

**SKB**  
**Föreningsstämman 2010**

## **Ett svar på hyresutskottets artikel i ViS oktober 2007**

I oktobernumret av *Vi i SKB* 2007 tar Hyresutskottet tag i de problem som under åren växt fram i SKB. Problem som beror dels på att de grundläggande värderingarna från 1916 övergetts samt att effekten av från början inbyggda motsättningar nu blir allt tydligare (som tex pyramidspelseffekter).

De frågeställningar som Hyresutskottet diskuterar rör finansiering av nya bostäder, hyressättning, inflationens snedvridande effekter samt konsekvenserna av att man frångått SKB:s ursprungliga målsättningar: **Många Hjälper Många, SKB höjer inte kallhyran**, en demokratisk organisation, utnyttja storföretagets fördelar till medlemmarnas bästa osv.

Vissa av dessa frågeställningar har nu aktualiserats av "revideringen av upplåtelseinsatserna och bosparandet".

### **Vill vi ha olika insatssystem?**

Det kan knappast ha undgått någon att ursprungliga SKB hade ett och endast ett insatssystem för samtliga: 10% av den nominella byggkostnaden. Från denna grundläggande idé har det gjorts avsteg efter avsteg så att vi idag har en oöverskådlig härva av metoder och insatser.

Det föreligger inga svårigheter att redan idag använda den ursprungliga principen – för både ny- och befintlig bebyggelse. För att inga orättvisor skall uppstå uppräknas gjorda insatser, vid jämförelser, med byggkostnadsindex.

### **Vill vi som SKB-medlemmar behålla ett system med insatser?**

Den insats som erläggs med nuvarande system är ingen investering. Därom verkar vi alla vara eniga. Svårare är dock att inse att nuvarande system innebär en urgröpning av de boendes pengar.

Som exempel på detta kan nämnas att en insats om 10 000 kronor år 1963 idag fortfarande bara är 10 000 kronor nominellt. Dock reallt svarar insatsen om 10 000 kronor 1963 mot en insats om 164 000 kronor idag. Hur skall vi beteckna fenomenet att en insats om 164 000 kronor 45 år senare bara är värd 10 000 kronor?

Den ursprungliga idén med inga hyreshöjningar rättade till dylika effekter – tex skulle Kampementsbacken, med en återgång till de ursprungliga idéerna, ha en kallhyra på 725 kronor per månad istället för som nu 4000 kronor (uppskattat värde utifrån den årliga redovisningen).

### **Är de olika insatserna diskriminerande?**

Jag anser att de är det.

Dock kan man inte ändra retroaktivt för dem som redan bor. Däremot kan man över en natt sätta insatsen till 10%, av byggkostnaden, både för flytt inom och till SKB. Vid flytt inom skall redan gjorda insatser uppräknas enligt index.

Självklart måste man även ändra en hel del annat samtidigt.

## Hur sätta hyran efter en renovering?

I det ursprungliga SKB var det självklart att kostnader för tex införande av eldstäder fick läggas på kallhyran. Men det var då frågan om självkostnad och denna kostnad skrevs av på sedvanligt sätt (100 år). Vidare skall renoveringar inte utföras om det inte föreligger ett behov. Det är inte de anställda som skall fatta det slutliga beslutet om en renovering utan de boende. Anställdas uppgift är att ta fram ett underlag för beslut. Hur ställer sig Hyresutskottet till självkostnad samt att låta de boende medlemmarna själva få fatta beslut?

## Hur kan insatserna göras värdebeständiga?

Jag tycker mig ha funnit ett rättvist system i mitt förslag om Egna Hem. Det är öppet för: 1) de som själva vill besluta om sitt boende (ägare) och 2) de som vill överlåta till andra att bestämma (hyresgäster).

I förslaget värdesäkras både ägarnas och hyresgästernas lägenhetsinsatser. Ägarna via marknaden och hyresgästerna via 5% på sparat kapital.

## Är de olika insatserna diskriminerande?

Ja insatser efter godtycke är alltid diskriminerande. Insatser som följer de ursprungliga idéerna är inte det dvs de som flyttar in betalar en insats om 10% av den nominella byggkostnaden. En princip som är lika för alla.

Att som nu, och tidigare, subventionera de boende i nyproduktion är fel. För att nämna två tunga skäl: 1) Äldre lägenheter har en väsentligt sämre standard än nya. Detta medför att när man flyttar in i en äldre lägenhet så krävs en egen finansierad insats för att uppnå en rimlig standard: Golv måste ersättas, vitvaror bytas, elsystem dras om, badrummet är inte kaklat osv och 2) Äldre fastigheter är närmare en stor och kostsam renovering.

Dessa två observationer låg bakom mitt förslag till prissättning.

## Hur skaffa kapital för nybyggnation/inköp av bostäder?

Vill man ha något måste man ge något. I mitt förslag ingår 5% på allt sparat kapital. Detta gör det gynnsamt att spara i SKB, som naturligtvis inte får ta in nya sparpengar om inte avsättning finns. Det är till syvende och sist de boende som betalar.

Vidare blir det i många fall gynnsamt att lösa ut lägenheten varvid kapitalet kommer i snabbare omlopp än nu. Dessutom värdesäkras även SKB:s andel av en lägenhet vid en försäljning. Förslaget Egna Hem på höjden innebär i praktiken en kraftigt utökad tillgång på kapital.

## Slutsats

Alla de frågor som hyresutskottet väcker löses av mitt förslag *Egna Hem på höjden*. Observera att detta förslag har reviderats och erhållit tillägg som även täcker in tex spekulationsproblematiken. Notera även att förslaget svårligen låter sig genomföras bitvis ty detta kommer bara medföra ytterligare skevheter och orättvisor.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås stämman skapa förutsättningar för

**att** även boende medlemmar skall kunna välja mellan de två formerna: äganderätt och hyresrätt.