

MOTION TILL SKB 2025

Bryt trenden mot marknadsanpassade hyror!

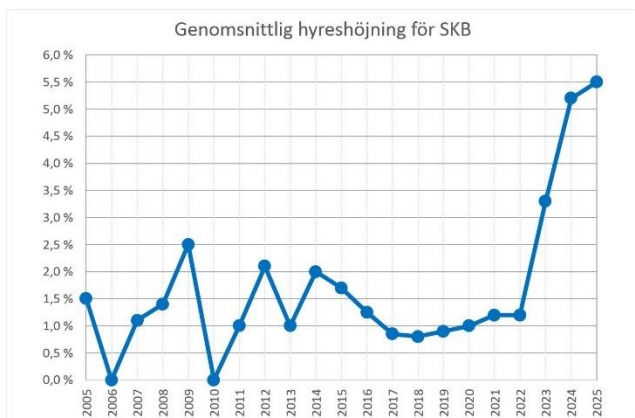
SKB har under många år haft som policy att ha ”en lugn hyresutveckling utan drastiska hopp”. Det har uttalats bland annat 2006 och 2016 av olika VD:ar. Ett mål har också varit att hyrorna ska ligga under allmännyttans.

Plötsliga hopp i hyreshöjningarna

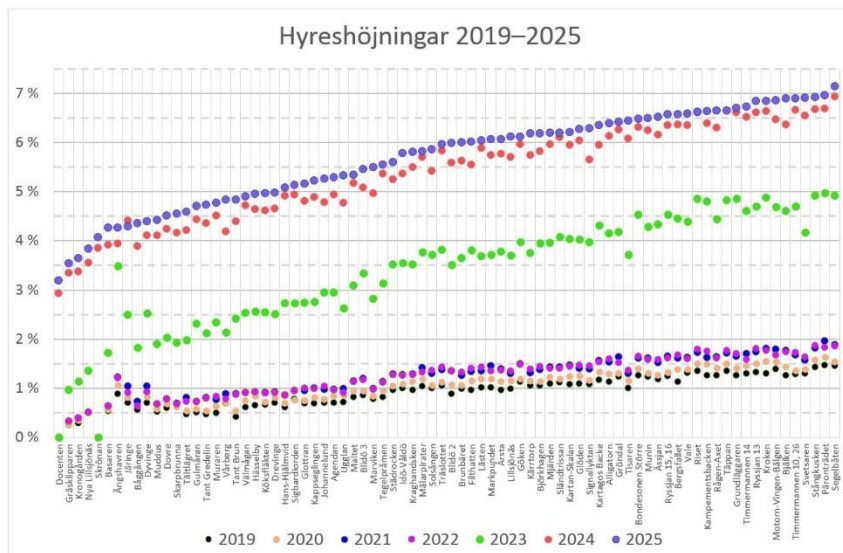
Men år 2023 gjorde hyreshöjningen ett plötsligt hopp till 3,3 procent – en **tre-dubbling** jämfört med den genomsnittliga höjningen under de fem föregående fem. De flesta trodde nog att det var en kraftig höjning som behövdes tillfälligt. Men år 2024 blev höjningen **ännu kraftigare**: 5,2 procent. Och i år **fortsätter trenden**. Den genomsnittliga höjningen är ännu högre: 5,5 procent. Och dessutom har styrelsen fattat beslut om **även nästa år**: en hyreshöjning på 4,8 procent, också kraftig.

Skrämmande utveckling

Det är en skrämmande utveckling – se diagrammet nedan. Och det verkar finnas risk för att dessa mycket kraftiga hyreshöjningar fortsätter. Det måste stoppas.



Årets genomsnittliga höjning är alltså 5,5 procent, men genom hyreshöjningsfördelningsmodellen differentieras höjningarna så att de varierar mellan 3,2 och 7,14 procent – se diagrammet nedan, som visar hyreshöjningen för samtliga fastigheter under åren 2019–2025. Man ser att den lugna utvecklingen åren 2019–2021 har förbyttts i kraftiga höjningar.



SKB har högst hyreshöjning i Stockholm

Enligt Hyresgästföreningens redovisning i Hem & Hyra ligger snittet för årets hyresförhandlingar på 4,7 procent, där det högsta värdet i Stockholm för närvarande är 4,96 procent – alla förhandlingar är inte avslutade. SKB:s genomsnittliga höjning är 5,5 procent. SKB har alltså just nu den högsta hyreshöjningen i hela Stockholm.

Många boende har högre hyra än den genomsnittliga

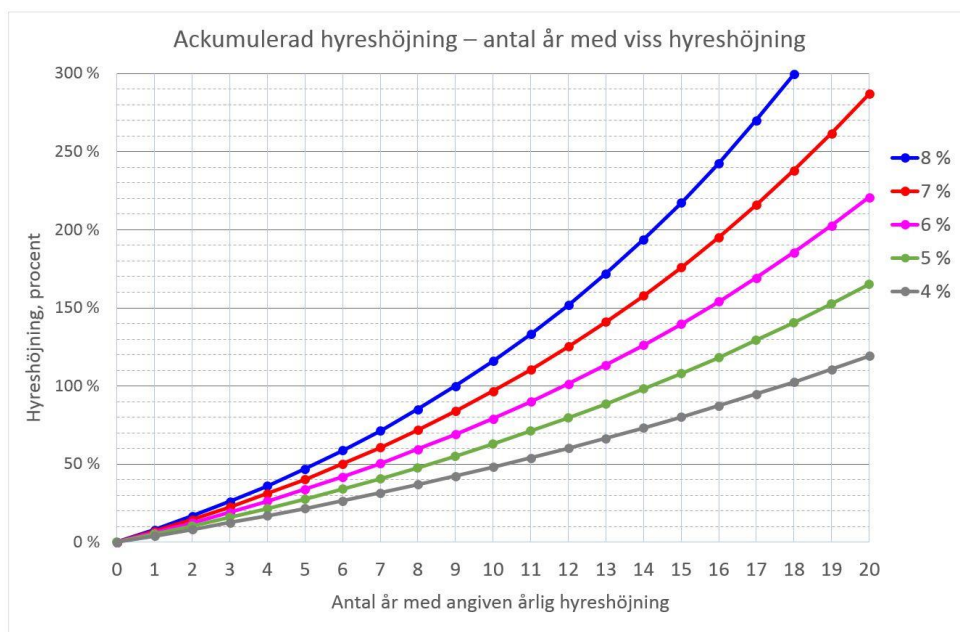
För många boende är dock hyreshöjningen betydligt högre än 5,5 procent. Den högsta som SKB redovisar är 7,14 procent för Segelbåten, men det blir ännu mer för vissa lägenheter i kvarteret, eftersom hyreshöjningen räknas ut i kronor per kvadratmeter och den procentuella höjningen blir högre för lägenheter med lägre hyra – vi känner till en höjning på 7,34 procent, men det kan finnas högre. Därtill har hyreshöjningen för 2026 redan fastställts, trots att kostnaderna för 2025, som hyreshöjningarna är påverkade av, inte är kända.

Oacceptabelt för en kooperativ hyresrättsförening

Man måste också komma ihåg att SKB är en kooperativ hyresrättsförening där vi medlemmar förväntar oss lägre hyra än i vanliga hyresrätter eftersom vi betalar en insats. SKB får behålla hela sin vinst och behöver inte betala något till en privat ägare eller en kommun, som allmännyttiga bolag gör.

Stora effekter på lång sikt

Om dessa kraftiga hyreshöjningar fortsätter blir den ackumulerade effekten stor – se diagrammet nedan. En höjning på 5 procent per år blir **50 procent** efter 8 år. En höjning på 6 procent ger en **fördubbling** av hyran på 12 år och en höjning på 7 procent en **tredubbling** av hyran på 16 år. Det är en orimlig utveckling.



Trenden med kraftiga hyror måste brytas

De här kraftiga hyreshöjningarna får inte fortsätta. Den trend som började år 2023 måste brytas. Den redan beslutade hyreshöjningen för år 2026 bör omprövas.

Att inte fortsätta med dessa höga hyreshöjningar är särskilt viktigt med tanke på att de högsta hyreshöjningarna drabbar äldre fastigheter, där

många äldre med sämre ekonomi bor. Hyreshöjningarna riskerar att få till följd att personer med lägre inkomster inte har råd att bo kvar i sina lägenheter.

Vi är djupt oroade över de senaste tre årens hyreshöjningar, som innebär en trend mot marknadsanpassning av hyrorna. Det kan starkt ifrågasättas om denna utveckling överensstämmer med SKB:s ideologi och att föreningen enligt § 2 i stadgarna ska "främja medlemmarnas ekonomiska intressen".

Nya hyresriktlinjer behövs

Det behövs nya riktlinjer för hyressättningen som innebär en inriktning mot mer rimliga och rättvisa hyror. SKB bör återgå till en policy om jämna och låga hyreshöjningar och undvika kraftiga hyreshöjningar särskilt om det drabbar medlemmar med sämre ekonomi. SKB bör också undvika fleråriga överenskommelser. SKB bör arbeta för rimliga och rättvisa hyreshöjningar som inte innebär en marknadsanpassning där hyrorna sätts efter vad bostadssökande är beredda att betala.

I de gamla hyresriktlinjerna (se bilaga nedan) bör regeln om hyressättning för ny- och ombyggda fastigheter behållas, liksom spärren på fyra procentenheter som högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad och regeln om jämkning och hyresrabatt vid ombyggnad. Däremot bör det första stycket – som är en onödigt upprepning av stadgarnas § 41 – strykas. Det står felaktigt "§ 42" i dessa riktlinjer eftersom ingen korrigerings har skett för de nya stadgarnas numrering. Det är ett ytterligare skäl för att stryka upprepningen av stadgetexten.

Föreningsstämman beslutar

Förslaget till nya riktlinjer för hyressättningen bör beslutas av föreningsstämman, i enlighet med mångårig praxis.

Vi yrkar att föreningsstämman beslutar

1. att uppmana styrelsen att ompröva beslutet om den kraftiga hyreshöjningen år 2026,
2. att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett förslag till hyresriktlinjer för beslut av fullmäktige som ersätter befintliga riktlinjer och innebär att SKB
 - återgår till tidigare policy om jämna och låga hyreshöjningar,
 - undviker kraftiga hyreshöjningar särskilt om det drabbar medlemmar med sämre ekonomi,
 - undviker fleråriga överenskommelser om hyreshöjningar,
 - behåller regeln att hyran för ny- och ombyggda fastigheter ska sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda,
 - behåller spärren på fyra procentenheter som högsta tillåtna hyreshöjningsskillnad mellan samtliga fastigheter ett enskilt år,
 - behåller regeln om att vid ombyggnad jämka hyresnivåerna – och ge en viss hyresrabatt de inledande åren – för redan boende i kvarteret.
 - arbetar för rimliga och rättvisa hyreshöjningar som inte innebär en marknadsanpassning.

*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
Gunnar Lundkvist, medlnr #####, Åssjan, fullmäktig och sammankallande
Ellinor Elm, medlnr #####, Åssjan, fullmäktigesuppleant
Elisabeth Grusell, medlnr #####, Åssjan, kvartersrådsledamot
Jonny Rundberg, medlnr #####, Åssjan, kvartersrådsledamot
Per Kraft, medlnr #####, Åssjan, kvartersrådsledamot
Peter Printz, medlnr #####, Åssjan, kvartersrådsledamot
Kristina Hanström, medlnr #####, Fyrfamiljsvillorna, fullmäktig
Magnus Thelin, medlnr #####, Gröndal, fullmäktig
Robert Kärn, medlnr #####, Idö-Våldö, fullmäktig
Sinikka Gedda, medlnr #####, Ryssjan, fullmäktig
Stella D Ailly, medlnr #####, Sigbardiorden, fullmäktig

Bilaga

SKBS RIKTLINJER FÖR HYRESSÄTTNING

Fastställda av SKBs föreningsstämma den 28 maj 2009.

De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall 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 skall hyressättas i förhållande till varandra för att motsvara stadgarnas krav.

Vidare gäller att för ny- och ombyggda fastigheter skall 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