



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner till 2003 års ordinarie föreningsstämma

 samt
Förslag till ändring av SKBs riktlinjer
 för hyressättning

*Motionär har rätt att delta i medlemsmöten och presentera sin motion.
Motionär har även rätt att närvara på föreningsstämman och delta i
överläggningarna om sin motion, men ges ej ytterligare förslagsrätt där.*

Innehåll

Motioner	sid
1. Maxgräns för antalet medlemsavgifter för barn per betalande hushåll.....	1
2. Förlust av turordning när lägenhet erhöles samt gräns på tre år mellan lägenhetsbyten.....	2
3. Förlust av turordning när lägenhet erhöles samt bättre ränta på innesående medel	3
4. Förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman	5
5. Byte av kyl och frys i lägenheterna	6
6. Ändrade regler för lägenhetsfonden samt inrättande av kvartersfond.....	8
7. Kompletterande användning av hobbylokal som gästlokal	11
8. Fortsatt arbete med att öka och utveckla medlemsinflytandet	12
9. Rökfria hus.....	14
10. Nej till marknadsanpassade hyror i SKB.....	15
Styrelsens förslag till ändring av SKBs riktlinjer för hyressättning	19

Motion 1

om maxgräns för antalet medlemsavgifter för barn per betalande hushåll

av Anneli Schöldström, köande medlem

Jag har följande förslag till årets årsstämma.

Jag föreslår en maxgräns för antalet barn per betalande hushåll som innebär följande.

Om ett hushåll betalar för mer än tre barn under 18 år utgår ingen medlemsavgift från och med det fjärde barnet fram till barnen fyller 18 år, under förutsättning att endast ett utskick (s.k. huvudmedlemskap) sker till detta hushåll. Barnen kan vara egna eller andras men betalning ska ske av samma hushåll för att rabatten ska utgå.

Motiveringen är att barnen under många år är passiva medlemmar, som inte kostar SKB något utan tvärtom är en stor inkomstkälla. Den administrativa kostnaden per barn, om utskicken skickas i ett exemplar till samma hushåll, är därmed försumbar. Detta förslag kan i förlängningen även ha den effekten att det gynnar och stimulerar familjer att ge bort SKB-medlemskap till sina eller andras barn, då ett tak för medlemsavgiften begränsar den stora årliga kostnaderna det innebär att bospara för flera barn.

Med den stora tillströmningen medlemmar och den stora andel icke-boende medlemmar är detta förslag ett steg på vägen att uppmärksamma den stora mängd medlemmar som inte bor i SKB, inte nyttjar SKBs tjänster och inte kommer att göra det på många år framöver, men ändå år efter år betalar medlemsavgift till verksamheten.

Styrelsens utlåtande över motion 1

Motionären föreslår en befrielse från skyldigheten att erlägga årsavgift i vissa fall. Avgiftsbefrielsen skall avse de fall där ett hushåll betalar årsavgift för fler än tre barn under 18 år. Avgiftsbefrielsen skall inträda från och med det fjärde barnet och gälla vare sig barnen tillhör den egna familjen eller annan familj.

Styrelsen är medveten om att det kan vara betungande för den som betalar årsavgifter för många personer. För att underlätta den situationen finns dock regeln om familjemedlemskap där endast en person i familjen betalar full årsavgift (250 kronor per år) medan övriga medlemmar i samma familj endast betalar halv årsavgift, d v s 125 kronor per år. Denna möjlighet finns dock inte när det gäller personer som tillhör annan familj än den egna.

SKBs årsavgifter används för medlemshantering, information, tidningar, trycksaker, hemsida, datastöd m m. De skall även täcka kostnader för det arbete anställda och förtroendevalda lägger ner på olika former av föreningsarbete. Medlemsavgifterna höjdes till sin nuvarande nivå, 250 kr för huvudmedlem och 125 kr för

familjemedlem, år 1996. Motivet var ökade kostnader och ökad service till medlemmarna. Avgifterna har därefter legat på samma nivå.

Tas hänsyn även till bosparandet på 500 kronor per år får det ändå sägas vara relativt begränsade ekonomiska uppoffringar som är förenade med medlemskapet i SKB. Andra bosparorganisationer har betydligt högre krav på årligt bosparande, vilket gör att den sammanlagda årliga ekonomiska uppoffringen då blir betydligt större.

Med den differentiering av medlemsavgifterna mellan huvudmedlem och familjemedlem som redan finns i SKB anser styrelsen att SKB tillämpar ett väl avvägt avgiftssystem med reducerade avgifter inom samma familj.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

Motion 2

om förlust av turordning när lägenhet erhållits samt gräns på tre år mellan lägenhetsbyten

av Ylva Ringhag, köande medlem

Jag, Ylva Ringhag, har stått i SKBs bostadskö sedan 1983. Väntan på en lägenhet hos SKB är fortfarande förfärande och chockerande lång.

Det är mycket svårt att komma in i SKBs system. Befintliga hyresgäster byter lägenheter med varandra. Och det skall ju kunna gå, naturligtvis, inget fel med det. Det felaktiga är att **(1)** medlem som byter med annan medlem fortfarande kvarstår med sitt ingångsår i kön. SKBs bostadskö är mycket lång och skulle väsentligt kunna reduceras om medlem vid byte fråntas ingångsåret. Systemet är felaktigt och borde ändras. Har man en gång kommit in i SKBs system, dvs fått en lägenhet, skall man inte längre stå i dess bostadskö.

Tycker också att när en medlem byter med annan medlem, skall en tidsbegränsning finnas till nästa byte, kanske på 3 år. Som med hyreslägenheter.

(2) Det är till stor del också på grund av dessa interna byten som nya medlemmar har så svårt att få en bostad hos SKB.

Jag har under hela min tid i denna förening, snart nu 20 år, rekommenderat vänners, släktingars, bekantas och kollegors barn att gå in i SKB. Jag har slutat med det. Jag tror inte längre på SKB och har nu förstått att jag under denna min livstid (nyss fyllda 60 år) inte kommer att få bo i någon av SKBs lägenheter.

Motion 3

om förlust av turordning när lägenhet erhållits samt bättre ränta på inestående medel

av Robert Wängelin, köande medlem

Trots långa väntetider är det mycket svårt att få en lägenhet i SKBs bestånd. Varför?

Mina två döttrar är medlemmar i SKB men också i HSB. När man blir anvisad lägenhet hos HSB, tappar man poäng och får starta från noll igen. Detta är ju helt riktigt, man har då fått lägenhet anvisad som man accepterat och flyttat in i.

Varför gör man inte på detta, eller liknande, sätt hos SKB?

Vill gärna få svar på frågan varför ingångsåret hos SKB fortfarande kvarstår för medlemmar som bor i / hyr en av SKBs lägenheter. Det är allmänt känt att hos SKB går det inte längre att få en lägenhet därför att befintliga hyresgäster flyttar runt och byter med varandra **men** samtidigt får behålla sitt ingångsår. Hur kan det få gå till så? Tacksam få svar på frågan hur nya medlemmar skall bära sig åt för att få en lägenhet genom SKB.

Är det rimligt att behöva stå i er bostadskö i 25-30 år, som min bekant, för att få lägenhet? Är det alls någon idé att vara er medlem? Räntan på inestående medel är också lika med noll och skulle kunna placeras på annat sätt som ger avkastning.

Är det kanske dags att ge upp och gå ur?

SKBs mycket orättvisa system och nästan obefintliga möjligheter att få bostad – kan ni försvara det?

Styrelsens yttrande över motionerna 2 och 3

Antalet medlemmar i SKB är drygt 74 000. Sedan 1970-talet har medlemsantalet ökat med ungefär 60 000. Under motsvarande period har antalet nyproducerade lägenheter ökat med 2 200. De senaste åren har i genomsnitt 600-700 lägenheter per år blivit lediga för uthyrning.

Kötiderna för lediga lägenheter påverkas av läge, hyra, storlek och standard och är för närvarande 15-30 år. Kötiderna varierar över tiden och beroende på vilka lägenheter som söks. Tendensen är dock allt längre kötider för samtliga lägenhetstyper. SKB har ett stort antal unga medlemmar (40 procent under 18 år). När dessa efter hand når vuxen ålder och söker lägenhet kommer kötiderna sannolikt att förlängas ytterligare. Detta i kombination med att medlemsantalet ständigt ökar gör att det blir allt svårare för en medlem med kort kötid att få en lägenhet. Dock är kötiderna något kortare i SKBs nyproduktion, främst beroende på att hyror och insatser är högre i dessa lägenheter.

Aktiv marknadsföring för att få fler medlemmar har egentligen aldrig förekommit i SKB. Inställningen har istället varit att låta verksamheten tala för sig själv. Eftersom SKB är en förening som är öppen för alla hindras ingen från att bli medlem.

Däremot skall SKB informera de sökande om möjligheterna att erhålla en lägenhet. I tidningen Vi i SKB skrivs regelbundet om kötiderna i SKB. Denna information går även att finna på föreningens hemsida liksom i årsredovisningen. SKB har av naturliga skäl ingen möjlighet att anvisa lägenheter till alla medlemmar. Det föreningen kan göra är att så tydligt som möjligt informera om kötider m m. Sedan får det vara upp till den enskilde medlemmen att bedöma om det är meningsfullt att gå in i respektive vara kvar i föreningen.

Motionärerna föreslår att medlemmarna skall mista turordningen den dag de erhåller en lägenhet. Tanken med SKBs system är dock att en medlem även efter det att en lägenhet erhållits skall ha möjlighet att söka en ny lägenhet när bostadsbehovet förändras. Detta kan vara fallet t ex vid ändrad familjesituation. Om medlemmen i en sådan situation ej skulle ha möjlighet att söka en ny lägenhet i SKBs bestånd är det en stor risk att lägenheten byts externt mot en lägenhet utanför föreningens bestånd.

En av motionärerna föreslår också att SKB skall införa en tidsbegränsning på tre år vid internbyten av lägenheter. Här är dock SKB bunden av hyreslagens regler där praxis numera är att lägenhetsbyten accepteras även om hyrestiden varit relativt kort. Någon annan tillämpning än enligt denna praxis är därför inte möjlig för SKB. Dessutom är de fall där två eller flera lägenhetsbyten gjorts inom ett år mycket få. De utgör därmed heller ingen påtaglig olägenhet.

Vidare anser en av motionärerna att avkastningen på bosparandet borde förbättras. SKBs stadgar medger utdelning (insatsränta) upp till en nivå som för närvarande motsvarar ca en procent, vilket förvisso är lägre än räntan på bankernas spar-konton och bosparande hos andra bosparorganisationer. Dessa organisationer kan dock inte utan vidare jämföras med SKB som har andra förutsättningar i flera avseenden. Synsättet i SKB är att medlemmarna är med i föreningen för att man vill hyra en bostad. Genom att avstå från en marknadsmässig avkastning på bosparandet stärks föreningen och möjligheterna att producera nya bostäder förbättras.

En omedelbar konsekvens av att höja avkastningen på SKBs bosparande till samma nivå som hos dessa organisationer skulle dessutom bli att föreningens utgifter ökade med ca 10 mkr på årsbasis. Detta skulle självklart påverka både hyresbehov och förutsättningar för nyproduktion.

Styrelsen har förståelse för motionärernas synpunkter. Med hänsyn till föreningens stora medlemsantal är det idag svårt att få en lägenhet i SKBs bestånd. Frågan blir också mer och mer aktuell när fler unga medlemmar uppnår vuxen ålder och börjar söka bostad. Detta förstärks givetvis också av den allt svårare bostadsbristen i Stockholmsområdet. Av skäl som redovisats ovan bör dock inte kötid tas bort när lägenhet erhållits eller någon tidsgräns för lägenhetsbyte införs. Dock kommer föreningen att se till att medlemmarna kan erhålla relevant information om kötider och om möjligheterna att få en lägenhet hos SKB.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen i de delar som berör borttagande av kötid respektive tidsgräns vid lägenhetsbyte, samt

att i övrigt anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Motion 4

om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

av Lars Lingvall, hyresmedlem i kv Segelbåten

Varje medlem kan lämna in förslag i form av motioner som behandlas i SKB:s högsta beslutande organ, föreningsstämman, efter beredning av styrelsen. Det är en grundsten i SKB:s demokratiska uppbyggnad.

Medlemmen får också närvara vid föreningsstämman och tala för sitt förslag. Det är utmärkt. Men han eller hon får inte samtidigt framföra något yrkanden. Jag har svårt att se skälet till det och ser i stället flera nackdelar med nuvarande ordning.

Motionsrätten innebär en positiv syn på varje medlems vilja och möjligheter att bidra till utvecklingen av SKB. Men om en motionär efter att ha läst styrelsens yttrande och tagit intryck av det skulle vilja modifiera sitt förslag finns det i princip ingen möjlighet att göra det. Inte heller kan ytterligare tankearbete och diskussioner efter det att motionen har avlämnats tas till vara genom ett förändrat förslag.

Det innebär att det engagemang som motionsrätten uppmuntrar i nästa steg kvävs av frånvaron av förslagsrätt. Det är varken rimligt eller lämpligt.

I en motionsdebatt vid föreningsstämman kan det också uppstå tveksamhet genom att närvarande som inte har uppmärksammat att en talare är motionär som saknar förslagsrätt trots sig uppfatta ett yrkande om bifall till motionen. I vissa fall har då en röstberättigad fullmäktig strax före beslut i frågan fått yrka bifall till motionärens förslag. Det har också förekommit att en motionär framfört ett modifierat förslag från talarstolen – utan att kunna yrka bifall till det – och en röstberättigad fullmäktig sedan yrkat bifall till förslaget.

Spärren mot att framföra förslag fungerar därmed inte som en absolut spärr – som det inte heller bör vara – utan upplevs snarast som ett byråkratiskt hinder.

Ett förslags tyngd och värde bör avgöra om föreningsstämman bifaller eller avslår det – inte procedurregler som försvårar för att förslaget tas upp till avgörande.

Jag har svårt att se anledningen till frånvaron av förslagsrätt för en motionär som inte är fullmäktig och därmed inte har vare sig förslagsrätt eller rösträtt. Eftersom en motionär får tala skulle inte debattiden förlängas märkbart om han eller hon också fick framföra ett yrkande. Tiden skulle tvärtom kunna minska – den som inte får yrka kan känna sig tvingad att tala extra länge för att övertyga någon om att yrka i sitt ställe.

Sammanfattningsvis anser jag att en motionär – utöver att tala vid föreningsstämman vid behandlingen av sin motion – bör få framföra yrkanden i frågan. Det skulle understryka SKB:s positiva syn på demokrati och medlemsengagemang, samtidigt som behandlingen av motionen skulle gå smidigare.

Med det anförda yrkar jag att föreningsstämman beslutar

att 27 § andra stycket andra meningen i SKB:s stadgar ändras från ”Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna.” till ”Motionär har rätt att närvara på förenings-

stämman vid behandlingen av sin motion samt delta i överläggningarna om den och därvid framföra yrkanden.”

Styrelsens utlåtande över motion 4

Styrelsen delar motionärens uppfattning att rätten att motionera är en viktig del av demokratin inom SKB liksom i andra föreningar och organisationer. Att lägga ett förslag i form av en motion är en möjlighet för medlemmarna att få upp en fråga till diskussion och beslut av föreningens högsta beslutande organ, som i SKBs fall utgörs av föreningsstämman, vars befogenhet helt utövas av valda fullmäktige.

SKBs stadgar ger en motionär, som inte är vald fullmäktig, rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och att delta i överläggningarna om denna. Däremot har motionären inte rätt att lägga fram ytterligare förslag och yrkanden i diskussionen.

I kommentarerna till lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar jämställs rätten att delta i beslut – rösträtten – med rätten att framställa yrkanden. Den som inte har rösträtt har inte heller förslagsrätt, om inte stadgarna medger det.

Styrelsen anser inte att de skäl för en ändring av SKBs stadgar som motionären har framfört är tillräckligt starka. De fullmäktige som har att besluta vid föreningsstämman bör i möjligaste mån ha klara beslutsalternativ för att kunna förbereda sig inför stämman. Styrelsen bör ha haft möjlighet att bereda och ta ställning till förslagen i sina utlåtanden. Likaså bör styrelsen kunna vara säker på att motionens förslag inte kommer att ändras på ett avgörande sätt under överläggningarna av medlemmar som inte har utsetts till att företräda föreningens medlemmar.

Risken för att det engagemang som motionsrätten uppmuntrar skulle kvävas av frånvaron av förslagsrätt på föreningsstämman, som motionären befarar, är enligt styrelsens mening inte stor. SKBs organisation som innebär att ärendena behandlas och diskuteras på medlemsmötena innan besluten fattas på föreningsstämman borgar för en öppen och förutsättningslös hantering av medlemmarnas förslag.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.

Motion 5

om byte av kyl och frys i lägenheterna

av Michael Hammargård, hyresmedlem i Vårberg

En källa till irritation har varit när det varit dags att få sitt kylskåp utbytt på diverse skäl. Då får man inte välja ett större kylskåp fast behovet är ett stort kylskåp s k fullhöjdsskåp. Alla lägenheter i området får ett likadant kylskåp oavsett om lägenheten är en 1:a upp till 5 rum och kök. Jag tror att i dag slipper man ett med frysack åtminstone, som tur är.

Det säger sig självt att i en etta är behovet annorlunda, p g a att färre bor i en etta än det oftast gör i t ex en fyrrummare. Det är ganska vanligt med barn i de lite större lägenheterna. Stora familjer behöver ett mycket större kylskåp. Även frys är ett behov som är mycket svårt att få tillgodosett. Man blir erbjuden en kombinerad kylfrys men inte i fullhöjd utan det blir alltså en väldigt liten kyl och en liten frys som skulle passa bra i ettan även tvåan.

Med detta vill jag ha sagt att man nu inte behöver byta ut allt rakt av. Man tar det allteftersom när det gamla har blivit trasigt eller så kan man även flytta ut ett relativt nytt skåp från en fyra till ettan och in med det nya i fyran där behovet finns. Behovet skall styra inte någon regelbok från 70-talet, vi lever på 2000-talet och vi medlemmar är de som bor och vet hur vi har det.

Detta skall gälla i alla de gamla områdena där vi inte är bortskämda med stora kylar och frysar som är standard i dag.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Motionen berör lägenheterna i Vårberg men gäller även ett antal andra SKB-fastigheter som har byggts under samma tidsperiod. Totalt omfattas ca 1 100 lägenheter av frågeställningen. Dessa lägenheter är idag utrustade med ett kyl/svalskåp av enhetlig storlek, d v s samma storlek i alla lägenheter. Någon hänsyn till att lägenheterna är av olika storlek har alltså ej tagits. När kylskåpen är utslitna byts de ut mot ett nytt kyl/svalskåp i samma storlek som det tidigare. Den hyresmedlem som så önskar kan dock redan i dag få ett större kyl/frys-skåp mot ett hyrestilllägg på 12 kr/mån.

Motionären föreslår att SKB vid byten av kylskåpen skall ta hänsyn till lägenheternas storlek innebärande att större lägenheter erbjuds ett större kylskåp än i dag.

Styrelsen anser att motionärens förslag är rimligt och kommer att ändra rutinerna vid framtida utbyten innebärande att alla berörda lägenheter får möjlighet att välja ett större kylskåp vid utbytestillfället, om detta är möjligt av tekniska och utrymmesmässiga skäl. Kostnaden för den föreslagna åtgärden kommer i och för sig att öka SKBs underhållsbudget men får ändå anses försvarbar, eftersom bytena sker successivt under en längre tidsperiod.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionen

Motion 6

om ändrade regler för lägenhetsfonden samt inrättande av kvartersfond

av Tor-Björn Willberg, ledamot i hyresutskottet, hyresmedlem i kv Städrocken

Lägenhetsfond

En bärande tanke inom vår förening är att allt reparerande av hyresgästen skall betalas i förskott av den som sliter på lägenheten. Därför har vi en reparationsfond som kan användas för ommålning och tapetsering. Denna princip borde också genomsyra fastigheterna.

Lägenhetsfonden kan idag användas till att vart 15 år fullständigt måla om och tapetsera lägenheten. Mer fåfänga medlemmar kan förstås tapetsera om oftare men riskerar dock att få betala själv samt i värsta fall bli återbetalningsskyldig.

Det är hög tid att uppgradera hyresgästerna och ge dem möjlighet att även utföra andra åtgärder. Det skulle också eliminera den ibland besvärande förhandling mellan hyresgäster vid ut- och inflyttning. I en hyreslägenhet kan jag ju inte kräva betalt för självbekostad utrustning. Åtgärder som typiskt sett är avsedda att förbättra lägenheten och blir kvar där vid avflyttning borde också kunna ersättas ur lägenhetsfonden. Exempel på sådana åtgärder är

- montering av niotillhållarlås
- montering av persienner
- montering av fast belysning
- indragning av jordade elurtag
- byten av mattor
- omlackering av köksluckor
- annat som typiskt sett lämnas kvar i lägenheten vid avflyttning
- i en förlängning kan hyresgästen också svara för kyl, frys, spis och i förekommande fall tvätt- och torkmaskin, säkerhetsdörrar, balkongbeläggningar och inglasning av balkong.

Listan är inte komplett.

Lägenhetsfonden skulle också för nyproducerade och nyinflyttade kunna innehålla viss kredit. Något övre tak för fonden borde inte förekomma.

Fondavsättningen borde utgöra en procentuell avsättning av hyran och inte som nu enligt årligt beslut av styrelsen för att medlen skall vara helt transparenta för medlemmarna. Så är det inte idag.

Det finns fler skäl till att utveckla lägenhetsfonden från en tapet- och målarfärgsfond till något värt namnet därför att:

- hyresgästen är kompetent att själv avgöra vad som förbättrar och förhöjer värdet av boendet
- större andel hos hyresgästen också sänker kostnaden hos föreningen och förbilligar därmed boendet samt kraven på hyreshöjningar
- kapitalbildningen i SKB skulle öka snabbare vilket är önskvärt och gör oss än mer oberoende av externa långgivare.

Kvartersfond

Det finns också tungt vägande skäl att snabbt utreda om kvarteren – varje fastighet – borde bygga upp en fond för planerat underhåll. I nuläget finns varken långsiktiga planer på planerat underhåll och ännu mindre årliga avsättningar i budgeten för det planerade underhållet utan det är helt underkastat den årliga hyresförhandlingen vilket är olyckligt i tider då ekonomin är bister.

Dagsläget är att omfattande reoveringar som borde vara betalda av de dittills boende hyresgästerna istället får betalas av dem som bor kvar och eventuella nyinflyttade. I vissa fall har även SKB passat på att reovera lägenheterna på ett sätt som blivit mycket omdiskuterat bland de boende. Argumenten kan även i valda delar hämtas från argumenten för förbättrad lägenhetsfond.

Jag yrkar därför

att stämman beslutar uppdra åt styrelsen att snarast utreda frågan om förbättrad lägenhetsfond och upprättandet av underhållsplaner samt bildandet av kvartersfond samt

att omgående förbättra villkoren för användandet av lägenhetsfonden så att det som typiskt sett blir kvar i lägenheten också kan betalas ur lägenhetsfonden. Detta borde kunna ske omgående.

Styrelsens utlåtande över motion 6

Lägenhetsfond

Motionären föreslår dels att ansvaret för vissa åtgärder som idag ligger hos hyresvärden, d v s SKB, förs över till respektive hyresmedlem och inordnas i lägenhetsfonds-systemet (t ex byte av golvmattor och vitvaror), dels att vissa standardhöjande åtgärder som montering av niotillhållarlås, persienner, balkonginglasningar m m skall omfattas av fonden.

Enligt SKB:s stadgar gäller i dag att hyresmedlemmarna själva svarar för målning och tapetsering av sin lägenhet. För detta ändamål finns en lägenhetsfond knuten till varje lägenhet. Fondens storlek grundar sig på en schablonmässig beräkning av kostnaderna för målning och tapetsering. Bostadshyrorna sätts så att årets förväntade uttag ur fonden skall täckas.

Som motionären anför kan det dock finnas vissa fördelar med att föra över lägenhetens underhållsansvar till den enskilde hyresmedlemmen. Fördelarna kan t ex vara en större valfrihet ifråga om standard och utseende. Kostnaderna kan också bli lägre om hyresmedlemmen väljer ett billigare utförande eller väljer att skjuta på åtgärden.

Det finns å andra sidan även nackdelar med förslaget. Här kan nämnas krav på fackmannamässigt utförande av installationer liksom säkerhetsaspekter. Serviceansvaret för vitvaror etc måste även överföras till hyresmedlemmen. Vissa åtgärder (t ex inläggning av golv) har så lång livstid att det är rimligt att hyresvärden kan välja ett utförande som även kan accepteras av kommande hyresmedlemmar. Om standardhöjande åtgärder skulle tillåtas innebär det högre kostnader för föreningen och att en ytterligare hyreshöjning skulle behöva göras för att täcka in dessa kostnader. De som väljer att avstå från sådana åtgärder får då betala för något man aldrig tillgodogör sig.

Motionären nämner även snabbare kapitalbildning som ett skäl. Detta förutsätter dock en hyreshöjning så att hyrespåslaget överstiger uttagen ur fonden, vilket inte är fallet idag. Att SKB skulle lämna krediter inom ramen för fondsystemet skulle föra med sig ett risktagande och en administrativ hantering som knappast är förenlig med föreningens idé.

Styrelsens bedömning är att de åtgärder som idag ingår i fondsystemet är väl avvägda eftersom val av färg och tapeter har stor betydelse för den boendes trivsel och upplevelse av boendet samtidigt som påverkan på husets funktion i övrigt är liten. Tilläggas kan också att inget hindrar att hyresmedlemmen själv bekostar standardhöjningar eller exklusivare materialval förutsatt att det godkänns av SKB.

Styrelsen har vidare uppfattningen att nuvarande metod att räkna fram fondstorleken utifrån bedömd reparationskostnad är att föredra framför en viss andel av hyran. Hyresnivån har historiskt satts framförallt utifrån produktionskostnaden, vilken i sin tur beror på fastighetens ålder. Den aktuella hyresnivån påverkar dock inte kostnaderna för att måla eller tapetsera. Med motionärens förslag skulle en nybyggd centralt belägen lägenhet få en betydligt större lägenhetsfond än en lika stor gammal lägenhet i förort, vilket vore olyckligt.

Kvartersfond

Vad gäller långsiktiga planer för underhåll av samtliga fastigheter har SKB en väl utvecklad rutin för detta. Varje år görs en grundlig genomgång av behovet, varvid underlag från ett datoriserat underhållsprogram är ett viktigt underlag. SKBs tekniska avdelning och berörda förvaltare deltar, och dessutom hålls möten med samtliga kvartersråd, som får tillfälle att framföra önskemål och lämna synpunkter på den prioritering som görs. I samband med styrelsens beslut om föreningens budget behandlas samtidigt en separat underhållsplan för föreningens fastigheter.

Styrelsens uppfattning är därför att nuvarande rutiner fungerar tillfredställande. SKB är en förening där medlemmarna solidariskt ansvarar för att fastigheterna underhålls på ett tillfredsställande sätt. Därför är nuvarande ordning där prioriteringar görs utifrån hela fastighetsbeståndets behov att föredra. Att sätta av öronmärkta pengar kvartersvis torde oundvikligen leda till felprioriteringar. Eftersom behoven varierar beroende på ålder, teknisk standard, de boendes beteende m m torde det vara näst intill omöjligt att hitta en rättvis grund för avsättning till fonden.

Om syftet med förslaget är att mer underhåll skall utföras, är det en riktig observation att utfallet i hyressamråden har betydelse. Mer underhåll kräver högre hyror. Detta är något som styrelsen – ytterst medlemmarna – kan besluta om utan införande av kvartersfonder. Sådana skulle sannolikt ytterligare öka hyreshöjningsbehovet beroende på ovan beskrivna prioriteringsproblem.

Mot bakgrund av ovanstående är styrelsens mening att det för närvarande inte föreligger skäl att införa kvartersfond.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad vad avser införande av underhållsplaner samt,

att i övriga delar avslå motionen.

Motion 7

om kompletterande användning av hobbylokal som gästlokal

av kvartersrådet i kv Brunbäret genom Mikael Holmström och Anders Hidmark

I kvarteret Brunbäret finns en bastu med angränsande hobbyrum som fritt används av de boende i kvarteret. Bastun används i varierande omfattning av de boende och är en uppskattad förmån.

Hobbyrummet intill bastun har utnyttjats av de bastubadande ibland, och ibland för träffar med kvarterets boende när vår ordinarie kvarterslokal varit bokad. Men dessvärre har hobbylokalen under kvarterets tio-åriga historia för det mesta av tiden stått outnyttjad. Samtidigt är det många i kvarteret som blivit alltmer trångbodda. Därför har önskemål kommit från de boende om att få göra hobbylokalen till gästlokal för besökande anhöriga m fl. Detta skulle gå att ordna med små medel eftersom hobbylokalen är separerad från bastun genom en mindre korridor. Det finns en separat toalett som kan användas för gästlokalen.

Gästrum av olika slag är en relativt vanlig företeelse i olika bostadsområden och skulle vara mycket välkommet i kvarteret Brunbäret. Då pengar tidigare äskats för att genomföra förändringen påtalade SKB:s förvaltningschef att denna förändring – att inrätta ett övernattningsrum – krävde att en motion skrevs och godkändes av SKB:s fullmäktige.

Vid kvartersrådets årsmöte tillfrågades de närvarande hyresgästerna om vad de ansåg om förslaget och en överväldigande majoritet fann förslaget bra. Årsmötet gav kvartersrådet uppdraget att driva frågan vidare till fullmäktige.

Nyttjandet av gästlokalen skulle enbart vara för de boende i kvarteret Brunbäret och lokalen ska skötas/hanteras av kvartersrådet på samma sätt som vår kvarterslokal. Det vill säga boende bokar lokalen via kvartersrådet, skriver kontrakt samt erlägger en depositonsavgift samt får först därefter en nyckel. Gästlokalen ska endast kunna bokas någon/några dagar i sträck. Kvartersrådet står för inventarieinköp (säng, lampa, bord m m).

Bastun kommer även i fortsättningen kunna nyttjas av de boende, även om hobbylokalen får denna kompletterande användning. Den enda fysiska förändringen är att den befintliga dörren till gästlokalen förses med ett lås. Och det finns fortfarande möjlighet att använda lokalen som hobbylokal om och när så skulle bli aktuellt.

Kvartersrådet motionerar

att SKB:s fullmäktige godkänner att hobbylokalen i kvarteret Brunbäret får en kompletterade användning som gästlokal.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Kvarteret Brunbäret har i anslutning till bastun i kvarteret ett relaxrum som inte används för avsett ändamål. Kvarteretsrådet har nu framställt önskemål att förändra användningen av rummet till en gästlokal med övernattningsmöjligheter för besökande, anhöriga m fl. Enligt den arbetsordning för kvarteretsråden som fastställdes på fullmäktiges ordinarie stämma 2001 har kvarteretsråden ansvaret för användningen av de gemensamma lokalerna såsom hobbyrum, bastu, motionslokal m m. Kvarteretsrådet ansvarar också för att uthyrning/utlåning fungerar liksom tillsynen av lokalerna. Genom kvarteretsrådet bestäms således vilka verksamheter som skall bedrivas. Lokalerna är SKBs gemensamma egendom som alla medlemmar skall ha tillgång till och ta ett gemensamt ansvar för.

Styrelsen ser inga hinder för att tillstyrka motionen under förutsättning att kvarteretsrådet ansvarar för bokning och regler för användandet. Vidare att eventuella myndighetskrav för denna typ av verksamhet följs. Det är framförallt eventuella krav på bygglov som bör undersökas liksom de krav brandmyndigheten kan ställa för denna form av användning.

När det gäller medel för bekostande av åtgärden får det prövas i den budgetdialog för planerat underhåll som sker årligen i samråd med kvarteretsråden. Kv Brunbärets kvarteretsråd äskade under 2002 medel för åtgärden men fick ett negativt besked i den budgetdialog som skedde hösten 2002. Det beslutet grundade sig på den prioritering som skedde där SKBs samtliga underhållsåtgärder bedömdes och prövades mot varandra. Frågan bör prövas på nytt i årets budgetdialog.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att bifalla motionen vad avser kvarterets förslag till nyttjande av den aktuella lokalen, samt

att finansiering får ske genom formerna för den normala budgetberedningen.

Motion 8

om fortsatt arbete med att öka och utveckla medlemsinflytandet

av Britt-Marie Öhman, hyresmedlem i Björkhagen

Från medlemshåll har tidigare framförts synpunkter om att den enskilde medlemmen i SKB har svårt att kunna påverka beslut och verksamhet trots det formella inflytandet. Från SKBs sida har man arbetat med dessa frågor i form av arbetsgrupper. Mina egna erfarenheter grundar sig på boende i SKB under ca 7 år då jag under ett år varit med i kvarteretsrådet och under det sista året varit med om stambyten/renoveringar. Min uppfattning är att det fortfarande är ett svagt medlemsinflytande, dels beroende på hur det är utformat i grunden innefattande stadgar, policy, samarbetsrutiner, dels beroende på medlemmarnas eget svaga intresse.

Det känns inte riktigt heller som att det är ”Vi i SKB”.

Mitt förslag är att föreningen ska arbeta vidare på att öka och utveckla medlemsinflytandet så att det känns att det är "Vi i SKB". Det handlar enligt min mening om själva livsnerven i SKB.

Mer konkret vill jag t ex att man utvecklar den rådgivande funktionen vad gäller medlemsmöten och kvartersråd så att ett visst minimum av medinflytande säkerställs. I dag verkar det finnas ett stort utrymme för den enskilde tjänstemannen i SKB att själv bedöma huruvida hon/han i den enskilda frågan ska samråda med kvartersråden eller ej.

Mitt förslag är att man utvecklar en medlemspolicy där man sätter på pränt att SKBs ledning/tjänstmän ska samråda med kvartersråden i alla frågor som på något sätt direkt berör medlemmarna i området. En förutsättning är förstås att frågans art är sådan att det är möjligt att göra så. Större frågor som t ex stambyten är kanske inte möjligt att rådfråga medlemmarna om. Förutom de former kontakterna mellan ledning/tjänstmän och kvartersråden har i dag vill jag också föreslå att kontakterna kan ha formen av att ett skriftligt förslag till beslut, eventuellt med något alternativ, skickas till kvartersråden för yttrande innan beslut fattas.

Aktuellt sista året i det område där jag bor i Björkhagen har t ex varit att man samrått med kvartersrådet när det gäller utemiljön, men inte när det gäller att ett nytt system med nycklar skulle införas för att öka säkerheten för de boende. Här har man på tjänstemannanivå fattat beslut utan att höra med kvartersrådet. Enligt min mening har man från tjänstemannansidan ensidigt beaktat aspekter ut säkerhetssynpunkt och inte lyssnat efter om det kan finnas andra synvinklar och praktiska eller andra aspekter ur medlemsperspektiv. Personligen känner jag att beslutet som bl a säger att varje hushåll bara ska få en nyckel till vissa allmänna utrymmen inkräktar på min personliga integritet. Jag anser att det är vi som direkt berörs av det hela som ska få ha ett avgörande inflytande i en sådan här fråga. Det handlar ju om vilka risker vi själva är beredda att ta med tanke på att det ska vara ett system som även skall fungera praktiskt för de boende medlemmarna. Jag måste bestämt protestera emot att man inom SKB på detta sätt fattar beslut över huvudet på medlemmarna!

Jag kan tillägga att frågan om nycklar för närvarande drivs hos oss via kvartersrådet.

Styrelsens utlåtande över motion 8

I den slutrapport som arbetsgruppen för ökad demokrati i boendet presenterade för fullmäktige i november 2000 behandlades bl a information och samråd i konkreta boendefrågor, dvs de frågeställningar som motionären tar upp.

Rapporten innehöll en arbetsordning för hur information och samråd skall gå till i den löpande verksamheten. Arbetsordningen hade i sin tur varit föremål för en bred förankring vid tio träffar med kvartersråden inom ramen för den budgetdialog som genomfördes hösten 2000. Den behandlades senare också på kvartersrådsdagarna i januari/februari 2001. Till dessa träffar var samtliga kvartersråd inbjudna och flertalet deltog i överläggningarna. Arbetsordningen redovisades också i slutlig utformning på föreningsstämman 2001. Den arbetsordning för

information och samråd vid praktiska åtgärder i kvarteren som motionären efterlyser finns således redan fastställd och tillämpas sedan drygt två år tillbaka.

I Björkhagen där en omfattande ombyggnad och renovering av hela området har genomförts har flera informations- och samrådsmöten ägt rum med kvartersrådet och de boende. Omfattningen av åtgärder, tidplaner, färgval, evakueringar och annat som berör ombyggnadsfrågorna i området har behandlats vid dessa informations- och samrådsmöten.

Frågan om antal nycklar till allmänna utrymmen är självklart en sådan fråga som kvartersrådet har möjlighet att diskutera med förvaltningen även om låsbytet redan genomförts. Kraven på ökad säkerhet i bostadskvarteren har höjts efter hand och erfarenheten visar att inbrottsrisken ökar ju fler nycklar som delas ut. Här får kvartersrådet och förvaltningen gemensamt väga bekvämlighet och praktiska aspekter mot säkerhetskraven.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats

Motion 9 om rökfria hus

av Katarina Bajomi, hyresmedlem i kv Sigbardiorden

Jag har varit boende inom SKB i några olika områden i snart tio år. Under den tiden har jag periodvis besvärats mycket av tobaksrök som från grannar tränger in i bostaden via trapphus eller ventilationssystem, och som förstör välbefinnandet av att under sommarmånaderna kunna vistas på balkongen eller att kunna ha balkongdörr eller fönster öppna. Naturligtvis kan man inte förbjuda någon att röka i sin egen bostad eller på sin balkong. Men det borde också finnas en möjlighet för den som inte vill exponeras för tobaksrök i sin bostad, att få slippa det. Även om man bor i flerfamiljshus.

Det handlar här inte enbart om olägenheten med tobaksrök, utan också de alltmer väldokumenterade hälsoskadliga effekterna – även av passiv rökning. Detta är ju också orsaken till att man nu i allt mindre utsträckning accepterar tobaksrök i offentliga miljöer och diskuterar olika lagförslag både i Sverige och utomlands.

Min uppfattning är att SKB lägger stor vikt vid och har ambitionen att värna om en högkvalitativ och god boendemiljö ur olika aspekter, t ex boendeinflytande, miljömedvetenhet, källsortering/avfallshantering, användande av icke hälsofarliga eller miljöförstörande byggnadsmaterial osv. Jag tror att SKB av många uppfattas som en förebild och föregångare när det gäller god boendemiljö.

I enlighet med ovanstående tycker jag att SKB borde kunna erbjuda de medlemmar som så önskar möjlighet till rökfritt boende. Det ligger helt i tiden nu. Jag föreslår att SKB börjar med att efterhöra intresse bland medlemmarna för rökfritt boende, och om ett stort intresse finns, att man på försök avsätter något eller några bostadshus, förslagsvis nyproduktion, för ändamålet.

Styrelsens utlåtande över motion 9

En allmän ambition i SKBs verksamhet är att kunna erbjuda hälsosamma och sunda miljöer, såväl inomhus som utomhus. I detta ingår att så långt som möjligt skapa rökfria miljöer. I såväl ny lagstiftning som den allmänna uppfattningen har toleransen för rökning på allmänna platser minskat. Detta har också fått genomslag i föreningens fastigheter. Merparten av SKBs allmänna utrymmen såsom trapphus, kvarterslokaler, hissar och tvättstugor är idag rökfria. Många kvartersråd och medlemmar har lokalt drivit frågan om rökfria miljöer i bostadsområdena. Någon uttalad policy kring detta finns inte tydligt deklarerad utan kvarterens inställning har vuxit fram successivt.

Detta arbete är vällovt och stöds av styrelsen som även fortsättningsvis kommer att verka för att SKB:s allmänna utrymmen hålls rökfria. Däremot känns förslaget att inrätta ett särskilt bostadshus för rökfritt boende i det befintliga beståndet eller i kommande nyproduktion mer tveksamt. Förslaget bedöms inte som praktiskt genomförbart med hänsyn till föreningens turordningsprinciper, praktisk efterlevnad osv.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen fullmäktige

att bifalla motionen i den del som berör inriktningen mot en rökfri miljö i allmänna utrymmen, samt

att avslå förslaget om att inrätta rökfria hus.

Motion 10

om nej till marknadsanpassade hyror i SKB

av kvartersrådet i kv Brunbäret genom Anders Hidmark och Mikael Holmström

De ändringar som styrelsen nu vill införa innebär en marknadsanpassning av hyrorna i SKB - samtidigt som det inte framgår hur dessa hyreshöjningar ska tas ut. Vilka kvarter och medlemmar ska tvingas betala mer än idag? Styrelsens förslag kan också strida mot lagen om kooperativ hyresrätt. Det krävs förutsebarhet i hyressättningen.

Rapporten "Översyn av SKB:s riktlinjer för hyressättning" sammanfattar att: nuvarande sättet att fördela hyrorna mellan fastigheterna har vissa brister avseende den så kallade "lägesfaktorn" i förhållande till andra egenskaper hos fastigheten. Populära eller attraktiva lägen (dvs innerstan) för fastigheten ska ha större tyngd än vad de har i dagens system.

Därför har man kommit fram till följande riktlinje: "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." I klartext: att hyrorna ska vara mer marknadsanpassade.

sade (med de förutsättningarna som gäller för SKB). Detta till skillnad mot den nuvarande principen som talar om bovärde dvs ett antal förutbestämda faktorer som närhet till kommunikationer, affär etc.

Rapportens resonemang om att "lägesfaktorn" måste få större tyngd i hyressättningen, är näst intill detsamma som fördes i den förra utredningen om hyrorna från 1992-1995. Förslaget till nya hyressättningsprinciper var färdigt våren 1995 för att tas på föreningsstämman samma år. Men kritiken från medlemmarna blev till slut så kraftig att styrelsen valde att några veckor före stämman dra tillbaka förslaget. Kritiken gällde konsekvenserna av en större lägesfaktor på hyran trots att förändringen skulle genomföras under flera år. Det kan ju uppfattas som märkligt att ett nästan liknande förslag om lägesfaktorn föreslås åtta år senare.

Den stora skillnaden i nuvarande förslaget 2003 och det som fanns 1995 är att då kunde medlemmarna se klart hur deras relativa hyra skulle bli efter en lägesfaktorjustering. Detta kan vi medlemmar inte ens gissa oss till med det nuvarande förslaget.

Förutsebarhet i hyran anser nog alla som mycket viktigt. I propositionen till lag om kooperativ hyresrätt (Prop. 2001/02:62) kan man bl a läsa följande i kap. 11.1 angående hyran: "Hyran är en väsentlig utgiftspost för de flesta boende. Det är därför viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet och likabehandling. Risken för missnöje bland de boende är också överhängande, om det inte går att genomskåda grunderna för hyran. En ordning där grunderna för beräkningen av hyran anges i stadgarna är ägnad att motverka den risken. För en sådan ordning talar också att principerna för hyressättningen kan antas bli en viktig faktor när människor tar ställning till om de vill satsa på boende i form av kooperativ hyresrätt. SKB har föreslagit att grunderna för hyran i stället skall fastställas av styrelsen. Enligt SKB är det för SKB:s del svårt, för att inte säga omöjligt, att hitta en enkel och långsiktigt hållbar grund för hyressättning som kan infogas i föreningens stadgar."

Intressant nog avstyrkte SKB i sitt remissyttrande att grunderna för hyrorna ska anges i stadgarna. SKB:s styrelse fick dock bakläxa av regeringen enligt nedan.

"Regeringen är medveten om att SKB:s verksamhet är unik och i många hänseenden skiljer sig från övriga befintliga – och sannolikt även kommande – kooperativa hyresföreningar. Det är angeläget att SKB:s verksamhet, som framstår som välfungerande, skall kunna fortsätta och anpassas till det nya regelverket. Enligt regeringens mening bör det dock vara fullt möjligt att i stadgarna föreskriva differentierade beräkningsgrunder för olika typer av fastighetsbestånd. *En sådan ordning får antas fungera även i en förening av SKB:s slag.*" (vår kursivering)

En paragraf om hyran infördes därför förra året i SKB:s stadgar inför ombildningen till kooperativ hyresrätt. Innehållet är mycket allmänt hållet och skulle i princip kunna gälla för vilket fastighetsbolag som helst. Utifrån propositionen ovan att säkerställa förutsebarhet, så borde beräkningsgrunder för hyran anges tydligt. I stället går styrelsens förslag tvärt emot lagstiftningens intentioner om förutsebarhet och klara beräkningsgrunder av hyrorna. De föreslås kunna ändras i "årliga hyresöversyner" och metoden ska vara mer "flexibel" än idag.

De nuvarande hyressättningsprinciperna har en del brister. Frågan är om man hellre lever med dessa brister än antar det liggande förslaget med näst intill obefintlig förutsebarhet. Styrelsen vill införa marknadsanpassade hyror.

Är det ett problem för SKB att vissa fastigheter har för låg hyra? Huvudsaken är att man betalar vad det kostar och inte är någon ekonomisk belastning för övriga medlemmar, dvs man gör rätt för sig – vilket aldrig kan vara fel.

Yrkande:

att styrelsens förslag i "Översyn av SKB:s riktlinjer för hyressättning" till nya hyressättningsprinciper avslås av fullmäktige.

Hyresutskottet:

Hyresutskottet avstår från att yttra sig över motionen, eftersom två ledamöter har deltagit i arbetet med rapporten.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Motionen berör utredningsrapporten "Översyn av SKB:s riktlinjer för hyressättning" som kommer att behandlas på föreningsstämman som ett särskilt ärende. Rapporten är framtagen av den arbetsgrupp som tillsattes av styrelsen efter det att föreningsstämman år 2000 uppdrog åt styrelsen att göra en översyn av föreningens hyressättningsprinciper. Föreningsstämman ansåg således att frågan var så angelägen att den behövde tas upp till förnyad behandling.

Motionärernas huvudinvändningar mot rapportens förslag är att de medför en marknadsanpassning av SKBs hyror liksom en dålig förutsebarhet i hyressättningen. Mot detta kan anföras att redan det hyressättningssystem som vi har i dag på sätt och vis är marknadsanpassat genom att bl a lägesfaktorn ingår i bedömningen liksom jämförelser med andra fastigheter. Detta framgår av framtidsgruppens rapport SKB 2000. Det nuvarande systemet har också kritiserats för att vara otydligt och svåröverskådligt.

Därför har ambitionen varit att skapa ett mer enhetligt hyressättningssystem där en lägenhets hyra bättre skall avspegla medlemmarnas uppfattning om lägenhetens värde i förhållande till föreningens övriga lägenheter. Detta för att uppnå en rättvisare hyressättning inom föreningen. Styrelsen vill tydligt betona att det inte finns någon som helst avsikt att införa marknadshyror för föreningens bostäder.

Ett införande av de nya riktlinjerna innebär att hyrorna inte kan höjas utöver föreningens totala hyresintäktsbehov, vilket vore fallet om marknadshyror skulle vara grunden för hyressättningen. Detta hyresintäktsbehov kommer liksom i dag att fastställas av styrelsen efter samråd med hyresutskottet vid de årliga hyressamråden. I styrelsen och hyresutskottet är föreningens boende och köande medlemmar representerade för att säkerställa medlemmarnas inflytande över besluten.

De hyresjusteringar som behöver göras mellan olika fastigheter i framtiden föreslås göras i små steg under lång tid. Detta skall ske genom differentieringar inom

ramen för erforderliga hyreshöjningsbehov vid de årliga hyressamråden. Genom förslagen i utredningsrapporten finns förutsättningar att på sikt få in samtliga lägenhetstyper i samma hyressättningsystem.

Motionärerna anser vidare att styrelsens förslag går emot intentionerna i lagen om kooperativ hyresrätt (LKH). SKBs fullmäktige har på två på varandra följande föreningsstämmor under år 2002 tagit beslut om grunder för beräkning av hyran. (Se § 41 SKBs stadgar). Innan förslaget presenterades för föreningsstämman begärde SKB in ett förhandsbesked av Patent- och Registreringsverket (PRV) om stadgeändringen var förenlig med kraven i LKH. PRV gav sitt godkännande och förslaget godkändes även av SKBs fullmäktige.

SKBs bestånd med både gamla och nya fastigheter, olika lägen och standard gör det komplicerat att i några få meningar få med all information som efterfrågas. Därför har SKB valt att ha en generellt hållen text i föreningens stadgar, vilket även PRV har godkänt. Denna generella skrivning gäller även de nu framtagna riktlinjerna för hyressättning i SKB. SKBs stadgar (§ 41) samt de nya riktlinjerna för hyressättning strider därför inte mot lagen om kooperativ hyresrätt.

Arbetet med att ta fram förslag till nya riktlinjer för hyressättning inom SKB har förankrats på sedvanligt sätt inom föreningen där förtroendevalda medlemmar varit med om att ta fram utredningsrapporten. Vidare har frågan diskuterats av fullmäktiges ledamöter på fullmäktigedagen i november 2002. Därefter har förslagen varit tillgängliga för samtliga medlemmar genom tidningen Vi i SKB, hemsidan och motionshäftet. Det har således varit en bred förankringsprocess i detta komplexa ämne. Genom att utredningen betonar att de ändringar som de nya riktlinjerna kan ge upphov till skall ske genom små förändringar på lång sikt liksom genom den begränsning i hyreshöjningsskillnader som föreslås säkerställs också att ingen medlem skall drabbas av kraftigt höjda hyror inom överskådlig tid.

Utredningsrapporten kommer att behandlas på föreningsstämman som ett särskilt ärende. I ärendet finns ytterligare information och kommentarer till förslaget.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

Förslag till

Ändring av SKBs riktlinjer för hyressättning

Bakgrund

Vid SKBs föreningsstämma år 2000 behandlades en motion om hyressättningsfrågor. Den diskussion som följde med anledning av motionen utmynnade i att stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att göra en översyn av föreningens hyressättningsprinciper.

Efter ett inledande inventerings- och undersökningsarbete beslutade styrelsen att utse en arbetsgrupp med uppdrag att utreda frågan och återkomma med en rapport. För att få en allsidig sammansättning av arbetsgruppen bestämdes att den skulle bestå av sex ledamöter; två från styrelsen, två från hyresutskottet och två tjänstemän.

Utredningens slutsatser

Arbetsgruppen har under utredningsarbetets gång dragit följande slutsatser om hyressättningen i SKB:

Föreningens totala behov av hyresintäkter skall vara grunden för kommande hyreshöjningar. På det sättet undviks misstankar om högre hyreshöjningar än vad som är nödvändigt för SKBs ekonomi. Utgångspunkten för hyressättningen av SKBs lägenheter bör vara lägenhetens värde för en medlem, d v s en värdebaserad hyressättning och inte en kostnadsbaserad. Vid jämförelser mellan hyrorna i olika lägenheter inom samma bostadsområde har konstaterats att den s k inre klassningen fungerar väl och därför bör behållas. Med den inre klassningen avses hur hyrorna för lägenheter inom samma fastighet förhåller sig till varandra. Däremot fann gruppen att den s k yttre klassningen inte används idag. Med den yttre klassningen avses hur hyror i olika bostadsområden förhåller sig till varandra. Ett annat sätt att sätta hyror i olika bostadsområden bör därför 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 föreslås dock ej. Detta kräver ett enormt arbete som tar stora resurser i anspråk samtidigt som tillförlitligheten och exaktheten kan ifrågasättas. I stället för en stor omklassificering av samtliga lägenheter föreslås att eventuella skevheter i hyressättningen mellan olika lägenheter och bostadsområden rättas till på lång sikt i små steg.

De hyresjusteringar som behöver göras mellan olika fastigheter i framtiden bör alltså göras i små steg i samband med de årliga hyressamråden. Detta kan ske genom differentieringar inom ramen för erforderligt hyreshöjningsbehov vid de årliga hyressamråden. Vad gäller hyrorna i kommande om- och nyproduktion bör

de ha en nivå som skapar en så god ekonomi som möjligt för respektive projekt samtidigt som belastningen på det övriga beståndet minimeras. Vid ombyggnader bör särskild hänsyn tas till att befintliga hyresgäster skall flytta tillbaka till området. Utredningen anser slutligen att hyressamrådsverksamheten i SKB med årliga samråd mellan styrelsen och hyresutskottet fungerar bra och bör behållas.

Mot bakgrund av de slutsatser som dragits under utredningsarbetet föreslås att SKBs riktlinjer för hyressättning ändras i enlighet med det förslag som redovisas nedan under rubriken "Förslag till nya riktlinjer för hyressättning inom SKB".

Praktisk tillämpning av de nya riktlinjerna vid kommande hyressamråd

En av de centrala slutsatserna i utredningen är att SKBs gällande rutiner för hyressamråd fungerar bra. Det finns därför ingen anledning att ändra det nu gällande regelverket kring föreningens hyressamråd. De ändringar som föreslås nedan vad gäller riktlinjer för hyressättning inom SKB ryms i och kan hanteras inom detta regelverk.

Utredningen har gjort en genomgång av den praktiska tillämpningen av de nya riktlinjerna som bör gälla vid de årliga hyressamråden. Följande punkter bör därvid tillämpas.

- *Föreningens intäktsbehov avgör om hyran behöver höjas*

Riktlinjerna innebär att det intäktsbehov som måste täckas för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi för föreningen kommer att utgöra den ram inom vilken hyrorna fördelas.

- *En mer värdebaserad hyressättning*

När det gäller den faktiska fördelningen av hyrorna innebär riktlinjerna ett uppdrag till styrelsen och hyresutskottet att genom årliga hyresöversyner sträva mot att förändra föreningens hyresstruktur i riktning mot en mer värdebaserad hyressättning. Förslaget innebär alltså att hyrorna bör fördelas utifrån lägenheternas relativa värden. Med relativt värde menas lägenheternas värde i förhållande till varandra inom den ram som utgörs av föreningens totala behov av hyresintäkter.

En lägenhets värde kan beskrivas som summan av ett antal egenskaper som storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner som ingår i upplåtelsen. När värdet av en lägenhet bedöms skall hänsyn inte tas till enskilda hyresmedlemmars uppfattning om sin lägenhets värde. Det handlar i stället om att göra en objektiv bedömning som bör motsvara medlemmarnas genomsnittliga uppfattning.

Arbetsgruppen ger inte några direktiv eller anvisningar hur dessa bedömningar skall göras. Det får bli en uppgift för styrelse och hyresutskott att i kommande hyressamråd finna en lösning på detta. För att bedöma en lägenhets värde kan man till exempel använda sig av olika indikatorer. En viktig sådan indikator skulle kunna vara kötid. En annan kan vara jämförelse med andra lägenheter. En tredje kan vara enkätundersökningar till föreningens medlemmar. En förändring av föreningens hyresstruktur mot en värdebaserad hyressättning är en omfattande process som måste få ta sin tid.

- *Årliga hyressamråd med regelbunden översyn av hyresstrukturen*

Årliga hyressamråd skall även fortsättningsvis genomföras mellan styrelsen och hyresutskottet, innan styrelsen beslutar om nya hyror. I dessa hyressamråd bör i konsekvens med förslagen i denna utredning större individuella hänsyn tas vid hyressättning av de olika bostadsområdena. Denna möjlighet finns redan i dag men bör tillämpas mer konsekvent i framtiden.

- *Hyror i nyproducerade fastigheter*

Ett problem med nyproduktion är att den normalt sett går med underskott de inledande åren. Genom de föreslagna nya riktlinjerna för hyressättning ges nyproduktionen större möjligheter att integreras i den årliga översynen av hyresstrukturen. I förslaget till nya riktlinjer sägs att hyran i nyproduktionen bör sättas så att den minimerar belastningen på föreningens ekonomi och så att samtliga lägenheter blir uthyrda. Detta innebär sannolikt fortsatt höga hyror i nyproduktionen, precis som idag.

Hyran för nyproducerade lägenheter bör ingå i en regelbunden och samlad översyn av föreningens hyresstruktur. Det kan innebära att om den nyproducerade lägenheten vid ett framtida hyressamråd bedöms ha en för hög hyra i förhållande till äldre lägenheter, så kan hyreshöjningen begränsas eller till och med nollas. På sikt åstadkommer det ett bättre förhållande i hyresstrukturen mellan äldre och nyare fastigheter. Hänsyn måste självklart också tas till enskilda fastigheters förmåga att bära sina egna kostnader liksom till att det i kommande nyproduktion kommer att vara väsentligt högre boinsatser än i det befintliga beståndet.

- *Hyror i ombyggda lägenheter*

Precis som vid hyressättning av lägenheter i det befintliga beståndet och i nyproducerade lägenheter bör även hyressättning av ombyggda lägenheter göras mer värdebaserad. Därmed kan alla lägenhetstyper ingå i samma hyressättnings-system. Redan idag görs i praktiken en värdebaserad hyressättning genom att hyran sätts efter en rimlighetsbedömning av lägenhetens värde i jämförelse med andra lägenheter samt efter det att hänsyn tagits till ombyggnadskostnaderna. Detta stämmer i stort med utredningens förslag. Dock bör man vid denna hyressättning också ta hänsyn till de boende i kvarteret som redan innehar ett hyreskontrakt och som inte står inför ett val att teckna ett nytt hyresavtal, som är fallet vid nybyggnad. En lämplig jämkning av hyresnivåerna vid ombyggnad bör göras i respektive fall, liksom möjligheterna att de inledande åren efter en ombyggnad ha en viss hyresrabatt som sedan trappas av.

- *Spärr mot höga hyreshöjningsskillnader*

En förändring av hyresstrukturen mot bättre överensstämmelse mellan hyresnivåer och lägenheternas relativa värden bör genomföras under en längre tid. Allt för snabba förändringar kan skapa problem för enskilda hyresmedlemmar och för sammanhållningen inom föreningen. Därför bör en spärr införas som hindrar alltför stora skillnader mellan olika fastigheter när det gäller höjning av hyran. En hyreshöjning kan tas ut i procent eller kr/kvm eller båda i kombination. Spärren bör konstrueras så att den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter. Det innebär i praktiken följande: Om t ex en av fastigheterna inte får någon hyreshöjning alls, så kan ingen annan fastighet få en större hyreshöjning än fyra procent.

- *Utvärdering efter fem år*

De redovisade förslagen tillämpas direkt om de godkänns av föreningsstämman. Men eftersom alla metoder har förtjänster och brister bör en utvärdering göras efter fem år för att se hur verksamheten fallit ut och om det finns behov av förändringar eller justeringar.

- *Nej till marknadshyror!*

Utgångspunkten för fördelning av hyrorna bör i enlighet med ovanstående vara en mer värdebaserad hyressättning. Som utredningen samtidigt understryker är det dock inte lägenhetens marknadsvärde (d v s den hyra som skulle kunna tas ut på en helt fri hyresmarknad) som skall tas ut i hyra. Utredningen säger därför nej till marknadshyror. Det finns naturligtvis inget skäl för att föreningen skall ta ut högre hyror än vad som behövs.

Förslagen i korthet:

- Utgångspunkt för hyressättningen är föreningens totala hyresintäktsbehov
- En mer värdebaserad hyressättning bör eftersträvas
- Nya riktlinjer för hyressättning
- Årliga hyressamråd
- Regelbunden och samlad översyn av hyresstrukturen
- Nyproduktion och ombyggnad integreras bättre i hyresstrukturen
- Spärr mot höga hyreshöjningsskillnader
- Utvärdering efter fem år
- Nej till marknadshyror

1997 års riktlinjer för hyressättning

De i dag gällande riktlinjerna för hyressättning godkändes av föreningsstämman 1997 och lyder enligt följande:

- *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 nyproduktion bör liksom hittills gälla högsta möjliga hyresuttag inom ramen för bruksvärdesreglerna.*

SKBs stadgar

I SKBs stadgar anges följande om grunderna för hyressättning av föreningens lägenheter:

”De totala hyresintäkterna inom SKB skall bestämmas så att en långsiktigt god ekonomi för föreningen säkerställs. Hyressättning av den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten”.

Förslag till nya riktlinjer för hyressättning inom SKB

För att på sikt uppnå en hyresstruktur som bättre motsvarar en bedömning av lägenheternas relativa värden, samt för att anpassa riktlinjerna till föreningens nya stadgar föreslår arbetsgruppen att 1997 års riktlinjer för hyressättning utgår och ersätts med nya. Med utgångspunkt från ovannämnda övergripande stadgebestämmelser föreslås att föreningsstämman fastställer följande nya riktlinjer för hyressättning inom SKB:

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.

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.

Övrigt

Att fastställa nya riktlinjer för hyressättning är en grannliga uppgift i en komplex fråga. En genomgående ambition i utredningsrapporten har varit att försöka skapa ett rättvisare regelverk än dagens. Samtidigt har stor hänsyn tagits till olika medlemmars intressen. Genom att utredningen betonar att de ändringar som de nya riktlinjerna kan ge upphov till skall ske genom små förändringar på lång sikt liksom den begränsningen i hyreshöjningsskillnader som föreslås säkerställs också att ingen medlem skall drabbas av kraftigt höjda hyror inom överskådlig framtid. Styrelsens bedömning är att de nya riktlinjerna endast kommer att medföra små ändringar i hyresstrukturen. Något annat sätt att arbeta i denna fråga bedöms inte vara möjlig.

Utredningsrapporten diskuterades ingående under fullmäktigedagen i november 2002 då fullmäktigeledamöterna genom olika grupparbeten fick diskutera alla ingående delar. Vissa justeringar har gjorts i rapporten med anledning av synpunkter som då kom fram. Styrelsens uppfattning är att frågan har beretts på ett sätt som fångat upp medlemmarnas synpunkter i frågan.

Utredningsrapporten kan beställas från SKB och finns i sin helhet tillgänglig på SKBs hemsida.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att fullmäktige beslutar

att anta följande riktlinjer för hyressättning inom SKB:

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.

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.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Drottningholmsvägen 320
Box 850 161 24 BROMMA
Hemsida www.skb.org
Tfn 08-704 60 00 Fax 08-704 60 66
E-post skb@skb.org