



## SKBs stadgar – En historisk tillbakablick

### Innehåll

SKBs stadgar – En historisk tillbakablick.....	1
Inledning .....	9
DEL 1.....	10
Omvärldsfaktorer och SKBs utveckling .....	10
Före 1900 .....	10
Industrialisering och bostadsnöd .....	10
1901-1930.....	11
Bostadskris och krispolitik .....	11
Tomträttsinstitutet .....	11
Första världskriget – statligt subventionerade lån .....	11
Tvångsreglering av hyror .....	12
Tjugotalskrisen.....	12
SKB.....	12
1930-talet.....	13
Förmånliga lån och hyressubventioner .....	13
SKB.....	13
1940-talet.....	14
Krigsåren.....	14
Andra hälften 1940-talet .....	15
SKB.....	15
1950-talet.....	16
Lånetak .....	16
Ett första steg i avvecklingen av hyresregleringen .....	17
Tomträttsinstitutet .....	17
SKB.....	17
1960-talet.....	18
Tomträttsinstitutet .....	18
Miljonprogram.....	18
Paritetslån .....	18
Bruksvärdeshyror .....	18



SKB.....	18
1970-talet.....	19
Statliga lån med räntebidrag.....	19
Bostadstillägg.....	19
Hyresförhandlingslag.....	20
SKB.....	20
1980-talet.....	20
Förvaltning av bostadsbeståndet och ROT-program.....	20
Fastighetsskatt.....	21
Avreglering av kreditmarknaden.....	21
SKB.....	21
1990-talet.....	21
Avveckling av statliga lån med räntegaranti.....	21
Skattereform.....	22
Nytt medel för att hålla räntekostnaderna nere.....	22
Affärsmässig allmännytta.....	23
SKB.....	23
2000-talet.....	23
Statligt räntebidrag slopas.....	24
Fastighetsskatt.....	24
Presumtionshyror i nyproduktionen.....	24
SKB.....	24
2010-talet.....	25
Tidsbegränsade investeringsstöd.....	25
SKB.....	25
DEL 2.....	26
De kooperativa principerna.....	26
Medlemskap.....	26
Demokrati.....	26
Ekonomiskt deltagande.....	26
Självständighet.....	26
Utbildning.....	26
Samarbete.....	26
Samhällshänsyn.....	26



DEL 3.....	28
Firma, ändamål och säte .....	28
Firma och ändamål .....	28
1916 .....	28
1957 .....	28
1971 .....	29
1989 .....	29
2003 .....	29
2008 .....	30
Säte.....	30
Medlemskap.....	30
Ansökan om medlemskap.....	30
1916-1970 .....	30
1971 .....	30
1982 .....	30
1989 .....	31
2008 .....	31
Medlemskap efter förvärv av andel genom arv eller bodelning .....	31
1916 .....	31
1957 .....	32
1971 .....	32
1989 .....	33
2001 .....	33
2008 .....	34
Uppsägning av medlemskap .....	34
1916-1971 .....	34
1989 .....	34
1997 .....	35
Uteslutning ur föreningen.....	35
1916 .....	35
1933 .....	36
1957 .....	36
1971 .....	36
1974 .....	37



1989 .....	38
2011 .....	38
<b>Årsavgift</b> .....	<b>38</b>
1982 .....	38
1989 .....	39
1993 .....	39
2001 .....	39
2008 .....	40
<b>Obligatorisk medlemsinsats</b> .....	<b>40</b>
1916 .....	40
1933 .....	41
1940 .....	41
1957 .....	42
1993 .....	42
1997 .....	42
2001 .....	42
2008 .....	43
2011 .....	43
<b>Turordning</b> .....	<b>43</b>
<b>Förvärvande av turordningsrätt</b> .....	<b>44</b>
1916 .....	44
1930 .....	45
1933 .....	45
1940 .....	46
1957 .....	46
1965 .....	46
1971 .....	47
1982 .....	48
1989 .....	49
1997 .....	49
2001 .....	50
2008 .....	50
2011 .....	50
2016 .....	51



Övertagande av turordningsrätt .....	51
1916 .....	51
1957 .....	52
1971 .....	52
1989 .....	53
2001 .....	53
2008 .....	54
Upplåtelseinsatser .....	54
1916 .....	54
1930 .....	55
1933 .....	55
1940 .....	56
1965 .....	57
1971 .....	57
1974 .....	57
1982 .....	58
1989 .....	58
1997 .....	58
2001 .....	59
2008 .....	60
2011 .....	60
Indexuppräknig.....	61
2001 .....	61
2008 .....	61
2011 .....	61
Överskottsutdelning.....	62
Utdelning .....	62
1916 .....	62
1930 .....	62
1933 .....	63
1937 .....	63
1940 .....	63
1957 .....	64
1971 .....	64



1989 .....	65
1997 .....	65
2001 .....	66
2008 .....	66
2011 .....	67
Emissionsinsats .....	67
2001 .....	67
2011 .....	68
Föreningens organisation.....	68
1916.....	68
Valbarhet till föreningens organ.....	68
Styrelse .....	68
Förtroenderåd.....	68
Styrelse och förtroenderåd.....	69
Årsmöte – direktinflytande.....	70
1933.....	70
Valbarhet till föreningens organ.....	70
Styrelse .....	70
Förtroenderåd.....	70
Styrelse och förtroenderåd.....	71
Distriktsmöten.....	71
Föreningssammanträde – fullmäktige .....	72
1957.....	72
Valbarhet till föreningens organ.....	72
Styrelse .....	73
Distriktsmöten.....	73
Fullmäktige.....	74
Valberedning .....	74
1971.....	74
Valbarhet till föreningens organ.....	74
Styrelse .....	75
Distriktsmöten.....	75
Fullmäktige.....	75
1976.....	76



Valbarhet till föreningens organ.....	76
Styrelsen.....	76
Hyresutskott.....	76
VD.....	77
Valberedning.....	77
1978.....	77
Distriktstillhörighet.....	77
1980.....	77
Fullmäktige – köande medlemmar.....	77
1982.....	78
Kvartersråd och valbarhet till detta organ.....	78
Styrelse.....	79
Distriktsmöten.....	80
Fullmäktige – köande.....	80
Föreningsstämma.....	80
1989.....	81
Valbarhet till föreningens organ.....	81
Medlemsmöte och kvartersråd.....	82
Styrelse och VD.....	82
Fullmäktige.....	82
2008.....	83
Styrelse.....	83
Valberedning.....	83
Motion.....	83
1916.....	83
1971.....	83
1982.....	84
1989.....	85
2008.....	85
Hyrorna.....	85
1916.....	85
1942.....	86
1957.....	86
1968.....	86



1976 .....	87
1982 .....	88
1995 .....	89
1997 .....	89
1998 .....	89
2003 .....	90
2009 .....	91
2014 .....	92
Referenser.....	94
Internna källor .....	94
Externa källor .....	94



## Inledning

SKBs stadgar har under årens lopp vid ett flertal tillfällen varit föremål för mer eller mindre omfattande förändringar. Föreningens ursprungliga stadgar, daterade den 30 juni 1916, innehöll 31 paragrafer. Nuvarande stadgar innehåller 46 paragrafer.

Nuvarande struktur på stadgarna skapades år 2008. Även den har varit föremål för förändringar vid ett flertal tillfällen. Detta är i och för sig inget anmärkningsvärt men förändringarna har ofta inneburit att man har flyttat runt på bestämmelserna på ett inte helt logiskt sätt samt att man lagt till och dragit ifrån innehållet på ett inte alltid lika genomtänkt sätt. Detta innebär att det inte är alldeles enkelt att följa utvecklingen. Detta är förklaringen till att redovisningen av den historiska tillbakablicken inte följer nuvarande struktur på stadgarna. Även terminologin när det gäller vissa centrala företeelser, framför allt de under årens lopp förekommande insatssystemen, har förändrats vid ett flertal tillfällen.

Den historiska tillbakablicken gör, trots sin omfattning, inte anspråk på att vara fullständig. Trots det ger den en bild av hur stadgarna har förändrats under årens lopp; ibland som en konsekvens av ny lagstiftning och ibland på grund av att föreningen har tvingats anpassa sig till en på andra sätt föränderlig omvärld.

När SKB bildades år 1916 var det lagen (1911:55) om ekonomiska föreningar som styrde utformningen av föreningens stadgar. Den ersattes så småningom av lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar, vilken i sin tur ersattes av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Från den 1 juli 2018 gäller lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Vidare innehåller lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt bestämmelser som styr formerna för och verksamheten i föreningen och därmed även innehållet i föreningens stadgar. Den historiska tillbakablicken omfattar inte de delar av stadgarna som SKB inte själv styr över, dvs. bestämmelser som bygger på tvingande lagstiftning (t.ex. att det ska ingå revisorer i föreningens organ och vad deras uppdrag är) eller som inte är i behov av översyn (t.ex. vilka konton som ska finnas eller frågan om lägenhetsfond).

Den historiska tillbakablicken består av tre delar. Den första delen är en beskrivning av de omvärldsfaktorer som SKB har haft, och har, att förhålla sig till. Den andra delen är en redovisning av de kooperativa principerna, så som de formulerats av Svensk Kooperation. Den tredje redovisar SKBs utveckling ur ett stadgeperspektiv. De tre delarna bör läsas i perspektivet av varandra; ingen av de tre delarna ger, tagna ur sitt sammanhang, en rättvisande bild av SKBs utveckling.

Hösten 2018

## DEL 1

# Omvärldsfaktorer och SKBs utveckling

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, föddes ur viljan att bidra till en förbättring av bostadsförhållandena i Stockholm. Under sin drygt hundraåriga historia har föreningen bidragit med mer än åtta tusen bostäder. Från att länge ha funnits enbart inom tullarna finns SKBs bostadsområden numera inte bara i nya stadsdelar utanför tullarna utan även i flera grannkommuner och snart utanför länet. Från att inledningsvis ha haft svårt att rekrytera medlemmar har SKB nu över 90 000 medlemmar. Det samhälle som föreningen har varit, och alltjämt är, en del av har förändrats på ett sätt som initiativtagarna till SKB sannolikt inte hade kunnat föreställa sig. Många av dessa förändringar har varit direkt avgörande för föreningens utveckling och den har tvingats navigera i och anpassa sig till de vid varje tid rådande förutsättningar, oavsett om dessa har varit av ekonomisk, politisk eller annan karaktär. Det är alltså i ljuset av sådana omvärldsfaktorer som SKBs utveckling och därtill hörande stadgeförändringar ska ses och tolkas.

## Före 1900

### Industrialisering och bostadsnöd

Årtiondena före sekelskiftet 1900 präglades av en snabb industrialisering och urbanisering. Städernas sanitära förhållanden var länge bedrövliga men i och med 1874 års hälsovårdsstadga började allt fler kommuner att organisera renhållningen och vatten- och avloppssystem anlades. Den enskilde behövde inte längre själv ta hand om avträdet och soporna.

Industrisamhällets genombrott innebar kraftigt ökade investeringar; bostadsbyggandet stod för en stor del. Efter näringsfrihetsförordningen 1864, som gjorde det tillåtet för alla att starta företag, blev det också fritt att bedriva byggverksamhet. Samhällets insatser inom detta område var minimala fram till första årtiondet på 1900-talet. Principen var att bostadsmarknaden skulle skötas av privata initiativ; bostaden betraktades som en vara vilken som helst: efterfrågan och tillgång skulle reglera utbud och hyra. Den övervägande kategorin bostäder byggdes på, som det kallades, "spekulation". Det innebar att en byggmästare byggde ett hyreshus och sedan hyrde ut eller sålde det till någon som blev förvaltare. Hyreshusbyggandet följde konjunkturen, inte behoven.

Högkonjunkturen före och efter sekelskiftet innebar att byggandet ökade men hyreshusen som byggdes var bristfälliga, både byggnadstekniskt och utrustningsmässigt. Det hände att folk fick flytta in gratis i nybyggda, ännu inte helt uttorkade hus, för att med sin egen kroppsvärme få ut byggfukten. De fick sedan flytta ut när de "riktiga" hyresgästerna flyttade in. Förutom de privata byggherrarna uppförde även industriföretag bostäder till sina anställda. En arbetarbostad bestod i allmänhet av ett rum och kök eller av ett enkelrum med någon form av kokmöjlighet. Familjerna kunde ofta omfatta sju till åtta personer och ibland tog man dessutom in inneboende för att dryga ut inkomsterna.

## 1901-1930

### Bostadskris och krispolitik

Under 1900-talets första decennium och i synnerhet kring 1910 beslutade riksdagen om reformer; staten skulle ta ett större ansvar för den enskildes välfärd. År 1912 tillsattes den s.k. Bostadskommissionen som skulle utreda en mängd bostadsrelaterade frågor. Förutom Bostadskommissionen var de nyligen bildade organisationerna Centralförbundet för socialt arbete (CSA) och Svenska Stadsförbundet (föregångare till Svenska kommunförbundet) drivande i bostadsfrågorna. Det var från också från dessa håll initiativet till bildandet av SKB kom, inte från arbetarnas egna organisationer. De mönsterstadgar som CSA utarbetat för bostadskooperationen blev därför vägledande när SKB bildades i juni 1916.

### Tomträttsinstitutet

Tomträttsinstitutet tillkom år 1907. Syftet var att främja en sund utveckling av bostadsförhållandena i städerna. Detta skulle ske genom att det allmänna fick möjlighet att tillhandahålla mark för bebyggelse åt enskilda utan att samtidigt frånhända sig äganderätten till marken. Den enskilde kunde genom en tomträtt få tillgång till mark under någorlunda betryggande former utan att göra någon egen kapitalinsats. Att det allmänna förblev ägare till marken ansågs ha den särskilda fördelen att det allmänna därmed förbehölls den framtida värdestegringen hos marken. När tomträttsinstitutet infördes, utgick man från att tomträtt skulle komma att användas som en övergångsform till äganderätt. Tanken var att marken i en stads ytterområden skulle upplåtas med tomträtt och att staden sedan, när dess utveckling hade medfört ett behov av att utnyttja marken för en mer intensiv bebyggelse, skulle sälja marken och därigenom komma i åtnjutande av inträdd markvärdestegring. Tomträtten var i sin tidigaste form en tidsbegränsad nyttjanderätt till fast egendom.

### Första världskriget – statligt subventionerade lån

Levnadsstandarden i Sverige var under andra hälften av 1910-talet lägre än i andra jämförbara länder i Västeuropa. Inte minst bostadsstandarden var betydligt sämre. Första världskriget innebar särskilt stora påfrestningar för städernas befolkning på grund av brist på livsmedel, bränsle och bostäder. Krigsutbrottet ledde omgående till förändrade villkor för bostadsproduktionen. Materialkostnaderna steg och det blev svårt att få krediter. Bostadsproduktionen sjönk med en tredjedel första krigsåret. Samtidigt ökade inflyttningen till de städer som expanderade på grund av kriget och i dessa blev situationen snart ohållbar.

Under krigets första år hade dessutom hyresnivån stigit oroväckande i storstäderna, framför allt i Stockholm. Hyrorna vara bland de högsta i Europa. Situationen var akut, och det krävdes politiska beslut. Riksdagen beslutade, med tvekan, 1917 om flera statliga och kommunala åtgärder. Staten skulle underlätta för kommunerna samt påverka och stödja dem i bostadsbyggandet. Statliga subventioner skulle täcka delar av kostnaderna för nyproduktionen. Kommunerna ordnade också nödbostäder, dels genom att bygga särskilda enkla bostadshus, dels genom att upplåta olika typer av lokaler och utrymmen som tillfälliga nödbostäder.

### Tvångsreglering av hyror

Samtidigt ville fastighetsägarna ha kompensation för framför allt det dyrare bränslet som skulle betalas med höjda hyror. Eftersom man befarade kraftiga hyreshöjningar infördes lagen (1917:219) med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m.m. Det blev i städer av en viss storlek obligatoriskt att inrätta hyresnämnder som skulle fastställa hyran om hyresgäst eller hyresvärd begärde det alternativt på eget initiativ från hyresnämndens sida. Som en krisåtgärd fick hyresgästerna också direkt besittningsskydd. Lagen skulle gälla endast under drygt fyra månader men förlängdes i flera omgångar under sex och ett halvt års tid. Först från oktober 1923 upphörde den att gälla.

### Tjugotalskrisen

Efter första världskriget bröt en deflationskris ut i Sverige. Under åren 1920–1922 föll den allmänna prisnivån med cirka 35 procent. För exportvarorna (bl.a. järn, stål och skog) var priset ännu kraftigare, cirka 50 procent. En fjärdedel av de fackföreningsanslutna arbetarna blev arbetslösa, och arbetslösheten låg kvar på en hög nivå, cirka 10 procent, under hela 1920-talet. Samtidigt sköt realräntorna i höjden vilket drabbade byggnads- och anläggningsverksamheten. Trots att byggandet hade varit mycket litet under kriget, och trots att inflyttningen till städerna fortsatt under 1910- och 1920-talen, låg bostadsbyggandet kvar på en låg nivå. Bostadssubventionerna som införts under krisåren upphörde år 1922 och året därpå avskaffades alltså hyresstegringslagen. Resultatet av detta och högre byggkostnader blev dramatiska hyreshöjningar och en våg av vräkningar.

Under åren 1920–1923 sjönk industriarbetarlönerna med 30 procent samtidigt som hyrorna steg med över 20 procent. Under hela tioårsperioden fram till 1933 fortsatte hyrorna att öka i jämförelse med övriga levnadsomkostnader. Hyrorna för smålägenheter steg med 15–20 procent under åren 1924–1933, medan hyrorna för större lägenheter om fyra rum eller fler sjönk med 5–10 procent under samma period. En arbetarfamilj hade på sin höjd råd med ett rum och kök. Byggproduktionen kom därför att inriktas på smålägenheter.

År 1909 hade, för att underlätta kreditgivning till bostadsbyggandet i städerna, Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa bildats. Den kunde bevilja s.k. "primärkredit", mot in-teckning i en viss begränsad andel av fastighetsvärdet. Som en tillfällig krisåtgärd etablerades år 1920 Statens bostadslånefond som skulle möta behovet av "sekundärkrediter", dvs. krediter motsvarande ytterligare en del av fastighetsvärdet men till hårdare återbetalningsvillkor än primärkrediten. Bostadslånefonden permanentades till Statens bostadskreditkassa år 1930. I slutet av 1920-talet finansierades dock endast fem procent av bostadsbyggandet i tätorterna till någon del genom statliga sekundärkrediter.

### SKB

Även SKB drabbades av krisen; under åren 1921–1923 lämnade medlemmar föreningen och först år 1925 var antalet medlemmar tillbaka på samma nivå som år 1920. Samtidigt bodde man som medlem i SKB betydligt billigare, 30–40 procent, än vad hyresgäster hos privatvärdar gjorde.

## 1930-talet

### Förmånliga lån och hyressubventioner

Den stora världskrisen i slutet på 1920-talet hade slagit hårt mot ekonomin. Byggandet hade stannat av och arbetslösheten fortsatte att stiga i början av 1930-talet. År 1933 lade regeringen fram ett program för hur man skulle bekämpa den ekonomiska krisen och minska den svåra arbetslösheten; byggandet sågs som en motor för att få hjulen att snurra. Samma år tillsattes även en bostadssocial utredning, som kom med sitt första betänkande år 1935. I det föreslogs att statligt stöd skulle gå till nyproduktion och ombyggnader i städer och på landsbygden. Det var dock kommunerna, ansåg man, som i första hand var ansvariga för de bostadssociala problemen. Därför fick kommunerna i uppdrag att förmedla och kontrollera användningen av de statliga bostadssubventionerna. År 1933 fattade riksdagen beslut att inrätta olika lånefonder som skulle tillhandahålla lån till låg ränta och lång amorteringstid, s.k. tertiärlån.<sup>1</sup> Kommunerna erbjöds dessa förmånliga lån mot att de i egen regi, eller genom allmännyttiga bolag, byggde bostadshus till familjer med minst tre barn. Staten anslog också pengar till hyresrabatter som varierade med hänsyn till antalet barn. De s.k. barnrikehusen blev det första synliga resultatet av statens och stadens nya bostadspolitiska engagemang. Barnrikehusen blev dock senare kritiserade; i dag skulle man säga att de bidrog till en tydlig socioekonomisk segregation med stigmatiserande inslag.

För att räknas som ett sådant allmännyttigt bostadsföretag som kunde få del av de speciella statliga lånen krävdes att företagets utdelning på eget kapital skulle vara skälig, att ledare och anställda inom företaget inte fick ta emot ekonomiska fördelar utöver rimlig ersättning för utfört arbete och att företaget, för att få förvalta en fastighet som fått de aktuella stöden, måste underkasta sig "kommunal kontroll och av kommunen godkänd revision jämte statlig inspektion".

Effekten av de subventionerade lånen till nyproduktion uteblev dock, på grund av en byggnadsarbetarkonflikt samma år som de infördes (1933). De avbröts därför redan år 1936, vilket understryker deras karaktär av krisåtgärd, men behölls för ombyggnadsverksamhet.

### SKB

Stockholms stad startade ett program för att stödja byggandet av "billiga hus". SKB beslöt att inte ansöka om subventionerade lån från staden; föreningen ville behålla rätten att bygga bostäder till sina medlemmar. De ekonomiskt dåliga tiderna ledde dock till att SKB, efter att kvarteret Kartagos Backe stod klart år 1933, tvingades till en byggpaus under något år. Hyresmedlemmar sökte sig dessutom från dyra till billigare lägenheter eller lämnade föreningen. Det blev även svårt att hyra ut vissa lägenheter.

---

<sup>1</sup> Kompletterande statligt lån mot säkerhet i fastighetsinteckningar med förmånsrätt efter de inteckningar som togs i anspråk såsom säkerhet för primär- och sekundärlån.

## 1940-talet

### Krigsåren

#### **Förmånliga lån**

Mot slutet av 1930-talet hade bostadsbristen i princip byggts bort. De privata byggherrarna hade stått för större delen av produktionen. Trångboddheten och bostadsstandarden förblev dock under hela 1930-talet ett stort problem. Hyrorna var dessutom höga; i genomsnitt betalade en industriarbetare 40 procent av sin inkomst i hyra.

Med kriget följde höga räntor, svårigheter att få krediter och stigande byggkostnader vilket ledde till att byggverksamheten stannade av. För att få fart på byggandet vidtog staten en rad åtgärder i början av 1940-talet, bl.a. erbjöd staten förmånlig finansiering för bostadsbyggande. Detta skedde först genom s.k. tertiärlån där staten också stod för en räntegaranti. Dessa lån kompletterades år 1942 med räntefria tillägglån för flerfamiljshus och enfamiljshus som uppfördes av kommuner eller företag utan vinstsyfte. Avbetalningen för tillägglånen gjordes beroende av fastighetens framtida inkomstmöjligheter, vilket innebar att lånen även kunde avskrivas. Syftet med dessa tillägglån var att täcka "överkostnaden". De verkliga anskaffningskostnaderna för en fastighet översteg vid denna tidpunkt det "varaktiga fastighetsvärdet" som bostadslånen beräknades efter. Ett kommunalt företag eller företag utan vinstsyfte fick låna upp till 95 procent av byggkostnaden. Företag med vinstsyfte fick låna upp till 90 procent. Tertiärlånet var ett in-teckningslån medan tillägglånen utgjorde en statlig subvention. I och med lånevillkoren hade staten ytterligare definierat ett allmännyttigt bostadsföretag. Det skulle drivas utan enskilt vinstsyfte.

Genom dessa åtgärder övertog staten de ekonomiska riskerna vid nyproduktion samtidigt som man stärkte kontrollen över bostadsmarknaden. Åtgärderna fick också förväntad effekt hos kommunerna. En rad kommunala bostadsföretag bildades och efter år 1942 ökade Kooperationen och de kommunala företagen sitt byggande i rask takt. De allra flesta kommunala bostadsföretag bildades vid den här tiden. Under krigets sista år var den totala nyproduktionen uppe i samma siffror som under högkonjunkturen år 1939. Andelen lägenheter som byggdes med statliga lån ökade från 5 procent år 1939 till 100 procent år 1942.

Tillägglånen sågs som temporära och skulle avvecklas när balansen på inom bostadssektorn förbättrades. Inflation och stigande räntor ledde dock till att räntegarantin kom att utvecklas till en permanent generell subvention.

#### **Hysesreglering**

Det minskade byggandet efter krigsutbrottet ledde till bostadsbrist och höjda hyror, på samma sätt som i samband med första världskriget. Därför infördes år 1942 lagen (1942:429) om hysesreglering m.m. Hyrorna fixerades till det belopp de uppgått till vid ingången av detta år. Denna hyra blev den enskilda lägenhetens grundhyra. För lägenheter som inte var uthyrda den 1 januari 1942 fastställdes grundhyran av hyresnämnden efter hyresläget vid samma tid. För nya lägenheter fastställde nämnden grundhyran till det belopp som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter var skäligt. Hyrespriserna för nya lägenheter kunde alltså komma att ligga betydligt högre än den övriga hyresnivån. I den nya lagen infördes även bestämmelser om besittningsskydd.

1942 års hyresregleringslag var provisorisk men kom att omprövas regelbundet under flera decennier av riksdagen. Hyresregleringen avskaffades för nybyggda lägenheter år 1968. Den kom då att begränsas till det äldre beståndet. År 1972 beslutades om genomgripande ändringar av hyresregleringslagen. Härigenom blev förhandlingslösningen den normala vägen att ändra hyran även för de hyresreglerade lägenheterna. Formellt avvecklades inte hyresregleringen helt förrän år 1978.

## Andra hälften 1940-talet

### **Sverige första bostadsprogram**

Den statliga politik som, såvitt gäller bostäder, varit riktad mot städerna hade fram till krigsslutet i huvudsak varit krispolitik. De långtgående statliga ingripanden under krigsåren tycktes förklara det snabbt ökande byggandet från år 1942. För den bostadssociala utredning som tillsatts år 1933 var marknadsekonomins tillkortakommanden inom bostadssektorn ett av huvudskälen till ett utvidgat och fördjupat statligt åtagande såsom det presenterades av utredningen som förespråkade följande.

- Höjd bostadsstandard. Minimistandarden angavs till högst två personer per rum, köket oräknat.
- Rimligt förhållande mellan bostadskostnad och inkomst. Riktmärket var att högst 20 procent av hushållsinkomsten skulle gå till hyra.
- Införande av familjebostadsbidrag och byggnadsbidrag.
- Offentligt ansvar för finansieringen av bostadsbyggandet. Staten skulle ansvara för risker och subventioner medan kommunerna skulle organisera, planlägga, ta byggnadsinitiativ och förmedla statliga lån.
- Eliminera spekulation genom etablering av allmännyttiga bostadsföretag. Dessa skulle agera utan vinstsyfte och de skulle därför få statliga lån till 100 procent av fastighetsvärdet och till 3 procents ränta medan egnahemsbyggare kunde få låna upp till 85 procent och till samma ränta.

Genom de beslut som fattades av 1946–1948 års riksdagar antogs Sveriges första egentliga program för bostadsbyggande. Bostadssociala utredningens förslag om ansvarsfördelningen mellan staten och kommunerna genomfördes, liksom det ekonomiska stödet (lån till låg ränta) till produktion av bra och billiga bostäder. De statliga bostadslånen hade den primära uppgiften att lämna en toppkredit med förmånliga villkor. Genom dessa toplån kunde privata byggherrar låna upp till 85 procent av produktionskostnaderna, kooperativa upp till 95 procent och kommunala, allmännyttiga bostadsföretag upp till 100 procent.

Under 1940-talet växte antalet kommunala allmännyttiga bostadsbolag snabbt; de kunde låna 100 procent av produktionskostnaderna och behövde därför inget kapital för byggandet.

## **SKB**

Även inom SKB gick byggandet av nya bostäder i långsammare takt under krigsåren. Det första kvarter som byggdes under perioden 1939-1943 var kvarteret Markpundet. Lägenhetsytorna hade krympts för att anpassas till de krav som ställdes för att få förmånliga statliga lån och för att

hyrorna skulle ligga inom ramarna för vad som gällde enligt hyresregleringen. Trots att samtliga 114 lägenheter var på två eller tre rum och kök var de till en början svåra att hyra ut. Under en period hyrde SKB ut bostäderna till norska flygare och det dröjde därför några år innan SKB vågade teckna ett tomträttsavtal för det mindre grannkvarteret Låsten.

## 1950-talet

I det underlag som legat till grund för 1946 års riksdagsbeslut skulle man komma tillrätta med bostadsbristen under en 15-årsperiod. Enligt beräkningarna skulle drygt 600 000 lägenheter täcka behovet fram till 1960. Beräkningarna höll dock inte. Många fick vara inneboende i vanliga uthyrningsrum i väntan på egen bostad. Ökad nativitet, ökad livslängd, ökad invandring, genomgripande omflyttning inom landet och förändrade bostadsvanor där både gamla och unga ville ha egna bostäder låg till grund för den stigande efterfrågan.

Tilltron till att moderna metoder och stordrift skulle lösa bostadsfrågan genomsyrade hela bostadssektorn, vilket bl.a. ledde till att det statliga lånesystemet ändrades så att det gav särskilda fördelar till dem som byggde mer än 1 000 lägenheter i taget.

Byggkostnaderna, som man hade förmodat skulle utvecklas i en något lugnare takt efter kriget, ökade radikalt under Koreakrisen i början av 1950-talet. Därmed "stökades" förutsättningarna till för både den statliga och den kommunala bostadsförsörjningen och drog undan förutsättningarna för tanken om långsiktiga och fastslagna bostadsförsörjningsprogram, vilket ledde till ett tillfälligt byggstopp.

## Lånetak

Från år 1955 etablerades en högre räntenivå på kreditmarknaden.<sup>2</sup> År 1957 införde staten ett lånetak för statliga lån till nyproduktion. Syftet var att hålla nere kostnaderna i nyproduktionen. Den garanterade räntan höjdes stegvis åren 1957 och 1958.<sup>3</sup> Detta kom att styra vilken typ av bostäder som byggdes. Det gick inte att bygga alltför påkostat. Lånetaket och andra centrala normsystem kom i praktiken att innebära att bostadsproduktionen blev standardiserad, storsaklig och likriktad.

Standardiseringen av bostadsproduktionen byggde på en skrift, God Bostad, som togs fram av Kungliga Bostadsstyrelsen år 1954. Den byggde på de funktionsstudier och bostadsundersökningar som gjorts sedan 1930-talet och föreskrev minimikrav på bostädernas utformning och konstruktion för att få del av statliga bostadslån. Flera senare och omarbetade versioner av God Bostad utgavs fram till slutet av 1970-talet. Det var dock först på 1990-talet, i samband med avvecklingen av de statliga lånen med räntegarantier, som normerna i God Bostad avskaffades.

Den direkta kapitalsubventionen genom tilläggsån avvecklades under andra halvan av 1950-talet. Medan produktionsstöden alltså på detta sätt hölls tillbaka under senare delen av 1950-talet så höjdes familjebostadsbidragen vid ett flertal tillfällen och de omfattade från år 1958 också familjer med bara ett barn.

---

<sup>2</sup> I april 1955 höjdes diskontot från 2,75 till 4 procent. I slutet på 1950-talet låg diskontot på 5 procent.

<sup>3</sup> Denna "avveckling" av räntegarantin fortsatte sedan på 1960-talet men ränteutvecklingen gjorde att garantin var mycket kostsam.



### Ett första steg i avvecklingen av hyresregleringen

I mitten av 1950-talet togs ett första steg mot en avveckling av 1942 års hyresregleringslag. En hyreslagstiftning utan hyresreglering presenterades dock först i ett utredningsbetänkande år 1966. 1950-talets delvisa avveckling innebar bl.a. att allmännyttans bostadsföretag inte längre omfattades av hyresregleringen utan de förhandlade i stället om hyrorna med hyresgästernas organisation. I samband med detta infördes besittningsskyddslagen 1956. Den tillämpades för bostäder som inte omfattades av hyresregleringen. Införandet av besittningsskyddslagen markerade också en väsentlig förändring i synsätt på hyresutvecklingen. Principen om myndighetsbestämda hyror övergavs till förmån för en jämförelseprövning med likvärdiga lägenheter. Formellt avvecklades dock inte hyresregleringen helt förrän år 1978.

### Tomträttsinstitutet

År 1953 reformerades tomträttsinstitutet. I förarbetena till 1953 års lag konstaterades att tomträttsinstitutet inte längre betraktades som en övergångsform till kommande äganderätt utan som en slutlig reglering av frågor kring enskild bebyggelse av mark som ägdes av det allmänna. Syftet med den nya regleringen var därför att trygga tomträttshavarens ställning och därmed också tomträttens kreditvärde. Även det allmännas intresse av särskilt möjligheten att tillgodogöra sig markvärdestegringen, och att vid behov förfoga över den upplåtna marken för allmännyttigt ändamål, framhölls. Reformeringen av tomträttsinstitutet innebar i korthet att tomträtt utformades som en i tiden obegränsad nyttjanderätt. Det nya systemet innebar att tomträttshavaren överhuvudtaget inte hade någon rätt att säga upp nyttjanderätten medan upplåtaren kunde säga upp nyttjanderätten endast under vissa villkor och vid vissa tidpunkter. Upplåtaren gavs också möjlighet att löpande få del i markens värdestegring. Det skedde genom införandet av regler som innebar att avgälden skulle omregleras vid återkommande tidpunkter.

### SKB

Trots bristen på bostäder byggde SKB få bostäder under första halvan av 1950-talet. Det rådde visserligen delade meningar om omfattningen av bygnadsverksamheten inom föreningen men den viktigaste orsaken till den låga byggtakten var sannolikt det allmänna, tillfälliga byggstoppet på grund av Koreakrisen.

År 1957 ändrades SKBs ändamålsparagraf i stadgarna på så sätt föreningens ändamål, från att ha varit att "huvudsakligen för sina medlemmar anskaffa sunda och billiga bostäder" nu blev att "... i föreningen tillhöriga hus huvudsakligen åt sina medlemmar uthyra bostäder...". Med tanke på att det införts normer som innebar standardiserad bostadsproduktion, som syftade till att erbjuda hyresgästerna bostäder av bra kvalitet, framstår det som rimligt att slopa det år 1916 fullt berättigade kravet på att SKBs bostäder skulle vara sunda. När det gäller kravet på att bostäderna skulle vara billiga hade SKB, med tanke på de år 1942 införda hyresregleringarna och den hyreskontroll som var ett villkor för statliga lån, inte mycket att säga till om. Med hänsyn härtill och de införda lånetaken framstår även denna ändring som fullt rimlig.

## 1960-talet

### Tomträttsinstitutet

År 1967 ändrades minimitiden för avgäldsperioderna i fråga om tomträtt upplåten för bostadsändamål från tjugo till tio år. Syftet med detta var att skapa bättre förutsättningar för det allmänna att tillgodogöra sig värdestegringen på marken

### Miljonprogram

Den värsta trångboddheten sjönk mellan åren 1945 och 1960. Trots den stora satsning på bostadsbyggande som skett under 1950-talet rådde dock fortfarande brist på bostäder. Regeringen beslöt att bygga bort bostadsbristen och samtidigt en gång för alla få bort trångboddheten. Planerna tog form inom den år 1959 tillsatta bostadsbyggnadsutredningen. Utredningens bostadsbyggnadsprogram, det som senare kom att kallas miljonprogrammet, fastställdes av 1965 års riksdag. Programmet innebar att en miljon lägenheter skulle byggas fram till år 1974, det största bostadsbyggandet per capita i världen.

### Paritetslån

Samtidigt började man inse att det som år 1945 framstod som tillfälliga företeelser, inflation och byggkostnadsökningar, var fenomen som man fick leva med. Detta gjorde att behovet av långsiktiga spelregler för byggandet lyftes fram och år 1968 infördes ett paritetslånesystem. I stället för en garanterad ränta på de statliga lånen skulle staten mera direkt bestämma den årliga kapitalkostnaden i nyproduktionen och därmed den allmänna hyresnivån. Staten skulle omfördela räntor och amorteringar på sina lån således att amorteringarna hölls låga i nybyggda hus för att sedan öka i en takt som bestämdes av ett "paritetstal". Detta skulle fastställas utifrån byggkostnadernas utveckling och vad som var förenligt med rimliga hyror. De statliga lånen frikopplades på detta sätt både från ränteutveckling och från kostnadsnivån när husen byggdes. Systemet var fritt från subventioner. Lånen skulle betalas tillbaka på 30 år. Detta förutsatte att byggherren tog "tillskottslån" för att betala tillbaka på sina snabbt ökande amorteringar. Även tillskottslånen skulle amorteras med ränta inom samma period.

Mot slutet av 1960-talet infördes också skattesubventioner för egnahemsägare, vilket gjorde det möjligt för många att skaffa eget hus eller radhus.

### Bruksvärdeshyror

År 1968 reformerades hyreslagen som finns i 12 kap. jordabalken (1970:994). Hyresgästerna fick direkt besittningsskydd och bytesrätt. Hyresnämnderna gjordes statliga, med uppgift att i första hand besluta i hyrestvister. Reformen medförde också att den hyresreglering som funnits sedan 1942 ersattes med ett bruksvärdessystem för nybyggda lägenheter. Detta innebar att hyror i allmännyttans lägenheter skulle ligga till grund för hyressättningen. För det äldre beståndet gällde formellt hyresregleringslagen fram till år 1978.

### SKB

SKB ägde i slutet av 1950-talet drygt 3 200 lägenheter. I slutet av 1960-talet var antalet lägenheter uppe i drygt 4 000. Föreningen byggde nu till övervägande del lägenheter om tre rum och kök eller större. När kvarteret Sigbardiorden i Bredäng byggdes försågs varje lägenhet med två balkonger åt

varsitt väderstreck. Detta "påhitt" vållade långa diskussioner; några inom SKB ansåg att det var "överstandard".

## 1970-talet

### Statliga lån med räntebidrag

I början av 1970-talet, drabbades Sverige av lågkonjunktur, utlöst av oljekrisen år 1973. Ekonomin stramades åt; avgifterna för värme och vatten steg och hyrorna höjdes. Samtidigt fortskred byggandet av miljonprogrammets bostäder och bostadsbristen var inte längre huvudproblemet. I stället hade ett bostadsöverskott, framför allt i storstadsregionerna, blivit ett viktigt bostadspolitiskt problem. I Stockholm var det i ytterområdena och i kranskommunerna som det blev svårt att hyra ut de nybyggda bostäderna. Till dessa anvisades många flyktingar; för första gången började man tala om bostadssegregation och problemområden.

Syftet med paritetsslånen var att minska skillnaden i kapitalutgifter mellan olika årgångar av fastighetsbeståndet så att plötsliga ränteförändringar inte skulle slå igenom i bostadsbolagens kostnader. Systemet med paritetsslån kom dock att undergrävas till följd av de snabba byggkostnadsökningar som följde på 1970-talets inflation och oljekris. Dessa kostnadsökningar skulle ha lett till stora hyreshöjningar om de tillåtits slå igenom i paritetstalen och därmed i räntekostnaderna. Att paritetstalet skulle sättas av regeringen varje år, och att detta kom att göras utifrån hyrespolitiska bedömningar, i stället utifrån regeln om paritetstalsberäkning, innebar att förutsägbarheten i systemet försvann. Av betydelse var även att systemet inte var neutralt mot upplåtelseform. Medan räntehöjningar bara skulle slå igenom successivt i hyressektorn (i den del som finansierats med statliga lån), och då som en kostnadsökning, så blev effekten snarast den motsatta för egnahemsägare. Dessa fick lägre bostadsutgifter genom att också den del av marknadsräntan som lades till skulden var avdragsgill. Stigande marknadsräntor innebar ökade avdrag och därmed lägre boendeutgifter, i synnerhet för de egnahemsägare som hade höga marginalskatter.

Dessa problem med paritetsslånen ledde till att man år 1974 fattade beslut om ett nytt lånesystem, fortfarande med statliga lån, som byggde på garanterade räntenivåer i form av räntebidrag som svarade mot skillnaden mellan faktisk ränta och garanterad ränta. Paritet mellan räntekostnader i nyproduktionen och räntekostnader i beståndet skulle uppnås genom att räntebidraget successivt trappades av. Neutraliteten mellan upplåtelseformerna skulle uppnås inom det statliga bostadslånesystemet, dels genom att ingångsnivån för den garanterade räntan skulle sänka kapitalkostnaderna för hyreslägenheter och bostadsrätter, dels genom att den garanterade räntan differentierades för ägda småhus respektive andra hus.

### Bostadstillägg

Från år 1969 ersattes de tidigare statliga familjebostadsbidragen av statskommunala bostadstillägg. År 1972 slopades kraven på bostädernas utrustning och storlek, för att rätt till bostadstillägg skulle föreligga. Bostadstillägget blev nu enbart beroende av inkomst och nivå på boendeutgifterna. År 1974 blev även familjer utan barn berättigade till bostadstillägg.

## Hyresförhandlingslag

När bruksvärdesprincipen infördes i hyreslagen år 1968 hade man utgått från att den skulle medföra att jämförbara lägenheter skulle få lika höga hyror och att, åtminstone på sikt, lägenheterna i hela lägenhetsbeståndet skulle komma att anpassas till varandra med hänsyn till lägenheternas olika standard. Någon anvisning om på vilken absolut nivå hyrorna skulle komma att ligga var dock inte avsedd att åstadkommas. Det fick i stället bestämmas av marknadsläget. Bruksvärdesystemet är alltså, till sin grundkonstruktion, inget system för att reglera hur höga hyrorna ska vara. Eftersom allmännyttiga bostadsföretag i praktiken var de dominerande byggherrarna hade man utgått från att deras självkostnadsbestämda hyror skulle bli vägledande, och därmed styrande, och även ha en återhållande effekt på den allmänna hyresnivån. Vid en översyn på 1970-talet framkom dock att det var tveksamt om dessa hyror getts den prisledande funktion som avsetts och som, enligt lagutskottet, ansetts nödvändig som spärr mot opåkallade höjningar av den allmänna hyresnivån. Därför infördes hyresförhandlingslagen (1978:304) enligt vilken alla hyresprövningar i första hand skulle göras genom en jämförelse med hyrorna i det allmännyttiga hyresbeståndet.

## SKB

På grund av det ekonomiska läget och farhågan att stå med outhyrda lägenheter planerade SKB bara för ett fåtal nybyggnadsprojekt under 1970-talet. För att hålla byggverksamheten igång byggde man i stället om sina äldsta kvarter. För att få statliga ombyggnadslån krävdes att lägenheterna skulle byggas om till en lägsta godtagbar standard med badkar eller dusch, vilket saknades i de äldsta kvarteren. Trots vidtagna försiktighetsåtgärder hade SKB i början av 1970-talet, i likhet med andra fastighetsägare, svårt att hyra ut nybyggda bostäder i ytterområdena, framför allt större lägenheter. En lösning blev att hyra ut nybyggda lägenheter genom den kommunala bostadsförmedlingen till icke-medlemmar på vanliga kontrakt, till något högre hyror. År 1974 var 193 lägenheter i Tensta och Vårberg upplåtna utan insats till externa hyresgäster. Föreningen träffade även avtal med Stockholms sparbank så att nya hyresmedlemmar kunde få banklån för högst 75 procent av insatsen. För de mest svåruthyrda lägenheterna godtogs att kontrakt skrevs för sex månader, i stället för tolv. En period hade SKB över 160 tomma lägenheter i Eriksberg, Tensta och Vårberg.

## 1980-talet

### Förvaltning av bostadsbeståndet och ROT-program

Bostadsbyggandet fortsatte vara lågt under de första åren på 1980-talet medan upprustningen av den äldre bebyggelsen fortskred. Målsättningarna med bostadspolitiken under den här perioden handlade i huvudsak om att kontrollera och begränsa det statliga åtagandet. Några kvantitativa "verkställighetsmål" formulerades inte längre. Politiken inriktades mer på att komplettera, förvalta och utveckla bostadsbeståndet. ROT-programmet, ett statligt program med nya lånemöjligheter, innebar att 275 000 lägenheter i flerbostadshus och 150 000 i småhus skulle byggas om, repareras eller byggas till under en tioårsperiod från år 1983. Det var också ett sätt att öka sysselsättningen inom byggbranschen, som påverkats av det minskande bostadsbyggandet. Programmet skulle ge arbete åt mellan 15 000 och 20 000 personer. Programmets omfattning begränsades 1988 då intresset för nyproduktion något oväntat återigen tog fart. Mot slutet av decenniet var bostadsbristen åter en het fråga.

## Fastighetsskatt

Fast egendom har "i alla tider" varit föremål för olika beskattningsåtgärder. Från 1920-talet skedde beskattningen i första hand genom kommunal garantibesättning. Denna beskattning, som kan spåras tillbaka till 1800-talet, skulle garantera kommunerna inkomst från fastigheter inom kommunen. I början av 1980-talet betalade ägaren av en taxerad fastighet kommunal skatt på ett intäktsbelopp motsvarande 1,5 procent av taxeringsvärdet.<sup>4</sup>

I början av 1980-talet visade det sig att det år 1974 införda lånesystemet med garanterade räntenivåer blivit mycket kostsamt (på grund av att inflationen lett till så höga marknadsräntor att låntagarna aldrig kom upp till marknadsräntan). I samband med att man år 1982 fattade beslut om en upptrappning av räntebidragen infördes därför en särskild hyreshusavgift för fastigheter med tidigare värdeår än 1975 och som inte omfattades av det statliga räntebidraget. Redan efter ett år, år 1983, ersattes denna avgift dock med en allmän statlig fastighetsskatt som började tillämpas från år 1986. Syftet med den nya fastighetsskatten var att skapa ett instrument som tillsammans med räntebidragssystemet möjliggjorde ett omfördelningssystem inom bostadssektorn. Genom fastighetsskatten skulle alla fastighetsägare bidra till den nödvändiga subventioneringen och av nyombyggnadsåtgärder. De bostäder som drabbades av upptrappningen av de garanterade räntorna undantogs emellertid från fastighetsbesättning.

## Avreglering av kreditmarknaden

I november 1985 fattade Riksbanken beslut att avreglera den svenska kreditmarknaden. Beslutet innebar bl.a. att bankerna, utan några restriktioner från Riksbanken, fick låna ut obegränsat med pengar. Avregleringen följdes av en mycket kraftig ökning av bankernas utlåning. Detta anses vara en bidragande orsak till den fastighetsbubbla och ekonomiska överhettning som uppstod under slutet av 1980-talet. Samtidigt hade lånesystemet med garanterad ränta urartat under 1980-talet; den ursprungliga tanken med systemet var att den garanterade låneräntan för ett projekt så småningom skulle nå upp till och passera marknadsnivån så att lånen återbetalades. Med ständigt stigande räntor infriades inte denna tanke och skuldberget växte okontrollerat fram till skattereformen 1990-91.

## SKB

Det sista kvarter som SKB byggde i egen regi var Timmermannen, som stod klart år 1981. Den sista ombyggnaden i egen regi skedde i kvarteret Bergsfallet, under åren 1980-1983. Under decenniet byggde föreningen 1 024 nya bostäder.

## 1990-talet

### Avveckling av statliga lån med räntegaranti

Åren kring 1990 var dramatiska och inledde ett systemskifte för den svenska ekonomiska politiken. Inflationbekämpningen var nu överordnad andra ekonomisk-politiska mål. Den svenska ekonomin var överhettad; 1985 års avreglering av kreditmarknaden hade lett till en fastighetsbubbla som nu sprack. Ett sätt att komma tillrätta med bl.a. växande budgetunderskott blev en successiv avveckling av systemet med statliga lån och räntegarantier för bostadsbyggande, men med hänsyn

---

<sup>4</sup> Juridiska personer betalade vid denna tidpunkt även kommunal skatt. Ett hyreshus var per definition näringsfastighet.

till de skatteregler som gällde för egnahem. För fastigheter fram till årgång 1999 skulle stöden successivt trappas av och för varje ny årgång skulle bidragen bli allt lägre. Från och med år 1999 skulle skattekompenserande bidrag lämnas, "i evighet", på 30 procent av den beräknade ränteutgiften för hyres- och bostadsrättshus. Avvecklingen motiverades med att bostadspolitiken måste underordnas den allmänna ekonomiska politiken. Den successiva avvecklingen påbörjades år 1992; ett system med statliga kreditgarantier för lån på den allmänna kreditmarknaden infördes (det s.k. Danell-systemet). År 1993 övergick man från att beräkna bidragsunderlaget utifrån produktionskostnader till en schablonberäkning.

De åtgärder som vidtogs för att hålla nere statens utgifter ledde till stor minskning i byggandet; inte sedan första världskriget hade det byggts så lite i Sverige. Bostadspriserna sjönk dramatiskt och antalet outhyrda lägenheter ökade. År 1993 stod 50 000 lägenheter tomma i Sverige. De stimulansåtgärder som sattes in i mitten på 1990-talet kom framför allt att inriktas mot underhåll och ombyggnad. Ett extra särskilt stöd infördes år 1995 och följdes av vissa skattelättnader för underhålls- och upprustningsarbeten åren därefter.

### Skattereform

Ett led i att dämpa inflationen var skattereformen 1990-91. Den fick stor betydelse för bostadssektorn i allmänhet och hyresrätten i synnerhet. Genom en sänkning av inkomstskatterna skulle hushållen få möjlighet att själva bestämma över en större del av sin privatekonomi och styra sin konsumtion. De minskade skatteintäkterna skulle bl.a. kompenseras med minskade statliga subventioner (bl.a. räntebidragen och ränteavdragen), högre fastighetsskatt och andra nya skatter. Detta innebar ökade kostnader för boendet. Tanken var att kostnadsökningen skulle motsvara den sänkta inkomstskatten, för alla upplåtelseformer.

I samband med skattereformen frikopplades fastighetsskatten från bostadspolitiken. Den höjdes kraftigt för alla ägarkategorier men blev åldersdifferentierad, så att ingen skatt togs ut av nya objekt de första fem åren.

Full moms kom att gälla även för byggande, underhåll, reparationer, vatten/avlopp, sophämtning och energi. För att parera effekten av moms på byggandet infördes från år 1991 ett särskilt investeringsbidrag för anordnande av hyresbostäder och bostäder åt studenter. Bidraget var dock villkorat, bl.a. vad gällde hyror och förmedling av bostäderna (de skulle förmedlas genom kommunala bostadsförmedlingar).

Bostadsbidragen stärktes, i syfte att skydda ekonomiskt svaga hushåll. Stödet till hushåll med höga boendekostnader byggdes ut och en ny bidragskategori infördes; även äldre hushåll utan barn kunde få bostadsbidrag.

### Nytt medel för att hålla räntekostnaderna nere

År 1994 bytte Sverige återigen regering men det innebar endast en delvis ny inriktning på bostadspolitiken. Danellsystemet accepterades och det generella räntebidragets bostadspolitiska betydelse begränsades till att kompensera bostadsföretagen för det ränteavdrag på 30 procent som i och med skattereformen gällde för egnahemsägare. Byggherrarnas räntekostnader skulle hållas nere genom Riksbankens inflationsmål på två procent och en stram inflationspolitik med utgiftstak. Man eftersträvade att bostäder skulle byggas på marknadsmässiga villkor.

Ett skatteavdrag för reparation, om- eller tillbyggnad av bostadshus (ROT-avdrag) infördes första gången 1993 och utgjorde en del av det ROT-program som syftade till att få ned arbetslösheten. Avdraget, som betraktades som en tillfällig åtgärd, skulle gälla för åtgärder vidtagna under perioden 15 februari 1993 – 31 december 1994. Av konjunkturmässiga skäl återinfördes dock skattereduktionen igen år 1996 och kom att förlängas vid ett par tillfällen och upphörde först 31 mars 1999.

### Affärsmässig allmännytta

I och med systemskiftet i början av 1990-talet blev bostadsföretagen tvungna att skaffa tillräcklig ekonomisk styrka för att klara av de ökade ekonomiska riskerna. "Affärsmässig allmännytta" blev ett centralt begrepp för de kommunala bostadsföretagens inriktning under 1990-talet.

### SKB

Trots att många nya medlemmar strömmat till föreningen gjorde lågkonjunkturen och den ökade arbetslösheten i början av 1990-talet bostadsmarknaden osäker. Inte sen första världskriget (!) byggdes det så lite i Sverige som under denna period. Bostadspriserna föll dramatiskt och antalet outhyrda bostäder ökade. På grund av de kraftigt minskade bostadssubventionerna valde SKB att ligga lågt med bostadsbyggandet. Bl.a. beslöt man att återlämna halva den markanvisning som föreningen fått i kvarteret Mjården i Norra Hammarbyhamnen, mot löfte från staden om senare markanvisning. Det var även svårt att hyra ut lägenheterna i ytterområdena. Detta ledde år 1993 till en frysning av hyrorna i Husby. År 1997 infördes s.k. ungdomsboende, med en särskild hyresrabatt riktad till yngre medlemmar, i Tensta och Eriksberg. Under andra hälften av 1990-talet återhämtade den svenska ekonomin sig och byggandet kom igång igen.

### 2000-talet

Redan vid millennieskiftet hade bostadsbristen, särskilt bristen på små lägenheter, återigen blivit ett stort problem och framför allt var nybyggnationen av hyresrätter begränsad. Samtidigt drabbades världsekonomin åter av en lågkonjunktur. Många företag inom IT-branschen var kraftigt övervärderade och IT-bubblan som sprack var ett faktum, med ökad arbetslöshet som följd. Efter några års återhämtning inträffade år 2008 en ny, större finanskris som kom att påverka hela världen. Den började i USA med ökade kreditförluster på s.k. subprimelån, dvs. fastighetslån med sämre säkerhet. Bankerna lånade ut pengar till personer med dålig återbetalningsförmåga; tanken var att värdestegringen på husen skulle skapa en "säkerhet" som gjorde att man kunde skjuta både ränteutgifter och amorteringar på framtiden.

För att motverka bostadsbristen infördes år 2001 ett särskilt statligt investeringsbidrag för byggande av små och medelstora hyresrätter i områden med bostadsbrist. I bidragsvillkoren angavs särskilt att ekologiska aspekter skulle beaktas. År 2003 infördes en investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder i tillväxtområden med bostadsbrist samt studentbostäder. Syftet var att minska produktionskostnaderna för denna typ av bostäder och stimulansen motsvarade i princip en sänkning av moms från 25 till 6 procent. År 2003 skedde även en kraftig förstärkning av ramarna för kreditgarantier, enligt uppgift som ett uttryck för att kreditförsörjningen trots allt fortfarande kunde vara ett problem som påkallade statligt risktagande.

### Statligt räntebidrag slopas

Det statliga räntebidraget till nyproduktion som hade begränsats redan i början av 1990-talet upphörde från år 2007. För hus som hade bidrag vid utgången av år 2006 avvecklades bidraget successivt, under en period fram till år 2013, då bidragen helt upphörde. Det skulle kunna hävdas att den syn på bostäder som gällde i början av 1900-talet, nämligen att bostaden betraktades som en vara vilken som helst, "återställts".

### Fastighetsskatt

Den statliga fastighetsskatten avskaffades från år 2008 och ersattes av en kommunal avgift, som då var lägre.

### Presumtionshyror i nyproduktionen

År 2006 infördes nya regler för att bestämma hyran vid nyproduktion av bostadslägenheter. Syftet med reglerna var att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadslägenheter genom att möjliggöra en högre hyra vid nyproduktion än vad som skulle kunna följa av en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna. Hyran för nyproducerade lägenheter kan bestämmas enligt särskilda villkor i en förhandlingsöverenskommelse, s.k. presumtionshyra. En sådan överenskommelse måste träffas innan hyresavtal har ingåtts för någon av lägenheterna och den måste omfatta alla bostadslägenheter i fastigheten. Mer konkret innebär regleringen att parterna, en etablerad hyresförhandlingsorganisation och fastighetsägaren, kan komma överens om hyran för nybyggda lägenheter och att dessa ska presumeras vara skäligen vilket bl.a. innebär följande.

- Lägenheterna undantas från möjligheten till gängse bruksvärdesprövning i hyresnämnden. De kan på motsvarande sätt inte heller utgöra jämförelselägenheter för bruksvärdesprövning av andra lägenheter.
- En presumtionshyresöverenskommelse gäller i 15 år. När reglerna infördes var presumptionstiden 10 år, men den förlängdes år 2013 till 15 år för nya överenskommelser. Äldre överenskommelser berördes inte av förlängningen. När tidsfristen har löpt ut ska hyran förhandlas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna.
- Trots presumptionen får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.
- Presumtionshyror kan i princip inte prövas av hyresnämnden. Det finns dock möjligheter att jämka ett avtal om presumtionshyra eller att ogiltigförklara det. För detta krävs dock synnerliga skäl.

### SKB

Enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt är det en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen. SKB omfattas alltså inte av ovanstående regler.

Trots finanskrisen och turbulensen på bostads- och fastighetsmarknaden hade SKB en positiv ekonomisk utveckling under hela decenniet och en av de viktigaste frågorna för föreningen var att bygga flera bostäder. De låga räntenivåerna och lägre byggkostnader gjorde att villkoren för att bygga förbättrades väsentligt.





## 2010-talet

Från och med den 1 januari 2011 gäller ny lagstiftning som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Dessa ska drivas affärsmässigt, vilket innebär ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Det innebär också att bostadsföretagen ska utgå från vad som långsiktigt är bäst för företaget. I förarbetena till den nya lagstiftningen upprepas på flera ställen att detta innebär att de ska drivas som "normala och långsiktiga aktörer". Detta torde på sikt leda till mer differentierade hyror.

## Tidsbegränsade investeringsstöd

Från år 2015 har införts investeringsstöd för ny-, till- och ombyggda hyresrätter och studentbostäder. För ombyggnad krävs att byggnaden inte har använts till bostäder under de senaste åtta åren. Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbelopp. För ytor över 70 kvadratmeter boarea lämnas inget stöd. Stöden är villkorade bl.a. på så sätt att hyrorna inte får överstiga fastställda normhyror. Lägenheterna ska dessutom vara mer energieffektiva än vad som gäller för övrig nyproduktion och de ska förmedlas genom en överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller att fastighetsägaren på annat sätt ser till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta principer.

## SKB

Sedan statliga lån och räntebidrag till byggande av bostäder avskaffades är SKB, i likhet med andra bostadsföretag, hänvisade till banker och kreditinstitut för att finansiera ny- och ombyggnader. SKB omfattas i princip av reglerna för det tidsbegränsade investeringsstödet men som framgår ovan är kraven för att få ta del av stödet sådana att det ändå inte är aktuellt för föreningen. För övrigt är hyrorna i Stockholmsområdet generellt så höga att redan denna omständighet torde utgöra ett hinder för fastighetsägarna här att få ta del av bidragen.

## DEL 2

### De kooperativa principerna

Den kooperativa föreningen Svensk Kooperation har formulerat de sju kooperativa principerna, som är internationellt fastställda, som följer.

#### Medlemskap

I kooperativet blir du medlem om du själv vill, så länge du har nytta av kooperativets tjänster, och kan axla det ansvar som medlemskapet innebär. Dörren står öppen för alla oavsett kön, sexuell läggning, social ställning, etnicitet eller religion.

#### Demokrati

Kooperativ styrs av aktiva medlemmar, inte av passiva ägare. De förtroendevalda är ansvariga inför medlemmarna. Alla medlemmar har lika rösträtt. Principen är enkel och demokratisk. En medlem, en röst.

#### Ekonomiskt deltagande

Medlemmarna bidrar på ett rättvist sätt till den kooperativa föreningens kapital. Insatserna kan användas i kooperativet och betalas normalt tillbaka när medlemskapet upphör.

#### Självständighet

Kooperativa föreningar är fristående organisationer som styrs av medlemmarna. Om de ingår avtal med andra organisationer eller skaffar externt kapital sker detta så att demokratin och den kooperativa självständigheten säkras.

#### Utbildning

Kooperativa föreningar erbjuder utbildning och praktik till sina medlemmar, förtroendevalda, chefer och anställda så att de kan bidra till verksamhetens utveckling. De informerar också om Kooperationens särart och fördelar.

#### Samarbete

Kooperativa föreningar samarbetar över gränserna med andra kooperativa verksamheter för att skapa ännu större gemensam medlemsnytta.

#### Samhällshänsyn

Kooperativa föreningar strävar efter en verksamhet som på olika sätt tar hänsyn till det omgivande samhället. De jobbar för hållbar utveckling enligt riktlinjer som godtagits av medlemmarna.



Svensk Kooperation anför vidare följande.

”Kooperativt företagande har en lång tradition i Sverige och har varit ledande på områden som arbetsrätt, produktionsvillkor och kundnytta. De kooperativa företagen har också tidigt tagit taten när det gäller ansvar för den globala utvecklingen och vår gemensamma miljö.

### **Kooperativa företag förenar vinstmål med andra värden**

Det är en myt att kooperativa företag inte behöver gå med vinst. Långsiktig lönsamhet är en förutsättning för all sund affärsverksamhet.

Kooperativa företag är idéburna och vill göra ekonomisk och social nytta både för sina medlemmar och för samhället. Krångligare än så är det inte. En stor del av den allmänna opinionen delar Kooperationens värdegrund, särskilt när det gäller verksamheter som skola, vård och omsorg. Inom välfärdssektorn finns därför viktiga uppgifter att lösa och en stor potentiell marknad för en ansvarsfull aktör som svensk Kooperation.

Åtskilliga familjeägda eller börsnoterade bolag står för kvalitet, återinvesterar i verksamheten och tar socialt ansvar – det är bra att den affärsmoralen delas av andra aktörer. Det som gör Kooperationen till ett attraktivt alternativ är de viktiga värden du får på köpet. Hos oss har alla kunder möjlighet att bli medlemmar och ägare och alla är lika mycket värda: En medlem – en röst!

### **Kooperation handlar om valfrihet och möjlighet att påverka**

Inte minst bland unga finns ett stort intresse för att driva och gynna kooperativa företag som ger kundnytta i kombination med samhällsansvar. Alla kan överväga ett kooperativt alternativ när de ska köpa varor och tjänster.

Kooperationen är en positiv och progressiv kraft. De kooperativa företagen i Sverige har varit samhällsbärare i mer än ett sekel. Det är en gedigen grund att bygga vidare på. Kooperationen står för en livskraftig idé och hållbar affärsmodell som fungerar utmärkt i den moderna marknadsekonomin.”

## DEL 3

### Firma, ändamål och säte

#### Firma och ändamål

1916

I föreningens ursprungliga stadgar fanns bestämmelserna om firma (namn) och ändamål i samma paragraf, nämligen § 1. Enligt denna gällde att Bostadsföreningen Stockholms Kooperativa Bostadsförening u.p.a. hade till ändamål att huvudsakligen för sina medlemmar anskaffa sunda och billiga bostäder inom Stockholms stad eller på Stockholms stad tillhöriga lantegendomar samt att i detta syfte förvärva lämpliga tomter, uppföra bostadshus och uthyra lägenheterna och andra erforderliga lokaler.

**Kommentar:** SKB bildades under första världskriget, i en tid av bostadsnöd. Att det behövdes lägenheter var uppenbart men det var samtidigt få som hade ekonomisk möjlighet att betala insatser och flytta in i nybyggda bostäder. Mot den bakgrunden är det inte svårt att förstå ambitionen att föreningens lägenheter skulle vara både sunda och billiga. De första planerna gick ut på att bygga lägenheter om högst två rum och kök, enkelt utrustade men rymliga och ljusa. Redan innan bildandet uttalades dock att det var önskvärt att bygga "en och annan trerumslägenhet", för att bredda föreningens medlemsunderlag och inte ge den en alltför ensidig klasstämpel. I föreningens första fastighet, kvarteret Motorn, fanns huvudsakligen lägenheter om ett rum och kök. Under många år var trerumslägenheterna få; år 1938 hade SKB totalt 1 985 lägenheter. Fördelningen mellan de olika lägenhetsstorlekarna var då följande.

Enkelrum:	1 rum och kök:	2 rum och kök:	3 rum och kök:
118	1 379	476	12

Av lägenheterna om tre rum och kök fanns åtta i kvarteret Motorn/Vingen/Bälgen och fyra i kvarteret Kartagos Backe.

1957

Genom 1951 års lag om ekonomiska föreningar infördes firmabeteckningen "ekonomisk förening". Denna beteckning, eller förkortningen "ek. för.", skulle ingå i föreningens firma. Enligt de stadgar som gällde för SKB från år 1957 var föreningens firma och ändamål följande. Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. har till ändamål att förvärva eller uppföra, besitta och förvalta byggnader å föreningen tillhörig fri grund eller tomträttsmark samt att i föreningen tillhöriga hus huvudsakligen åt sina medlemmar uthyra bostäder och andra lokaler.

**Kommentar:** Det kan konstateras att SKB efter fyra decenniers verksamhet gjorde förändringar i stadgarna som, åtminstone vid en första anblick, framstår som radikala. **För det första** slopades uttrycket "sunda och billiga bostäder". Redan på 1930-talet, i spåren efter den stora depressionen, hade frågan om "billiga bostäder" diskuterats flitigt. Under åren 1931-34 lämnades kraftiga subventioner till byggandet av billiga bostäder. Stadens krav var dock maximerade och kontrollerade hyror och kommunalt inflytande vid valet av hyresgäster. Eftersom SKB skulle ha tvingats avhända sig förmedlingsrätten till lägenheterna avstod föreningen från att ta del av

subventionerna. Dessutom vägrade föreningen sig redan då inför tanken att bygga bostäder med låg standard, s.k. kategoribostäder.

**För det andra** slopades bestämmelsen att föreningens bostäder skulle finnas ”inom Stockholms stad eller på Stockholms stad tillhöriga lantegendomar”. Redan år 1939 hade SKB fått söka sig utanför tullarna. Skälet var att alla stadens tomter inom tullarna då hade reserverats för allmänna ändamål, vilket tvingade SKB att söka tomter på annat håll. Det året reserverades åtta tomter i kvarteret Markpundet i Åkeslund åt föreningen som följande år byggde fyra fastigheter där. De innehöll 48 lägenheter om två rum och kök. Fastigheterna hade byggts med ekonomiskt stöd från Stockholms stad som ställde krav på maximihyror. SKBs hyror var dock lägre.

## 1971

År 1971 gjordes genomgripande förändringar i SKBs stadgar; de anpassades till gällande lagstiftning och terminologin preciserades i vissa avseenden. Innehållet i § 1 delades därvid i två paragrafer, således att § 1 kom att ange föreningens firma, Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.

I § 2 angavs föreningens ändamål, enligt följande.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

1. förvärva äganderätt eller tomträtt till mark för bebyggelse och till bebyggda fastigheter,
2. bedriva byggnadsverksamhet för att i första hand bereda hyreslägenheter åt föreningens medlemmar,
3. förvalta mark och byggnad varöver föreningen disponerar,
4. i samband med uthyrande av bostadslägenhet teckna kollektiv hemförsäkring för hyresgäst, samt
5. bedriva sådan annan verksamhet som står i samband med vad under 1-3 sägs.

**Kommentar:** Hemförsäkring ingår i hyran för en bostadslägenhet. Beslut om att föreningen skulle teckna kollektiv hemförsäkring hade fattats redan vid årsmötet år 1946 men först i samband med stadgerevisionen år 1971 återspeglades det i stadgetexten. Inspiration till punkten 5 hade hämtats från bolagsordningar för aktiebolag, där det är brukligt med en liknande generell klausul.

## 1989

Punkten 2 i § 2 fick ny lydelse. Syftet med föreningens byggnadsverksamhet, som tidigare varit att i första hand ”bereda hyreslägenheter” åt föreningens medlemmar, formulerades nu som att ”upplåta bostadslägenheter med hyresrätt för permanent boende” åt föreningens medlemmar.

## 2003

Föreningens firma ändrades till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening.

**Kommentar:** Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2003. För att SKB skulle kunna registrera sig som en kooperativ hyresrättsförening krävdes enligt den nya lagen att beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening” skulle ingå i föreningens firma.

## 2008

År 2008 fick punkten 2 i § 2 sin nuvarande lydelse, genom tillägg av ordet kooperativ framför ordet hyresrätt; SKB bedriver alltså byggnadsverksamhet för att i första hand upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt för permanent boende åt föreningens medlemmar.

## Säte

SKB har alltid haft sitt säte i Stockholm, vilket fram till år 1971 angavs i § 2 och därefter i § 3.

# Medlemskap

## Ansökan om medlemskap

### 1916-1970

Fram till år 1971 gällde, enligt § 4 första stycket, att ansökan om inträde i SKB skulle göras skriftligen till styrelsen.

### 1971

Den tidigare bestämmelsen i § 4 första stycket fick ny lydelse och denna kom nu att utgöra den enda bestämmelsen i paragrafen. Således sades att den som (författarens understrykningar) önskade bli föreningsmedlem skulle göra skriftlig ansökan hos styrelsen.

**Kommentar:** Ända sedan SKB bildades kunde juridiska personer bli medlem i SKB. Det var till och med så att ställföreträdare för juridisk person, som var medlem i föreningen, var valbar både som styrelseledamot och som fullmäktigeledamot. Den juridiska person som avsågs var dödsbo efter en avliden person som varit medlem, och därmed ägt en andel, i SKB. För det fall det inte fanns några dödsbodelägare skulle andelen i föreningen tillfalla allmänna arvsfonden som därmed skulle bli föreningsmedlem. 1968 års stadgekommitté påpekade den grundläggande skillnaden mellan medlemskap och andelskap: "det förra är en personlig och det senare en ekonomisk rättighet". SKB ansågs inte, lika lite som allmänna arvsfonden, kunna ha något personligt intresse av att arvsfonden blev medlem. För att visa att det skulle finnas ett samband mellan medlemskap och andelskap, och att detta skulle avse en och samma fysiska person, formulerades bestämmelsen på det aktuella sättet (den som ...). Samtidigt ändrades valbarhetsbestämmelserna avseende fullmäktige- respektive styrelseledamot således att till sådan post kunde endast väljas medlem, varmed dock jämställdes ställföreträdare för juridisk person som hade medlemskap (se avsnittet Föreningens organisation, 1971, Valbarhet till föreningens organ). Något uttalat förbud mot att juridiska personer var föreningsmedlemmar infördes alltså inte, enligt uppgift på grund av att det var ytterst sällan som frågan om medlemskap för förening eller bolag eller liknande juridisk person uppkom.

### 1982

Detta år slopades valbarhetsbestämmelsen (i § 14) som tidigare med medlem jämställt ställföreträdare för juridisk person som hade medlemskap. Vid den föreningsstämma som fattade beslut om ändringen bestämdes även att medlemskap och turordningsrätt endast skulle kunna förvärfvas av fysisk person. Dessa beslut ledde dock inte till några stadgeändringar utan

tillämpningen av besluten kunde sannolikt ske inom de tolkningsramar som då gällande bestämmelser medgav.

## 1989

Fram till år 1989 framgick det av stadgarna att skriftlig ansökan om medlemskap skulle göras hos styrelsen och att det var den som fattade beslut om "medlems antagande". År 1989 slopades texten i § 4 som reglerade att det var styrelsen som tog ställning till ansökan. Samtidigt kompletterades § 4 med bestämmelserna att medlemskap endast kan förvärfvas av fysisk person (§ 4 andra stycket) och att det är personligt (§ 4 tredje stycket). Dessa bestämmelser gäller fortfarande.

**Kommentar:** Slopandet av texten att det var styrelsen som tog beslut om nya medlemmar motiverades av 1987 års stadgekommitté med att rutinerna för ansökan om inträde successivt hade förenklats och att styrelsebehandling upphört "för länge sedan". Stadgeändringen var endast en anpassning till praxis. Frågan om vem som prövar en ansökan om medlemskap i en förening är emellertid lagreglerad (styrelsen beslutar om inte något annat framgår av stadgarna). Detta gör å ena sidan slopandet av den aktuella texten oproblematiskt. Å andra sidan finns det inget utrymme för att, i avsaknad av stadgebestämmelse, låta annan än styrelsen pröva ansökan.

Förändringen i andra stycket, att medlemskap endast kunde förvärfvas av fysisk person, innebar, i förhållande till tidigare stadgar, en förändring i sak; företag skulle inte beviljas medlemskap i föreningen. Detta hade dock i realiteten inte varit något problem, även om frågor hade börjat förekomma. Viktigare var sannolikt den omständigheten att bostadsförmedlingen framfört synpunkten att endast fysiska personer borde tillåtas bospara. Bestämmelsen i tredje stycket, att medlemskapet är personligt, infördes i informativt syfte.

## 2008

Sedan år 2008 gäller, enligt § 4, att ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Med skriftlig ansökan jämföras ansökan via föreningens hemsida. Styrelsen prövar en ansökan om inträde.

**Kommentar:** Bestämmelsen om att styrelsen fattar beslut om medlemsansökningar finns åter i stadgarna.

## Medlemskap efter förvärv av andel genom arv eller bodelning

### 1916

Enligt § 6 i SKBs ursprungliga stadgar hade, vid medlems frångående, efterlevande maka (make) eller barn rätt att med samma rättigheter och skyldigheter som den avlidna inträda i föreningen.

**Kommentar:** När SKB grundades hade man svårt att rekrytera medlemmar. Vid det konstituerande sammanträdet, då medlemsteckningen blev bindande, tecknade sig 80 personer. Vid utgången av år 1916 hade föreningen 206 medlemmar. År 1937 hade man 2 429 medlemmar och 1 941 lägenheter, dvs. antalet köande medlemmar uppgick till 488. Antalet köande medlemmar var alltså, under de första tjugo åren, relativt litet. Det är möjligt att bestämmelsen i § 6 ska ses mot den bakgrunden; att överlåtelse av medlemskap med tillhörande turordningsrätt, och i förekommande fall tilldelad lägenhet, även till barn inte utgjorde något större problem.

## 1957

Bestämmelsen om övertagande av medlemskap flyttades år 1957 från § 6 till § 22 stycket 3. Samtidigt gjordes den stora förändringen att det inte längre var möjligt för avlidne medlems barn att överta en förälders medlemskap och inträda i föreningen.

**Kommentar:** Under 1950-talet ökade inte bara byggandet utan även bostadsbristen; stora barnkullar, högkonjunktur, massinflyttning till städer och arbetskraftinvandring var orsaken. I slutet av decenniet hade medlemsantalet i SKB ökat till 4 593, varav 1 428 var köande. Mot den bakgrunden kan det antas att det den "vandring" av medlemskap, med turordning och eventuellt tilldelad lägenhet, som då var tillåten skapade missämja i föreningen och att det var orsaken till den aktuella förändringen.

## 1971

Bestämmelsen om övertagande av medlemskap flyttades år 1971 från § 22 stycket 3 till § 7 och anpassades samtidigt till gällande lagstiftning. Den kom då att lyda som följer.

Vid medlems frånfälle får efterlevande make, till vilken den avlidnes andel på grund av bodelning, arv eller testamente, övergått, inträda som medlem i föreningen, om den efterlevande vid medlemmens frånfälle sammanbodde med denne.

Den till vilken avlidne medlems andel eljest övergått får inträda i föreningen om styrelsen medger det.

I § 8 sista stycket sades att make, som med tillämpning av § 7 första stycket inträder som medlem i föreningen, övertar den avlidnes turordningsrätt.

**Kommentar:** För första gången görs det i SKBs stadgar skillnad på medlemskap och andelskap, det förra är personligt och det senare en ekonomisk rättighet. Den som förvärvar en andel i föreningen blir därigenom medlem.

Stadgetextens utformning anpassades som sagt till då gällande lagstiftning, nämligen 12 § i lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar, där det ända sedan lagens tillkomst reglerats att den efterlevande maken, såsom förutsättning för sitt medlemskap i föreningen, skulle ha ärvt eller på annat sätt övertagit den avlidnes andel i föreningen. Detta lagreglerade krav hade inte införlivats i SKBs stadgar, men så skedde alltså nu.

Före 1971 användes i stadgarna uttrycket "med samma rättigheter och skyldigheter" i samband med den efterlevande makens inträde i föreningen. Detta uttryck ansågs överflödigt; det uttryckte bara en allmän juridisk grundsats. Däremot behövde övertagandet av den avlidnes turordningsrätt regleras; denna rätt är inte knuten till andelskapet utan till medlemskapet som ju är personligt. Därför infördes bestämmelsen i § 8 sista stycket.

Som krav för att den efterlevande maken skulle få inträda som medlem i föreningen gällde, enligt de nya bestämmelserna, att makarna skulle ha sammanbott vid tidpunkten för den avlidne medlemmens död. Kravet ställdes mot bakgrund av tillkomsten av 1968 års hyreslag (12 kap. jordabalken 1970:994). Enligt 12 kap. 33 § gäller att för det fall hyresrätt till lägenhet, som varit avsedd att *uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans*



*make eller sambo*<sup>5</sup>, tillagts maken genom bodelning eller arvskitte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt sambolagen, får maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen. Av detta framgår att hyreslagen inte skyddar makar eller sambor som inte har gemensam bostad. I den föreningsrättsliga lagstiftningen finns det utrymme för att under vissa förutsättningar vägra medlemskap i en förening. Att en efterlevande make redan har sitt boende utanför föreningen, och därmed inte omfattas av hyreslagens skyddsregler, är ett skäl för att vägra vederbörande medlemskap i föreningen.

### 1989

År 1987 infördes lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Det ledde till att stadgarna ändrades på så sätt att efterlevande makes möjlighet att – efter det att den avlidnes andel övergått till den efterlevande – inträda som medlem i föreningen och överta den avlidnes turordningsrätt, utvidgades till att även omfatta efterlevande sambo. Samtidigt infördes, i paragrafens (§ 7) andra stycke som en första mening<sup>6</sup>, den nya bestämmelsen att medlem, vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande, fick *överföra sin andel* på förutvarande make eller sambo, som därigenom blev medlem och övertog turordningsrätten.

**Kommentar:** Den nya stadgebestämmelsen i § 7 andra stycket första meningen föranleddes uppenbarligen av den nya lagen om sambors gemensamma hem. Enligt 16 § denna lag gällde att om den ena sambon innehade en gemensam bostad med hyresrätt hade den andra sambon rätt att överta den när samboförhållandet upphörde, om den sambon bäst behövde bostaden och ett sådant övertagande även med hänsyn till omständigheterna i övrigt kunde anses skäligt.

### 2001

Detta år flyttades bestämmelserna, som tidigare funnits i § 7, till § 9. Samtidigt ändrades det ovan, under rubriken 1989, kursiverade uttrycket (*överföra sin andel*) till *överföra sitt tillgodohavande hos föreningen liksom hyresrätten* (på förutvarande make/maka eller sambo). Paragrafen fick även ett nytt tredje stycke av lydelsen: Överföring enligt föregående stycke kan också ske på grund av domstols beslut/dom.

Den bestämmelse som sedan 1971 funnits i § 8 sista stycket (make, som med tillämpning av § 7 inträder som medlem i föreningen, övertar den avlidnes turordningsrätt) flyttades år 2001 till § 10 sista stycket.

**Kommentar:** Det är oklart vad som föranledde den ändrade lydelsen i den aktuella bestämmelsen. Det är också oklart varför den nya bestämmelsen i tredje stycket infördes; eftersom SKB tillåter en frivillig överföring av andel i föreningen, vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande, förefaller det osannolikt att föreningen skulle motsätta sig motsvarande överföring som har sin grund i en lagkraftvunnen dom.

---

<sup>5</sup> Vid tidpunkten för 1968 års hyreslag gällde inget skydd för sambor. Detta tillkom i samband med införandet av lagen (1987:323) om sambors gemensamma hem.

<sup>6</sup> Styckets andra mening var den som tidigare varit stycket enda mening (Denna får inträda som medlem i föreningen, om det med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.).

## 2008

År 2008 flyttades innehållet i § 9 till § 6. Paragrafens första stycke fick en ny formulering, dock utan att innehållet förändrades. Det i andra stycket år 2001 ändrade uttrycket återfick sin tidigare lydelse, dvs. *överföra sin andel*. Samtidigt slopade det år 2001 gjorda tillägget i paragrafens tredje stycke. Istället flyttades bestämmelsen, som i 2001 års stadgar placerats i § 10 sista stycket, och blev ett nytt tredje stycke i § 6. Detta kom nu att lyda: Den som träder in som medlem enligt ovan övertar medlemmens tillgodohavanden hos föreningen, dennes turordning enligt § 7 och i förekommande fall dennes kooperativa hyresrätt.

**Kommentar:** Övertagandet av den tidigare medlemmens tillgodohavanden regleras genom lagen om ekonomiska föreningar och övertagandet av hyresrätten av hyreslagen. Att man från år 2008 även reglerar aktuella situationer i stadgarna kan i och för sig anses onödigt. Ur en pedagogisk synvinkel har regleringen dock sannolikt ett värde.

## Uppsägning av medlemskap

### 1916-1971

Det är en för alla ekonomiska föreningar grundläggande princip att medlem har ovillkorlig rätt att säga upp sitt medlemskap i föreningen, dvs. att utträda ur föreningen. SKBs stadgar har ända från start och fram till 1970 innehållit bestämmelser om utträde ur föreningen, vilka byggt på den föreningsrättsliga regleringen. Uppsägningstiden var fram till 1971 två år, utan någon stadgereglad möjlighet att lämna föreningen inom kortare tid. På 1968 års stadgekommittés initiativ fick den under "flera decennier" undantagslöst tillämpade praxis – att medlem, som önskade utträda ur SKB omgående fick sin utträdesansökan beviljad – stadgemässigt stöd. Därför infördes i § 10 sista stycket bestämmelsen att styrelsen fick medge kortare uppsägningstid än de två år efter inträdet som var huvudregeln (och i överensstämmelse med vad som gällde enligt då gällande lag om ekonomiska föreningar).

### 1989

Detta år slopades huvudregeln i stadgarna om två års uppsägningstid. Skälet var att 1987 års stadgekommitté ansåg det skäligt att medge utträde redan innan två år gått från inträdet. I § 10 infördes därför bestämmelsen att uppsägning medförde rätt till utträde vid slutet av det räkenskapsår, som inföll sedan sex månader förflutit från den dag då uppsägningen kommit föreningen till handa. Samtidigt behölls bestämmelsen som införts år 1971, att styrelsen fick medge utträde efter kortare tid än sex månader.

**Kommentar:** Den nya bestämmelsen om en uppsägningstid på sex månader innebar i praktiken att utträdet beviljades senast 6-18 månader efter det att den skriftliga uppsägningen kommit till föreningen, beroende på vid vilken tidpunkt under ett räkenskapsår uppsägningen gjordes. Det fanns dock ytterligare en tidsfrist att beakta i sammanhanget (i § 12). Den hade med utbetalning av den avträdande medlemmens inestående medel att göra. Enligt denna bestämmelse hade en medlem som utträtt ur föreningen rätt att få ut inestående medel senast sex månader efter utträdet. Som längst kunde föreningen alltså avvakta minst ett år och högst två år med utbetalning av medlemsmedel efter det att en medlem begärt utträde. Dessa bestämmelser ansågs vara särskilt viktiga i en situation med massutträden.

## 1997

År 1997 fick stadgarna i aktuell del en ordalydelse som tydligare knöt an till den grundläggande principen att medlem har ovillkorlig rätt att säga upp sitt medlemskap i föreningen. Enligt § 10 första stycket gällde således att medlem hade rätt att säga upp sig till utträde ur föreningen. Sådan uppsägning skulle göras skriftligen. Dessa bestämmelser gäller fortfarande och är numera placerade i § 8.

I § 10 andra stycket infördes ett nytt uttryck, avgång, för att bestämma den tidpunkt då ett medlemskap upphör, efter uppsägning. Bestämmelsen förändrades dock inte i sak. Den utgör numera den enda bestämmelsen i § 10.

**Kommentar:** De båda uttrycken utträde och avgång är exempel på uttryck som inte används i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. För att underlätta för den läsare som vill ta reda på hur SKBs stadgar förhåller sig till gällande lagstiftning bör stadgarna språkligt (och dispositionsmässigt), så långt det är möjligt, ansluta sig till nu gällande lagtexter.

## Uteslutning ur föreningen

### 1916

De ursprungliga bestämmelserna om uteslutning ur föreningen fanns i § 7 och hade följande lydelse.

Medlem kan av styrelsen och förtroenderådet uteslutas,

1. om han under mer än sex månader försummar att erlægga föreskrivna inbetalningar till föreningen, varvid dock skälig hänsyn bör tagas till oförmåga på grund av sjukdom, arbetslöshet eller annan oförvållad omständighet;

2) om han förfar bedrägligt mot föreningen eller eljest företager handling, som skadar dess intressen;

3) om han genom laga kraft ägande dom förklarats förlustig medborgerligt förtroende eller blivit ställd under framtiden för brott, som kan medföra sådan påföljd.

Utesluten medlem som icke till fullo erlagt en insats, är förlustig därå gjorda inbetalningar, vilka tillfalla föreningens reservfond. I övrigt äger han samma rätt att utfå sitt tillgodohavande som utträdande medlem.

**Kommentar:** Begreppet *medborgerligt förtroende* hänger ihop med det äldre begreppet *god frejd*, den aktning och trovärdighet som tillkom en fläckfri och hederlig medborgare. Det s.k. vanfrejdsstraffet kunde utdömas vid vissa förbrytelser utöver själva fängelsestraffet/annat straff som utdömts för visst brott. I 1864 års strafflag togs det gamla begreppet vanfrejd bort och ersattes med förlust av medborgerligt förtroende, som kunde vara för alltid eller för en viss tid. Förlust av medborgerligt förtroende innebar att brottslingen förlorade sin rösträtt, inte fick vittna i domstol, inte inneha offentlig tjänst (bl.a. lärare) och inte heller arbeta i ett yrke som krävde god frejd. Denna påföljd kunde bara dömas ut om straffet var ett års straffarbete eller mer.

Fram till 1918 hade prästerna ansvar för de s.k. frejdbetyg, som den enskilde var tvungen att visa då han skulle söka arbete. Detta år gjordes dock vissa ändringar i 2 kap. 19 § strafflagen som innebar att bestämmelserna om förlust av medborgerligt förtroende ersattes av en särskild straffpåföljd, vars verkningar var mindre omfattande och som inte redan genom själva namnet gav

den straffade känslan av att vara, även efter frigivning, av staten stämplad såsom en "vanhederlig" person. Den nya påföljden medförde i huvudsak endast obehörighet att utöva allmän befattning samt politisk och kommunal rösträtt. Frejdbetygen togs bort och ersattes med att uppgifter om den särskilda påföljden fördes in i straffregistret. Den särskilda påföljden avskaffades slutgiltigt 1937.

Det kan noteras att den medlem i föreningen, som betalade sina insatser genom en avbetalningsplan och blev utesluten innan han slutbetalat en insats, förlorade den del av insatsen han hunnit betala (§ 7 andra stycket).

### 1933

§ 7 punkten 3 och paragrafens andra stycke fick detta år följande lydelse.

3) om han genom laga kraft ägande dom är underkastad påföljd enligt kap. 2 § 19 strafflagen eller blivit ställd under framtiden för brott, som kan medföra sådan påföljd.

Utesluten medlem äger samma rätt att utfå sitt tillgodohavande som utträdande medlem.

**Kommentar:** Som framgår av kommentaren till § 7 i de ursprungliga stadgarna var dessa anpassade till de lagändringar som gjorts år 1918. Sannolikt genomfördes stadgeändringen betydligt tidigare än år 1933. Enligt § 7 andra stycket var utesluten medlem nu jämställd med utträdande medlem, vad gällde rätten till återbetalning av medlemsinsatser när medlemskapet upphörde.

### 1957

Detta år flyttades innehållet från den tidigare § 7 till § 6. Grunderna för uteslutning ändrades dock på så sätt att medlem som 1) under mer än sex månader försummat att göra förfallna inbetalningar till föreningen eller 2) förfarit bedrägligt mot föreningen eller i övrigt företagit handling som skadade föreningens intressen kunde uteslutas. Beslut om uteslutning enligt 1) fattades fortfarande av styrelsen och förtroenderådet medan däremot beslut enligt punkten 2) skulle fattas av fullmäktige.

**Kommentar:** Det är oklart när punkten 3 i tidigare lydelse av stadgarna slopades. Att notera är att det vid uteslutning enligt punkten 1) inte skulle tas några hänsyn till bristande förmåga att betala förfallna belopp på grund av sjukdom, arbetslöshet eller annan oförvållad omständighet.

### 1971

Detta år placerades bestämmelserna om uteslutning i § 11 och fick följande lydelse.

Bryter medlem mot stadgarna, skadar han föreningen eller motverkar dess intressen eller iakttagit han icke sina förpliktelser mot föreningen, och rättar han sig icke efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, äger denna utesluta honom ur föreningen.

Beslut om uteslutning är giltigt endast om det biträtts av minst fem styrelseledamöter, däribland den av Stockholms stads fastighetsnämnd utsedde representanten. Sådant beslut skall delges medlemmen i rekommenderat brev.

**Kommentar:** Före år 1971 innehöll stadgarna två grunder för uteslutning, nämligen 1) att medlem under mera än sex månader försummat att betala förfallna belopp och 2) att medlem förfarit bedrägligt mot föreningen eller handlat på ett sätt som skadat föreningens intressen.

1968 år stadgekommitté ansåg att den första uteslutningsgrunden var mycket opraktiskt utformad; om en boende medlem t.ex. inte betalat förfallet hyresbelopp kunde han bli avhyst långt innan sexmånadersperioden gått till ända. Och för "en sådan medlem" tedde sig "förvisso" medlemskapet som en angelägenhet av underordnad vikt.

Den andra uteslutningsgrunden ansågs vagt formulerad: bedrägligt förfarande mot föreningen eller annan "handling som skadar dess intressen". Av uttrycket "förfar bedrägligt" kunde läsaren bibringas uppfattningen att annan "handling" som skadar föreningens intressen måste vara av kvalificerat straffbar natur. Den omständigheten att det var fullmäktige som skulle fatta beslut om uteslutning på denna grund ansågs ge stöd för denna uppfattning.

Stadgekommittén påpekade att ändring av stadgarna, innefattande utvidgning av möjligheterna att utesluta medlem, icke krävde särskild majoritet vid stämmobehandling och inte heller var omgärdade med restriktioner.<sup>7</sup>

I själva sakfrågan hänvisade stadgekommittén till Jordbrukets kreditkassors stadgar i nu aktuell del och anförde att utmärkande för en kreditkassa av detta slag (kooperativ bankorganisation) var att den erbjöd sina medlemmar lån mot bankmässiga men kooperativt modifierade villkor. Eftersom ett kreditavtal, liksom ett hyresavtal, i någon mån ansågs utgöra en förtroendesak mellan de båda avtalsparterna valde stadgekommittén kreditkassans stadgar som förebild. Dessa stadgar var dessutom skrivna av "två framstående föreningsjurister".

Stadgekommittén gjorde bedömningen att det borde ankomma på styrelsen att fatta beslut i samtliga ärenden om uteslutning. Skälet härtill var främst av ekonomisk natur: det kostade år 1968 "bortemot 3 000 kronor" att anordna en föreningsstämma som måste hållas för det fall det bedöms angeläget att snabbt utesluta en "ovärdig" medlem. Det påpekades att man i stadgarna för Jordbrukets kreditkassa "helt lagt i styrelsens hand att fatta beslut" av det aktuella slaget.

Samtidigt ansåg stadgekommittén att "medlems rättssäkerhet måste tryggas" och att det därför borde skapas spärrar mot att en enkel majoritet av en, låt vara beslutsför, men dock till antalet reducerad krets av styrelseledamöter tog till uteslutningsvapnet mot "en för denna, kanske orepresentativa och tillfälliga majoritet, misshaglig medlem". Efter "ingående" diskussion enades kommittén om att för giltighet av ett beslut om uteslutning skulle krävas dels kvalificerad majoritet (fem av sju), dvs. mer än två tredjedelar av styrelseledamöterna skulle vara ense, dels obligatorisk medverkan till beslutet av fastighetsnämndens representant i styrelsen.

Stadgekommittén framhöll att den föreslagna uteslutningsparagrafen inte grundades på erfarenheter "ur det förgångna". Dock ville man, för framtiden och för en kontinuerligt växande medlemskrets, förmedla att "SKB, som motprestation till de förmåner som föreningen erbjöd, borde kunna kräva ett visst mått av medlemslojalitet".

## 1974

Detta år ändrades bestämmelserna om beslutsordningen i uteslutningsärenden; den ordning som gällt före år 1971 återinfördes nu, således att styrelsen fattade beslut om uteslutningar som hade

---

<sup>7</sup> Detta gäller fortfarande.

sin grund i ekonomisk misskötsamhet medan beslut i övriga typer av uteslutningar skulle fattas av föreningsstämman.

**Kommentar:** Vad som är skälet till den aktuella förändringen är oklart.

## 1989

År 1971 hade införts bestämmelsen att medlem skulle delges beslut om uteslutning ur föreningen med rekommenderat brev. Från år 1989 skulle beslut om uteslutning delges medlemmen skriftligen, till den adress som medlemmen anmält till föreningen.

**Kommentar:** De tidigare reglerna om rekommenderade försändelser ansågs både administrativt krångliga och dyra på grund av att många medlemmar blev föremål för uteslutning i samband med utebliven betalning av årsavgift. Medlemmen blev från år 1989 själv ansvarig för att hålla föreningen underrättad om rätt adress.

## 2011

Från år 2011 finns bestämmelserna om uteslutning ur föreningen i § 9. Beslut om uteslutning fattas numera, oavsett vad orsaken till uteslutningen är, av styrelsen.

**Kommentar:** Styrelsen ges genom bestämmelsen i andra stycket befogenhet att fatta beslut i alla uteslutningsärenden, inte bara i ärenden som handlar om uteslutning på grund av att medlemmen inte har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser. Den arbetsgrupp inom SKB som föreslagit den aktuella ändringen motiverade sitt förslag med att det då och då inträffat situationer där medlemmar brutit mot stadgarna, skadat föreningen eller motverkat dess intressen på annat sätt än genom att åsidosätta sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Som exempel nämndes otillåten andrahandsuthyrning, försök till svarthandel med hyreskontrakt, störningar, hot eller våld etc. Sådant handlande medförde uteslutning om medlemmen inte rättade sig efter skriftlig varning från styrelsen. Förfarandet med föreningsstämlobeslut i denna typ av uteslutningsärenden ansågs innebära en omständlig och tidsödande procedur som dessutom kunde vara integritetskränkande för medlemmen. Vid den aktuella tidpunkten undveks uteslutningar av detta slag genom att medlemmen i första hand förmåddes att begära utträde ur föreningen. Det fanns dock fall där medlem vägrat lämna föreningen frivilligt. De alternativ som då återstod var antingen att ta upp uteslutningsärendet till behandling på föreningsstämman eller att låta medlemmen stanna kvar i föreningen. Arbetsgruppen gjorde dock bedömningen att de båda alternativen "av naturliga skäl" var "olämpliga".

## Årsavgift

### 1982

Detta år infördes en ny företeelse i SKBs stadgar. Således stadgades i § 6 att medlem till föreningen skulle betala den årsavgift som föreningsstämman beslutade. Årsavgift fick fastställas till högst 120 kronor.

**Kommentar:** Lagen om ekonomiska föreningar medger att föreningen i stadgarna anger det högsta belopp som avgiften får uppgå till. Samma teknik är inte tillåten för de **insatser** som medlemmarna ska delta med; dessa måste anges med preciserade belopp.

Inte förrän år 1982 infördes i SKBs stadgar bestämmelser om årsavgift, avsedd att täcka föreningens kostnader för medlemsadministration (meddelanden, kallelser, telefonservice, registerhållning m.m.). Utvecklingskommittén motiverade avgiften med att de boende medlemmarna, genom sina hyror, hittills hade stått för den aktuella kostnaden samtidigt som servicen kom alla medlemmar tillgodo. Därför borde den betalas genom en särskild medlemsavgift, lika för alla medlemmar. En avgift på 60 kronor "torde för närvarande" täcka de verkliga kostnaderna för denna del av verksamheten. För hyresmedlemmar skulle avgiften tas ut genom en särskild avgift om 5 kronor per månad, vilken skulle specificeras på hyresavin. För icke boende medlemmar skulle medlemsavgiften betalas senast den 30 mars det år medlemskapet avsåg. Underlåtenhet att betala medlemsavgiften skulle medföra förlust av turordningsrätt och uteslutning ur föreningen. Dock borde medlemskapet kunna återvinnas om betalning skedde under det år som medlemskapet avsåg.

### 1989

Från detta år gällde följande.

Medlem skall till föreningen betala den årsavgift som föreningsstämman beslutar. Årsavgiften får fastställas till högst 150 kr.

Medlemmar inom samma familj och med samma adress kan begära familjemedlemskap. För sådant medlemskap skall reducerad årsavgift betalas. Inom en familj skall minst en medlem betala full årsavgift.

Årsavgiften skall betalas senast den 31 mars det kalenderår avgiften avser.

**Kommentar:** Som framgår av stadgetexten infördes detta år bestämmelser om familjemedlemskap och förfallodag för betalning av årsavgiften. Föreningsstämman fattade samtidigt beslutet att medlemsavgiften skulle vara 100 kronor för huvudmedlemskap och 50 kronor för annat medlemskap.

### 1993

Det maximala årsavgiftsbeloppet sattes detta år till 400 kronor.

**Kommentar:** Skälet till höjningen från 150 till 400 kronor var att det inte skulle behövas stadgeändring i framtiden enbart på grund av att årsavgiften "slagit i taket".

### 2001

Från detta år gällde att halv årsavgift skulle betalas för familjemedlemskap. Tidigare hade i stadgarna angetts att reducerad avgift skulle betalas för sådant medlemskap. Dessutom tillades att inom en familj skulle minst en medlem vara huvudmedlem (och betala full årsavgift). Som ett sista stycke i § 8, där bestämmelserna om årsavgift samtidigt placerades (flyttades från § 6), gällde vidare, som en nyhet, att hyresmedlem var huvudmedlem och att hyresmedlems årsavgift ingick i hyran.

## 2008

Från detta år finns bestämmelserna om årsavgift i § 5. Bestämmelserna om familjemedlemskap slopades och ersattes av bestämmelser om ett ungdomsmedlemskap: medlem betalar halv årsavgift till och med det kalenderår han/hon fyller 18 år.<sup>8</sup>

**Kommentar:** Bestämmelserna om familjemedlemskap hade visat sig svåra att tillämpa på ett enhetligt sätt; sådant medlemskap användes vid ett stort antal olika familje- och släktrationer som inte alltid låg i linje med de ursprungliga intentionerna med den halverade avgiften. Svårigheter att uppnå en klar och rättvis tillämpning av bestämmelserna var alltså den direkta orsaken till att familjemedlemskapet ersattes av ett ungdomsmedlemskap. Konstruktionen av detta lämnade inte utrymme för olika tolkningar samtidigt som det ansågs rimligt med en lägre avgift "så länge man inte har möjlighet att träffa hyresavtal för en lägenhet."

## Obligatorisk medlemsinsats

Enligt 2 kap. 8 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt deltar varje medlem i SKB genom att betala en *medlemsinsats*. Storleken på denna obligatoriska insats och hur den ska fullgöras ska anges i föreningens stadgar. Så har det förhållit sig även i förfluten tid, men fram till den 1 april 2003 reglerades detta i lagen om ekonomiska föreningar.

## 1916

Av SKBs ursprungliga stadgar (§ 3) framgår att varje insats var på 50 kronor. Enligt samma paragraf skulle varje medlem delta i föreningen med minst fyra insatser, dvs. 200 kronor.

I stadgarnas § 4 första stycket reglerades betalningen av de obligatoriska medlemsinsatserna. I direkt anslutning till att ansökan om inträde i föreningen beviljats skulle den nya medlemmen omedelbart betala in minst 10 kronor på den första insatsen och inom ett år därefter de återstående 40 kronorna. Övriga insatser skulle betalas inom den tid som styrelsen bestämt, dock skulle full betalning för de fyra insatserna ha skett inom fem år efter inträdet.

Enligt § 4 andra stycket fick inte den medlem som inte "till fullo inbetalat en insats" delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter.

**Kommentar:** SKB bildades i en tid av kris. Första världskriget pågick, vilket påverkade bostadsbyggandet i Sverige. Att inträda i den nybildade föreningen var förenat med betydande ekonomiska åtaganden, vilket försvårade rekryteringen av medlemmar. Dessa omständigheter torde vara förklaringen till att man kunde betala den första av de fyra obligatoriska insatserna successivt, dvs. på avbetalning, under ett års tid. Det var dock först när man slutbetalat den första insatsen på 50 kronor som man blev fullvärdig medlem och alltså kunde delta i överläggningar och vara med att fatta beslut om föreningens angelägenheter (på årsmötet).

I sammanhanget är det intressant att notera att den årliga medelinkomsten för en svensk industriarbetare år 1916 var 1 200 kronor samtidigt som den genomsnittliga levnadskostnaden uppgick till 1 300 kronor. Den totala insatsen på 200 kronor utgjorde alltså 16,7 procent av

---

<sup>8</sup> Detta gäller fortfarande.



årslönen. Enligt lönestatistik.se uppgår medellönen för en metallarbetare i dagsläget till cirka 279 000 kronor per år. Om dagens obligatoriska medlemsinsats skulle beräknas till 16,7 procent av denna lön skulle den uppgå till 46 593 kronor.

I detta sammanhang kan påpekas att det år 1916 inte räckte att bli medlem i SKB för att få turordningsrätt. För att få sådan rätt skulle medlemmen ha "till fullo inbetalt 2 insatser per eldstad och dessutom tecknat ett lika stort antal". Detta innebar att den medlem som ville stå i kö för en lägenhet om ett rum och kök (två eldstäder) skulle ha inbetalat fyra insatser, dvs. 200 kronor, och tecknat sig för ytterligare fyra insatser, dvs. ytterligare 200 kronor. (Hur reglerna för turordningsrätt har utvecklats under åren redovisas nedan, under rubriken Turordning).

Redan siffrorna från år 1916 indikerar att det inte var vem som helst som hade råd att bli medlem i SKB och än mindre att flytta in i de nya lägenheterna. Det senare var nämligen redan från start förenat med en upplåtelseinsats, se nedan (under rubriken Upplåtelseinsatser). SKB finansierade inledningsvis bostadsproduktionen med upplåtelseinsatser (10 procent), statligt förmedlade lån med kommunal garanti (30 procent) och lån från privata låne marknaden, i vissa fall med kommunal garanti (60 procent). En privat långivare var AB Nya Atlas i Vasastan som lånade ut 30 000 kronor mot att anställda fick förtur till 100 lägenheter i närområdet. De som flyttade in blev medlemmar i SKB.

Den årliga hyran för ett rum och kök i den etapp av kvarteret Motorn som var klar för inflyttning i april 1917 fastställdes till 375 kronor per år, motsvarande drygt 31 procent av årslönen för en industriarbetare.

### 1933

Vid utgången av år 1917 hade SKB 206 medlemmar och 95 lägenheter. År 1933 uppgick antalet medlemmar till 1 901 och antalet lägenheter till 1 713. Samma år skärpte SKB reglerna för hur snabbt betalningen av de fyra obligatoriska insatserna skulle ske. Enligt § 4 i stadgarna skulle nu minst en insats, dvs. 50 kronor, betalas kontant i samband med att ansökan om medlemskap i SKB beviljades. Återstående tre insatser skulle nu betalas inom tre år efter inträdet.

**Kommentar:** Vad som låg bakom de skärpta reglerna för betalning av de obligatoriska insatserna är oklart. Klart är dock att den stora världskrisen i slutet av 1920-talet hade slagit hårt mot ekonomin även i Sverige. Rent allmänt hade byggandet stannat av och arbetslösheten fortsatte att stiga i början av 1930-talet. Många bostäder var små och ohygieniska. Stockholms stad startade därför ett program för att stödja byggandet av "billiga hus", vilket under åren 1931-34 resulterade i närmare 5 000 lägenheter. Stadens subventioner gick till både kommunens allmännyttiga företag samt till privata och kooperativa företag. Som villkor för att få del av subventionerna krävde staden att få kontrollera både hyror och urvalet av hyresgäster. Dessa villkor innebar att SKB inte kunde ta del av subventionerna; föreningen ville behålla rätten att bygga för sina medlemmar.

### 1940

Vid halvårsskiftet år 1940 ändrades stadgebestämmelsen om storleken på den obligatoriska medlemsinsatsen. Enligt § 3 var insatserna nu på 10 kronor och varje medlem skulle delta i föreningen med minst fem insatser. En insats skulle, enligt § 4 mom. 1, betalas omedelbart efter att medlemskap beviljats och de återstående insatserna senast ett år efter inträdet i föreningen.

**Kommentar:** Vad som motiverade minskningen av storleken på den obligatoriska medlemsinsatsen från 200 till 50 kronor är oklart. Det finns dock skäl att anta att andra världskrigets utbrott år 1939 hade betydelse. Bostadsbyggandet lamslogs i hela Sverige och i Stockholm halverades nybyggnationen mellan åren 1939 och 1940. Det rådde brist på både material och bränsle, vilket gjorde att byggkostnaderna steg rejält. För SKBs medlemmar innebar detta att det lån till föreningen som var en förutsättning för förvärvande av turordningsrätt till lägenhet (se nedan, under rubriken Förvärvande av turordningsrätt) ökade i motsvarande mån. En minskning av storleken på den obligatoriska medlemsinsatsen kan ha setts som ett sätt att hålla den totala kostnaden för ett medlemskap med turordningsrätt på en så rimlig nivå som möjligt.

### 1957

Från år 1957 var varje insats på 50 kronor, enligt § 3. Medlemmarna fick nu delta med endast en insats. Denna skulle, enligt § 4 mom. 1, betalas kontant omedelbart efter beviljat inträde i föreningen.

**Kommentar:** Den möjlighet till avbetalning som tidigare funnits för del av insatsen slopades detta år.

### 1993

Enligt § 5 skulle medlem fortfarande delta i föreningen med en insats. Den obligatoriska insatsen höjdes nu från 50 kronor (som den satts till år 1940) till 500 kronor.

**Kommentar:** Redaktionella ändringar av bestämmelserna för den obligatoriska medlemsinsatsen respektive betalningen av den gjordes vid åtminstone tre tillfällen under åren 1965-89. Det var dock fortfarande möjligt att vara så kallad "50-kronorsmedlem", dvs. medlem utan turordningsrätt. Enligt uppgift fanns det år 1980 cirka 55 sådana medlemmar.

### 1997

Från år 1997 höjdes den obligatoriska insatsen, som samtidigt fick beteckningen grundinsats, för att vara med i SKB från 500 kronor till 6 500 kronor, enligt § 5. Denna insats betalades med 1 500 kronor vid inträde i föreningen och därefter med årliga inbetalningar om lägst 500 kronor. För den medlem som övergick från att vara köande medlem till att hyra lägenhet i föreningen förföll den del av grundinsats som ännu inte betalats (tillsammans med den så kallade boinsatsen, se under rubriken Upplåtelseinsatser nedan) i samband med att kontrakt skrevs på lägenheten.

**Kommentar:** På grund av de kraftigt minskade bostadssubventionerna i början av 1990-talet valde SKB att ligga lågt med bostadsbyggandet. Under andra hälften av 1990-talet återhämtade den svenska ekonomin sig och byggandet kom igång igen. I syfte att dels minska SKBs ekonomiska sårbarhet över tid, dels stärka föreningens ekonomiska handlingskraft tog styrelsen fram ett förslag till förändrat insatssystem, vilket 1996 års föreningsstämma fattade beslut om. Den centrala delen i det nya insatssystemet var höjningen av den obligatoriska medlemsinsatsen, grundinsatsen, till 6 500 kronor.

### 2001

Från år 2001 höjdes den obligatoriska medlemsinsatsen, som i stadgarna rubricerades som grundinsats, till 15 000 kronor, enligt § 5 första och andra styckena. Denna insats bestod av dels en

bosparinsats på 10 000 kronor, dels en utdelningsinsats (insatsränta på inestående grundinsats) på 5 000 kronor. Enligt § 5 andra stycket punkten a) skulle en ny medlem vid inträde betala lägst 1 500 kronor av den del av grundinsatsen som rubricerades som bosparinsats. Resterande del skulle av såväl köande medlemmar som hyresmedlemmar betalas genom årliga inbetalningar om lägst 500 kronor. Dessa inbetalningar rubricerades som bosparande.

**Kommentar:** Inför 2000-talet hade SKB bl.a. som mål att förbättra ekonomin och att bygga flera nya lägenheter. För att nå dessa mål förändrades föreningens insatsregler på så sätt att den del av den obligatoriska medlemsinsats som tidigare kallats grundinsats nu rubricerades som bosparinsats och samtidigt höjdes från 6 500 kronor till 10 000 kronor. Denna höjning hade inte ingått i det ursprungliga diskussionsunderlaget vid fullmäktigedagen i november 1999. Deltagarna hade dock gett klara besked om att en höjning av bospargränsen vore rimlig med tanke på kostnadsutvecklingen. Till skillnad från 1997 års stadgar behövde den som övergick från att vara köande medlem till att vara hyresmedlem, enligt 2001 års stadgar, inte betala ännu inte fullgjord del av bosparinsatsen vid kontraktsskrivande, utan bosparinsatsen kunde betalas genom årliga inbetalningar om lägst 500 kronor.

## 2008

Från år 2008 ändrades stadgebestämmelserna, § 38, om den obligatoriska medlemsinsatsen på så sätt att begreppet grundinsats ersattes av begreppet medlemsinsats. Detta bestod nu av komponenterna obligatoriskt bosparande (tidigare bosparinsats) och utdelning, insatsränta (tidigare utdelningsinsats). Varken belopp, dvs. 10 000 kronor respektive 5 000 kronor, eller hur det obligatoriska bosparandet skulle betalas förändrades vid detta tillfälle.

**Kommentar:** De ständigt skiftande uttryckssätten är inte ägnade att underlätta för lekmän som vill sätta sig in i stadgarna.

## 2011

Från år 2011 gäller, enligt § 38, att den obligatoriska medlemsinsatsen för att delta i föreningen uppgår till 25 000 kronor varav 20 000 kronor är obligatoriskt bosparande och 5 000 kronor utdelning och/eller emissionsinsats. Ny medlem ska vid inträdet betala lägst 2 000 kronor och resterande del genom årliga inbetalningar om lägst 1 000 kronor.

**Kommentar:** Genom att höja beloppet för det obligatoriska bosparandet förbättrades SKBs ekonomi avsevärt. Trots finanskrisen år 2008 och den turbulens den medförde på bostads- och fastighetsmarknaden hade SKB en positiv utveckling under hela decenniet. Hyrorna kunde därför hållas oförändrade. I årsberättelsen för år 2009 konstaterades att den ekonomiska utvecklingen hade medfört att föreningens hyror hade förblivit oförändrade under sex av de senaste elva åren.

## Turordning

Turordningsrätten anger i vilken ordning en medlem är aktuell för tilldelning av lägenhet inom SKB, i förhållande till övriga medlemmar. Om flera konkurrerar om samma lägenhet har den medlem företräde som har den äldsta turordningsrätten. Förutsättningarna för turordningsrätt har varit olika under årens lopp; länge var det möjligt att låta den ekonomiska prestationen för att delta i föreningen stanna vid det belopp som motsvarade den obligatoriska medlemsinsatsen. I början av

1980-talet fanns det cirka 55 sådana medlemmar i SKB. Då ett medlemskap av detta slag inte var förenat med någon turordningsrätt men samtidigt gav medlemmen samma möjligheter att medverka i föreningsarbetet, fanns det skäl att ifrågasätta anledningen till sådan medlems inträde i föreningen. Det dröjde dock länge, helt fram till år 1997, innan turordningssystemet konstruerades på ett sätt som innebar att det inte längre var möjligt att vara medlem utan turordning.

Under alla år har turordningssystemet varit utformat på ett sätt som innebär att turordningsrätten, även sedan en medlem fått en lägenhet i föreningen, kvarstår oförändrad. Det har också alltid varit så att styrelsen kan medge undantag från reglerna om turordningsrätt om det finns särskilda skäl.

## Förvärvande av turordningsrätt

### 1916

Enligt § 28 i SKBs ursprungliga stadgar tilldelades medlemmarna bostad i den ordning de fullgjort föreskrivna inbetalningar och teckningar.

De inbetalningar och teckningar som avses i § 28 reglerades i stadgarnas § 4 tredje stycket. Av sistnämnda bestämmelse framgår att medlem, för att kunna komma ifråga vid upplåtandet av föreningens lägenheter, skulle ha "till fullo inbetalt 2 insatser per eldstad och dessutom tecknat lika stort antal".

**Kommentar:** Som framgår av redovisningen ovan, under rubriken Obligatorisk medlemsinsats, skulle varje medlem delta i föreningen med fyra insatser à 50 kronor. För att beviljas medlemskap krävdes dock bara inbetalning av minst 10 kronor på den första insatsen. Återstående 40 kronor skulle betalas inom ett år. Först när hela den första insatsen fullgjorts fick medlemmen rätt att delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter. Full betalning av de fyra insatserna skulle ha skett inom fem år efter inträdet.

Som framgår av stadgarnas § 4 tredje stycket krävdes, för att vara aktuell för tilldelning av lägenhet, att medlemmen hade inbetalat ett belopp som motsvarade två insatser à 50 kronor per önskat antal eldstäder, dvs. viss lägenhetsstorlek, och undertecknat förbindelse att betala in ytterligare insatsbelopp av samma storlek. Den medlem som önskade hyra en lägenhet om ett rum och kök (två eldstäder) skulle alltså kontant ha betalat fyra insatser, dvs. 200 kronor, och tecknat sig för ytterligare fyra insatser, dvs. totalt 400 kronor. Precis som man som nybliven medlem kunde betala den obligatoriska medlemsinsatsen successivt, dvs. på avbetalning, kunde man spara ihop till en plats i kön; den dag man hade betalat in det belopp som motsvarade två insatser per önskat antal eldstäder (och tecknat sig för lika många) kunde man tilldelas en lägenhet av önskad storlek, om det inte fanns andra medlemmar med tidigare "slutbetalningsdatum". Turordningsrätt och tilldelning av lägenhet var således i någon mening tätt sammanvävda. Det var alltså inte så att man, såsom numera är fallet, fick turordningsrätt när man betalat in en del av den obligatoriska medlemsinsatsen. Sådan rätt fick man först när man betalat in halva det belopp som krävdes för tilldelning av lägenhet av önskad storlek.

För att få flytta in i en lägenhet om ett rum och kök krävdes alltså en insats på 400 kronor, varav 200 kronor kontant. Priset per eldstad grundades i att man beräknat styckkostnaden för ett rum respektive ett kök till 2 000 kronor. Kostnaden för ett rum och kök var alltså 4 000 kronor, och

medlemmen skulle bidra med 10 procent av detta belopp i vad som, med dagens terminologi, kan rubriceras som upplåtelseinsats.<sup>9</sup>

De fastigheter som SKB inledningsvis byggde bestod av små lägenheter: enkelrum och ett respektive två rum och kök. Lägenhetstypen ett rum och kök var den absolut dominerande. Enligt en specifikation över föreningens fastigheter från juli 1938 fanns det i de 18 kvarter som SKB då ägde endast 12 lägenheter om tre rum och kök. Dessa fanns i Motorn/Vingen/Bälgen (8) respektive Kartagos Backe (4).

### 1930

Bestämmelsen i § 4 tredje stycket, där turordningsrätten tidigare varit kopplad till inbetalning av ett belopp motsvarande ett visst antal insatser per eldstad, fick från år 1930 en annorlunda lydelse. Nu krävdes för turordning att medlemmen hade "till fullo inbetalt insatskapital till minst så stort belopp, som svarar mot 5 procent av gällande byggkostnad per eldstad, och dessutom tecknat lika stort insatsbelopp".

**Kommentar:** Istället för att i stadgarna ange ett fast pris (två insatser á 50 kronor) per eldstad för turordningsrätt kopplades priset till byggkostnaden per eldstad. Det är uppenbart att ändringen i stadgarna gjordes som en konsekvens av kraftigt ökade byggkostnader och världskrisen i slutet av 1920-talet. Denna hade slagit hårt även mot den svenska ekonomin.

### 1933

Den bestämmelse om tilldelning av bostad som i de ursprungliga stadgarna fanns i § 28 flyttades från år 1933 till § 25, dock utan några förändringar i sak. Medlemmarna tilldelades fortfarande bostad i den ordning de fullgjort föreskrivna inbetalningar och teckningar.

Av § 4 andra stycket framgår att man nu, istället för att vid beräkning av det belopp som krävdes för turordningsrätt utgå från antalet eldstäder i en viss lägenhetsstorlek, övergick till beräkningsgrunden "bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden". Det insatskapital som skulle ha betalats för att få turordningsrätt var "minst så stort belopp, som svarar mot 10 procent av bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden".

**Kommentar:** Det framgår inte av stadgarna men väl av skriften "En kortfattad redogörelse för föreningens syfte, nuvarande omfattning, arbetssätt m.m." från år 1938 hur den praktiska tillämpningen av bestämmelsen i § 4 andra stycket var tänkt att ske med avseende på såväl befintliga som nybyggda fastigheter. Medlem ansågs således ha förvärvat turordningsrätt från den dag då vederbörande betalats in visst insatsbelopp för viss lägenhetsstorlek och undertecknat förbindelse att betala övriga för hyresrätt fastställda insatsbelopp. Det insatsbelopp som skulle ha betalats för turordningsrätt avseende viss lägenhetsstorlek, vare sig det handlade om lägenhet i nybyggnad eller bland ledigförklarade lägenheter i övriga fastigheter, var följande.

Enkelrum	400 kronor
1 rum och kök	500 kronor

---

<sup>9</sup> Procentsatsen anges inte i stadgarna men har alltså använts som utgångspunkt för beräkningen av hur många insatser som behövde tas ut per eldstad. Redan då skulle stadgarna innehålla uppgift om med vilka insatser medlemmarna skulle delta i föreningen. Uttrycket upplåtelseinsats förekom inte år 1916.

2 rum och kök	750 kronor
3 rum och kök	1 000 kronor

När en medlem därefter blivit aktuell för att teckna kontrakt för lägenhet skulle det resterande belopp som krävdes för att komma upp i ett belopp motsvarande tio procent av lägenhetens andel i fastighetskostnaden betalas. Även dessa belopp hade schabloniserats, vilket framgår av redovisningen nedan, under rubriken Upplåtelseinsatser.

### 1940

Detta år förändrades § 25 i sak. Medlemmarna tilldelades nu bostad i den ordning, enligt vilken de till föreningen "lämnat lån till belopp som tillsammans med inbetalat insatskapital minst uppgår till 5 procent av önskad bostadslägenhets andel i fastighetskostnaden, samt tecknat garanti angående inbetalning av återstående lånebelopp, varom stadgas i § 4 mom. 2. De närmare reglerna härutinnan fastställas av styrelsen." Det belopp som avses i § 4 mom. 2 skulle, tillsammans med den obligatoriska grundinsatsen på 50 kronor, vara minst så stort att det motsvarade 10 procent av den valda bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden. Även detta belopp rubricerades i stadgarna som lån till föreningen (med undantag för den obligatoriska medlemsinsatsen). Medlems lån skulle inestå så länge denna hyrde lägenhet hos föreningen.

**Kommentar:** I 1933 års stadgar rubricerades det belopp som krävdes för turordningsrätt som insatskapital. I 1940 års stadgar rubriceras motsvarande belopp som ett lån till föreningen. Vad som föranledde denna ändring är oklart.

Som framgår skulle en medlem, för att få turordningsrätt, från år 1940 betala ett belopp som motsvarade minst hälften av insatsbeloppet för önskad lägenhets andel i fastighetskostnaden och teckna garanti angående resterande belopp. Fram till detta år hade enligt stadgarna gällt att priset för turordningsrätt och upplåtelseinsats var ett och samma belopp, dvs. den som hade betalat för att få turordningsrätt hade samtidigt betalat upplåtelseinsatsen i förskott. Detta gällde alltså enligt stadgarna men i praktiken tillämpade man, såsom framgår under redovisningen av 1971 års stadgar, olika schablonbelopp för såväl turordningsrätt som upplåtelseinsatser.

Detta år sänktes även den obligatoriska medlemsinsatsen från 200 kronor (fyra insatser á 50 kronor) till 50 kronor (fem insatser á 10 kronor), och där man vid inträdet, enligt 1933 års stadgar, skulle betala 50 kronor, var det nu tillräckligt att betala 10 kronor. Vad som motiverade denna lättnad är också oklart. Skälet kan ha varit att byggkostnaderna ökade rejält i samband med krigsutbrottet år 1939. Dessa kostnader var ju grunden för beräkning av både här aktuella lån till föreningen, vilket innebar att det blev dyrare både att få turordningsrätt och att flytta in i en lägenhet hos föreningen. Värt att notera är att styrelsen detta år fick befogenhet att fastställa de närmare reglerna för tillämpningen av aktuella regler.

### 1957

Från år 1957 flyttades innehållet i § 25 till § 22. Någon förändring i sak gjordes dock inte.

### 1965

§ 22 fick från halvårsskiftet 1965 ny lydelse. Turordningsrätt förvärvades nu genom att medlem till föreningen lämnade lån till belopp som tillsammans med inbetald insats uppgick till "minst hälften av det lånebelopp, varom stadgas i § 4 mom. 2, samt tillika lämnat utfästelse angående inbetalning

av återstående lånebelopp.” Sistnämnda lånebelopp uppgick, tillsammans med den obligatoriska medlemsinsatsen, till ett belopp motsvarande 5 procent av lägenhetens andel av fastighetskostnaden.

**Kommentar:** Under det så kallade miljonprogrammet byggdes det i Stockholm omkring 100 000 nya bostäder. Nya statliga lån understödde storskaliga byggprojekt. Även om SKB inte fick del av de allra mest gynnsamma lånen byggde föreningen inom mål och ramar som gavs av den statliga och kommunala bostadspolitiken, dess finansieringsvillkor och dess kvalitetsnormer. Det är sannolikt mot den bakgrunden som halveringen av medlems lån till föreningen, för att få turordningsrätt och att kunna hyra lägenhet hos föreningen, ska ses.

## 1971

Från år 1971 tilldelades medlemmarna bostad i den ordning de förvärvat turordningsrätt. För att erhålla sådan rätt skulle medlem lämna föreningen en kredit, vars storlek bestämdes av styrelsen. Turordningsrätten ansågs förvärvat den dag, då krediten kommit föreningen till handa. Turordningsrätten förlorades om krediten icke längre uppgick till fastställt belopp eller om hyresgäst använde lägenheten för byte till bostad i fastighet som icke tillhörde föreningen.

**Kommentar:** Bestämmelserna om turordningsrätt flyttades från år 1971 till § 8 och i samband härmed var de också föremål för omfattande förändringar. För första gången förekommer begreppet turordningsrätt i stadgetexten och det är också första gången som det explicit regleras i vilka situationer denna rätt kan gå förlorad. Dessutom ändrades rubriceringen av det belopp som medlem skulle betala för att få turordningsrätt. Det tidigare begreppet lån ersattes av begreppet kredit. Skälet härtill anförs i förslag från 1968 års stadgekommitté vara att med ”lån” avses juridiskt att en bestämd sak, t.ex. ett paraply, ska återställas till någon. När det inte är samma sak som ska återlämnas, t.ex. när någon lånat en liter mjölk, används i lagtext termen ”försträckning”, vilken dock av kommittén ansågs ”lite ålderdomligt”. Man valde därför att använda det lagtekniskt mera moderna ”tillhandahålla kredit”.

I stadgekommitténs förslag till nya regler om turordningsrätt diskuteras det belopp som skulle ge sådan rätt. Bl.a. anförs följande.

”Sedan flera tiotal år har styrelsen tillämpat den praxis, att medlem, som tillhandahållit SKB en kredit på 950 kr. därmed förvärvat turordningsrätt till alla ledigblivande lägenheter; skulle emellertid antalet rumsenheter i lägenheten understiga tre rum och kök är kreditkravet nedsatt, dock lägst till 350 kr. De här beskrivna turordningsförutsättningarnas långvariga hävd är märklig mot bakgrund av den samtida penningvärdesutvecklingen.”

Kommittén diskuterade härefter om det rimliga i att av köande medlemmar kräva ytterligare kredit för bibehållande av turordningsrätten och kom fram till att sådant krav bara kunde ställas på nya medlemmar. Eftersom det inte ansågs ”tilltalande” att skapa olika kreditgivarkategorier bland de köande medlemmarna föreslog man ingen ändring av den cirka ”trettioåriga praxis rörande storleken av den kredit som medlem måste tillhandahålla SKB för erhållande turordningsrätt.” Man motiverade vidare sitt ställningstagande med att den nya hyreslagen med dess regler om besittningsskydd och bytesrätt ”ofrånkomligen” kunde antas innebära en försvagning av turordningsrätten.

Den praxis som 1968 års stadgekommitté hänvisar till innebar att följande belopp gällde för att få turordningsrätt.

Rum och kokvrå	350 kronor
Högst ett rum och kök	450 kronor
Högst två rum och kök	700 kronor
Tre rum och kök och större	950 kronor

Under en kort tid omkring år 1950 krävdes för turordningsrätt till fyra rum och kök ett belopp överstigande 1 000 kronor men detta krav slopades "snart".

## 1982

SKBs utvecklingskommitté (UVK), som tillsatts i februari 1976, lämnade i september 1980 sin rapport. I den presenterades ett stort antal förslag som senare, efter stämmor i september 1981, kom att innebära betydande förändringar i flera hänseenden, bl.a. genom införandet av ett bosparande för att få och bibehålla turordningsrätt.

Från år 1982 genomfördes således den ändring av reglerna för turordningsrätt som 1968 års stadgekommitté tidigare hade avvisat. Enligt § 8 gällde att för att få turordningsrätt skulle en medlem, befintlig som ny, fortfarande lämna föreningen en kredit, vars storlek bestämdes av styrelsen. Turordningsrätten ansågs förvärvat den dag krediten kommit föreningen till handa. För att bibehålla sin turordningsrätt skulle medlemmen genom regelbundna inbetalningar till föreningen bospara med belopp som föreningsstämman fastställt. Turordningsrätten förändrades om bosparandet inte fullgjordes och förlorades om krediten icke längre uppgick till fastställt belopp eller om hyresgäst använde lägenheten för byte till bostad i fastighet som inte tillhörde föreningen.

**Kommentar:** Syftet med de förändringar som gjordes år 1982 var att skapa ett visst kapitaltillskott från medlemmarna till föreningen, bl.a. för att ha lättillgängligt kapital vid fastighetsförvärv. UVK föreslog att kapitaltillskottet från medlemmarna kunde ske genom införande av bosparande inom föreningen. Som motprestation till bosparandet skulle medlemmen få turordning till lägenhet inom föreningen, enligt av fullmäktige fastställda regler. UVK ansåg vidare att ett bosparande medförde ökade möjligheter för SKB att inom rimlig tid tillgodose den efterfrågan som fanns bland de icke boende medlemmarna. Den främsta fördelen för föreningen, förutom kapitaltillskottet, ansågs bli att man kunde få "en riktig uppfattning om det verkliga behov av bostäder" som fanns bland medlemmarna. Vid kontakter med fastighetsnämnden för att tillgodose behovet av tilldelning av mark och fastigheter ansågs det också vara en fördel att kunna åberopa de icke boende medlemmarnas bosparande. Kraven på markanvisningar borde därmed kunna framföras med större tyngd.

UVK ansåg att ett bosparande om 500 kronor per år var ett rimligt krav. Det förutsattes då också att de dåvarande kreditbeloppen på 350-950 kronor för att få turordning samt insatsen på 50 kronor betalats. När bosparandet nått det belopp, som krävdes för respektive lägenhetsstorlek, behövde medlemmen inte längre spara 500 kronor per år. Fullmäktige skulle även fortsättningsvis fastställa krediten för respektive lägenhetsstorlek.

Om medlem avbröt bosparandet skulle, enligt UVKs förslag, turordningen för den lägenhetsstorlek som motsvarades av det sparade kapitalet gälla. Detsamma borde gälla då medlem gjorde uttag från kontot. Medlem skulle inte, genom att sätta in större kapital, kunna få turordning tillgodoräknad.



För de medlemmar som redan hade turordning borde, som övergångsbestämmelse, gälla att turordningen kvarstod oförändrad, under förutsättning att bosparandet påbörjades under övergångsåret. Med det föreslagna bosparandet ansåg UVK inte att det var nödvändigt att höja varken insatsbeloppet på 50 kronor eller de tidigare turordningsbeloppen, alltså kreditbeloppen på 350-950 kronor. Det ansågs heller inte motiverat för kvarboende att höja sådana "insatser" som var lägre än "de numera gällande". Om kapitalbildningen skulle visa sig otillräcklig ansåg UVK att fullmäktige kunde överväga en höjning av insatsen till högre belopp.

I sitt yttrande över UVKs förslag anförde styrelsen bl.a. att turordningen för nya medlemmar skulle räknas från den dag man betalat 1 000 kronor till föreningen (insats 50 kronor och högsta kreditbelopp 950 kronor). De flesta icke-boende hade redan gjort sådan inbetalning och även de flesta nya medlemmar brukade betala in 1 000 kronor. De nya reglerna skulle alltså inte innebära någon egentlig förändring utöver att man måste börja spara 500 kronor per år. År utan sparande skulle ur turordningssynpunkt bli "förlorade år".

Föreningsstämman fattade beslut om bosparande med 500 kronor per år för att få och bibehålla turordningsrätt, att samtliga intill 1982-01-01 gällande turordningar skulle bibehållas oförändrade förutsatt att bosparande påbörjades vid den tidpunkt som styrelsen fastställde, att turordningar för nya medlemmar skulle räknas från den dag 1 000 kronor inbetalats till SKB och att turordningen skulle ändras om bosparandet avbröts innan bosparbeloppet uppgick till 6 000 kronor.

## 1989

Till stadgebestämmelserna om turordningsrätt fogades en bestämmelse som angav att medlemmar tilldelades bostad, efter inlämnad intresseanmälan, enligt medlemmarnas turordningsrätt. Om det fanns flera intresseanmälningar med samma turordningsrätt för samma bostad avgjordes frågan med lottens hjälp. I övrigt gjordes inga förändringar.

## 1997

Från år 1997 förändrades insatssystemet. Nu gällde, enligt § 8, att en medlem skulle betala in en grundinsats. Den uppgick, enligt § 5, till 6 500 kronor. Enligt bestämmelserna i § 5 kunde grundinsatsen, av både köande medlemmar och hyresmedlemmar, betalas genom en kontant betalning om 1 500 kronor, vilket samtidigt gav turordningsrätt. Resterande del av grundinsatsen skulle därefter betalas genom årliga betalningar på lägst 500 kronor för att turordningsrätten skulle bibehållas. Reglerna för förändring och/eller förlust av turordningsrätten förblev oförändrade.

**Kommentar:** Förändringarna i insatssystemet innebär att både den obligatoriska medlemsinsatsen på 500 kronor (som år 1993 hade höjts från 50 kronor till 500 kronor) och den kredit som medlem skulle ge föreningen för att få turordningsrätt slopades. Innestående kreditbelopp omvandlades med andra ord till insatskapital. Förändringarna gjordes på grund av att det egna kapitalet behövde öka; målet var att minska föreningens sårbarhet över tid och att stärka föreningens ekonomiska handlingskraft. Behovet av dessa förändringar ska ses i ljuset av den stora bank-, finans- och fastighetskrisen i Sverige i början av 1990-talet.

## 2001

Från år 2001 förändrades insatssystemet åter vilket även påverkade reglerna för turordningsrätt. Reglerna flyttades från § 8 till § 10 där det sades att turordningsrätt till bostad förvärvades genom inbetalning till föreningen av bosparinsats enligt § 5. Av denna bestämmelse framgår att bosparinsatsen uppgick till 10 000 kronor och att den var en del av grundinsatsen. Förutsättningarna för betalning av bosparinsatsen, och därmed förvärvande av turordningsrätt, och övriga bestämmelser avseende turordningsrätten förändrades inte utan var desamma som enligt 1997 års stadgar.

**Kommentar:** Som framgår av redovisningen ovan, under rubriken Obligatorisk medlemsinsats, drabbades världsekonomin i början av 2000-talet åter av en lågkonjunktur. Inför 2000-talet hade SKB bl. a. som mål att förbättra ekonomin och att bygga flera nya lägenheter. För att nå dessa mål förändrades föreningens insatsregler på så sätt att den del av den obligatoriska medlemsinsats, som tidigare rubricerats som grundinsats, nu rubricerades som bosparinsats och samtidigt höjdes från 6 500 kronor till 10 000 kronor.

## 2008

När det år 2008 åter var dags att ändra insatssystemet flyttades turordningsreglerna från § 10 till § 7, där det sades att turordningsrätt för bostad räknades från det datum då medlemsinsatsen kommit föreningen tillhanda. För medlem som inte betalat hela den del av medlemsinsatsen på 10 000 kronor som var obligatoriskt bosparande (och beloppsmässigt motsvarade den tidigare bosparinsatsen) kunde belopp överstigande de 1 500 kronor som skulle betalas vid inträde betalas under samma förutsättningar som enligt 1997 års stadgar. Dock angavs att de årliga betalningarna skulle göras senast den 31 oktober. Som tillägg till reglerna om förändring i turordningstid och förlust av turordningsrätt gällde från detta år att turordningstid även kunde förloras om hyresmedlem medverkade vid kedjebyte/flerpartsbyte, varigenom lägenhet inom SKB övergick till person som inte var hyresmedlem i föreningen.

**Kommentar:** De tidigare reglerna om förlust av turordningsrätt gav inget besked om vad som gällde i de fall flera lägenheter inom SKB ingick i ett kedje-/flerpartsbyte. Därför gjordes tillägget att även de hyresmedlemmar som medverkar i ett sådant byte förlorar sin turordning, om bytet resulterar i att en SKB-lägenhet upplåts till någon som inte är hyresmedlem, dvs. inte hyr lägenhet av SKB. Motivet var att det upplevdes som orättvist att bara den som gjorde ett externt direktbyte skulle förlora sin turordning medan de som använde sin lägenhet i en byteskedja skulle kunna behålla sin turordning.

## 2011

Från år 2011 höjdes det obligatoriska bosparandet från 10 000 kronor till 20 000 kronor. Detta belopp skulle betalas vid inträde i föreningen med lägst 2 000 kronor, varigenom turordningsrätt förvärvades, och resterande belopp genom årliga inbetalningar om lägst 1 000 kronor, för bibehållande av turordningsrätten. I övrigt gjordes inga förändringar i turordningsreglerna.

**Kommentar:** Det belopp som vid inträde skulle betalas för att förvärva turordningsrätt höjdes år 2011 från 1 500 kronor till 2 000 kronor. De årliga beloppen som skulle betalas för att bibehålla turordningen uppgick numera till lägst 1 000 kronor, mot tidigare 500 kronor.

## 2016

Detta år infördes ytterligare en bestämmelse rörande förlust av turordning. Således gäller numera att medlem som enligt 12 kap. 32-34 §§ jordabalken (1970:994) överlåter sin kooperativa hyresrätt till make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med denne, förlorar sin turordning. Detsamma gäller den medlem vars hyresavtal upphör enligt 12 kap. 47 § 2 st. jordabalken.

**Kommentar:** De situationer som avses är följande.

12 kap. 32 § jordabalken: hyresgäst överlåter hyresrätt till lägenhet utan hyresvärdens samtycke.  
12 kap. 33 § jordabalken: hyresrätt till lägenhet överlåts genom bodelning (i lagtexten inkluderas även överlåtelser genom "arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv". Dessa är dock inte aktuella i förevarande sammanhang.)

12 kap. 34 § jordabalken: hyresgäst, som inte avser att bo i sin hyresrätt, får överlåta denna till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelser. Detsamma gäller om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till en dödsbodelägare eller annan närstående som varaktigt sammanbodde med hyresgästen.

12 kap. 47 § jordabalken: om en hyresgäst, som är gift eller sambo, säger upp sitt hyresavtal eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra har maken eller sambon (om han eller hon har sin bostad i lägenheten) rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del. Detta förutsätter dock att hyresvärden "skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst". Samma regler gäller om en hyresvärd har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Om hyresgästen har avlidit har vederbörandes efterlevande make eller sambo samma rätt, för det fall dödsboet saknar rätt till förlängning och denna situation inte har föräntats av den efterlevande maken eller sambon.

Syftet med de nya stadgebestämmelserna är att det inte ska vara möjligt för en medlem i SKB att, med egen bibehållen turordning, överlåta sin hyresrätt hos föreningen till en närstående som vederbörande sammanbor med. Detta skulle innebära att medlemmen, efter att ha överlåtit sin SKB-hyresrätt, med sitt medlemskap med tillhörande turordning kan söka och tilldelas ytterligare en hyresrätt inom föreningen. På så sätt skulle ett medlemskap kunna generera tilldelning av två lägenheter (eller flera, om förfarandet sätts i system). Aktuella förfaranden innebär ett klart kringgående av de för föreningen centrala och bärande turordningsreglerna.

## Övertagande av turordningsrätt

### 1916

I SKBs ursprungliga stadgar föreskrevs, i § 6, att, vid medlems frånfälle, efterlevande maka (make) eller barn, med samma rättigheter och skyldigheter som den avlidna, fick inträda i föreningen.

**Kommentar:** När SKB grundades hade man svårt att rekrytera medlemmar. Vid det konstituerande sammanträdet, då medlemsteckningen blev bindande, tecknade sig 80 personer. Vid utgången av år 1916 hade föreningen 206 medlemmar. År 1937 hade man 2 429 medlemmar och 1 941 lägenheter, dvs. antalet köande medlemmar uppgick till 488. Antalet köande medlemmar var alltså, under de

första tjugo åren, relativt litet. Det är möjligt att bestämmelsen i § 6 ska ses mot den bakgrunden; att överlåtelse av medlemskap med tillhörande turordningsrätt, och i förekommande fall tilldelad lägenhet, även till barn inte utgjorde något större problem.

### 1957

Bestämmelsen om övertagande av medlemskap flyttades år 1957 från § 6 till § 22 stycket 3. Samtidigt gjordes den stora förändringen att det inte längre var möjligt för avlidne medlems barn att överta en förälders medlemskap och inträda i föreningen.

**Kommentar:** Under 1950-talet ökade byggandet men även bostadsbristen ökade; stora barnkullar, högkonjunktur, massinflyttning till städer och arbetskraftinvandring var orsaken. I slutet av decenniet hade medlemsantalet i SKB ökat till 4 593, varav 1 428 var köande. Mot den bakgrunden kan det antas att den "vandring" av medlemskap, med turordning och eventuellt tilldelad lägenhet, som då var tillåten skapade missämja i föreningen och att det var orsaken till den aktuella förändringen.

### 1971

Bestämmelsen om övertagande av medlemskap flyttades år 1971 från § 22 stycket 3 till § 7 och anpassades samtidigt till gällande lagstiftning. Den kom då att lyda som följer.

"Vid medlems frånfälle får efterlevande make, till vilken den avlidnes andel på grund av bodelning, arv eller testamente, övergått, inträda som medlem i föreningen, om den efterlevande vid medlemmens frånfälle sammanbodde med denne. Den till vilken avlidne medlems andel eljest övergått får inträda i föreningen om styrelsen medger det."

I § 8 sista stycket sades att make, som med tillämpning av § 7 första stycket inträder som medlem i föreningen, övertar den avlidnes turordningsrätt.

**Kommentar:** För första gången görs det i SKBs stadgar skillnad på medlemskap och andelskap, det förra är personligt och det senare en ekonomisk rättighet. Den som förvärvar en andel i föreningen blir därigenom medlem.

Stadgetextens utformning anpassades som sagt till då gällande lagstiftning, nämligen 12 § i lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar, där det ända sedan lagens tillkomst reglerats att den efterlevande maken, såsom förutsättning för sitt medlemskap i föreningen, skulle ha ärvt eller på annat sätt övertagit den avlidnes andel i föreningen. Detta lagreglerade krav hade inte framgått av de tidigare stadgarna.

Före 1971 användes i stadgarna uttrycket "med samma rättigheter och skyldigheter" i samband med den efterlevande makens inträde i föreningen. Detta uttryck ansågs överflödigt; det uttryckte bara en allmän juridisk grundsats. Däremot behövde övertagandet av den avlidnes turordningsrätt regleras; denna rätt är inte knuten till andelskapet utan till medlemskapet som ju är personligt. Därför infördes bestämmelsen i § 8 sista stycket.

Som krav för att den efterlevande maken skulle få inträda som medlem i föreningen gällde, enligt de nya bestämmelserna, att makarna skulle ha sammanbott vid tidpunkten för den avlidne medlemmens död. Kravet ställdes mot bakgrund av tillkomsten av 1968 års hyreslag (12 kap.

jordabalken 1970:994). Enligt 12 kap. 33 § gäller att för det fall hyresrätt till lägenhet, som varit avsedd att *uteslutande eller huvudsakligen* användas som *gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller sambo*<sup>10</sup>, tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt sambolagen, får maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen. Av detta framgår att hyreslagen inte skyddar makar eller par (särbor) som inte har gemensam bostad. I den föreningsrättsliga lagstiftningen finns det utrymme för att under vissa förutsättningar vägra medlemskap i en förening. Att en efterlevande make redan har sitt boende utanför föreningen, och därmed inte omfattas av hyreslagens skyddsregler, är ett skäl för att vägra vederbörande inträde i föreningen. Att vederbörande kan söka "vanligt" medlemskap, på egna meriter, och bli accepterad som medlem är en annan sak. Med ett sådant medlemskap följer varken lägenhet eller den avlidne makens turordning utan den nya medlemmen får ställa sig sist i kön.

## 1989

År 1987 infördes lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem. Det ledde till att efterlevande makes möjlighet att – efter det att den avlidnes andel övergått till den efterlevande – inträda som medlem i föreningen och överta den avlidnes turordningsrätt, utvidgades till att även omfatta efterlevande sambo. Samtidigt infördes, i paragrafens (§ 7) andra stycke som en första mening<sup>11</sup>, den nya bestämmelsen att medlem, vid upplösning av långvarigt äktenskap eller samboförhållande, fick *överföra sin andel* på förutvarande make eller sambo, som därigenom blev medlem och övertog turordningsrätten.

**Kommentar:** Den nya bestämmelsen i § 7 andra stycket första meningen föranleddes uppenbarligen av den nya lagen om sambors gemensamma hem. Enligt 16 § denna lag gällde att om den ena sambon innehade en gemensam bostad med hyresrätt hade den andra sambon rätt att överta den när samboförhållandet upphörde, om den sambon bäst behövde bostaden och ett sådant övertagande även med hänsyn till omständigheterna i övrigt kunde anses skäligt.

## 2001

Detta år flyttades bestämmelserna, som tidigare funnits i § 7, till § 9. Samtidigt ändrades det ovan, under rubriken 1989, kursiverade uttrycket (*överföra sin andel*) till *överföra sitt tillgodohavande hos föreningen liksom hyresrätten* (på förutvarande make/maka eller sambo). Paragrafen fick även ett nytt tredje stycke av lydelsen: Överföring enligt föregående stycke kan också ske på grund av domstols beslut/dom.

Den bestämmelse som sedan 1971 funnits i § 8 sista stycket (make, som med tillämpning av § 7 inträder som medlem i föreningen, övertar den avlidnes turordningsrätt) flyttades år 2001 till § 10 sista stycket.

**Kommentar:** Det är oklart vad som föranledde den ändrade lydelsen i den aktuella bestämmelsen. Det är också oklart varför den nya bestämmelsen i tredje stycket infördes; eftersom SKB tillåter en frivillig överföring av andel i föreningen, vid upplösning av långvarigt äktenskap eller

---

<sup>10</sup> Vid tidpunkten för 1968 års hyreslag gällde inget skydd för sambor. Detta tillkom i samband med tillkomsten av lagen (1987:323) om sambors gemensamma hem.

<sup>11</sup> Styckets andra mening var den som tidigare varit stycket enda mening (Denna får inträda som medlem i föreningen, om det med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.).

samboförhållande, förefaller det osannolikt att föreningen skulle motsätta sig motsvarande överföring som har sin grund i en lagakraftvunnen dom.

## 2008

År 2008 flyttades innehållet i § 9 till § 6. Paragrafens första stycke fick en ny formulering, dock utan att innehållet förändrades. Det i andra stycket år 2001 ändrade uttrycket återfick sin tidigare lydelse, dvs. *överföra sin andel*. Samtidigt slopades det år 2001 gjorda tillägget i paragrafens tredje stycke. Istället flyttades bestämmelsen, som i 2001 års stadgar placerats i § 10 sista stycket, och blev ett nytt tredje stycke i § 6. Detta kom nu att lyda: Den som träder in som medlem enligt ovan övertar medlemmens tillgodohavanden hos föreningen, dennes turordning enligt § 7 och i förekommande fall dennes kooperativa hyresrätt.

**Kommentar:** Övertagandet av den tidigare medlemmens tillgodohavanden regleras genom lagen om ekonomiska föreningar och övertagandet av hyresrätten av hyreslagen. Att man från år 2008 även reglerar aktuella situationer i stadgarna kan i och för sig anses onödigt. Ur en pedagogisk synvinkel har regleringen dock sannolikt ett värde.

## Upplåtelseinsatser

Enligt 2 kap. 8 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt har SKB rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, *upplåtelseinsats*, i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt. Upplåtelseinsatser har varit en väsentlig del av insatssystemet i SKB ända från föreningens grundande. Konstruktionen av denna del av insatssystemet har dock, precis som konstruktionen av systemet med obligatorisk medlemsinsats, varierat över tid, vilket framgår av redovisningen nedan.

## 1916

Av SKBs ursprungliga stadgar, § 4 sista stycket, framgår att medlem, för att kunna komma i fråga vid upplåtandet av föreningens lägenheter, skulle "till fullo" ha inbetalt två **insatser** per eldstad och dessutom tecknat lika stort antal. Enligt § 28 hade styrelsen och förtroenderådet möjlighet att göra avsteg från denna huvudregel om "särskilda omständigheter föranleda annan ordning".

**Kommentar:** När SKB bildades var det svårt att övertyga breda grupper att inträda i föreningen; det var förenat med betydande ekonomiska åtaganden. Den obligatoriska medlemsinsatsen uppgick till totalt 200 kronor.<sup>12</sup> För att en medlem över huvud taget skulle vara aktuell för tilldelning av lägenhet krävdes dock att ett belopp motsvarande två insatser à 50 kronor per eldstad betalats kontant och teckning skett för lika stort belopp. Den medlem som önskade hyra en lägenhet om ett rum och kök (två eldstäder) skulle alltså kontant ha betalat fyra insatser, dvs. 200 kronor, och tecknat sig för ytterligare fyra insatser, dvs. 200 kronor. Priset per eldstad grundades i att man beräknat styckkostnaden för ett rum respektive ett kök till 2 000 kronor. Kostnaden för ett

---

<sup>12</sup> Den obligatoriska medlemsinsatsen, fyra andelar à 50 kronor, kunde betalas successivt: 10 kronor på den första insatsen vid inträde, resterande belopp på denna andel inom ett år och de tre övriga andelarna inom fem år efter inträdet i föreningen.

rum och kök var alltså 4 000 kronor, och medlemmen skulle bidra med 10 procent av detta belopp i vad som, med dagens terminologi, kan rubriceras som upplåtelseinsats.

För den medlem som önskade flytta in i någon av SKBs först producerade lägenheter i kvarteret Motorn<sup>13</sup> var det inte till stor hjälp att man kunde betala den obligatoriska grundinsatsen på 200 kronor successivt, inom fem år. Detta belopp skulle ha betalats kontant för att över huvud taget få stå i kö till en lägenhet om ett rum och kök. Dessutom skulle medlemmen ha tecknat sig för lika stort belopp.

Som anförts ovan, under rubriken Obligatorisk medlemsinsats, uppgick den årliga medelinkomsten för en svensk industriarbetare år 1916 till 1 200 kronor och den genomsnittliga levnadskostnaden till 1 300 kronor. Mot den bakgrunden utgjorde redan den del av upplåtelseinsatsen som skulle betalas kontant, 200 kronor, en stor utgift för den enskilde. Den totala insatsen på 400 kronor utgjorde dessutom så mycket som en tredjedel av en årslön, vilken redan utan utgiften för nämnda insatser var otillräcklig för att täcka en genomsnittlig levnadskostnad. Det var med andra ord inte vem som helst som hade ekonomiska förutsättningar för att bli medlem i och flytta in i en SKB-lägenhet.

## 1930

I de ursprungliga stadgarna angavs upplåtelseinsatsen som två insatser à 50 kronor per eldstad. I 1930 års stadgar, § 4, hade man övergett metoden att ange upplåtelseinsatsens storlek i ett visst antal insatser per eldstad och istället övergått till att definiera insatsen som en andel, 10 procent, av gällande byggkostnad per eldstad. Av insatsen skulle hälften, 5 procent, fortfarande ha betalats kontant och resten ha tecknats, innan man överhuvudtaget var aktuell för tilldelning av lägenhet, dvs. hade en plats i kön.

Detta år gavs styrelsen möjlighet att, "efter förtroenderådets hörande", hyra ut lägenhet till medlem som inte fullgjort "stadgad inbetalning".

**Kommentar:** Det är sannolikt att den aktuella övergången till att definiera insatsen som en andel av gällande byggkostnad gjorts tidigare än år 1930; redan under första världskriget hade byggkostnaderna stigit kraftigt, varför behov av den aktuella förändringen måste ha förelegat betydligt tidigare än år 1930.

Vid utgången av år 1930 hade SKB 303 icke boende medlemmar. Hur många av dessa som hade gjort tillräckligt stora inbetalningar för att ha turordningsrätt framgår inte av tillgängligt material.

Som framgår var det inte längre styrelsen och förtroenderådet som tillsammans fattade beslut om undantag från huvudregeln om tilldelning av lägenhet (och alltså även undantag från huvudregeln om turordningsrätt) utan nu kunde styrelsen fatta ett sådant beslut, dock efter att förtroenderådet hörts.

## 1933

Medlem skulle fortfarande delta med fyra insatser à 50 kronor i föreningen. Möjligheten att betala den första insatsen successivt fanns inte enligt 1933 års stadgar utan nu skulle, enligt § 4, en insats

---

<sup>13</sup> Kvarteret Motorn 5 och 6 innehöll tre enkelrum, 24 lägenheter om ett rum och kök samt åtta lägenheter om två rum och kök.

betalas kontant vid inträdet. Tiden för betalning av resterande tre insatser begränsades samtidigt, från fem till tre år efter inträdet. För att vara aktuell för tilldelning av lägenhet skulle medlem "till fullo" ha betalat **insatskapital** till minst så stort belopp som svarade mot 10 procent av bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden.

**Kommentar:** År 1933 skulle en medlem delta i föreningen med minst fyra insatser à 50 kronor, dvs. 200 kronor. Som framgår ovan, under rubriken Förvärvande av turordningsrätt, hade man schabloniserat de belopp som skulle ha betalats in för att få en plats i SKBs lägenhetskö. När en medlem bestämt sig för en viss lägenhet skulle han eller hon, innan hyreskontrakt kunde skrivas, sammanlagt ha betalat in insatser med ett för respektive lägenhet fastställt belopp, motsvarande 10 procent av lägenhetens andel i fastighetskostnaden. På grund av fastigheternas olika standard varierade dessa belopp enligt följande.

	Insats för att få turordningsrätt	Den sammanlagda insatsen för viss lägenhet
Enkelrum	350 kronor	600 – 1 000 kronor
1 rum och kök	450 kronor	700 – 1 350 kronor
2 rum och kök	700 kronor	1 050 – 2 000 kronor
3 rum och kök	950 kronor	2 000 – 2 500 kronor

## 1940

Detta år fick bestämmelserna om turordningsrätt och det som motsvarar dagens upplåtelseinsats (§ 4) ny lydelse enligt följande.

"Mom. 2. För att kunna ifrågakomma till förhyrande av lägenhet i föreningens hus, skall medlem hava förvärvat hyresrätt, vilket sker därigenom att medlemmen till föreningen såsom **lån** lämnat minst så stort belopp, som tillsammans med inbetalt insatskapital svarar mot 10 % av bostadslägenhetens andel av fastighetskostnaden. Styrelsen må dock då särskilda skäl föreligga upplåta lägenhet jämväl åt medlem, som icke till fullo fullgjort här stadgade villkor."

Samma år försågs § 4 även med förtydligandet att medlems lån till föreningen skulle inestå så länge som medlemmen hyrde lägenhet hos föreningen.

**Kommentar:** Som framgår ovan, under rubriken Förvärvande av turordningsrätt, fick medlem från detta år turordningsrätt genom att lämna föreningen lån till "belopp som tillsammans med inbetalt insatskapital minst uppgick till 5 procent av önskad bostadslägenhets andel i fastighetskostnaden samt tecknat garanti angående inbetalning av återstående lånebelopp". Totalt skulle medlemmen betala insats (upplåtelseinsats) genom att till föreningen lämna ett lån motsvarande minst 10 procent av lägenhetens andel av fastighetskostnaden. Nytt är alltså att man, istället för att tala om insatser (förutom vad gäller den obligatoriska medlemsinsatsen), talar om lån till föreningen.

Som framgår ovan, under rubriken Obligatorisk medlemsinsats, sänktes detta år sådan insats från 200 kronor (fyra insatser à 50 kronor) till 50 kronor (fem insatser à 10 kronor, varav minst en skulle betalas i samband med inträdet i föreningen och resterande fyra senast ett år efter inträdet).



Det kan även noteras att styrelsen år 1940 fick exklusiv rätt att fatta beslut om undantag från turordningsrätten.

### 1965

År 1965 sänktes den andel av lägenhetens andel av fastighetskostnaden som utgjorde grund för beräkning av de lån som medlem skulle lämna till föreningen och som på samma gång gav turordningsrätt respektive utgjorde upplåtelseinsats. Andelen sänktes från 10 till 5 procent.

**Kommentar:** Samhällets stöd till bostadsbyggandet hade numera ökat, vilket bl.a. innebar att SKB kunde sänka sitt kapitalbehov.

### 1971

År 1971 fick bestämmelserna om upplåtelseinsats ny lydelse och placerades i stadgarnas § 9. Nu skulle medlem, i samband med förhyrandet av lägenhet, tillhandahålla föreningen ett **kreditbelopp**, så anpassat, att detta (förutom insatsen och den kredit, som medlemmen tidigare kunde ha lämnat föreningen) motsvarade minst fem procent av lägenhetens andel i anskaffningskostnaden för den fastighet som lägenheten ingick i.

**Kommentar:** Bestämmelsernas nya lydelse innebar inga ändringar i sak, i förhållande till 1965 års stadgar.

### 1974

Detta år sänktes det kreditbelopp som medlem skulle lämna i samband med att hyresavtal ingicks. Beräkningsgrunden för kreditbeloppet hade sedan år 1965 varit minst fem procent av lägenhetens andel i anskaffningskostnaden för den fastighet som lägenheten ingick i. Detta år sattes beräkningsgrunden till två procent.

**Kommentar:** Vad kreditbeloppen (upplåtelseinsatserna) uppgick till år 1974 är oklart. Däremot framgår av SKBs årsredovisning för år 1976 att man detta år sänkt medlemskrediterna för lägenheter i Kampementsbacken, Sigbardiorden, Fårholmen-Bredholmen, Dyvinge, Järinge, Drevinge, Riset-Kroken och Bjälken. Sänkningarna innebar att man uppnått enhetliga insatsbelopp för varje lägenhetsstorlek. För samtliga förvaltningsenheter tillämpades nu följande belopp.

Lägenhetsstorlek:	Kreditbelopp:
mindre än 1 rum och kök	1 050 kronor
1 rum och kök	3 550 kronor
2 rum och kokvrå	3 550 kronor
2 rum och kök	4 850 kronor
3 rum och kök	5 750 kronor
4 rum och kök	6 650 kronor
5 rum och kök	7 550 kronor
6 rum och kök	8 550 kronor

De främsta skälen till sänkningarna uppgavs vara att höga insatser och höga hyror hade medverkat till att det blivit svårare för folk i små ekonomiska omständigheter att bosätta sig i SKBs nyare hus. För att öka möjligheterna i detta avseende borde insatserna hållas på måttlig nivå. Före insatssänkningarna var insatserna (förutom för Eriksberg) högst för de förortslägenheter som

också hade de högsta hyrorna. Samma förhållande, höga insatser/höga hyror, rådde även i innerstaden (Riset-Kroken, Bjälken). Enhetliga insatser ansågs förbättra möjligheterna för medlemmarna att byta lägenhet inom SKB och ingen behövde avstå från en attraktiv lägenhet därför att insatsen för densamma var mycket högre än för i stort sett motsvarande lägenhet i andra förvaltningsenheter. Genom fördelaktig upplåning (3,5 miljoner kronor) från Folksam kunde SKB finansiera återbetalning av överskjutande insatsbelopp.

## 1982

Istället för att vid beräkningen av kreditbeloppens storlek utgå från en viss andel av den enskilda lägenhetens andel i anskaffningskostnaden för den fastighet som lägenheten ingick i, övergick man nu, enligt § 9, till "ett av föreningsstämman fastställt kreditbelopp" som skulle tillhandahållas föreningen i samband med förhyrandet av lägenhet.

**Kommentar:** Av årsredovisningen för år 1981 framgår att föreningsstämman beslutat om höjning av kreditbeloppen för medlemmar som tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 januari 1982. De nya kreditbeloppen uppgick härefter till följande.

Lägenhetsstorlek:	Kreditbelopp:
1 rum och kokskåp	3 000 kronor
1 rum och kokvrå	3 000 kronor
1 rum och kök	6 000 kronor
2 rum och kokvrå	6 000 kronor
2 rum och kök	8 000 kronor
3 rum och kök	9 500 kronor
4 rum och kök	11 000 kronor
5 rum och kök	12 500 kronor
6 rum och kök	14 000 kronor

Frågan om höjning av kreditbeloppen för redan boende hade man ännu inte tagit ställning till, enligt årsredovisningen. Hur det sedan gick med denna fråga är oklart.

## 1989

Detta år gjordes ett tillägg i § 9: det kreditbelopp som skulle lämnas till föreningen, och som fastställdes av föreningsstämman, skulle motsvara lägenhetens storlek.

**Kommentar:** Ingen förändring av kreditbeloppens storlek skedde vid föreningsstämman 1988. Syftet med tillägget synes närmast ha varit ett förtydligande.

## 1997

Från år 1997 förändrades insatssystemet. **Grundinsatsen** höjdes från 500 kronor till 6 500 kronor (se ovan under rubriken Förvärvande av turordningsrätt). Förutom grundinsatsen skulle en boende medlem, nu kallad hyresmedlem, enligt stadgarnas § 5 delta i föreningen även med en **boinsats** i förhållande till storleken av den lägenhet som hyrdes. Boinsatsernas storlek, som detta år blev stadgereglerade, uppgick till följande.

Lägenhetsstorlek:	Boinsats:
1 rum och kök	1 000 kronor

2 rum och kokvrå	1 000 kronor
2 rum och kök	3 000 kronor
3 rum och kök	4 500 kronor
4 rum och kök	6 000 kronor
5 rum och kök	7 500 kronor
6 rum och kök	9 000 kronor

**Kommentar:** De förändringar som gjordes i insatssystemet från år 1997 innebar att inestående kreditbelopp omvandlades till insatskapital. Innebörden härav var att medlemmarna behövde skjuta till mer pengar, i form av obligatorisk medlemsinsats (från år 1997 kallad grundinsats). Tillsammans uppgick grundinsatsen och boinsatsen till ett lika stort belopp som tidigare obligatorisk medlemsinsats om 500 kronor och tidigare kreditbelopp sammantaget.

Som skäl till de aktuella förändringarna låg bl.a. minskat statligt ansvar för bostadsförsörjningen, avreglerad kreditmarknad, minskade bostadssubventioner och höjd fastighetsskatt. Samtliga dessa faktorer innebar att SKB behövde bli ekonomiskt starkare, vilket skulle ske bl.a. genom en god kapitalstruktur.

## 2001

År 2001 var det åter dags för förändring av bestämmelserna för föreningens insatssystem. Grundinsatsen höjdes från 6 500 kronor (se ovan under rubriken Förvärvande av turordningsrätt) till 15 000 kronor. Betalningen av grundinsatsen skulle ske på samma sätt som tidigare.

När det gäller hyresmedlemmarnas boinsats skulle denna nu beräknas utifrån ett fastställt belopp per kvadratmeter lägenhetsyta. Enligt § 5 punkten b första stycket var det fastställda beloppet 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta "sådan den anges i hyresavtalet i föreningens byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000". Boinsatserna uppräknas enligt vad som sägs i § 6.

Enligt § 6 är boinsatserna anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s.k. bastalet. Om indextalet för någon påföljande december månad har stigit i förhållande till bastalet ska boinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet, dock avrundat till lämplig nivå. Sådan höjning gäller fr.o.m. den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut.

När det gäller fr.o.m. år 2000 nyproducerade eller nyförvärvade lägenheter/byggnader är det, enligt § 5 b andra stycket, styrelsen som fattar beslut om boinsatserna. Dessa ska motsvara högst 10 procent av produktionskostnaden/förvärvskostnaden och fördelas på boinsats för respektive lägenhet efter det antal kvadratmeter lägenhetsyta som anges i hyresavtalet. Boinsatsen, liksom eventuell resterande del av bosparinsatsen, ska betalas kontant när hyresavtal tecknas. Om det föreligger särskilda skäl, kan styrelsen, efter särskild prövning, medge undantag från eller anstånd med komplettering av boinsats vid flyttning inom föreningens bostadsbestånd.

**Kommentar:** Fram till år 1982 var upplåtelseinsatsen, i vart fall enligt stadgarna<sup>14</sup>, kopplad till en lägenhets andel av anskaffningskostnaden för den fastighet som den ingick i. Fram till år 1997 var

---

<sup>14</sup> I praktiken använde man under flera decennier schablonbelopp för både förvärv av turordningsrätt och beräkning av upplåtelseinsatser.

det föreningsstämman som fastställde insatserna, som kallades kreditbelopp. Under åren 1997-2000 tillämpades istället ett system som helt och hållet byggde på schablonbelopp som till och med var stadgereglerade. Från år 2001 återgick föreningen till en beräkningsmodell som för fastigheter anskaffade fr.o.m år 2000 utgick från lägenhetens produktionskostnad. För lägenheter som producerats/förvärvats före år 2000 gällde fortfarande ett schablonsystem, som dock ändrats på så sätt att insatserna relaterats till respektive lägenhets kvadratmeteryta enligt hyreskontraktet. Det tidigare systemet utgick från antalet rum i lägenheten. Den nya beräkningsgrunden ansågs vara mer rättvis och följa det synsätt som gäller för beräkning av hyran.

När det gäller de bakomliggande skälen till 2001 års förändringar var dessa bl.a. att man ville möjliggöra nyproduktion av bostäder. Mark- och byggpriserna hade stigit och finansieringsförutsättningarna hade ändrats radikalt; från att SKB inte behövde satsa mera än någon enstaka procent av produktionskostnaden krävdes det nu en egen insats på cirka 30 procent. Detta ställde krav på betydligt högre boinsatser än vad SKB haft sedan år 1982. Någon uppräknings hade inte skett i takt med kostnadsutvecklingen och boinsatserna hade därför, reellt sett, förlorat i värde som eget kapital i föreningen. Fram till år 1965 hade insatserna i nyproduktion varit 10 procent av den aktuella fastighetens byggkostnader. Efter år 1965, i takt med att samhällets stöd till bostadsbyggandet ökade, hade SKB efter hand kunnat sänka sitt kapitalbehov. Vid millennieskiftet hade alltså låne- och bidragsmöjligheterna försämrats, varför behov uppstått att åter öka medlemsinsatserna.

Det kan noteras att storleken på boinsatserna för lägenheter producerade efter år 2001 bestämdes så att insatserna skulle motsvara högst 10 procent av produktionskostnaden. I äldre stadgar skulle motsvarande insatser motsvara minst 10 eller 5 procent av produktionskostnaden.

Kopplingen av boinsatserna till konsumentprisindex gjordes i syfte att värdesäkra insatserna.

De nya insatserna berörde inte redan boende hyresmedlemmar; höjningarna tillämpades först om man flyttade till en annan SKB-lägenhet.

## 2008

Från år 2008 slopades begreppet boinsats och ersattes av begreppet **upplåtelseinsats**. Bestämmelserna om sådan insats flyttades samtidigt från §§ 5 och 6 till §§ 38 och 39. I övrigt gjordes inga förändringar i bestämmelserna.

**Kommentar:** I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt används uttrycket upplåtelseinsats om den särskilda insats som en förening har rätt att ta ut i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

## 2011

År 2011 förändrades SKB insatssystem igen. Som framgår ovan, under rubriken Förvärvande av turordningsrätt, höjdes detta år det obligatoriska bosparandet från 10 000 kronor till 20 000 kronor. Bestämmelserna om upplåtelseinsats ändrades på så sätt att insatserna i det äldre befintliga beståndet, som fram till år 2010 hade räknats upp till 265 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, nu höjdes till 530 kronor per kvadratmeter. Samtidigt gjordes hela det obligatoriska bosparbeloppet på 20 000 kronor "tillgodoräkningsbart" vid betalning av upplåtelseinsats, på

samma sätt som den obligatoriska insatsen tillsammans med insatsen/lånet/kreditbeloppet för att få turordningsrätt hade varit fram till år 1982.

Någon förändring av upplåtelseinsatserna i fastigheter producerade efter år 2000 skedde inte. För nyproducerade lägenheter ska alltså fortfarande upplåtelseinsatserna beräknas så att de motsvarar högst 10 procent av produktionskostnaden.

När det gäller upplåtelseinsatserna i fastigheter som byggts under åren 2000-2010 gäller att dessa, när byte av hyresgäst sker, inte får vara lägre än de upplåtelseinsatser som betalades vid förstagångsupplåtelsen (uppräknat enligt konsumentprisindex) med tillägg av dåvarande obligatoriska bosparande på 10 000 kronor.

**Kommentar:** Skälen till att man åter höjde bosparandet och upplåtelseinsatserna var bl.a. att man ville stärka SKBs ekonomi ytterligare. Insatsändringarna år 2001 hade visserligen stärkt ekonomin men både bostadssparandet och insatserna ansågs fortfarande ligga på en mycket låg nivå. Under åren 2000-2010 hade kostnaderna för fastighetsförvaltning och byggande ökat betydligt. Dessutom hade kostnaderna för nyproduktion under dessa år stigit väsentligt och en fortsatt kostnadsökning ansågs trolig. Samtidigt ansåg många att SKBs bospargräns på 10 000 kronor var för låg, särskilt när det gällde nyproducerade lägenheter med hög insatsnivå. Genom att stimulera ett ökat bosparande skulle det bli lättare för medlemmar att betala den kompletterande insats som ska betalas vid inflyttning. Förändringen med "tillgodoräkningsbart" bosparande, i samband med betalning av upplåtelseinsats, bedömdes komma att sporra till ytterligare sparande.

## Indexuppräkning

### 2001

När SKB detta år införde differentierade boinsatser vars belopp utgick från fastigheternas byggår, var det fastställda beloppet för lägenheter byggda före år 2000, enligt § 5 punkten b första stycket, 230 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta "sådan den anges i hyresavtalet". Boinsatserna skulle uppräknas enligt bestämmelserna i § 6.

För att de nya boinsatserna som infördes detta år i framtiden skulle följa kostnadsutvecklingen, dvs. vara värdesäkrade, infördes i stadgarna (§ 6) bestämmelser om att dessa skulle kopplas till konsumentprisindex för december 2000, det så kallade bastalet, och att styrelsen årligen skulle pröva en eventuell höjning i förhållande till basvärdet 230 kronor. Sådan höjning skulle gälla fr.o.m. den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut.

### 2008

Bestämmelserna om indexuppräkning flyttades detta år till § 39. Samtidigt ändrades tidpunkten för indexuppräkning av upplåtelseinsatserna. Från att ha haft december som basmånad valde man nu att ha juni som sådan månad. Skälet var att man ville förkorta tiden mellan beslut och ikraftträdande.

### 2011

Med tiden uppstod behov av ytterligare differentiering av upplåtelseinsatserna. § 39 fick nu följande lydelse.

*Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår före år 2000*

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2010, det s k bastalet.

*Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår 2000 – 2004*

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2000, det s k bastalet.

*Byggnader/lägenheter med produktionsår/förvärvsår fr o m 2005*

Upplåtelseinsatserna är anpassade till konsumentprisindex för december månad 2010, det s k bastalet.

Om indextalet för någon påföljande junimånad har stigit i förhållande till bastalet ska upplåtelseinsatserna, om styrelsen så beslutar, höjas med det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet, dock avrundat till lämplig nivå. Sådan höjning gäller från den 1 januari året närmast efter styrelsens beslut och kan avse hela eller delar av föreningens fastighetsbestånd.

## Överskottsutdelning

### Utdelning

#### 1916

Enligt SKBs ursprungliga stadgar (§§ 9 och 10) skulle eventuella överskott, efter avskrivningar, fördelas på följande sätt.

Minst 10 procent skulle avsättas till reservfonden, minst 10 procent till dispositionsfonden (så länge denna inte uppgick till minst 10 procent av anskaffningsvärdet för fastigheter och tomträtter). Avsättningarna till dispositionsfonden skulle användas för större extraordinära reparationer och moderniseringar, hyres- och rörelseförluster samt utgifter för planteringar m.fl. gemensamma ändamål. Insatsutdelning fick ske med högst 4 procent av insatsernas nominella belopp och utdelning utgick enbart på insatser som var "till fullo" betalda. Om det härefter fanns ytterligare överskott skulle detta överföras till reservfonden, så länge denna icke uppgick till 10 procent av fastigheternas och tomträtternas anskaffningsvärde. Sådant överskott fick användas för, inom Stockholms stad, "allmännyttiga eller andra av föreningen i varje fall beslutade samt med föreningens eget beslätade ändamål".

Utdelning till medlem som inte var föreningens hyresgäst överfördes till vederbörandes insatskonto, upp till 200 kronor. Först därefter hade medlemmen rätt att få utdelningen utbetald.

Utdelning till medlem som var föreningens hyresgäst överfördes till vederbörandes reparationskonto, så länge detta inte uppgick till ett belopp motsvarande en fjärdedel av den förhyrda lägenhetens årshyra. Först därefter hade medlemmen rätt att få utdelningen utbetald.

#### 1930

År 1930 var §§ 9 och 10 föremål för förändringar; bestämmelser om retroaktiv utdelning infördes i § 9. Således fick eventuellt överskott, efter avskrivningar, i första hand användas till retroaktiv

utdelning på "till fullo" betalda insatser för "varje föregående räkenskapsår, då utdelningen å dessa insatser icke uppgått till 5 % å deras nominella värde". Retroaktiv utdelning fick inte, tillsammans med eventuell tidigare årlig utdelning, överstiga 5 procent av insatsen. Retroaktiv utdelning enligt denna räntesats fick inte ske för tiden före år 1926. Sedan retroaktiv utdelning skett fick utdelning med högst 5 procent på "till fullo" inbetalda insatser ske för det sista räkenskapsåret. Om det härefter fanns ytterligare överskott skulle det avsättas till reservfond och dispositionsfond, på samma sätt som enligt 1916 års stadgar.

När det gäller utdelning till medlem som inte var föreningens hyresgäst gjordes inga förändringar, dvs. eventuell utdelning skulle i första hand överföras till medlemmens insatskonto, upp till 200 kronor. Utdelning till medlem som var föreningens hyresgäst skulle, på motsvarande sätt, i första hand överföras till medlemmens reparationskonto, till ett belopp motsvarande en fjärdedel av den förhyrda lägenhetens årshyra, dock fr.o.m. år 1930 lägst 150 kronor per eldstad.

### 1933

Detta år flyttade bestämmelserna om överskottsutdelning till §§ 23 och 24 och förändrades på så sätt att retroaktiv utdelning fick ske först sedan eventuell "ordinarie" utdelning skett. Utdelning på "till fullo" inbetalda insatser fick fortfarande ske med högst 5 procent. En nyhet var att utdelning på medlems inestående medel på reparationskonto nu fick ske med ett belopp motsvarande gällande sparkasseränta, dock högst 5 procent.

Om utdelning på insatskapitalet inte kunnat ske något år fick av överskottet för det "därnäst följande året" retroaktiv utdelning ske "å insatserna för sådant år, dock så, att högst 5 % utdelas för varje räkenskapsår". Någon retroaktiv utdelning på reparationskonto fick inte ske.

Några ytterligare förändringar i bestämmelserna om överskottsutdelning gjordes inte.

### 1937

Före år 1937 hade förutsättningen för att boende medlem skulle få utdelning varit att vederbörande "är föreningens hyresgäst". Från år 1937 utgick utdelning till boende medlemmar "som under året varit föreningens hyresgäster". Till dessa medlemmar kunde utdelning ske med högst 5 procent. Medlemmar som inte var föreningens hyresgäster betecknades nu som "övriga medlemmar". Till sådana medlemmar kunde utdelning nu ske med ett belopp motsvarande gällande sparkasseränta, dock högst 4 procent.

Några ytterligare förändringar i bestämmelserna om överskottsutdelning gjordes inte.

### 1940

Från år 1940 flyttades bestämmelserna om utdelning (med ett belopp motsvarande gällande sparkasseränta, dock högst 5 procent) på medlems inestående medel på reparationskonto från bestämmelserna om överskottsutdelning i § 23 till § 21 mom. 1. Nu sågs avkastningen på medlems inestående medel på reparationskonto inte som utdelning utan som ränta. Några andra förändringar av bestämmelserna om överskottsutdelning i § 23 gjordes inte.

Detta år förändrades SKBs insatssystem på så sätt att medlemmarna, för att få turordningsrätt, skulle lämna föreningen ett lån motsvarande minst 5 procent av önskad lägenhets andel av

fastighetskostnaderna (§ 25). Vid inflyttning skulle detta lån kompletteras så att det motsvarade 10 procent av vald lägenhets andel av fastighetskostnaderna (§ 4 mom. 2).

Storleken på den ränta som skulle utgå på medlems lån till föreningen, inklusive vid räkenskapsårets slut i reparationsfonden inestående belopp, fastställdes av förtroenderådet efter förslag från styrelsen.

Aktuella förändringar ledde till den något anmärkningsvärda konstruktionen med reparationskonto inte bara för medlemmar som var föreningens hyresgäster utan även för sådana som inte var det, dvs. köande medlemmar. Därmed fick § 24 nytt innehåll, enligt följande.

Utdelad vinst på insatskapital (minst fem insatser à 10 kronor), ränta på medlems lån till föreningen enligt ovan liksom ränta på i reparationsfonden inestående belopp överfördes till medlemmens reparationskonto, vars behållning skulle inestå hos föreningen.

Medlem, som var föreningens hyresgäst, hade rätt att, mot uppvisande av räkningar för i lägenheten utförda reparationer, lyfta motsvarande belopp av på reparationskonto inestående behållning. Uppgick behållningen till mer än 250 kronor per eldstad fick överskjutande belopp tas ut, utan samband med reparation.

Medlem, som inte var föreningens hyresgäst, hade rätt att ta ut inestående tillgodohavande på reparationskontot, dock under förutsättning att de obligatoriska fem insatserna à 10 kronor hade betalats "till fullo".

## 1957

År 1957 förändrades bestämmelserna om fördelning av överskottet på så sätt att avsättningar till dispositionsfond fick lägsta prioritet (§ 20). Medlemmar, som under året varit föreningens hyresgäster, kunde fortfarande få utdelning med högst 5 procent på "till fullo" inbetalda insatser och övriga medlemmar med ett belopp motsvarande gällande sparkasseränta, dock högst 4 procent. Möjlighet till retroaktiv utdelning fanns kvar.

Det var fortfarande, enligt § 21, så att utdelad vinst på insats, ränta på medlems lån till föreningen liksom ränta på i reparationsfonden inestående belopp överfördes till medlemmens reparationskonto. Uttag ur detta konto fick ske efter att räkningar för i lägenheten utförda reparationer presenterats. Om medlems tillgodohavande översteg de minimibelopp som fullmäktige fastställt för ifrågavarande räkenskapsår kunde uttag göras även av annan anledning. Medlem, som inte var föreningens hyresgäst, hade rätt att ta ut inestående tillgodohavande.

## 1971

Detta år skedde en radikal förenkling av bestämmelserna om vinstutdelning till medlemmarna. I § 34 stadgades således följande.

Av uppkommen vinst fick, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond skett, till medlemmarna utdelas ett belopp motsvarande högst 5 procent av insatsen. Vinst som inte delats ut skulle fonderas.

**Kommentar:** Som framgår av redovisningen ovan var bestämmelserna om vinstutdelning, reparationskonto och ränta på medlems lån ända från början, år 1916, sammanvävda på ett sätt



som inte var helt lämpligt med tanke på att det handlade om helt väsensskilda frågor. År 1971 gjordes därför i stadgarna åtskillnad mellan dessa frågor. Samtidigt slopades den olikhet mellan boende och icke-boende medlemmars rätt till utdelning på obligatorisk medlemsinsats, nu en insats på 50 kronor, som införts år 1937. Även möjligheten till retroaktiv utdelning, som införts år 1930, slopades. Skälet var att bestämmelserna hade "utomordentlig ringa praktisk betydelse." Bestämmelserna om ränta på reparationskonto och ränta på medlems kredit till föreningen flyttades detta år till § 36.

### 1989

Detta år flyttades bestämmelserna om överskottsutdelning (tidigare vinstutdelning) från § 34 till § 38. Några förändringar i sak gjordes dock inte.

### 1997

Detta år omvandlades medlemmarnas innestående kreditbelopp till insatskapital. Den obligatoriska medlemsinsatsen höjdes därmed avsevärt. Från att ha deltagit med en obligatorisk medlemsinsats på 500 kronor och ett bosparande på maximalt 6 000 kronor (för att få och bibehålla turordningsrätten) uppgick den obligatoriska medlemsinsatsen (grundinsats) nu till 6 500 kronor. Hyresmedlem deltog därutöver med en boinsats. Grundinsats och boinsats fördes till medlemmens insatskonto. Om en hyresmedlem hade ytterligare pengar innestående hos föreningen samlades dessa på ett medlemskonto och ansågs som lån till föreningen. På medel innestående på medlemskonto utgick, enligt § 40, ränta efter en räntesats motsvarande Riksbankens från tid till annan gällande diskonto med avdrag för en procentenhet.

När det gäller utdelning till köande medlemmar infördes, i § 38, bestämmelser om insatsränta. Av föreningens fria egna kapital fick, efter att i lag föreskriven avsättning till reservfond skett, till köande medlemmar utgå den utdelning (insatsränta) på inbetald grundinsats som föreningsstämman beslutat, dock högst vad som motsvarade det av Riksbanken från tid till annan fastställda diskontot minus en procentenhet. Till köande medlem som utträdde ur föreningen utgick inte utdelning (insatsränta) för det år under vilket avgång skedde.

**Kommentar:** Den renodlade bestämmelse om vinstutdelning som hade införts år 1971 slopades år 1997. Som framgår av redovisningen ovan om ränta på medel innestående på medlemskonto och köande medlemmars rätt till insatsränta handlar dessa företeelser inte om vinstutdelning i strikt mening (årets vinst efter gjorda avsättningar) utan om räntekompensation på sådana medel som medlemmarna tillhandahållit föreningen. Fritt eget kapital omfattar däremot summan av balanserade resultat (dvs. inrullade resultat från tidigare år), vinst eller förlust för det senaste räkenskapsåret och kapitaltillskott från ägarna.

Det kan noteras att det i samband med 1997 års förändringar av bestämmelserna om överskottsutdelning åter uppstått en olikhet mellan boende och köande medlemmars rätt till utdelning på obligatorisk medlemsinsats; endast köande medlemmar hade rätt till insatsränta. Den tidigare olikheten, som förelåg åren 1957-70, handlade om olika räntesatser på medlemmarnas lån till föreningen. Den gången var olikheten till de boende medlemmarnas fördel.

## 2001

År 2001 var det åter dags för förändringar i SKBs insatssystem. Grundinsatsen höjdes från 6 500 kronor till 15 000 kronor. I syfte att likställa köande och boende medlemmar blev det nu så att utdelning/ränta skulle utgå även till boende medlemmar. Sådan utdelning/ränta kallades utdelningsinsats och utgjorde, upp till 5 000 kronor, en del av grundinsatsen. Resterande del av grundinsatsen kallades bosparinsats. För varje medlem skulle det, enligt § 40, finnas bl.a. ett grundinsatskonto. Till detta konto skulle föras bosparbelopp och utdelning (insatsränta), som beräknades utifrån en räntesats motsvarande det av Riksbanken fastställda diskontot minus en procentenhet (§ 39), intill dess saldot på grundinsatskontot uppgick till belopp motsvarande full grundinsats.

Till det medlemskonto som också skulle finnas för varje medlem fördes belopp som inte skulle föras till grundinsatskontot. Räntesatsen som utdelningen beräknades på fick nu inte vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande diskonto och inte högre än diskontot med tillägg av två procentenheter. Medlem fick fritt förfoga över medel inestående på medlemskontot.

**Kommentar:** Som framgår likställdes detta år köande och boende medlemmar vad gällde utdelning/ränta på grundinsats. Den olikhet, till de boende medlemmarnas nackdel, som införts år 1997, slopades alltså nu. Som skäl för att höja räntan på medel inestående på medlemskonto angavs att många medlemmar, såväl köande som boende, hade pengar inestående på detta konto i SKB. Pengarna, som var fritt disponibla för medlemmarna, utgjorde främst tillgodoskriven ränta genom åren men även frivilligt bosparande. Eftersom det fanns skäl att jämföra tillgodohavande på medlemskonto med banksparande bestämde man att medlemmarna skulle få en högre ränta på dessa pengar.

## 2008

Från år 2008 är samlingsnamnet för det som motsvarar obligatorisk medlemsinsats just "medlemsinsats". Det kallades tidigare, från år 1997, grundinsats. Det som i 2001 års stadgar kallades bosparinsats och utdelningsinsats kallades nu obligatoriskt bosparande respektive utdelning (insatsränta). Grundinsatskontot döptes om till medlemsinsatskonto.

Till medlemsinsatskonto skulle, enligt § 41, föras bosparbelopp och utdelning (insatsränta), som beräknades utifrån en räntesats motsvarande den av Riksbanken fastställda referensräntan<sup>15</sup> minus tre procentenheter (§ 40), intill dess saldot på medlemsinsatskontot uppgick till belopp motsvarande full medlemsinsats.

Till medlemskontot skulle föras belopp som inte skulle föras till medlemsinsatskontot (eller till emissionsinsatskontot). På medel inestående på medlemskonto utgick ränta som fastställdes av styrelsen, dock att räntesatsen inte skulle vara lägre än Riksbankens från tid till annan gällande referensränta minus två procentenheter och inte högre än referensräntan. Medlem fick fritt förfoga över medel inestående på medlemskonto.

**Kommentar:** Förutom att man åter bytte namn på vissa av de i insatssystemet ingående komponenterna sänktes detta år räntesatserna för beräkning av dels utdelning på medlemmarnas

---

<sup>15</sup> Det nya namnet på Riksbankens officiella räntesats, som tidigare kallats diskonto.

obligatoriska medlemsinsatser,<sup>16</sup> dels utdelning på de medel medlemmarna hade innestående på medlemskonto.<sup>17</sup>

## 2011

Från detta år används inte längre begreppet insatsränta i stadgarna utan nu talas enbart om utdelning (som kan utgå på innestående medlemsinsatser).

## Emissionsinsats

### 2001

Från år 2001 innehåller SKBs stadgar bestämmelser som gör det möjligt att överföra fritt eget kapital till medlemmarnas insatskapital. Beslut om insatsemission, som är den juridiska termen för denna särskilda form av utdelning (och som bygger på årets vinst efter skatt eller tidigare sparade vinster som inte delats ut), fattas av föreningsstämman. Stämman får inte besluta om överföring till medlemsinsatserna genom insatsemission av större belopp än styrelsen har föreslagit eller godkänt. Till grund för fördelningen mellan medlemmarna av insatsemissionens belopp ska ligga medlemmarnas innestående grundinsatser. Insatsemission påverkar inte medlems insatsskyldighet och tillgodoräknas inte medlem som insatsbetalning. Till medlemmar som utträder ur föreningen utgår emissionsinsats för det år som avgång sker.

I de ursprungliga bestämmelserna om emissionsinsats föreskrevs att insatsemissionsbelopp skulle föras till det emissionsinsatskonto som sedan år 2001 skulle finnas för varje medlem.

**Kommentar:** Förslaget att införa ovanstående bestämmelser motiverades av att den dåvarande lagen om ekonomiska föreningar kommit att innehålla en bestämmelse om att belopp som kunde bli föremål för vinstutdelning fick föras över till medlemsinsatser genom insatsemission. I styrelsens förslag hänvisades till följande förarbetsuttalanden.

”En medlem har vid avgång ur en ekonomisk förening endast rätt att få ut inbetalda insatser och andel i beslutad överskottsutdelning. Någon rätt till andel i föreningens fria kapital finns inte. Det ligger i den enskilde medlemmens intresse att överskottet av verksamheten inte kvarstår i föreningen.

Det föreligger behov av att förbättra den ekonomiska föreningens möjligheter till självfinansiering. Ett sätt att uppnå detta är att göra det mer attraktivt för medlemmarna att låta föreningens överskott kvarstå i föreningen. Detta uppnås genom att omvandla föreningens fria egna kapital till individuellt insatskapital genom insatsemission. Insatsemissionen innebär att ett belopp tillgodoförs medlems insatskapital. Det fria egna kapitalet tillförs således genom beslut om insatsemission medlemmen men binds samtidigt i föreningen till den tidpunkt då medlemmen har rätt att få ut sin insats.”

---

<sup>16</sup> Tidigare den officiella räntesatsen minus en procentenhet. Nu den officiella räntesatsen minus tre procentenheter.

<sup>17</sup> Tidigare lägst den officiella räntesatsen och högst samma räntesats plus två procentenheter. Nu lägst den officiella räntesatsen minus två procentenheter och högst samma räntesats.

## 2011

Från och med år 2011 gäller att insatsemissionsbelopp, istället för att föras till insatsemissionskontot, förs till medlemsinsatskontot, intill dess saldot på medlemsinsatskontot uppgår till belopp motsvarande full medlemsinsats. Därefter förs insatsemissionsbelopp till emissionsinsatskontot.

**Kommentar:** Styrelsen motiverade sitt förslag om ändrade bestämmelser med att hänvisa till att det vid "vanlig" utdelning till medlemmarna ska dras preliminärskatt på den beslutade utdelningen. Detta innebär att endast 70 procent av utdelningen kommer medlemmen tillgodo. Genom att istället göra en insatsemission med samma bruttobelopp kommer hela detta, utan skatteavdrag, medlemmen tillgodo. Beskattning sker först när beloppet betalas ut, dvs. i normalfallet när medlemmen utträder ur föreningen. Om insatsemission görs istället för utdelning kan alltså hela beloppet stanna kvar och göra nytta i föreningen.

## Föreningens organisation

### 1916

Av SKBs ursprungliga stadgar framgår att det som i nuvarande stadgar rubriceras som föreningens organ år 1916 var följande.

1. styrelsen
2. förtroenderådet
3. revisorerna
4. årsmötet

Någon bestämmelse som specifikt uttalade detta fanns dock inte i stadgarna.

### Valbarhet till föreningens organ

Enligt § 4 andra stycket fick medlem, som inte fullgjort betalning av en insats (50 kronor), inte delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter. Sådan medlem kunde alltså inte väljas som ledamot i styrelse eller förtroenderåd och hade heller inte varken yttrande- eller rösträtt vid årsmötet (föreningsstämman).

### Styrelse

Av § 12 i stadgarna framgår att "föreningens angelägenheter handhas av en styrelse på tre till fem ledamöter" och lika många suppleanter. En av ledamöterna, liksom suppleanten för denne, valdes av Stockholms stadsfullmäktige. Enligt § 13 utsåg styrelsen själv sin ordförande. En av styrelsens uppgifter var, enligt § 16, att varje hel- och halvår "förrätta besiktning av fastigheterna och inventering av övriga tillgångar samt däröver uppsätta skriftlig redogörelse."

### Förtroenderåd

I § 17 stadgas att det i föreningen skulle finnas ett förtroenderåd, vars huvuduppgift var att utöva tillsyn över styrelsens förvaltning. Antalet ledamöter uppgick till lägst nio och högst femton, varav en valdes av Stockholms stadsfullmäktige. För förtroenderådets ledamöter skulle finnas sex till nio

suppleanter, varav en valdes av Stockholms stadsfullmäktige. Förtroenderådet utsåg självt sin ordförande.

**Kommentar:** Enligt stadgarna (§ 21) ingick i revisorernas uppgift granskning av, förutom räkenskaperna och förtroenderådets verksamhet, styrelsens förvaltning. Förtroenderådets uppgift var att utöva *tillsyn* över styrelsens förvaltning. Kontrollen var med andra ord dubbel och omfattande. Kontrollen av styrelsens förvaltning var dessutom, som framgår nedan, synnerligen detaljerad. Med tanke på att uppdraget som ledamot i förtroenderådet var ett förtroendeuppdrag förefaller det snabbt (redan efter tio års verksamhet ägde föreningen åtta fastigheter med totalt 703 lägenheter) ha blivit rätt omfattande och betungande.

Enligt § 18 hade förtroenderådets ledamöter, i och för fullgörandet av sitt uppdrag, rätt till full insyn i föreningens räkenskaper och handlingar samt att delta i styrelsens besiktningar och inventeringar. Dessutom skulle förtroenderådet inom sig utse två personer med uppgift att ”uppmärksamt följa föreningens kassarörelse och bokföring”.

### Styrelse och förtroenderåd

Enligt § 19 skulle styrelsen sammanträda med förtroenderådet för att ”rådpläga med detsamma”, innan styrelsen fattade beslut i frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse. I bestämmelsen fanns följande exempel på vilka frågor som avsågs:

- uteslutning av medlemmar
- inköp och försäljning av fastigheter
- prövning av viktigare byggnadsärenden
- allmänna grunder för fastigheternas förvaltning samt för uthyrning (husordning, kontrakt, hyra etc)
- upptagande av lån
- fastare placering av tillgängliga penningmedel (företrädesvis placeringar som rörde ändamål liknande föreningens)
- fastställande av villkor för mottagande och förvaltning av medel, som lämnats till understöd för föreningens verksamhet
- arbetsordning för styrelsen och förtroenderådet
- den årliga budgeten
- yttranden över ärenden som borde överlåtas åt årsmötet att avgöra

Förtroenderådets och styrelsens gemensamma sammanträden skulle sammankallas och ledas av förtroenderådets ordförande.

**Kommentar:** Ovanstående exemplifiering kan för en förening av SKBs nuvarande storlek framstå som synnerligen detaljerad och långtgående. Den bör dock även ses i ljuset av föreningens blygsamma och inte helt självklara start. Det var svårt att övertyga breda grupper att inträda i föreningen, vilket var förenat med betydande ekonomiska åtaganden (se ovan, under rubriken Obligatoriska medlemsinsatser).

## Årsmöte – direktinflytande

Vid årsmötet (numera föreningsstämman) hade, enligt § 25, varje medlem en röst. Medlemmarna hade alltså *direktinflytande* i föreningen. Förutsättningen var dock att medlemmen "till fullo inbetalt minst en andel". Priset för en andel var 50 kronor.

**Kommentar:** Med tanke på att medlemsantalet vid utgången av år 1916 uppgick till endast 206, och först efter mer än tio års verksamhet passerat 1 000 (vid utgången av år 1927 uppgick medlemsantalet till 1 058), kan det antas att årsmötena ur denna aspekt var hanterbara.

## 1933

Detta år infördes, i § 8, en bestämmelse där en uppräknig av föreningens organ gjordes. Dessa var följande.

1. distriktsmötena
2. föreningsammansammanträdet
3. förtroenderådet
4. styrelsen
5. revisorerna

För redovisning av skälen till den nya organisationen hänvisas till redovisningarna nedan, under rubrikerna Distriktsmöten respektive Föreningsstämma.

## Valbarhet till föreningens organ

I § 8 tredje stycket sägs att endast medlem, som betalat minst fyra insatser, kunde väljas till ledamot av förtroenderådet eller styrelsen eller till fullmäktigeledamot. Enligt paragrafens sista stycke kunde ingen som var anställd i föreningen väljas till revisor, fullmäktigeledamot eller ledamot av förtroenderådet. Slutligen gällde, enligt paragrafens andra stycke, att ingen samtidigt kunde vara ledamot i mer än ett av de organ som räknas upp i punkterna 2-5 ovan.

**Kommentar:** För att vara aktuell som förtroendevald till styrelsen, förtroenderådet och fullmäktige skulle medlemmen ha fullgjort betalningen av minst fyra insatser (à 50 kronor), dvs. 200 kronor.

## Styrelse

Enligt § 12 skulle antalet ledamöter i styrelsen nu vara fem till sju. Styrelsen fick detta år i uppgift att ta fram ett förslag till distriktsindelning (§ 9). Det tidigare kravet i § 16 på besiktning av fastigheterna och inventering av övriga tillgångar två gånger per år, med tillhörande skriftlig redogörelse, flyttade nu till § 18 samtidigt som inspektionsfrekvensen ändrades till en gång per år.

## Förtroenderåd

Till förtroendets uppgifter lades år 1933, enligt § 9, att dela in medlemskretsen i lämpligt antal distrikt. Detta skulle ske efter förslag av styrelsen "samt med hänsyn till fastigheternas belägenhet och, i görlig mån, bostädernas karaktär". Köande medlemmar bildade ett eget distrikt. För redovisning av distriktsmötenas uppgifter och befogenheter enligt 1933 års stadgar hänvisas till redovisningen nedan, under rubriken Distriktsmöten.

**Kommentar:** Från år 1933 intar de medlemmar som inte är föreningens hyresgäster en särställning, i och med att de bildar ett eget distrikt. Inledningsvis delades medlemmarna in i sex distrikt.

### Styrelse och förtroenderåd

Bestämmelserna i § 19 om styrelsens skyldighet att sammanträda med förtroenderådet flyttades år 1933 till § 16. Styrelsens skyldighet att "rådpläga" med förtroenderådet om den årliga budgeten togs samtidigt bort.

### Distriktsmöten

Enligt § 9 gällde att medlemmarna inom varje distrikt skulle sammanträda en gång per år till ordinarie distriktsmöten. Om det behövdes kunde extra distriktsmöte hållas. Vid ordinarie distriktsmöte skulle, förutom sedvanliga ärenden av formell karaktär, följande obligatoriska ärenden behandlas.

1. förberedande behandling av förtroenderådets, styrelsens och revisorernas berättelse för föregående räkenskapsår
2. förberedande behandling av förslag, som av förtroenderådet och styrelsen skulle föreläggas föreningssammanträdet (föreningsstämman)
3. val av fullmäktigeledamot för distriktet till föreningssammanträde (föreningsstämman)

Medlem som önskade ett visst ärendes behandlat vid ordinarie distriktsmöte skulle inom viss tid anmäla detta till styrelsen. Varje medlem som tillhörde ett visst distrikt hade vid aktuella möten en röst. Rösträtten skulle utövas av medlem personligen.<sup>18</sup> Ledamöter av förtroenderådet eller styrelsen samt revisorerna hade rätt att närvara och delta i överläggningarna vid distriktsmöte även om de inte tillhörde distriktet.

**Kommentar:** Som framgår under punkten 3 ovan övergick SKB år 1933 från direktinflytande till ett system med representativ demokrati, ett s.k. fullmäktigesystem.

Från och med detta år delades medlemskretsen även in i lämpligt antal distrikt. Indelningen av de boende medlemmarna skulle ske med hänsyn till fastigheternas belägenhet och, i görlig mån, bostädernas karaktär. Det första året delades medlemmarna in i sex distrikt, varav ett bestod av köande medlemmar. Detta år uppgick antalet köande medlemmar till 188. Antalet fastigheter uppgick till 16, fördelade på 13 förvaltningsenheter. De 1 713 boende medlemmarna delades alltså in i fem distrikt. Redan året efter, år 1934, ändrades distriktsindelningen, trots att varken antalet boende medlemmar eller antalet fastigheter hade förändrats. De boende medlemmarna delades nu in i sex distrikt. När antalet boende medlemmar år 1938 ökat med 228 och ytterligare två fastigheter tillkommit, minskades däremot antalet distrikt för boende medlemmar till tre. År 1956 var de boende medlemmarna indelade i fem distrikt, vilket dock redan år 1964 åter ändrades till tre. Denna indelning, med tre distrikt för boende och ett för köande, kvarstod sedan till år 1989, trots att föreningen i slutet av decenniet hade ungefär 5 600 boende medlemmar.

---

<sup>18</sup>Vid den aktuella tidpunkten kunde även juridisk person vara medlem och det fanns därför regler för hur sådan medlem skulle utöva sin rösträtt.

### Föreningssammanträde – fullmäktige

Detta år övergick SKB från systemet med direktinflytande till ett system med representativ demokrati. Enligt § 10 valdes fullmäktigeledamöter till föreningssammanträdet vid de ordinarie distriktsmötena. De utsågs för ett år. Antalet ledamöter skulle vara en tjugofemtedel av antalet medlemmar i föreningen, dock högst 120. Antalet ledamöter fördelades på de olika distrikten, dock fick inget distrikt tilldelas flera ledamöter än som motsvarade dess medlemstal i förhållande till föreningens.

För valbarhet till fullmäktige krävdes, enligt § 8, att medlemmen skulle ha betalat minst fyra insatser. Anställda i föreningen var inte valbara. Dessutom gällde att den som var ledamot i något av föreningens andra organ inte samtidigt kunde vara fullmäktigeledamot.

I § 11 sägs att föreningssammanträdet, som hade rätt att fatta beslut på vägnar av samtliga medlemmar, utgjordes av de på distriktsmötena valda fullmäktigeledamöterna. Varje fullmäktigeledamot hade vid sammanträdet en röst.

**Kommentar:** Vid utgången av år 1932 hade föreningen 1 848 medlemmar. Det är uppenbart att det därmed hade blivit alltmer otympligt med årsmöten som alla medlemmar skulle kallas till. Genom att införa ett fullmäktigesystem begränsades antalet personer som skulle kallas till årsmötet, som nu döptes om till föreningssammanträde. Det totala antalet fullmäktigeledamöter år 1933 var 74. Det högsta antalet 120 nåddes vid 3 000 medlemmar, vilket antal föreningen borde ha nått i början av 1940-talet (år 1937 uppgick medlemsantalet till 2 429).

För att kunna väljas till fullmäktige skulle medlem ha fullgjort betalningen av minst fyra insatser à 50 kronor, dvs. 200 kronor.

### 1957

Enligt § 7 var nu föreningens organ följande.

1. distriktsmötena
2. fullmäktige
3. styrelsen
4. revisorererna

**Kommentar:** Som framgår slopades detta år förtroenderådet. Det är inte svårt att föreställa sig att den ursprungliga organisationen med dubbel (förtroenderådet och revisorererna) och detaljreglerad kontroll av styrelsens förvaltning inte längre var varken ändamålsenlig eller effektiv. I slutet av decenniet hade föreningen 4 593 medlemmar, varav 1 428 var köande, 3 274 lägenheter och 182 lokaler.

### Valbarhet till föreningens organ

För att vara valbar som ledamot av styrelsen eller till fullmäktige, skulle en medlem ha betalat "sin insats" (§ 7). Ingen kunde samtidigt vara ledamot i fullmäktige och styrelsen. Ställföreträdare för juridisk person, som var medlem i föreningen, var valbar både som styrelse- och fullmäktigeledamot. SKBs anställda kunde inte väljas till revisor eller fullmäktigeledamot.



**Kommentar:** Den insats som skulle vara betald för att en medlem skulle kunna väljas som ledamot av styrelsen eller till fullmäktige var från 1957 på 50 kronor.

## Styrelse

Enligt § 12 skulle styrelsen nu bestå av sju ledamöter och tre suppleanter, varav en av varje skulle väljas av Stockholms stads fastighetsnämnd. Styrelsen utsåg nu inte bara ordförande (för styrelsen) utan även vice ordförande. Eftersom förtroendetrådet slopats, och därmed även styrelsens skyldighet att rådgöra med rådet inför beslut av principiell art eller av större ekonomisk betydelse, blev styrelsen nu skyldig att överlägga med fullmäktige i den aktuella typen av frågor.

Enligt § 15 fick styrelsen rätt att, utan att fråga fullmäktige, göra in-teckningar i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Sådan åtgärd skulle dock anmälas vid "första nästkommande fullmäktigesammanträde".

I stadgarna (§ 12) skrevs även ut att ersättning till styrelseledamot och anställd inte fick utgå med större belopp än vad som kunde anses utgöra skälig ersättning för utfört arbete.

Uppgiften att fatta beslut om distriktsindelning lades nu, eftersom förtroenderådet slopats, på styrelsen (§ 8). Indelningen av medlemskretsen skulle nu ske "med hänsyn till fastigheternas belägenhet" och antalet distrikt skulle vara "lämpligt".

År 1957 var det fortfarande, enligt § 14 första stycket, styrelsens uppgift att årligen "låta förrätta besiktning av fastigheterna och inventering av övriga tillgångar samt däröver uppsätta skriftlig redogörelse".

**Kommentar:** Vid den första distriktsindelningen år 1933 skapades sex distrikt. Redan året efter, 1934, gjordes denna indelning om och det skapades sju distrikt. År 1938 minskade antalet distrikt till fyra för att åter, år 1956, öka till sex. Från år 1964 hade SKB fyra distrikt.

## Distriktsmöten

År 1957 ändrades bestämmelserna i § 9 om distriktsmöten i vissa avseenden. Förutom sedvanliga ärenden av formell art skulle nu följande ärenden förekomma vid mötet.

1. framläggande av styrelsens och revisorernas berättelse för föregående räkenskapsår
2. framläggande av förslag, som av styrelsen skulle föreläggas fullmäktigesammanträdet
3. val av fullmäktigeledamöter för distriktet till fullmäktigesammanträde
4. "i stadgeenlig ordning" väckta motioner till fullmäktige

Detta år infördes bestämmelserna att make, med stöd av fullmakt, fick representera andra maken och att medlems make, ensam eller tillsammans med maken, fick närvara vid distriktsmöte. I det senare fallet krävdes, för rösträtt för den make som inte var medlem, fullmakt. Annars hade vederbörande endast yttranderätt. Den make som inte var medlem skulle styrka sin rätt att närvara och yttra sig genom uppvisande av sin makes medlemsbok. Enligt paragrafens sista stycke borde styrelsens ledamöter och minst en revisor närvara vid distriktsmötet.

## Fullmäktige

I § 10 infördes detta år en ny grund för beräkning av antalet fullmäktigeledamöter. Varje förvaltningsenhet skulle representeras av en ledamot och personlig suppleant för första påbörjade tvåhundralet medlemmar samt en ledamot och suppleant för varje nytt påbörjat tvåhundralet därutöver. Fullmäktigeledamot och suppleant skulle vara bosatta i förvaltningsenheten. Köande medlemmar fick välja en fullmäktigeledamot och en suppleant för varje påbörjat tvåhundralet medlemmar.

**Kommentar:** Som framgår av bestämmelsen infördes nu en ny kvoteringsregel som innebar att det inte längre fanns något tak för antalet fullmäktigeledamöter. Vad som avses med en förvaltningsenhet är inte definierat i stadgarna. Antalet fastigheter i föreningen uppgick år 1957 till 29. Om det med en förvaltningsenhet avsågs en fastighet skulle detta innebära att de boende hade 29 fullmäktigeledamöter. I slutet av 1950-talet uppgick antalet köande till 1 428, vilket skulle ge dessa åtta fullmäktigeledamöter. Fullmäktigeledamöter valdes fortfarande på distriktsmötena.

## Valberedning

Från år 1957 infördes i § 18 bestämmelser om valberedning. Denna skulle nominera kandidater till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt kandidater till revisorer och suppleanter för dem. Valberedningen skulle lämna förslag på minst dubbelt så många kandidater som skulle väljas. Valberedningen bestod av en ledamot och suppleant per distrikt.

**Kommentar:** Som framgår räknades inte valberedningen till föreningens organ, enligt uppräknningen i § 7 (se ovan, under rubriken Föreningens organ). Vad som låg bakom detta ställningstagande är oklart. Konsekvensen blev dock att varken ledamöterna i valberedningen eller suppleanterna för dessa omfattades av de jävsregler som gällde för fullmäktige- och styrelseledamöter, inklusive suppleanter för dessa.

## 1971

I § 14 sades föreningens organ nu vara följande.

1. distriktsmötena
2. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
3. styrelsen
4. revisorerna
5. valberedningen

**Kommentar:** Som skäl för att inkludera valberedningen i uppräknningen över föreningens organ har inte framkommit annat än att den "onekligen är ett sådant organ".

## Valbarhet till föreningens organ

Till fullmäktige- respektive styrelseledamot eller suppleant för sådan person kunde, enligt § 14, endast väljas medlem, varmed dock jämställdes ställföreträdare för juridisk person som hade medlemskap. Ingen fick samtidigt vara fullmäktige- eller styrelseledamot eller suppleant för sådan person eller revisor. Ledamot i valberedningen fick inte vara styrelseledamot eller suppleant för

sådan person eller revisor. SKBs anställda fick inte väljas till revisor, fullmäktigeledamot, ledamot av valberedningen eller till suppleant för sådana personer.

**Kommentar:** Medlem i föreningen var den som betalat en insats på 50 kronor.

## Styrelse

Det var fortfarande styrelsens uppgift att göra föreningens distriktsindelning. I 1971 års stadgar var den enda ändringen att styrelsen vid indelningen skulle ta hänsyn inte bara till fastigheternas belägenhet utan även till medlemstalet (§ 16).

Antal ledamöter och suppleanter i styrelsen var oförändrat (sju ledamöter och tre suppleanter). Nu sades att en ledamot och en suppleant borde tillhöra det särskilda distriktet för köande.

**Kommentar:** I 1968 års stadgekommittés förslag till nya stadgar fanns ingen bestämmelse motsvarande den enligt vilken styrelsen och förtroenderådet varit skyldiga att genomföra årliga besiktningar av föreningens fastigheter. Denna skyldighet ansågs inte längre ha någon funktion att fylla. Besiktningarna hade under "åtskilliga år konstant utförts under loppet av tre dagar" trots att föreningens fastighetsbestånd under samma tid vuxit avsevärt och dessutom blivit geografiskt utspritt över ett större område än tidigare. Allt mindre tid hade därför kunnat ägnas de enskilda objekten. Eftersom dessutom de styrelseledamöter som deltog i besiktningarna saknade byggnadsteknisk fackkunskap hade besiktningarna kommit att endast avse ytligheter, vilket förrättningsprotokollen bekräftade. Mot denna bakgrund och då det redan ingick i styrelsens förvaltningsansvar att ha en kontinuerlig tillsyn över den egendom som den förvaltade slopades den aktuella besiktningsskyldigheten. Den kontinuerliga tillsynen skulle istället utövas av föreningens för ändamålet anställda, kompetenta tjänstemän och inte av styrelsen.

## Distriktsmöten

I 1971 års stadgar infördes nya bestämmelser (i § 15) om distriktsmötena. Bestämmelserna var närmast av upplysningskaraktär. Således sades att medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövades på distriktsmöte. Detta möte hade valfunktioner samt utgjorde i övrigt ett organ för rådgivning och information. Med undantag för i stadgarna närmare angivna valärenden kunde distriktsmötet inte fatta några beslut som var bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämman.

I § 16 fjärde stycket preciserades utgivningsorten för de tidningar, i vilka kallelse till distriktsmöte skulle publiceras. I paragrafens femte stycke infördes dessutom bestämmelsen att köande medlemmar skulle kallas till distriktsmöte genom personliga kallelsebrev.

Enligt § 18 kunde medlems rösträtt genom ombud, som skulle uppvisa skriftlig fullmakt, utövas endast av make, den som sammanlevde med medlem eller av barn som uppnått myndig ålder.

## Fullmäktige

År 1971 reviderades reglerna för fastställande av det antal fullmäktigeledamöter som var satta att utöva föreningsstämmans befogenheter. Enligt § 19 skulle styrelsens indela föreningens fastighetsbestånd i förvaltningsenheter som kunde bestå av en eller flera fastigheter. Grunder för beräkning av antalet fullmäktigeledamöter och suppleanter ändrades inte. Däremot tillades att för det fall fullmäktigeledamot eller suppleant för boende medlemmar flyttade från

förvaltningsenheten förföll uppdraget. Detsamma gällde om fullmäktigeledamot för köande medlemmar slutade att tillhöra det för sådana medlemmar särskilda distriktet.

I en särskild paragraf (§ 23) sades nu att vid föreningsstämman hade varje fullmäktigeledamot en röst. Denna rösträtt kunde inte utövas genom ombud. Vidare tillades att föreningsstämman var beslutsmässig då minst fyra tiondelar av samtliga röstberättigade var närvarande.

**Kommentar:** I slutet av 1960-talet hade föreningen drygt 6 500 medlemmar varav närmare 2 500 stod i kö. Detta innebar att de köande hade 13 fullmäktigeledamöter. Vid tiden för denna stadgeändring ägde föreningen närmare 40 fastigheter, vilket dock inte var lika med 40 fullmäktigeledamöter, i och med att man nu infört en definition på vad som avsågs med en förvaltningsenhet (som alltså kunde bestå av flera än en fastighet). Av årsredovisningen för år 1975 framgår att de boende detta år hade 37 platser i fullmäktige (varav så många som åtta var vakanta) och de köande 15 platser.

## 1976

Detta år genomfördes endast några få förändringar av stadgarna. Föreningens organ var nu, enligt § 14, följande.

1. distriktsmötena
2. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
3. styrelsen
4. revisorerna
5. hyresutskottet
6. valberedningen

**Kommentar:** Som framgår av uppräknningen ingick nu ett hyresutskott i föreningens organ.

### Valbarhet till föreningens organ

Enligt § 14 andra stycket fick ledamot eller suppleant i hyresutskottet inte tillhöra styrelsen eller vara revisor eller revisorssuppleant. Vidare fick inte ledamot eller suppleant i valberedningen tillhöra styrelse, revisorerna eller hyresutskottet. Inte heller anställd inom SKB fick väljas som ledamot i hyresutskottet.

### Styrelsen

Antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle nu vara högst nio och lägst sju (§ 26). Om föreningen hade utsett en VD borde denne enligt stadgarna ingå i styrelsen.

### Hyresutskott

Hyreskottet utsågs på föreningsstämma (§ 29 a) Det skulle bestå av högst nio och lägst fem ledamöter samt fyra suppleanter. Hyresutskottet skulle väljas så varje distrikt blev representerade med minst en ledamot och en suppleant.

Hyresutskottets uppgift var bl.a., enligt § 29 b, att inom stockholmsregionen följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter.<sup>19</sup>

**Kommentar:** Av 1976 års årsredovisning framgår att extra föreningsstämmor under våren hade beslutat om de stadgeändringar som infördes gällande hyresutskottet. Syftet med dessa var att göra det möjligt för SKB att leva upp till de krav som bostadsdomstolen hade ställt för att ge föreningen dispens från förbudet mot rörliga hyror i då gällande 19 a § hyreslagen.<sup>20</sup> SKB förhandlade inte om sina hyror på det sätt som avsågs i lagstiftningen och skulle därför, om inte dispens hade medgetts, vid varje hyresändring ha tvingats teckna nya kontrakt eller göra uppsägningar. Så länge föreningens stadgar innehöll de beslutade stadgarna om hyresutskottet kunde hyror i SKB ändras genom beslut av styrelsen, efter att denna samrått med hyresutskottet. I och med tillkomsten av lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt upphörde föreningens behov av dispens i aktuellt hänseende.

## VD

I § 14 sista stycket lades även till bestämmelsen att det hos föreningen kunde finnas en verkställande direktör med uppgift att under styrelsens överinseende ta hand om den löpande förvaltningen av föreningens angelägenheter.

## Valberedning

Valberedningens uppdrag vidgades nu, enligt § 33, till att inkludera framtagandet av förslag på ledamöter i hyresutskottet.

## 1978

### Distriktstillhörighet

Detta år infördes, i § 16, bestämmelsen att köande medlem, som varaktigt sammanbodde med medlem som hyrde lägenhet av SKB, på egen begäran skulle överföras från de köandes distrikt till hyresmedlemmens distrikt.

## 1980

### Fullmäktige – köande medlemmar

Enligt 1980 års stadgar (§ 19 punkten 3) fick det särskilda distriktet för köande medlemmar utse 32 fullmäktigeledamöter och lika många suppleanter.

---

<sup>19</sup> Bestämmelserna om hyresutskottet har endast varit föremål för en obetydlig redaktionell förändring sedan de infördes.

<sup>20</sup> Efter lagändring år 1973 skulle hyran för bostadslägenhet vara till beloppet bestämd (19 a § hyreslagen). Detta gällde dock inte ersättning för kostnad som hänförde sig till lägenhetens uppvärmning, varmvattenförbrukning, el eller avgifter för vatten och avlopp och inte heller i fråga om hyra som skulle utgå med belopp som bestämdes genom s.k. förhandlingsklausul.

**Kommentar:** Genom bestämmelsen sattes ett tak för hur många fullmäktigeledamöter de köande medlemmarna i föreningen fick utse. Bakgrunden till ändringen var den medlemsökning som skett de två föregående åren.

År	Antal medlemmar	Ökning
1976	8 273	
1977	9 246	973
1978	10 534	1 288
1979	12 467	1 933

Vid utgången av år 1979 uppgick antalet köande medlemmar till 8 119, vilket utan en begränsningsregel skulle ha gett dessa medlemmar minst 40 fullmäktigeledamöter vid 1980 års föreningsstämma. År 1979 hade de 32 fullmäktigeledamöter. Antalet fullmäktigeledamöter för boende uppgick år 1979 till 27 och år 1980 till 38. Köande medlemmar skulle med andra ord ha fått majoritet i fullmäktige.

Ända fram till 1940- och 1950-talen hade SKBs bostadsbyggande följt medlemsutvecklingen relativt väl. År 1940 hade SKB 2 800 medlemmar och 2 100 lägenheter. Motsvarande siffror för 1950 var 3 900 respektive 2 700. Då avstannande bostadsbyggandet något medan nya medlemmar tillkomma i jämn takt. Det verkliga trendbrottet kom efter en artikel i DN år 1977. I anslutning till det deltog dåvarande ordförande tillsammans med VD i en radiosänd debatt om bostadsfrågor, varefter medlemstillströmningen ökade avsevärt.

## 1982

SKBs utvecklingskommitté (UVK), som tillsatts i februari 1976, lämnade i september 1980 sin rapport. I den presenterades ett stort antal förslag som senare, efter stämmor i september 1981, kom att innebära förändringar i flera hänseenden av såväl föreningens organisation som dess stadgar.

### Kvartersråd och valbarhet till detta organ

Till föreningens organ lades detta år kvartersråden (§ 14 första stycket punkten 1). Enligt paragrafens tredje stycke fick endast medlemmar väljas till kvartersråden. Syftet med kvartersråden var, enligt § 15, att medlemmarnas direkta inflytande, förutom på distriktsmöte, skulle utövas i kvartersråden. Dessa var, tillsammans med distriktsmötena, organ för rådgivning och information. För kvartersråden skulle, enligt § 17, gälla arbetsordning som fullmäktige fastställde. I kvartersrådet fick varje inom den aktuella förvaltningsenheten boende medlem, som kunde styrka sitt medlemskap, närvara och delta med en röst (§ 19).

**Kommentar:** Av UVKs rapport framgår att man undersökt hur både föreningsinflytandet och inflytandet över boendemiljö kunde aktiveras, breddas och fördjupas. Medlemmarna hade visserligen möjlighet att i organiserad form, på det årliga distriktsmötet, framföra sina synpunkter men detta ansågs inte tillräckligt. De mer eller mindre aktiva kvartersgrupper, med olika verksamhetsinriktning, som vuxit fram ansågs vara ett bra forum för aktivt medlemsinflytande och de blev därför grunden för kvartersråden. Man ansåg att de borde få en formell status och dessutom tilldelas uppgifter. Kvartersrådets primära uppgifter borde, enligt UVK, vara att utöva inflytande över närmiljö och underhållsfrågor. Rådets inflytande skulle regleras genom att kvartersråden fick möjlighet att framlägga äskanden inför budgetberedningen, inte bara rörande förbättringar inom

den egna förvaltningsenheten utan även beträffande kvartersrådets verksamhet för främjande av trivsel och samhörighet bland hyresmedlemmarna. Även när budgeten var fastställd borde kvartersråden få möjlighet att påverka vilka prioriteringar som skulle ske. Som exempel nämndes att kvartersrådet borde kunna besluta att anslagna medel för trädgårdsskötsel disponerades för förändringar i miljön i övrigt. Råden skulle även på höstmöte nominera kandidater till fullmäktige som därefter skulle väljas på distriktsmötet, samt nominera kandidater till distriktsmötets presidium.

I sitt yttrande över UVKs förslag berörde styrelsen inte den del av förslaget som handlade om kvartersråden möjligheter till påverkan av vilka prioriteringar som skulle ske, när den årliga budgeten var fastställd. Någon sådan möjlighet gavs heller inte i de av fullmäktige beslutade stadgarna.

I årsredovisningen för år 1981 uppges skälen bakom införandet av kvartersråden vara att föreningens kostnader för byggande, drift och underhåll ökade i nästan samma takt som för andra företag inom bostadssektorn. Det fanns därför all anledning för SKB att även i fortsättningen vara uppmärksamma på föreningens kostnader. "I detta sammanhang har de av fullmäktige beslutade kvartersråden en viktig uppgift. Genom kvartersråden får de boende möjlighet att påverka sin bomiljö och kostnaderna i den egna förvaltningsenheten i mycket större utsträckning än tidigare." Under rubriken Utsikter för 1982 anfördes i årsredovisningen även att "det pågående inrättandet av kvartersråd i varje förvaltningsenhet väntas få en positiv inverkan på strävan till en fungerande boendedemokrati som också kan ha positiv inverkan på underhållskostnaderna för fastigheterna."

## Styrelse

Från detta år ökade, enligt § 27, antalet styrelsesuppleanter till fyra, varav tre skulle väljas av föreningsstämman, dvs. av fullmäktige. Som framgår nedan, under rubriken Föreningsstämma, förlorade styrelsen detta år behörigheten att inom sig själv utse ordförande. Detta blev en uppgift för fullmäktige.

Det var fortfarande, sen år 1971, styrelsens uppgift att dela in föreningens fastigheter i förvaltningsenheter (§ 17). Styrelsen fick detta år i uppgift att tillse att det inom "såvitt möjligt" varje sådan enhet inrättades kvartersråd med uppgifter att motta och till föreningens kontor framföra synpunkter på bl.a. miljö- och underhållsfrågor samt att förbereda distriktsmötenas val av fullmäktigeledamöter och suppleanter till föreningsstämman. För kvartersråden skulle gälla en arbetsordning som styrelsen fastställde.

**Kommentar:** Som framgår var det tänkt att kvartersråden skulle ta emot och vidarebefordra synpunkter avseende vissa frågor. Kvartersrådets verksamhet byggdes successivt upp men kom efterhand att allt mer omfatta trivselaktiviteter och liknande.

UVK hade i sin rapport föreslagit att bestämmelsen om att VD borde ingå i styrelsen skulle utgå. Förslaget motiverades dock inte. I sitt yttrande över UVKs förslag anförde styrelsen följande.

Det är ett vanligt förhållande i såväl aktiebolag som ekonomiska föreningar att VD ingår i styrelsen. Styrelsen menar att VD bör ha samma ansvar som en styrelseledamot och som revisorerna uttrycker det: "I sin VD-funktion har han som styrelseledamot större ansvar i sin verkställande funktion". Revisorerna menade också att om VD inte ingår i styrelsen minskar hans ansvar. Han

skulle också undandras det speciella föreningsrättsliga ansvar som avser talan mot styrelseledamot samt skadestånd och straffpåföljder för sådana ledamöter.

VD borde alltså även i fortsättningen ingå i styrelsen, enligt styrelsen. Fullmäktige beslutade i enlighet härmed.

### Distriktsmöten

Det tidigare kravet på att annonsera kallelse till distriktsmöten slopades. Enligt § 16 räckte det nu med anslag i fastigheterna för de boende medlemmarna och genom cirkulär för övriga medlemmar.

### Fullmäktige – köande

Enligt § 20 punkten 3 skulle från år 1982 antalet fullmäktigeledamöter som valdes av köande medlemmar beräknas enligt samma principer som gällde för ledamöter som valdes av boende medlemmar, dvs. för varje påbörjat tvåhundraled medlemmar skulle det finnas en fullmäktigeledamot och en suppleant för denna. Man behöll dock den år 1980 införda begränsningsregeln men formulerade den nu så att distriktet för köande medlemmar fick välja högst 32 fullmäktigeledamöter och lika många suppleanter.

**Kommentar:** I UVKs rapport diskuterades att då gällande stadgar, enligt vilka boende och köande medlemmar valde fullmäktigeledamöter på samma sätt, medförde att fullmäktigeförsamlingen kunde växa till "nära nog ohanterlighet och att de icke boende kan få majoritet". För att "trygga de boendes självklara intressen inom föreningen" föreslog UVK en begränsning av inflytandet från köande: fullmäktiges antal borde maximeras till 35 ledamöter, varav minst 25 skulle vara representanter för de boende. Fördelningen av sistnämnda 25 ledamöter mellan distrikten borde, enligt UVK, ske efter antalet medlemmar inom respektive distrikt. Styrelsen skulle då årsvis, före den 31 mars, fastställa ett grundtal baserat på medlemsantalet den 31 december året innan.

Som framgår ovan, under rubriken Fullmäktige – köande (1980 års stadgar) hade man det året infört en begränsningsregel som innebar att köande medlemmar fick välja 32 fullmäktigeledamöter och lika många suppleanter. Vid utgången av år 1980 hade SKB 11 944 medlemmar. Antalet ordinarie fullmäktigeledamöter för boende uppgick samma år till 38. De boendes majoritet var således redan tryggad. Mot bakgrund härav, och då styrelsen inte delade UVKs uppfattning om behovet av en ny distriktsindelning (från fyra till åtta distrikt), fanns, enligt styrelsen, inte anledning att ändra antalet fullmäktigeledamöter som valdes av köande medlemmar.

I den stadgetext som blev resultatet av fullmäktiges beslut inflöt, trots att inga ändringar gjordes i sak, beräkningsgrunden för fullmäktigeledamöter som valdes av köande medlemmar. Detta skedde sannolikt för att markera att dessa utsågs "på samma sätt" som fullmäktigeledamöter valda av de boende medlemmarna. Med tanke på att SKB under åren 1980-82 vuxit explosionsartat – antalet köande medlemmar hade under dessa år ökat med 6 787 – saknar beräkningsgrunden dock praktisk betydelse.

### Föreningsstämma

Enligt 1982 års stadgar blev det en uppgift för föreningsstämman att välja föreningens ordförande (§ 23 andra stycket punkten 13). Denna hade ända sedan start år 1916 utsetts av styrelsen själv. Styrelsen fick dock även fortsättningsvis inom sig utse föreningens vice ordförande (§ 27 sista stycket).



**Kommentar:** UVK hade i sin rapport, utan att ange några skäl, föreslagit att föreningens ordförande skulle utses av fullmäktige. Styrelsen biträdde dock förslaget och fullmäktige röstade i enlighet härmed.

## 1989

Som en följd av den nya lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillsattes, vid ordinarie föreningsstämma år 1987, en stadgekommitté (stadgekommittén) med uppgift att bl.a. anpassa SKBs stadgar till gällande lagstiftning. Kommitténs förslag behandlades vid stämmor år 1988. Därmed började nya stadgar att gälla från år 1989.

Föreningens organ var nu, enligt § 14, följande.

1. medlemsmötena
2. kvartersråden
3. föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av därtill valda fullmäktige
4. styrelsen
5. revisorerna
6. hyresutskottet
7. valberedningen

**Kommentar:** En rad faktorer ansågs innebära att distriktsmötenas roll borde omprövas. Således hade de tre boendedistriktens storlek ökat i takt med nyproduktionen och distriktsmötena hade därför inte längre rollen av den enskilde hyresmedlemmens kontaktlänk med styrelse och kontorsledning. Kvartersrådets verksamhet hade ökat och då även behovet av inflytande. Vidare fanns det behov av ett forum där drift och skötselfrågor kunde diskuteras direkt med hyresmedlemmarna. Därför slopades både distriktsmötena och distriktsindelningen. Vid de medlemsmöten som ersatte distriktsmötena skulle, enligt stadgekommitténs förslag, SKBs förvaltning vara representerad. På detta sätt kunde direkt information och besked ges på närliggande frågor.

## Valbarhet till föreningens organ

Till fullmäktige- eller styrelseledamot, ledamot i hyresutskottet, kvartersråden eller valberedningen eller till suppleant för sådan person kunde, enligt § 14 tredje stycket, endast väljas medlem. Till kvartersråden kunde även annan boende adjungeras.

Det var fortfarande så att fullmäktigeledamot eller suppleant omgående förlorade sitt uppdrag om vederbörande inte längre uppfyllde de krav som ställdes för att bli vald till uppdraget (§ 20 första stycket punkten 3). I paragrafens andra stycke infördes i 1989 års stadgar bestämmelsen att medlem som valts till uppdrag inom styrelsen, hyresutskottet eller valberedningen behöll sitt uppdrag till mandattidens slut, oavsett flyttningar

**Kommentar:** Nytt detta år var att "annan boende" kunde delta i kvartersrådsverksamheten. Bestämmelsen att medlem som valts som ledamot i styrelsen, hyresutskott eller valberedning behöll sitt uppdrag till mandattidens slut motiverades, enligt stadgekommittén, av en uttalad strävan att skapa kontinuitet i SKBs parlamentariska organ under mandatperioderna.

## Medlemsmöte och kvartersråd

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövades, enligt § 15, på medlemsmöte och i kvartersråd. Medlemsmöte hade valfunktioner. Medlemsmöte och kvartersråd utgjorde i övrigt, precis som enligt 1982 års stadgar, organ för rådgivning och information. På medlemsmötena kunde inte, med undantag för de val som enligt § 18 skulle göras, fattas beslut som var bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämma. Detsamma gällde i kvartersråden.

Det var, enligt § 16, kvartersrådets uppgift att förbereda och kalla till ordinarie medlemsmöte för de boende medlemmarna. Om det inte fanns något kvartersråd var det styrelsen som ansvarade för dessa förberedelser. Styrelsen ansvarade för motsvarande förberedelser såvitt gällde köande medlemmars ordinarie medlemsmöte.

Vid ordinarie medlemsmöte skulle bl.a. fullmäktigeledamot och suppleant till föreningsstämman väljas. Dessa skulle ingå i kvartersrådet.

**Kommentar:** De uppgifter som tidigare legat på distriktsmötena överfördes genom de aktuella förändringarna till kvartersråden. Att fullmäktigeledamot skulle ingå i kvartersrådet motiverades med att "den eller de som företräder medlemmarna i förvaltningsenheten också bör ingå i det forum där företrädesvis lokala frågor diskuteras och aktiviteter ordnas. Fullmäktigeledamoten får den nödvändiga förankringen och kan delge information till och från fullmäktigemöten." Den aktuella skrivningen, "företräder medlemmarna i förvaltningsenheten", tyder på att stadgekommittén, i strid med vad som gäller föreningsrättsligt, såg fullmäktigeledamoten som representant för den egna förvaltningsenheten (och inte som representant för hela föreningen).

## Styrelse och VD

Det var fortfarande, enligt § 17, styrelsens uppgift att dela in föreningens i förvaltningsenheter som bestod av en eller flera fastigheter. Det var också styrelsen som "tillses att inom såvitt möjligt varje förvaltningsenhet inrättas kvartersråd". Enligt § 14 femte stycket, skulle SKB nu ha en VD.

Enligt § 27 andra stycket skulle styrelsen från år 1989 väljas så att både boende och köande medlemmar blev representerade. Föreningens verkställande direktör skulle ingå i styrelsen.

**Kommentar:** Kravet på att SKB skulle ha en VD motiverades med föreningens storlek. När det gäller representationen i styrelsen hade det vid föreningsstämman 1988 motionerats om att inte bara fullmäktige utan även styrelse, hyresutskott och valberedning borde till 60 procent bestå av personer som representerade de boende. Stadgekommittén hänvisade till denna motion i sitt förslag men någon kvotering infördes inte.

## Fullmäktige

Från detta år var de suppleanter för fullmäktigeledamöter som valdes till föreningsstämman inte längre personliga. Det infördes även en ny begränsningsregel såvitt gällde antalet fullmäktigeledamöter och suppleanter som valdes av köande medlemmar. Dessa valdes fortfarande utifrån samma beräkningsgrund som gällde för boende medlemmars val av fullmäktigeledamöter, dvs. varje påbörjat tvåhundra medlemmar gav en fullmäktigeledamot och en suppleant, men fullmäktigeledamöter valda av köande medlemmar fick högst utgöra 40 procent av det totala antalet fullmäktige (§ 20 punkten 2).

**Kommentar:** Antalet köande medlemmar ökade markant under de tre sista åren på 1970-talet, med cirka 1 000 nya medlemmar varje år. Under 1980-talet var nettoökningen i snitt 2 700 personer per år och i slutet av decenniet var antalet medlemmar uppe i drygt 44 000. Av dessa var närmare 39 000 köande, vilket utan en begränsningsregel skulle ha gett 195 platser i fullmäktige. Vid utgången av år 1987 hade de boende medlemmarna valt 46 fullmäktigeledamöter och de köande kunde välja maximalt 32 ledamöter. Om föreningen inom en femårsperiod skulle bygga exempelvis tio nya förvaltningsenheter skulle antalet fullmäktigeledamöter valda av boende öka med tio personer, dvs. till totalt 56 medan de köande med gällande begränsningsregel fortfarande skulle ha 32 ledamöter. Med den föreslagna, och av föreningsstämman beslutade, nya begränsningsregeln skulle de köande medlemmarna få 37 fullmäktigeledamöter.

## 2008

### Styrelse

Enligt § 27 första stycket skulle styrelsen fortfarande bestå av högst nio och lägst sju ledamöter. Däremot justerades antalet suppleanter från fyra till högst fyra och lägst två.

### Valberedning

Enligt § 37 sista stycket skulle nu valberedningen till föreningsstämman lämna förslag på arvoden till styrelsen, revisorerna, hyresutskottet, valberedningen och fullmäktige.

## Motion

### 1916

Enligt § 24 i de ursprungliga stadgarna skulle medlem, som önskade att ett visst ärende togs upp i kallelsen till ordinarie sammanträde, skriftligt anmäla detta till styrelsen inom viss angiven tid.

**Kommentar:** I stadgarna fanns en bestämmelse (§ 27) om vilka obligatoriska frågor som skulle förekomma vid årsmötet. Behandlingen av ärenden enligt § 24 ingick inte i denna uppräkningslista. Det skulle dröja till år 1971 innan stadgarna kom att innehålla uttrycket "motion".

### 1971

Detta år flyttades bestämmelsen om ärende som medlem önskade upptagen i kallelse till ordinarie fullmäktigesammanträde (föreningsstämma) till en egen paragraf (§ 25 första stycket) som också fick en egen rubrik, "Motion". Paragrafens andra stycke innehöll följande bestämmelse.

"Om motion av samtliga ordinarie distriktsmöten lämnats utan avseende eller befunnits vara genom styrelsens utlåtande över motionen tillfredsställande besvarad, ankommer det på styrelsen att avgöra, huruvida motionen det oaktat skall underställas föreningsstämman."

**Kommentar:** Som framgår av bestämmelsen kunde en medlem som lämnat in en motion för behandling på föreningsstämman inte vara säker på att motionen verkligen togs upp på stämman. 1968 års stadgekommitté hade i denna fråga anfört bl.a. att då gällande lag (1951:308) om ekonomiska föreningar inte innehöll någon direkt regel som, förutom regeln om medlems s.k.

frågerätt, gav medlem rätt att kräva att hans eller hennes ärende togs upp på ordinarie föreningsstämma. Det var dock vanligt att stadgar innehöll föreskrift som gav denna rätt.

Beträffande vilken typ av frågor som en medlem kunde motionera om och om motionären kunde vara säker på att få sin fråga behandlad av föreningsstämman anförde stadgekommittén bl.a. följande.

”Teoretiskt möter det alltså inte hinder mot att motion väckes rörande vilken fråga som helst, och SKB har haft exempel på motioner, som avsett endast motionärens privata mellanhavanden med föreningen, eller som av annat skäl saknat intresse för föreningsstämman.

Eftersom handläggningen av motioner är kostnadskrävande – de intages jämte styrelsens utlåtande därutöver i den tryckta årsberättelsen – har det inom stadgekommittén diskuterats huruvida motionsrätten borde på något sätt kunna begränsas.

Efter samråd med KF och Storstockholmskonsum får kommittén för egen del anföra följande:

Det synes inte finnas tillräckliga skäl för att i princip inskränka motionsrätten för SKB:s medlemmar: denna är och bör betraktas som en viktig demokratisk rättighet.

Däremot bör det anses som både praktiskt och i harmoni med föreningsdemokratins att reducera intresset för att väcka motioner och arbetet med att handlägga dem till den nivå som svarade mot motionens kvalitet.

Det synes sålunda i många fall vara helt överflödigt att i den tryckta årsberättelsen ordagrant återge motionen och styrelsens däröver avgivna yttrande. Däremot skall naturligtvis motionens existens omtalas, yrkandet beskrivas och styrelsens inställning till motionen klarläggas. Men dessa förhållanden torde i allmänhet kunna i berättelsen refereras på några rader. Vidare bör motions- och yttrandetexterna i tillräckligt stort antal (lämpligen i form av en stencil) finnas tillgängliga hos föreningens kansli...

I andra hand föreslår kommittén att motion, som lämnats utan avseende av distriktsmötena eller som av dessa bedömts vara tillfyllest besvarad genom styrelsens yttrande, inte obligatoriskt blir upptagen till behandling vid föreningsstämman. Det borde ankomma på styrelsen att avgöra, om en motion som rönt denna behandling vid distriktsmötena, det oaktat bör föreläggas stämman.

Underlåter styrelsen sådan åtgärd bör, under de angivna förutsättningarna, motionären knappast kunna med framgång göra gällande att han blivit odemokratiskt behandlad.”

Som framgår ovan blev stadgetexten, efter beslut av fullmäktige vid föreningsstämman, den som överensstämmer med kommittén andrahandsförslag.

## 1982

Detta år fick andra stycket i den paragraf (§ 26) som reglerade behandlingen av medlems motion en ny lydelse.

”Motionen skall underställas föreningsstämman såvida inte motionen av samtliga ordinarie distriktsmöten lämnats utan avseende. Styrelsen avgör om motionen det oaktat skall underställas föreningsstämman.”

**Kommentar:** UVK ansåg tidigare bestämmelser om behandlingen av medlems motioner vara otillfredsställande. Huvudregeln borde bli den motsatta, eftersom styrelsen inte borde kunna hindra att en motion behandlades av föreningsstämman.

I sitt yttrande anförde styrelsen att andemeningen i bestämmelserna var den som UVK föreslog. För att undvika missförstånd borde stadgetexten dock ändras, vilket fullmäktige instämde i.

## 1989

Enligt § 26 andra stycket skulle motion underställas föreningsstämman. Motionär har rätt att närvara på stämman och delta i överläggningarna om sin motion.

**Kommentar:** Genom lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar infördes, så sent som år 1988 när lagen trädde i kraft, bestämmelsen (i 7 kap. 14 §) att en medlem har rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma. Motsvarande bestämmelse i aktiebolagslagen var förebild. Från år 1989 blev "behandling av motioner" ett obligatoriskt ärende vid ordinarie föreningsstämma.

## 2008

§ 26 andra stycket fick detta år ny lydelse: motion ska behandlas av föreningsstämman efter yttrande av styrelsen.

## Hyrorna

### 1916

Enligt SKBs ursprungliga stadgar, § 19 punkten 4, skulle styrelsen sammanträda med förtroenderådet för att rådpläga, dvs. samråda, med detsamma innan den fattade beslut i frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse, såsom "allmänna grunder för fastigheternas förvaltning samt för uthyrning (husordning, kontrakt, hyra etc)".

**Kommentar:** I stadgarna sägs det inte explicit vem som satte hyran men av ovanstående bestämmelse kan man dra slutsatsen att det var en uppgift för styrelsen. Den skulle dock samråda med förtroenderådet när det gällde grunderna för hyran. Under åren 1917-23 begränsades SKBs handlingsutrymme i detta avseende av den s.k. hyresstegringslagen.

Den årliga hyran för ett rum och kök i den etapp av kvarteret Motorn som var klar för inflyttning i april 1917 fastställdes till 375 kronor per år. På grund av stora prisstegringar på byggnadsmaterial under hösten 1916 tvingades SKB skjuta upp byggandet av nästa etapp. Först under våren 1917 kunde man återuppta byggandet. Den årliga hyran för motsvarande lägenhet i de nya husen sattes till 410 kr. Det kan förefalla vara en låg hyra, och den var också lägre än i många andra hyreshus, men en del hushåll hade ändå svårt att klara kostnaden. Med tanke på att den årliga medelinkomsten för en svensk industriarbetare år 1916 var 1 200 kronor och den genomsnittliga levnadskostnaden uppgick till 1 300 kronor, är det dock inte svårt att föreställa sig vilka svårigheter många ställdes inför när det gällde att få ekonomin att gå ihop. Denna verklighet torde vara den direkta orsaken till att styrelsen år 1917, med tvekan, beslutade att ge medlemmarna tillstånd att ta emot inneboende, dock med förbehållet att styrelsen hade rätt dels att när som helst återkalla tillståndet, dels genom inspektion "vaka över de sanitära förhållandena i dylik lägenhet".

Frågan om vilka hyressättningsprinciper, självkostnadsbestämda hyror för varje förvaltningsenhet eller utjämning inom hela fastighetsbeståndet, som ska tillämpas inom SKB har varit aktuell under hela den tid som föreningen existerat. Redan till 1921 års föreningsstämma förelåg två motioner som förespråkade helt olika synsätt.

I den ena motionen förespråkades att varje förvaltningsenhet skulle bära sina egna kostnader. Avsteg från den principen ansågs drabba medlemmarna orättvist. Enligt motionen var det viktigt att låta önskemål om fastighetsförbättringar slå igenom på hyran. Dessutom vårdade hyresgästerna fastigheterna bättre om de visste vad det kostade att bygga och underhålla fastigheten.

I den andra motionen framhölls däremot att det var orättfärdigt att medlemmarna betalade olika hyror för lägenheter av lika värde.

Efter en het debatt godkändes styrelsens förslag om att ingen av motionerna borde föranleda åtgärd. Styrelsen fann det oklokt att skriva in någon av de båda hyressättningsprinciperna i stadgarna. Men i princip behölls självkostnadsprincipen.

## 1942

Stadgarna ändrades inte detta år. Däremot hade en lag om hyresreglering införts och SKB fick anpassa lägenhetsstorlekarna för att hyrorna skulle ligga inom ramarna för vad som gällde enligt lagen. Precis som hyresstegringslagen var även hyresregleringslagen tänkt att vara provisorisk men den kom att finnas kvar under flera decennier. Hyresregleringen avskaffades för nybyggda lägenheter år 1968 men behölls för det äldre beståndet. År 1972 ändrades lagen så att förhandlingslösningen blev den normala vägen att ändra hyran även för de hyresreglerade lägenheterna. Lagen avvecklades inte helt förrän år 1978.

Innebörden av hyresregleringslagen blev att SKBs hyror under åren 1942-72 fastställdes av hyresnämnden. Detta innebar i praktiken att hyran blev lägre än om SKBs självkostnadsbestämda hyressättningsregler hade tillämpats. Ett flertal tvister förekom dock mellan medlemmarna och föreningen om hyrorna.

## 1957

Förtroenderådet slopades år 1957 och därmed även den detaljerade exemplifiering (i nio punkter) som fram till dess funnits i stadgarna, om styrelsens skyldighet att sammanträda med förtroenderådet för samråd innan styrelsen fattade beslut i frågor av principiell art eller större ekonomisk betydelse. Föreningens hyror var en sådan fråga. Istället blev styrelsen nu skyldig att överlägga med fullmäktige, innan den fattade beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse.

**Kommentar:** Den omständigheten att förtroenderådet slopades hade ingen praktisk betydelse för hyrorna. Det var inte föreningen själv som satte dessa utan hyresnämnden, som en följd av den femton år tidigare införda hyresregleringslagen.

## 1968

Hyreslagen reformerades år 1968, vilket bl.a. medförde att den hyresreglering som funnits sedan år 1942 ersattes med ett bruksvärdessystem vid fastställandet av hyror för nybyggda lägenheter. Detta innebar att hyrorna i allmännyttans lägenheter skulle ligga till grund för och utgöra den övre gränsen för hyressättningen av nybyggda lägenheter, även hos privata fastighetsägare som SKB. För det äldre beståndet gällde dock formellt hyresregleringslagen fram till år 1978.

**Kommentar:** År 1968 tillsattes inom SKB en kommitté som skulle se över föreningens stadgar, vilka "i vissa hänseenden syntes ofullständiga resp. svårtolkade." Kommittén, 1968 års

stadgekommitté, redovisade sina förslag samma år. Då hade även de principer som låg till grund för 1968 års hyresreform antagits. I stadgekommitténs förslag diskuteras det direkta besittningsskyddets och bytesrättens betydelse för bl.a. föreningens turordningssystem. Däremot diskuteras inte bruksvärdessystemet och dess betydelse för föreningens hyror och hyressättningsprinciper. Avsaknaden av sådan diskussion beror med största sannolikhet på att frågan om hyror inte var stadgereglad och att föreningens handlingsutrymme på grund av tvingande lagstiftning var begränsat.

## 1976

Detta år infördes i SKBs stadgar bestämmelser om ett hyresutskott. Enligt § 27 a blev styrelsen skyldig att samråda med hyresutskottet innan den bestämde hyrorna för lägenheterna i ny- eller ombyggd fastighet eller beslutade om hyresändring, som berörde samtliga SKBs lägenheter, samtliga lägenheter i minst en förvaltningsenhet eller ett större antal lägenheter i en eller flera förvaltningsenheter.

**Kommentar:** Tillkomsten av ett hyresutskott inom SKB motiverades av att föreningen inte förhandlade om sina hyror på det sätt som gällde enligt då gällande hyreslag. För dispens från denna tvingande lagstiftning krävdes att föreningens stadgar innehöll ovanstående bestämmelser om ett hyresutskott och styrelsens skyldighet att samråda med detta i hyresfrågor.

När det gäller frågan om hyressättningen fattade föreningsstämman år 1974 beslut om att hålla fast vid att varje fastighet skulle bära sina egna kostnader. Modifieringar hade dock gjorts under årens lopp; den första och viktigaste var att 1972 års föreningsstämma hade beslutat att en enhetlig ränta skulle tas ut, då 5 procent på bokfört värde, för varje fastighet. Bara några år senare uppgick den enhetliga kalkylräntan till 6 procent, vilket var högre än den garanterade räntan på statliga lån till ny- och ombyggnader som införts år 1974. Därför bestämdes vid ett fullmäktigesammanträde år 1976 att SKB, för ombyggnaderna av kvarteren Motor-Vingen-Bälgen och nyproduktionen i kvarteret Svetsaren, skulle tillämpa denna lägre räntesats. Beslutet att följa den garanterade räntenivån var det andra stora steget bort från de självkostnadsbestämda hyror för bostadslägenheter som 1972 års föreningsstämma fattat beslut om (marknadspris skulle dock tas ut för lokaler, bilplatser och övriga uthyrningsobjekt).

I årsredovisningen för verksamheten år 1975 anfördes att de senaste årens konjunkturförändringar och kostnadsutveckling, i kombination med tillämpningen av bruksvärdeshyror, indirekt kunde betyda en övergång till hyresutjämning, vilket hittills "endast delvis accepterats inom SKB." Formerna för och omfattningen av nödvändig eller önskvärd hyresutlämning behövde därför utredas "både med hänsyn till SKB:s tradition och ansvar för de boende men också med ansvar för de icke boendes förväntningar".

I årsredovisningen för verksamheten år 1976 anfördes att hyrorna inte gav full täckning för kostnaderna och för alla de avskrivningar och avsättningar som skulle göras enligt gällande riktlinjer. Såväl driftskostnader som räntekostnader väntades öka även i fortsättningen. Vid omsättning av tidigare upptagna lån ökade räntorna väsentligt. Omprövning av hyrorna aviserades därför.

## 1982

Vid föreningsstämmor år 1981 togs beslut om nya principer för hyressättningen av föreningens lägenheter. Nu skulle hyrorna beräknas utifrån bovärdesfaktorer och de nya hyrorna skulle förändras successivt, under en övergångsperiod på högst fem år. Till grund för det nya systemet låg en rapport från den år 1976 tillsatta utvecklingskommittén (UVK). UVKs nulägesbeskrivning beträffande SKBs hyressättningsprinciper innehåller en detaljerad redovisning av hur olika kostnader i slutet av 1970-talet fördelades mellan förvaltningsenheterna. Av denna redovisning framgår att principen var att varje förvaltningsenhet skulle bära sina faktiska kostnader och i de fall det inte fanns någon separat eller "direktdestinerad" kostnad skedde en beräkning med hänsyn till förvaltningsenhetens andel av aktuella kostnader. Således belastades varje förvaltningsenhet med t.ex. sina faktiska tomträttskostnader enligt avtal med kommunen. I de fall en förvaltningsenhet byggts på av SKB ägd mark belastades istället förvaltningsenheten med ränta på anskaffningsvärdet för marken. När det gäller räntor påfördes varje förvaltningsenhet en schablonmässig ränta, som år 1980 uppgick till 6 procent av det bokförda värdet. Denna ränta kallades kalkylränta. Beträffande kostnadsslaget "hyresförluster" framgår att varje förvaltningsenhet belastades med sina egna hyresförluster (!).

Enligt UVK gav SKBs hyressättningsprinciper upphov till en rad svårlösta praktiska problem. Vidare blev hyrorna för ny- och ombyggda fastigheter så höga att de med hänsyn till bruksvärdesystemet inte kunde tas ut samtidigt som hyrorna i det äldre beståndet var lägre än vad belägenhet och standard motiverade. Hyressättningsprinciperna bedömdes leda till "stora och omotiverade skillnader i hyrorna. UVK ansåg, med hänvisning till föreningens kooperativa karaktär, att en mer solidarisk hyressättning borde eftersträvas där likvärdiga lägenheter fick lika hyror. UVK förordade att hyressättningen borde ske enligt de riktlinjer som år 1974 utarbetats av Hyresgästkommittén. Den bestod av representanter för SABO och Hyresgästernas Riksförbund. Hyran för varje lägenhet skulle enligt riktlinjerna vara beroende av lägenhetens storlek, utformning och utrustning, dess läge och "andra kvaliteter, fastigheten och bostadsområdet". I praktiken skulle hyressättningen utgå från ett antal s.k. hyressättningsfaktorer och ett poängsystem.

När det gäller SKBs tillämpning av den nya hyressättningsmodellen skulle, enligt UVK, föreningens budgeterade behov ligga till grund för hyrorna. I detta avseende var det inte någon skillnad mot tidigare, bortsett från att fördelningen ansågs bli mer rättvis och det togs hänsyn till det bovärde som förvaltningsenheten och lägenheten hade inom föreningen. Enligt UVK skulle modellen kunna medföra den nackdelen att hyresmedlemmarna blev mindre aktsamma om fastigheten de bodde i. Medvetenheten inom SKB och det kollektiva ägandet av fastigheterna samt alla medlemmars intresse av att vara aktsamma om den fastighet som de bor i förutsattes dock uppväga denna nackdel.

Genom att införa systemet med bovärdeklassning blev det, enligt UVK, överflödigt med en beräkning av internräntor; kostnaderna baserades på föreningens totala budget och fördelades enligt de fördelningstal som skulle åsättas förvaltningsenheterna och de enskilda lägenheterna.

En motion om nyproduktion och hyressättning till 1982 års föreningsstämma blev en viktig komplettering till UVKs förslag. Motionen förordade bl.a. att nybyggda fastigheter tills vidare skulle undantas från bovärdesprincipen och istället belastas med självkostnadshyror. I anslutning till motionsbehandlingen lade styrelsen fram riktlinjer för hur hyrorna skulle sättas i nyproduktionen, i praktiken hus byggda fr.o.m. början av 1980-talet. Enligt riktlinjerna skulle högsta möjliga



hyresuttag ske, med beaktande av hyrorna hos de allmännyttiga bostadföretagen, samtidigt som en fortlöpande prövning skulle ske av när fastigheten kunde inlemmas i SKBs bovärdeklassning. Riktlinjerna innebar alltså att s.k. maximal brukshyra skulle tas ut i nybyggda fastigheter.

Resultatet av de nya hyressättningsprinciperna blev att omkring 50 procent av lägenheterna i SKBs bestånd fick hyreshöjningar, dock genomfördes dessa successivt under den beslutade övergångsperioden på fem år.

## 1995

På en extra föreningsstämma år 1992 tillsattes en kommitté som fick i uppdrag att göra en översyn av hyressättningsfrågorna inom SKB. Kommitténs förslag, som presenterades vid 1995 års föreningsstämma, var bl.a. följande.

Den framtida hyressättningen borde bygga på ett bovärdeklassningssystem och en vidareutveckling av 1982 års system borde ske. Den inre klassningen, dvs. hyressättningen inom en fastighet med avseende på lägenhetsstorlek, antal rum, utsikt osv., ansågs fungera bra. Den yttre klassningen hade ägnats stor uppmärksamhet vid införandet av systemet; man hade poängsatt närhet till skolor, butiker osv. Även om en översyn behövde göras ansågs grunden vara lagd. Under årens lopp hade det inbördes förhållandet mellan lägesfaktorn och åldersfaktorn inneburit att lägesfaktorn dock fått mindre relativ betydelse. Denna korrigerades nu och syftet var att återställa den hyresrelation mellan inner- och ytterstad som rätt när systemet infördes. Även åldersfaktorn korrigerades på så sätt att den tidigare tudelningen av fastigheterna i ett bovärdeklassat bestånd (hus byggda åren 1916-79) och s.k. nyproduktion (hus byggda åren 1980-94) upphörde. Istället delades fastigheterna in i fyra grupper utifrån byggår enligt följande.

1. till och med år 1970
2. 1971-1980
3. 1981-1990
4. 1991-1994

Vidare föreslogs, i syfte att mildra hyresuttaget för ombyggda fastigheter, en nedräkningsfaktor kopplad till åldersfaktorn för dessa fastigheter. Förslagen innebar en hyresomfördelning som föreslogs bli genomförd under tre år från år 1996.

## 1997

Vid 1997 års föreningsstämma godkändes följande riktlinjer för hyressättning.

”Vid hyressättning bör hänsyn tas till det allmänna hyresläget i stadsdelen vad avser lägenheter som med hänsyn till storlek, standard och läge är jämförbara samt till möjligheterna att få dem uthyrda, när svag efterfrågan råder.

För inflyttningshyror i kommande nyproduktionen bör liksom hittills högsta möjliga hyresuttag inom ramen för bruksvärdesreglerna.”

## 1998

Motioner till 1996 års föreningsstämma hade lett till att en arbetsgrupp tillsatts med uppdraget att diskutera SKBs framtid. Framtidsgruppen presenterade sin rapport, SKB 2000, året efter och den

fungerade som ett diskussionsunderlag vid medlemsmötena år 1998. Bland de viktiga framtidsfrågorna nämndes "Långsiktiga hyresbeslut" och det anfördes att det vore bra om hyrorna i SKB kunde fastställas för tre-fyra år framåt. Detta skulle bidra till att skapa säkerhet och stabilitet såväl för föreningens ekonomi som för hyresmedlemmarnas privatekonomi.

Styrelsen svarade att "nuvarande hyrespolicy bör gälla framgent". Principen om hyresutjämning samt det förhållandet att föreningen då omfattade nära 50 kvarter, byggda under en lång tidsrymd med gemensam förvaltning, finanshantering och dylikt, innebar svårigheter att ge en rättvisande och entydig bild av fastighetsekonomin inom enstaka kvarter. Styrelsen ansåg att det i första hand var föreningens samlade ekonomiska ställning som det var viktigt att analysera och redovisa.

## 2003

### **Ny lagstiftning**

År 2003 började lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt att gälla. I den slås fast att det är styrelsen som sätter hyrorna (3 kap. 16 §). Enligt 2 kap. 4 § punkten 1 ska föreningens stadgar innehålla grunderna för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster ska betala.

I SKBs stadgar, § 41, infördes bestämmelserna att de totala hyresintäkterna inom SKB ska bestämmas så att en långsiktig god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten. Bestämmelsen finns numera i § 42.

**Kommentar:** Den nya lagstiftningen innebar att SKB inte längre var beroende av den dispens som tidigare krävts på grund av att föreningen inte förhandlade om hyrorna på det sätt som förutsattes enligt hyresförhandlingslagen. Däremot krävde den nya lagstiftningen att SKB i stadgarna införde grunderna för beräkningen av hyrorna. I förslaget till stadgetext angavs att aktuella grunder borde utformas på ett övergripande sätt.

### **Nya riktlinjer för hyressättning**

Vid SKBs föreningsstämma år 2000 hade en motion om hyressättningsfrågor behandlats. Den diskussion som följde utmynnade i att stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att göra en översyn av föreningens hyressättningsprinciper. En arbetsgrupp tillsattes som vid 2003 års föreningsstämma presenterade förslag till ändring av föreningens riktlinjer för hyressättning. Förslagen var följande.

Föreningens totala behov av hyresintäkter skulle vara grunden för kommande hyreshöjningar. Utgångspunkten för hyressättningen av SKBs lägenheter borde vara lägenhetens värde för en medlem, dvs. en värdebaserad och inte en kostnadsbaserad hyressättning. Hur en lägenhets värde skulle bedömas ville man inte ge några direktiv eller anvisningar för utan det fick bli en uppgift för styrelse och hyresutskott att i kommande hyressamråd finna en lösning.

Den s.k. inre klassningen (jämförelser mellan hyrorna i olika lägenheter inom samma bostadsområde) ansågs fungera väl och borde därför behållas. Däremot användes inte längre den s.k. yttre klassningen (hur hyror i olika bostadsområden förhöll sig till varandra). Därför borde ett annat sätt att sätta hyror i olika bostadsområden tas fram. Vid jämförelser mellan olika områden konstaterades att fastigheternas ålder hade avgörande betydelse medan lägesfaktorn i vissa fall

hade ringa eller ingen påverkan. Någon ny omklassificering av alla samtliga lägenheter föreslogs dock inte. Detta skulle kräva ett enormt arbete och ta stora resurser i anspråk samtidigt som tillförlitligheten och exaktheten kunde ifrågasättas. Istället för en stor omklassificering av samtliga lägenheter föreslogs att eventuella skevheter i hyressättningen mellan olika lägenheter och bostadsområden skulle rättas till på lång sikt i små steg. De hyresjusteringar som behövde göras mellan olika fastigheter i framtiden borde alltså göras i små steg i samband med de årliga hyressamråden. Detta kunde ske genom differentieringar inom ramen för hyreshöjningsbehovet vid de årliga hyressamråden.

Vad gällde hyrorna i kommande om- och nyproduktion borde de ligga på en nivå som skapade en så god ekonomi som möjligt för respektive projekt samtidigt som belastningen på det övriga beståndet minimerades. Vid ombyggnader borde särskild hänsyn tas till att befintliga hyresgäster skulle flytta tillbaka till området. Hyressamrådsverksamheten fungerade bra och borde behållas.

För att på sikt uppnå en hyresstruktur som bättre motsvarade en bedömning av lägenheternas relativa värden samt för att anpassa riktlinjerna till föreningens nya stadgar föreslogs att de riktlinjer som fastställdes år 1997 skulle ersättas med nya riktlinjer med följande lydelse.

”Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

För ny- och ombyggda fastigheter ska hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.”

De föreslagna riktlinjerna antogs och det bestämdes även att en utvärdering av dessa skulle göras efter fem år.

## 2009

Vid 2009 års föreningsstämma presenterades utvärderingen av de år 2003 beslutade riktlinjerna för hyressättning. Samtidigt lämnades ett förslag till ändring av dessa.

Den arbetsgrupp som gjort utvärderingen hade kommit fram till att SKB under den gångna femårsperioden totalt sett haft lägre hyreshöjningar än andra bostadsföretag och att de fördelningar av hyreshöjningarna som gjorts hade varit i samma storleksordning som hos andra bostadsföretag. Man ansåg att riktlinjerna tillämpats på det sätt som avsågs när de antogs men föreslog ändå en viss justering av texten i riktlinjerna. Bakgrunden till detta var att uttrycket ”relativt värde” av en del medlemmar hade uppfattats som svårt att tolka och förstå. Därför föreslogs att i riktlinjerna dels infoga stadgarnas § 42 (som på ett övergripande sätt behandlar hyressättning), dels förändra riktlinjernas första stycke för att klargöra att styrelsen och hyresutskottet vid det årliga hyressamrådet ska göra en bedömning av hur de olika lägenheterna/fastigheterna ska hyressättas i förhållande till varandra.

Utvärderingsgruppen ansåg även att det vore lämpligt med en förnyad utvärdering av riktlinjerna efter ytterligare fem års tillämpning, dvs. efter 2014 års hyressamråd. Föreningsstämman beslutade i enlighet med förslaget. 2009 års riktlinjer för hyressättning, som alltjämt gäller, lyder således som följer.

”De totala hyresintäkterna inom SKB ska bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten ska baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten (stadgarnas § 42). Under det årliga hyressamrådet görs en bedömning av hur förvaltningsenheter och lägenheter ska hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav. Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter ska hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda. Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter. Vid ombyggnad medges en jämkning av hyresnivåerna – liksom en viss hyresrabatt de inledande åren – för de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt.”

Även dessa riktlinjer skulle utvärderas efter ytterligare fem år.

2014

### Hyreshöjningsfördelningsmodell

Under år 2014 tog en arbetsgrupp fram en modell för fördelning av hyreshöjningar. Modellen bygger på SKBs riktlinjer för hyressättning som fastställdes av föreningsstämman år 2009. Den användes första gången vid fördelning av 2015 års hyreshöjning. Utgångspunkter för arbetsgruppen hade varit att modellen skulle vara tillräckligt enkel, så lite arbets- och kostnadskrävande som möjligt att använda samt även vara förutsägbar och ha stabilitet över tiden.

Fördelningsmodellen tar hänsyn till följande parametrar.

Första parametern utgörs av de senaste fem årens genomsnittliga **kötid** för lägenheterna i en fastighet. Denna parameter anses ge en bra uppfattning om medlemmarnas sammantagna uppskattning av lägenheternas attraktivitet. Kötiden indelas i tio grupper (deciler). Kort kötid, för det aktuella året upp till 19 år, ges värdet ett, medan kötider över 36 år ges värdet tio. Mellanliggande kötider fördelas jämt (linjärt) på värdena två till nio. Då kötiderna ändras varje år görs en ny beräkning av fem års köthistorik om vilken kötidsgrupp en fastighet hör till. Nya fastigheter ges under de första två åren värdet 5,5, dvs. de hamnar tillsammans med de fastigheter som får värdet fem. Värdet viktas till 0,4 (40 procent av det totala värdetalet).

Den andra parametern utgör en bedömning av fastighetens **geografiska belägenhet**, där centrala lägen i innerstaden ges ett högre värde än mer perifera lägen. Antalet fastigheter i de tio olika grupperna varierar, men alla värden används. Värdet viktas till 0,3 (30 procent av det totala värdetalet).

Den tredje parametern fångar fastighetens nuvarande genomsnittliga **hyra och upplåtelseinsats** för lägenheterna. Hyra och upplåtelseinsats indelas i tio olika grupper. För det aktuella året gäller att en fastighet där hyran ligger under 750 kronor per kvadratmeter får värdet tio medan en fastighet med hyra över 1 550 kronor per kvadratmeter får värdet ett. Hyror mellan dessa fördelas jämt och får ett värde mellan två och nio. I likhet med kötider så ändras hyran ibland, då görs en ny beräkning där snittet av alla hyror hamnar på värdet 5,5. För det aktuella året gäller att upplåtelseinsatser under 550 kronor per kvadratmeter får värdet tio medan fastigheter med upplåtelseinsatser över 4 550 kronor per kvadratmeter får värdet ett. Sammantaget viktas



parametern till 0,25, varav hyra 0,20 och upplåtelseinsats 0,05 (25 procent av det totala värdetalet).

Den fjärde parametern är ett uttryck för fastighetens **standard**, där nyare fastigheter (nybyggda eller nyrenoverade) har ett högre standardvärde än äldre. Alla SKBs fastigheter har ett av Skatteverket definierat värdeår som beaktar detta. För det aktuella året gäller att fastigheter med värdeår under 12 får värdet tio, medan fastigheter med värdeår över 60 år får värdet ett. SKB har inga fastigheter med dålig standard utan har en mindre variation. Värdet viktas till 0,05 (5 procent av det totala värdetalet).

Utifrån detta poängsystem räknas en viktad genomsnittspoäng fram för varje fastighet, som ställs i relation till övriga fastigheters poäng. Baserat på detta fördelar modellen höjningen i kronor och använder heltal för ingående och utgående hyra och ger hyreshöjningen per fastighet i procent och kronor per kvadratmeter.

Modellens uppbyggnad innebär att bedömningen kan koncentreras på parametrarnas värden och viktning, till skillnad från många andra modeller mycket komplexa, resurskrävande och osäkra poängräknande.



## Referenser

### Interna källor

En kortfattad redogörelse för föreningens syfte, nuvarande omfattning, arbetsätt m.m., 1938

SKB 25 år, 1941

50 år Stockholms Kooperativa Bostadsförening, 1966

Från bostadsnöd till önskehem, Stockholms Kooperativa Bostadsförening 1916-1991, 1991

Bostäder, gemenskap och kvalitet – SKB 100 år 1916-2016, 2016

Nya stadgar för SKB, förslag avgivet av 1968 års stadgekommitté, 1968

SKB:s utvecklingskommittés förslag till fullmäktige, 1980

SKB 2000 – Kooperation för rättvisa, inflytande och delaktighet, 1998

Motionshäften, protokoll och årsredovisningar

### Externa källor

Bostadspolitiken – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år, Boverket, 2007

<https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/1931-1945-allmannyttans-bostadspolitiska-roll-formas/>

<https://svenskkoperation.se/om-kooperation/>

Offentliga tryck