

Korrigerig av hyreshöjningsfördelningsmodellen så att stämmobeslutet om högst fyra procent hyreshöjningsskillnad följs

Motionen i korthet

Förra årets hyreshöjningar skilde sig nästan fem procentenheter mellan olika fastigheter, trots att ett stämmobeslut anger att skillnaden får vara högst fyra procentenheter.

Styrelsen hade undantagit två nyare fastigheter från jämförelsen och menade att "fyraprocentspärren har tillämpats i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen." Men inga styrelsebeslut – inte heller om den modellen – kan ändra eller upphäva ett stämmobeslut.

För att hyreshöjningsfördelningsmodellen ska kunna fortsätta användas måste den korrigeras, så att modellen resulterar i hyreshöjningar med högst fyra procentenheters skillnad mellan SKB:s fastigheter.

Förra årets hyreshöjningar varierade mellan 0 % och 4,97 %. **Skillnaden var nästan 5 %**, trots att ett stämmobeslut från 2003 anger att skillnaden **får vara högst 4 %**.

Jag tog upp detta i motion 15 förra året och yrkade att hyreshöjningarna skulle korrigeras. Styrelsen svarade att man hade undantagit två nyproducerade fastigheter som hade fått 0 % i höjning och räknat skillnaden mellan de övriga.

Lägst höjning bland övriga var 0,98 %, och därför hade styrelsen använt 4,98 % som spärr. Men för tre fastigheter var resultatet enligt modellen högre än denna spärr. Styrelsen minskade då hyreshöjningen för dem, det vill säga **frångick modellen**.

Styrelsen påstod att uteslutningen av två nyproducerade fastigheter var "i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen" och sade i sammanfattningen: "Fyraprocentspärren har tillämpats i enlighet med hyreshöjningsfördelningsmodellen."

Men frågan var inte hur **modellen** hade följts utan varför styrelsen inte följde **stämmobeslutet** från 2003 om högst 4 % i skillnad mellan SKB:s samtliga fastigheter, ett beslut som upprepades 2009.

Stämmobeslut kan inte upphävas eller ändras av styrelsen utan bara av föreningsstämman. Alldeles speciellt kan ett styrelsebeslut om hyreshöjningsfördelningsmodellen inte upphäva eller ändra ett beslut av föreningsstämman.

Styrelsens svar – där man bara pratar om modellen och inte säger något om stämmobeslutet från 2003 – är vilseledande, för att inte säga bedrägligt.

Den formulering av styrelsen som bifölls av stämman år 2003 var: "Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter". Och detta förklarades mycket konkret i styrelsens förslag:

"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." (min gulmarkering, styrelsens förslag om ändring av riktlinjerna för hyressättningen, s. 21 nederst i [motionshäftet 2003](#), se även bild nedan)

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.

Alltså: Om *någon* fastighet får 0 % i hyreshöjning kan *ingen* fastighet få mer än 4 %. Inga undantag för nyproducerade fastigheter ingår i beslutet.

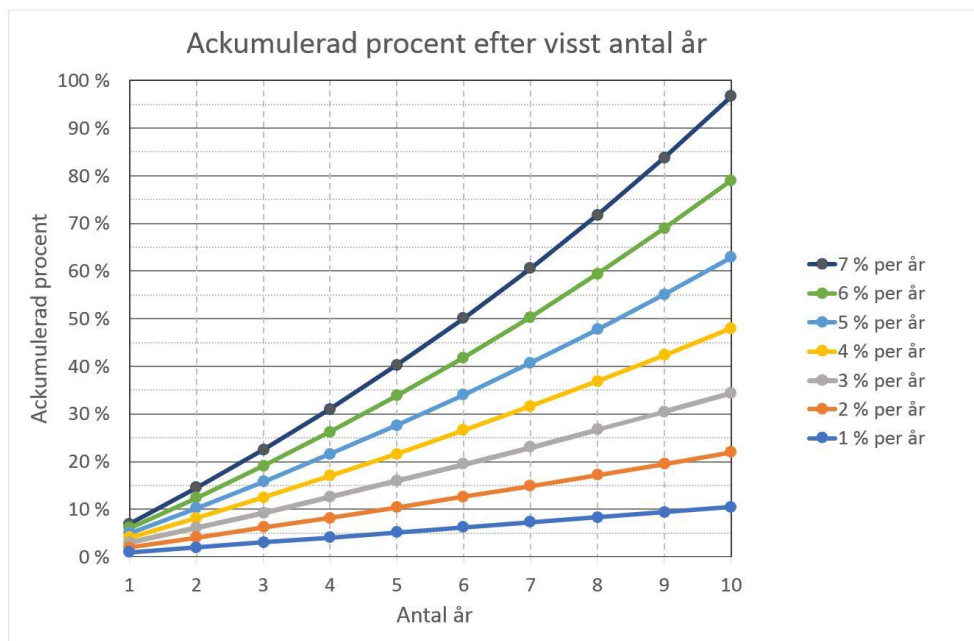
Tydligare kan det inte sägas. Det finns inget utrymme för tolkningar eller undantag för vissa fastigheter.

Ska skillnaden mellan SKB:s fastigheter mätas kan man inte undanta några fastigheter i botten eller toppen, utan man måste mäta mellan samtliga.

Styrelsen har också tidigare varit medveten om beslutets innebörd. Exempelvis säger man i sitt "svar frågorna 26–31" år 2016 – i ett resonemang om fyraprocent-gränsen – att "spridningen mellan enskilda fastigheters höjningar uppgick till 0–1,89 procent eller 0–20 kr/kvm/år".

Det är allvarligt och oacceptabelt att styrelsen bryter mot ett stämmobeslut som dessutom har upprepats år 2009.

Skillnaden mellan fastigheterna år 2023 var alltså 5 %, inte 4 %. Det ger ytterligare skillnad på sikt, vilket diagrammet nedan visar. Exempelvis blir 5 % på åtta år närmare 50 %. Redan 4 % är ganska mycket. Det blir närmare 50 % på tio år.



Diagrammet anger rent matematiskt den kumulativa effekten av olika procent-satser. Det illustrerar därmed hur mycket större **hyresskillnaden** blir efter ett visst antal år men också hur mycket högre **hyran** blir efter ett visst antal år.

Man bör notera att hyresskillnaderna inom **allmännyttan** sällan varit mer än 2 % och i allmänhet varit noll – alltså ingen differentiering alls. Varför ska SKB ha så mycket som 4 %?

Styrelsen måste följa stämmobeslut, i det här fallet beslutet om högst fyra procentenheters skillnad mellan hyrorna i SKB:s bestånd.

För att styrelsen ska kunna fortsätta använda hyreshöjningsfördelningsmodellen **måste modellen korrigeras** så att den följer stämmobeslutet och ger ett resultat med högst fyra procentenheters skillnad mellan SKB:s fastigheter.

Därför **yrkar** jag att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att ändra hyreshöjningsfördelningsmodellen så att modellens resultat står i överensstämmelse med föreningsstämmans beslut från år 2003 om att skillnaden i hyreshöjning mellan SKB:s samtliga fastigheter får vara högst fyra procentenheter.

Lars Lingvall
fullmäktig Segelbåten