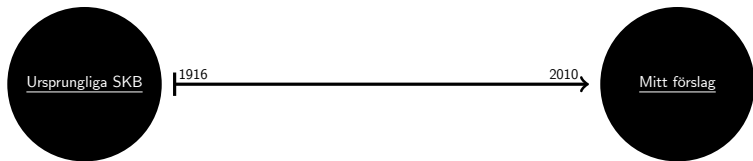


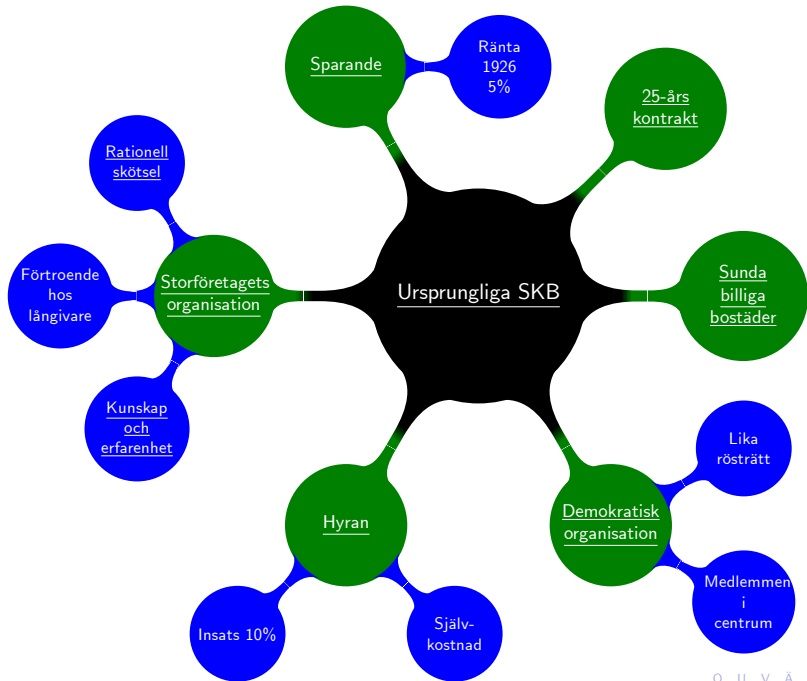
# SKB och framtiden

## Ägarlägenheter?

Mikael Möller

November 2009





Bostadsnöden i början av 1900-talet var enorm. Många av de bostäder som fanns var undermåliga. Antalet mycket fattiga var stort.

▶ Tillbaka

## SKB bildades den 21:a juni 1916 med målsättningen att

- 1 skaffa sina medlemmar sunda och billiga bostäder.
- 2 förhindra att bostaden blev spekulationsobjekt.
- 3 ge hyresgästerna skydd mot oskäligen uppsägning.
- 4 förvalta bostäderna under demokratiska former.
- 5 hyra ut till självkostnad.

▶ Tillbaka

Varje medlem i SKB skulle inneha en röst.  
Medlemmens ekonomiska intresse skulle stå i centrum.

▶ Tillbaka

Årliga höjningar, som på övriga hyresmarknaden, skulle ej ske.

Medlemmen förväntades att **som**

- 1 **köande** bidra med 50 kronor, uppdelat på flera inbetalningar.
- 2 **boende** betala 10% av byggkostnaden vid tillträdet.

Hyran uppdelades i två poster – Kallhyra och Drift.

Kallhyran sattes så att fastigheten skulle vara betald efter 100 år.

Kostnader för drift och underhåll tillkom.

▸ Tillbaka

## I SKB:s uppgift låg att förena en demokratisk organisation med storföretagets fördelar:

- 1 tillgång på sakkunskap och erfarenhet i ledning,
- 2 skapa förtroende hos allmänhet och långivare,
- 3 ha en rationell skötsel av företaget och
- 4 tillvarata alla möjligheter vid finansiering och produktion av bostäder.
- 5 medlemmarna skulle ha ett avgörande inflytande.

▶ Tillbaka

## Ett stort företag kan skapa separata organisationer för utförande av specifika uppgifter:

- 1 Allmän fastighetskötsel via lokala fastighetsskötare,
- 2 Centrala hantverkare för specifika ändamål,
- 3 Nybyggnation, ombyggnation och renoveringar,
- 4 Kapitalförvaltning.

▸ Tillbaka

Kunskapen och erfarenheten kan växa inom organisationen.  
Arbetena kan utföras rationellt till billigast möjliga pris.  
Förtroende hos långivare kan byggas upp.

▶ Tillbaka

De köande medlemmarna skulle spara upp till 50 kronor.  
Allt medlemskapital var ett sparande på vilket utgick ränta.  
De boende medlemmarna skulle dessutom spara ytterligare – 10% av byggkostnaden i form av engångsinbetalning.  
På sparat kapital erhöles sparkasseränta – 1926 var den 5%.

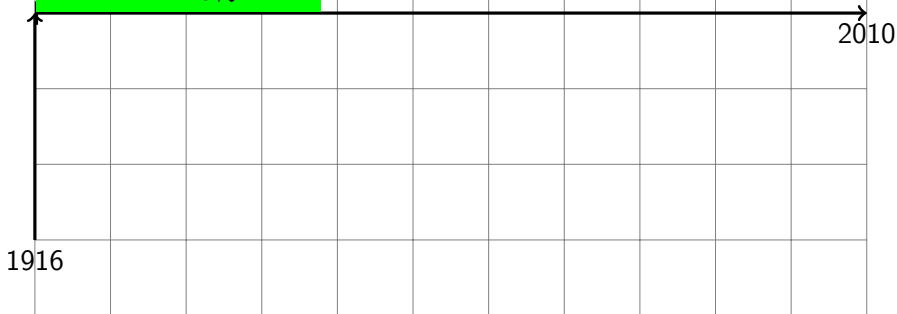
▶ Tillbaka

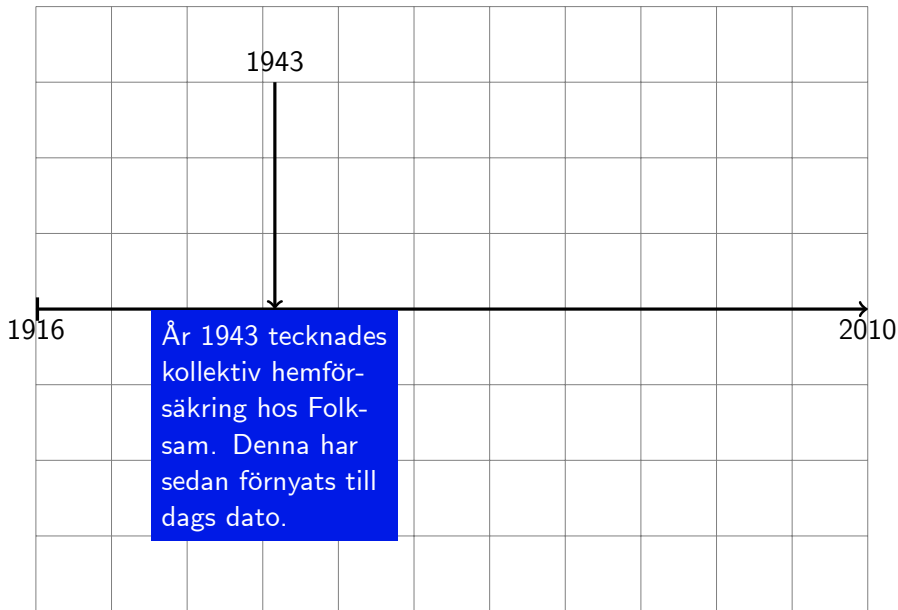
- 1 Hyresmarknaden under första hälften av 1900-talet var inte sund.
- 2 Hyreskontraktet kunde sägas upp för avflyttning – oavsett om man punktligt betalt sin hyra eller ej. Någon rätt att bo kvar fanns icke.
- 3 SKB:s protest var att ge 25-års kontrakt på kallhyran. Detta var något mycket radikalt då och är det fortfarande.
- 4 Nya 25-års kontrakt tecknades inte från 1969.
- 5 Från och med den 1 oktober 1975 togs gamla 25-års kontrakt bort. Medlemmarna protesterade men kördes över.
- 6 Fältet blev fritt för årliga höjningar av kallhyran.
- 7 1992 krävdes av medlemmarna att de skulle acceptera 3 månaders uppsägningstid – från båda håll.

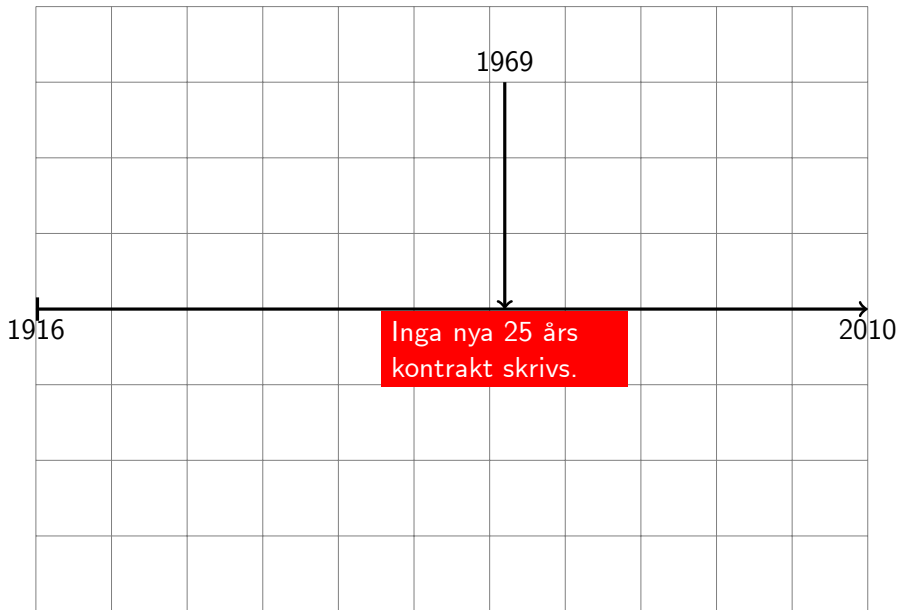
**Vi har gått från 25-årskontrakt och fast kallhyra  
till  
3-månaders kontrakt och årliga höjningar av kallhyran.**

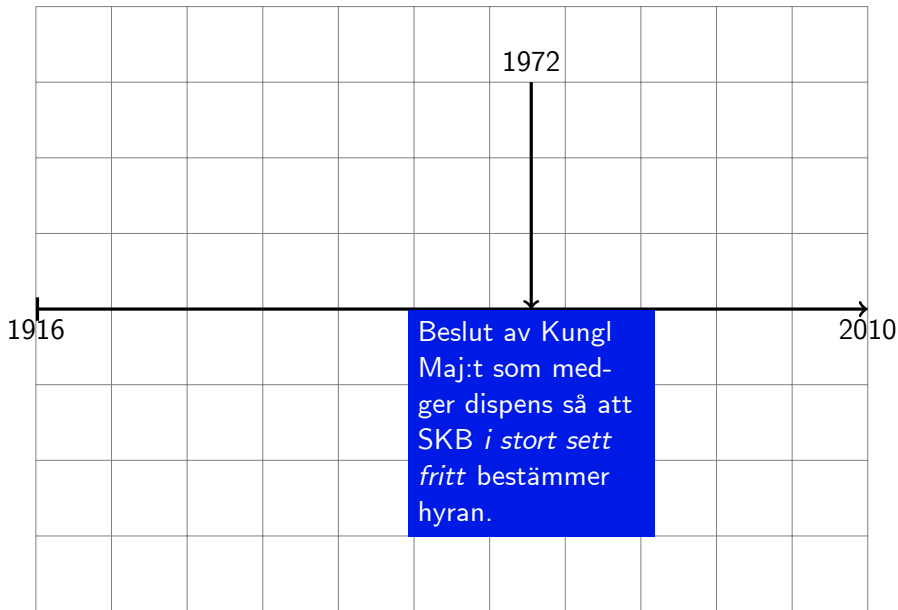
Den 21 juni 1916  
bildades SKB med  
riktlinjerna

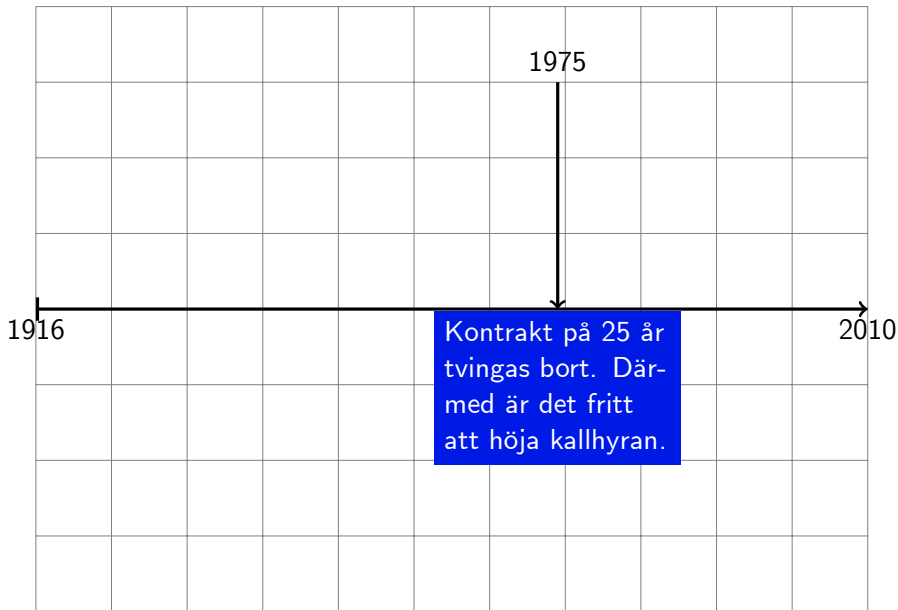
- Bra bostäder
- Billiga bostäder
- Insats 10%

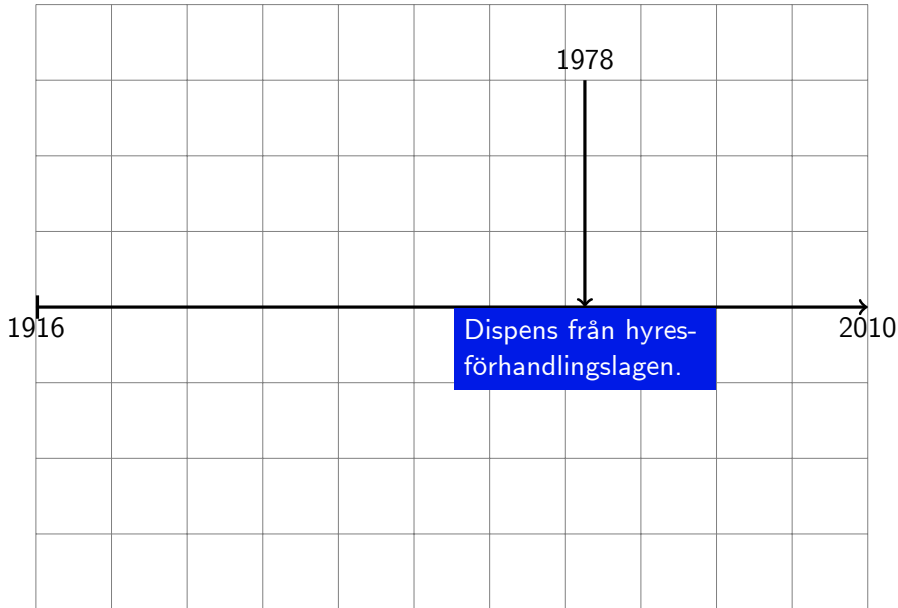










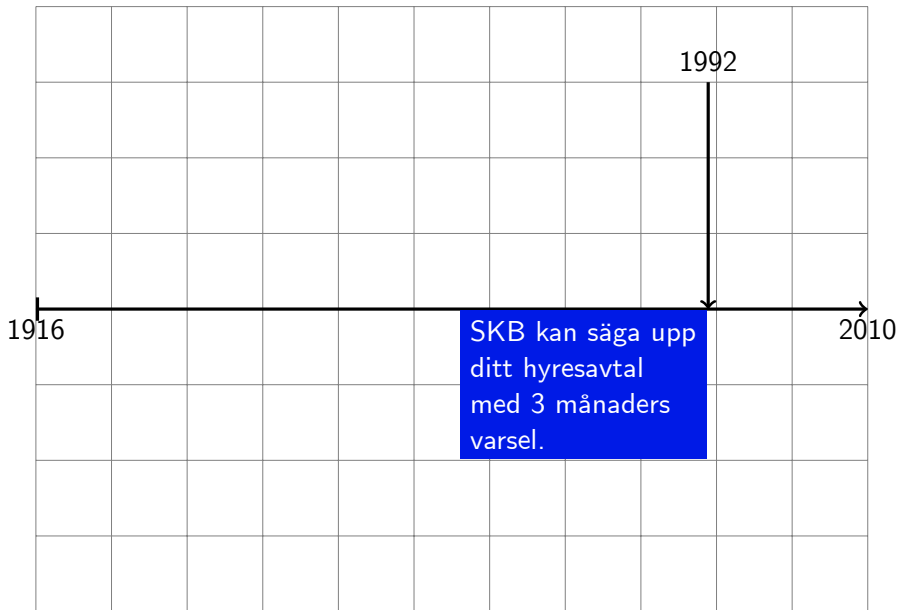


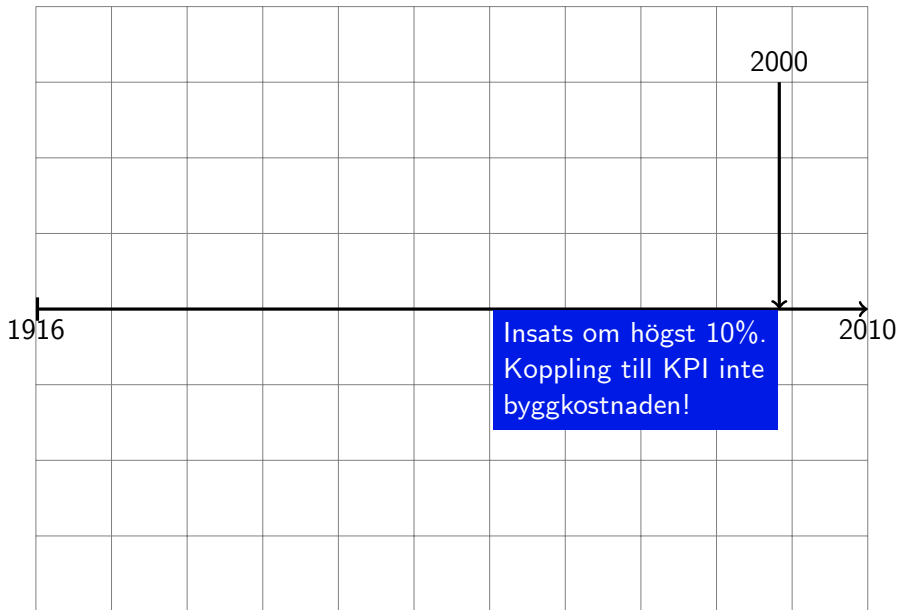
1916

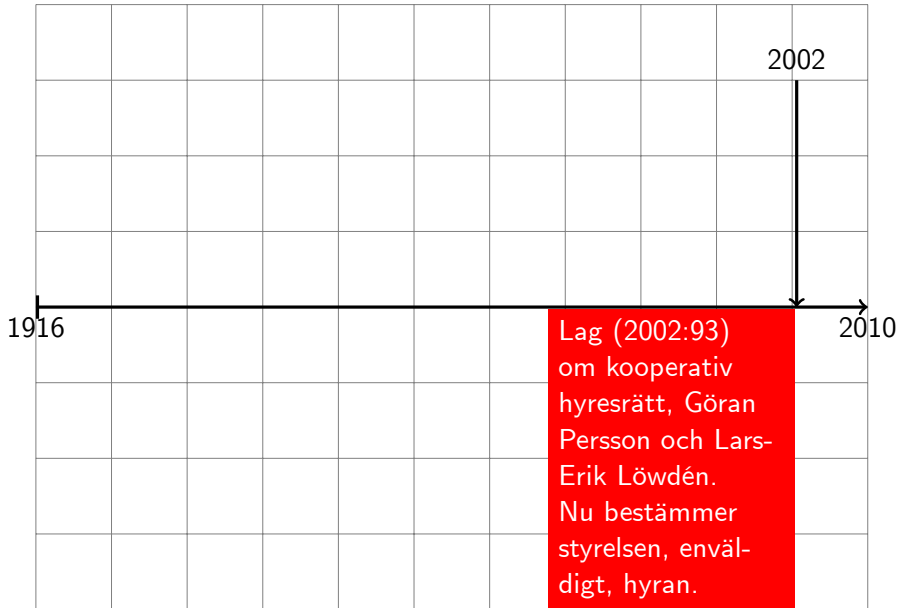
1983

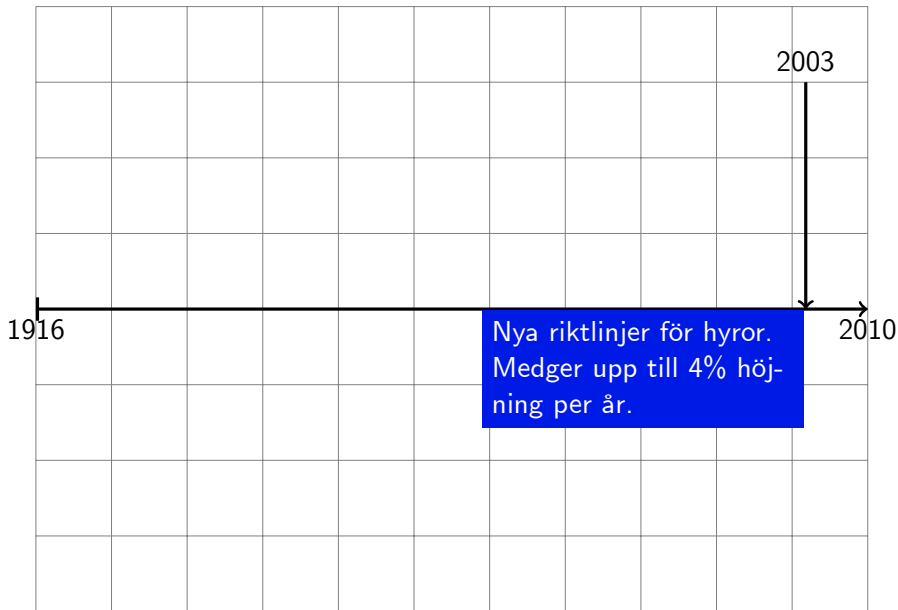
2010

Hyressättning efter  
bovärde.  
Nu råder godtycke  
ty vem bestämmer  
vad som är värde-  
fullt.









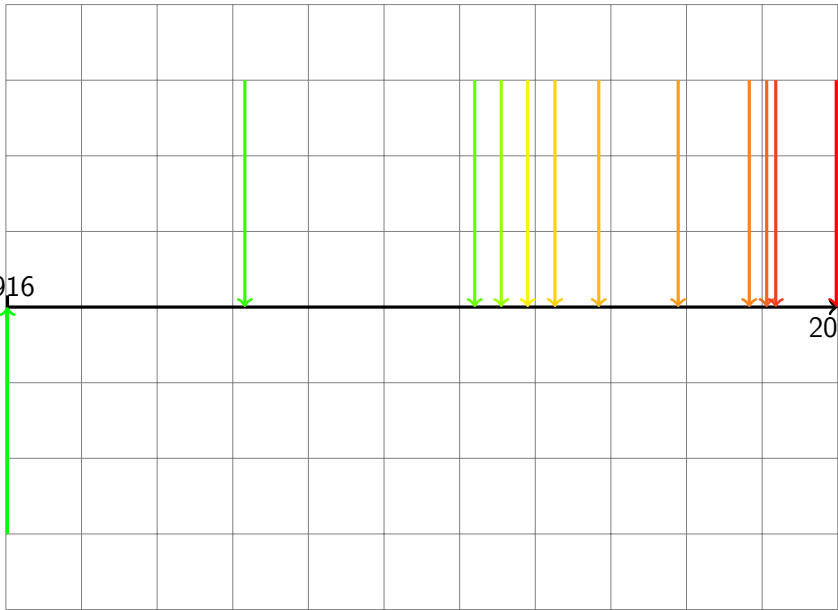
1916

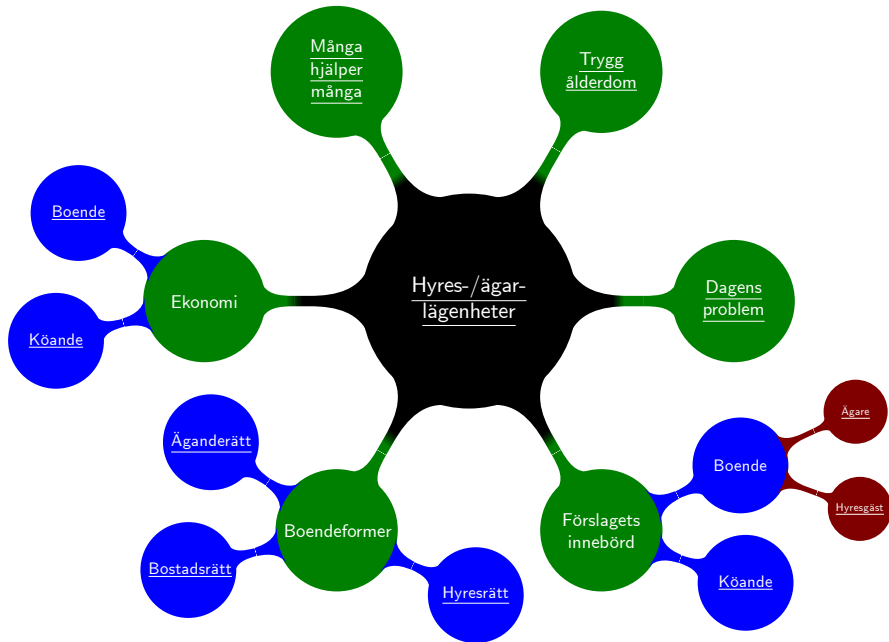
2010

SKB vill införa  
tvång på bredband.

1916

2010





Begreppet ägarlägenhet har en dålig klang i Sverige dock inte i något annat land.

Detta är märkligt ty det är inte dåligt att äga en villa eller sommarbostad.

► Tillbaka

## De boendes ekonomi förbättras på följande punkter:

- 1 Kallhyran ligger still.
- 2 Kontroll på driftskostnaden.

## Kampementet idag med nuvarande system

- 1 Anskaffningskostnad totalt 27 706 000.  
Lägenheter m<sup>2</sup>: 14 351  
Lokaler m<sup>2</sup>: 1 051  
Garage: 53  
P-plats: 72
- 2 Anskaffningskostnad 3:a på 85 m<sup>2</sup>: 164 000
- 3 Hitills inbetalt för 3:a på 85 m<sup>2</sup>: mer än 1 650 000
- 4 Månadshyra 2009: 6 547

## Kampementet idag med det föreslagna systemet

- 1 Kapitalkostnad 725 kronor per månad.
- 2 Driftskostnad tillkommer

Kapitalkostnad 3:a om 80 m<sup>2</sup>

14 2564

10 2582

26 2582

Tillkommer driftskostnad (genomsnittligt driftnetto 2008 var ca 3400 kronor).

▶ [Tillbaka](#)

## De köandes ekonomi förbättras på följande punkter:

- 1 Sparande upp till 10% av aktuell byggkostnad.
- 2 Ränta 5% på hela sparbeloppet.
- 3 Sparandet kan tas ut men då förloras motsvarande kötid.

▸ Tillbaka

## För den föreslagna typen av ägarlägenheter gäller:

- 1 Du betalar 10% av byggkostnaden vid övertagandet.
- 2 Du betalar resten under, säg, högst 50 år.
- 3 Du har full beslutsrätt över din lägenhet från dag 1 så länge som du inte inkräktar på annans egendom.
- 4 Ingen annan än du kan belåna din lägenhet.
- 5 Ditt sparande blir med automatik värdesäkrat.

▶ Tillbaka

## För gällande typer av bostadsrätter gäller:

- 1 Du betalar allt vid tillträdesdagen.
- 2 Bostadsrätten kan belånas av andra än dig.
- 3 Tillstånd måste erhållas för förändringar.
- 4 I en bostadsrätt är du i händerna på ett kollektiv som kan manipuleras politiskt.
- 5 Ditt sparande blir med automatik värdesäkrat.

► Tillbaka

## För hyresrätter gäller:

- 1 Vinsten går till fastighetsägaren inte till dig.
- 2 Du kan inte göra förändringar utöver beläggningar på väggar.
- 3 Om du förbättrar lägenheten kan fastighetsägaren höja hyran.
- 4 Kallhyran går alltid upp.
- 5 Vid räntehöjning kan fastighetsägaren alltid kompensera sig.

▶ Tillbaka

## Den grundläggande idén med Egna Hem är att många hjälper många:

- 1 De köande sparar mot 5% ränta och de boende betalar 5% ränta.
- 2 De boende amorterar sannolikt fortare än plan och därmed lösgörs mer pengar för byggnation/inköp.
- 3 Vid försäljningsvinst erhåller SKB mer pengar än som lagts ner.
- 4 Vid försäljningsförlust finns följande möjligheter
  - 1 innehavaren bär ensam förlusten.
  - 2 innehavaren säljer tillbaks, till SKB, för inbetalt nominellt belopp.
- 5 SKB drabbas inte utan fortsätter ta in intäkter enligt plan.

▸ Tillbaka

- 1 I och med det nya pensionssystemet har pensionen drastiskt försämrats.
- 2 SAP har i regeringsställning vid ett flertal tillfällen tagit pengar ur pensionsfonderna.
  - 1 Under Göran Perssons tid togs direkt 245 (2000/2001?: 45+45+155) miljarder från pensionsfonderna (sommiga anger 258 miljarder).
  - 2 Mer indirekta metoder har varit att sänka basbeloppet för beräkning av pensioner med 10%.
- 3 Alliansen vill bilda en ny pensionsmyndighet till en kostnad av 462 miljoner. AP-fonderna och premiepensionssystemet står kostnaden.
- 4 Mona Sahlin har i debatten uttryckt en önskan att köpa Volvo och SAAB med AP-fondernas pengar.

**Om folk i Sverige ägde sin bostad skulle de bli mindre sårbara för den låga pension som partierna kommit överens om.**

## Förslaget innebär för den boende som blir ägare:

- 1 betalar 10% av byggkostnaden för lägenheten vid tillträdet.
- 2 blir full ägare efter ytterligare, säg, 540 månader.
- 3 betalar 5% ränta, till SKB, på lånat belopp.
- 4 får ett inflationsskyddat sparande.
- 5 bestämmer lägenhetens utrustning och planlösning.
- 6 kan lämna lägenheten i arv till nästa generation.
- 7 förlorar sin plats i kön.

▶ Tillbaka

## Förslaget innebär för den boende som blir hyresgäst:

- 1 betalar samma månadsbelopp som den som äger.
- 2 behåller/ förbättrar sin kötid.
- 3 SKB fungerar som hyresvärd.
- 4 i övrigt som den köande.

▸ Tillbaka

## Förslaget innebär för den köande:

- 1 den köandes månadsavgift sätts så att denne efter 30 år inbetalt 10% av gällande byggkostnad.
- 2 eftersom det blir lönsamt för boende att bli fullständig ägare så kommer lånet betalas så fort som möjligt. Kapitalet sätts därmed i arbete vilket är gynnsamt för de köande.
- 3 den köande erhåller 5% ränta på hela sitt sparkapital.
- 4 den köande erhåller en kömånad per inbetald månadsavgift. Månadsavgifterna, för erhållande av kömånad, kan inbetalas i förskott men ej i efterskott.
- 5 kan alltid välja mellan att äga eller hyra tilldelad lägenhet.

▶ Tillbaka



I marknadsföringslagens punkt 14 kan man läsa

*14. Inrätta, driva eller göra reklam för pyramidspel där konsumenten lockas att delta på grund av möjligheten att få ersättning och denna främst grundas på att andra konsumenter värvas till spelet, snarare än på försäljning eller konsumtion av en produkt.*

De enda som drar nytta av rådande situation är det fåtal med lång kötid.

► Tillbaka

I dagsläget tar det längre tid att få en SKB-lägenhet än genom den vanliga bostadsförmedlingen.

Bostadsförmedlingen kräver ingen insats.

▶ Tillbaka

Den insats om 10% som skall erläggas urholkas hela tiden av inflationen.  
Ingen värdesäkring av insatsen föreligger.

▶ Tillbaka

Antalet exempel på anställda som hanterar SKB som sitt företag ökar hela tiden.

Vägrar installera gallergrind.

Vägrar byta ut dåliga hantverkare.

Driver installation av bredband utan medlemmarnas hörande.

Lägger sig i val till förtroendeposter.

▶ Tillbaka

Nuvarande konstruktion av SKB gör att en välorganiserad grupp kan överta makten över besluten.

Medlemmen har inget skydd mot dylika grupper och deras *spenderande av andras pengar* (dvs våra pengar).

▶ Tillbaka