

## Ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen så att den kan uppges överensstämma med stadgarna

### *Motionen i korthet*

Hyreshöjningsfördelningsmodellen beslutades av styrelsen trots att stämman hade gett uppdraget och enligt all praxis också skulle besluta. Fullmäktige har inte fått diskutera modellen, förklaringar till modellens konstruktion har inte lämnats av arbetsgruppen och inte heller efteråt av styrelsen, och inga rapporter eller underlag har lämnats ut.

Det kan då vara dags att diskutera modellen konkret genom att jämföra med en ändrad modell. Min genomgång visar att befintlig modell inte stämmer med stadgarna. Den ändrade modell jag föreslår kan däremot anses stämma med stadgarna. Därför bör förslaget om den ändrade modellen bifallas.

### **Bakgrund**

Genom bifall till en motion år 2014 fick styrelsen i uppdrag att utarbeta en modell för fördelning av hyreshöjningar. Den **fastställdes av styrelsen**, trots att föreningsstämman borde ha beslutat – ett uppdrag från stämman ska redovisas tillbaka till stämman, som sedan beslutar.

Därefter har **kritik och frågor** framförts i ett flertal motioner. Men styrelsen har svarat i svepande ordalag. Man har inte förklarat hur man kom fram till parametrarna i modellen och deras viktning. Man har inte redovisat något underlag för modellen.

Eftersom hyran är högst konkret och väsentlig för alla **boende** – och eftersom hyresutvecklingen är väsentlig också för **köande** – är den bristande informationen djupt otillfredsställande.

Vid motionsmötet 2023 undrade vice ordföranden varför vi som kritiserar modellen inte kommer med **en annan modell**. Här kommer därför min: en ändring av nuvarande modell.

Vid stämman 2023 bifölls en motion om att **publicera aktuell version av modellen**. Denna information saknades på hemsidan trots att modellen har använts i nio år. Och informationen saknas fortfarande. En adekvat beskrivning av modellen som omedelbart kunde publiceras fanns alltså inte. Den bästa beskrivning som föreligger är därmed den i vårnumret 2015 av *Vi i SKB*.

### **Första parametern**

Modellens första parametern sägs ge en ”uppfattning om medlemmarnas sammantagna uppskattning av lägenheternas attraktivitet”. De senaste fem årens genomsnittliga **kötid** används som mått.

Men något som mycket mer direkt speglar attraktiviteten hos en lägenhet är medlemmarnas intresse för lägenheten – helt enkelt antalet **intresseanmälningar**.

Det värdet har under åren 2021–2023 varierat mellan 0 och 1 165. (Värden under 15 har förekommit endast för Docenten i Uppsala och Kronogården i Ursvik.)

Också det faktum att antalet intresseanmälningar varierar mer än kötiden och alltså ger större utslag innebär att detta antal fångar attraktiviteten bättre.

Antalet intresseanmälningar är också ett mer stabilt mått. Speciellt för vissa fastigheter kan man se stor skillnad mellan de kötider som krävs för att få en lägenhet. Enstaka medlemmar med lång kötid som flyttar in i en fastighet med normalt ganska kort kötid ändrar den genomsnittliga kötiden rätt avsevärt men innebär inte att medlemsintresset har ökat i motsvarande utsträckning. Med kötid som

mått innebär nyinflyttade medlemmar med lång kötid en belastning för de boende i fastigheten, eftersom medlemmen bidrar till höjda hyror för dem. Det är olämpligt av flera skäl.

Antalet intresseanmälningar bör därmed ersätta kötid. (Indelningen i deciler behöver anpassas efter de värden på antal intresseanmälningar som förekommer.)

Det kan också ifrågasättas om **attraktivitet** över huvud taget får ligga till grund för hyressättningen. Enligt den paragraf i stadgarna som anger grunderna för beräkning av hyran – så viktig att den är obligatorisk enligt lagen om kooperativ hyresrätt – ska hyressättningen baseras på ”storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner”. Inget av det är attraktivitet.

Och **stadgarna är överordnade**. Ett stämмо- eller styrelsebeslut som innebär brott mot stadgarna är i princip ogiltigt.

Det enda som kan motivera att hyran baseras på attraktivitet är om stadgarnas faktor ”**läge**” uppfattas inkludera hur en fastighet är belägen i förhållande till sådant som kommunikationer, service, natur, ostördhet och annat.

### Andra parametern

Modellens andra parameter är ”fastighetens **geografiska belägenhet**”, alltså en ytterligare variant och förstärkning av stadgarnas ”**läge**”. Men det enda som modellen tar hänsyn till är avståndet till Stockholms innerstad – inga andra aspekter av geografiskt läge. Parametern borde snarare heta ”Citynärhet”. Och fastigheten i Uppsala vet man inte hur man ska hantera.

De två första parametrarna i modellen – som motsvarar den **tredje faktorn** i stadgarna – viktas till hela **70 procent** av det sammanlagda poängtalet. Det är orimligt mycket.

### Tredje parametern

Modellens tredje parameter baseras på nuvarande **hyra och upplåtelseinsats**. Men det finns ingen grund i stadgarna för att hyran ska baseras på nuvarande hyra – att fastigheter med lägre hyra ska få större höjning och att fastigheter med högre hyra ska få mindre höjning.

Det innebär dessutom en inriktning mot marknadshyror, trots att styrelsen vid flera tillfällen har uttalat att man inte eftersträvar marknadshyror. Vid beslutet år 2003 om nya hyresriktlinjer stod det ”nej till marknadshyror” i styrelsens förslag, och detsamma antecknades i protokollet på förslag av dåvarande styrelseordföranden Göran Långsved.

Den grupp som har utvärderat modellen resonerar tillkrånglat om att fastigheterna ska ”hyressättas i förhållande till varandra” som om detta vore något märkvärdigt som man behövde fundera mycket över för att förstå. Man pratar också om ”befintlig hyresnivå kontra stadgarnas krav” som om stadgarna kunde åsidosättas. Och med detta argumenterar man för att ”även beakta nuvarande hyresnivå och upplåtelseinsats”.

Utvärderingsgruppens resonemang håller inte. Den tredje parameter behöver strykas.

### Fjärde parametern

Modellens fjärde parameter anges avspegla standard men är bara det så kallade **värdeåret**, i princip året då fastigheten byggdes, eventuellt korrigerat för senare ombyggnader. Den speglar egentligen bara stadgarnas faktor **ålder**.

Stadgarnas faktor **standard** tar modellen inte hänsyn till, vilket är en stor brist. I beskrivningen påstår man: ”SKB har inga fastigheter med dålig standard.” Hur pass dålig standarden är i SKB:s äldre fastigheter i innerstaden är naturligtvis en bedömningsfråga. Men att standarden varierar inom SKB:s fastighetsbestånd –

och är väsentligt bättre i nyare fastigheter än äldre – är ett obestridligt faktum.

Eftersom modellen saknar en parameter som motsvarar faktorn ”standard” – den faktor som räknas upp i stadgarna efter ”storlek” – behöver modellen kompletteras. Därför krävs en **klassificering** av SKB:s fastigheter i fråga om standard.

I avvaktan på en sådan klassificering kan man öka viktningen av parametern med **värdeår**, så att den tillfälligt representerar två faktorer i stadgarna. Äldre fastigheter har ju generellt sett sämre standard, medan nyare har bättre standard.

### **Nuvarande modell bryter mot stadgarna**

Genomgången ovan visar att hyreshöjningsfördelningsmodellen inte står i överensstämmelse med stadgarna. Det är därför angeläget att ändra modellen.

### **Viktningen mellan parametrarna**

I stadgarna räknas fyra faktorer upp. Det anges ingen viktning mellan dem, men man kan lugnt utgå från att det viktigaste räknas upp först. Det är storlek, vilket är okontroversiellt, eftersom hyran anges i kronor per kvadratmeter. Därefter kommer standard, följt av läge och ålder.

**En rimligare viktning** av parametrarna i modellen är följande:

stadgarnas två faktorer **standard** och **ålder**

genom värdeår 60 procent,

stadgarnas faktor **läge**

genom antal intresseanmälningar 20 procent,

genom geografiskt läge (citynärhet) 20 procent.

**Översiktligt** kan ändringarna beskrivas på detta sätt:

**Ålder** med tillägg för **standard** viktas upp från 5 % till 60 % (högre ålder ger lägre hyreshöjning).

**Läge** viktas ner från två parametrar med totalt 70 % till två med totalt 40 % (bättre läge ger högre hyreshöjning).

Modellens parameter för hyra och upplåtelseinsats med vikten 25 % stryks.

Även efter denna korrigeringsmodell är det inte säkert att den stämmer helt med stadgarna. Men den stämmer i varje fall betydligt bättre med stadgarna än nuvarande modell.

Jag **yrkar** därmed att föreningsstämman beslutar

**1. att** ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen för beslut av föreningsstämman och

**att** ändringsförslaget ska ha följande inriktning:

- a) I första parametern (attraktivitet) ersätts genomsnittlig kötid av genomsnittligt antal intresseanmälningar,
- b) första parametern viktas till 20 procent,
- c) andra parametern (geografiskt läge) viktas till 20 procent,
- d) tredje parametern (hyra och upplåtelseinsats) stryks och
- e) fjärde parametern namnändras från Standard till Ålder och standard och viktas till 60 procent samt

**2. att** ge styrelsen i uppdrag att klassificera SKB:s fastigheter i fråga om standard, för senare användning i hyreshöjningsfördelningsmodellen.