

Motion till Sveriges allmännyttas kongress 2021

Utred vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar och vad som är standardhöjning.

Vid upprustning ställs många frågor på sin spets, bolagsekonomi, teknik, åtgärdsnivå, hållbarhet, hyresnivå och hyresgästacceptens. Rätt ofta med påtagliga konflikter.

På Sveriges allmännyttas konferens Vad händer med hyrorna, i oktober 2021, ställdes en fråga om Sveriges allmännytta hade en uppfattning om vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar respektive standardhöjning. Och hur detta kan hanteras vid hyressättningen.

Sveriges allmännyttas föredragande konstaterade att det var bra frågor samt att organisationen inte har någon sådan formulerad uppfattning.

Det går att tänka, på klassiskt sätt för vår organisation, att dessa frågor kan varje företag eller varje kommun, hantera på egen hand.

Dessa frågor har dock nära koppling till hyreslagen - som har vissa uppfattningar om hyresgästacceptens och vad som är underhåll och hyresförändringar – och till K3-regelverket - som kallar det mesta för investering med konsekvenser utifrån detta.

Därför finns skäl att Sveriges allmännytta tar fram ett kunskapsunderlag och en uppfattning om vad som vid upprustning är underhåll, vad som är allmänna förändringar och vad som är standardhöjning. Med konsekvenser för hyror och ekonomisk hantering inom bolagen.

Eftersom K3-regelverket är rätt nytt och har fått många frågetecken kan ju finnas skäl att särskilt tänka över eventuella förslag till förändringar av detta regelverk.

Föreslår

att Sveriges allmännytta utreder vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar respektive standardhöjning och dessas koppling till bolagsekonomi, hyressättning, hyreslagstiftning och K3-regelverket

att ge förslag på hur dessa frågor kan hanteras inom bolagen

att diskutera behovet av förändringar av K3-regelverket vid upprustning.

Stockholm den 20 februari 2021

Ragnar von Malmborg

Styrelseledamot för MP i Svenska Bostäder, Stockholm

Kontaktuppgifter

Ragnar.von.malmborg@tengdalen.se

Tengdahlsgränd 21, 11648 Stockholm, 070-3929520