

## MOTION TILL SKB 2025

### Hyreshöjningsfördelningsmodellen bör bestämma hyreshöjningen i procent – inte i kronor, vilket gynnar vissa kvarter och missgynnar andra

#### *Motionen i korthet*

Hyreshöjningar räknas i procent. Höjningen för hela SKB är 5,5 procent i år. Men poängen från hyreshöjningsfördelningsmodellen bestämmer inte hyreshöjningen i procent utan hyreshöjningen i **kronor** per kvm. Det innebär att fastigheter med lägre hyra får **högre** höjning i procent och att fastigheter med högre hyra får **lägre** höjning i procent. Det är inte rimligt och rättvist. Dessutom finns hyran med som en av parametrarna i modellen, vilket innebär att **hyran räknas dubbelt** vid hyreshöjningen.

Tillämpningen av modellen bör ändras så att poängen styr höjningen i procent, inte höjningen i kronor per kvadratmeter och år.

Hyreshöjningsfördelningsmodellen används varje år för hyressättningen. För varje fastighet räknas poäng fram för fem olika parametrar, och sist räknas en viktad totalpoäng fram.

Hyreshöjningar räknas i procent. I år har vi i SKB fått 5,5 procent. Men modellens totalpoäng bestämmer inte hyreshöjningen i procent utan i **kronor** per kvadratmeter och år. Eftersom samma höjning i kronor innebär **högre** höjning i procent för fastigheter med lägre hyra och **lägre** höjning i procent för dem med högre hyra blir det en ytterligare differentiering mellan fastigheterna utöver den genom modellen. Dessutom sker en utjämning av skillnaderna i hyra mellan fastighet med låg respektive hög hyra – utan att det finns något uttalad om att det ska ske.

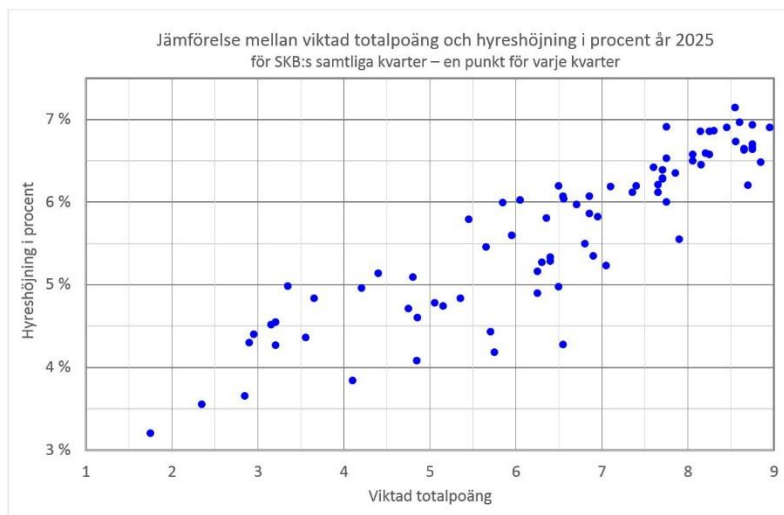
Att hyran också finns med som en av parametrarna i modellen innebär att **hyran räknas dubbelt**. Den får orimligt stor påverkan på hyreshöjningarna. Det är särskilt klandervärt eftersom **hyran inte finns med** bland de faktorer som hyressättningen "skall baseras på" enligt § 41 i stadgarna.

Att poängen styr på detta sätt och hyran har dubbel påverkan **har inte redovisats** i beskrivningarna av modellen, och det kan ifrågasättas om modellens konstruktion är ordentligt genomtänkt. Dubbelräkningen har inte heller uppmärksamats vid utvärderingen av modellen.

Tillämpningen bör ändras så att **totalpoängen bestämmer hyreshöjningen i procent** i stället för hyreshöjningen i kronor per kvm och år.

#### **Illustration av nuvarande tillämpning**

Hur SKB:s fastigheter påverkas av att poängen bestämmer hyreshöjningen i kronor – inte i procent – kan illustreras genom att placera in alla fastigheter efter poäng och hyreshöjning i procent i ett diagram – se nedan. Det framgår tydligt att många fastigheter får högre respektive lägre hyreshöjning i procent jämfört med vad poängen för fastigheten borde innebära.



## Förslag till stämman

Styrelsen bör få i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändrad tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen där totalpoängen bestämmer hyreshöjningen i procent – inte hyreshöjningen i kronor per kvadratmeter och år. Det förslaget bör tas upp för beslut på föreningsstämman, enligt den mångåriga praxis som innebär att hyresriktlinjer beslutas av stämman.

**Vi yrkar** att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag – för beslut på föreningsstämman – till ändrad tillämpning av hyreshöjningsfördelningsmodellen som innebär att totalpoängen bestämmer hyreshöjningen i procent.

*Lars Lingvall, medlnr #####, Segelbåten, fullmäktig och sammankallande*

*Cecilia Rydell, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Hans Olofsson, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Karin Borg, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Katarina Oscarsson, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Kjell Nilsson, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Ulf Tapper, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Victor Tinnerstedt, medlnr #####, Segelbåten, kvartersrådsledamot*

*Agneta Elers Jarleman, medlnr #####, Segelbåten, bomedlem*

*Agnetha Sandström, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Anders Bergman, medlnr #####, Segelbåten, bomedlem*

*Annika Andersson, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Bobo Tennmark, medlnr ###, Segelbåten, hyresmedlem*

*Claes-Eric Nilsson, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Eva Karlberg, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Eva Kopp, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Gun Mattsson, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Helena Jonsson, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Ivo Parik, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Karin Rågsjö, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Katarina Lindroth, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Kenneth Möller, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Lukas Moderato, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Maria Himre, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Marina Thunberg, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Mikael Aivio, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Sören Danielsson, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Therese Bergstrand, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*

*Åsa Snöljung, medlnr #####, Segelbåten, hyresmedlem*