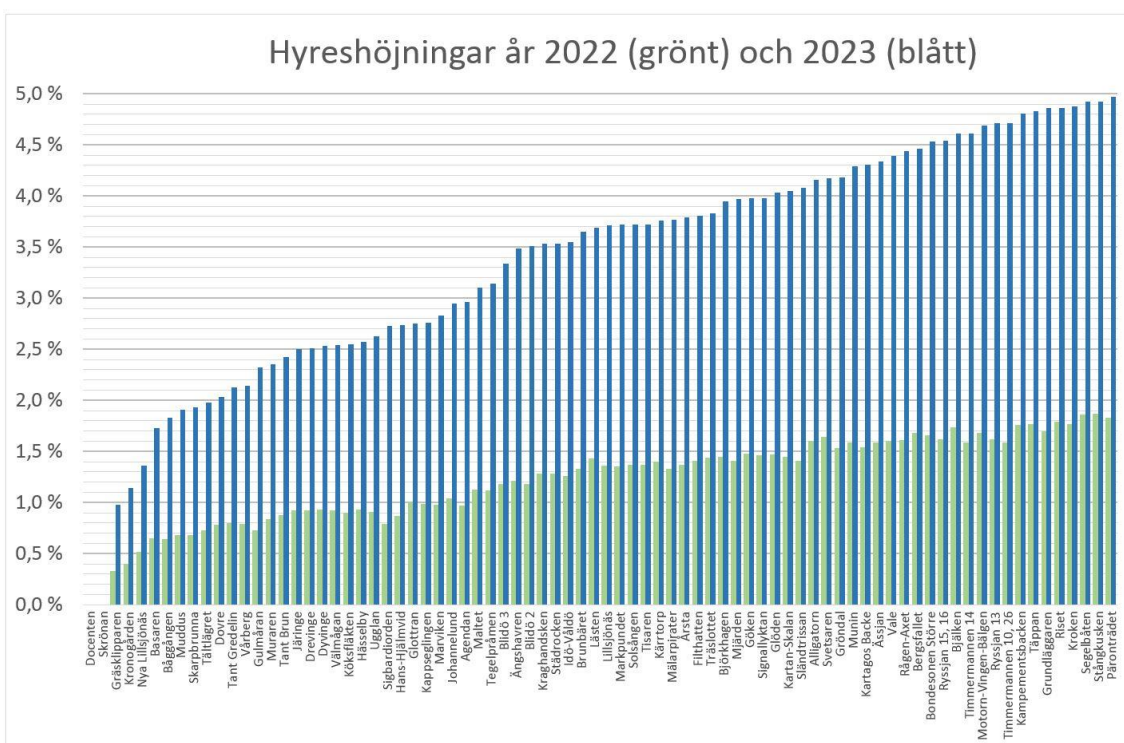


Korrigerig av 2023 års hyreshöjningar samt publicering av gällande beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen

Motionen i korthet

Årets hyreshöjningar är ovanligt kraftiga, i vissa fall närmare 5 procent. Samtidigt har ett par fastigheter fått noll i höjning. Det strider mot stämmobeslutet om högst 4 procents hyreshöjningsskillnad mellan SKB:s fastigheter. Hyreshöjningarna behöver därför korrigeras och felaktigt inbetald hyra betalas tillbaka.

Det finns ingen fullständig beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen på hemsidan, trots att hyran är en viktig fråga för alla boende och även för köande, som eventuellt kommer att hyra senare. Gällande version av modellen bör finnas där.



(Se även Segelbåtens hemsida: https://skbsegelbaten.se/div/hyresh_2023.htm)

Diagrammet ovan visar årets hyreshöjningar jämfört med förra årets. De är **mycket högre** än vanligt i år. För vissa fastigheter är höjningen närmare 5 procent. Samtidigt har två fastigheter fått noll i hyreshöjning.

Hur går det ihop med stämmobeslutet om **högst 4 procents skillnad** mellan SKB:s fastigheter? Borde inte maximal höjning vara 4 procent? Höjningen är högre än 4 procent för 27 av 80 fastigheter – en tredjedel av alla fastigheter.

Från SKB säger man att det är en "tolkningsfråga" om de två fastigheterna med noll i hyreshöjning ska räknas med eller inte: "Att någon enskild fastighet får 0 kr i höjning är inte att betrakta som hyreshöjning." Men det står "0" i spalten "Höjning ... (kr/kvm och år)" och "0,00%" i spalten "Höjning ... (procent)" för de två fastigheterna i den PDF där höjningarna redovisas.

Om det är tveksamt hur ett beslut ska tillämpas är det första man ska göra att **gå tillbaka** till det dokument där förslaget presenterades. Det är styrelsens förslag till stämman 2003 om ändring av riktlinjerna för hyressättningen. Där står det under rubriken "Spärr mot höga hyreshöjningsskillnader" (s. 21 i motionshäftet 2003):

”Spärren bör konstrueras så att den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter. Det innebär i praktiken följande: Om t ex en av fastigheterna inte får någon hyreshöjning alls, så kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fyra procent.”

Kan det sägas tydligare? Varför har inte styrelsen tittat här?

Styrelsen brukar för övrigt säga att man vissa år höjer lite mer än nödvändigt för att kunna hålla en **jämn hyresutveckling** över tid. I utlåtandet över motion 5 år 2021 sade styrelsen att man hade som målsättning ”att säkerställa SKBs långsiktiga välmående samt möjliggöra en stabil hyresutveckling med jämna och måttliga höjningar varje år, så att tillfälliga/bestående kostnadstoppar inte ger kraftiga hyresökningar enskilda år”. Det går inte ihop med de kraftigt ökade höjningarna i år.

Styrelsens tillämpning av föreningsstämmans beslut om maximal hyreshöjningsskillnad på 4 procent är felaktig. Årets hyreshöjningar behöver korrigeras så att det beslutet följs.

Korrigeringen kan för övrigt inte göras på samma sätt som SKB har korrigerat höjningen för de tre fastigheter som enligt modellen egentligen skulle ha högre hyreshöjning än de har fått – man har bara kapat höjningen för dessa tre fastigheter.

Om man sänker hyreshöjningen till *samma nivå för en tredjedel av alla fastigheter* och låter den vara oförändrad för övriga, då rubbas förstås fördelningen enligt hyreshöjningsfördelningsmodellens parametrar och poängsättningen av dem för respektive fastighet.

Från SKB har man också hänvisat till en ”**tillämpningsprincip**” om att ”nyproducerade fastigheter ska vara fullt inflyttade senast 30 juni året före höjningsåret” för att få någon hyreshöjning. Men den principen ”finns inte nedtecknad”. Hur pass giltig är den då?

Inte heller själva modellen verkar vara **ordentligt nedtecknad**. När jag vill läsa gällande beskrivning av modellen får jag svaret att den är ”bäst beskriven” i utvärderingsrapporten från år 2021 ”kompletterat med den övriga information som finns på webben: Lagar, stadgar och riktlinjer”, där det hänvisas till en artikel i *Vi i SKB* 2015. I de två dokumenten är för övrigt antalet parametrar olika: fem respektive fyra.

Ska gällande beskrivning av modellen finnas bara som en del av en utvärderingsrapport, publicerad sju år efter modellen, kombinerat med bland annat en ofullständig artikel i *Vi i SKB*, där beskrivningarna dessutom skiljer sig åt? Jag tycker inte det.

Gällande beskrivning av hyreshöjningsfördelningsmodellen bör läggas till på SKB:s hemsida och uppdateras när den ändras.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att korrigera 2023 års hyreshöjningar så att stämmobeslutet om maximal hyreshöjningsskillnad mellan SKB:s fastigheter på 4 procent följs samt att återbetala det som har betalats för mycket i hyra, förslagsvis genom avdrag på kommande hyresdebiteringar, samt
2. att ge styrelsen i uppdrag att se till att senaste version av hyreshöjningsfördelningsmodellen – inklusive eventuella tillämpningsprinciper – finns publicerad på SKB:s hemsida, tillgänglig för alla medlemmar.

Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten