

Motion till årsstämman 2026

HSB Brf Björkekärr – 2026-05-20

Uppföljning av fasadmålning 2024 – hantering av skador och uppföljning av entreprenad

Bakgrund

Bakgrunden till denna motion är ett ärende som jag tidigare försökt följa upp genom dialog med föreningen och förvaltningen, men där någon slutlig återkoppling ännu inte har skett.

Under våren 2024 genomfördes målning av fastighetens fasad, inklusive målning av fönster och balkonger. Arbetet utfördes av entreprenören Kvibergs Måleri och påbörjades under påskveckan 2024 och pågick fram till maj samma år.

Inför arbetets start kontaktade jag även den ansvariga kontaktpersonen för entreprenaden för att få mer detaljerad information om hur arbetet skulle genomföras, bland annat kring vad som behövde tas bort eller skyddas inför målningen. Jag fick dock ingen återkoppling på denna förfrågan.

I samband med arbetet uppmärksammades flera brister i utförandet. Bland annat förekom färg på golv, möbler och andra ytor där målning inte skulle ske, trots att balkongen hade förberetts genom att ta bort blommor, gardiner och andra lösa föremål utifrån den information som då fanns tillgänglig.

Arbetet krävde även flera återkommande besök i efterhand för att rätta till olika brister som uppmärksammats efter genomförandet.

Skada på markis

I mitt fall fick en förhållandevis ny markis färgstänk under arbetet, vilket förstörde den.

Entreprenören försökte senare åtgärda detta genom att tvätta bort färgen, men utan att lyckas. Tvärtom spreds färgen ytterligare och skadorna blev mer omfattande.

Skadan rapporterades i direkt anslutning till arbetet och togs upp i dialog med både föreningen och förvaltningen.

Jag informerades senare om att skadan på markisen hade noterats i samband med besiktningen av arbetet, och att återkoppling skulle ske när anmärkningarna följts upp. Någon sådan återkoppling eller slutlig hantering av ärendet har dock inte skett.

Otydlig kommunikation och ansvar

I samband med att jag försökte få klarhet i hur frågan skulle hanteras upplevde jag att ansvarsfördelningen var otydlig och att jag hänvisades mellan flera olika personer i processen. Detta gjorde det svårt att få tydliga besked om hur ärendet skulle följas upp och vem som ansvarade för hanteringen.

Uppföljning och besiktning

Mot bakgrund av att arbetet genomfördes våren 2024 är det sannolikt att en garanti- eller uppföljningsbesiktning kan komma att ske omkring två år efter entreprenaden.

I ett fall där färg fått sitta kvar under längre tid och hunnit tränga in i materialet finns dock en risk att skadan inte längre går att åtgärda på ett rimligt sätt. Att skador eller brister inte hanteras i ett tidigare skede riskerar därför att försvåra möjligheten att åtgärda dem.

Övergripande frågor

Händelsen väcker också mer generella frågor kring hur föreningen arbetar med:

- Upphandling och val av entreprenörer.
- Tydlig kommunikation kring ansvar och kontaktpersoner vid större entreprenadarbeten.
- Uppföljning av rapporterade brister.
- Hantering av skador som uppstår i samband med underhållsarbeten.

När större underhållsarbeten genomförs i en bostadsrättsförening är det viktigt att konsekvenser för enskilda medlemmar hanteras på ett tydligt och rättvist sätt. Om skador uppstår i samband med arbetet bör det också finnas en tydlig process för hur dessa hanteras och ersätts.

Styrelsens ansvar

Enligt information på föreningens webbplats regleras styrelsens ansvar av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. Styrelsen ansvarar därmed för förvaltningen av föreningens angelägenheter och för att underhålls- och entreprenadarbeten genomförs och följs upp på ett ansvarsfullt sätt.

Detta omfattar även upphandling av entreprenörer, uppföljning av utfört arbete samt hantering av eventuella brister eller skador som uppstår i samband med sådana arbeten.

När en bostadsrättsförening beställer entreprenadarbeten är föreningen också beställare av arbetet. Det innebär ett ansvar att säkerställa att arbetet genomförs korrekt, att eventuella brister följs upp och att skador som uppstår i samband med arbetet hanteras.

För mig handlar frågan därför inte enbart om den enskilda skadan på min markis, utan även om hur föreningen säkerställer transparens, ansvar och kvalitet i genomförandet och uppföljningen av större underhållsarbeten.

Ekonomi, kvalitet och ansvar vid entreprenadarbeten

Större underhålls- och renoveringsarbeten innebär ofta betydande kostnader för föreningen och därmed indirekt för samtliga medlemmar.

När sådana arbeten genomförs är det därför viktigt att de planeras, genomförs och följs upp på ett sätt som säkerställer god kvalitet och minimerar risken för följdskador eller extra kostnader.

Om arbeten inte utförs korrekt från början, eller om brister och skador inte hanteras i tid, finns en risk att ytterligare kostnader uppstår i efterhand – exempelvis genom merarbete, kompletterande åtgärder eller skador på medlemmars egendom.

För en medlemsägd bostadsrättsförening innebär detta också ett ansvar att säkerställa att föreningens resurser används effektivt och att brister i genomförda arbeten inte leder till onödiga merkostnader för föreningen eller dess medlemmar.

Frågan är därför relevant inte bara ur ett individuellt perspektiv, utan även ur ett bredare perspektiv kring föreningens ekonomi, hållbar förvaltning och förtroendet för hur större underhållsarbeten genomförs och följs upp.

Förslag till beslut

Jag föreslår därför att föreningsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att:

1. Redovisa hur slutbesiktningen av fasadmålningen 2024 genomfördes, samt vilka anmärkningar som noterades i besiktningssprotokollet.
2. Redogöra för hur rapporterade brister från boende i samband med arbetet har följts upp och åtgärdats.

3. Klargöra hur skador på medlemmars egendom som uppstått i samband med entreprenaden hanteras, exempelvis skador på markiser eller annan egendom, och vid behov vidta åtgärder för att sådana skador hanteras eller ersätts.
4. Redovisa hur föreningen arbetar med upphandling, uppföljning och kvalitetskontroll av entreprenörer vid större underhållsarbeten.
5. Återkoppla resultatet till föreningens medlemmar, exempelvis via föreningens webbplats eller annan medlemsinformation, senast inom sex månader efter föreningsstämman.

Idah Kiso

Medlem i HSB Brf Björkekärr