

MOTION TILL SKB 2025

Ändra hyreshöjningsfördelningsmodellen, som strider mot stadgarna

Motionen i korthet

Hyreshöjningsfördelningsmodellen strider mot stadgarna. Stadgarnas faktor standard saknas helt, och flera parametrar i modellen är inte tillåtna enligt stadgarna. Även annat i modellen kan ifrågasättas. Den behöver därför ändras.

Styrelsen bör få i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändrad modell för hyreshöjningar, att beslutas på föreningsstämman.

Eftersom SKB saknar en klassifikation av standard i fastigheterna bör styrelsen också få i uppdrag att utarbeta en sådan, för användning i modellen senast 2027.

Stadgarna anger grunder för hyressättningen

I stadgarna finns i § 41 bestämmelser om grunderna för beräkningen av hyran. De har särskild tyngd, eftersom de är ett krav enligt 2 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Låt oss då se om styrelsen har sett till att hyreshöjningsfördelningsmodellen följer dessa bestämmelser.

Stadgarna kontra modellen

I stadgarna anges att hyran för en lägenhet "skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten". Hänsyn till storlek tas automatiskt genom att hyran anges i kronor per kvadratmeter och år, och texten om "övriga förmåner" är en ventil för ovanliga omständigheter. Det hyran *måste* baseras på är **standard, läge och ålder**. Och ordningen i den uppräkningsordningen har betydelse.

Faktorer i stadgarna

Först kommer **standard**. Det tar modellen inte hänsyn till alls. I presentationen av modellen i *Vi i SKB* april 2015 påstods: "SKB har inga lägenheter med dålig standard utan har en mindre variation."

Det stämmer inte. I äldre fastigheter kan standarden vara dålig på flera sätt: ingen hiss, tvättstuga och andra lokaler med trappsteg under markplan, minimalt utomhusområde, ingen balkong, få eluttag och jordad el bara i köket, mycket små badrum, skeva dörrar, otäta fönster, golv som lutar och knakar, dåliga förvaringsutrymmen, förråd och gemensamma utrymmen, varken garage eller parkeringsplatser, ingen extra toalett i större lägenheter och badrumslås som man förväntar sig i dass på landet (se bild nedan från Segelbåten).



Sedan kommer **läge**. Modellen sätter poäng efter var fastigheten ligger i något av tio områden – men har svårigheter när fastigheten ligger utanför dem – och viktas poängen till 30 procent. Ju närmare Gamla stan, desto högre poäng. Andra aspekter av läge – som störningsfrihet och närhet till natur – värderas inte.

Sist kommer **ålder**. Modellen sätter poäng efter så kallat värdeår. Det är ofta nybyggnadsår – men inte för äldre fastigheter. De två äldsta värdeåren är 1957 (Filthatten) och 1959 (Åssjan). Ju äldre, desto lägre poäng. Poängen viktas till 5 procent, vilket är väldigt lågt med tanke på att styrelsen påstår att standard inkluderas i denna parameter.

Parametrar i modellen

Modellen har fler parametrar. Den sätter poäng efter **kötid**, som beskrivs som *attraktivitet*, och viktas poängen till 40 procent. Ju längre kötid, desto högre poäng. Men stadgarna medger inte att hyran sätts efter attraktivitet. Eftersom också läge är ett mått på *attraktivitet* blir det en dubbelräkning av attraktivitet. Och eftersom dessa båda parametrar viktas till hela 70 procent blir det i praktiken en inriktning mot marknadsanpassning av hyrorna – att hyrorna sätts efter vad folk är *beredda att betala* snarare än efter den *ideologi* som SKB borde stå för.

Modellen sätter också poäng efter nuvarande **hyra** och **upplåtelseinsats** och viktas poängen till 20 procent respektive 5 procent. Ju lägre hyra, desto högre poäng. Men stadgarna medger inte att hyran får baseras på detta.

Bedömning av modellen

Mycket är ologiskt i hyreshöjningsfördelningsmodellen. Det är allvarligt att flera parametrar i modellen saknar grund i stadgarna och att den första faktorn i stadgarna – standard – saknas helt. Modellen är ingen rimlig och rättvis grund för hyreshöjningarna.

Möjliga förbättringar

Egentligen borde man göra om modellen i grunden eller ännu hellre göra en helt ny. Men vissa enklare ändringar kan göras för att modellen ska följa stadgarna och bli mer rimlig.

Poäng för **standard** behöver läggas till, men först måste en klassifikation av fastigheterna efter standard tas fram. I avvaktan på att poäng för standard kan inkluderas bör poängen för **ålder/värdeår** viktas till minst 50 procent för att tillfälligt kunna motsvara både standard och ålder i stadgarna. De otillåtna parametrarna **kötid**, **hyra** och **upplåtelseinsats** bör strykas. Faktorn **läge** bör viktas till högst 50 procent.

Föreningsstämman beslutar

Eftersom hyreshöjningsfördelningsmodellen är mycket konkreta riktlinjer för hyressättningen och det i decennier har varit regel att fullmäktige beslutar om riktlinjer för hyressättningen bör förslaget till ändrad modell föreläggas fullmäktige för beslut.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till ändring av hyreshöjningsfördelningsmodellen i enlighet med vad som sägs i motionen samt
2. att ge styrelsen i uppdrag att klassificera SKB:s fastigheter i fråga om standard, för användning i modellen senast för 2027 års hyror.

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