

Motion 4 - Styrelsens svar

Yrkande 1: Avslag

Yrkande 2: Avslag

Yrkande 3: Avslag

Motivering yrkande 1: Styrelsen har idag tillsammans med Fastighetsägarna en rutin för att behandla och utreda störningsärenden som vi anser vara fullt tillräcklig. De rapporterade störningar som inkommit till styrelsen under året har behandlats enligt rutin i samråd med jurister på fastighetsägarna. Vi har i föreningen haft relativt få störningsärenden. Utifrån det ringa antal anmälningar som inkommer varje år anser styrelsen att det är en onödig utgift. Vidare anser vi även att formerna för en eventuell störningsjour är för dåligt utredda (se t.ex. motiveringen nedan).

Motivering yrkande 2: Att fakturera enligt motionen går bra, men minst två tingsrättsdomar har avgjort att det inte går att utkräva att dessa fakturor betalas då det varken benämns i våra stadgar eller hyresavtal. Kostnaden skulle alltså hamna på föreningen om inte fakturan betalas av ren välvilja. Vidare berörs inte i motionen hur kostnaden för utryckning skall behandlas om det inte konstateras någon störning.

Motivering yrkande 3: Skulle yrkande 1 bifallas anser styrelsen inte att kostnaden bör tas från styrelsens årsarvode då styrelsen starkt motsätter sig åsikten att styrelsen inte fullgör sin uppgift. Styrelsen anser sig, tillsammans med Fastighetsägarna, ha behandlat inkomna störningsärenden på ett korrekt sätt.

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN 2017 I BRF KNYPPLESKAN 4, BROMMA

Fungerande störningsjour

Motionen med yrkanden ställs direkt till stämman för beslut.

BAKGRUND

Bostadsrättsinnehavare är skyldiga enligt lag att inte utsätta sina grannar för störningar i sådan grad som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas oavsett tid på dygnet.

Styrelser är skyldiga att agera vid grava störningar. Det finns avdömda mål där styrelser blivit skadeståndsskyldiga pga. passivitet.

Praxis vid upprepade grava störningsfall är att ordföranden plus en styrelseledamot tilldelar den störande parten en muntlig tillsägelse. När tillsägelsen inte hjälper, skickar styrelsen ett rek. med en skriftlig uppmaning till rättelse (med eventuell kopia till socialnämnden med förvarning om vräkning). Om inte detta hjälper, har den störande förverkat sin rätt och får vräkas enligt lag. All dokumentation i störningsärenden ska förvaras för framtida referenstagning så länge någon part bor kvar i föreningen. En störande part får inte ges goda referenser.

Om den störande parten trakasserar anmälaran, är det även aktuellt med polisansökan.

Den skriftliga uppmaningen om rättelse skickas enligt uppgift nu ut direkt från Fastighetsägarna (FÄ), utan någon föregående tillsägelse. Fastighetsägarna agerar endast på styrelsens uppdrag. När styrelsen nonchalerar klagomål, lämnas ärenden utan åtgärd; ingenting händer; grava störningar dagar och nätter fortgår; de som utsätts för störningar lämnas i sticket, med stort lidande och hälsoproblem, sjukskrivning och inkomstbortfall som följd.

Störningar både dagar och nätter i flera dygn innebär att de som drabbas aldrig får nödvändig återhämtning under någon del av dygnet. Detta skadar hälsan allvarligt, både akut och på längre sikt.

AKTUELLT

Styrelsen hanterar inte klagomål korrekt och har självsvådigt frångått praxis genom att strunta i den muntliga tillsägelsen. Den fullföljer/utredar inte klagomål om grava störningar. Styrelsen fullgör inte sin skyldighet inom ramen för sin funktion i en brf. Detta är mycket allvarligt och innebär att drabbade lämnas i sticket och får klara sig bäst de kan samt att grava störningar dagar och nätter fortgår i flera dygn/veckor.

1. Nuvarande ordning är partisk, rättsosäker och oacceptabel och ger utrymme för godtycke och nonchalans gentemot dem som utsätts för grava störningar dvs. sanitär olägenhet av grannar.
2. Diverse "problem" blir alltmer vanligt förekommande i samhället (och minskar sannolikt inte). Det är naivt att tro att vi skulle förskonas från sådant just i vår förening.
3. Styrelsen ingriper inte övertygande mot upprepade grava störningar. Boende kan därför inte räkna med en lugn och fredad boendemiljö, som jag utgår från att de flesta önskade när de en gång valde att bosätta sig här ute på vår gröna kulle.
4. Vi medlemmar måste nu agera själva och ta ansvar för att föreningen anlitar en fungerande störningsjour som ingriper kompetent där styrelsen brister.
5. Vår förening utökar medlemsantalet på sikt genom lokalombildningen.

6. Cirka tio hyresrätter kommer också att ombildas i framtiden och sådant innebär erfarenhetsmässigt renoveringsraseri, där kringboende får boendemiljön omvandlad till en byggarbetsplats på möjliga och omöjliga tider på dygnet.
7. När vårt bostadsområde (före min tid) ingick i ett kommunalt bostadsbolag fanns det tydligen en fungerade störningsjour; vår förenings storlek motiverar en sådan jour.
8. Störningar förekommer i olika former och vid olika tider på dygnet och det är inte realistiskt att de som störs ska tvingas upp vid säg 02.00-tiden på natten för att be de störande att sluta med störande beteenden; det kan upplevas hotfullt (se 2 och 9).
9. Att hantera sociala problem som kan innefatta aggressiva beteenden, psykiatriska och/eller drogrelaterade diagnoser är alldeles för allvarligt för amatörer. Sådant ska överlätas på personer som arbetar med detta professionellt och som, utan att uppträda arrogant och hotfullt, hanterar sociala konflikter på ett rättssäkert sätt.
10. Jag föreslår att föreningen snarast anlitar **Svenska Störningsjouren AB**.
11. Att utsätta sin omgivning för grava störningar kan aldrig accepteras; därför måste kostnaden för en uttryckning obligatoriskt betalas av den störande parten.

BILAGOR

- För den som inte har erfarenhet av störningsjourer finns lite information om hur Svenska Störningsjouren arbetar vid en uttryckning i **Bilaga 1** på **sidan 3(4)**.
- Svenska Störningsjourens aktuella **prislista** bifogas som **Bilaga 2** på **sidan 4(4)**.

YRKANDEN

Yrkande 1

Jag yrkar **att** stämman beslutar att Brf Knypplerskan 4 så snart det kan ske och före juni månads utgång 2017 tecknar abonnemang med den privata störningsjouren

Svenska Störningsjouren AB, Riddarplatsen 36, Jakobsberg
Box 4112, 102 62 Stockholm
Tel: 08-645 00 35
Webb: www.storningsjouren.se


Yrkande 2

Jag yrkar **att** stämman (av avtalstekniska skäl beslutar om kostnaden nu, innan abonnemangsavtalet tecknas) beslutar att den störande parten är betalningsskyldig för kostnaden för uttryckningen regressvis vid en konstaterad störning och att detta skrivs in i avtalet. (Styrelsen debiteras först, och styrelsen ska sedan skicka kravet vidare till den störande parten/KFM för betalning. Föreningen/skötsamma medlemmar får inte belastas med kostnaden.)

Yrkande 3

Jag yrkar **att** stämman beslutar att abonnemangskostnaden för Svenska Störningsjouren per år, cirka kr 7 280 (104 lgh x kr 70,00) exkl. moms per lägenhet (plus 1 820 = **kr 9 100** totalt inkl. moms), täcks genom att det aktuella bruttobeloppet dras från styrelsens årsarvode som stämman beviljar styrelsen. Styrelsen fullgör inte uppgiften som lokal akut störningsjour och ska rimligtvis inte heller arvoderas för den delen; genom abonnemangskostnaden ovan går det att sätta en siffra på värdet för "jourtjänstgöringen", dvs. tillsvidare kr 9 100 totalt.

Bromma den 16 april 2017


Marie Louise Henriksgård
Bårdgränd 12

BILAGA 1

Särskilt för den som inte har erfarenhet av störningsjourer följer här lite information om hur **Svenska Störningsjouren AB** arbetar vid en utryckning m.m.

Efter att ha anslutits till Svenska Störningsjouren får föreningen ett **särskilt telefonnummer** till deras **larmcentral** dit vi boende kan ringa **kvällar, nätter och helger**. **Dekaler** sätts upp i portarna. I priset ingår även **rådgivning**.

Ordinarie utryckningstider är:
måndag-söndag mellan kl. 20.00 och 06.00
Övrig tid enligt önskemål.

När larmcentralen har tagit emot larmet kontaktas arbetsledarna och någon av bilarna åker iväg. På väg till adressen kontaktas anmälaren för att **bekräfta om störningen fortfarande pågår**. **Om inte, avbryts utryckningen. Vår förening debiteras inte vid avbrutna utryckningar.** När Störningsjouren är på plats lyssnar jourpersonalen utanför fastigheten, inne i trapphuset och, om det behövs, inne i anmälares lägenhet (om denne tillåter det).

Kan jourpersonalen konstatera en störning samt varifrån den kommer, knackar/ringer den på hos den störande och ber denne upphöra med det som stör. (Jourpersonalen spelar inte in störningarna eller kontakten, men om Du själv kan göra egna inspelningar som stödbevisning så skulle jag rekommendera att Du gör det; det är fullt tillåtet enl. Polisen.)

Efter en utryckning får Störningsjourens kontaktperson här i föreningen en utförlig rapport mejlad till sig följande vardag. Rapporten innehåller uppgifter om klockslag när larmet kom in, när jourpersonalen var på plats samt när den lämnade adressen. Det anges också vem som var störande, vem som var anmälare och vad jourpersonalen upplevde på plats.

Rapporten ligger till grund för eventuell vidare utredning och jourpersonalen är införstådd med att de kan få ställa upp och vid behov vittna i hyresnämnd/tingsrätt. Störningsjouren kan så i möjligaste mån tillgodose andra önskemål om tillvägagångssätt vid en utryckning.

Vad som sker efter utryckningen är upp till oss medlemmar i föreningen. Om vi vill att jouren hjälper oss med hela eller delar av ett ärende, så ställer de upp med det. De kan även, på vårt uppdrag, skicka en skriftlig tillsägelse till den störande parten efter en konstaterad störning.

Störningsjouren tillhandahåller gratis telefonrådgivning till sina kunder.

Ifall den som anmäler en störning själv inte vågar vittna, har Störningsjouren stor erfarenhet av att vittna i både hyresnämnd och tingsrätt.

Läs mer på Störningsjourens webbplats www.storningsjouren.se

*"MED SVENSKA STÖRNINGSJOUREN
BLIR DET TYST OCH LUGNT I HUSET "*



PRISLISTA & BETALNINGSVILLKOR år 2017

Abonnemangskostnad

Abonnemangskostnaden faktureras årsvis i förskott
Kostnad: 70,00 kr/lägenhet och år dock lagst 5 000 kr/år
Ingår: Uppkoppling till larmcentral, dekaler till trappuppgångar, rådgivning

Utryckning

Utföres av, av störningsjouren, utbildad personal, ingår 30 minuter på plats.
Därefter tillkommer en kostnad om 450,00 kr per påbörjad 15 minutersperiod
Kostnad: 1,900,00 kr/st

Specialkontroll

Utföres av 2 konsulenter om max. 2,5 timmar, därefter tillkommer en kostnad om 500 kr per påbörjad timme.
Används då en hyresgäst ofta klagat på en granne men störning ej kunnat fastställas eller då en granne ej vågar vittna vid hyresnämnd/tingsrätt eller vid liknande ärenden där man vill ha opartiska vittnesuppgifter.
Kostnad: 4000,00 kr/tillfälle om högst 2,5 timmar

Utredningstjänster

Utredningstjänster av kvalificerade bokonsulenter vid vidarehandläggning av ärenden såsom utredning av olaga andra handsuthyrning, upprättande av varningsbrev, dokumentation och kontakt med myndigheter (soc. tjänst, hyresnämnd/tingsrätt och inkassobolag etc.)
Kostnad: enligt överenskommelse, från 900 kr/timme

Juridisk handläggning

Ansökningshandlingar, yttranden, processföring samt övriga processkostnader i samband med förande av talan vid hyresnämnd, kronofogdemyndighet eller allmän domstol.
Kostnad: enligt överenskommelse

Bevakning, ordningshållning, rondering & larmutryckning

Tillsammans med vår samarbetspartner tillhandahålls väktare & ordningsvakter vid behov av kvalificerade väktartjänster.
Kostnad: Separat överenskommelse beroende på bevakningsvolym och typ av tjänst.
Dock har Ni som avtalskunder rabatterade priser på ordinarie taxa.

Betalningsvillkor

På alla priser tillkommer lagstadgad mervärdesskatt.
Fakturering sker i efterskott 30 dagars netto

Avtal gäller 12 månader från avtalets undertecknande och förnyas därefter om löpande ettårsperiod, såvida uppsägning ej sker senast 3 månader före avtalets utgång.

Svenska Störningsjouren AB • Box 4112 • 102 62 Stockholm • Besöksadress Riddarplatsen 36, Jakobsberg
Tel/08-646 00 35 • E-post info@storningsjouren.se • www.storningsjouren.se