



Frågor om styrelsens förvaltning av SKB 2019

Innehållsförteckning

1. Principer för marknadsanpassade hyresavgifter	3
<i>av Torbjörn Wänn, fullmäktig Köksfläkten, samt Tommy G Persson, Viola Forsblom, Fredrik Norberg, Tess Erlandsson Funke, Lars Bäck, Helene Egnell, Tore Wandel, Lars-Olof Kritz, Jonas Blomqvist, Johan Henrikson, Charlotte Karlsson Thur, Johan Olsson, Mikael Pettersson och Jonas Thörn, hyresmedlemmar Köksfläkten</i>	
2. Marknadshyror strider mot SKB:s syfte och stadgar	4
<i>av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
3. Beslut om väsentligt ändrade principer för hyresavgifter ska beslutas av stämman	5
<i>av Tommy G Persson, hyresmedlem Köksfläkten</i>	
4. Skärpta regler avseende andrahandsuthyrning	7
<i>av Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten</i>	
5. Nyproduktion som SKB:aren har råd att bo i	10
<i>av Ragnar von Malmborg, Åsa Janlöv, Kjell Jakobsson och Bertil Nyman, köande fullmäktige, samt Sune Alsgren, köande fullmäktigesuppleant</i>	
6. Bygg hållbara flerbostadshus i prefab med trästomme	12
<i>av Bertil Nyman, köande fullmäktige</i>	
7. Solenergi	13
<i>av Anita Roos, fullmäktig Solsången</i>	
8. Beredskap inför klimatförändringar	14
<i>av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan</i>	
9. SKB-verksamhet utanför Stockholms län	15
<i>av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten</i>	
10. Rökförbud på balkonger	17
<i>av Lena Ekevid, fullmäktigesuppleant Vårberg, samt Emanuel Dauner och Ulrika Renström, hyresmedlemmar Vårberg</i>	
11. Rökning i SKBs bostäder	17
<i>av Anne-Lie Vilhelmsson, hyresmedlem Markpundet</i>	

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår SKBs föreningsstämman besluta

att ärendena 1–11 i häftet ”Frågor om styrelsens förvaltning av SKB 2019” är förvaltningsfrågor och överlämna dessa till SKBs styrelse och VD för handläggning enligt styrelsens redovisade svar på respektive ärende.

Styrelsen
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

1. Principer för marknadsanpassade hyresavgifter

av Torbjörn Wänn, fullmäktig Köksfläkten, samt Tommy G Persson, Viola Forsblom, Fredrik Norberg, Tess Erlandsson Funke, Lars Bäck, Helene Egnell, Tore Wandel, Lars-Olof Kritz, Jonas Blomqvist, Johan Henrikson, Charlotte Karlsson Thur, Johan Olsson, Mikael Pettersson och Jonas Thörn, hyresmedlemmar Köksfläkten

SKB redovisar i en skrivelse av den 29 november 2018 föreningens ambition att marknadsanpassa hyrorna för garage- och bilplatser. Ordet ”marknadshyra” undviks och istället används ordet ”målhyra”. Ambitionen är uppenbar: Marknadsanpassning.

Lagen hindrar marknadshyra för bostäderna men vad hade hänt med lägenhetshyrorna om det hade funnits rättslig möjlighet för marknadsanpassning även av lägenhetshyrorna?

Undertecknade månar om SKB:s ursprungliga verksamhetsinriktning och ser en fara i att frångå SKB:s väl förankrade idé om bostäder av god kvalitet till i princip självkostnad. För alla dem som redan bor i hus med tillhörande bilplats blir ”målhyra” (vilket är samma som marknadshyra) i många fall en dramatisk höjning av den totala hyran inkl bilplatsen.

Principen att behandla boende medlemmar med samma prissättning som för externa företag och personer är felaktig och visar en fientlig inställning till boende som disponerar bil. Det leder tankarna till en bilfientlig politik vilket vi anser att SKB inte ska syssla med vare sig direkt eller indirekt, dvs i smyg.

För externa hyrestagare, dvs för dem som inte är boende i SKB, bör naturligtvis marknadshyra gälla men boende som önskar bilplats ska ha förtur före externa hyrestagare. Vid vakanser bör uthyrning ske till externa företag och personer.

Den nu fastställda målhyran/marknadshyran bör kompletteras med ett beslut om rabatt till boende för bilplatser utomhus och inomhus. Skillnaden mellan målhyran och självkostnaden skall utgöra underlaget för rabatten för de boende som har parkeringsplats eller garageplats i huset.

Självkostnaden skall beräknas utifrån den ursprungliga hyran när huset byggdes med uppräknings för kapital- och driftskostnader som avser bilparkeringen i garage och utomhus. De årliga ökningarna av hyrorna för bilplatserna skall beräknas på motsvarande sätt som de årliga debiterade ökningarna som görs av lägenheterna för de boende i SKB. Detta gäller endast de som hyr en lägenhet i huset. Övriga som hyr en bilplats skall betala målhyran.

Yrkande

Att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att besluta om rabatter på garage- och bilplatser i enlighet med motionens syfte

Att rabatten ska gälla retroaktivt från och med 1 januari 2019

Undertecknade medlemmar är boende i SKB

Styrelsens och hyresutskottets svar på fråga 1, se fråga 3

2. Marknadshyror strider mot SKB:s syfte och stadgar

av Lars-Kristian Bergh, hyresmedlem Köksfläkten

SKB redovisar i en skrivelse av den 29 november 2018 föreningens ambition att marknadsanpassa hyrorna för garage- och bilplatser. Ordet "marknadshyra" undviks och istället används ordet "målhyra". Ambitionen är uppenbar: Marknadsanpassning.

Lagen hindrar marknadshyra för bostäderna men vad hade hänt med lägenhetshyrorna om det hade funnits rättslig möjlighet för marknadsanpassning även av lägenhetshyrorna?

Undertecknade månar om SKB:s ursprungliga verksamhetsinriktning och ser en fara i att frånga SKB:s väl förankrade idé om bostäder av god kvalitet till i princip självkostnad. För alla dem som redan bor i hus med tillhörande bilplats blir "målhyra" (vilket är samma som marknadshyra) i många fall en dramatisk höjning av den totala hyran inkl bilplatsen.

Principen att behandla boende medlemmar med samma prissättning som för externa företag och personer är felaktig och visar en fientlig inställning till boende som disponerar bil. Det leder tankarna till en bilfientlig politik vilket vi anser att SKB inte ska syssla med vare sig direkt eller indirekt, dvs i smyg.

För externa hyrestagare, dvs för dem som inte är boende i SKB, bör naturligtvis marknadshyra gälla men boende som önskar bilplats ska ha förtur före externa hyrestagare. Vid vakanser bör uthyrning ske till externa företag och personer.

Den nu fastställda målhyran/marknadshyran bör kompletteras med ett beslut om rabatt till boende för bilplatser utomhus och inomhus. Skillnaden mellan målhyran och självkostnaden skall utgöra underlaget för rabatten för de boende som har parkeringsplats eller garageplats i huset.

Självkostnaden skall beräknas utifrån den ursprungliga hyran när huset byggdes med uppräknings för kapital- och driftskostnader som avser bilparkeringen i garage och utomhus. De årliga ökningarna av hyrorna för bilplatserna skall beräknas på motsvarande sätt som de årliga debiterade ökningarna som görs av lägenheterna för de boende i SKB. Detta gäller endast de som hyr en lägenhet i huset. Övriga som hyr en bilplats skall betala målhyran.

Yrkande

Att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att besluta om rabatter på garage- och bilplatser i enlighet med motionens syfte

Att rabatten ska gälla retroaktivt från och med 1 januari 2019

Styrelsens och hyresutskottets svar på fråga 2, se fråga 3

3. Beslut om väsentligt ändrade principer för hyresavgifter ska beslutas av stämman

av Tommy G Persson, hyresmedlem Köksfläkten

SKB redovisar i en skrivelse av den 29 november 2018 föreningens ambition att marknadsanpassa hyrorna för garage- och bilplatser. Ordet "marknadshyra" undviks och istället används ordet "målhyra". Ambitionen är uppenbar: Marknadsanpassning.

Undertecknade månar om SKB:s ursprungliga verksamhetsinriktning och ser en fara i att frånga SKB:s väl förankrade idé om bostäder av god kvalitet till i princip självkostnad. För alla dem som redan bor i hus med tillhörande bilplats blir "målhyra" (vilket är samma som marknadshyra) i många fall en dramatisk höjning av den totala hyran inkl bilplatsen.

Eftersom hyresökningarna grundar sig på väsentligt ändrade principer och avviker väsentligt från tidigare beräkningssätt att fastställa hyran för bilplatser för de boende som är medlemmar i SKB och där bilplats kan anses vara direkt kopplad till ett boende hos SKB skall detta inte anses som ett förvaltningsärende eftersom det måste anses som en övergång till marknadshyror som inte är SKBs ursprungliga princip för hyressättning.

En övergång till marknadshyror med ett vinstintresse kan inte anses var överensstämmande med de intentioner som förelåg när SKB grundades och är så väsentligt avsteg från tidigare gällande principer att det skall tas av fullmäktige.

Ett beslut att införa marknadshyror för medlemmar hos SKB är av en sådan dignitet att det inte kan anses vara ett förvaltningsärende utan skall tas av fullmäktige.

Yrkande

Att stämman beslutar att om grundprinciperna för hyreshöjningar väsentligt ändras ge styrelsen i uppdrag att utreda om detta ska beslutas av fullmäktige i enlighet med motionens syfte.

Styrelsens svar på frågorna 1, 2 och 3

Bakgrund

SKBs stadgar reglerar:

- principer för hyressättning av bostadslägenheter (§ 42),
- samrådsskyldighet inför fastställelse av hyror för lägenheter i ny- eller ombyggd fastighet och inför beslut om hyresändring som berör ett större antal lägenheter (§ 29).

Någon reglering av hyressättning av andra uthyrningsobjekt (garage-, parkeringsplatser eller lokaler) finns inte i stadgarna.

SKBs stadgar föreskriver i § 35 att ett hyresutskott ska finnas inom föreningen. Hyresutskottets ledamöter och suppleanter utses av föreningsstämma och är medlemmarnas representant i frågor rörande hyressättning. I § 36 regleras hyresutskottets arbetsuppgifter. Där framgår det att det åligger hyresutskottet att medverka i hyressamråd genom yttrande i hyreshöjningsärende som överlämnats till utskottet. Vidare får hyresutskottet för styrelsen framlägga förslag i frågor om hyressättningsprinciper avseende såväl bostadslägenheter som andra uthyrningsobjekt.

Hyressättning av annat än bostadslägenheter ligger helt inom ramen för styrelsens förvaltnings-

ansvar. Således har styrelsen mandat att, utan föregående samråd, fastställa hyror för garage- och parkeringsplatser. Hyresutskottet har förslagsrätt vad gäller hyressättningsprinciper för garage- och parkeringsplatser.

Partsgemensam arbetsgrupp

Vid samråd med hyresutskottet avseende 2016 års hyror, som ägde rum 2015-11-05 träffades, på initiativ från hyresutskottet, överenskommelse om att det inför hyressamrådet gällande 2017 års hyror ska göras en gemensam översyn av bilplatshyrorna. Någon översyn gjordes inte 2016. Därefter tillsattes en partsgemensam arbetsgrupp bestående av styrelsens hyresdelegation, representanter för hyresutskottet samt vd och ytterligare en tjänsteman. Arbetsgruppen har föreslagit principer för hyressättning av garage- och parkeringsplatser, genomfört kartläggning av nuvarande hyressättning och framlagt förslag till hyressättning.

Kartläggning och hyressättning

De kriterier för hyressättning som arbetsgruppen föreslog avser tillgänglighet, standard, läge, kötid och vakansgrad. Arbetsgruppen föreslog vidare att jämförelse ska göras med hyressättning hos andra fastighetsägare och parkeringsbolag. För utomhusparkering ska jämförelse dessutom göras med kostnad för boendeparkering. Jämförelse betyder inte att omvärldens hyressättning utgör riktvärde.

Med ovan nämnda kriterier som grund har alla garage- och parkeringsanläggningar bedömts och hyressättningen granskats. En idé om rättvisande hyra för varje kvarters garage- och parkeringsplatser har identifierats. Resultatet enligt förslaget var att vissa fastigheters bilplatser bör förbli oförändrade (främst ytterområden med vakanta platser) och att andra bilplatshyror bör höjas mer eller mindre. Störst höjningar föreslogs i innerstaden.

Skillnaden mellan nuvarande hyresnivå och idé om rättvisande hyra (målhyra) uppgick för hela SKB till 16,5 %.

Arbetsgruppen föreslog vidare att skillnaden mellan nuvarande hyra och målhyra ska utjämnas under en tid av fem år.

Intäkts- och hyresnivå

Att fastställa SKBs självkostnad för garage- och parkeringsplatser låter sig inte göras. Vanligtvis ställs krav från kommunens sida i samband med bygglov för nyproduktion av fastigheter att ett visst antal biluppställningsplatser ska iordningställas. I nyproduktion kan konstateras att den hyra som rimligtvis kan debiteras, inte är tillräcklig för att täcka föreningens kostnader för dessa biluppställningsplatser. Med den vetskapen kvarstår för föreningen att fastställa rättvisa hyror utifrån kvalitet och efterfrågan. Den vägledning i hyressättningen som kan erhållas är resultatet av en jämförelse med närliggande biluppställningsplatser och boendeparkering. Därigenom erhålls en rimlig kostnadstäckning, vilket inte kan anses vara marknadshyra. En för låg hyressättning leder till att kostnaderna för biluppställningsplatser subventioneras från bostadsbeståndet onödigtvis mycket.

Fastställda hyror

Styrelsen har utifrån förslaget från arbetsgruppen fastställt hyror för garage- och parkeringsplatser gällande för 2019. Om inget oförutsett inträffar är det rimligt att anta att styrelsen fattar beslut om motsvarande förändring för 2020, då avsikten är att utjämna skillnaden mellan hyran 2018 och målhyran under en tid om fem år.

Sammanfattning

På förslag från hyresutskottet har en partsgemensam arbetsgrupp föreslagit kriterier för hyres-

sättning, genomfört kartläggning och föreslagit en ny hyressättning av föreningens garage- och parkeringsplatser. Förslaget har förankrats i hyresutskottet, som är medlemmarnas företrädare i hyressättningsfrågor utsett av föreningsstämma, även om någon samrådsskyldighet inte föreligger. Styrelsen har, inom ramen för sitt förvaltningsansvar, fattat beslut om hyressättning av garage- och parkeringsplatser i enlighet med den partsgemensamma arbetsgruppens förslag.

Styrelsen anser därmed frågorna 1, 2 och 3 besvarade.

Hyresutskottets svar på frågorna 1, 2 och 3

Hyran för vissa fordonsplatser har justerats upp. Det gäller främst de fordonsplatser som varit lågt prissatta i förhållande till motsvarande/alternativa platser i omgivningen, samt i vissa lägen där boendeparkering på gatan införts. Det betyder inte att man satt marknadshyror, det har aldrig ens kommit på tal. Målet med förändringen är att kunna hålla ned hyreshöjningarna för bostäderna något, dvs. ge lite till alla i stället för att ge mycket till ett begränsat antal fordonsplatsinnehavare.

SKB ska behandla alla medlemmar lika och det är inte förenligt med stadgarna att man ska ge rabatter åt en specifik grupp.

Hyresutskottet anser det vara positivt att man presenterar en målhyra. Innehavaren av fordonsplatsen vet redan nu vad den kommer att kosta om fem år. Det ger möjlighet till god framförhållning och möjlighet att på ett tidigt stadium planera/byta till någon annan parkeringsform utifrån givna förutsättningar.

Hyresutskottet kommer att följa upp utfallet av höjningarna och kommer att vidta åtgärder om det i efterhand visar sig att exempelvis vakansgraden ökar till följd av höjningarna.

Förändringen som skett skapar mer rättvisa inom föreningen.

4. Skärpta regler avseende andrahandsuthyrning

av Erik Hallum, fullmäktigesuppleant Köksfläkten

SKB borde se över, och justera, rutinerna för andrahandsuthyrning. Under de senaste åren har bristen på hyresrätter i Stockholm tillsammans med en kraftigt ökad andrahandsuthyrningsmarknad medfört att rutinerna för andrahandsuthyrning måste ses över. Det gäller främst fem områden.

1) Alla andrahandsuthyrningar av den aktuella SKB-medlemmen måste stämmas av med enheten för olovlig uthyrning – har det tidigare skett uthyrningar olovligen, exempelvis inom Air BnB, borde alla förfrågningar om andrahandsuthyrning avslås. Denna avstämning sker inte idag.

2) Hyresnivån – SKB måste förhandsgodkänna hyresnivån som en andrahandshyresgäst ska betala. Det kan inte vara rimligt att en andrahandshyresgäst ska betala dubbla hyran (vilket sker idag) och att förstahandshyresgästen / SKB-medlemmen därmed kan göra stor vinst på sitt SKB-boende. Detta godkännande sker inte idag.

3) Behörigheter för andrahandshyresgäster måste ses över och därefter anpassas – Det kan kanske inte vara rimligt att en andrahandshyresgäst ska ha tillgång till fastighetens alla ge-

mensamma lokaler via t ex nyckelbrickor. Det gäller exempelvis förrådsutrymmen och garage. Denna anpassning görs inte idag.

4) Andrahandshyresgästen måste informeras av SKB vad gäller gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, återvinningsrum och sopsugar etc – SKB kan inte anta att en andrahandshyresgäst förstår vilka regler och rutiner som gäller i t ex tvättstuga och återvinningsrum. Om SKB godkänner en andrahandsuthyrning måste SKB också informera den hyresgästen om vilka regler som gäller i fastigheten. SKB kan inte anta att den informationen sker tillfredställande av förstahandshyresgästen. Denna information ges inte tillfredsställande till andrahandshyresgäster idag.

5) Extra slitage – Det är rimligt att anta att det som går sönder inne i lägenhet och i gemensamma utrymmen ökar med andrahandsuthyrningar. SKB borde uppskatta extrakostnaden och rimligen låta förstahandshyresgästen stå för denna. Detta sker inte idag.

Förslag:

Att SKB ser över och justerar rutinerna för andrahandsuthyrning.

Styrelsens svar på fråga 4

Generellt om andrahandsuthyrning

Rätten att hyra ut sin lägenhet i andra hand följer av 12 kap. 39–40 §§ jordabalken ("hyreslagen"). Enligt bestämmelserna i lagen, som är tvingande, ska hyresgästen ha hyresvärdens samtycke för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand. Om hyresvärden inte går med på en andrahandsupplåtelse av lägenheten, kan hyresgästen söka tillstånd hos hyresnämnden. Tillstånd ska lämnas av hyresnämnden om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Provboende godtas som skäl till andrahandsuthyrning om man vill pröva att bo tillsammans med en person som man inte tidigare varit sammanboende med. Då godkänns andrahandsuthyrning i högst ett år.

Branschorganisationerna Fastighetsägarna och SABO har tillsammans tagit fram riktlinjer i syfte att ge fastighetsägare vägledning för när samtycke ska lämnas till andrahandsuthyrning.

Andrahandsuthyrning hos SKB

En hyresgäst hos SKB, som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, måste alltid ansöka skriftligt. Till ansökan ska relevanta intyg, som styrker de omständigheter för vilka tillstånd för andrahandsuthyrning sökes, bifogas.

SKBs handläggare granskar ansökan och föredrar ärendet för en grupp bestående av samtliga uthyrare, handläggare från gruppen för otillåtet boende samt uthyrningschefen. Prövning sker utifrån lagens bestämmelser och gällande rättspraxis, som också ligger till grund för branschorganisationernas vägledning. Beslut fattas och meddelas hyresgästen. SKBs mål är att endast bevilja andrahandsuthyrningar som uppfyller gällande bestämmelser, även om en fastighetsägare har möjlighet att vara generösare i sin bedömning.

Normalt beviljas andrahandsuthyrning för ett år. I vissa fall kan tillståndet förlängas. Med tiden minskar hyresmedlemmets behov av att ha kvar lägenheten och skälen för längre tids andrahandsuthyrning måste vara starka.

När SKB får kännedom om misstänkt otillåtet boende genomförs alltid en utredning baserad på de fakta som finns tillgängliga genom olika kanaler. Nödvändiga åtgärder vidtas för att få reda

på hur det faktiskt ligger till. I detta sammanhang kan det inte nog understrykas hur beroende förvaltningen är av att bli underrättade om misstänkta fall av otillåtet boende. Information från bland annat grannar kan vara avgörande.

Svar på frågeställarens frågor:

1) Andrahandsuthyrningar stäms alltid av med enheten för otillåtet boende. Varje ansökan prövas utifrån de skäl som anges i ansökan. Om det kommit till SKBs kännedom att en hyresmedlem har hyrt ut sin lägenhet utan tillstånd vidtas åtgärder i den ordning som hyreslagen anvisar. Även om SKB i sådant fall avslår en senare ansökan om annan andrahandsuthyrning (SKB ger aldrig tillstånd till "andrahandsuthyrning" via Airbnb) är det inte SKB, utan hyresnämnden, som har sista ordet.

2) SKB är inte avtalspart i andrahandsupplåtelsen och har därmed inte något bestämmande inflytande över den hyra som överenskommes. Däremot finns sedan något år en rutin som innebär att SKB informerar andrahandshyresgästen om dels hyresmedlemmens hyra, dels att man kan vända sig till hyresnämnden för prövning av eventuell överhyra.

3) En andrahandsuthyrning föreligger när en lägenhet överlämnas för självständigt nyttjande av någon annan än hyresmedlemmen. Det får anses rimligt att andrahandshyresgästen därmed har tillträde till exempelvis förrådsutrymmen. Om hyresmedlemmen hyr en garage- eller parkeringsplats utgör den en komplementsupplåtelse till bostadslägenheten, som därmed bör ingå i andrahandsupplåtelsen av lägenheten.

4) Sedan ungefär ett år välkomnas andrahandshyresgästen av SKB med ett brev som bekräftar den tid som hyresmedlemmen har tillstånd till andrahandsuthyrning. Till brevet bifogas en generell välkomstbroschyr med information som främst vänder sig till hyresmedlemmar, men som till vissa delar också är relevant för en andrahandshyresgäst. Vidare översänds kvartersinformation med viktig information om kvarteret och kontaktuppgifter med mera. I brevet informeras också om Folksam hemförsäkring, som omfattar andrahandshyresgästen under dennes boendetid i en av föreningens lägenheter. Den information som frågeställaren efterlyser lämnas alltså redan.

5) Ansvar för det ökade slitaget som kan uppstå i en andrahandsuthyrd lägenhet ligger på hyresmedlemmen. Reglering av eventuellt överslitage görs i samband med avflyttningsbesiktning. Då sätts lägenhetens skick i relation till fondens storlek och tidpunkt för åtgärd av de underhållspunkter som ligger utanför fonden. Överslitage debiteras vid avflyttningsbesiktning och avräknas vid utbetalning av upplåtelseinsatsen. Att debitera hyresmedlemmen för ett allmänt ökat slitage med anledning av andrahandsuthyrning låter sig inte göras. Om det däremot uppstår skador som kan härledas till hyresmedlemmen eller dennes andrahandshyresgäst, är det hyresmedlemmen som är betalningsansvarig.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

5. Nyproduktion som SKB:aren har råd att bo i

av Ragnar von Malmborg, Åsa Janlöv, Kjell Jakobsson och Bertil Nyman, köande fullmäktige, samt Sune Alsgren, köande fullmäktigesuppleant

Det senaste decenniet har hyrorna i SKB:s nyproduktion ökat med cirka 50 procent. Konsumentprisindex har under samma tid ökat med bara 10 procent. Ugglan i Sundbyberg och Marviken i Årsta från 2009 har hyror på 1 400 kr per kvm och Lillsjönäs i Abrahamsberg, som nu står inför inflyttning har hyror på 2 100 kr per kvm. Till det kommer höjda insatser.

2 100 kr per kvm innebär att en 2 Rok på 65 kvm skulle kosta cirka 11 375 kr per månad. Till det kommer kostnad för insats, till exempel 1,4 procent av 310 000/12 dvs. cirka 350 kr per månad. Sammanlagt således 11 725 kr per månad.

Sveriges bostadspolitiska mål säger att hyran bör understiga en fjärdedel av inkomsten före skatt. För att väl klara denna hyra behövs därför en inkomst på 47 000 kr per månad. Det är bara 13 procent av stockholmarna som har inkomster över detta (enligt Statistiska centralbyrån). Hyresgäster har i snitt 20 procent lägre inkomster än övriga stockholmare, så av hyresgästerna torde det bara vara cirka 7 procent som har inkomster över 47 000 per månad.

SKB har således en angelägen nyproduktion, men som bara ett fåtal har råd att bo i. Det är inte rimligt. Hur kunde det utvecklas till detta?

Byggkostnaderna säger några. Men byggkostnaderna i SKB har gått lite upp och ner medan hyrorna stadigt ökat.

Efter att i en arbetsgrupp ha försökt bena ut frågorna har vi nu landat i en uppfattning att det är SKB:s kalkylmetoder för hyror som är det stora problemet.

SKB betalar sin nyproduktion till (enligt uppgift) 48 procent med bosparmedel, vinster och insatser. SKB sätter höga kalkylräntor på allt utom insatserna, till och med på bosparmedlen. Trots att räntorna är låga i samhället som helhet och SKB:s ledning talar om ett förmånligt lånelöfte från Europeiska investeringsbanken med räntor strax över reporäntan, så används mycket högre kalkylräntor både för det som lånas och det som finansieras med egna medel. SKB använder kalkylmetoder från kommersiella fastighetssektorn. De ger mycket högre boendekostnader än för bostadsrätt med samma byggkostnad.

Säkert har det funnits argument för detta.

Men det duger inte längre. Nu måste sättas ett annat fokus. Det räcker inte att tänka att alla lägenheter blev uthyrda i en bostadsbristsituation.

Nu måste fokus sättas på att nyproduktionen ska kunna ekonomiskt klaras av en stor del av SKB:s medlemmar. Det måste finnas kalkylmetoder för kooperativa föreningar med långsiktig självkostnad som mål.

Kan vi sätta som mål att hyran i en nybyggd 2 RoK om 65 kvm inte ska kosta mer än 25% av SKB:arnas medianinkomst, dvs ungefär som Sveriges bostadspolitiska mål formulerades redan på 1980-talet?

Då blir uppgiften för SKB:s styrelse, hyresutskott och andra att hitta metoder för detta. Hålla hårt i byggkostnader förstås, men framför allt hitta rimliga kalkylmetoder så att rimliga hyror kan uppnås.

SKB ska bli ett föredöme för att ta fram bostäder som många har råd att bo i.

Yrkar att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag

att utveckla och tillämpa metoder för boendekostnader i nyproduktionen som stor del av SKB:s medlemmar kan klara ekonomiskt.

att vid lämpligt tillfälle ordna en ordentlig information och diskussion om hyrorna i nyproduktionen.

att skapa transparens i hyressättningen av nyproduktionen.

Sune Alsgren, Kjell Jakobsson, Åsa Janlöv, Ragnar von Malmberg, Bertil Nyman är köande medlemmar i köande medlemmars arbetsgrupp för nyproduktionshyror. Motionen har behandlats på möte för köande medlemmar i fullmäktigegruppen. Mötet var överens om att skicka in motionen.

Styrelsens svar på fråga 5

Styrelsen delar frågeställarnas ambition om att i möjligaste mån hålla nere nyproduktionshyrorna. Det finns inget egenvärde för en aktör som SKB att sätta höga hyror. Dock behöver föreningen förhålla sig till ekonomiska realiteter och en stark bidragande orsak till att nyproduktionshyrorna har stigit under senare år beror på kraftigt stigande produktionskostnader. Enligt statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) har den totala produktionskostnaden för flerbostadshus i Stor-Stockholm stigit med 97 procent under perioden 2007-2017 (där byggnadskostnaden har ökat med 78 procent och markkostnaden med 175 procent). Det bör poängteras att SKB är noga med att alla projekt upphandlas i konkurrens och med kvaliteter som syftar till lägsta möjliga livscykelkostnad (då SKB har som ambition att evighetsförvalta hela sitt fastighetsbestånd). Om inte SKB "matchar" produktionskostnaden med en tillräckligt hög hyra uppstår ett nedskrivningsbehov av projektet/fastigheten då det bedömda marknadsvärdet blir lägre än det bokförda värdet (=produktionskostnaden). Nedskrivningskostnaden tas direkt mot resultatet, detta enligt Bokföringsnämndens (BFN) K3-regelverk. Skulle denna situation uppstå måste övriga medlemmar "täcka upp" nedskrivningskostnaden, det vill säga övriga medlemmar subventionerar på så sätt hyran i nyproduktionen. Detta går emot SKBs riktlinjer för hyressättning som fastställdes av SKBs föreningsstämma den 28 maj 2009. Dessa riktlinjer stipulerar att för ny- och ombyggda fastigheter ska hyran sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda.

Vad gäller SKBs kalkylmetoder baseras dessa på marknadsmässiga avkastningskrav och kalkylräntor, detta för att möjliggöra beräkningen av ett marknadsvärde som ska jämföras med produktionskostnaden (detta enligt redogörelsen ovan). En fastighets marknadsmässiga avkastningskrav har en koppling till marknadsräntorna men har även en riskpremiekomponent. Att SKB använder sig av räntor som speglar ett mer långsiktigt historiskt genomsnitt är fullt naturligt istället för att använda sig av de extremt låga nivåer som gäller nu. Det vore direkt oansvarigt att hantera denna fråga på något annat vis.

Frågeställarna beskriver på ett ganska generaliserande sätt vad hyresgäster anses ha råd att betala i hyra. Det som kan konstateras är att verkligheten ser väldigt olika ut vad gäller hushållens betalningsmöjlighet samt betalningsvilja dvs hur mycket vi prioriterar att betala för vårt boende och att då också koppla ihop detta med hyressättningen – på det sättet som frågeställarna föreslår – blir ett ganska trubbigt sätt att hantera frågan på.

Frågeställarna efterfrågar också en ökad transparens och en ordentlig diskussion kring hyressättningen av nyproduktion. I SKBs organ ingår ett hyresutskott, där både hyresmedlemmar

och köande medlemmar är representerade. Hyresutskottet utses av de av medlemmarna valda fullmäktigeledamöterna vid föreningsstämman. Styrelsen är, enligt föreningens stadgar § 29, skyldig att samråda med hyresutskottet inför hyressättningen av nyproduktion. Genom detta samråd tillförsäkras medlemmarna både inflytande över och insyn i föreningens hyressättning.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

Hyresutskottets svar på fråga 5

SKB har lägre nybyggnadshyror än allmännyttan i jämförbara områden där fastigheter byggts samtidigt. En av anledningarna till det är att SKBs medlemmar medfinansierar bostadsbyggandet genom sina insatser och därmed kompenseras med en lägre hyresnivå.

En viktig del av den totala boendeutgiften i en nyproduktion utgörs av insatserna (framför allt om man behöver låna till insatsen) där det nu pågår en utredning och framtagning av ett förslag till en utjämnning av insatsnivåerna. Hyresutskottet är positiva till en sänkning av insatserna i nyproduktion då det kommer minska inträdeskraven för medlemmarna att bo i dessa bostäder.

Det finns tidigare beslut inom föreningen om hyressättning för nyproduktion (nybyggda fastigheter ska bära sina egna kostnader) och vi har att följa detta beslut tills nya direktiv ges/beslut tas.

Att sätta mål för hyrorna som ska relatera till SKB-medlemmens inkomster är orimligt. Det skulle kunna leda till flera oönskade effekter. Exempelvis att det kommer byggas färre bostäder under perioder där byggkostnaderna ökar snabbare än löneutvecklingen eller att orimliga krav börjar ställas på medlemmarnas inkomstnivåer, vilket inte är acceptabelt.

Även om det finns ett bostadspolitiskt mål formulerat sedan 80-talet så har politikerna inte gjort något under alla dessa år för att göra det möjligt att uppnå målet för dem som bygger bostäder, snarare tvärtom bl.a. genom att nu senast chockhöja tomträttsavgälden för hyrd mark inom Stockholm stad.

Hyresutskottet menar att det finns en god transparens i hyressättningen av nyproduktion inom SKB. Vi är delaktiga i den dialogen och får en tydlig redovisning av kalkylerna för respektive projekt. Hyresutskottet instämmer i att det i viss mån är höga hyror i nyproduktion men det är inte något som är unikt för SKB.

6. Bygg hållbara flerbostadshus i prefab med trästomme

av Bertil Nyman, köande fullmäktige

Lindbäcks Bygg i Piteå är ett familjeföretag som drivs av fjärde generationen Lindbäckare. Företaget är idag Sveriges största tillverkare av volymelement av trä.

I samband med fastighetskrisen på 90-talet inleddes ett samarbete med Luleå Tekniska Universitet att utveckla företagets produktion av flerbostadshus i trä. Idag har företaget drygt 500 anställda, två fabriker och projekt från Kiruna i norr till Malmö i söder. I fabrikena produceras volymelement med färdiga ytskikt

Omsättningen är c:a 1,25 Md kronor.

För mer information om Lindbäcks Bygg i Piteå är så hänvisar jag till deras hemsida:
www.lindbacks.se

Jag yrkar
att SKB skall utreda förutsättningarna för att bygga hållbara volymelement i trä enligt ovan.

Styrelsens svar på fråga 6

Samtliga nybyggnads- och ombyggnadsprojekt inom SKB inleds med en omfattande analys av vilka faktorer som resulterar i den mest lämpliga utformningen av projektet och hur detta ska genomföras. Analysarbetet baseras bland annat på SKBs kvalitets- och miljöpolicy, där ett av kriterierna är att bygga klimatsmart med god kvalitet till rätt pris. SKB bygger rum för gott – och alla.

Trä som material har på senare år kommit att bli allt vanligare vid byggande av flerfamiljshus. SKB följer med stort intresse denna utveckling. Den byggnadsteknik som används är dock relativt ny och under fortlöpande utveckling. Som evighetsförvaltare måste SKB bygga bra hus med både god boendemiljö och en långsiktig god förvaltningsekonomi. Vi avvaktar därför en objektiv utvärdering av den byggnation, både på plats och prefabricerad, som nu pågår.

På rådande byggmarknad finns flertalet professionella aktörer som bygger prefab. SKB har självklart kontakter med dessa aktörer och följer utvecklingen på nära håll.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

7. Solenergi

av Anita Roos, fullmäktig Solsången

Det är hög tid att SKB bejakar denna energikälla.
De flesta SKB-hus med piskbalkonger och tak bör utrustas med solpaneler.
Även balkongfronter kan utsmyckas med dessa paneler.
Det är nu tid för SKB att agera och inte skjuta upp detta till enbart utredningar och nyproduktion.

Motionären yrkar att
SKB detta år redovisar en åtgärdsplan och tidplan för att uppnå en hållbar energiförbrukning.

Styrelsens svar på fråga 7

Att öka andelen förnybar energi är en viktig fråga för SKB, och vi arbetar aktivt med installation av solceller. År 2015 installerade SKB solceller på två fastigheter med hög användning av el, på huvudkontoret i Lillsjönäs (Abrahamsberg) och i kvarteret Kappseglingen (Hammarby Sjöstad). Dessa anläggningar fungerar bra och SKB fördjupar nu detta arbete. Under 2018 påbörjades en förstudie av solcellsmontage på SKBs befintliga fastigheter, förstudien ska vara klar år 2020. Hittillsvarande resultat är bland annat att kvarteret Maltet i Hammarby Sjöstad lämpar sig för takmonterade solceller. Dessa kommer monteras under 2019.

Förstudien ska ta hänsyn till:

- Lämpliga ytor för solceller
- Lämplig storlek på anläggning

- Toppeffekt och beräknad årsproduktion (verkningsgrad)
- Investeringskostnad och avskrivningstid
- Följder för fastighetsägaren i form av skötsel, underhåll och service m.m.

Utifrån förstudiens slutsatser kommer beslut om fortsatta investeringar att tas.

Styrelsen ser positivt på att medlemmarna engagerar sig i miljöåtgärder som denna.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

8. Beredskap inför klimatförändringar

av Ulla Wikander, fullmäktig Kartan-Skalan

I somras fick vi en försmak av vad framtidens klimatförändringar kan komma att göra med inomhusklimatet i våra bostäder. I mitt kvarter gick temperaturen inomhus i vissa lägenheter upp till över fyrtio grader Celsius. Boende kunde inte vistas inomhus. Det fanns inte heller någon alternativ lokal att gå till i närheten. I kvarteret bor många äldre. Det är inte acceptabelt att inte kunna vistas i sin egen bostad under sex till åtta timmar per dag.

Klimatförändringarna kan också innebära andra typer av överraskande väderförändringar. Hur ska SKBs hus förbli möjliga att bo i under olika förändrade förhållanden, även drastiska sådana? Vad bör göras? SKB bör skaffa sig en god beredskap.

Jag yrkar

att SKB tillsätter en arbetsgrupp, med hög kompetens, för att se över hur bostadsbeståndet på bäst sätt kan förberedas för klimatförändringar.

Styrelsens svar på fråga 8

Detta är en viktig fråga för SKB. Klimatförändringarna kommer att vara den största utmaningen framöver för alla fastighetsägare, såväl SKB som andra.

När de gäller de befintliga fastigheterna i SKBs bestånd är det problematiskt att på kort sikt kunna motverka höga inomhustemperaturer vid extrema värmeböljor. Äldre fastigheter har inte den tekniska utrustningen som möjliggör detta. SKB utreder dock, när det är dags för att renovera en fastighet, hela fastigheten för att se vad som måste och kan åtgärdas. Allt för att skapa så bra boendekomfort som möjligt med låg energianvändning samt att så långt som möjligt kunna möta framtidens klimatförändringar.

I SKBs nyproducerade lägenheter finns, i vissa fall, möjlighet att kyla tilluften till lägenheterna något, detta tack vare att SKB arbetar med geotermisk energi, värme på vintern och kyla på sommaren. De nybyggda husen planeras och byggs för att skapa bra bostäder för bruk under lång tid.

Det finns åtgärder som hyresmedlemmen själv kan vidta för att motverka höga inomhustemperaturer såsom att under dagtid dra ned persienner och dra för gardiner både när personen är hemma i lägenheten och borta. Detta för att minska solinstrålning och därmed undvika att lägenheten värms upp. Vädra på kvällen, inte på dagen, för att på så sätt kyla lägenheten med den kallare kvällsluften. Ett mycket bra skydd mot solinstrålning är att skaffa markiser.

En viktig del i ett förebyggande klimatarbete är att motverka utsläppen av växthusgaser och på det sättet bidra till att minimera klimatförändringarna. I Parisavtalet som undertecknades i november 2016 har Sverige förbundit sig att bidra till en minskning av växthusgaser. SKBs bidrag till detta är att kontinuerligt se över vad som kan göras för att minska SKBs största klimatavtryck. SKB arbetar aktivt för att minska energianvändningen som till största delen består av uppvärmning av fastigheterna. SKB har också i den nya affärsplanen hållbarhet som ett fokusområde. Kopplat till det finns nu även en hållbarhetsstrategi. SKB har också rekryterat en hållbarhetschef. Allt för att sätta fokus på föreningens hållbarhetsarbete och därmed kunna möta framtidens klimatförändringar i alla delar.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

9. SKB-verksamhet utanför Stockholms län

av Lars Lingvall, fullmäktig Segelbåten

SKB har meddelat att man ska **bygga i Uppsala**. VD påstår på hemsidan att SKB "har många medlemmar som vill bo i Uppsala".

Jag är dock rädd för att medlemsintresset för Uppsala är så lågt att det är **orimligt att bygga där**. Hur många kommer att ta ledigt från jobbet för att åka på lägenhetsvisning i Uppsala? Är det så många att lägenheter i Uppsala kommer att fungera på samma sätt som lägenheter i Stockholm? Eller **sätts turordningssystemet ur spel** genom att det i praktiken blir två köer med olika krav på turordning? Drift och fastighetsskötsel blir också svårare, med en fastighet så långt från alla andra.

En stor del av lägenheterna i Uppsala torde gå till personer med mycket kort kötid – eller helt nya medlemmar. Det innebär att SKB **inte bygger för sina köande medlemmar** – trots att man sagt att det är därför SKB måste öka byggandet. Men det blir alla köande – och boende – som i praktiken betalar byggandet.

Hur har styrelsen undersökt medlemmarnas intresse för att bo i Uppsala? Vilka konsekvensanalyser av en utvidgning av SKB:s verksamhet utanför Stockholms län har man gjort? Vilka åtgärder har man vidtagit för att säkerställa att detta gynnar de köande? Vilka andra riskbedömningar och överväganden har man gjort? Och varför har inte detta presenterats för fullmäktige innan styrelsen beslutade?

I § 28 i stadgarna står det: "Styrelsen skall inhämta föreningsstämmans mening innan den fattar beslut i frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse." En utvidgning av Stockholms Kooperativa Bostadsförenings verksamhet utanför Stockholms län är helt uppenbart en principiell fråga.

Vill verkligen en majoritet av medlemmarna att SKB ska utvidgas utanför Stockholms län? Det bör vara en förutsättning för utvidgningen, så det behöver klarläggas. Styrelsen behöver utarbeta ett underlag i frågan och låta stämman besluta. Innan det har skett bör allt arbete som sammanhänger med utvidgningen stoppas temporärt. Om stämman bifaller förslaget om utvidgning återupptas arbetet. I annat fall blir stoppet permanent.

SKB är inte ett **bostadsföretag** vilket som helst. SKB är en **kooperativ medlemsförening** med en ideologi, och det är medlemmarna som står för pengarna. Det är medlemmarna som ska

bestämma SKB:s inriktning, till exempel i en så viktig och principiell fråga som en utvidgning av SKB:s verksamhet utanför Stockholms län.

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta ett underlag beträffande en utvidgning av SKB:s verksamhet utanför Stockholms län för beslut av föreningsstämman samt

att ge styrelsen i uppdrag att – i avvaktan på föreningsstämmans beslut i fråga om en utvidgning av SKB:s verksamhet utanför Stockholms län – avbryta allt arbete som sammanhänger med en sådan utvidgning.

Styrelsens svar på fråga 9

Den fråga som lyfts ovan är både diskuterad och undersökt ett flertal gånger i SKB, såväl med fullmäktigeledamöter som med de köande medlemmarna.

På fullmäktigedagen 2013 diskuterade fullmäktigeledamöterna var man ansåg att SKB skulle bygga framöver. Även en enkät genomfördes 2014 riktad till de köande medlemmarna. I den enkäten fick de köande medlemmarna framföra sina synpunkter på var SKB skulle bygga framöver. Både fullmäktigeledamöterna och de köande medlemmarna pekade ut Uppsala som en lämplig ort att expandera i. Utifrån detta har sedan SKBs styrelse antagit en vision som bland annat innebär att SKB ska bidra till att regionen växer. Det inkom, så sent som till föreningsstämman 2018, ett förvaltningsärende gällande ”Utvidgat geografiskt område vid byggande (Mälardalen)”. I det förvaltningsärendet påtalades att både köande- och boende medlemmar har ett behov av att erbjudas lägenheter i Mälardalsregionen. Styrelsen ställde sig i sitt yttrande positiv till detta. Föreningsstämman beslutade att överlämna förvaltningsärendet till SKBs styrelse och VD för handläggning, enligt styrelsens redovisade svar. Styrelsen har därefter arbetat vidare med frågan genom att ta fram en markstrategi.

SKB har drygt 1000 medlemmar i Uppsala. Dessutom pendlar över 6 000 personer dagligen från Stockholm till Uppsala. Pendlingstiden mellan städerna är idag under en timme. Genom att tågförbindelsen mellan Stockholm och Uppsala kommer att förstärkas med ytterligare två spår kommer pendlingstiden att förkortas. Detta bidrar till att städerna kommer närmare varandra och gör Uppsala ännu mer attraktivt. Många av SKBs köande medlemmar är under 25 år. Flera av dessa kan tänkas vilja studera i Uppsala och då finns möjligheten till ett boende i Uppsala via SKB och turordningen.

SKBs lägenheter i Uppsala kommer att tilldelas enligt samma turordningsprincip som alla andra lägenheter i föreningen.

Avsiktsförklaringen som är skriven mellan SKB och Uppsala kommun innebär att SKB kommer att få möjligheten att bygga upp ett fastighetsbestånd i kommunen. Detta innebär att SKB på sikt kommer bygga upp ett förvaltningsområde i kommunen omfattande ca 500–600 lägenheter. Både avsiktsförklaring och planering för förvaltning av fastighetsbeståndet har föregåtts av noggranna analyser.

Styrelsen anser därmed frågan besvarad.

10. Rökförbud på balkonger

av Lena Ekevid, fullmäktigesuppleant Vårberg, samt Emanuel Dauner och Ulrika Renström, hyresmedlemmar Vårberg

I år har det kommit ytterligare en lag gällande rökförbud på allmän plats. Dessa förbud är en sorts lägsta nivå och säger ingenting om att begränsa ytterligare. SKB jobbar sedan många år målmedvetet med olika miljöförbättringar så som sopsortering. Här skulle vi kunna förbättra boendemiljön för många medlemmar.

I vårt bostadsområde, Vårberg, har det gjorts en fasadrenovering vilket inneburit tilläggsisolering för att kunna spara energi. Detta har i sin tur gjort att kylan hålls utanför på vintern men även att värmen hålls innanför under sommaren.

Vi minns alla sommaren 2018, det var varmt och vi var många som ville ha öppet under kvällar och nätter för att få lite svalka. Detta var inte hållbart för många av oss då våra grannar, av naturliga skäl, ville ut på balkongen samtidigt för att röka.

Om det är så att stämman inte håller med oss om ett totalt rökförbud skulle vi vilja vara lite innovativa och föreslå ett förbud som gäller vissa tider på dygnet.

Vi tänker oss att SKB skulle kunna vara i framkant för att ta ett beslut gällande rökförbud på balkonger nu, vi anser att tiden är mogen för detta.

Vi yrkar

att stämman röstar för att förbjuda rökning på balkonger

att om stämman röstar nej till första attsatsen så yrkar vi på ett förbud kl 21-08

Styrelsens svar på fråga 10, se fråga 11

11. Rökning i SKBs bostäder

av Anne-Lie Vilhelmsson, hyresmedlem Markpundet

Det är väl vetenskapligt bevisat att rökning skadar både de som röker och de som befinner sig i närheten, så kallad passiv rökning. Det dör flera hundra per år av passiv rökning. Många upplever också att rökning luktar illa och "sätter sig" i olika utrymmen. Röken förflyttar sig dessutom via luften och kryper in i ventilationer samt öppna fönster. Nikotinet, som återfinns i cigaretter, blir gult när det kommer i kontakt med syre, vilket långsamt påverkar lägenheten och successivt förstör den, vilket även drabbar de lägenheter som utsätts för passivt rök. Dock tycker jag att rökning skall bestämmas av var och en men jag tycker att det är tid för att rökarna tar sitt ansvar för sitt bruk av tobak i vårt gemensamma. Motionen omfattar all typ av rökning.

Därför yrkar jag att föreningsstämman beslutar att genomföra nedan tre (3) att-satser:

Att 1: Rökare får ett större ekonomiskt ansvar när boende runt omkring störs av rökningen och får själva bekosta sitt eget val genom att en särskild rökfläkt installeras i lägenheten. Rökaren för-

binds att bekosta engångsavgiften samt underhåll av rökfläkten, som bör skötas av SKB löpande enligt anvisningar.

Att 2: SKB tar fram riktlinjer och rökfläktar som är lämpliga för syftet att fånga upp rök inne i lägenheter vid en och samma plats som inte är förbunden i en gemensam ventilation.

Att 3: SKB när riktlinjer, produkt och avtal för rökfläktar är framtagna förbjuds rökning på balkonger, ut genom fönster i SKB stadgar och ger nya riktlinjer i våra stadgar som berör samtliga SKB bostäder.

Alla ska ha rätt till rökfri bostad och kunna ha öppna fönster.

Styrelsens svar på frågorna 10 och 11

Styrelsen sympatiserar i allt väsentligt i det frågeställarna pekar på, problem med tobaksrök som sprids till omkringliggande lägenheter och från balkonger. Hyreslagen är tydlig i att man som hyresgäst inte får använda lägenheten så att omgivningen störs. Den som inte iakttar detta och heller inte vidtar rättelse riskerar att bli av med hyresrätten och tvingas avflytta. Det är den enda påföljd som finns i hyreslagen; avflyttning. Hyreslagen är dock en skyddslagstiftning som skyddar hyresgästen mot hyresvärden. De domslut som finns från fall där rökning prövats är tydliga. Hyresvärden kan inte förbjuda hyresgästen att röka i sin lägenhet eller på balkonger.

Det är möjligt att denna tolkning i framtiden kommer att svänga mot en mer restriktiv hållning gentemot den störning som rökning i den enskildes bostad kan innebära för omgivningen. SKB kommer att följa detta och i så fall anpassa bedömningen till den nya praxis som då kan utvecklas.

Att rökning kan vara ett svårt problem för den enskilde hyresmedlemmen har styrelsen stor förståelse för. Rökning är därför inte tillåten i SKBs allmänna utrymmen. De eventuella störningar som uppkommer vid rökning löses i den dagliga skötseln och förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen anser därmed frågorna 10 och 11 besvarade.



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, [www\(skb.org](http://www(skb.org)