

Angående ändring av lag: Kooperativ Hyresrätt

År 2002 kom lag om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93) och nu 12 år senare kan man göra en första analys av den. SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening) är en ekonomisk förening som har 75800 köande medlemmar och 7300 boende medlemmar och från denna förening kommer mina exempel.

Medlemmar med olika ekonomiska intressen

I SFS2002:93 1(kapitlet):3(paragrafen) står:

Föreningen skall även kunna ha medlemmar som inte innehar någon hyresrätt hos föreningen.

Denna till synes oskyldiga mening har grava konsekvenser. Det går inte att inom en och samma organisation ha två grupper som har diametralt motsatta ekonomiska intressen. Skall man ha det måste man klart ange skyldigheter och rättigheter för respektive undergrupp samt deras ekonomiska relation.

Det finns drygt 29000 köande mellan 26-65 och ca 1700 boende över 65. Med tanke på urholkningen av medianpensionen (65+, 2012, 268/209)¹ samt att medianinkomsten växer för yrkesverksamma (20-64, 2012, 315/273) inses att om man höjer hyrorna långt över SKBs ursprungliga principer så frigörs lägenheter för de köande. Pensionärer tvingas bort - från sitt ofta livslånga boende när de är som svagast (äldst).

Eftersom de köande har 40% av rösterna i SKB kan och har de påverka/t de boendes villkor men tvärtom gäller ej. Asymmetri föreligger.

Exempel 1 *SKBs styrelse och administrativa ledningen började driva frågan om bredband i alla rum. Det fanns ingen boende medlem som tagit upp denna fråga utan tvärtom många boende protesterade aktivt. Mycket aktivt! (se motion 34-43 i motionshäftet för 2010). Med hjälp av de köande lyckades ledningen driva igenom ett beslut om bredband i alla rum. Kostnad: 85 kronor extra per månad.*

Hur kan jag uttrycka mig så drastiskt? På mötet fanns 54 boende och 29 köande. Det förekom ingen rösträkning på huvudfrågan (om installation) men på en delomröstning, om att den extra månadsdebiteringen skulle upphöra när kostnaderna för installationen var betald, blev det 37 för upphörande och 31 mot.

Här kan vi, utom rimligt tvivel, anta av de 37 var det 29 köande. I själva installationsfrågan behövs då endast 13 boenderöster för att en majoritet för styrelsens förslag skall erhållas. Med andra ord: köande/minoriteten bestämmer.

Medlemmarnas sparkapital

I SFS2002:93 2:9 står:

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon har betalat in till föreningen som insatser.

Konkret innebär detta att en inbetald insats om 5000 kronor 1963 idag motsvaras av en insats om 51200 kronor (KPI). Men den boende som flyttar får bara 5000 kronor. Denne förlorar därför 46200 kronor vid utflyttning. Mot detta anförts att den boende medlemmen har en lägre hyra än den gängse men detta stämmer ej. I SKB (Stockholms **Kooperativa** Bostadsförening) följer hyran byggkostnadsutvecklingen, även i det gamla beståndet, och det har utarbetats ett poängsystem för att ge sken av saklighet. Observera att det i lagen inte sägs om det är ett nominellt eller reellt belopp som skall betalas tillbaka samt att SKB är en ekonomisk förening - inte en kommunal eller privat hyresvärd.

¹(åldersgrupp, år, inkomst män/inkomst kvinnor)

Exempel 2 Jag flyttade in 2004 och till dags dato har värdet på min insats sjunkit med 11% under de 10 år som gått. I mitt kontrakt står att hyran är 5591 kronor per månad (detta är högre än en KPI-uppräknning av hyran från 1963 som ger 4692 kronor per månad). Idag är min hyra på 8368 kronor per månad. En hyreshöjning med 50% på 10 år! Denna procentuella höjning gäller alla 160 lägenheter på Kampementsbacken.

Om hyran hade följt KPI så skulle den ligga på 6312 kronor per månad. Men om hyran skall följa ett index så skall också insatsen göra detta. Observera att när en ny hyresgäst flyttar in så räknas insatsen upp. Denna uppräknning kommer dock ej den gamle hyresgästen till del.

Hyrans storlek

I SFS2002:93 2:16 står:

Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen.

För att förstå vidden av denna lagparagraf måste den kopplas till följande tre paragrafer:

- 3:6: *Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen bestämmer. Vad som sägs i 12 kap. 19 § jordabalken skall inte tillämpas.*
- 3:7: *Vad som sägs i 12 kap. 21 § första stycket andra meningen jordabalken om rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen när det råder tvist om storleken av hyran gäller inte för kooperativa hyresgäster.*
- 3:12: *När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53-55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.*

Paragraf 6 känner väl alla hyresgäster till - det är inte hyresgästen som sätter hyran. Vad nästan ingen känner till är att boende i kooperativa hyresrätter inte har någon instans att överklaga hyrans storlek.

Boende i kooperativa hyresrätter är i detta avseende rättslösa.

I SKB finns något som skall vara likt hyresgästföreningen och som skall vara ett skydd för de boende medlemmarna - det kallas Hyresutskottet. Hyresutskottet som, i teorin, är tillsatt av fullmäktige är i själva verket, i praktiken, tillsatt av styrelsen och administrationen. Det finns exempel på att medlemmar i Hyresutskottet som kräver transparent ekonomisk belysning blir utfrysade och ej återvalda.

Hyresutskottet skall enligt motiveringarna i förarbetena tillvarata de boendes intressen. I hyresutskottet sitter 5 boende medlemmar och 2 köande medlemmar. Finns det någon som tror att de köande tillvaratar de boendes intressen?

År 2012 betalade de boende in mer än 350 miljoner kronor extra - utöver hyran enligt SKBs ursprungliga principer (beräkning enligt annuitetsprincipen).

I praktiken går det till så att VD presenterar vilka höjningar han vill ha och efter en pliktskyldig diskussion, med tillhörande jämkningar, blir det så. Studera hyresökningarna på Kampementsbacken i exemplet ovan. Hyresutskottet är i praktiken ett skämt. På Kampementsbacken har man gjort ett stambyte och installerat bredband i varje rum. För detta tar man ut en höjning om 870 kronor. I vanliga hyresrätter får man ej höja hyran för stambyten som ej ger en standardhöjning. Vi har fått en standardförsämring (se stambytet)!

Det är en genomtänkt politik som förs och den går ut på att få bort så många gamla som möjligt och ersätta dem med mer kapitalstarka individer. Ett bra namn på denna politik är: *Hur man friställer lägenheter för kapitalstarka köande.* På Kampementsbacken finns 160 lägenheter och här bor 114 pensionärer (65 år och äldre), ofta ensamstående, och genom att försvåra för dem så dör de tidigare eller tvingas bort av ekonomiska skäl. Så blir man av med socialdemokraten Pär Nuders köttberg:

Gamla är inte mycket värda - De har dock sin värdighet i behåll!

Transparens

De beslut som fattas av ledningen och styrelsen skall vara offentliga för medlemmarna - undantages beslut rörande enskilda personer om de inte kräver offentlighet. Detta skall gälla alla offerter, avtal och annan dokumentation inklusive de ekonomiska avtal anställda har med förvaltningen. Denna upplysningsprincip finns klart angiven i lagen om ekonomiska föreningar

7:11: Kan en begärd upplysning lämnas endast med stöd av uppgifter som inte är tillgängliga på stämman, skall upplysningen inom två veckor därefter hållas skriftligen tillgänglig hos föreningen för medlemmarna samt översändas till varje medlem som har begärt upplysningen.

Jag har förgäves begärt ut offerter och avtal rörande installationen av bredband. Jag har även begärt ut offerter och avtal rörande stambytet på Kampementsgatan, ty detta är så uselt utfört att något måste vara fel. Inget av dessa dokument har jag erhållit.

En utveckling om utökad transparens är på gång i självaste EU tex måste nu STIM och Copyswede noggrannare redovisa intäkter och kostnader samt hur pengar som organisationerna har samlat ihop fördelats till artister. Men i den **medlemsägda organisationen SKB finns noll transparens.**

SKBs underskott på demokrati

Vad ligger bakom SKBs urartning från en medlemsstyrd organisation till en toppstyrd organisation - där styrelsen och den administrativa ledningen sätter agendan. SKB har under en lång tid (20 år) haft Göran Långsved som ordförande och Gun Sandquist som vice ordförande. Båda tillhör samma parti. Låt oss kalla det Partiet (samt däri inkludera sympatisörer). Dessa har nu ersatts med Lars Rådch (avgick hösten 2014) och Håkan Rugeland.

Den före tillhör även han Partiet och den senare var ledamot i den av GL och GS ledda styrelsen. Vi kan således utom rimligt tvivel anta att Håkan Rugeland också tillhör Partiet. Sannolikt tillhör även större delen av styrelsen och den administrativa ledningen samma Parti. Till exempel rekryterades SKBs VD Henrik Bromfält av Göran Långsved. En sådan dominans av Partister är rätt märkligt med tanke på att Partiet fick mindre än 22% av rösterna i Stockholms kommunval 2014. Men SKB styrs till 100% av Partisterna.

Sedan 2004 har jag försökt föra diskussioner om hur man kan avhjälpa SKBs stora underskott på demokrati. Under denna tid har jag blivit utbuad, hotad med uteslutning, censurerad, negligerad och lokalt blivit utfrysad av de lokala Partisterna. Varför det senare? 1) Deras plan på att inrätta bastu ersattes, efter en av mig genomförd allmän sluten omröstning, med cykelstall och 2) genom att jag 2008 öppnade en diskussion om finansiering av nybyggnationen. Min utredning avslutades 2012 med motionen HyrÅga.

Det bör här påpekas att Botkyrka i princip har anammat mitt finansieringsförslag. Så har även professorn i fastighetsekonomi, Stellan Lundström, samt statens offentliga utredningar (se Betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning).

På årsstämman tillåts endast fullmäktigeledamöter och motionärer delta i diskussionen. Motionär erhåller då ca tre minuter per egen motion. Styrelsen klumpar dessutom ofta ihop motioner så i praktiken blir det mindre än tre minuter per motion. Det blir så när en väl sammansvetsad klick människor bestämmer sig för att hålla andra borta från diskussioner och beslut.

Ett annat exempel ges av de köandes årsmöten där förslag till köandefullmäktigeledamöter skall ges. Där accepteras endast förslag från en, av styrelsen utvald individ - förslag från mötesdeltagarna avvisas. Detta upprepas år efter år.

I SKB förekommer aldrig val med valsedel. Ej heller ges kandidaterna möjlighet att presentera sina program för SKBs framtid. Varken på lokal nivå (kvarteret), fullmäktige eller styrelsenivå. Detta medför att de som väljs att representera medlemmarna i SKB väljs ur en liten klick väl sammansvetsade människor. Samma personer år efter år. Precis som i Kina och andra diktaturer.

Anledningen till att detta är möjligt är dels dåliga svenska lagar och dels en, i Sverige, osund politisk inställning till demokrati, åsikts- och yttrandefrihet.

Styrelsens påstående att SKB är en representativ demokrati är falskt. I själva verket är **SKB en oligarki - det vill säga en diktatur baserad på ett fåtal.**

Slutsats och åtgärdsförslag

Det finns ca 120 kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige. För att de boende medlemmarna i dessa inte skall hamna i samma sits, som SKBs boende medlemmar, om 100 år, måste lagen om kooperativ hyresrätt skrivas om. Idag stödjer den en ideologi som inte är demokratisk. Observera att föreningar redan nu kan skriva stadgarna så att de odemokratiska avsnitten nullifieras. Lagen skall klart ange:

- klara skiljelinjer mellan olika grupper av medlemmar
 - Köande får ej besluta/rösta om boendes ekonomi.
 - Boende får ej besluta/rösta om köandes ekonomi.
- att ingen grupp skall kunna bestämma över annan grupp.
- hur de enskilda medlemmarnas rättsskydd skall stärkas.
- hur man överklagar beslut av styrelse/fullmäktige/administration.
- att ränta på sparade medel tillåts.
- att eventuella ekonomiska transaktioner mellan grupperna skall anges i stadgarnas portalparagraf och denna får endast ändras genom beslut av **tre**, på varandra följande, **ordinarie årsmöten**.
- att ingen grupp skall få fördelar på annan grupps bekostnad - utöver de som anges i portalparagrafen.
- att styrelse och ledning skall åläggas transparens inför medlemmarna. Denna transparens skall vara tvingande och vid uteblivande straffas ordföranden med fängelse i minst ett år.
- att alla personval inom organisationen skall ske via röstsedel (antingen via direkta röstsedlar eller elektroniskt).
- valberedningens skyldigheter så att den förhindras agera för uttalade/uttalade särintressen.
- en begränsad tid som ledamot i styrelse (säg 4 år) därefter krävs en karantän på minst lika lång tid.

Endast det bästa är gott nog åt folket
Mikael och Gustav Möller

Botanisera gärna på skb.syntes.be

Hemställer att fullmäktige beslutar

att ändra stadgarna i enlighet med ovanstående

att hos lämplig myndighet hemställa om lagändring enligt ovan ställda riktlinjer

Mikael Möller

Kampementsgatan 34

11538 Stockholm