



# Rapport - Parlamentariska systemet och turordning

Upprättad av: Arbetsgruppen för parlamentariska systemet och turordning  
2019-01-25

## Innehåll

Till SKBs styrelse .....	2
Sammanfattning.....	3
SKB.....	3
Parlamentarisk organisation .....	3
Illustration 1: Nominering och val till fullmäktige .....	4
Illustration 2: Fullmäktige och boendedialog .....	5
Turordning .....	6
Rapportens huvudsakliga innehåll.....	7
Inledning.....	9
Bakgrund.....	9
Uppdragets genomförande .....	9
Ramverk .....	10
Läsanvisningar.....	10
Det parlamentariska systemet.....	11
En historisk tillbakablick.....	11
Utgångspunkter och mål för arbetsgruppens förslag .....	13
Hur fungerar det idag?.....	13
Demokratisk modell och fördelning av andelen fullmäktigeledamöter som valts av boende respektive köande medlemmar .....	14
Föreningsstämmans beslutsförhet.....	15
Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter .....	16
Områdesindelning.....	21
Digital nominerings- och valprocess.....	24
Medlems- och bomöten.....	28
Kvartersrådets roll.....	29
Konsekvenser .....	31
Turordning.....	33
En historisk tillbakablick.....	33
Utgångspunkter för arbetsgruppens förslag .....	33
Hur fungerar det idag?.....	34
Hur gör andra?.....	36
Motioner om turordningssystemet och uthyrningsprocessen.....	37
Arbetsgruppens förslag.....	38

## Till SKBs styrelse

Den 16 maj 2017 fattade SKBs styrelse beslut om att tillsätta två arbetsgrupper med uppdrag att, inför kommande stadgerevision, utreda föreningens ordning för upplåtelseinsatser och bosparande respektive parlamentariska system och turordning.

I gruppen som arbetat med frågorna om föreningens parlamentariska system och turordning har ingått:

Aud Sjökvist	styrelsen (boende Tegelprämen)
Anna Hållén	styrelsen (köande)
Anders Widerberg	styrelsen (köande)
Rosemarie Danielsson O'Leary	fullmäktige (köande)
Martin Holst	fullmäktige (köande – invald i styrelsen vid föreningsstämman 2018)
Hannes Buckard	fullmäktige (köande)
Andreas Almqvist Gref	fullmäktige (boende Bredäng)
Mia Mathiasson	fullmäktige (boende Hässelby)
Maria Svalfors	fullmäktige (boende Kappseglingen)
Claes Berglund	tjänsteman

Arbetsgruppen överlämnar härmed sin rapport till styrelsen. Därmed anser sig gruppen ha fullgjort sitt utredningsuppdrag.

Bromma januari 2019

### Bilagor:

Bilaga 1	Styrelsens direktiv till arbetsgruppen
" - 2	Motioner med bäring på parlamentarisk organisationen samt turordningssystemet
" - 3	SKBs stadgar – En historisk tillbakablick

## Sammanfattning

### SKB

SKB är ett medlemsägt bostadsföretag som bygger och hyr ut lägenheter till sina medlemmar. Medlemmarna är ägare och då är medlemmarnas ansvar och engagemang för SKB viktigt. Viktigt är också att föreningens lägenheter fördelas rättvist och transparent enligt fastlagd turordning. Förändringar både inom föreningen och i omvärlden motiverar att föreningens organisation ses över för att SKB ska utvecklas och förbli aktuell.

## Parlamentarisk organisation

### Bakgrund

- SKB bygger mer och föreningen växer.
- Skev representation beroende på kvartersstorlek.
- Sjunkande antal medlemmar deltar i medlemsmöten.
- Sjunkande antal förtroendevalda deltar i föreningsstämmor.
- Intresse finns för alternativa former för deltagande enligt genomförd medlemsundersökning.
- Det finns nya möjligheter med digitala former för kommunikation, deltagande och engagemang.

### Mål

Säkerställa och utveckla medlemmarnas möjlighet till medverkan och engagemang i en växande förening. Nå fler medlemmar för engagemang och medverkan i och för SKB. Engagemang i kvarteren ökar trivsel och sänker kostnad för drift och underhåll. Engagemang i fullmäktige utvecklar och stärker SKB. En medlem en röst i en representativ demokratisk organisation.

### Förslag

- Inrätta åtta områden där årliga medlemsmöten hålls under våren.
- Utveckla arbetet i kvartersråden.
- Inrätta bomöten i varje kvarter som hålls under hösten.
- Området utgör valkrets vid val till fullmäktige.
- Nomineringsrätt för samtliga medlemmar och kvartersråd.
- Digital nominering och val av fullmäktigerepresentanter underlättar för samtliga att nyttja sin rösträtt.
- 1 boende fullmäktigeledamot per 110 lägenheter.
- 1 köande fullmäktigeledamot per 110 köande, utgör max 40% av fullmäktige.
- 1 suppleant per 4 ordinarie fullmäktigeledamöter.
- Högst 2 fullmäktigerepresentanter per förvaltningsenhet för att sprida representationen och förhindra "kuppning".
- Fullmäktige beslutsför vid 60% röstberättigade närvarande.

## Illustration 1: Nominering och val till fullmäktige

### Digital nominering i varje område samt för köande medlemmar

**Boende medlemmar**  
Nominerar sig själva eller annan medlem i området.

**Kvartersråd**  
Nominerar minst en medlem från förvaltningsenheten per kvartersråd.

**Köande**  
Köande medlemmar nominerar sig själva eller annan köande medlem.

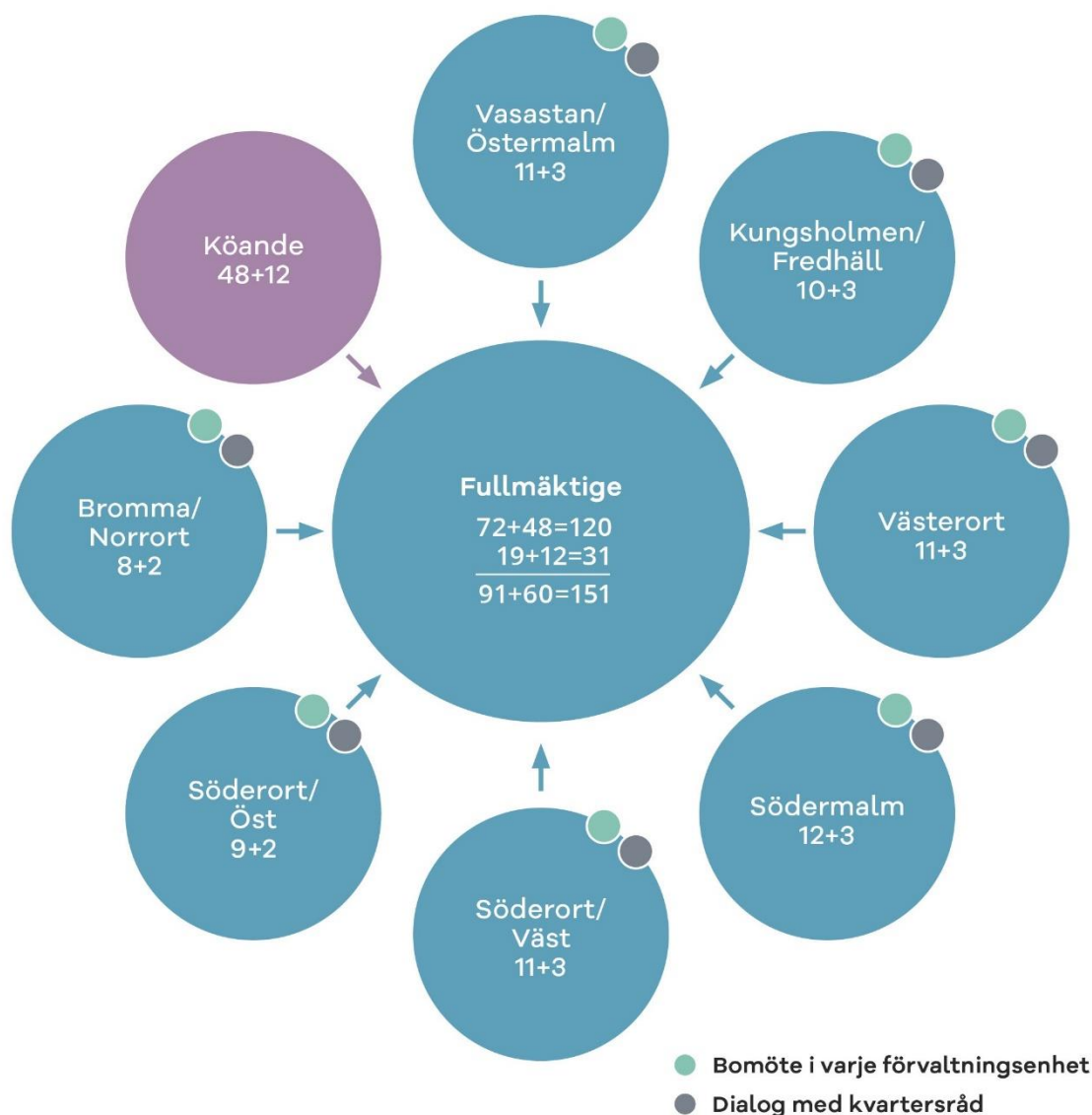


## Illustration 2: Fullmäktige och boendedialog

### Ledamöter och suppleanter

Nominerade som får flest röster i området utses enligt nedan.  
Köandes ledamöter utgör 40% av fullmäktige.

Ordinarie ledamöter		Suppleanter
1 ordinarie ledamot per 110 lägenheter i området.	+	1 suppleant per 4 ordinarie ledamöter.
1 ordinarie ledamot per 110 köande, dock högst 40% av fullmäktige.	+	1 suppleant per 4 ordinarie ledamöter.



## Turordning

### **Bakgrund**

Det saknas regler för hur medlemmar kan agera inom ramen för SKBs process för uthyrning av lediga lägenheter. Inom vissa områden leder det till många intresseanmälningar till lediga lägenheter som medlemmen egentligen inte är intresserad av att byta till. Detta leder till många nej, många nej efter ja, omvisningar, ökad administration och risk för att de med sämre kötid inte tar chansen och anmäler sitt intresse.

### **Mål**

- Rätt medlem i rätt lägenhet
- Effektivare uthyrningsprocess

### **Förslag**

- Turordningsreglerna bibehålls oförändrade
- Styrelsen medges rätt att införa tillämpningsregler för temporär bosökspärr vid upprepade:
  - nej efter ja till visning
  - nej efter ja till kontraktsskrivning
  - flytt efter mycket kort boendetid
- Avsteg medges efter beslut av styrelsens arbetsutskott vid synnerliga skäl

## Rapportens huvudsakliga innehåll

SKB har fler än 90 000 medlemmar och det finns inget som tyder på att medlemströmningen kommer att minska inom den närmaste framtiden. Samtidigt visar föreningens senaste medlemsundersökning att de yngre medlemmarna gärna vill engagera sig – men inte på det traditionella sättet; de kan tänka sig att delta i digitala möten men däremot inte i fysiska möten. De är också intresserade av att vara med och påverka – genom punktinsatser.

En del av det underlag som arbetsgruppen har studerat under sitt arbete med innehållet i rapporten tyder på att det inte bara är yngre medlemmar som drar sig för att delta i fysiska möten. Det är uppseendeväckande få boende medlemmar som deltar i de årliga medlemsmöten som genomförs kvartersvis inför föreningsstämman. Fullmäktigeledamöternas och suppleanternas deltagande vid föreningsstämmorna är också relativt lågt.

Det är uppenbart att SKB har ett antal utmaningar att ta itu med när det gäller att säkerställa och utveckla medlemmarnas möjligheter till demokratisk medverkan och engagemang i föreningen.

Genom åren har förslagits att SKBs turordningssystem bör göras om så att det blir lättare för köande att få lägenhet. Detta skulle kunna ske exempelvis genom att den som får en lägenhet eller byter lägenhet inom föreningen får sin kötid reducerad. Det har också föreslagits att det bör införas en administrativ avgift för den som efter visning tackat ja till att skriva kontrakt men sedan tackar nej.

I rapporten föreslås bland annat att föreningens fastigheter delas in i sju områden och att dessa områden övertar funktionen som valkrets för boende medlemmar. Köande medlemmar bildar ett eget område. De årliga områdesvisa medlemsmötena har valfunktion. Inom varje område får väljas en ordinarie fullmäktigeledamot per 110 medlemmar. Högst två ledamöter, valda av boende medlemmar, får bo inom samma förvaltningsenhet. Antalet suppleanter föreslås uppgå till en fjärdedel av det totala antalet ordinarie ledamöter. Gränsen för den andel röstberättigade fullmäktigeledamöter, inklusive suppleanter, som krävs för att föreningsstämma ska vara beslutsför höjs till 60 procent.

En digital nominerings- och valprocess föreslås. Nominering av boende medlemmar sker av kvartersrådet och kan ske av boende medlem, som kan nominera annan medlem eller sig själv. Kandidaterna presenteras digitalt och på medlemsmötet inom det område där de kandiderar. Kravet på att den, som nomineras inom ett område med boende medlemmar ska ingå i kvartersrådet, slopas. Valet genomförs digitalt. Vid de områdesvisa medlemsmötena ska det vara möjligt att använda föreningens utrustning och få hjälp att genomföra sitt val.

Det blir styrelsens uppgift att förbereda och kalla till de områdesvisa medlemsmötena och en eller flera styrelseledamöter ska delta vid mötet. Dagordningen ska innehålla samma obligatoriska ärenden som dagordningen till dagens medlemsmöten.

En ny mötesform, bomöten, införs. Sådana möten ska hållas årligen, under hösten, i varje förvaltningsenhet och både en styrelseledamot och en representant från förvaltningen ska delta vid mötet. Kvartersråden kallar till mötena som ska fokusera på frågor som rör drift och skötsel av den specifika förvaltningsenheten. Förutom att kvartersråden ska kalla till bomöte, i stället för till medlemsmöte, är kvartersrådets roll oförändrad.





För att komma till rätta med de olägenheter som avsaknaden av regler för hur medlemmarna får agera inom ramen för SKBs process för uthyrning av lediga lägenheter föreslås att styrelsen ges mandat att besluta om tillämpningsregler för en temporär bosökspärr. Det ska vara möjligt att göra undantag från denna spärr.

## Inledning

### Bakgrund

Under 2015 utsåg SKBs styrelse två arbetsgrupper. Den ena fick i uppdrag att arbeta fram ett förslag till nya stadgar och den andra att titta på SKBs framtida ekonomiska mål. Vid den aktuella tidpunkten pågick inom regeringskansliet en översyn av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Den ”nya” lagen skulle träda i kraft den 1 juli 2016. Det visade sig senare att ändringarna i lagen var så begränsade att varken någon omfattande eller omedelbar stadgerevision krävdes. Redan när den ”nya” lagen trädde i kraft pågick ytterligare översyn av densamma, vilket ledde till en ny lag, lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Denna trädde i kraft den 1 juli 2018. Mot bakgrund av den osäkerhet som således under relativt lång tid rådde om lagstiftningens innehåll fokuserade arbetsgruppen för stadgarna på att dels samla in material och förslag till stadgeändringar, dels följa och delta i lagstiftningsarbetet (genom Svensk Kooperations juristgrupp).

Den 16 maj 2017 tillsatte SKBs styrelse en arbetsgrupp med uppdrag att utreda föreningens framtida parlamentariska organisation. Utredningen av denna fråga motiverades av det låga deltagandet vid föreningens årliga medlemsmöten i varje kvarter och för de köande medlemmarna. Mot bakgrund av SKBs tillväxt ökar antalet kvarter kontinuerligt, och därmed även antalet medlemsmöten, samtidigt som deltagandet i dessa möten ligger kvar på samma låga nivå. Detta tyder på att medlemsinflytandet, som är en viktig del i SKB, bör vitaliseras.

Även turordningen är en av SKBs viktigaste byggstenar. Turordningssystemet är dock inte närmare reglerat i föreningens stadgar när det gäller hur medlemmarna får agera när det gäller intresseanmälningar, visningar, svar på erbjudanden om lägenhet, boendetid innan byte m.m. Avsaknaden av reglering i dessa avseenden leder till ett antal konsekvenser. Arbetsgruppen för det parlamentariska systemet fick därför i uppdrag att även utreda behovet av stadgereglering i dessa delar.

Styrelsens direktiv till arbetsgruppen bifogas denna rapport (bilaga 1).

### Uppdragets genomförande

Arbetsgruppen har tagit del av de synpunkter som framkommit i aktuella frågor vid såväl tidigare fullmäktigedagar (2016: tema medlemsengagemang. 2017: tema moderniserat medlemsinflytande och turordning/uthyrningsprocessen) som senaste fullmäktigedagen, lördagen den 24 november 2018. Vid sistnämnda tillfälle redovisade arbetsgruppen sina preliminära förslag, vilka var föremål för strukturerade grupparbeten och insamling av synpunkter. Arbetsgruppen har gått igenom motioner och förslag till stadgeändringar som medlemmar lämnat sedan den senaste större revisionen av SKBs stadgar 2011 och som berör gruppens frågor (bilaga 2). Vidare har arbetsgruppen tagit del av resultatet från den medlemsundersökning som SKB gjorde under våren 2018. Syftet med denna undersökning var att borra djupare i bland annat fokusområdet ”Modern förening i balans” och då närmare bestämt frågorna om engagemang och inflytande.

Arbetsgruppen har från hösten 2017 haft tio arbetsmöten och dessutom besökt Konsumentföreningen Stockholm för att studera denna förenings parlamentariska organisation och process för val av fullmäktigeledamöter. Gruppen har även informerat sig om hur HSBs parlamentariska organisation är utformad.

Slutligen har arbetsgruppen gjort en genomgång av SKBs stadgar och tidigare stadgeändringar ur ett historiskt perspektiv (bilaga 3).

## Ramverk

I arbetet med förslag som kan komma att påverka SKBs stadgar har arbetsgruppen att beakta regelverken i lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och hyreslagen (12 kap. jordabalken).

## Läsanvisningar

I rapporten används uttrycken boende medlem och hyresmedlem. Uttrycket boende medlem omfattar både hyresmedlem och köande medlem som enligt gällande stadgar, § 16 tredje stycket, har begärt att bli överflyttad till samma förvaltningsenhet som den hyresmedlem som vederbörande varaktigt sammanbor med. Endast när det i något sammanhang uttryckligen avses hyresmedlem används detta uttryck.

I en SKB-lägenhet kan bo en eller flera föreningsmedlemmar. Endast en av dem kan vara hyresmedlem. I vissa sammanhang i rapporten används av förenklings skull antalet lägenheter som synonym för antalet hyresmedlemmar.

För att beteckna ledamot av SKBs högst beslutande organ används uttrycket fullmäktigeledamot. När uttrycket fullmäktige (pluralis) används avses det beslutande organ som fullmäktigeledamöterna tillsammans utgör.

## Det parlamentariska systemet

### En historisk tillbakablick

Vid utgången av 1916, ett halvår efter SKBs bildande, hade föreningen 206 medlemmar. Vid årsmötet (föreningsstämman), hade varje medlem en röst. Medlemmarna hade alltså **direktinflytande** i föreningen. Förutsättningen för att delta i överläggningar och beslut om föreningens angelägenheter var dock att medlemmen "till fullo inbetalt minst en insats" av de minst fyra insatser som varje medlem skulle delta med. Priset för en insats var 50 kronor. Med tanke på det inledningsvisa blygsamma medlemsantalet kan det antas att årsmötena ur denna aspekt var hanterbara. Först vid utgången av 1927 hade medlemsantalet passerat tusenstrecket (1 058).

Inför 1933 hade SKB 1 848 medlemmar som alla skulle kallas till årsmötena. Det året övergick föreningen till fullmäktigesystemet, alltså till ett system med **representativ demokrati**. Varje fullmäktig, som vid årsmötet hade en röst, valdes vid de samtidigt införda distriktsmötena. Ordinarie distriktsmöten skulle hållas en gång per år. För valbarhet till fullmäktige krävdes att medlemmen hade betalat minst fyra insatser à 50 kronor.

Antalet fullmäktigeledamöter var en tjugofemtedel av antalet medlemmar, dock högst 120, och dessa fördelades proportionellt på de distrikt som medlemskretsen samtidigt delades in i. Det första året hade SKB 74 fullmäktigeledamöter. Det högsta antalet, 120, nåddes vid 3 000 medlemmar, vilket torde ha skett i början av 1940-talet (1937 hade SKB 2 429 medlemmar).

**Distriktsindelningen** av de boende medlemmarna skulle ske med hänsyn till fastigheternas belägenhet och, i görlig mån, bostädernas karaktär. Det första året delades medlemmarna in i totalt sex distrikt, varav ett bestod av köande medlemmar. Antalet distrikt för boende medlemmar varierade under årens lopp. Mellan 1964 och 1989 var de indelade i tre distrikt.

1957 infördes en ny grund för beräkning av antalet fullmäktigeledamöter. Varje förvaltningsenhet (som kunde bestå av mer än en fastighet) skulle representeras av en fullmäktig och personlig suppleant för första påbörjade tvåhundralet medlemmar samt en fullmäktig och suppleant för varje nytt påbörjat tvåhundralet. Den tidigare begränsningsregeln för det totala antalet fullmäktigeledamöter (120) slopades. Fullmäktigledamot och suppleant skulle vara bosatta i förvaltningsenheten. Köande medlemmar fick välja en fullmäktigledamot och en suppleant för varje påbörjat tvåhundralet medlemmar. De nya reglerna innebar att antalet fullmäktigeledamöter minskade betydligt, från 120 till 37.

1980 maximerades antalet fullmäktigeledamöter som väljs av köande medlemmar till 32 och lika många suppleanter. Utan denna regel hade fullmäktigeledamöter, valda av köande medlemmar, varit i majoritet.

Från 1982 räknades **kvartersråden** till föreningens organ. Endast medlemmar fick då väljas till kvartersråden. Syftet med kvartersråden var att medlemmarnas direkta inflytande, förutom på distriktsmöte, skulle utövas i kvartersråden. Inför denna ändring hade SKB undersökt hur både föreningsinflytandet och inflytandet över boendemiljö kunde aktiveras, breddas och fördjupas. Medlemmarna hade visserligen möjlighet att i organiserad form, på det årliga distriktsmötet, framföra sina synpunkter men detta ansågs inte tillräckligt. De mer eller mindre aktiva kvartersgrupper, med olika verksamhetsinriktning, som vuxit fram ansågs vara ett bra forum för aktivt medlemsinflytande och de blev därför grunden för kvartersråden. Man ansåg att de borde få en formell status och dessutom tilldelas uppgifter. Kvartersrådets primära uppgifter borde, enligt

den utvecklingskommitté som stod bakom förslaget, vara att utöva inflytande över närmiljö och underhållsfrågor. Rådens inflytande skulle regleras genom att kvartersråden fick möjlighet att framlägga äskanden inför budgetberedningen, inte bara rörande förbättringar inom den egna förvaltningsenheten utan även beträffande kvartersrådets verksamhet för främjande av trivsel och samhörighet bland hyresmedlemmarna.<sup>1</sup> Råden skulle även på höstmöte nominera kandidater till fullmäktige som därefter skulle väljas på distriktsmötet.

I årsredovisningen för 1981 uppges skälen bakom införandet av kvartersråden vara att föreningens kostnader för byggande, drift och underhåll ökat i nästan samma takt som för andra företag inom bostadssektorn. Det fanns därför anledning för SKB att vara uppmärksamma på föreningens kostnader. "I detta sammanhang har de av fullmäktige beslutade kvartersråden en viktig uppgift. Genom kvartersråden får de boende möjlighet att påverka sin bomiljö och kostnaderna i den egna förvaltningsenheten i mycket större utsträckning än tidigare." Under rubriken Utsikter för 1982 anfördes i årsredovisningen även att "det pågående inrättandet av kvartersråd i varje förvaltningsenhet väntas få en positiv inverkan på strävan till en fungerande boendedemokrati som också kan ha positiv inverkan på underhållskostnaderna för fastigheterna."

1987 infördes en ny lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, vilket från 1989 ledde till förändringar i SKBs stadgar. En rad faktorer hade ansetts innebära att distriktsmötenas roll borde omprövas. Bland annat hade de tre boendedistriktens storlek ökat i takt med nyproduktionen och distriktsmötena hade därför inte längre rollen av den enskilde hyresmedlemmens kontaktlänk med styrelse och kontorsledning. Kvartersrådets verksamhet hade ökat och då även behovet av inflytande. Vidare fanns det behov av ett forum där drift och skötselfrågor kunde diskuteras direkt med hyresmedlemmarna. Därför slopades distriktsmötena och, som en konsekvens, distriktsindelningen. Vid de medlemmöten som ersatte distriktsmötena skulle SKBs förvaltning vara representerad. På detta sätt kunde direkt information och besked ges på närliggande frågor.

Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet skulle nu utövas på medlemmöte och i kvartersråd. Vid ordinarie medlemmöte skulle bland annat fullmäktig och suppleant till föreningsstämman väljas. Dessa skulle ingå i kvartersrådet. Medlemmöte och kvartersråd utgjorde i övrigt organ för rådgivning och information. På medlemmötena kunde inte, med undantag för de val som enligt stadgarna skulle genomföras, fattas beslut som var bindande för föreningen, dess styrelse eller föreningsstämma. Detsamma gällde i kvartersråden.

Det blev kvartersrådets uppgift att förbereda och kalla till ordinarie medlemmöte för de boende medlemmarna. Om det inte fanns något kvartersråd var det styrelsen som ansvarade för dessa förberedelser. Styrelsen ansvarade för motsvarande förberedelser till köande medlemmars ordinarie medlemmöte.

Från 1989 är de suppleanter för fullmäktige som valdes till föreningsstämman inte längre personliga. Det året infördes även en ny begränsningsregel för antalet fullmäktigeledamöter och suppleanter för köande medlemmar. Dessa fick utgöra högst 40 procent av det totala antalet ledamöter i fullmäktige. Utan denna begränsningsregel skulle antalet fullmäktigeledamöter som valts av köande medlemmar åter ha varit i majoritet.

---

<sup>1</sup> Köande medlems möjlighet att begära överflyttning till samma förvaltningsenhet som hyresmedlem som den köande varaktigt sammanbodde med tillkom 1978. I aktuella sammanhang talades dock bara om "hyresmedlemmar" och inte om "boende".

## Utgångspunkter och mål för arbetsgruppens förslag

Som framgår av rapportens inledning motiverades utredningen av SKBs parlamentariska system av det låga deltagandet vid föreningens årliga medlemsmöten i varje kvarter och för de köande medlemmarna. Frågorna om hur vi, medlemmarna, kan vitalisera formerna för vårt engagemang och inflytande i föreningen är inte lättbesvarade. Arbetsgruppen har därför enats om ett antal punkter som på en och samma gång har fungerat som både utgångspunkter och mål för gruppens arbete. Dessa är följande.

- Den parlamentariska organisationen ska, inom ramen för ett representativt system, följa principen *en* medlem – *en* röst.
- Det ska vara tydligt att fullmäktigeledamöter representerar hela föreningen och ska ta tillvara samtliga medlemmars intressen.
- Möjligheterna till engagemang och inflytande måste utformas så att hänsyn tas till även yngre generationers preferenser och attityder. Basen för rekrytering av förtroendevalda måste breddas.
- Underlätta för medlemmar att göra sin röst hörd genom digital nominerings- och valprocess till fullmäktige.
- Bibehålla det lokala engagemanget i kvartersråden.

## Hur fungerar det idag?

- Fullmäktigesystem: representativ demokrati.
  - Fullmäktigeledamöter som väljs av boende: en per påbörjat 200-tal medlemmar inom förvaltningsenheten.
  - Fullmäktigeledamöter som väljs av köande medlemmar: en per påbörjat 200-tal medlemmar, dock högst 40 procent av det totala antalet fullmäktigeledamöter.
  - Väljs för två år (boende fullmäktigeledamöter "saxas" norra/södra förvaltningsenheterna).
  - Väljs på medlemsmöte.
  - Måste vara medlem i SKB.
  - Måste vara boende inom förvaltningsenheten.
  - Ska ingå i förvaltningsenhetens kvartersråd.
- Medlemsmöte för boende: hålls förvaltningsenhetsvis – kvartersrådet förbereder och sammankallar.
- Medlemsmöte för köande: styrelsen förbereder och sammankallar.
- Ordförande eller annan ledamot i styrelsen deltar vid medlemsmötena.
- Kvartersråd
  - Både boende medlem inom förvaltningsenheten och sammanboende med sådan medlem kan väljas.
  - Organ för rådgivning och information.

## Demokratisk modell och fördelning av andelen fullmäktigeledamöter som valts av boende respektive köande medlemmar

**Arbetsgruppens ställningstagande:** SKB har kvar fullmäktigesystemet. Även nuvarande fördelning av andelen (60/40) fullmäktigeledamöter som väljs av boende respektive köande medlemmar behålls.

**Skälen för arbetsgruppens ställningstagande:** Huvudregeln enligt gällande lagstiftning är att föreningsmedlemmarna utövar sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter vid föreningsstämman. Varje medlem har en röst. En förening får dock i stadgarna bestämma att medlemmarnas rätt att besluta på föreningsstämma helt eller delvis ska utövas av fullmäktige (representativ demokrati).

Fullmäktigesystem förekommer framför allt i stora föreningar med många medlemmar. I regel innebär systemet att medlemmarna väljer ett antal personer som har intresse av och kvalifikationer för att företräda medlemmarna vid bedömningen av styrelsens förvaltning, beslut i sådana frågor och fullgörande av stämmans övriga uppgifter.<sup>2</sup>

SKB började tillämpa fullmäktigesystemet redan 1933 då föreningen hade knappt 2 000 medlemmar. Systemet har tjänat SKB väl och gör fortfarande så. Det finns därför inte skäl att föreslå några förändringar i denna del.

### *Fördelning av andelen fullmäktigeledamöter som väljs av boende respektive köande medlemmar*

Nuvarande fördelning av andelen fullmäktigeledamöter valda av boende (60 procent) respektive köande (40 procent) medlemmar tillkom så sent som 1989. Innan dess var antalet fullmäktigeledamöter valda av köande medlemmar (sedan 1980) begränsat till 32 och lika många suppleanter. När föreningsstämman bestämde att införa nuvarande kvoteringsregel motsvarade de 32 fullmäktigeplatserna ungefär 40 procent av det då totala antalet fullmäktigeplatser (78). Som skäl för att tillförsäkra föreningsstämman en majoritet av fullmäktigeledamöter som väljs av boende medlemmar låg tanken att vissa av SKBs viktigaste frågor (till exempel sådana som rör föreningens ekonomi, fastighetsunderhåll och hyressättning) har större betydelse för boende än för icke boende medlemmar. Så är fortfarande fallet. Till detta kan läggas det faktum att boende medlemmar har ekonomiska åtaganden gentemot föreningen som skiljer sig från de köande medlemmarnas. Samtliga dessa omständigheter talar, enligt arbetsgruppens uppfattning, för att ha kvar nuvarande kvoteringsregel.

Frågan om ändring av kvoteringsregeln har under årens lopp behandlats i olika sammanhang och vid ett flertal föreningsstämmor som dock varje gång röstat för att bibehålla fördelningen 60/40. När frågan senast behandlades, motion 7 vid föreningsstämman 2013, anfördes bland annat att "alla medlemmar ... ska ha lika stor möjlighet att kunna påverka beslut inom SKB." Arbetsgruppen delar motionärens uppfattning om möjligheten till medlemsinflytande men anser inte att detta uppnås genom ändring av kvoteringsregeln. Oavsett hur denna utformas innebär den nämligen, i SKBs fall per automatik eftersom de köande medlemmarna utgör så stor del av det totala medlemsantalet, differentierad röstvärde. Lagens möjligheter till differentierad röstvärde gäller endast i förhållande till föreningsstämma, inte i förhållande till tidigare led i

<sup>2</sup> Lagen om ekonomiska föreningar. En kommentar. Anders Mallmén, Sten Andersson, Bo Thorstorp. Fjärde upplagan, s. 289.

föreningsoorganisationen, till exempel SKBs nuvarande medlemsmöten. Vid dessa har varje röstberättigad medlem en röst. Samtliga medlemmar i SKB har därmed möjlighet att vara med och välja den person som hon eller han bedömer är lämplig och intresserad av förtroendeuppdraget i fullmäktige. Det är dock få medlemmar, boende såväl som köande, som utnyttjar sin rösträtt och det är alltså i praktiken en bråkdel av SKBs medlemmar som väljer fullmäktige. Ett sätt att underlätta för medlemmarna att utnyttja sin rösträtt, och därmed rent praktiskt göra det möjligt att leva upp till principen en medlem – en röst, är att förändra nominerings- och processen för val av fullmäktigeledamöter. Arbetsgruppen behandlar denna fråga i följande avsnitt.

Sammanfattningsvis föreslår arbetsgruppen ingen förändring av nu gällande kvoteringsregel.

## Föreningsstämmans beslutsförhet

**Arbetsgruppens förslag:** Minst 60 procent av samtliga röstberättigade ska vara närvarande vid föreningsstämma för att stämman ska vara beslutsför.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar innehåller vissa majoritetskrav för olika typer av beslut som fattas vid en föreningsstämma. Lagen ställer dock inga krav på viss närvaro för att stämman ska vara beslutsför. I SKBs stadgar regleras frågan därför och det sägs att föreningsstämman är beslutsmässig då minst 40 procent av samtliga röstberättigade är närvarande. Regeln tillkom 1971.

Det finns inga uppgifter som tyder på att föreningsstämmans beslutsförhet skulle ha varit hotad vid någon av SKBs stämmor. Detta talar för att även i framtiden behålla nu gällande gräns för att en stämma ska anses vara beslutsför. I sammanhanget kan det vara av visst intresse att återge vad som i kommentaren till lagen om ekonomiska föreningar sägs om fullmäktigeledamöters närvaro och konsekvenserna av deras bortavaro, nämligen följande.<sup>3</sup>

”En fullmäktig får ... inte rösta genom ombud. Detta följer av fullmäktiges särskilda rättsliga ställning och uppdragets natur. Om en fullmäktig blir förhindrad att infinna sig till ett sammanträde kan en suppleant, om en sådan har utsetts, träda in. I annat fall innebär den fullmäktiges bortavaro att någon rösträtt inte kan utövas för honom eller henne på sammanträdet. En fullmäktig torde dock vara skyldig att söka delta i fullmäktigsammanträden så långt som möjligt. I förarbetena uttalas t.o.m. att till skillnad från vad som gäller för medlemmar får en fullmäktig anses vara skyldig att infinna sig till sammanträdet (prop. 1986/87:7 s. 135).”

Som framgår av tabell 5 i nästföljande avsnitt är det i genomsnitt endast 45 av de 71 boende ordinarie fullmäktigeledamöter som deltagit vid föreningsstämmorna under åren 2014–2018. När det gäller köande ordinarie fullmäktigeledamöter är motsvarande siffror 27 av 47. Andelen ordinarie fullmäktigeledamöter som deltagit är alltså 63,4 respektive 57,4 procent. Mot bakgrund av vad som sägs i föregående stycke sägs om fullmäktigeledamöters skyldighet att delta i fullmäktigesammanträden, det vill säga bl.a. föreningsstämmor, är aktuella siffror låga, enligt arbetsgruppens mening. Vad som ligger bakom den relativt låga närvaron har arbetsgruppen inte haft möjlighet att undersöka. Arbetsgruppen tolkar dock siffrorna som ett uttryck för att i vart fall vissa ordinarie fullmäktigeledamöters engagemang är något begränsat. Arbetsgruppen anser att det finns risk för att dagens mycket lågt satta gräns för när föreningsstämman är beslutsför kan bidra till uppfattningen att fullmäktigeuppdraget inte kan vara så viktigt – att det nedvärderas. Den

<sup>3</sup> Lagen om ekonomiska föreningar. En kommentar. Anders Mallmén, Sten Andersson, Bo Thorstorp. Fjärde upplagan, s. 290.



aktuella gränsen bör sättas så att den markerar att enskilda ledamöters närvaro är viktig och att uppdraget förutsätter närvaro även vid föreningsstämorna.

Arbetsgruppen är medveten om vikten av att, när gränsen för nödvändig närvaro för beslutsförhet bestäms, ha i minnet att det måste finnas en betryggande marginal gentemot frånvaro av legitima skäl, till exempel semester eller sjukdom. Gränsen får heller inte sättas så högt att det finns utrymme för exempelvis organiserad frånvaro.

Mot bakgrund av det sagda gör arbetsgruppen bedömningen att det för beslutsförhet vid föreningsstämma kan krävas att minst 60 procent av samtliga röstberättigade är närvarande.

## Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter

**Arbetsgruppens förslag:** Medlemsmötena ska även i fortsättningen ha valfunktion. Mötena hålls områdesvis.

För boende medlemmar ska finnas en fullmäktigeledamot för varje 110 medlemmar som hyr lägenhet inom området. Antalet ledamöter avrundas till närmaste heltal, per område. Högst två ledamöter eller suppleanter får bo i en och samma förvaltningsenhet.

För köande medlemmar ska finnas en fullmäktigeledamot för varje 110 medlemmar, dock får andelen fullmäktigeledamöter som väljs av denna grupp av medlemmar även i fortsättningen utgöra högst 40 procent av det totala antalet ledamöter.

Antalet suppleanter ska motsvara en fjärdedel av det totala antalet ordinarie fullmäktigeledamöter. Suppleanterna ska inte vara personliga utan tas i anspråk för tjänstgöring i den ordning de valts. Den suppleant som fått högst antal röster inom området och därför står överst på listan ska tas i anspråk för tjänstgöring först.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** Enligt gällande stadgar utövas medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet på medlemsmöte och i kvartersråd. Medlemsmöte har valfunktioner, bland annat väljs fullmäktigeledamot och suppleant av medlemmarna som deltar i mötet.

### *Nuläge – boende medlemmar*

SKBs styrelse gör indelningen av föreningens bestånd av bostadshus i förvaltningsenheter, vilka består av ett eller flera bostadshus. De årliga medlemsmötena för boende medlemmar förbereds och kallas till av kvartersrådet i respektive förvaltningsenhet. Om det inte finns något kvartersråd är det istället styrelsen som förbereder och kallar till mötet.

Medlemsmötet väljer en fullmäktigeledamot och en suppleant per påbörjat 200-tal medlemmar som hyr lägenhet inom förvaltningsenheten. Av samtliga förvaltningsenheter omfattar åtta enheter 200–300 lägenheter. Dessa väljer därmed två fullmäktigeledamöter och två suppleanter vardera. Medlemmar inom övriga (mindre) förvaltningsenheter väljer en fullmäktigeledamot och en suppleant vardera, oavsett förvaltningsenhetens storlek. Hur många förvaltningsenheter det finns av en viss storlek framgår av tabell 1.

Tabell 1:

Antal lägenheter	Antal förvaltningsenheter
<= 50 lägenheter	9
51 – 100 lägenheter	16
101 – 150 lägenheter	21
151 – 200 lägenheter	12
>= 201 lägenheter	8
Totalt antal förvaltningsenheter	66

Tittar man närmare på fördelningen av fullmäktigeledamöter mellan förvaltningsenheterna blir resultatet att de boende i de nio minsta förvaltningsenheterna, vilka tillsammans omfattar totalt 364 lägenheter, utser nio fullmäktigeledamöter eller, uttryckt på ett annat sätt, en ledamot per 40 medlemmar som hyr lägenhet inom någon av förvaltningsenheterna. Om man istället tittar på de tolv förvaltningsenheter som var och en består av 151–200 lägenheter, och tillsammans omfattar totalt 1 783 lägenheter, blir resultatet en fullmäktigeledamot per 149 medlemmar som hyr lägenhet inom någon av förvaltningsenheterna.

Antalet fullmäktigeledamöter som valts av boende medlemmar uppgick enligt senaste årsredovisning (2017) till 73. I genomsnitt går det alltså 110 hyresmedlemmar<sup>4</sup> på varje fullmäktigeledamot.

I föregående avsnitt diskuterades att det (vid föreningsstämman) är skillnad på röstvärdet mellan boende och köande medlemmar. Ovanstående beräkningar visar att det även är skillnad på röstvärdet mellan medlemmar som hyr lägenhet i föreningen. Avgörande för röstvärdet är i detta fall storleken på den förvaltningsenhet som lägenheten är en del av; ju mindre förvaltningsenhet desto högre röstvärde. Även i detta avseende anser arbetsgruppen att föreningen bör sträva efter att tillämpa principen en medlem – en röst.

Någon samlad närvarostatistik för medlemsmöten i samtliga 66 förvaltningsenheter finns inte. Under åren 2014–2018 har dock närvaro vid medlemsmöte från i genomsnitt 31 förvaltningsenheter inrapporterats. I dessa har genomsnittligt elva medlemmar deltagit vid medlemsmötena enligt följande.

Tabell 2:

	2014	2015	2016	2017	2018
Antal förvaltningsenheter för vilka närvarouppgift föreligger	25	29	42	34	27
Genomsnittligt antal medlemmar närvarande medlemmar	12	13	10	10	9

### Nuläge – köande medlemmar

Styrelsen förbereder och kallar till det årliga medlemsmötet för köande medlemmar. För dessa ska det för varje tvåhundra medlemmar finnas en fullmäktigeledamot och en suppleant. Som framgår

<sup>4</sup> Medlemmar som under 2017 hyrde någon av föreningens 8 015 lägenheter.

av föregående avsnitt får dock andelen fullmäktigeledamöter valda av köande medlemmar utgöra högst 40 procent av det totala antalet fullmäktigeledamöter.

Antalet fullmäktigeledamöter som valts av köande medlemmar uppgick enligt senaste årsredovisning (2017) till 48.

Hur många av SKBs drygt 82 000 köande medlemmar som deltagit i de ordinarie medlemsmötena under åren 2014–2018 framgår av följande tabell.

Tabell 3:

	2014	2015	2016	2017	2018
Antal köande medlemmar som deltagit vid ordinarie medlemsmöte	50	37	48	55	55

Ett par slutsatser som kan dras av ovanstående redovisning är följande.

- Genom att de boende i varje förvaltningsenhet, oavsett hur liten enheten är, väljer minst en fullmäktigeledamot och en suppleant uppstår en skevhet i representationen. Medlemmarna i de mindre förvaltningsenheterna ges ett större inflytande vid föreningsstämmorna jämfört med medlemmarna i de större förvaltningsenheterna.
- Det är ett synnerligen litet antal medlemmar, boende såväl som köande, som deltar i valet av fullmäktigeledamöter.

Vad först gäller skevheten i representationen är grundprincipen enligt gällande lagstiftning att varje medlem har en röst vid föreningsstämman. När en förening tillämpar det representativa systemet, fullmäktigesystemet, är det istället i tidigare led i föreningsorganisationen som denna princip får genomslag (även om varje fullmäktigeledamot naturligtvis har en röst vid föreningsstämman). I SKBs fall utövar enskilda medlemmar sin rösträtt vid de årliga medlemsmötena. För att medlemmarnas röster ska ha lika stort värde vid beslut i föreningsstämman krävs alltså att grunden för beräkning och val av medlemsrepresentanterna är både objektiv och rimlig. I SKBs fall ingår i beräkningsgrunden komponenterna 1) antal medlemmar som hyr lägenhet inom 2) förvaltningsenheten. Indelningen av SKBs bostadshus i förvaltningsenheter sker i princip enbart utifrån praktiska hänsyn och inte med hänsyn till att indelningen ska leda till en viktmässigt likvärdig representation för samtliga boende. Detta anser arbetsgruppen är en brist. Ett sätt att komma till rätta med denna brist är att ersätta dagens indelning i förvaltningsenheter med en indelning som bygger på mera jämnstora indelningskretsar/valkretsar/områden.

I syfte att dels undanröja den skevhet som dagens modell för beräkning av antal fullmäktigeledamöter valda av boende medlemmar leder till, dels öka sannolikheten för att alla fullmäktigeledamöter ser sig som representanter för hela föreningen föreslår arbetsgruppen följande beräkningsmodell. Denna utgår från att dagens totala antal fullmäktigeledamöter inte ändras mera än marginellt.

#### *Förslag – boende medlemmar*

Årliga medlemsmöten genomförs områdesvis. Den tidigare komponenten, förvaltningsenhet, i beräkningsmodellen ersätts alltså av komponenten område (se avsnittet Områdesindelning nedan). Medlemsmötena har även i fortsättningen valfunktion.

Även fortsättningsvis är det antalet medlemmar som hyr lägenhet, enligt förslaget inom området, som ska utgöra den andra komponenten i beräkningsmodellen. I den nya modellen ska det väljas en fullmäktigeledamot för varje 110 medlemmar som hyr lägenhet inom området. Siffran 110 har valts för att bibehålla dagens antal fullmäktigeledamöter. Antalet ledamöter avrundas till närmaste heltal, per område.

För att undanröja risken för "kuppning", det vill säga att ett antal medlemmar påverkar röstningen och därigenom ser till att samtliga eller nästan alla fullmäktigeledamöter som väljs inom området kommer från samma förvaltningsenhet, föreslås att högst två fullmäktigeledamöter eller suppleanter får bo i en och samma förvaltningsenhet. Härigenom säkerställs dessutom en fortsatt bred representation från förvaltningsenheterna vid föreningsstämman samtidigt som förutsättningarna för närhet mellan de boende medlemmarna och föreningens högsta beslutande organ, föreningsstämman, bibehålls.

#### *Förslag – köande medlemmar*

Köande medlemmar utgör ett eget område. Vid det årliga medlemsmötet ska väljas fullmäktigeledamöter på samma sätt som boende medlemmar, det vill säga en ledamot för varje 110 medlemmar. Andelen ledamöter valda av köande medlemmar får dock även i fortsättningen utgöra högst 40 procent av det totala antalet fullmäktigeledamöter.

Om fullmäktige väljs utifrån modellen en fullmäktigeledamot för varje 110 hyresmedlemmar och fördelningen av ledamöter valda av boende/köande medlemmar fortsatt är 60/40 kommer det totala antalet ledamöter vid olika antal hyresmedlemmar (lägenheter) att vara följande.

Tabell 4:

Antal hyresmedlemmar	Boende fullmäktigeledamöter	Köande fullmäktigeledamöter	Totalt antal fullmäktigeledamöter
<b>8 000</b>	73	48	121
<b>8 500</b>	77	51	128
<b>9 000</b>	82	54	136
<b>9 500</b>	86	57	143
<b>10 000</b>	91	60	151

*Anm: Med bibehållen ambition att bygga 200 lägenheter per år kommer SKB att ha ca 10 000 hyresmedlemmar omkring år 2030.*

#### *Nuläge – suppleanter*

Suppleanter väljs vid de årliga medlemsmötena i respektive område. Enligt stadgarna ska för boende medlemmar inom varje förvaltningsenhet väljas (minst) "en fullmäktig och en suppleant". För köande medlemmar är motsvarande stadgetext "en fullmäktig och en suppleant för denne".

Arbetsgruppen har undersökt i hur stor utsträckning de valda suppleanterna engagerar sig genom att exempelvis delta vid föreningsstämmorna. Under 2014-2018 har SKB genomfört tio föreningsstämmor (fem ordinarie och fem extra). Vid dessa har i genomsnitt följande antal förtroendevalda personer deltagit.

Tabell 5:

	Ordinarie ledamöter	Suppleanter	Totalt	Totalt möjligt antal röstberättigade
<b>Boende</b>	45	13	<b>58</b>	71
<b>Köande</b>	27	10	<b>37</b>	47
<b>Totalt</b>	72	23	<b>95</b>	118

En slutsats som kan dras av siffrorna i tabellen är att av de valda suppleanterna (enligt stadgarna ska antalet suppleanter vara lika stort som antalet ordinarie ledamöter) är det i genomsnitt inte fler än cirka var femte, det vill säga cirka 20 procent, som deltar vid föreningsstämmorna.

#### *Förslag – suppleanter*

Vid fullmäktigedagen den 24 november 2018 framfördes synpunkten att SKB skulle kunna slopa systemet med suppleanter. Gällande lagstiftning kräver inte att det ska finnas suppleanter för ordinarie fullmäktigeledamöter. Förslaget skulle med andra ord kunna genomföras. Arbetsgruppen ser dock flera fördelar med att ha kvar systemet med suppleanter. Det skapar exempelvis förutsättningar för kontinuitet i föreningsarbetet; en suppleant kan således "skolas" in i det arbete som förtroendeuppdraget som ordinarie fullmäktigeledamot innebär och denne kan fungera som mentor åt suppleanten. Vidare ger systemet möjlighet för den som inte anser sig kunna avsätta nödvändig tid åt uppdraget som ordinarie ledamot att ändå engagera sig, på en mindre krävande nivå. Slutligen kan systemet antas fungera som en bas för rekrytering av framtida ordinarie fullmäktigeledamöter.

Som framgår av tabell 5 ovan är det ett blygsamt antal suppleanter, 13 av 71 suppleanter för boende fullmäktigeledamöter och 10 av 47 suppleanter för köande fullmäktigeledamöter, som i genomsnitt närvarat vid stämmorna under perioden 2014–2018. Arbetsgruppen anser att det finns risk för att det höga antalet suppleanter som i dagsläget väljs (en för varje ordinarie ledamot) skickar fel signaler till de valda – det finns hur många som helst att "ta till" vid ordinarie ledamots frånvaro, så "min närvaro är säkert inte nödvändig". Detta är i sig problematiskt men ännu mera problematiskt är att ett sådant förhållningssätt sannolikt innebär att det heller inte finns något incitament till engagemang.

Arbetsgruppens överväganden har resulterat i förslaget att SKB behåller systemet med suppleanter men minskar antalet suppleanter till en fjärdedel av det totala antalet ordinarie ledamöter i fullmäktige.

Dessutom föreslår gruppen att suppleanterna inte ska vara personliga. Istället ska suppleanterna tas i anspråk för tjänstgöring i den ordning de valts, på så sätt att den suppleant som fått högst antal röster inom området står överst på listan och tas i anspråk för tjänstgöring först.

#### *Om fullmäktigeuppdraget*

Det är arbetsgruppens uppfattning att det inom SKB inte är ovanligt att fullmäktigeledamöter ser sig som representant enbart för dem som valt vederbörande, det vill säga det egna kvarteret/den egna förvaltningsenheten eller köandegruppen, snarare än som representant för samtliga

medlemmar. Det kan därför finnas skäl att återge vad som i denna del sägs om fullmäktigeuppdraget i kommentaren till lagen om ekonomiska föreningar, nämligen följande.<sup>5</sup>

”En fullmäktig är inte ombud för dem som har valt vederbörande utan representerar även dem som inte har röstat alls eller har röstat på någon annan. Han eller hon är heller inte bunden av eventuella instruktioner, till exempel uttalanden som en majoritet har gjort på det möte som har valt honom eller henne ...”

Enligt arbetsgruppens uppfattning är det av yttersta vikt att framhålla att den som väljs till förtroendeuppdrag inom fullmäktige är införstådd med att uppdraget innebär en skyldighet att arbeta för samtliga medlemmars intressen. Enligt den av arbetsgruppen föreslagna modellen kommer de inom ett område valda fullmäktigeledamöterna tillsammans att ha ett antal kvartersråd som önskar att förmedla information till eller få information från fullmäktige. Ledamöterna bör därför vara beredda på att ansvara för löpande kontakter med både kvartersråden och varandra. Hur de rent praktiskt vill fördela ansvaret bör vara upp till dem att bestämma. Kontakterna med kvartersråden behöver inte nödvändigtvis ske genom fysiska möten utan kan mycket väl ske digitalt.

Det är också oerhört viktigt att den som åtar sig uppdraget som fullmäktigeledamot är medveten om att vederbörande i princip har närvaroplikt vid föreningsstämma (se nästa avsnitt Föreningsstämmans beslutsförhet).

## Områdesindelning

**Arbetsgruppens förslag:** Hyresmedlemmarna delas in i sju områden av geografisk lämplig omfattning. Köande medlemmar utgör ett eget, åttonde, område. Styrelsen får mandatet att göra den aktuella indelningen.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** I dagsläget delas SKBs fastighetsbestånd av styrelsen in i förvaltningsenheter. Dessa enheter är en av de två avgörande komponenterna (den andra är antalet hyresmedlemmar inom enheten) för beräkning av hur många ordinarie fullmäktigeledamöter som ska väljas vid medlemmötena inom respektive enhet. Storleksmässigt är det mycket stor skillnad mellan förvaltningsenheterna. Hur många förvaltningsenheter som finns av en viss storlek framgår av tabell 1 i avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktige. I det avsnittet drog arbetsgruppen bland annat slutsatsen att det – genom att de boende i varje förvaltningsenhet, oavsett hur liten enheten är, väljer minst en fullmäktigeledamot och en suppleant – uppstår en skevhet i representationen. Medlemmarna i de mindre förvaltningsenheterna ges ett större inflytande vid föreningsstämman jämfört med medlemmarna i de större förvaltningsenheterna. För att komma tillrätta med denna skevhet föreslog arbetsgruppen att komponenten förvaltningsenhet ska ersättas av komponenten område, som alltså övertar funktionen som valkrets. För att områdena ska få den avsedda utjämnings-effekten krävs att de inte skiljer sig för mycket åt storleksmässigt.

SKBs fastighetsbestånd är med avseende på förvaltning och boendeservice organiserat i sju förvaltningsområden: Vasastan/Östermalm, Kungsholmen/Fredhäll, Västerort, Bromma/Norrort, Södermalm, Söderort/Västra och Söderort Östra. Ett av syftena med den aktuella organisationen är att förvaltningsområdena ska vara relativt jämnstora. Vilka fastigheter och hur många lägenheter

<sup>5</sup> Lagen om ekonomiska föreningar. En kommentar. Anders Mallmén, Sten Andersson, Bo Thorstorp. Fjärde upplagan, s. 290.

(= antalet hyresmedlemmar) som ingår i de olika områdena framgår av tabell 6. Av denna framgår också hur många ordinarie fullmäktigeledamöter som medlemsmötena i respektive område får välja om det ska finnas en fullmäktigeledamot för varje 110 medlemmar som hyr lägenhet inom området.

Tabell 6:

Område	Fastigheter	Antal lägenheter	Antal fullmäktigeledamöter
<b>Vasastan/Östermalm</b>	Motorn/Vingen/Bälgen	287	
	Ässjan	46	
	Munin/Vale	99	
	Glöden	164	
	Stångkusken	137	
	Kampementsbacken	160	
	Grundläggaren	80	
	Brunbäret	132	
	Muddus	100	
		<b>1.205</b>	<b>11</b>
<b>Kungsholmen/Fredhäll</b>	Segelbåten	48	
	Bergsfallet/Päronträdet	66	
	Göken	138	
	Träslottet	145	
	Kartagos Backe	94	
	Mälarpirater	141	
	Solsången	128	
	Signallyktan	78	
	Tegelprämen	120	
	Köksfläkten	81	
	Välmågan	103	
		<b>1.142</b>	<b>10</b>
<b>Västerort</b>	Dyvinge	110	
	Järinge	66	
	Drevinge	147	
	Hässelby	310	
	Dovre	175	
	Fyrfamiljsvillorna (Hans/Hjälmsvid/Ängshavren)	16	
	Båggången	120	
	Kronogården	148	
	Gräsklipparen	111	
			<b>1.203</b>
<b>Södermalm</b>	Ryssjan	209	
	Kartan/Skalan	204	
	Rågen/Axet	116	

	Riset/Kroken	71	
	Bjälken	78	
	Timmermannen	58	
	Täppan	50	
	Bondesonen	43	
	Mjärden	152	
	Maltet	216	
	Kappseglingen*	123	
		<b>1.320</b>	<b>12</b>
<b>Söderort/Västra</b>	Filthatten	164	
	Bredäng	279	
	Vårberg	164	
	Eriksberg	153	
	Gröndal	250	
	Städrocken/Kraghandsken	139	
	Tältlägret	102	
		<b>1.251</b>	<b>11</b>
<b>Söderort/Östra</b>	Årsta	227	
	Björkhagen	152	
	Kärrtorp	155	
	Blidö	167	
	Idö-Väldö	185	
	Gulmåran	59	
	Marviken	28	
	Glöttran	59	
		<b>1.032</b>	<b>9</b>
<b>Bromma/Norrort</b>	Svetsaren	62	
	Markpundet/Lästen	180	
	Alligatoren	110	
	Lillsjönäs	111	
	Ugglan	50	
	Agendan	28	
	Tant Gredelin/Tant Brun	166	
	Muraren	69	
	Johannelund	70	
	Fyrfamiljsvillorna (Sländtrissan)	16	
		<b>862</b>	<b>8</b>
<b>Boende fullmäktige:</b>		<b>8.015</b>	<b>**72</b>
<b>Köande fullmäktige:</b>			<b>48</b>
<b>Totalt antal ordinarie fullmäktige:</b>			<b>120</b>

\* Kappseglingen tillhör förvaltningsområde Söderort/Östra, men föreslås hänga samman med Södermalm (i likhet med Maltet).



\*\* Avrundning görs per område, varför antalet ledamöter inte nödvändigtvis blir detsamma som det totala antalet lägenheter (= antalet hyresmedlemmar), 8 015, dividerat med 110 skulle ge.

Som framgår av tabell 6 kommer de sju områdena att kunna välja mellan åtta och tolv ordinarie fullmäktigeledamöter. Det kan visserligen hävdas att områdena därmed inte är jämnstora. Med hänsyn till att de två minsta områdena kommer att kunna välja åtta respektive nio ledamöter och övriga elva eller tolv ledamöter gör dock arbetsgruppen bedömningen att dessa skillnader kan tolereras. Gruppen vill även framhålla betydelsen av att områdena är av lämplig geografisk omfattning; när medlemmarna inom områdena ska samlas för det årliga medlemsmötet ska ingen behöva åka längre än nödvändigt eller till en annan del av staden. Slutligen kan det av förenklings-skäl anses vara av visst värde att en redan fungerande organisatorisk indelning används även i andra sammanhang inom föreningen.

Arbetsgruppen föreslår att hyresmedlemmarna delas in i sju geografiska områden enligt tabell 6. Köande medlemmar föreslås utgöra ett eget område. SKBs medlemskrets är således indelad i totalt åtta områden.

Enligt gällande stadgar är det styrelsen som delar in föreningens bostadshus i förvaltningsenheter. Arbetsgruppen föreslår att styrelsen ska ges samma mandat när det gäller indelningen av medlemskretsen i områden.

## Digital nominerings- och valprocess

**Arbetsgruppens förslag:** En digital nominerings- och valprocess införs.

Varje kvartersråd inom ett område ska nominera minst en person till uppdraget som fullmäktigeledamot/suppleant. Enskilda boende medlemmar inom området har rätt att nominera en eller flera personer. Boende medlem inom området kan också nominera sig själv. Person som nomineras ska vara hyresmedlem eller sådan köande medlem som begärt att bli överflyttad till samma förvaltningsenhet som den hyresmedlem som vederbörande varaktigt sammanbor med. En nominering ska åtföljas av en motivering av den nominerades lämplighet för uppdraget som förtroendevald och vad vederbörande vill verka för som förtroendevald. De nominerade ska ha möjlighet att kommunicera digitalt. SKBs förvaltning ska säkerställa att de personer som nominerats är villiga att kandidera till aktuella förtroendeuppdrag.

Inom gruppen köande medlemmar görs nomineringen av personer till uppdragen som fullmäktigeledamöter/suppleanter av en valberedning som valts av föreningsstämman. Köande medlem kan också nominera sig själv. Nomineringarna ska åtföljas av en motivering av den nominerades lämplighet för uppdraget som förtroendevald och vad vederbörande vill verka för som förtroendevald. De nominerade ska ha möjlighet att kommunicera digitalt. Kandidater till förtroendeuppdrag för boende medlemmar presenteras för röstberättigade medlemmar inom området. Kandidater till förtroendeuppdrag för köande medlemmar presenteras för samtliga köande medlemmar. Kandidaterna presenteras även vid medlemsmöte inom det område som kandidaturen avser. De digitala kandidatpresentationerna ska finnas i utskriftsvänligt format för de som önskar tillgängliggöra presentationerna i pappersform.

Valet av fullmäktige genomförs digitalt och genomförs med säker identifiering. Vid det fysiska medlemsmöte som formellt har valfunktionen inom ett visst område tillhandahålls digital utrustning, så att även de medlemmar som saknar egen sådan utrustning kan göra sitt val.

De kandidater inom ett område som fått högst antal röster utses att vara ordinarie fullmäktigeledamöter. När det antal ordinarie ledamöter som ett område får utse har uppnåtts, utses suppleanterna. Den av dessa som fått högst antal röster sätts först på listan och tas således först i anspråk för tjänstgöring vid ordinarie ledamots frånvaro. Övriga tas i anspråk i den ordning de valts.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** I *nuläget* väljs fullmäktigeledamöter och suppleanter för boende medlemmar vid medlemsmöte som förbereds och kallas till av kvartersrådet inom en förvaltningsenhet (eller av styrelsen om kvartersråd saknas). De medlemmar som väljs till dessa förtroendeuppdrag ska ingå i kvartersrådet inom sin förvaltningsenhet. Någon valberedning eller stadgereglerad nomineringsprocess finns inte för dessa val.

Fullmäktigeledamöter och suppleanter för köande medlemmar väljs vid medlemsmöte som förbereds och kallas till av styrelsen. För val av köande fullmäktige finns en beredningsgrupp, inrättad efter förslag från en arbetsgrupp inom köande fullmäktige. Beredningsgruppen följer en arbetsordning fastställd av styrelsen. Beredningsgruppens uppdrag är att, inför köandes medlemsmöte, föreslå kandidater till uppdragen som fullmäktigeledamot respektive suppleanter för medlemmarna inom gruppen.

### *SKBs medlemsundersökning 2018*

Våren 2018 genomförde SKB en medlemsundersökning för att få svar på bland annat frågorna varför man väljer att vara medlem i SKB, om man vill engagera sig och på vilket sätt. Undersökningen visar att det är mycket få unga som vill engagera sig som förtroendevalda. Däremot är de intresserade av att vara med och påverka och i så fall genom punktinsatser, främst digitalt.

Nio av tio tillfrågade medlemmar vill inte engagera sig i föreningen. Den främsta orsaken är tidsbrist och bland köande medlemmar svarar många att anledningen är just för att de inte bor i SKB. En del köande visste inte att de kunde vara förtroendevalda.

När man öppnar upp för en annan typ av engagemang än det traditionella förtroendeuppdraget vill tre av tio bidra med sitt engagemang. Det märks särskilt bland unga medlemmar. I åldersgruppen 18–25 år svarade 100 procent av de boende medlemmarna och 50 procent av de köande att de kan tänka sig att bidra någon gång per år. Av de köande medlemmarna kan alla tänka sig att göra det genom att svara på webbenkäter och bidra via nätforum. Hälften kan tänka sig att delta i digitala möten men ingen vill delta vid fysiska möten.

### *Arbetsgruppens kommentarer till SKBs medlemsundersökning*

En av de slutsatser som enligt arbetsgruppens mening kan dras av svaren i medlemsundersökningen är att det i princip inte råder någon brist på engagemang bland SKBs unga medlemmar – de vill bara inte engagera sig på det traditionella sättet. Det framgår också att digitaliseringen är en förutsättning för att unga ska engagera sig. Vidare måste det tydliggöras hur medlemsägda organisationer fungerar och vad det innebär att vara förtroendevald.

### *Hur kan SKB utnyttja dagens digitala möjligheter?*

Inledningsvis vill arbetsgruppen understryka att en kooperativ förening som SKB inte kan drivas genom punktinsatser utan föreningslivet måste bygga på ett över tid stabilt engagemang. Detta utesluter dock inte att dagens digitala möjligheter kombineras med fysiska möten.

Som framgår av tabellerna 2 och 3 i avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter är det ett försvinnande litet antal medlemmar som närvarar vid de årliga medlemsmötena och därmed deltar i valet av fullmäktigeledamöter och suppleanter. Det tycks med andra ord inte bara vara

medlemmar inom åldersgruppen 18–25 år som inte vill delta i fysiska möten. Redan detta faktum är skäl att överväga hur digitaliseringen kan utnyttjas, inte bara för att inhämta åsikter utan även för att göra flera medlemmar delaktiga i valet av fullmäktigeledamöter.

### *Arbetsgruppens överväganden*

#### *Allmänt*

Enligt arbetsgruppens mening bör det vara fullt möjligt att sköta delar av den demokratiska processen inom SKB digitalt. Gruppen tänker närmast på nominering av kandidater som står till förfogande för val som fullmäktigeledamot/suppleant och själva valet av dessa. Digitala förfaranden i dessa delar torde leda till att ett större antal personer visar intresse för att själva engagera sig eller tar initiativ till att nominera personer som de anser vara lämpliga för och intresserade av uppdraget som förtroendevald. Framför allt förutsätter arbetsgruppen att en digital nominerings- och valprocess både är betydligt mera öppen och transparent än dagens processer och dessutom ökar valdeltagandet, således att ett betydligt större antal medlemmar står bakom de förtroendevalda. Gruppen är dessutom övertygad om att en sådan ordning kan innebära positiva förändringar även i det långsiktiga engagemanget.

#### *Nominering av kandidater till förtroendeuppdrag för boende medlemmar*

Arbetsgruppen föreslår att varje kvartersråd inom området ska nominera minst en person till uppdraget som fullmäktigeledamot/suppleant. Enskilda boende medlemmar inom området har rätt att nominera en eller flera personer. Boende medlem inom området kan också nominera sig själv. Person som nomineras ska vara hyresmedlem eller sådan köande medlem som begärt att bli överflyttad till samma förvaltningsenhet som den hyresmedlem som vederbörande varaktigt sammanbor med. En nominering ska åtföljas av en motivering av den nominerades lämplighet för uppdraget som förtroendevald och vad vederbörande vill verka för som förtroendevald. De nominerade ska ha möjlighet att kommunicera digitalt. SKBs förvaltning ska säkerställa att de personer som nominerats är villiga att kandidera till aktuella förtroendeuppdrag.

Vid fullmäktigedagen den 24 november 2018 föreslogs att en medlem, för att vara valbar som fullmäktigeledamot, ska ingå i kvartersrådet i den förvaltningsenhet vederbörande bor i. Vidare framfördes oro för att det skulle bli svårt för en fullmäktigeledamot att kommunicera med sina väljare om de inte bor i samma kvarter. Arbetsgruppen har förståelse för denna oro men anser samtidigt att den inte bör överdrivas.

För det första bör de som åtar sig förtroendeuppdrag inom fullmäktige vara beredda på att ansvara för löpande kontakter med kvartersråden (se avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter under rubriken Om fullmäktigeuppdraget).

För det andra tyder innehållet i tabellerna 2 och 3 (i avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktige) på att kommunikationen mellan kandidater till fullmäktige och deras väljare i dagsläget är begränsad. Det är i vart fall ett försvinnande litet antal medlemmar som deltar i medlemsmötena och därmed valet av representanter till fullmäktige. Med en kombination av elektronisk kommunikation och fysiska möten är det arbetsgruppens uppfattning att kommunikationen, totalt sett, kan underlättas. Förutom den i föregående stycke beskrivna löpande kontakten mellan kvartersråd och fullmäktigeledamöter inom ett område kan fysiska möten (mellan kvartersråd i förvaltningsenheter utan en boende fullmäktigeledamot) ske genom att kvartersrådet bjuder in någon av områdets fullmäktigeledamöter för utbyte av information.

Den aktuella oron ska vägas mot arbetsgruppens strävan efter att bredda basen för rekrytering av potentiella fullmäktigeledamöter. Som framgår av arbetsgruppens kommentarer till SKBs medlemsundersökning våren 2018 vill föreningens medlemmar i åldersgruppen 18–25 år inte engagera sig på det traditionella sättet. Arbetsgruppens hypotes är att även andra medlemmar i andra livsfaser har motsvarande inställning. Alla dessa medlemmar skulle således, med det föreslagna valbarhetskravet, vara uteslutna som kandidater till fullmäktige. En kontinuerligt växande förening som SKB, där den klart övervägande delen av medlemmarna (2017: drygt 75 procent) är yngre än 46 år, har inte råd att bortse från förändrade preferens- och attitydmönster. Slutligen är det värt att erinra om att de personer som kommer att väljas av boende medlemmar även i framtiden, med arbetsgruppens förslag, kommer att vara personer som har sitt boende inom SKB. Det handlar med andra ord inte om personer som kan antas ha "bara" ett professionellt intresse för föreningen.

Vid fullmäktigedagen den 24 november 2018 ställdes även frågan hur man säkerställer engagemanget hos de valda fullmäktigeledamöterna och hur man vet om de verkligen uppfyller sina åtaganden. Arbetsgruppen har i det föregående (se avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter) föreslagit att de valda ledamöterna bör ansvara för löpande kontakter med både de kvartersråd som inte har någon boende ledamot inom förvaltningsenheten och varandra. Det står även kvartersråden fritt att bjuda in ledamöter för att hålla sig informerade. Det är sannolikt väldigt olika hur de boende medlemmarna i dagsläget kontrollerar den vid medlemsmötet valda fullmäktigeledamotens engagemang och hur vederbörande utför sitt uppdrag. Arbetsgruppen har dock svårt att se att det föreslagna systemet skulle göra det svårare att kontrollera aktuella frågor.

#### *Nominering av kandidater till förtroendeuppdrag för köande medlemmar*

Eftersom köande medlemmar inte har någon lokal förankring inom SKB ska nominering av personer till uppdragen som fullmäktigeledamöter/suppleanter göras av en valberedning som valts för ändamålet av föreningsstämman. Köande medlem kan också nominera sig själv. Nomineringarna ska åtföljas av en motivering av de nominerades lämplighet för uppdraget som förtroendevald och vad de nominerade vill verka för som förtroendevalda. De nominerade ska ha möjlighet att kommunicera digitalt.

#### *Presentation av kandidater till förtroendeuppdragen i fullmäktige*

De nominerade personer som vid kontakt med SKBs förvaltning alternativt köandes valberedning förklarat sig villiga att kandidera till förtroendeuppdrag som fullmäktigeledamot/suppleant inom respektive medlemsgrupp presenteras herefter digitalt för medlemmarna. Kandidater till förtroendeuppdrag för boende medlemmar presenteras för röstberättigade medlemmar inom området. Kandidater till förtroendeuppdrag för köande medlemmar presenteras för samtliga köande medlemmar. De digitala kandidatpresentationerna ska finnas i utskriftsvänligt format för de som önskar tillgängliggöra presentationerna i pappersform.

Kandidaterna presenteras även vid medlemsmöte inom det område som kandidaturen avser.

#### *Valet av fullmäktigeledamöter/suppleanter*

Val av personer till förtroendeuppdragen i fullmäktige genomförs digitalt och med säker identifiering. Vid det fysiska medlemsmöte som formellt har valfunktionen inom ett visst område

tillhandahålls digital utrustning, så att även de medlemmar som saknar egen sådan utrustning tillförsäkras möjlighet att göra sitt val.

De kandidater inom ett område som fått högst antal röster utses att vara ordinarie fullmäktigeledamöter. När det antal ordinarie ledamöter som ett område får utse har uppnåtts, utses suppleanterna. Den av dessa som fått högst antal röster sätts först på listan och tas således först i anspråk för tjänstgöring vid ordinarie ledamöts frånvaro. Övriga tas i anspråk i den ordning de valts.

Även i fortsättningen bör fullmäktigeledamöternas mandattid vara två år och kontinuitet i fullmäktige säkerställas genom "saxning" i valen, således att fyra av de sju områdena med boende medlemmar väljer fullmäktigeledamöter, inklusive suppleanter, ena året och de tre övriga andra året. Motsvarande "saxning" bör ske inom området med köande medlemmar, således att hälften av fullmäktigeledamöterna, inklusive hälften av suppleanterna, väljs ena året och hälften andra året.

## Medlems- och bomöten

**Arbetsgruppens förslag:** Medlemsmöten ska senast den 15 maj genomföras områdesvis. Styrelsen förbereder och kallar till dessa möten. Samtliga medlemmar inom området ska kallas till mötet. Någon förändring av vilka obligatoriska ärenden som ska behandlas vid medlemsmötet görs inte förutom att kandidaterna till fullmäktigevalet ska presenteras. En eller flera styrelseledamöter ska delta vid mötet, som även fortsättningsvis har valfunktion.

En ny mötesform införs; bomöte. Sådana årliga möten ska under hösten hållas i varje förvaltningsenhet. Kvartersrådet förbereder och kallar till mötet. Både en styrelserepresentant och en representant för förvaltningsorganisationen ska delta i mötet som har fokus på frågor som rör drift och skötsel av den specifika förvaltningsenheten.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** Som framgår av avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter föreslår arbetsgruppen att *medlemsmöten* ska genomföras områdesvis. Det handlar då årligen om sju ordinarie medlemsmöten för boende medlemmar och ett ordinarie medlemsmöte för köande medlemmar. Medlemsmötena ska, som i dagsläget, hållas senast den 15 maj och det är styrelsen som ska förbereda och kalla till medlemsmöte. Samtliga medlemmar inom området ska kallas till mötet.

Vid medlemsmötena ska en eller flera styrelseledamöter delta. Vid dessa möten ska samma obligatoriska ärenden behandlas som i dagsläget behandlas vid ordinarie medlemsmöte i förvaltningsenheterna. Dessutom ska de kandidater till förtroendeuppdrag i fullmäktige som medlemmarna i området kan rösta på presenteras. Medlemsmötena ska, som beskrivits i föregående avsnitt, fortfarande ha valfunktion. Arbetsgruppen är övertygad om att den föreslagna digitala valprocessen ska öka valdeltagandet. Vissa medlemmar har dock varken tillgång till eller är vana att använda digital utrustning. Vid medlemsmöte måste därför finnas möjlighet för den som önskar att genomföra sitt val.

Som framgår av tabellerna 2 och 3 i avsnittet Medlemsmöten – val av fullmäktigeledamöter är det ett försvinnande litet antal medlemmar som närvarar vid de årliga medlemsmötena. Även om det kan förekomma livliga diskussioner om presenterade motioner, ser arbetsgruppen det som en brist att diskussionerna stannar inom en så begränsad krets av medlemmar. Diskussioner, och det engagemang som de är ett uttryck för, är själva livsnerven i allt föreningsliv. I och med att

arbetsgruppen föreslår att medlemsmötena ska hållas områdesvis, och därmed flera medlemmar kan antas närvara vid vart och ett av mötena, skapas förutsättningar för utökade möjligheter till diskussion. Sådana möjligheter har efterfrågats i flera sammanhang.

Arbetsgruppens förslag bygger bland annat på att möjligheterna till engagemang och inflytande ska breddas och att alla ska ges förutsättning för att göra sin röst hörd. Den medlemsmötesmodell som arbetsgruppen föreslår, med medlemmar från flera förvaltningsenheter inom samma område och styrelsen representerad, skapar förutsättningar för att bredda och utveckla medlemskontakterna. Detta gäller inte bara mellan styrelse/ledning och medlemmarna utan också mellan medlemmarna inom de olika förvaltningsenheterna inom ett område. Alla ges möjlighet att etablera nya kontakter, utbyta erfarenheter och diskutera. Enligt arbetsgruppens mening bidrar en sådan utveckling till att skapa en anda av gemenskap och förtroende mellan boende medlemmar.

### *Bomöten*

Enligt gällande ordning deltar styrelseledamöter i de årliga medlemsmötena i förvaltningsenheterna. Det är styrelsens samlade erfarenhet att medlemsmötena är oerhört viktiga; styrelseledamöterna får tillfälle till dialog i föreningsfrågor med åtminstone en liten del av medlemmarna och kan bilda sig en uppfattning om kvarter som de kanske aldrig tidigare besökt. Det är dock också en samlad uppfattning att några av de de frågor som är mest angelägna för de närvarande att diskutera är frågor som rör det egna kvarteret. Sådana frågor kan styrelseledamöterna i princip aldrig svara på. I vissa fall hänvisas det därför till förvaltningsorganisationen för svar på frågorna eller dessa rapporteras av styrelseledamöterna till samma organisation.

Dagens medlemsmöten är tänkta att behandla föreningsfrågor. Arbetsgruppens förslag att dessa möten ska genomföras områdesvis innebär ingen förändring i detta avseende. Mot bakgrund av styrelsens erfarenheter finns det dock behov av en mötesform där de närvarande fokuserar på frågor som rör drift och skötsel av den specifika förvaltningsenheten. Därför föreslår arbetsgruppen att det årligen, under hösten, ska genomföras ett bomöte i varje förvaltningsenhet. Vid sådant möte ska både en styrelserepresentant och en representant för förvaltningsorganisationen delta. På så sätt skapas förutsättningar för medlemmarna att föra en diskussion direkt med representanterna för styrelse och förvaltning samtidigt som dessa får tillfälle att ge information och svara på frågor.

Ansvar för att förbereda och kalla till bomöte föreslås ligga på kvartersrådet. Det ska finnas en dagordning för mötet. Även om mötet är tänkt att fokusera på frågor som rör den aktuella förvaltningsenheten specifikt finns det inget som utesluter att även frågor som rör SKB som helhet behandlas. Det är inte orimligt att anta att vissa av sistnämnda typ av frågor kan leda till motioner vid kommande års föreningsstämma.

Arbetsgruppen ser de föreslagna bomötena som ett tillskott till de mötesformer som i nuläget förekommer inom SKB. Mötesformen skapar en kontaktlänk mellan de boende medlemmarna och styrelsen/förvaltningen som inte finns i dagsläget.

### Kvartersrådets roll

**Arbetsgruppens förslag:** Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas även fortsättningsvis på medlemsmöte och i kvartersråd. Kvartersrådets funktion som organ för samråd och information förändras heller inte. Istället för att förbereda och kalla till medlemsmöte ska kvartersråden förbereda och kalla till bomöte. Kvartersråden ska i tillägg härtill nominera minst en person till förtroendeuppdrag i fullmäktige.

Förvaltningsorganisationen inom SKB får i uppdrag att ta fram och erbjuda stöd åt kvartersrådsverksamheten.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** Medlemmarnas direkta inflytande på föreningens verksamhet utövas, enligt gällande stadgar, på medlemsmöte och i kvartersrådet. Arbetsgruppens förslag att medlemsmötena ska hållas områdesvis innebär inga förändringar i sak i denna del. I den bestämmelse i stadgarna (§ 18) som reglerar dagordning m.m. vid ordinarie medlemsmöte sägs att hyresmedlemmarna vid mötet *kan* välja kvartersråd och gå igenom förvaltningsenhetens verksamhetsberättelse. Det är styrelsens erfarenhet att dessa angelägenheter så gott som alltid behandlas separat. När och hur detta sker saknar betydelse i förevarande sammanhang. Det principiellt viktiga är att medlemmarnas direkta inflytande vid val av kvartersråd även i fortsättningen utövas vid möte i kvartersrådet.

Enligt stadgarna är kvartersråden i övrigt organ för samråd och information. När kvartersråden infördes angavs deras primära uppgift vara att utöva inflytande över närmiljö och underhållsfrågor. De fick därför möjlighet att framlägga äskanden inför budgetberedningen. Kvartersråden förväntades även få en positiv inverkan på strävan till en fungerande boendedemokrati, vilket ansågs även kunna ha en positiv inverkan på underhållskostnaderna för fastigheterna. Slutligen sågs kvartersråden som ett forum för direkt diskussion med hyresmedlemmarna kring drift- och skötselfrågor.

Kvartersrådets roll, så som den beskrivs i föregående stycke, är av avgörande betydelse för engagemanget bland de boende medlemmarna. Kvartersråden föreslås därför även fortsättningsvis utgöra organ för samråd och information.

Enligt gällande stadgar är det kvartersrådet som förbereder och kallar till det årliga ordinarie medlemsmötet. Enligt arbetsgruppens förslag är det styrelsen som ska förbereda och kalla till de områdesvisa medlemsmötena. Som framgår av föregående avsnitt, Medlems- och bomöten, föreslår arbetsgruppen att det blir kvartersrådets uppgift att förbereda och kalla till bomöte.

Som framgår av avsnittet Digital nominerings- och valprocess föreslår arbetsgruppen att kvartersrådet ska nominera minst en person till förtroendeuppdrag i fullmäktige. Detta betyder att en ny uppgift läggs på kvartersrådet.

I olika sammanhang har framförts att den omständigheten att val av fullmäktigeledamöter föreslås ske digitalt, om än formellt vid de områdesvisa medlemsmötena, skulle innebära att kvartersråden blir av med sin viktigaste uppgift, nämligen att välja kvarterets fullmäktigeledamot. Arbetsgruppen vill i detta sammanhang påpeka två ting: för det första att det inte är kvartersrådet som väljer representant till fullmäktige – det är medlemmarna som deltar i medlemsmötet som kvartersrådet förberett och kallat till. För det andra är den person som väljs vid mötet inte kvarterets fullmäktigeledamot – vederbörande representerar hela föreningen och är inte bunden av till exempel kvartersrådets instruktioner. Sammanfattningsvis förlorar kvartersråden inga uppgifter utan istället tillkommer en ny och viktig uppgift, nämligen att nominera minst en person till förtroendeuppdrag i fullmäktige.

Som framgår av arbetsgruppens slutsatser avseende SKBs medlemsundersökning våren 2018 (i avsnittet Digital nominerings- och valprocess) är det en viktig uppgift för SKB att tydliggöras hur medlemsägda organisationer fungerar och vad det innebär att vara förtroendevald. Stöd till

kvartersråden har efterfrågats i olika sammanhang, bland annat i förvaltningsärende 3 vid 2018 års ordinarie föreningsstämma. Arbetsgruppen gör därför bedömningen att föreningens förvaltningsorganisation bör få i uppdrag att ta fram och erbjuda stöd åt kvartersrådsverksamheten. Stödet bör utgå från kvartersrådets behov och utformas så att dessa får förutsättningar för att, utifrån SKB-boendets särart, skapa ett mervärde för hyresmedlemmarna och andra boende medlemmar. Det är viktigt att i detta sammanhang understryka att ett boende i den kooperativa föreningen SKB inte är som vilket boende som helst.

Arbetsgruppen är medveten om att det stöd till kvartersrådsverksamheten som nämns i föregående stycke är resurskrävande. Den del av förvaltningsorganisationen som arbetar med föreningsfrågor bör alltså få utökade resurser. Det är därför med glädje som arbetsgruppen noterar att förvaltningsorganisationen är inne på samma linje och att rekrytering av förstärkning redan pågår.

## Konsekvenser

De förslag som arbetsgruppen redovisar har noga övervägts utifrån de utgångspunkter och mål som gruppen satt upp (se avsnittet Utgångspunkter och mål för arbetsgruppens förslag).

Arbetsgruppen gör följande bedömningar när det gäller konsekvenserna av förslagen till parlamentariskt system.

1. Den föreslagna digitala nominerings- och valprocessen bedöms leda till att flera medlemmar utnyttjar sin rösträtt vid valet av representanter till fullmäktige. Detta innebär att SKB underlättar för medlemmarna att göra sin röst hörd, vilket i sin tur betyder att principen en medlem – en röst inte bara är en teoretisk möjlighet utan kan förverkligas.
2. Den föreslagna digitala nominerings- och valprocessen är, till skillnad från dagens process, öppen och transparent. Detta bedöms leda till större intresse för valet av representanter till fullmäktige och, i vart fall på sikt, till större intresse bland potentiellt lämpliga och intresserade personer att själv kandidera.
3. Förslaget om en digitala nominerings- och valprocess kan skapa oro bland medlemmar som inte har tillgång till eller vana av att använda datorer. Det kommer dock att finnas möjlighet för de medlemmar som så önskar att göra sitt val vid det fysiska medlemsmöte som ska hållas områdesvis.
4. Resultatet av att valet av representanter till fullmäktige sker områdesvis kan bli att vissa förvaltningsenheter inte kommer att ha någon boende fullmäktigeledamot. Därför ska de inom området valda fullmäktigeledamöterna ansvara för under året löpande kontakter med kvartersråden i aktuella förvaltningsenheter.
5. Den föreslagna modellen för beräkning av antalet fullmäktigeledamöter innebär en utjämning av värdet på de boendes röster, vilket undanröjer de skevheter i representation som finns i dag. En mera proportionell representation innebär också en tydligare tillämpning av principen om en medlem – en röst.
6. Slopandet av kravet på att ingå i ett kvartersråd för att vara valbar till uppdrag inom fullmäktige bedöms leda till att även personer som inte vill/har möjlighet att engagera sig där men som i övrigt är lämpliga för och intresserade av förtroendeuppdrag på ett övergripande plan kan tänka sig att kandidera. På så sätt breddas basen för rekrytering av förtroendevalda.
7. De föreslagna områdesvisa medlemsmötena bedöms bidra till att bredda och utveckla kontakterna mellan styrelse/ledning och medlemmarna samt mellan medlemmarna. Vid mötena kommer nya kontakter att etableras, diskussionsforumet blir större och de



närvarande får ta del av flera personers erfarenheter. Allt detta bedöms leda till större medlemsengagemang och därmed större inflytande.

8. De föreslagna bomötena ger boende medlemmar ett nytt forum för diskussion direkt med styrelsen/förvaltningen av frågor som rör den egna förvaltningsenheten/det egna kvarteret. Detta bör leda till ökat engagemang bland de boende medlemmarna och därmed ökat inflytande.
9. Det blir kvartersrådets uppgift att förbereda och kalla till bomöte istället för till medlemsmöte. Kvartersråden ska också nominera minst en person till förtroendeuppdrag i fullmäktige. I övrigt föreslås inga förändringar av kvartersrådets roll. Förutsättningarna för det lokala engagemanget är alltså oförändrade.

## Turordning

### En historisk tillbakablick

Turordningsrätten anger i vilken ordning en medlem är aktuell för tilldelning av lägenhet inom SKB, i förhållande till övriga medlemmar. Om flera konkurrerar om samma lägenhet har den medlem företräde som har den äldsta turordningsrätten. Förutsättningarna för turordningsrätt har varit olika under årens lopp; länge var det möjligt att låta den ekonomiska prestationen för att delta i föreningen stanna vid det belopp som motsvarade den obligatoriska medlemsinsatsen. I början av 1980-talet fanns det cirka 55 s.k. femtiokronorsmedlemmar i SKB. Då ett medlemskap av detta slag inte var förenat med någon turordningsrätt men samtidigt gav medlemmen full rätt delta i föreningsarbetet, fanns det skäl att ifrågasätta anledningen till sådan medlems inträde i föreningen. Det dröjde dock länge, helt fram till 1997, innan turordningssystemet konstruerades på ett sätt som innebar att det inte längre var möjligt att vara medlem utan turordning.

Under alla år har turordningssystemet varit utformat på ett sätt som innebär att turordningsrätten, även sedan en medlem fått en lägenhet i föreningen, kvarstår oförändrad. Det har också alltid varit så att styrelsen kan medge undantag från reglerna om turordningsrätt om det finns särskilda skäl. Vidare har frågorna om övertagande och förlust av turordningsrätt i vissa situationer alltid varit stadgereglerade. Däremot har SKBs stadgar aldrig reglerat frågorna om intresseanmälningar, visningar, svar på erbjudanden om lägenhet, boendetid innan byte m.m.

Förutom den föreningsrättsliga likhetsprincipen finns det inga lagreglerade bestämmelser som SKB har att beakta vid utformningen av föreningens stadgar rörande turordningsrätten.

### Utgångspunkter för arbetsgruppens förslag

Som framgår av rapportens inledning motiverades utredningen av SKBs turordningssystem, som är en av SKBs viktigaste byggstenar, av att detta inte är närmare reglerat i föreningens stadgar när det gäller hur medlemmarna får agera när det gäller intresseanmälningar, visningar, svar på erbjudanden om lägenhet, boendetid innan byte m.m. Inför utredningen av dessa frågor har arbetsgruppen enats om ett antal punkter som utthyrningsprocessen och rutinerna för denna bör bygga på. Dessa är följande.

- Rättvisa
- Transparens
- Förutsägbarhet
- Rätt medlem i rätt lägenhet<sup>6</sup>
- Kostnadseffektivitet

---

<sup>6</sup> I arbetsgruppens direktiv beskrivs att det är vanligt förekommande att medlemmar med lång kötid upprepade gånger anmäler intresse för lägenheter som de sedan inte är intresserade av. Detta beteende innebär en risk att medlemmar med kortare kötid avstår från att göra intresseanmälan (eftersom man tror sig inte ha en chans att komma ifråga för lägenheten) trots att någon av dessa skulle ha goda chanser att få en lägenhet. Med rätt medlem i rätt lägenhet avses alltså att ingen ska behöva avstå från intresseanmälan på grund av att någon/några intresseanmäler slentrianmässigt.

## Hur fungerar det idag?

Medlem som gjort intresseanmälan tilldelas bostad efter medlemmens turordning. Om annan medlem med samma turordning gjort intresseanmälan för samma bostad avgörs frågan om tilldelning genom lottning. Turordning avser i normalfallet medlemmens inträdesdatum i föreningen. Turordningen bibehålls, med vissa undantag, så länge medlemsinsats och årsavgift betalas.

## Beskrivning av nuvarande process för uthyrning av lägenheter

### *Uppsägning*

Hyresgäst säger upp lägenhet för avflyttning eller som en följd av intern omflyttning. Visningstid bokas med avflyttande hyresgäst.

### *Publicering*

Lägenheten publiceras på [www.skb.org](http://www.skb.org) under en knapp vecka (onsdag kl 8 till tisdag kl 12). Medlemmar kan prenumerera på information (mejl) om det finns publicerad lägenhet som motsvarar vissa önskemål (område, storlek och hyra). Den publicerade lägenheten är beskriven med basfakta om både området och den aktuella lägenheten. Lägenhetsritning finns tillgänglig.

### *Intresseanmälan*

Under pågående publiceringstid gör medlemmen själv intresseanmälan för publicerad lägenhet. Intresseanmälan görs i första hand på Mina sidor (inloggad del av [www.skb.org](http://www.skb.org)) men kan också göras per telefon till SKB. För varje lägenhet redovisas hur många som hittills gjort intresseanmälan och vilken köplats medlemmen skulle få i förhållande till övriga medlemmar som just då gjort intresseanmälan.

### *Kallelse till visning*

Efter avslutad publiceringstid skickas kallelse till visning. Kallelse skickas digitalt genom att kallelsen finns tillgänglig på Mina sidor samt att mejl skickas med information om att kallelse finns på Mina sidor.

Kallelse till visning skickas normalt till 50-80 medlemmar, vanligtvis 60.

### *Visning*

Visning genomförs för de som kallats. Visningen genomförs normalt av avflyttande hyresgäst. I undantagsfall visas lägenheten av SKBs personal (oftast dödsbon där dödsbodelägarna inte har möjlighet att visa).

### *Svar efter visning och rangordning*

De medlemmar som kallats till visning och som efter visning fortfarande är intresserade av lägenheten tackar ja. Svaret lämnas på Mina sidor. Även nej-svar kan lämnas. Uteblivet svar betraktas som nej-svar.

Medlem som tackar ja till fler än en lägenhet inom samma publiceringsomgång (vecka), rangordnar vilken lägenhet man vill ha i första hand, andra hand och så vidare.

### *Erbjudande*

Uthyrare kontaktar medlemmar med erbjudande om att teckna kontrakt. De medlemmar med längst turordning/kötid och som utifrån sin kötid har möjlighet att få sitt förstahandsval kontaktas först. Vid tvekan ges en kort betänketid. Lägre rangordnade lägenheter bortfaller för den enskilde

medlemmen och uthyraren går vidare till de medlemmar som baserat på turordning och rangordning får sitt andrahandsval. Så fortsätter processen tills alla lägenheter är anvisade.

#### *Kontrakt*

Kontrakt skrivs med alla som tackat ja till erbjudande om att hyra lägenhet. Kontrakt undertecknas genom drop-in-besök vid SKB.

#### **Uthyrningen i siffror**

Arbetsgruppen har tagit fram följande siffror rörande SKBs uthyrning under perioden 1 oktober 2017–30 september 2018:

- 839 lägenheter (exklusive nyproduktion) ledigförklarades och hyrdes ut.
- 251 371 intresseanmälningar gjordes, vilket motsvarar i genomsnitt 300 intresseanmälningar per lägenhet eller 5 027 intresseanmälningar per vecka.
- ~ 50 000 kallelser till visning skickades, vilket innebär att det i genomsnitt kallades 61 medlemmar till varje visning.
- 2 705 medlemmar fick fem eller flera kallelser till visning.
- 5 972 medlemmar var aktivt bostadssökande, det vill säga gjorde minst fem intresseanmälningar.
- 32 procent av de aktivt bostadssökande medlemmarna var redan boende inom SKB och 68 procent köande.
- Omflyttningen uppgick till 11 procent.
- 309 medlemmar tackade nej efter ja, det vill säga gjorde intresseanmälan, fick kallelse till visning, tackade ja efter visning och ångrade sig sedan vilket motsvarar 37 procent.
- 15 lägenheter (varav 9 i innerstaden) visades två eller tre gånger. Omvisningarna ledde till en vakanskostnad om 124 000 kronor.
- Den som i slutänden tilldelades lägenhet låg på i genomsnitt 15:e plats när publiceringstiden löpte ut. För innerstaden var motsvarande siffra 19:e plats.

*Boendetider under perioden 1 oktober 2017–30 september 2018*

Boendetid	Antal medlemmar
<b>0-12 månader (&lt;= 1 år)</b>	155
<b>13-24 månader (1-2 år)</b>	165
<b>25-36 månader (2-3 år)</b>	130
<b>37-60 månader (3-5 år)</b>	150
<b>61-120 månader (5-10 år)</b>	178
<b>121 månader eller mer (över 10 år)</b>	61

Boendetiden för de 839 medlemmar som avflyttade under perioden 1 oktober 2017–30 september 2018 var i genomsnitt 6,3 år. 155 medlemmar, eller 18,5 procent, hade en boendetid som var ett år eller kortare. 320 medlemmar, eller drygt 38 procent, hade en boendetid på två år eller kortare. Så många som 450 medlemmar, eller 53,6 procent, hade en boendetid på tre år eller kortare.

#### **Utmaningar med nuvarande system**

Ovanstående siffror visar att SKB årligen hanterar ett mycket stort antal intresseanmälningar. Detta är dock i sig inget större problem eftersom hanteringen numera sker digitalt. Vad som däremot kan

vara problematiskt är att av de i genomsnitt 61 medlemmar som under den undersökta perioden kallades till visning var det så många som hälften som inte reagerade på kallelsen med varken ett ja eller nej efter visning. Dessa personer kan visserligen ha haft helt rimliga skäl för att inledningsvis göra en intresseanmälan men om så inte är fallet bidrar deras intresseanmälningar redan i det inledande skedet av uthyrningsprocessen till ett "uppblåst" eller skenbart stort intresse för en lägenhet. Detta bidrar till att risken för att det inte är "rätt medlem" som får "rätt lägenhet".

Av det trettiotal medlemmar i genomsnitt per uthyrningsärende som svarat på kallelsen efter visning var det i slutänden den som låg på i genomsnitt femtonde plats i kölistan när publiceringstiden löpte ut. Så många som 14 medlemmar har alltså lämnat intresseanmälan för lägenhet som man sedan ändå inte varit intresserad av. Arbetsgruppen har förståelse för att medlemmar kan ha olika skäl för att, efter gjord intresseanmälan, välja att hoppa av i ett senare skede av uthyrningsprocessen. Gruppen anser dock att det aktuella beteendet kan medföra risk för att medlemmar i behov av en bostad avstår från att göra intresseanmälan då man tror att man inte har någon chans. Ovanstående siffror bygger på genomsnittsberäkningar, vilket innebär att den spridning som finns i faktiska förhållanden inte syns.

Lägst antal ja-svar efter visning lämnas för lägenheter i innerstaden, där antalet omvisningar också är störst. Vad som kan ifrågasättas i dessa fall är om intresseanmälningarna är uttryck för ett verkligt intresse för en lägenhet eller om ligger andra motiv bakom anmälningarna.

Det skulle kunna hävdas att det belopp som vakanskostnaden på grund av omvisningar uppgår till, 124 000 kronor, i SKB-sammanhang inte är något stort belopp. Arbetsgruppen vill dock framhålla att det inte är de medlemmar som ger upphov till kostnaden som får stå för denna. Kostnaden vältras i stället över på samtliga medlemmar. I en kooperativ bostadsförening är detta inte acceptabelt; medlemmarna som nyttjar föreningens tjänster har ett ansvar för att verka för hela föreningens bästa och att bidra till att undvika onödiga kostnader.

SKB har inga regler för hur länge en medlem måste bo i en lägenhet innan man flyttar. Som framgår ovan hade ungefär var femte medlem som flyttade under mätperioden 1 oktober 2017–30 september 2018 en boendetid i den lägenhet som vederbörande flyttade ifrån, som var kortare än ett år.

## Hur gör andra?

### *Externköer*

#### **HSB (Stockholm), hyresrätter i eget bestånd:**

- Kötiden förloras när lägenhet tilldelas (preventiv effekt).
- Fem nej/uteblivet svar (efter visning) leder till sex månaders bosökspärr (ej möjlighet att göra intresseanmälan).

#### **Bostadsförmedlingen i Stockholm**

- Kötiden förloras när lägenhet tilldelas (preventiv effekt).
- Högst tre samtidiga intresseanmälningar.
- Spärr vid uteblivet svar (kan hävas av kunden).
- Bosökspärr i sex månader vid nej efter ja.

### **Förvaltaren i Sundbyberg**

- Kötiden förloras när lägenhet tilldelas.
- Måste närvara vid visning för att kunna svara ja.
- Sökande som gjort intresseanmälan och kallats till visning men som inte deltar vid visning eller tackar nej efter visning vid tre tillfällen blir spärrad (bosökspärr) under sex månader.
- Sökande som tackar nej efter ja blir direkt spärrad (bosökspärr) under tre månader.

### **Internköer**

#### **Huge**

- Minst 24 månaders boendetid innan man kan ställa sig i internkön.
- Nuvarande boendetid utgör kötid, det vill säga kötiden förloras vid avflyttning.

#### **Einar Mattsson**

- Minst 36 månaders boendetid innan man kan ställa sig i internkön.

#### **Anders Bodin**

- Minst 60 månaders boendetid innan man kan ställa sig i internkön.
- Nuvarande boendetid utgör kötid, det vill säga kötiden förloras vid avflyttning.
- Högst tre nej/uteblivet svar efter visning, därefter stryks man ur kön och får ställa sig i den på nytt efter minst 12 månader.

En slutsats som kan dras av ovanstående redovisning av andra bostadsaktörers turordningsregler är att SKB är unikt genom att turordning (kötid) bibehålls efter lägenhetstilldelning. Hos övriga fastighetsägare, privata, allmännyttiga och föreningar som studerats, förbrukas kötiden i samband med lägenhetstilldelning. Vidare finns i allmänhet någon form för regelverk som leder till konsekvenser när en bostadssökande tackat nej upprepade gånger. Syftet med sådana regelverk är att motverka intresseanmälningar till lägenheter som den sökande ändå inte är intresserad av.

### **Motioner om turordningssystemet och uthyrningsprocessen**

Sedan den förra stora revisionen av SKBs stadgar har föreningens medlemmar motionerat flitigt om framför allt turordningssystemet, senast vid ordinarie föreningsstämma 2017 (motionerna 9 och 10). Ett par motioner om uthyrningsprocessen har också förekommit. Motionerna om turordningssystemet har framför allt handlat om att turordningen ska reduceras för den som tilldelas lägenhet eller byter lägenhet inom SKB. När det gäller motioner om uthyrningsprocessen har dessa handlat om att SKB bör införa en administrativ avgift för den som efter visning tackar ja men sedan, vid faktiskt erbjudande, väljer att tacka nej (motion 1 vid föreningsstämman 2014) och att SKB bör kalla färre personer till visning (motion 5 vid samma föreningsstämma).

## Arbetsgruppens förslag

**Arbetsgruppens förslag:** Stadgarna kompletteras med en bestämmelse om tillämpningsregler som syftar till att förhindra såväl intresseanmälningar som följs av sena avhopp som upprepade omflyttningar efter endast kort tids boende. Styrelsen ges mandat att fatta beslut om tillämpningsreglerna som bör bestå av en temporär bosökspärr, dvs. ett förbud att göra ny intresseanmälan, i följande situationer: när medlem upprepade gånger tackat nej efter visning, när medlem tackat nej efter att ha tackat ja till kontraktsskrivning och när medlem vill flytta inom föreningen efter endast mycket kort boendetid.

Beslut om avsteg från den temporära bosökspärren ska kunna fattas av styrelsens arbetsutskott om synnerliga skäl föreligger.

**Skälen för arbetsgruppens förslag:** Arbetsgruppen har övervägt ovanstående förslag att införa en administrativ avgift för den som efter visning tackar ja men sedan, vid faktiskt erbjudande, väljer att tacka nej. Gruppen gör dock bedömningen att ett system med en administrativ straffavgift skulle komma att "kosta mera än det smakar", det vill säga inte vara ekonomiskt effektivt. Dessutom är det inte sannolikt att det belopp som en sådan straffavgift skulle kunna sättas till skulle ha den eftersträvade effekten, nämligen att endast någorlunda väl övervägda intresseanmälningar görs. Arbetsgruppen avstår därför från att lägga något förslag i denna del.

Arbetsgruppen har även övervägt ovanstående förslag om reduktion av kötid i samband med tilldelning av lägenhet i SKB eller byte av lägenhet inom SKB men avstår från att lägga något förslag även i denna del. SKB har numera drygt 90 000 medlemmar men "bara" drygt 8 000 lägenheter. Några års kortare kötid för de medlemmar som stått i kö tillräckligt länge för att komma ifråga för annan lägenhet än sådan lägenhet som även en helt ny medlem kan komma ifråga för (i regel en nyproducerad lägenhet i ytterområde) skulle inte ha någon praktisk betydelse för den som står längre bak i turordningskön. Dessutom gör arbetsgruppen bedömningen att bibehållen turordning i samband med byte av lägenhet inom SKB sannolikt motverkar externbyten. Turordningen har i vart fall sedan 1957 varit "helig". Innan dess hade det varit möjligt för avliden medlems barn att överta en förälders medlemskap och inträda i föreningen. Turordningen torde för de allra flesta utgöra det största värdet av ett medlemskap i SKB. Arbetsgruppen anser därför att den även i fortsättningen ska värnas. Detta är skälet till att gruppen inte lägger något förslag i denna del.

Arbetsgruppen har i det föregående konstaterat att SKB årligen hanterar ett mycket stort antal intresseanmälningar men att detta i sig inte är något större problem. Det är heller inte något problem så länge intresseanmälningarna görs av medlemmar som har ett verkligt intresse av en bostad. De siffror som redovisats ovan tyder dock på att ett tillräckligt stort antal medlemmar som gör intresseanmälningar utan att ha ett sådant intresse för att åtgärder bör vidtas. Intresseanmälningar som inte grundas på ett verkligt intresse medför olägenheter och kostnader i uthyrningsprocessen, som det inte kan anses rimligt att övriga medlemmar ska bära. Av det skälet bör någon typ av konsekvens införas gentemot medlemmar som upprepade gånger anmäler intresse för att därefter i ett senare skede hoppar av.

Arbetsgruppen har även konstaterat att andra bostadsaktörer, oavsett om fastighetsägaren är en förening, privat eller allmännyttigt bolag alternativt förmedlar sina lägenheter genom bostadsförmedlingen, har regler av det aktuella slaget. Den omständigheten att turordningen i SKB under i vart fall minst sex decennier varit "helig" och kommer att fortsätta vara det gör det särskilt viktigt att förhindra att slentrianmässiga intresseanmälningar följs av sena avhopp och upprepade omflyttningar efter endast kort tids boende.

Arbetsgruppen föreslår att stadgarna kompletteras med en bestämmelse om tillämpningsregler som syftar till att förhindra såväl slentrianmässiga intresseanmälningar som följs av sena avhopp som upprepade omflyttningar efter endast kort tids boende. Sådana regler bör bestå av en temporär bosökspärr, dvs. ett förbud att göra ny intresseanmälan, i följande situationer:

- Upprepade nej-svar (efter visning)
- "Nej efter ja" (nej efter att överenskommelse om kontrakt träffats)
- Kravet på en viss minsta boendetid är inte uppfyllt (för att motverka mycket korta boendetider)

Beslut om avsteg från den temporära bosökspärren ska kunna fattas av styrelsens arbetsutskott om synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl kan exempelvis vara en oväntad förändring av familjesituationen.

Vid fullmäktigedagen den 24 november 2018 presenterade arbetsgruppen sitt preliminära förslag, nämligen att föreningsstämman ska fatta beslut om tillämpningsregler. Vid redovisningen av de gruppdiskussioner som fördes menade flera av grupperna att styrelsen ska ges mandat att fatta beslut om tillämpningsregler. Arbetsgruppen har därför reviderat sitt förslag i denna del.