



Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Motioner till 2004 års ordinarie föreningsstämma

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

Innehåll

Motioner	sid
1. Överlåtelse av medlemskap vid dödsfall.....	1
2. Sammanläggning av två kötider för bättre turordning	1
3. Omöjliggöra externbyten av lägenheter	2
4. Barnmedlemskap.....	3
5. Diskussionsforum på SKBs hemsida	3
6. En medlem en röst.....	5
7. Ordinarie föreningsstämma på en lördag.....	6
8. Förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman	7
9. Ändring av motionstidens utgång.....	9
10. Informationsblad om mötesregler	11
11. Förteckningar över förtroendevalda	12
12. Säkerhetsdörrar för att minska buller	14
13. Riktlinjer för tvättmaskinsutrustning	15
14. Information om målerifirma	16
15. Undersökning av intresset för bredband	17
16. Fastställande av vilka kommuner SKB bör bygga i.....	18
17. Kulturhistoriska hänsyn vid ombyggnad.....	19
18. 2003 års beslut om nya riktlinjer för hyressättning	21
19. Utredning av medlemmarnas inflytande på hyressättning m m	26

Motion 1

om överlåtelse av medlemskap vid dödsfall

av Marie Linnerstam, köande medlem

Jag vill föreslå styrelsen att lägga fram ett förslag om rätten att få övertaga medlemskap vid dödsfall.

Sedan tidigare är det enligt SKBs stadgar tillåtet att överlåta medlemskap till make/maka/sambo vid dödsfall (§ 9 i SKBs stadgar).

Jag vill föreslå att det till detta även godtages familjemedlem i rakt upp- och nedstigande led, boende på samma adress. Detta då det endast är rimligt att så pass närstående familjemedlemmar får övertaga medlemskapet vid dödsfall.

Motion 2

Om sammanläggning av två kötider för bättre turordning

av Andreas Brännström, köande medlem

Min tanke bygger i grund och botten på att man kan använda två medlemskap för att hoppa fram något år eller så!

För att förklara närmare ska jag nämna hur jag kom på det.

Det är så att min flickvän och jag vill flytta ihop men får inte tag på någon lägenhet. Båda är med i SKB, jag sedan 1989 och hon sedan 1991. Jag tänker mig något sådant som att om vi lägger ihop våra år så kanske vi gemensamt kan få (för att ta ett exempel) en köplats från 1987.

Allt detta är bara funderingar. Jag har inte tänkt igenom hur man kan lösa det praktiskt. Kanske kan man få vissa poäng när man går med och är man två så lägger man ihop de poängen och gör sedan något annat. Jag tror säkert att ni kan arbeta fram ett smart sätt om ni tycker att idén verkar bra.

Hoppas det går att genomföra och att man i alla fall ser över vad det finns för möjligheter att genomföra det.

Styrelsens utlåtande över motionerna 1 och 2

Inom SKB är det uteslutande turordningen som avgör vilken medlem som får hyra en viss lägenhet. SKB tillämpar således inga förturer. Turordningssystemet uppfattas som rättvist. Det är en styrka med enkla och klara regler som anses vara rättvisa. Att rättvisan upprätthålls är också en förutsättning för medlemmarnas förtroende för SKBs regler.

Vid 1991, 1994 och 2000 års föreningsstämmor behandlades motioner om överföring av medlemskap mellan föräldrar och barn. Dessa motioner avslogs av respektive stämma. Föreningsstämman gjorde bedömningen att överföringar av medlemskap inte var förenliga med föreningens syfte.

I SKBs stadgar anges att medlemskapet är personligt, men att överlåtelse medges till make/maka/sambo vid dödsfall och vid upplösning av ett långvarigt äktenskap

eller samboförhållande (§ 9). Denna enda möjlighet till överlåtelse av medlemskapet grundas på uppfattningen att det gemensamma boendet är en del av äktenskapet eller samboförhållandet.

En överlåtelse av medlemskapet innebär alltid att en person går förbi ett stort antal köande medlemmar. En sammanslagning av två medlemskap för att erhålla ett medlemskap med bättre turordning, leder även detta till att medlemmar går förbi ett antal köande medlemmar.

I dag är efterfrågan på bostäder mycket stor i Stockholm framförallt beroende på den låga nyproduktionen. Att i denna situation tillåta överlåtelse av medlemskap eller bättre turordning genom sammanslagning av medlemskap på det sätt motionärerna föreslår skulle vara att kringgå turordningen för övriga medlemmar.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige
att avslå motionerna

Motion 3 om att omöjliggöra externbyten av lägenheter

av Hanna Zeland, köande medlem

SKB har för närvarande 6 500 lägenheter. Lägenhetsstocken skall omsättas på dagens drygt 76 000 medlemmar. Det kan ses som omöjligt att nå SKBs mål och syfte som är att förhindra bostadsspekulation och att erbjuda ett bra boende till en rimlig kostnad till alla medlemmar. Till det vill jag lägga vetskapen om att det i Stockholmsområdet förekommer så kallade svarta pengar vid hälften av alla hyreslägenhetsbyten. Hur det är när det gäller byten där SKB-lägenheter förekommer vet jag ej. Jag vill dock inskränka rätten att byta den lägenhet som man förfogar över med extern lägenhet. En inskränkning av rätten skulle kunna leda till att omsättningen av lägenheter ökar och att kötiden blir mer adekvat för att få en lägenhet inom SKB. En vinst är även att SKB får en tydligare hållning och ärligt kan uppnå sitt syfte och mål.

Jag föreslår:

att möjligheten att byta sin SKB-lägenhet mot icke SKB-lägenhet i framtiden icke skall vara möjlig.

Styrelsens utlåtande över motion 3

Motionären tar upp frågan om att förbjuda byten av lägenheter i SKBs fastigheter mot lägenheter utanför SKBs fastighetsbestånd, s k externbyten. År 1969 skrevs bytesrätten in i hyreslagen. Innan dess var externbyten förbjudna i SKB. SKB är som en kooperativ hyresrättsförening bunden av hyreslagen vad avser bytesrätten. SKB kan alltså inte inskränka denna rättighet enligt motionärens önskemål. Där- emot förlorar medlemmen sin turordningsrätt vid externbytet.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

Motion 4

om barnmedlemskap

av Anneli Schöldström, köande medlem

Mitt förslag lyder enligt följande.

Förutom huvudmedlemskap och familjemedlemskap så ska även barnmedlemskap införas. Det innebär att barn under 18 år får en kostnad för årsavgiften sänkt med halva familjemedlemskapet. Anledningen är att barnen under många år är passiva medlemmar som inte kostar SKB något utan tvärtom är en stor inkomstkälla. Den administrativa kostnaden per barn om utskicken skickas i ett exemplar till samma hushåll är därmed försumbar. Detta förslag kan i förlängningen även ha den effekten att den gynnar och stimulerar familjer att ge bort SKB-medlemskap till sina eller andras barn då ett tak för medlemsavgiften begränsar de stora årliga kostnaderna det innebär att bospara för flera barn.

Styrelsens utlåtande över motion 4

Motionären föreslår ett införande av barnmedlemskap. Det skulle enligt motionären innebära att barn under 18 år får en kostnad för årsavgiften sänkt med halva familjemedlemskapet. Årsavgiften skulle i sådana fall vara 75 kr.

Styrelsen är medveten om att det kan vara betungande för den som betalar årsavgifter för många barn. För att underlätta den situationen finns sedan 1996 reglerna om familjemedlemskap där endast en person i familjen betalar full årsavgift (250 kronor per år) medan övriga medlemmar i samma familj betalar halv årsavgift, d v s 125 kronor per år.

SKBs årsavgifter används för medlemshantering, information, tidningar, trycksaker, hemsida, datastöd m m. De skall även täcka kostnader för det arbete anställda och förtroendevalda lägger ner på olika former av föreningsarbete. Årsavgiften och bosparandet på 500 kronor per år får ändå sägas kräva relativt små ekonomiska uppoffringar för medlemskapet i SKB.

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

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

Motion 5

om diskussionsforum på SKBs hemsida

av Mikael Möller, hyresmedlem i kv Kampementsbacken

SKB har en egen hemsida www.skb.org som kan användas för att hjälpa medlemmarna att inte råka ut för oseriösa firmor typ Kumlins Måleri AB. Bland annat kan man dels öppna ett diskussionsforum där diskussionen är fri och dels ett forum som innehåller sammanfattningar av medlemmarnas erfarenheter. Kostnaden för

ett dylikt forum är försumbar: Programvaran kostar några tusen kronor och själva underhållet är några timmar per månad. Eftersom endast de som är medlemmar kommer åt detta forum (personnummer och lösenord anges vid inloggningen) föreligger inga lagliga yttrandeinskränkningar. Det behövs därför ingen som läser alla inlägg och tar bort dem som strider mot lagen.

Här kan medlemmarna ge sina erfarenheter – både positiva och negativa – av olika firmor. Det skulle därmed bli mycket lättare för medlemmarna att hitta hantverkare som är duktiga i sina yrken och seriösa i sitt arbete.

Föreslår att stämman uppdrar åt förvaltningen
att införa diskussionsforum enligt ovan.

Styrelsens utlåtande över motion 5

Information och diskussion inom föreningen är viktigt. SKBs hemsida har därför byggts ut kontinuerligt de senaste åren. En ytterligare utbyggnad genom införande av ett diskussionsforum är inte helt problemfritt utan medför ett ansvar att övervaka webbplatsen. Om olagliga kommentarer fälls i ett diskussionsforum är det inte bara den som har skrivit inlägget som ställs till svars utan även den ansvarige utgivaren. Om det otillåtna meddelandet klassas som förolämpande, kränkande eller rasistiskt kan alltså SKB som ansvarig utgivare ställas till svars. Därför måste SKB övervaka meddelandena och ta bort dem som bryter mot lagen. Detta medför ett bevakningsansvar och ökade kostnader. Andra föreningar och organisationer har med anledning av detta haft stora problem med sina diskussionssidor och i flera fall har de tagits bort.

Vad gäller motionärens förslag om att kunna redogöra för erfarenheter av måleri-arbeten etc finns redan idag möjligheten att till SKBs förvaltning på olika sätt framföra synpunkter via telefon, brev och e-mail. På SKBs hemsida finns även funktionen ”Tyck till”. I funktionen kan medlemmarna skriva ner åsikter i olika frågor. I den särskilda enkätfunktionen kan medlemmarna i fält för fritext skriva ner sina åsikter om frågor som tas upp i enkäten. Medlemmarna har dessutom möjlighet att skriva motioner i olika frågor som därefter publiceras på SKBs hemsida. I den process som därefter följer med medlemsmöten, beredningsgrupper och föreningsstämma finns flera tillfällen att diskutera motionernas innehåll. Sammantaget finns det idag flera sätt att framföra sina synpunkter till SKB i olika frågor.

En fortsatt utveckling av hemsidan med olika former för förbättrad medlemsinformation/kommunikation kommer successivt att ske. Föreningen kommer att följa utvecklingen vad det gäller det juridiska ansvaret för hemsidors användning liksom vilka ytterligare funktioner som bör tillkomma. Olika varianter av diskussionsmöjligheter, e-demokrati etc kommer därvid sannolikt att prövas. Tillsammans med de nya funktionerna som har införts kommer det ytterligare att förbättra medlemmarnas möjligheter att framföra synpunkter. Att använda hemsidan på det sättet som motionären anger för att kritisera ett visst företag kan, i det fall kritiken skulle vara oberättigad, medföra skadeståndsanspråk på SKB och avråds bestämt ifrån.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad med vad som här har anförts.

Motion 6

om en medlem – en röst

av Carl-Henrik Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Vid senaste ordinarie stämma så var det några frågor där man kunde tycka att stadgarna lade hinder i vägen i stället för att vara till hjälp. Det handlade bland annat om hur man får utforma medlemsavgiften.

Ett ämne som inte behandlas i stadgarna är om föreningen får uppta förlagslån/andelar och på vilket sätt det ska utformas och av vem. Förlagslån/-andel är ett mellanting mellan vanliga lån och insatskapital.

Som motionären har uppfattat läget så har man haft fullmäktige inom SKB sedan någon gång andra hälften på 1970-talet. Fullmäktige har haft samma princip hela tiden, att majoriteten tillsätts av de boende, fast det finns fler medlemmar som är köande. Borde inte det strida mot den grundläggande principen en medlem – en röst?

Därför yrkar motionären

att fullmäktige/styrelsen tillsätter en arbetsgrupp som ska se över vår stadgar i motionens anda

Styrelsens utlåtande över motion 6

Förlagslån är som motionären säger en mellanform mellan insatskapital och vanligt lån. I allmänhet används den för att skapa möjligheter för andra än företagets ägare – i SKBs fall medlemmarna – att tillskjuta riskkapital. Förlagslånen löper vanligtvis med högre ränta än vanliga in-teckningslån.

Ett viktigt syfte med de stadgeändringar som genomfördes 1997 och 2001 var att – bl a som en följd av statsmakternas minskade engagemang i bostadsbyggandet – öka tillgången till riskkapital. Detta har också åstadkommit, dels genom att omvandla bosparandet från kredit till eget kapital, dels genom att öka insatsernas storlek. Utöver detta bidrar också fonderade överskottsmedel till att skapa en bas för fortsatt nyproduktion. Med den sunda ekonomi SKB har idag är det också förhållandevis lätt att låna till förmånliga villkor.

Mot bakgrund av ovanstående förefaller inte förlagslån vara aktuellt som finansieringsalternativ i dagsläget. I samband med en framtida stadgeöversyn kan dock en grundligare utvärdering aktualiseras.

SKBs struktur med många medlemmar har gjort det nödvändigt att införa en representativ demokrati. Medlemmarna samlas på medlemsmöten och utser där representanter som får fullmakt att företräda dem när föreningens högsta instans, fullmäktige, sammanträder. Stämman utser föreningens styrelse som leder arbetet under verksamhetsåret. SKBs demokratiska struktur motsvarar den vanliga strukturen för föreningar som är så stora att de måste tillämpa representativ demokrati. På en punkt skiljer sig dock SKB. Medlemmarna indelas i två grupper. De som hyr bostadslägenheter i föreningens fastigheter kallas för hyresmedlemmar. Övriga medlemmar kallas för köande medlemmar.

Stadgarna ger hyresmedlemmarna ett större inflytande över föreningens verksamhet än vad de köande medlemmarna har. I SKBs 21 § anges att de köande medlemmarna högst får motsvara 40 % av fullmäktige.

SKBs framtidsgrupp föreslog i sin rapport *SKB 2000 Kooperation för rättvisa, inflytande och delaktighet* i oktober 1997 att begränsningen till 40 % för de köande fullmäktige skulle slopas och att reglerna skulle ändras så att en ledamot och suppleant får utses per påbörjat 1000-tal medlemmar i en förvaltningsenhet resp bland de köande medlemmarna. Detta skulle enligt framtidsgruppens beräkningar ge en liten övervikt i antal för de köandes fullmäktige.

Förslaget diskuterades sedan på medlemsmötena under våren 1998, men möttes där av ett stort motstånd. Detta resulterade i att den handlingsplan som lades fram för fullmäktige i november 1998 och som byggde på framtidsgruppens rapport innehöll följande formulering. ”- - Med hänsyn till hyresmedlemmarnas stora ekonomiska ansvar för verksamheten och starka knytning till föreningen bör regeln om att de fullmäktigeledamöter som representerar hyresmedlemmarna skall utgöra minst 60 procent av fullmäktigeförsamlingen behållas.”

Detta är ett uttryck för uppfattningen att de beslut som stämman fattar och den verksamhet som SKB bedriver är av större betydelse för en medlem som bor i föreningens fastighet, än för en medlem som står i föreningens kö.

Med den skillnad som finns i representation mellan boende och köande medlemmar tillgodoses de boendes behov av en möjlighet att påverka villkoren för sitt boende.

SKBs styrelse finner därför att nuvarande representation är väl avvägd och ser ingen anledning att ändra de olika medlemsgruppernas olika representation.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att avslå motionen

Motion 7

om ordinarie föreningsstämma på en lördag

av kvartersrådet i kv Segelbåten genom Lars Lingvall och Willy Jäger, fullmäktig respektive sammankallande i kvartersrådet

Det andra av SKB:s långsiktiga och övergripande mål är enligt affärsplanen: ”SKB har en levande föreningsidé som tillvaratar medlemmarnas intressen.” Ett av de fyra föreningsmålen är också: ”Medlemmarna har möjlighet att aktivt delta och påverka föreningens verksamhet.”

En av förutsättningarna för detta är att det finns tillräckligt med tid när viktiga frågor diskuteras och beslutas.

SKB:s stämma brukar hållas på vardagskvällar. Förra årets stämma började kl. 18. Den viktiga frågan om principer för hyressättningen började behandlas kl. 19.50, det vill säga efter nästan två timmar. Styrelsens föredragande höll då ett inledningsanförande på 25 minuter. Efter 45 minuters debatt – då flera talare som ville tala ännu inte hade talat en första gång – beslutades om både streck i debatten och tidsbegränsning. Diskussionen om detta viktiga och omfattande förslag blev därmed stympad och otillräcklig.

Att debatten begränsades på detta sätt får uppfattas som ett tecken på att deltagarna började bli utmattade. Stämman var slut kl. 21.55, efter att ha pågått utan paus i nära fyra timmar.

För att ge mer tid för både redovisningar från styrelsen och ordentliga diskussioner om styrelseförslag och motioner bör ordinarie föreningsstämma hållas en lördag i stället för en vardagskväll. Det skulle också göra det lättare för många att komma till mötet utan att behöva stressa.

Tillräckligt med tid för debatterna är dessutom en förutsättning för en konstruktiv diskussion där man kan diskutera mer i dialogform, med frågor och svar och med flera inlägg.

Att lördag är möjlig som mötesdag visas av att fullmäktigedagen brukar hållas på lördagar.

En extra stämma skulle dock inte behöva hållas en lördag – om det inte är omfattande ärenden som ska behandlas – utan skulle som tidigare kunna hållas en vardagskväll.

Med dessa motiveringar föreslår vi stämman besluta att ordinarie stämma för SKB ska hållas en lördag.

Styrelsens utlåtande över motion 7

Av tradition har SKBs föreningsstämmor alltid hållits på vardagskvällar. Motionärernas förslag att bryta denna tradition och lägga föreningsstämman på dagtid en lördag i stället för en vardagskväll innebär både för- och nackdelar. Fördelarna har redovisats av motionärerna och styrelsen håller med om att det kan upplevas som tröttsamt och pressande när kvällen blir sen.

Erfarenheterna har emellertid visat att just tiden från mitten av april och fram till i början av juni för många är fylld av allehanda aktiviteter. Det råder stor konkurrens om helgerna under våren mellan arbetslivet, skolan, föreningslivet, fritidshus, sportande m m.

Styrelsen gör bedömningen att dagens ordning med föreningsstämman på en vardagskväll är att föredra framför ett lördagsmöte.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.

Motion 8

om förslagsrätt för motionär vid föreningsstämman

av kvartersrådet i kv Segelbåten genom Lars Lingvall och Willy Jäger, fullmäktig respektive sammankallande i kvartersrådet

En del av medlemsdemokratin inom SKB är att varje medlem kan lämna förslag i form av motioner. En motionär har också rätt att yttra sig vid stämman beträffande

sin egen motion. Motionären får dock inte yrka bifall till motionen eller framföra något annat förslag – såvida motionären inte också är fullmäktig. Denna begränsning har flera nackdelar.

1. Vid stämman framgår det inte alltid så tydligt om talaren formellt har framställt något yrkande. Den osäkerheten kan kvarstå ända tills beslut ska fattas.
2. En motionär vet inte alltid att han eller hon inte kan framföra något yrkande. Det visade sig också vid den senaste stämman.
3. Om motionären inte får avsluta sitt inlägg med att framföra något yrkande uppmuntras inte motionären att förklara sitt förslag, så att det kan bli en bra diskussion om det.
4. En lång debatt mellan motionären och styrelsens föredragande kan ändå uppstå. När frågan sedan bara lämnas – utan att avgöras genom något beslut – kan det kännas snopet och upplevas som ett slöseri med tid.
5. En motionär som tänker vidare i frågan – kanske efter att ha läst styrelsens yttrande – och konstruktivt skulle vilja modifiera förslaget har ingen möjlighet att göra det.
6. En motionär som inte får yrka något kan känna sig tvingad att tala extra länge, i hopp om att till slut lyckas övertyga någon fullmäktige att yrka.

Vi har svårt att se några nackdelar med att en motionär också skulle få framföra förslag. Det strider inte mot de principer för representativ demokrati som tillämpas. Det är ju bara fullmäktige som avgör en fråga, eftersom det är bara de som har rösträtt.

Om motionären får yrka och förslaget är dåligt kommer det ändå att falla, eftersom fullmäktige inte kommer att rösta på det. Om förslaget däremot är bra är det bara onödigt och byråkratiskt att en fullmäktig ska behöva gå upp och yrka bifall till det för att det ska tas upp till avgörande genom beslut.

En motion om att ge motionär förslagsrätt framfördes också förra året. Styrelsens argument för att avslå förslaget var då framför allt att fullmäktige borde ”ha klara beslutsalternativ för att kunna förbereda sig inför stämman” och att det borde finnas garantier för att förslag ”inte kommer att ändras på ett avgörande sätt under överläggningarna av medlemmar som inte har utsetts till att företräda föreningens medlemmar”.

Detta är emellertid inte ett argument mot att en motionär ska få yrka bifall till sin motion – det förslaget är ju känt och har inte ändrats – utan det är ett argument mot att förslag över huvud taget får ändras vid stämman. Den rätten att framföra modifierade förslag finns dock redan för dem som i dagsläget har förslagsrätt, och den har inte ifrågasatts, så det blir ingen principiell skillnad om också en motionär får framföra ändrade förslag. Det är ytterst en uppgift för stämmans ordförande att avgöra om förslaget är så starkt modifierat att det inte kan anses vara berett och därmed inte får tas upp till beslut. Men det gäller oavsett vem som har framfört det modifierade förslaget.

Med hänvisning till de olika skäl som framförts föreslår vi stämman besluta

att motionär ska ha förslagsrätt vid stämman i den fråga som hans eller hennes motion avser och

att stadgarna ska ändras i enlighet med det, genom att 27 § andra stycket ändras i SKB:s stadgar från ”Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion och delta i överläggningarna om denna” till ”Motionär har rätt att närvara på föreningsstämman vid behandlingen av sin motion samt delta i överläggningarna om den och därvid framföra förslag i frågan.”

Styrelsens utlåtande över motion 8

Vid föreningsstämman 2003 avslogs en motion med samma innebörd som den nu aktuella från kvartersrådet i Segelbåten.

I årets motion har argumenten utvecklats för en ändring av SKBs stadgar så att en motionär som inte är fullmäktigeledamot skall kunna delta i överläggningarna om sin motion och därvid framföra förslag i frågan.

Styrelsen vill hänvisa till sitt utlåtande över förslaget 2003. Den nu gällande ordningen bygger på regler inom föreningsdemokratien. I kommentarerna till lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar jämställs rätten att delta i beslut – rösträtten – med rätten att framställa yrkanden. Den som inte har rösträtt har inte heller förslagsrätt. Däremot har motionären yttranderätt vid föreningsstämman.

Styrelsen anser inte att det är motiverat att frånga regelverket. Ärendena behandlas och diskuteras på medlemsmötena innan besluten fattas på föreningsstämman, vilket skapar förutsättningar för en öppen och saklig behandling av medlemmarnas förslag. Sedan några år tillbaka inbjuds alla motionärer som inte är fullmäktigeledamöter till de diskussionsmöten som äger rum som en förberedelse inför föreningsstämman. Vid dessa möten har motionärerna tillfälle att utveckla sina förslag tillsammans med dem som kommer att rösta vid stämman.

Kvartersrådet i Segelbåten har även motionerat om ett informationsblad om mötesregler vid stämman. En sådan information skulle kunna lämnas även till motionärer som inte är fullmäktigeledamöter. Det skulle då utgöra en komplettering till den information som de redan nu får om deras rättighet att delta i stämman. En sådan skickas varje år till motionärerna i form av ett brev tillsammans med motionshäfte och årsredovisning.

Sammanfattningsvis vidhåller styrelsen sin uppfattning att det genom den ordning som i dag gäller är väl sörjt för en öppen och demokratisk behandling av alla motioner.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.

Motion 9

om ändring av motionstidens utgång

av kvartersrådet i kv Segelbåten genom Lars Lingvall och Willy Jäger, fullmäktig respektive sammankallande i kvartersrådet

Enligt SKB:s stadgar ska en motion vara inlämnad senast den 31 januari. Motioner kan i princip förberedas under hela året, men det är naturligt att diskussionerna om motionerna intensifieras strax innan de måste lämnas in.

För att få bra motioner är det en fördel om de diskuteras, skrivs och lämnas in av flera medlemmar gemensamt. Många är emellertid upptagna under jul-, nyårs- och trettonhelgerna, och den tid som är kvar efter det fram till den 31 januari kan kännas knapp.

En något förlängd motionstid vore därför önskvärd. Styrelsen måste dock ha tillräckligt med tid för att utarbeta svar på motionerna. Enligt stadgarna ska ordinarie stämma hållas under perioden 15 maj–30 juni, och innan dess ska medlemsmöten genomföras. Det bör dock vara möjligt att förlänga motionstiden med åtminstone två veckor.

För att förbättra möjligheten till gemensamma motioner och stimulera till diskussioner om SKB-frågor föreslår vi alltså stämman besluta

att motion ska ha inkommit före den 15 februari samt

att stadgarna ändras i enlighet med detta, genom att ”före utgången av januari månad” ändras till ”före den 15 februari” i § 27.

Styrelsens utlåtande över motion 9

Motionärerna föreslår att SKBs stadgar ändras så att sista dagen för inlämning av motioner blir den 15 februari i stället för som nu den 31 januari.

En sådan ändring skulle innebära motsvarande förskjutning av ett redan till det yttersta pressat tidsschema fram till föreningsstämman. Motionerna utgör, kan man säga, startskottet för den demokratiska process som leder fram till den slutliga behandlingen vid föreningsstämman. En senareläggning av motionstiden skulle därför betyda en senareläggning av föreningsstämman fram till i mitten av juni.

Styrelsen behöver rimlig tid för att ta ställning till motionernas förslag. Materialet skall tryckas och distribueras till medlemmarna, som sedan skall ha möjlighet att diskutera det och ta ställning till de olika frågorna. Det handlar om ett stort antal möten som skall hållas under våren.

Det är viktigt att föreningens medlemstidning Vi i SKB kan innehålla en fyllig information om motionerna och annat material inför föreningsstämman. Det krävs en deadline redan under andra, tredje veckan i februari för att medlemmarna skall kunna få tidningen i tid inför vårens möten.

I informationsmaterial till kvartersråden påminns medlemmarna om att det är lämpligt och praktiskt att redan under hösten anordna motions- och nomineringsmöten.

Styrelsen föreslår fullmäktige
att avslå motionen.

Motion 10

om informationsblad om mötesregler

av kvartersrådet i kv Segelbåten genom Lars Lingvall och
Willy Jäger, fullmäktig respektive sammankallande i kvartersrådet

SKB:s fullmäktige har normalt stämma en gång om året. Olika fullmäktigeledamöters erfarenheter av den typen av formella möten varierar säkerligen mycket, och det är nog många som inte är helt säkra på alla mötesregler.

För att mötet ska fungera bättre och mötesdeltagarna känna sig mer trygga i mötessituationen vore det lämpligt att handlingarna till stämman kompletterades med en kort information om praktiska mötesregler, det vill säga upplysningar om sådant som yttrande-, förslags- och rösträtt, repliker, sakfrågor och ordningsfrågor, yrkanden, tidsbegränsning, streck i debatten, propositionsordning, votering, stadgeändring, kvalificerad majoritet med mera.

Tyvärre finns det också andra anledningar till att sådan information behövs.

Mötesordföranden har ibland behövt påminnas om att yrkanden ska justeras och läsas upp innan den avslutande debattomgången påbörjas vid streck i debatten, eftersom alla talare ska kunna kommentera samtliga förslag.

Inte heller SKB:s styrelseordförande verkar – trots att han torde vara mötesvan – känna till att yrkanden inte får framföras i den avslutande debattomgången utan har gjort det vid flera tillfällen, senast vid förra årets stämma. Det förslag som framfördes då kunde därmed inte tas upp till beslut. På mötesordförandens förslag lades dock förslaget till i protokollet med formuleringen: ”Till beslutet skulle vidare antecknas vad Göran Långsved anfört ...” Det är en otydlig och tvivelaktig formulering som kan ge sken av att stämman tagit beslut om detta, och så har det också återgetts i Vi i SKB (oktober 2003, sidan 6). Liknande formella oklarheter – som det finns fler exempel på – är olyckliga.

Vid senaste stämman lät också mötesordföranden SKB:s styrelseordförande tala utan tidsbegränsning trots att stämman hade beslutat om en sådan. Dyliga brott mot mötesordningen kan visserligen inte hindras genom ett informationsblad med mötesregler – här krävs att stämman väljer en mötesordförande som har tydliga avsikter att inte favorisera vare sig den ena eller den andra talaren – men ett informationsblad skulle ändå göra reglerna tydligare för alla och därmed bidra till att de efterlevdes.

Sammanfattningsvis skulle ett informationsblad med mötesregler kunna bidra till att mötesdeltagarna kände sig mer hemma i mötessituationen och kunde delta i mötet på ett bättre sätt, vilket också skulle leda till ett bättre genomfört möte. Vi föreslår därför stämman besluta

att handlingarna till stämman ska kompletteras med ett enkelt informationsblad om mötesregler.

Styrelsens utlåtande över motion 10

Motionärerna föreslår att ett enkelt informationsblad om mötesregler skall bifogas handlingarna till föreningsstämman.

Styrelsen tycker att detta är ett bra förslag. Ambitionen bör vara att ha ett informationsblad färdigt redan till årets stämma.

Styrelse föreslår fullmäktige
att bifalla motionen.

Motion 11 om förteckningar över förtroendevalda

av Lars Lingvall, fullmäktig i kvarteret Segelbåten

Förteckningar över de förtroendevalda inom SKB – styrelse, hyresutskott, valberedning och revisorer, fullmäktige samt sammankallande inom kvartersråden – sammanställs och skickas ut på papper till de förtroendevalda varje år efter det att SKB:s ordinarie stämma har hållits.

Uppgifterna om styrelsen är föredömligt utförliga, med uppgifter om adress, olika slags telefonnummer samt e-postadress för de allra flesta. Detsamma gäller uppgifterna om hyresutskottet, och uppgifterna om valberedningen är nästan lika utförliga.

För de sammankallande inom kvartersråden anges oftast bostads- eller arbetstelefon, medan uppgift om e-postadress förekommer sparsamt. Uppgifterna känns dock inte helt tillförlitliga. Vissa felaktiga uppgifter från 2002 års förteckning finns till exempel fortfarande kvar i 2003 års förteckning.

För fullmäktige anges inga som helst telefonnummer eller e-postadresser. Inte ens för de fullmäktige som också är sammankallande och har telefonnummer angivet i förteckningen över dem anges något telefonnummer.

För att SKB ska kunna fungera som demokratisk förening måste det vara möjligt att nå de förtroendevalda på olika nivåer. Den föredömliga listan över styrelseledamöter möjliggör det. För mer informella kontakter mellan kvarteren i olika frågor vore det en fördel om kvaliteten på uppgifterna om de sammankallande i kvartersråden kunde förbättras och uppgifter om telefonnummer och e-postadress till de personer som är valda som fullmäktige – och därmed tillhör de aktiva inom kvarteren – kunde läggas till.

För en förtroendevald på lägre nivå kan man knappast kräva att arbetstelefon eller eventuellt förekommande e-postadress ska anges, men det är konstigt och opraktiskt att i förteckningen utesluta telefonnummer som är helt offentliga till exempel vid sökning i telefonregister på Internet.

För att förbättra kvaliteten på adressuppgifterna bör rutinerna på SKB centralt ses över. Åtgärder skulle kunna avse sådant som ändamålsenligt utformade formulär på papper och elektroniskt på SKBs webbplats och att de personer som väljs ges möjlighet att anmäla de uppgifter de vill ha med i förteckningarna och med jämna mellanrum tillfrågas om sina uppgifter.

Men det ligger självfallet också ett ansvar hos de enskilda kvartersråden och medlemmarna. Även om SKB centralt påminner om och ger goda möjligheter att anmäla uppgifter kommer kvaliteten på dem i stor utsträckning att bero på att enskilda personer anmäler korrekta uppgifter och också anmäler ändringar.

Eftersom uppgifterna kan ändras när som helst under året, medan förteckningar på papper inte rimligen kan skickas ut särskilt ofta, borde dessa kontaktuppgifter finnas tillgängliga på SKB:s webbplats. De bör dock av integritetsskäl vara tillgängliga endast för ungefär samma personer som i dag får uppgifterna på papper. Det skulle kunna ordnas genom en speciell del av webbplatsen som kräver särskilt lösenord eller genom kontroll mot medlemsnumret, som anges vid inloggning.

Mot denna bakgrund föreslår jag stämman besluta

att ge styrelsen i uppdrag att se över rutinerna på SKB centralt för hanteringen av telefon- och adressuppgifter för förtroendevalda i syfte att förbättra kvaliteten på uppgifterna,

att rutinerna ska inkludera att de personer som valts till förtroendeposter ges möjlighet att anmäla telefon- och adressuppgifter som de önskar ha med i förteckningarna,

att uppgifterna om fullmäktige ska utökas med anmälda uppgifter om telefonnummer och e-postadress samt

att ge styrelsen i uppdrag att publicera kontaktuppgifterna om förtroendevalda på SKB:s webbplats med lämpligt begränsad åtkomstbehörighet.

Styrelsens utlåtande över motion 11

Motionären föreslår vissa förbättringar av rutinerna för och utformningen av förteckningar över förtroendevalda.

Den beskrivning som ges i motionen över de förteckningar som används i SKBs interna arbete och som en gång om året skickas ut till alla förtroendevalda är riktig. Styrelsen delar motionärens uppfattning att det är möjligt och önskvärt att förbättra rutinerna och även innehållet i förteckningarna för att tillgodose de förtroendevaldas behov av att bättre kunna nå varandra.

SKBs fullmäktige med suppleanter omfattar nästan 200 personer. De samman kallande i kvartersråden är drygt 50 personer. Det är fråga om en avvägning mellan behov och resurser när man bestämmer ambitionsnivån för den här typen av förteckningar. Ju fler variabler man för in i ett register, desto mer krävs för att hålla uppgifterna aktuella. Man bör i sammanhanget också försöka bedöma hur ofta förteckningarna används och av vilka. Är det rimligt att vid ett antal tillfällen om året kontrollera telefonnummer och e-postadresser, om endast ett mycket litet antal medlemmar har behov av dessa och då skulle kunna slå upp i allmänna register? Det är också bekant att det bland fullmäktige finns ledamöter som inte vill lämna ut sina e-postadresser.

Styrelsen är positiv till motionärens förslag om översyn av rutinerna när det gäller förteckningar över de förtroendevalda och utformningen av dessa.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att bifalla motionens två första yrkanden,

att bifalla det tredje yrkandet, förutsatt att bara de fullmäktigeledamöter som gett sitt samtycke omfattas, samt

att ge styrelsen i uppdrag att undersöka frågan om att publicera förteckningar över förtroendevalda på hemsidan.

Motion 12

om säkerhetsdörrar för att minska buller

av Per Berglund, hyresmedlem i kv Markpundet

Jag bor på Besmansvägen, och motionerar om att införa säkerhetsdörrar i mitt område (eller åtminstone ges möjlighet att skaffa säkerhetsdörr). Inte på grund av inbrottsrisken, utan helt enkelt för att minska bullernivån, som jag i dag finner helt oacceptabel. Jag har erfarenhet av liknande situation, där säkerhetsdörren helt eliminerade slamret från trapphuset.

Jag tycker inte att man som boende skall behöva acceptera att få sin nattsömn störd varje natt, av att det springer folk och slamrar i dörrar, nätterna igenom.

Styrelsens utlåtande över motion nr 12

Efter beslut i fullmäktige 1992 infördes ett tillvalssystem för säkerhetsdörrar och gallergrindar i syfte att ge ökad trygghet för SKBs boende. I merparten av fastigheterna erbjöds säkerhetsdörrar som huvudalternativ. Där det av estetiska eller kulturhistoriska skäl bedömdes olämpligt med olika utseende på entrédörrarna i trapphusen erbjöds i stället gallergrindar som säkerhetsalternativ. Markpundet/Lästen är ett sådant område där gallergrind kan väljas som tillval för att öka säkerheten. I motionärens lägenhet finns ett sådant tillval gjort av tidigare hyresmedlem.

Som en möjlighet att minska ljudet mot trapphuset har det i fastigheten alltid funnits en inre entrédörr som tillhör lägenheten. I motionärens lägenhet finns således såväl entrédörr som innerdörr. Tättningsåtgärder har även genomförts i syfte att minska ljudet från trapphuset. Ytterligare bullerdämpande åtgärder får undersökas närmare.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad med vad som här redovisats.

Motion 13

om riktlinjer för tvättmaskinsutrustning

av kvartersrådet i kv Segelbåten genom Lars Lingvall och Willy Jäger, fullmäktig respektive sammankallande i kvartersrådet

Under 2003 blev vi i kvarteret Segelbåten tillfrågade om att byta ut en befintlig grovtvättmaskin av märket Electrolux mot en modernare av märket Miele.

Vi anmärkte omedelbart på att kapaciteten på den nya maskinen verkade liten. Den uppgavs till 7,3 kg. Kapaciteten för den äldre maskinen uppgav SKB vara 11,7 kg. Den siffran visade sig vara felaktig. Den baserade sig nämligen på tidigare använd fyllnadsfaktor 1:13 (13 liter i trumvolym per kg tvätt), medan fyllnadsfaktorn 1:10 är den som används numera, som för Miele. Korrekt, jämförbar kapacitet för den äldre maskinen var 15,2 kg.

Den erbjudna grovtvättmaskinen hade alltså mindre än halva kapaciteten av den befintliga. Vi efterfrågade därför en annan Mielemodell med kapaciteten 10,0 kg, men det önskemålet avfärdades av SKB. Man uppgav att man ville ha så få modeller som möjligt i fastighetsbeståndet.

På en direkt fråga om beslut och policy i frågan har vi bara fått en allmän hänvisning till löpande avväganden om miljöhänsyn, energibesparing, driftkostnader och ändrade tvättvanor. Det beskedet upplever vi inte som tillräckligt konkret.

Den nya, mindre grovtvättmaskinen upplevs snarast som en något större vanlig tvättmaskin och inte som en maskin för mer skrymmande grovtvätt. Vi undrar därför om SKBs policy är att man inte längre erbjuder ordentliga grovtvättmaskiner.

Eftersom det – enligt de besked som vi fått från tjänstemannahåll – inte finns några fastlagda riktlinjer för tvättmaskinskapacitet i SKBs tvättstugor, särskilt beträffande grovtvättmaskiner, föreslår vi stämman besluta

att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta enklare riktlinjer för kapaciteten för tvättmaskiner i SKB:s tvättstugor.

Styrelsens utlåtande över motion 13

En grundläggande målsättning är att det skall finnas goda tvättmöjligheter i SKBs fastigheter. I dag finns det 234 tvättstugor. Dessa är tillsammans utrustade med 538 maskiner. Merparten av tvättmaskinerna är moderna. De äldre maskinerna har medvetet och successivt bytts ut under de senaste åtta åren. Utgångspunkten har främst varit viljan att SKB skall ha driftsäkra maskiner som dessutom är miljövänliga och effektiva. Driftkostnaden för dagens tvättmaskiner är i snitt en tredjedel av gårdagens. Samtidigt som maskinerna blivit mer effektiva och miljövänliga har våra tvättvanor förändrats. Detta sammantaget leder också fram till slutsatsen att varje ombyggnad eller komplettering av en tvättstuga måste anpassas till kvarterets storlek, tillgängligt utrymme, boendeönskemål och tvättvanor.

I det aktuella fallet ersattes en större grovtvättmaskin med dels en mindre grovtvättmaskin och dels en ”normal” tvättmaskin med torktumlare vilket skapade ökade tvättmöjligheter för kvarteret. Åtgärden var föremål för flera samråd med

kvartersrådet som godkände den aktuella lösningen. Den typ av grovtvättmaskin som installerats, Miele 5073, har sedan 1999 installerats i 12 av SKBs fastigheter där utbyte har varit aktuellt. Erfarenheterna av den nya maskintypen är mycket goda.

Styrelsen anser det rimligt att inför varje beslut om maskinbyte sammanväga boendeönskemål, driftekonomi, miljökrav och andra relevanta aspekter innan slutligt inköp sker. Att fastställa ett detaljerat regelverk är mindre lämpligt med hänsyn till de olika förutsättningar som råder i olika kvarter. Dock bör motionärens önskemål om enklare riktlinjer kunna tillgodoses.

Styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen.

Motion 14 om information om målerifirma

av Mikael Möller, hyresmedlem i kv Kampementsbacken

Undertecknad, boende i SKB, begärde offert från Kumlins Måleri AB för tapetsering och målning av tak vintern 2003. Kumlins Måleri AB fick klart besked om tapetval samt att de skulle sättas kant i kant. Besked gavs även om vilka tak som skulle målas. En representant från Kumlins Måleri AB inspekterade rummen på plats. Det är därmed klarlagt att Kumlins Måleri AB var väl medvetna om vad arbetet innebar innan de gav en offert som vi accepterade.

Den 18:e februari anlände så målarna med (bland annat) följande resultat:

1. Vardagsrum: Underarbete ej korrekt utfört varvid väggen bland annat blev randig. Klisterbubblor på alla väggar. Klister och smutsfläckar på tapeten mm.
2. Sovrum: Våderna ej korrekt klistrade i kanterna. Ej korrekt uppsatta vid TV-uttag. En stor luftbubbla på kortvägg.

En arbetsledare på Kumlins Måleri AB kunde inte annat än konstatera bristande professionalism hos sin personal och accepterade att skicka ny personal för att rätta till felet. Ej heller dessa ville följa de angivna instruktionerna och på grund av tidsnöd (inflyttningsdagen) fann vi oss tvingade att gå med på en kompromiss – bland annat målade väggar i vardagsrummet.

Den av Kumlins Måleri AB anställda personalen har förstört material för 4 352 kronor. Till detta kom så själva kostnaden på 12 300 kronor för utfört arbete.

Under denna tid har jag fått kännedom om fler andra medlemmar som har liknande erfarenheter som jag vad gäller Kumlins Måleri AB. Döm om min förvåning när jag får läsa att Kumlins Måleri AB tillhör ett av tre förordade företag av SKB.

Föreslår att stämman beslutar

att SKB ej förordar Kumlins Måleri AB.

att SKBs medlemmar informeras om Kumlins Måleri ABs olämplighet att utföra måleriarbeten t. ex. genom en artikel i Vi i SKB.

Styrelsens utlåtande över motion 14

Enligt SKBs stadgar skall en medlem, som hyr lägenhet av SKB, själv svara för målning och tapetsering av lägenheten. För detta ändamål finns en fond för lägenhetsunderhåll, knuten till varje lägenhet. Som hyresmedlem kan man själv måla eller tapetsera eller låta någon hantverkare utföra arbetet. I syfte att underlätta anlåtande av hantverkare har SKB tidvis träffat ramavtal med måleriföretag.

Det senaste avtalet träffades med tre måleriföretag den 1 juni 2003 således ett halvår efter det datum motionären anger. Detta nya avtal har en annorlunda utformning än tidigare med gemensam prissättning och gemensamma beskrivningar av aktuella behandlingsytor. Dessutom sker gemensamma avstämningar med aktuella entreprenörer i syfte att fånga upp oklarheter och anmärkningar. SKB har ingen anledning att försvara ett dåligt utfört målningsarbete och biträder hyresmedlemmar i reklamlationsfrågor som kommer till vår kännedom. Den kritik som motionären framför kommer självfallet att tas upp med den aktuella entreprenören, som under det senaste året har utfört en mängd arbeten inom SKB på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen anser att det är viktigt att hyresmedlemmarna kan lita på de entreprenörer som anlitas och anser att det är viktigt att stötta medlemmar i reklamlationsfrågor som denna. En artikel i Vi i SKB, enligt motionärens önskemål, anser dock styrelsen mindre lämplig i sammanhanget.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats

Motion 15

om undersökning av intresset för bredband

av Larz Blomqvist, hyresmedlem i kv Bälgen

I flera av SKBs fastigheter har man i källaren dragit in fiberoptiska kablar vilka är tänkta att i framtiden användas som ett "basnät" i utbyggnaden av ett fullskaligt bredbandsnät. Jag fick upp ögonen för detta då jag läste en anteckning skriven av Mats Wikström angående själva dragningen av kablarna (gjordes av Stokab AB). I slutet av dessa anteckningar, som var daterade 2003-02-11, kunde man läsa följande:

OBS! Det här innebär inte att vi i och med detta får "fiberkommunikation" Det betyder att vi kommer att vara väl förberedda för fiberoptisk kommunikation den dag behoven vuxit och det finns såväl intresserade operatörer som slutkunder.

Med tanke på att denna notis snart har ett år på nacken kan det vara en god idé att undersöka hur detta intresse ser ut i dagsläget. Att det finns en hel del etablerade operatörer på marknaden är knappast någon hemlighet och jag tror att allt fler av de boende skulle ha både nytta och nöje av en stabil och snabb internetuppkoppling. Man bör även ha i åtanke att bredband höjer värdet på bostäderna och gör dem mer intressanta för framtida hyresgäster.

Det man som hyresgäst hos SKB idag har att välja mellan är antingen en uppkoppling från UPC eller diverse modemtjänster. För personer i min situation som

använder sig av internet regelbundet både privat och i sitt arbete är dessa två lösningar minst sagt under all kritik. Att privat dra in kablar blir å andra sidan både kostsamt och ganska onödigt (om det ens är tillåtet) då det redan hänger färdigt kablage i källaren.

Vad jag efterlyser med den här motionen är inte på något sätt en direkt installation utan snarare en undersökning av vilket intresse som finns för bredband i dagsläget. Med en enkel enkät skulle man förmodligen kunna få en ganska klar bild av detta.

Styrelsens utlåtande över motion 15

Frågan om bredbandsuppkoppling till enskilda hushåll har varit föremål för diskussion i olika sammanhang under åren. Den lösning som för närvarande erbjuds till SKBs medlemmar, nämligen uppkoppling via TV-kabelleverantören, tycks med hänsyn till marknaden vara en accepterad nivå. De flesta verkar nöjda med dagens bredbandsalternativ.

Att IT-området stadigt utvecklas och att nya tjänster och möjligheter erbjuds hushållen är en tydlig tendens som sannolikt kommer att fortsätta de närmaste åren. I sammanhanget bör nämnas den bredbandsuppkoppling med fiber som provas i kv Båggången där SKB har ett utbud som är mer omfattande än i övriga fastigheter. En utgångspunkt för denna installation har varit att avläsa intresse och kostnader för ett bredare utbud. En sådan installation i samtliga SKBs lägenheter skulle dock vara en extremt tung investering för föreningen i nuläget.

I stockholmsregionen pågår flera bredbandsprojekt. Ett exempel, som tas upp i motionen, är STOKABs successiva utbyggnad av ett kraftfullt nätsystem för stockholmsregionen. Även andra system diskuteras som kan komma att påverka den framtida tekniska lösningen.

SKBs styrelse ser positivt på denna utveckling som ger möjligheter både till nya hushållstjänster och större valfrihet för medlemmarna jämfört med dagens utbud. Utbyggnaden måste dock ske med beaktande av tekniska realiteter och leveransmöjligheter men även med hänsyn till kostnaden för SKB och medlemmarna. I ett senare skede då alternativen tydliggjorts kan det vara relevant med en intresseförfrågan till hyresmedlemmarna. Idag känns dock frågan för tidigt väckt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen fullmäktige att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Motion 16

om fastställande av vilka kommuner SKB bör bygga i

av Carl-Henric Bramelid, fullmäktig för köande medlemmar

Idag anser motionären att det är för otydligt vilka kommuner man kan bygga i. Detta samtidigt som t ex markpriserna i Stockholm är höga. Det blir mer intressant att bygga i förortskommuner där markpriserna är lägre.

När man tar upp frågan med direktionen och styrelsen, säger man att till exempel vissa kommuner vill ha bostäder till sin egen bostadskö, och så vill vi ju inte ha det ju!

De kommuner som är mest intressanta ligger i Stockholms län.

Därför yrkar motionären

att styrelsen framtar lista på intressanta och ointressanta kommuner.

att fullmäktige fastställer de kommuner som man kan vara intresserad av att bygga i.

Styrelsens utlåtande över motion 16

Från SKBs sida finns det ett intresse att bygga nya bostäder i flera kommuner. SKB har tidigare bara byggt i två kommuner utanför Stockholms stad, nämligen i Botkyrka 1975 och i Tyresö 2002.

De kommuner som kan vara aktuella för SKBs nyproduktion är i första hand de kommuner som gränsar till Stockholm. Utbudet av byggbar mark i dessa kranskommuner är inte så stort att SKB på förhand kan ha en bestämd uppfattning om att den ena kommunen är bättre än den andra. De förslag till byggprojekt i våra kranskommuner som SKB har att ta ställning till kommer vanligtvis från kommunerna som likt Stockholms stad delar ut markanvisningar, men ibland också från exploatörer och entreprenörer. När sådana förslag aktualiseras får varje projekt bedömas för sig med hänsyn till bl a läge, bostadskvalitet och kostnader. Detta får göras oberoende av i vilken kommun det ligger. Enligt styrelsens uppfattning är ett sådant förfarande bättre än att i förväg bestämma vilka kommuner som är intressanta.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Motion 17

om kulturhistoriska hänsyn vid ombyggnad

av Hans Langenstedt, hyresmedlem i kv Filthatten

Jag hemställer härmed att åt styrelsen uppdrages att närmare utreda och ta ställning till hur kulturhistoriska frågor med avseende på byggnadsvård framdeles skall beaktas i samband med underhåll samt till- och ombyggnad av föreningens byggnader.

Bakgrund

Det har framkommit att det inom föreningen saknas rutiner och organisation för att säkra kvaliteten med avseende på byggnadsvårdsfrågor. Med beaktande av att SKB äger ett stort antal fastigheter med byggnader som är uppförda under i stort sett hela 1900-talet är ett flertal olika byggnadsstilar representerade i beståndet. Många byggnader utgör utmärkta representanter för sin stil och epok. Därigenom vilar automatiskt ett ganska stort kulturhistoriskt ansvar på föreningen, som borde

förvaltas genom att vid underhåll eller ”renoveringar” ta vederbörlig hänsyn därtill.

För att sådana frågor ska kunna hanteras internt på ett seriöst sätt, är en grundläggande förutsättning att erforderliga kunskaper och insikter härom tillförs förvaltningen. Då detta ej skett under de senaste två åren föreligger stora brister härvidlag. Att så är fallet kunde konstateras i samband med fönsterbyte i kvarteret Filt-hatten där jag bor. Originalytterrutan inklusive båge utbyttes då mot ny med aluminiumbåge och fönsterkarmarna inkläddes med aluminiumplåt. Genom att de nya glasen är tonade och av annat slag än tidigare ger fasaderna numera ett i förhållande till tidigare livlöst intryck, samtidigt som lägenheterna blivit mörkare och sämre ljudisolerade. Vidare är risken för röta i karmar till följd av inklädningen mycket stor.

I samband med att jag överklagade bygglovet för denna åtgärd, framkom att även länsstyrelsen fann de i överklagandet föreslagna alternativa åtgärderna, d v s reparation av befintliga bågar och karmar, samt behandling med linolja/linoljefärg mer lämpliga, men av formella skäl kunde överklagandet ej bifallas, då Stockholms stad ännu inte hunnit införa en modern detaljplan för Fruängen. För detta fordras enligt Stadsmuseet att de ska ha hunnit inventera och klassificera byggnadsbeståndet i olika grader av bevarandevärde (”K-märkt”, ”Q-märkt” osv). Detta har hittills bara hunnits med i fråga om innerstaden och ett fåtal ytterstadsdelar, vilket enligt museet inte alls bör tolkas som att femtiotalbebyggelsen är historiskt ointressant.

Anledningen till SKB:s militanta inställning i detta fall har varit svår att utröna. Mycket tyder på att det är enskilda tjänstemäns aggressiva inställning som tillåts vara helt avgörande för vilka beslut som fattas. Målsättningen synes i fråga om fönster vara att byta dessa på samtliga föreningens hus utom i de fall det omöjliggörs av ”K-märkning” e d. Sådant bör inte accepteras i en medlemsägd organisation.

Fler avskräckande exempel kan nämnas, såsom smaklösa ombyggnader av funkiskök i Fredhäll och fönsterbyte av ovanstående typ även på hus på Kampe-mentsgatan, som sedermera ledde till röta och att hela fönstren fick bytas.

Så länge några nya detaljplaner ej hunnit utarbetas för ytterstaden kan fastighetsägarna således ganska fritt förvanska sina byggnader utan att det finns formella möjligheter att ingripa. Därmed är det nödvändigt att SKB vidtar åtgärder för att förändra sitt uppträdande i byggnadsvårdsfrågor till det bättre. Detta kan ske på olika sätt, exempelvis att en medlemsbaserad referensgrupp etableras, som bör höras inför varje större förändring, som t ex ovanstående, eller att byggnadsantikvarie anställs eller anlitas på konsultbasis inför sådana arbeten. Dessutom bör både styrelsen och föreningens tjänstemän få en översiktlig utbildning i dessa frågor. Ledning och personer som direkt ansvarar för projektering och upphandling av underhålls- och byggnadsarbeten bör få en mer ingående utbildning i ämnet, för att bryta den destruktiva inställning som kan finnas.

Styrelsens utlåtande över motion 17

Motionen handlar om ett fönsterrenoveringsprojekt i Fruängen specifikt och SKBs kunskaper och insikter i byggnadsvårdsfrågor generellt. Motionärens över-

klagande av fönsterrenoveringsprojektet avslogs av länsstyrelsen och projektet är genomfört.

När det gäller motionens generella del som handlar om att SKB skall bli bättre på att ta tillvara byggnadernas kulturhistoriska värden kan styrelsen instämma med motionären. Det är viktigt för en förening som SKB att väl vårda sina fastigheter både med avseende på användbarhet och underhåll, att bibehålla husens utseende och karaktär som goda exempel från olika stilerpoker i stadens årsringar.

När fastigheter skall underhållas och renoveras är det många olika faktorer som bör ingå i beslutsunderlaget. Ibland kan dessa strida mot varandra. Man skulle kunna dela in dessa kriterier i fyra grupper.

1. Kriterier som användbarhet, standard, tillgänglighet, miljöhänsyn, samt nya yttre faktorer som trafikbuller och förändrad verksamhet m m.
2. Husens förutsättningar för standardförändringar och underhåll. Här har byggnadsvårdsfrågorna sin självklara plats.
3. Nya konstruktioner, materialval och genomförandemetoder med avseende på arbetsmiljö och hänsyn till de kvarboende.
4. Sist men inte minst de ekonomiska ramarna, både som direkta utbetalningar och som livscykelkostnader.

Det är alltså ur en mycket komplex beslutssituation som renoveringsprojektet till sist får sin slutgiltiga utformning. De ekonomiska faktorerna väger givetvis tungt, dock utan att vara allenarådande.

Styrelsens uppfattning är att den nödvändiga kunskapen om att ställa de rätta frågorna till myndigheter och experter i samband med renoveringar och underhållsarbeten finns inom SKBs organisation liksom engagemanget och insikten. Styrelsen anser att motionens frågeställningar är viktiga och att det är angeläget att de kulturhistoriska frågorna ges stor vikt vid framtida renoveringar. Styrelsen kommer därför att följa dem noggrant vid kommande renoveringar. Detta kan ske genom att t ex anlita byggnadsantikvarie och andra experter i ökad utsträckning och medverka till att berörd personal får adekvat utbildning i dessa frågor.

Styrelsen föreslår fullmäktige

att anse motionen besvarad med vad som här har redovisats.

Motion 18

om 2003 års beslut om nya riktlinjer för hyressättning

av kvartersrådet i kv Segelbåten genom Lars Lingvall och Willy Jäger, fullmäktig respektive sammankallande i kvartersrådet

Vid senaste stämma behandlades ett förslag från styrelsen om principer för hyressättning. Förslaget bifölls med några tillägg. Beslutet blev:

”att anta följande riktlinjer för hyressättningen inom SKB

Föreningens bostadshyror fördelas efter lägenheternas relativa värden. Med relativt värde avses en bedömning av hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

Den högsta tillåtna hyreshöjningsskillnaden mellan olika fastigheter ett enskilt år begränsas till fyra procentenheter.

Vid stämman framfördes kritik av olika slag mot förslaget, bland annat att förslagets egentliga innebörd var oklar, att det fanns motsägelser i förslaget, att det var svårt att genomföra i praktiken, att de praktiska konsekvenserna inte hade belysts och att det inte fanns någon analys av den ändring i ideologin som förslaget verkade innebära.

Förslaget presenterades dessutom – vid fullmäktigedagen, i Vi i SKB, vid förmötet före stämman och vid själva stämman – på ett sätt som ytterligare ökade förvirringen om vad förslaget faktiskt omfattade.

En fråga om förslaget verkligen stämde med SKB:s stadgar framfördes också. Stadgarna är de grundläggande reglerna för föreningen – förutom lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Stämmans beslut – och tillämpningen av besluten – får inte strida mot dessa lagar eller mot stadgarna. Och styrelsen måste följa fullmäktiges beslut, i den mån de inte strider mot dessa grundläggande regler.

Vi har nu fått meddelande om hyreshöjning för år 2004. Hyrorna höjs med 16, 20 respektive 25 kronor per kvadratmeter och år för fastigheter i yttre ytterstaden, inre ytterstaden och innerstaden. För innerstadsfastigheter med hyra under SKB:s genomsnittliga hyresnivå höjs hyran med 29 kronor per kvadratmeter och år.

Flera frågor inställer sig.

1. Stämmans beslut var att hyrorna skulle fördelas efter medlemmarnas genomsnittliga värdering av en lägenhet. Vilka undersökningar har då gjorts för att komma fram till den? Vilken eller vilka av de metoder som räknades upp i rapporten om hyressättning – kötid, jämförelse med andra lägenheter och enkäter – har använts? Eller har andra metoder använts?

Vid kontakt med representanter för hyresutskottet har det framkommit att inga undersökningar alls har gjorts. På vilka grunder kan styrelsen och hyresutskottet då hävda att man har följt stämmans beslut?

2. Hyreshöjningen har baserats enbart på avstånd från city, grovt indelat i tre områden. Menar styrelsen och hyresutskottet att SKB:s medlemmar anser att inget annat spelar roll för värderingen av en lägenhet? Menar man att alla fastigheter i vart och ett av de tre områdena är lika attraktiva? Hävdar man att detta är den enda korrigerande av hyrorna som behövs för att de ska anses vara fördelade efter medlemmarnas genomsnittliga värderingar?

3. Hyresutskottets ordförande hänvisar till att man har följt ”sunt förnuft”. Hon hänvisar också till den utredning som låg till grund för beslutet. Där togs avstånd från city upp som ett exempel. Men utredningen påstod aldrig att detta var medlemmarnas genomsnittliga värdering. Arbetsgruppen skrev tvärtom att man ”ger inte några direktiv eller anvisningar [för] hur dessa bedömningar skall göras”. Det var en uppgift för styrelsen och hyresutskottet.

Anser styrelsen och hyresutskottet att ”sunt förnuft” är en godtagbar metod för att komma fram till vad som är medlemmarnas genomsnittliga värdering av en lägenhet jämfört med övriga?

4. I § 41 i SKB:s stadgar, under rubriken Grunder för beräkning av hyran, står det: ”Hyressättningen för den enskilda lägenheten skall baseras på lägenhetens storlek, standard, läge och ålder samt övriga förmåner knutna till lägenheten.” Det innebär att hyran för en lägenhet ska baseras på mätbara egenskaper hos lägenheten.

Den högsta hyreshöjningen på 29 kronor per kvadratmeter och år motiveras dock av att vissa lägenheter – förutom att de ligger i innerstaden – har lägre hyra än genomsnittet inom SKB. Hur kan man påstå att hyran är en egenskap för en lägenhet? Menar man på allvar att hyresnivån är en grund för att bestämma just hyresnivån? Hur kan styrelsen och hyresutskottet hävda att denna hyreshöjning står i överensstämmelse med stadgarna?

När hyresutskottets ordförande tillfrågades om detta var hennes kommentar att ”stadgarna ändras varje år” – precis som om det skulle vara en anledning att inte följa stadgarna eller kunde ursäktas att hon ”inte skänkt en tanke” åt vad som står i stadgarna.

Att stadgarnas föreskrift om hyresberäkningen har särskild tyngd, framgår i lagen om kooperativ hyresrätt (2 kap. 4 § 1 respektive 2 kap. 18 §). Där anges att en sådan föreskrift måste finnas i stadgarna och dessutom att en ändring av föreskriften kräver två stämmobeslut samt tre fjärdedels majoritet vid den senare stämman. Detta är mer än vad som krävs enligt lagen om ekonomiska föreningar för andra ändringar av stadgarna.

5. Hyrorna ska enligt beslutet vid den senaste stämman fördelas efter hur SKB:s medlemmar värderar lägenheterna. De värderingarna är självfallet subjektiva och kan avse vilka faktorer som helst – inte bara de objektiva grunder som enligt stadgarna ska användas vid bestämning av hyrorna. SKB har ju ingen möjlighet att diktera på vilket sätt medlemmarna ska göra sina värderingar.

Om styrelsen i framtiden genomför åtgärder för att få fram hur ”medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter”, hur kommer man då att hantera den värderingen för att säkerställa att man tar hänsyn till bara det som avser objektiva egenskaper hos den enskilda lägenheten, i enlighet med § 41 i stadgarna?

6. Det fanns vid 2003 års stämma farhågor för att förslaget om hyressättning skulle kunna tillämpas mycket flexibelt och med ett stort mått av godtycke. Tillämpningen avseende 2004 års hyror verkar tyvärr besanna dessa farhågor.

Om beslutet om hyressättningen används på det sättet finns det stor risk för att stadgarnas grundläggande, objektivt baserade föreskrifter om hyresberäkningen åsidosätts. Är man inom styrelsen och hyresutskottet medveten om det? Vad avser man att göra för att inte riskera att fortsättningsvis bryta mot stadgarna?

7. I meddelandet om hyreshöjningen, underskrivet av SKB:s VD, sägs att hyreshöjningsskillnaden är 2,5 % och ligger väl inom ramen för den tillåtna skillnaden på 4 %. Högsta hyreshöjning uppges vara 3,9 % medan lägsta har uppgetts vara 1,4 %. Höjningen i kvarteret Gulmåran är dock 0 %, så hyreshöjningsskillnaden är 3,9. Styrelsen och hyresutskottet har alltså utnyttjat den tillåtna skillnaden nästan maximalt. Dessutom försöker styrelsen – eller åtminstone VD – utmåla hyreshöjningen som mindre än den faktiskt är genom att till och med förvränga fakta. Eller är detta bara ett ”slarvfel”?

Det finns egentligen många skäl för att riva upp det i praktiken oerhört svår- genomförbara beslutet om att fördela hyrorna efter ”hur medlemmarna i genom- snitt värderar en lägenhet” i § 22 i protokollet från 2003 års stämma. Men om sty- relsen ändå är villig att försöka följa beslutet om att fördela bostadshyrorna efter medlemmarnas genomsnittliga värderingar på det sätt som beslutet är skrivet i protokollet – utan att tolka in sådant som faktiskt inte står i beslutet – och dess- utom är villig att göra det på ett sätt som inte bryter mot den grundläggande före- skriften i stadgarna om att hyran ska baseras på objektiva och mätbara egenskaper hos den enskilda lägenheten, bör styrelsen kanske ändå ges en chans att under ytterligare en tid visa att beslutet är möjligt att tillämpa.

Styrelsen bör avkrävas en sådan avsiktsförklaring.

Med hänvisning till det anförda förslår vi stämman att – om inte styrelsen uttalar som sin bestämda avsikt att följa det protokollförda beslutet om fördelning av bostadshyrorna efter medlemmarnas genomsnittliga värdering av en lägenhet och göra det på ett sätt som inte bryter mot stadgarnas föreskrift om hyressättning för den enskilda lägenheten baserad på objektiva och mätbara egenskaper hos lägen- heten – besluta

att upphäva beslutet i § 22 i protokollet från ordinarie stämma 2003-05-27.

Hyresutskottets utlåtande över motionerna 18 och 19

Enligt § 34 i stadgarna åligger det hyresutskottet bl a att följa hyresutvecklingen för bostadslägenheter i stockholmsregionen. Av § 30 i stadgarna framgår att innan styrelsen bestämmer hyrorna för bostadslägenheterna i ny- eller ombyggd fastig- het eller beslutar om hyresändring som berör föreningens bostadslägenheter, skall samråd ha ägt rum med hyresutskottet.

Föreningsstämmans 2003 beslöt att anta nya riktlinjer för hyressättningen. Enligt hyresutskottets uppfattning råder ingen motsättning mellan antagna riktlinjer och § 41 andra meningen i stadgarna, som anger grunderna för beräkningen av hyran för den enskilda lägenheten. Hyresutskottet ser som sin uppgift att i samrådet med styrelsen tillämpa stadgarna och antagna riktlinjer för hyressättningen. Vidare anser utskottet att det, med det särskilda intresse för hyresfrågor som föreligger inom utskottet och med den samlade erfarenhet som ledamöterna representerar bl.a. genom eget boende i beståndet och breda kontaktnät med andra boende och köande medlemmar, har en mycket god uppfattning både om hur tillämpningen bör ske av § 41 i stadgarna och hur medlemmarna i genomsnitt värderar en enskild lägenhet.

Hyressamrådet 2003 gick till så, att styrelsen först för hyresutskottet framlade sin syn på vilka totala hyresintäkter som den ansåg vara erforderliga för räkenskaps- året 2004 för uppfyllande av § 41 första meningen i stadgarna. Därefter diskutera- des ingående behovet av hyreshöjning, varvid styrelsen backade något från inta- gen ståndpunkt och angav att en lägre total nivå kunde accepteras. På initiativ av majoriteten i hyresutskottet föreslogs, att hyreshöjningen skulle differentieras nå- got, så att lägenheter, som majoriteten i hyresutskottet anser medlemmarna värde- rar högre/lägre också skulle få en något högre/lägre hyresförändring

Styrelsen beslöt därefter om en differentierad hyreshöjning.

För att om möjligt få ytterligare vägledning för framtida hyressamråd, har hyresutskottet för 2004 förordat genomförande av en enkät hos boende och köande medlemmar.

De av stämman antagna riktlinjerna för hyressättningen skall utvärderas om fyra år. Att ompröva stämmans beslut förefaller att vara ett föregripande av den nu föreslagna inriktningen. En översiktlig utvärdering görs varje år vid hyressamrådet.

Mot bakgrund av det ovan anförda anser utskottet att motionerna är besvarade.

Styrelsens utlåtande över motion 18

Grunden för beräkning av hyran anges i SKBs stadgar § 41. Denna bestämmelse är av övergripande karaktär. En ytterligare vägledning finns i de av föreningsstämman fastställda riktlinjerna för hyressättning. Dessa nya riktlinjer som beslutades av föreningsstämman 2003 skall ligga till grund för styrelsens beslut om hyror.

När en hyreshöjning aktualiseras skall denna helt eller delvis fördelas på ett sätt som bidrar till att förändra föreningens hyresstruktur i riktning mot att bättre motsvara en bedömning av lägenheternas relativa värden. Styrelsen och hyresutskottet skall göra en bedömning av vad medlemmarna har för uppfattning.

Bakom den hyresdifferentiering som gjorts i årets hyressamråd ligger tanken att man inte alltid behöver ge samma hyreshöjning till samtliga fastigheter. Den ursprungliga hyressättningen av SKBs fastigheter har skett under lång tid och vid olika tillfällen och under olika förhållanden. Hyror i likvärdiga lägenheter kan därför vara helt olika. Detta gör att det kan finnas fog för att vissa fastigheter får en något högre hyreshöjning och andra en lägre hyreshöjning än genomsnittet. Den hyresdifferentiering som har gjorts vid årets hyressamråd grundar sig på en bedömning som styrelsen och hyresutskottet gjort och som liknar den indelning som hyresgästföreningen, fastighetsägareföreningen och de kommunala bolagen gjort i sin gemensamt framtagna utredning. Beträffande kv Gulmåran i Tyresö undantogs det området från samrådsunderlaget eftersom dessa lägenheter blev klara för inflyttning i slutet av 2003 och hyror redan hade satts för 2004.

I samband med beslutet i fullmäktige betonades mycket noggrant att de justeringar av hyresstrukturen som i framtiden kan behöva göras bör göras genom små förändringar under lång tid. Detta för att inte hyresmedlemmarna skall behöva oroas för stora och plötsliga hyreshöjningar. Någon dramatisk förändring av hyresstrukturen kommer därför inte att åstadkommas ens under lång tid.

Varje hyressamråd får bedömas efter sina ekonomiska förutsättningar. Självfallet är också alla frågor som har med hyressättning att göra känsliga och får försöka hanteras med gott omdöme. I detta ingår att försöka göra bedömningar som är rimliga. Det är inte alltid så att det i dessa sammanhang går att mäta alla ingående parametrar. Inte ens de faktorer som anges i stadgarna går alltid att objektivt mäta, där t ex en faktor som läge inte automatiskt går att mäta i km eller liknande. Inte heller är de olika faktorernas tyngd självklara. I alla sådana här sammanhang är det därför ofrånkomligt att bedömningar med sunt förnuft måste göras. För att få ytterligare vägledning i kommande hyressamråd har styrelsen och hyresutskottet

kommit överens om att låta göra en enkät för att få en uppfattning om hur medlemmarna i genomsnitt värderar en lägenhet jämfört med föreningens övriga lägenheter.

I stället för att som motionären föreslår upphäva fullmäktiges beslut från förra året bör beslutet få en chans att verka på det sätt som avsågs. Den utvärdering som kommer att göras fem år efter beslutet får visa om det finns behov av justeringar eller förändringar.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.

Motion 19

om utredning av medlemmarnas inflytande på hyressättning m m

av Anders Syrén, hyresmedlem i kv Grundläggaren

SKBs nya hyressättningsprinciper har nu praktiserats för första gången av styrelsen och Hyresutskottet. Styrelsen slår sig för bröstet med att hyreshöjningsskillnaden ”bara” är 2,5 %. Räknar man på detta så ser man att om samma höjningar (och skillnader) fortsätter i tio år så är innerstadslägenheten 27,6 % dyrare än en likvärdig lägenhet i ytterförort (samma standard, samma byggår och i dagsläget samma hyra). Är detta styrelsens sätt att med vackra inlindade ord och tjugisig sifferexercis säga att fattiga barnfamiljer inte har i innerstaden att göra? Det nyliberala ogräset har fått rotfäste även inom SKB. Bostaden är en marknadsvara bland andra varor. Man kan sälja samma vara dyrare på det finare torget. Nä, jag vet att ni inte vill kalla det marknadshyror. Jag skriver inte av bitterhet utan för att förklara på enkel svenska, utan dimridåer, vad som händer inom SKB. Nu tror jag inte på möjligheten att riva upp förra årets beslut. Mitt ärende är ett annat.

Det har alltid funnits en del spänningar inom SKB, men det har främst varit mellan boende och köande medlemmar. Men med våra nya godtyckliga hyressättningsregler har vi fått något nytt. Vi bygger in motsättningar mellan boende i olika områden med hyressättningen. Om hyran sätts högt i ett område kan den ju sättas lägre i ett annat. Men det kräver också, ur demokratisk synvinkel, att medlemmarna måste få större möjlighet att diskutera rimligheten i sina hyror än vad fallet är idag. Hyresutskottet var en rimlig lösning när styrelsen skulle fastslå den totala hyreshöjningen och principen för fördelningen av hyrorna mellan olika fastigheter var tydlig och klar. Men nu ska Hyresutskottet även diskutera fördelningen av hyreshöjningen mellan fastigheterna. Det kan man knappast påstå att utskottet har mandat till i dagsläget.

Vad göra?

Att fullmäktige skulle vara ett forum för hyresdiskussioner på kvartersnivå är inte rimligt. Fullmäktige ska fastslå övergripande principer, inte fastna i detaljer. Jag ser ingen annan möjlighet än att skapa en parallell organisering inom SKB, en Hyreskommitté. Kvarteren delas in i ett antal områden som anordnar möten för att diskutera hyressättningen samt direktval av representanter till Hyreskommittén. Jag ser det här som ett utkast lämpligt att arbeta med för en utredning.

Oavsett vad fullmäktige anser om ovanstående förslag anser jag att det är befogat att fastställa en övre gräns för hyresskillnaderna mellan likvärdiga bostäder inom SKB. Som jag fastslog i början av motionen kan skillnaden snabbt springa upp i närmare 30 procent. Den s.k. 4-procentregeln för ett enskilt år är knappast tillfyllest som begränsare av skillnaderna. Jag vill föreslå ett tak på 20 procent.

Jag föreslår fullmäktige besluta

att tillsätta en utredning om medlemmarnas demokratiska inflytande på hyressättningen, där ovanstående får ses som ett förslag, samt

att fastställa en övre gräns på 20 procent för hyresskillnaden mellan likvärdiga fastigheter inom SKB.

Se hyresutskottets utlåtande efter motion 18, sid 24.

Styrelsens utlåtande över motion nr 19

Motionären tar upp två frågeställningar; dels det demokratiska inflytandet på hyressättningen, dels en övre gräns för hyresskillnader på 20 procent.

Hyresgästen i SKB är medlem i en förening där hyran bestäms inom ramen för föreningens ekonomi. Den intressekonflikt som finns mellan hyresvärden och hyresgästerna i ett vanligt hyresförhållande finns inte i SKB. Tvärtom är det medlemmarna som har ett gemensamt intresse att hålla hyrorna på en för alla lämplig nivå. Idag finns det ett bra och fungerande sätt för inflytande i hyressättningsfrågor, nämligen det av fullmäktige valda hyresutskottet, systemet med hyressamråd osv. Här är både de boende och köande representerade. Före själva hyressamrådet i november har hyresutskottets ledamöter kontinuerligt blivit informerade om kostnadsutveckling, nya projekt m m. Detta system fyller de krav som rimligen kan ställas på inflytande.

Att ha direktval från kvarter/områden till en hyreskommitté är ett otympligt system jämfört med dagens och ställer de köande medlemmarna utan möjlighet att påverka. SKBs demokrati bygger på att det är fullmäktige som är direktvalda och har den yttersta beslutanderätten. Det är därför naturligt att den församlingen också utser hyresutskottet.

Vidare framhåller motionären att hyresutskottet inte har mandat att diskutera fördelningen av hyreshöjningarna mellan fastigheterna. Vid flera tillfällen har enskilda fastigheter fått en hyreshöjning som skiljer sig från det övriga beståndet. Även en procentuell höjning som är lika för hela SKB innebär en differentierad höjning i kronor per kvadratmeter beroende på den hyra fastigheten har innan höjningen. En höjning i kronor per kvadratmeter slår på ett annat sätt.

Enligt föreningens stadgar skall samråd med hyresutskottet ha skett innan styrelsen bestämmer hyrorna. Av det följer att det ingår i hyresutskottets uppgifter att diskutera de frågor som tas upp i anslutning till hyressamrådet. Mot denna bakgrund kan man inte påstå att hyresutskottet saknar mandat att godkänna en fördelning av hyrorna mellan fastigheterna.

Slutligen har motionären utformat sitt förslag så att det utesluter de köande medlemmarna från hyressättningsprocessen. Detta är olyckligt när 91 procent av SKBs medlemmar är köande och potentiella bostadssökande.

Motionären föreslår också en övre gräns på 20 procent för hyresskillnaden mellan likvärdiga fastigheter inom SKB. Motionären nämner inledningsvis att om hyreshöjningsskillnaden på 2,5 % praktiserades tio år i följd skulle det skilja 27,6 % mellan likvärdiga fastigheter. Detta resonemang bygger på att grundhyran före höjning är likvärdig, vilket inte är fallet i SKB. Motionärens slutsats är därför felaktig. Att fastställa en gräns för hyresskillnader enligt motionärens förslag är därför inte meningsfullt. En differentiering av hyran som den som gjordes i år är inget nytt i SKB. Det har gjorts förut och görs av de allmännyttiga bostadsföretagen och hyresgästföreningen.

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att det i dagsläget inte finns tillräckliga skäl att tillsätta en utredning eller att fastställa en hyresskillnadsgräns enligt motionärens förslag. I första hand bör de nya riktlinjerna få tillåtas verka i enlighet med fullmäktiges beslut. En utvärdering skall ändå göras efter fem år för att se hur hyressättningen fallit ut och om det då finns behov av förändringar eller justeringar.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen fullmäktige att avslå motionen.