HyresPressen

Nr 1 mars 2016 – *Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster* – INNERSTAN

Medlemstidning för Hyresgästföreningen på Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm • Årgång 47

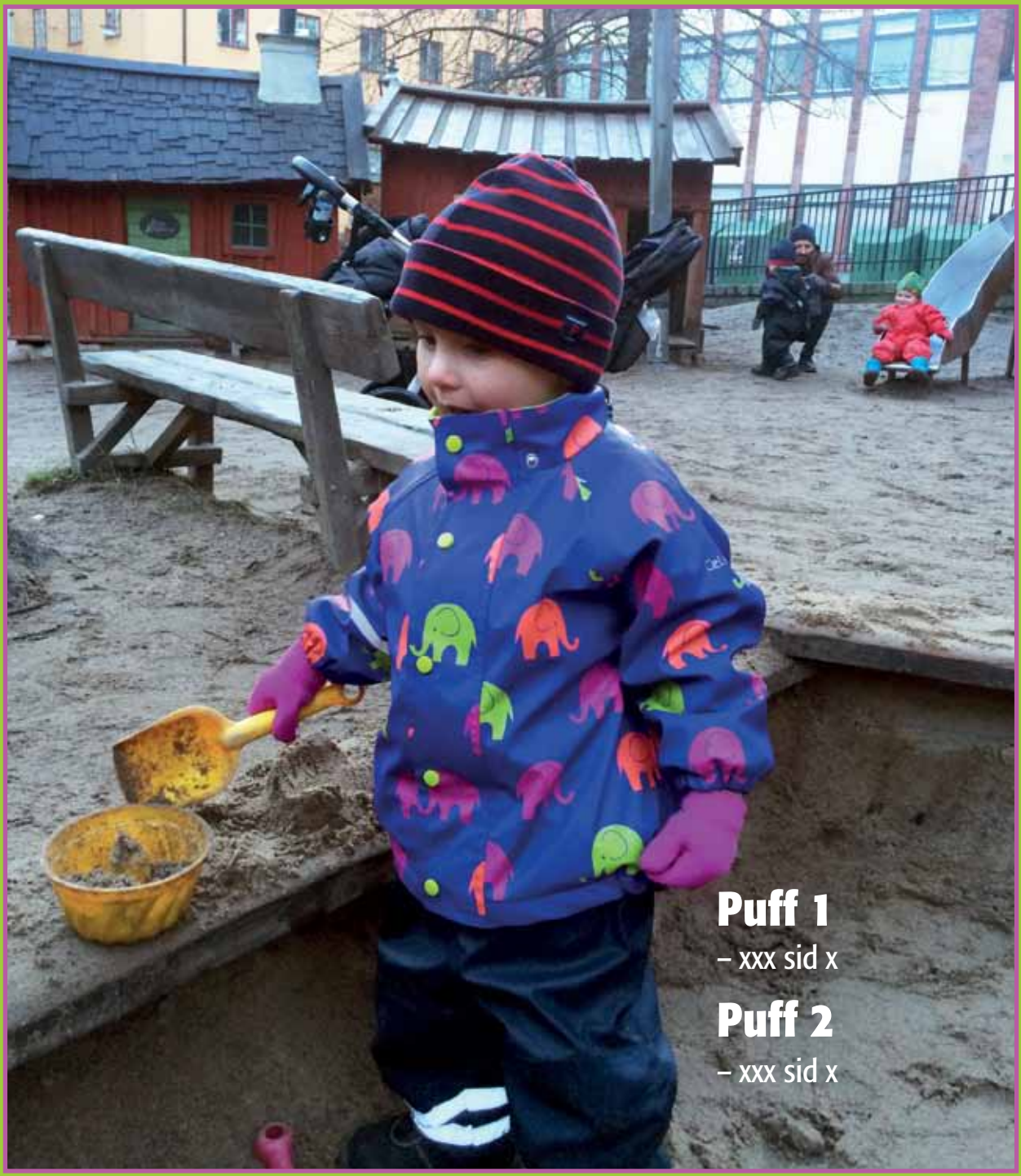


FOTO: MAJ SANDIN

Puff 1
– xxx sid x

Puff 2
– xxx sid x

HyresPressen
Hyrespressen sköts ideellt av förtroendevalda på vår fritid. Säkraste sättet att nå redaktionen är att kontakta någon i föreningen eller redaktionen, se nedan, eller skriv till:

Adress: Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm
www.hyrespressen.se

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Bror Sandström Södermalm
brorsandstrom_@hotmail.com

Redaktion: Roger de Robelin, Östermalm • Bror Sandström, Södermalm • Ralph Kroon, Södermalm • Anders Loosme, Södermalm • Anna Kågström, Norrmalm • Anders Helin, Kungsholmen

Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin

Illustratör: Per Lindroos

Tryck: Bomastryck

Utgivningsplan: Nästa nummer, **nr 2 av Hyrespressen** distribueras till innerstadens medlemmar som bilaga till Hem&Hyra nr 4 - 2016, utgivning 8 juni 2016.
Manusstopp 22 april 2016.

HP nr 3/4 – utgivning 2 november 2016 som bilaga i Hem&Hyra nr 7. Manusstopp 22 september 2016.

Författarna svarar för faktainnehåll. Redaktionen ansvarar bara för beställt material och förbehåller sig rätten att redigera i insänt material.

Innerstadens hyresgästföreningar

KUNGSHOLMEN
Hyresgästföreningen Region Stockholm,
Box 10117, 121 28 Stockholm
Arenavägen 55 Johanneshov
Tel: 0771-44 34 43
Hemsida: www.hgfstockholm.se/kungsholmen
E-post: info@hgfkungsholmen.se
Ordförande: Jan Bergström

NORRMALM
Medlemslokal Vanadisplan 3 D
113 31 Stockholm
Lokalen är bemannad med förtroendevalda ur styrelsen onsdagar.
För tider och datum se hemsidan – alla välkomna!
Vill du låna lokalen kontakta styrelsen.
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
Hemsida: http://sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgf.norrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMALM
Besöksadress: Strandvägen 35 bv
Postadress: Strandvägen 35 bv
114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: hgf.ostermalm2@tele2.se
Ordförande: Gunvor Åkerblom
Vice ordförande: Roger de Robelin

SÖDERMALM
Besöksadress/expedition: Krukmakargatan 6 nb.
Postadress: Krukmakargatan 6, 118 51 STOCKHOLM
Tel: 08-720 60 62
Expeditionen är öppen för medlemmar onsdagar klockan 18–20
Behöver du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande. Fredric Ericsson
Vice ordförande: Mari-Ann Nilsson

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Husets gryta

Det började med en gryta, en riktigt stor syltgryta. Jag tror den ursprungligen var Kristers, kocken som bodde här då, men det vill jag låta vara osagt. Vi grannar lånade den när vi skulle ha fest med många inbjudna eller efter en lyckad jakt i lingonskogen, äppellunden, självplocket …

Grytan tog alltför stor plats i våra små kök med bara ett fåtal skåp. Så när den inte användes blev den kvar hos den som senast använt den. Efter en tid hade många flyttat ut och in men grytan fanns kvar och vandrade efter behov mellan våra kök. Den som behövde den fick gå runt och fråga efter den. Tillslut var det ingen som ville härbärgera den så den fick sin plats lätt tillgänglig för alla i det så kallade hobbyrummet i cykelkällaren. På detta följde att flera saker som stod i cykelrummet lånades, så användes till exempel en gammal barnvagn som barnet vuxit ur för flera år sen, till att hämta ved i. Barnbilstolar, takräck, pulkor …

Tänk när barnbarnet kom på besök och det fanns en pulka! Hopfällbara brassestolar blev bra att ta med till utomhuskonserten i gröngräset. Alltså sådant som bara används vid enstaka tillfällen och som vi i lägenhet ofta inte har plats för i bostaden. Barn växer ur sina prylar, men det kommer nya barn som kan få ha roligt med sakerna. Vi ställde in burkar med överbliven färg och sådant som andra kunde få använda, i ett skåp.

Ibland rensar vi ut, det får ju inte bli en förvaringsplats för sopor. Fler hus skulle säkert kunna ha denna typ av gemensamt utnyttjande, alla behöver/kan/vill inte ha full utrustning av allt. Tänk så mycket vi sparar åt miljön och oss själva och så mycket glädje våra prylar kan ge andra.

Beatrice Eriksson ordförande Hyresgästföreningen Norrmalm

Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 55
E-mail: stockholm@hyresgastforeningen.se
Växel: 0771-443 443
Öppet:
må–on 8.30–17.00 , to 8.30–20.00, fre 8.30–14.00
(maj–aug: må–to 8.30–16.00, fre 8.30–14.00)

Medlemsservice: Växel: 0771-443 443
• hyresjuridisk rådgivning
• enskilda ärenden
• rättigheter/skyldigheter

Förhandlingar: Växel: 0771-443 443
• hyresförhandlingar
• ombyggnadsfrågor
• kontroll av hyra• avtal med privata hyresvärdar
• avtal med allmännyttan

Hyresgästföreningen Riksförbundet
Växel, exp: 0771-443 443
E-mail: info@hyresgastforeningen.se
• in- och utträden• betaländringar
• namn- och adressändringar
http://www.hyresgastforeningen.se

Hyresgäst-föreningen

Förnyelsens år 2016?

Hyresgästföreningens förbund fick en ny förbundsordförande 2014 med Marie Linder och förbundskontorschefen Jan Johnsson har nu aviserat sin avgång till oktober 2016 efter sommarens stämma.

Med väldigt stor sannolikhet vill nog den nya förbundsordföranden ha ”sin” förbundskontorschef och att därmed är övergången från den förra förbundsordförandens epok genomförd. Att den nya förbundsledningen med egna nya analyser och slutsatser kan möta framtiden, genom att etablera sin kultur och sitt sätt att vara. Man behöver ibland vädra ur garderoberna.

Vi medlemmar har i Hem & hyra märkligt nog kunnat läsa att den avgående förbundskontorschefen haft en konflikt med stockholmsregionen som ingen här känner till existensen av. Det måste ses som en del av en olämplig kultur på uttåg. För vad skall vi ha konflikter i Hyresgästföreningen för? Vi har ju alla samma intressen och behovet att hålla ihop och driva vår sak tillsammans.

Organisationen är i stort behov av förnyelse och modernisering, anpassning till nya generationers krav på service genom nya sätt att kommunicera med organisationen. Vi har under 2015 haft ett år där avdelningscheferna på regionkontoret fört fram personalbrist, stor omsättning på personalen, ökat kostnadsläge och resursbrist att möta nya och fler krav, framför allt genom upprustningsvågen som nu drabbar allmännyttan.

De budgetnedskärningar som skett de senaste 15 åren genom exempelvis att inte förhandla privata lägenheters mjuka underhåll (målning och tapetsering) i de privata fastighetsvisa hyreshöjningsförhandlingarna har varit ett stort misslyckande. Där rutinen sedan dess varit att hänvisa den enskilde hyresgästen att gå till hyresnämnden om man tycker målningen och tapetseringen är dålig och värden vägrar fixa dem. Något väldigt få hyresgäster har mod till. Vi har antagligen ett bristande mjukt underhåll i runda tal 60 procent av det privata beståndet av det skälet. Vi måste helt enkelt börja förhandla det mjuka underhållet igen.

Istället för att stryka ner verksamheten när man söker skära ner kostnaderna, måste man förnya verksamheten. Man behöver använda ny teknik anpassad till verksamheten och göra arbetsstudier på regionkontoret, hitta nya effektiva arbetsformer i kontakten med de enskilda privata fastighetsägarna. Allt för att öka kvaliteten i resultaten, minska kostnaderna, öka kvaliteten i arbetsinnehållet och minska personalomsättningen.

Vi förtroendevalda trycker på och vill se rejäla förnyelseinsatser och vi ser gärna att man kan sänka medlemsavgiften istället för att höja den.

Väldigt avgörande är vem förbundsordförande Marie Linder (som antagligen har sista ordet) väljer att ha som sin parhäst de kommande typ 10 åren.

Jan Bergström
ordförande, Kungsholmen

Rubbe?

Med jämna mellanrum kommer det nu artiklar om bostadspolitik i allmänhet och hyresrättsboende i synnerhet från debattörer från den ekonomiska sfären, från näringslivet och från forskarvärlden. Budskapet är i huvudsak enfaldigt trefaldigt, bygg mera, öka rörligheten och skrota hyresregleringen. Låt mig börja med det sistnämna, skrota hyresregleringen. För det första finns ingen hyresreglering, däremot ett förhandlingssystem som till och med riksdagen beslutat om. För hyresgästernas del blev det i och med lagändringen från och med 2011 mer tandlöst. Men det är ett förhandlingssystem, inte ett marknadshyressystem. Det andra mantrat, öka rörligheten, ska tolkas som flyttkedjor. Genom att få folk och flytta ska beståndet utnyttjas bättre, dvs. en jämnare fördelning av boendetätheten. Men det skapar inte fler bostäder och hyresvärdarna själva är de första att sabotera rörligheten. Genom att ställa orimliga lönekrav är det svårt för till och medelinkomsttagare att ha tillräckliga inkomster för att bli godkända, speciellt om man aspirerar på en nyligen byggd bostad. Låginkomsttagare, pensionärer och enpersonshushåll vill ingen ha i flyttkedjor. De är svaga länkar och godkänns sällan. Till sist, bygg mera. Naturligtvis är detta den självklara lösningen men så länge det lönar sig, både för offentliga och privata aktörer, att bara pytsa ut bostäder i en takt som inte rubbar marknaden i sin helt så förblir ”bygg mera” en from förhoppning. Apropå fromhet, situationen påminner om det gamla talesättet: ”Det är lätt att säga halleluja, men svårt att göra!”

Bror Sandström
redaktör

DEBATT

Dyster planering för Norra stationsområdet

Planering för Norra stationsområdet pågår. Den blir ett exempel på hur staden har målat in sig i ett hörn och där resultatet inte blir bra i alla delar.

Överdäckningen av trafikleden och järnvägen är bra. Men det är stor skillnad att däcka över för att kunna bygga ovanpå och att däcka över men där nya hus står vid sidan. De stora skillnaderna i kostnader beror på att överdäckning som ett hus ska kunna stå på både måste tåla husets tyngd och tåla att inte allt rasar ihop om något exploderar i tunneln.

Stadsplanerarna i Stockholm krävde att överdäckningen skulle göras så att husen kunde placeras helt fritt ovanpå. Det har lett till att överdäckningen blir dyrare, den kostar drygt fyra miljarder istället för två.

Eftersom staden får betala det mesta av överdäckningen har man tyckt att man måste planera för extra många hus istället. Därför planeras nu husen så tätt ihop att gårdarna mellan husen nästan bara är som ljusschakt och det som planeras som ”park” i mitten bara är som en smal remsa. Trist, dåligt och dyrt!

I kanten av området – utanför överdäckningen planeras för två torn. Som till en början skulle bli på 60 våningar. Intill ligger den äldre stadsbebyggelsen med cirka 6–7 våningshus. Det kommer att uppfattas om en helt barock stadsbyggnad. Kanske blir dessa torn inte av? Försvaret och flyget är starka motståndare.

Hur kunde dessa torn komma till på planen?

Ja, planarkitekten är okänd för att vilja ha något högt torn för att markera sina kvarter. På S:t Eriksområdet på Kungsholmen planerades två torn för att markera området. De tornen lägger parken intill i skugga. På Starrbäcksängen på Östermalm har samma planarkitekt också placerat ett torn helt udda mitt i den andra bebyggelsen. Man kan fråga varför staden har gått med på detta? Inte är det väl rimligt att varje planarkitekt ska få manifestera sig med ett torn? Det är väl ändå en gemensam stad vi ska leva i?

Ragnar von Malmborg

Höghus som hotar Tantobadet

I Marievik, öster om Liljeholmsbron finns nu förslag om ett antal höga hus. De skulle skugga Tantobadet! Södermalm oaser är inte så många, trots att det bor 125 000 invånare i stadsdelen. Därför måste vi vara rädda om de oaser som finns. Att planera hus som skulle förstöra Södermalms enda badplats är hårresande. Vi förstår att det finns exploatörer som tycker att detta är mumma. Men staden ska ju inte gå i sådana fällor. Staden måste se till att vi har en god stadsmiljö. Södermalm har ganska många brister i stadsmiljön. Ännu större skäl att vara rädd om de oaser som finns.

Varifrån detta intresse för höga hus som en och annan pläderar för

Höga hus är dyra. Ett 15-våningshus kostar cirka 30 procent mer per kvadratmeter än ett åtta-våningshus. Ett 25-våningshus kostar dubbelt så mycket per kvadratmeter som ett åttavåningshus.

Ett höghus är väsentligt mer brottsdrabbat och otryggt än ett normalhögt hus. När det blir mer än cirka 25 lägenheter i ett trapphus slutar de boende att känna igen varandra. Över åtta våningar måste alla våningsplan slutas mot trappan. Man hör inte längre vad som händer på de andra våningsplanen. Det ger väsentligt fler möjligheter till brott.

Höghus är väsentligt mindre barnvänliga än andra hus. Små barn kan gå i en trappa själva, men måste vara väsentligt äldre för att åka hiss. Trapphusen i höghus är rätt otrevliga. Att inte känna igen de man möter är en ännu större otrygghetsfaktor för barn.

Höghus leder till sämre närmiljöer. Skuggorna, som ju svensken sällan vill vistas i, blir väsentligt större. Blåsighet är ett känt höghusfenomen som också påverkar närmiljön. Vid Skattehuset byggdes till och med ett nytt hus nära Skrapan för att minska problemen med blåsigheten.

Till sist kan vi tala om estetik. Stockholm är en unik stad i och med att man har haft en ambition om jämn höjd på staden. Med enstaka andra hus som Hötorgshusen, Folksamhuset vid Skanstull och Wennergren center vid Norrtull.

De höga husen är estetiskt utsatta. De syns mycket. De senaste åren har vi fått några nya höga hus. Bra anskrämliga. I nordvästra Kungsholmen finns två mörkgrå skapelser på var sin sida om Essingeleden. Bra trista hus. På nordvästra Kungsholmen finns också ett högt hus i västra kanten i ett bostadskvarter. Också ett estetiskt lågvattenmärke. Dessutom förstör det huset gårdsmiljön och gatumiljön. I Alvik finns ett mycket märkligt högt hus. Också ett lågvattenmärke. Nära Telefonplan finns en gråspräcklig historia som man också kan undra över. Och i Årstadal finns också en svartpinne som förstör gårdsmiljön. Det huset har roliga balkonger men annars är det en gravsten.

Släpp höghusidén, den är bara dålig.

Låt Stockholm vara Stockholm

Stockholm är Stockholm, med vackra vattenspeglar, en stad uppdelat på öar och som anses som en av Europas vackraste städer. Den fina stämpeln skulle definitivt inte finnas kvar med skuggande skrapor. Varför vill man göra staden till en dålig kopia av New York?

Alla städer har sin charm och karaktär. Låt Stockholm få behålla det som gör Stockholm så unikt.

För många av oss är Stockholm vår hembygd som vi vill ta hand om och bevara med dess karaktär. En stad är så klart föränderlig och växer, men vi behöver inte bygga sönder det som finns och framför allt inte på höjden för att fler ska få plats.

Om Stockholm får växa på bredden, med en sund förtätning, med bra kommunikationer finns snart stadskärnor med egna karaktärer lite varstans och en större fördelning av arbete, affärer, kultur och nöjen och med en bra mycket lägre innerstadsfixering.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Rimlig upprustning i allmännyttan

En arbetsgrupp i förhandlingsdelegationerna för de kommunala bostadsbolagen har arbetat fram en rapport om upprustning i de kommunala bostadsbolagen i Stockholm. Nu diskuteras hur arbetet ska gå vidare med nedanstående utgångspunkter.

Förhandlingsdelegationerna ska verka för ramavtal kring upprustningsfrågor med allmännyttan i Stockholm. Delegationerna kommer att verka för avtal som är i huvudsak lika för de olika bolagen.

Förhandlingsdelegationen kommer att verka för avtal där:

- Det slås fast att allt underhåll ingår i hyran och inte föranleder hyreshöjning när det utförs.
- Det slås fast vad som är underhåll, vad som är förändring som inte föranleder hyreshöjning, vad som är standardhöjning och vad som är standardsänkning.
- Alla standardhöjningar är valbara för hyresgästerna i lägenheten och hyresgästerna gemensamt i huset/området.
- Hyresförändringarna för standardhöjningar och standardsänkningar motsvarar en rimlig kalkyl för kostnaderna för standardförändringen.
- Hyresgästföreningen får tidig information om bolagets upprustningsplaner.
- Det klargörs vilka åtgärder som kräver tillstånd från respektive hyresgäst.
- Formerna för information och samråd slås fast.
- Det finns en särskild tvistlösningskommitté mellan bolag och förhandlingsdelegation för hantering av tvister kring tillstånd, samråd, åtgärder och hyror.

Förhandlingsdelegationerna i Stockholm har för avsikt att gemensamt bearbeta Stockholms stad för att uppnå politiska beslut som stöd för en rimlig upprustningsverksamhet inom stadens bolag.

Förhandlingsdelegationen anser att det är viktigt att Hyresgästföreningen arbetar med att stärka hyresgästernas ställning i alla upprustningsfrågor. Utöver de frågor som nämns ovan behöver Hyresgästföreningen:

- Förstärka sitt arbete för att stödja de hyresgäster som utsätts för upprustning.
- Ta fram underlag till stöd för att hyresgästerna ska kunna hävda sina intressen och uppnå såväl välunderhållna fastigheter som hyror enligt principerna ovan.
- Verka för lagstiftningsförändringar som säkerställer hyresgästernas intressen enligt de principer som förhandlingsdelegationerna kommer att verka för gentemot bolagen.
- Verka för en god information till omvärlden om upprustningsfrågor.

Förhandlingsdelegationerna kommer att arbeta med information till medlemmar, hyresgäster och omvärld om upprustningsfrågor inom allmännyttan.

Ragnar von Malmborg

Hur ska nya bostäder finansieras?

Inom finansvärlden florerar nu ett tänkande att för ett nytt hyreshus krävs att byggherren har ett eget kapital på 30 procent av byggkostnaden. Då kan man få låna de resterande 70 procenten av byggkostnaden.

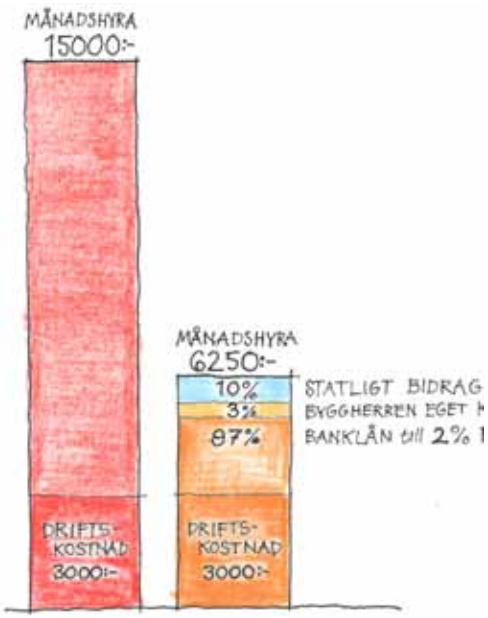
Ett konsultföretag som hjälper byggherrar formulerar det så här. Byggherren ska ha 30 procent eget kapital på det ska räknas 10 procent avkastning per år. På de resterande 70 procenten som lånas ska räknas med 5 procents ränta per år. Resultatet av detta blir en ränta på 6,5 procent. Som bekant får bostadsrättsköparen låna till en fjärdedel av denna ränta. Därför blir varje ny hyresrätt så dyr att det krävs en mycket hög lön för att flytta in. Det är mycket långt från tanken att ny hyresrätt ska kunna hyras av hushåll med måttliga inkomster. Med dessa kalkyler blir en ny hyresrätt mycket dyrare än en ny bostadsrätt!

6,5 procent av en nyproduktionskostnad på 2,2 miljoner blir 12 000 kr per månad. Till det kommer en driftskostnad på kanske 3 000 kr per månad.

I debatten talas mycket om byggkostnader. Det är viktigt. Men ändå viktigare är rimliga lån- och kapitalkostnader för den nya hyresrätten. Antag istället följande:

1. Staten ger ett bidrag på 10 procent av byggkostnaden. Det är lite jämfört med de bidrag som ges till bostadsrätt och äganderätt genom ränteavdrag och ROT-bidrag.
2. Byggherren har ett eget kapital på 3 procent av byggkostnaden. Kostnaden för det beräknas efter bankinsättningsränta 1 procent.
3. Banklån ges till 87 procent av byggkostnaden till 2 procents ränta.

Med detta sätt att räkna blir räntan per månad bara 3 250 kr per månad. Plus de 3 000 kronorna för driftskostnad. En hyra på 6 250 kr per månad istället för 15 000!



Vissa fastighetsägare framför att man ska räkna med avskrivningar eller amorteringar också. Samtidigt vill de räkna med en hyreshöjning också för kapitalkostnaden varje år. Hyreshöjningen täcker mer än väl avskrivningar/underhåll/amorteringar. Så därför behövs ingen sådan kalkylpost.

Fastighetsägare räknar dessutom med värdestegring i tillväxtområden! Så även vår kalkyl är förmånlig för dem. Sen ska förstås produktionskostnaderna pressas också. Men kapitalkostnadskalkylen är mycket viktigare.

Ragnar von Malmborg

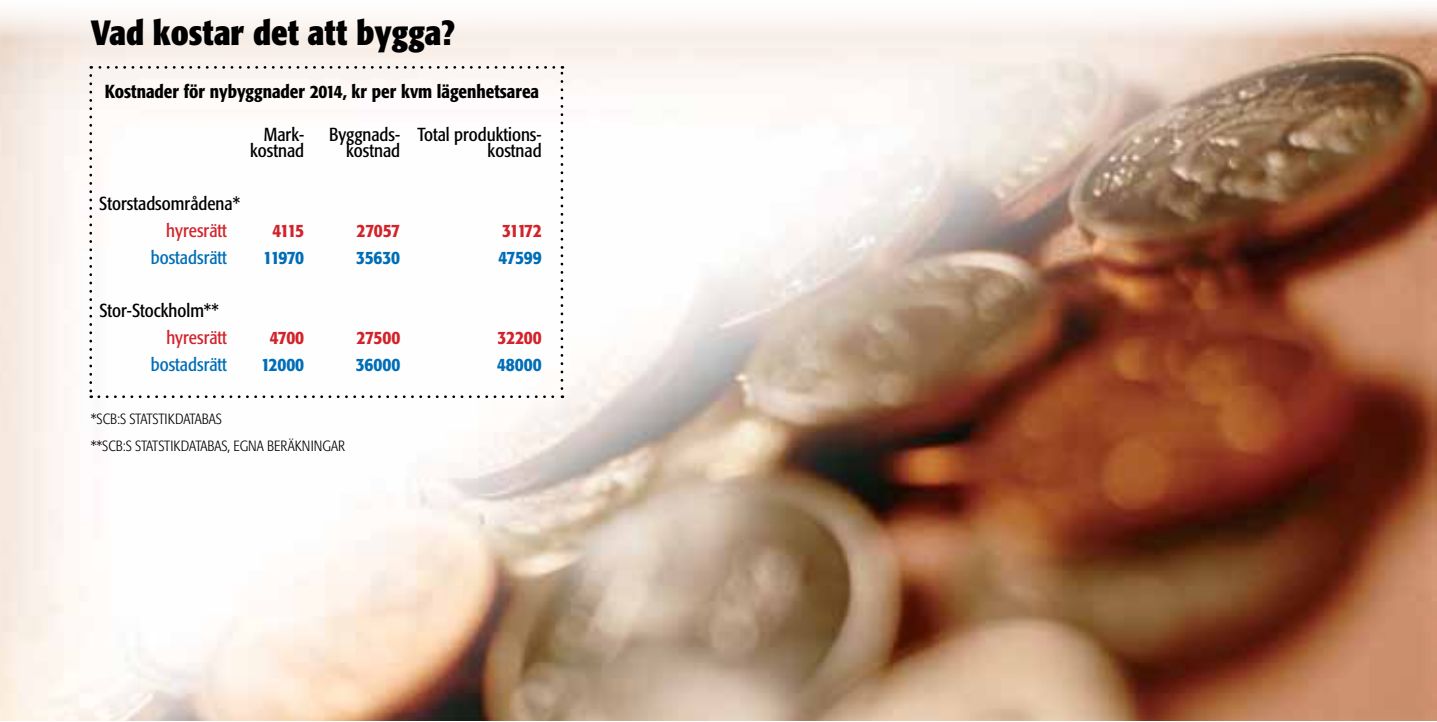
Vad kostar det att bygga?

Kostnader för nybyggnader 2014, kr per kvm lägenhetsarea

	Mark-kostnad	Byggnads-kostnad	Total produktions-kostnad
Storstadsområdena*			
hyresrätt	4115	27057	31172
bostadsrätt	11970	35630	47599
Stor-Stockholm**			
hyresrätt	4700	27500	32200
bostadsrätt	12000	36000	48000

*SCB:S STATSTIKDATABAS

**SCB:S STATSTIKDATABAS, EGNA BERÄKNINGAR



Nya tunnelbanan

Tunnelbanan planeras nu att förlängas från Kungsträdgården till Nacka centrum över Sofia och med en ny gren från Sofia till Sockenplan/ Hagsätra.

Det är utmärkt med en tunnelbaneutbyggnad. Men förslagen är inte riktigt bra och behöver justeras har Hyresgästföreningen i Storstockholm uttalat.

Den föreslagna stationen i Sofia ligger längs med Borgmästargatan med uppgångar vid Skånegatan och vid Folkungagatan. Vid Skånegatan är det vid bergets högsta topp och 100 meter (som ett 40-vångshus) ner till tunnelbanan. Med det stationsläget blir det för långt från de östra delarna av Södermalm till tunnelbanan och de kommer att fortsätta att få åka buss. Det gäller också det nya kvarteret Persikan (Bussgaraget och Spårvägsmuseet).

Ny station Sofia längre österut

Tunnelbanan kan inte ligga under vattnen var som helst. Men med en justering av linjen som på kartan kan station Sofia flyttas några hundra meter österut och bli nåbar för de östra delarna av stadsdelen. Dessutom blir avståndet från marken till stationen kortare. Det påstås att det nuvarande stationsförslaget beror på att någon tyckt att Sofiastationen borde ligga nära Nytorget. Men från Nytorget är det inte långt till tunnelbanan vid Skanstull.

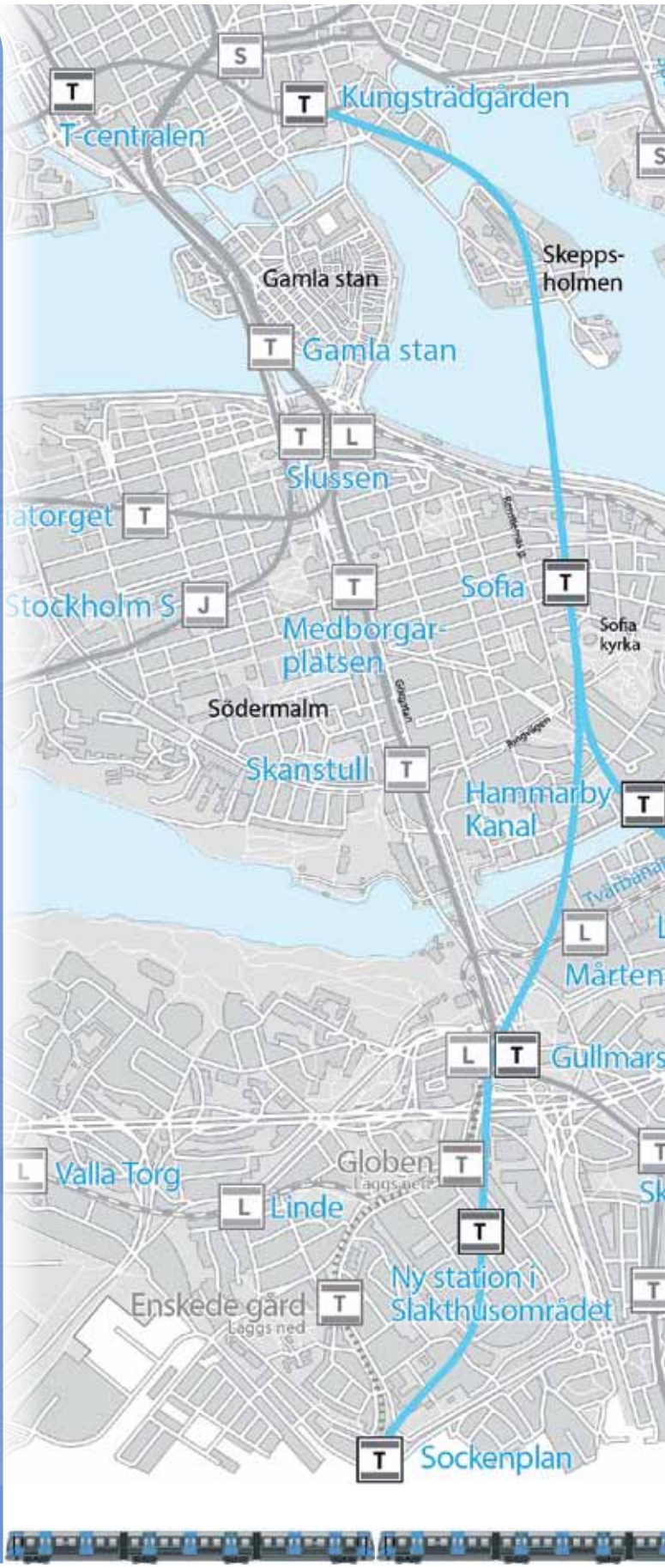
Ytterligare en station i Hammarby sjöstad

Mellan den föreslagna stationen under Hammarbyleden och nästa station vid Sickla är det däremot långt. Mycket längre än vad som är normalt mellan tunnelbanestationer. Och med de stationslägena kommer de norra delarna av Hammarby sjöstad inte att kunna nå tunnelbanan med rimliga gångavstånd. Därför föreslås en station till på banan som syns på kartan. Då blir stationsavstånden normala och en stor del av Hammarby sjöstad för tunnelbana. Dessutom hamnar tunnelbanan nära det som få anses vara Hammarby sjöstads centrum, dvs. hörnet Hammarby allé och Lugnets allé.

Bygg tunnelbana till Orminge före nya Hagsätrabanan

Vidare har Hyresgästföreningen framfört att Tunnelbanan borde byggas vidare från Nacka centrum till Orminge innan den nya Hagsätrabanan byggs. Den nya Hagsätrabanan behövs på sikt, men först behöver banan förlängas österut så att de stora tillväxtkommunerna Nacka och Värmdö får en bättre spårbunden kollektivtrafik.

Ragnar von Malmborg



Djurgården
Waldemars udde
Saltsjön
Kvarnholmen
Saltsjöbanan
Finnboda
Henriksdal
Nacka Centrum
Sickla
Nacka
Järla
Hammarby sjöstad
Sickla udde
Nacka
Saltsjö-Järla
Lillängen
Sickla kaj
Hammarbyhöjden
Björkhagen
Blåsut
Kärrtorp

Wåhlindomen

förändrar orts-begreppet?

Wåhlindomen i Svea hovrätt kom den 15 januari 2015 och kommer med stor sannolikhet påverka hyresnämndens arbete på ett betydande sätt i framtiden. Domen innebar att man tillät jämförelser mellan hyresnivåer från fastigheter i olika städer/kommuner. Tidigare var det brukligt att bara fastigheter inom en och samma kommun kunde användas vid hyresjämförelser vid tvister som behandlas i Hyresnämnden.

Innebörden är att vi antagligen kommer att se en stor upprustningsvåg i förorternas privata hyreslägenhetsbestånd som Hyresgästföreningen, både via förbundet och regionen, har ett stort ansvar att mildra effekterna av. Men också ett slut på differentierade hyreshöjningar som drabbat oss innerstadshyresgäster hårt de senaste 10 åren.

Framför allt innebär Wåhlindomen en specificering av ortsbegreppet där hela ”Stor-Stockholm” betraktas som ”orten” och inte i det aktuella fallet ”Sundbyberg stad”. Sundbyberg är därmed jämförbart med Kristineberg på Kungsholmen. Vad som är begräsningen av ”Stor-Stockholm” är osagt i domen, men alla lägenheter inom ”Stor-Stockholm” är direkt jämförbara enligt domen. I praktiken innebär det att innerstadens lägenheter är hyresledande för hela regionens hyresrättslägenhetsbestånd. Vi som organisation måste anpassa oss.

Vi måste läsa domen med tanke på vad en aggressivt tolkande fastighetsägarjurist skulle kunna advocera och kan vinna gehör för i Hyresnämnden och hovrätten. Man vann ju Wåhlindomen så man måste kunna antas vinna andra mål också?

Hyresnämndens jämförelser av hyror i hyressättningsärenden

Domen beskriver läget och går igenom jordabalkens 12 kap (hyreslagens) 55§ (hyreslagen) och hur den skall tolkas. Den kan ses såsom en handbok för Hyresnämnderna och är i det närmaste bindande för dess jurister. Det är svårt att se att en hovrätt i framtiden kommer ha en annan syn om ärenden överklagas.

Ordningen är den att man i Hyresnämnden i hyressättningsärenden jämför lägenheter på orten och annars ”får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden” enligt domen. Dyraste hyran är utgångspunkten enligt lagen och domen, vilket är en möjlig grund för spiraleffekter. Något vi förtroendevalda i Hyresgästföreningen varnat för 2010 då lagen ändrades, som vi nu kanske får se?

Orts-begreppet Stor-Stockholm

Ortsbegreppet specificeras genom skrivningarna i domen på sidan 14ff: ”Hovrätten anser därför att lagtextens begrepp ”orten” inte kan användas synonymt med kommun.” och ”När det gäller Stockholms kommun med kringliggande kommuner kan konstateras att de har växt ihop. Stor-Stockholm kan sägas i allt väsentligt utgöra en bostadsmarknad.”

Jämförelser med andra orter – tillämplig på centrala Kalmar?

Där man vidare skriver “För att en direkt jämförelse mellan olika lägenheter ska kunna göras förutsätts, enligt hovrättens mening, att de har ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på bostadshyresmarknaden.”, dvs. vilken lokalt jämförbar ort som helst i hela landet. Med hyresläge enligt domen syftas på tillgången till butiker, nöjen och kommunikationer utanför dörren, inte orten. Uppriktigt sagt är inte Kristinebergs särskilt välförsett. Därmed är centrala Kalmar väldigt mycket i risken att bli jämförd med Kristineberg som i domen. Domen konstaterar att lägenheterna i Sundbyberg inte ligger efter i ”allmänt läge”.

> … hela ’Stor-Stockholm’ betraktas som ”orten” och inte i det aktuella fallet ’Sundbyberg stad’. Sundbyberg är därmed jämförbart med Kristineberg på Kungsholmen.”

Risk för en upprustningsvåg i förorterna?

Innebörden är att alla lägenheter i ”Stor-Stockholm” alltså kan jämföras med varandra. Något som har en stor betydelse när differentierade hyreshöjningar gjort privata lägenheter i innerstaden har 25 procent dyrare hyra än dem i förorterna.

I privatsektorn avslutades huvudsakligen de stora upprustningarna i slutet av 70-talet genom att man i de äldre lägenheterna dragit in vatten, avlopp, el, centralantenn, centralvärme, toaletter, badrum, dusch och kök i modern mening.

Sedan dess tillämpas i stort sett samma regelverk vid privata upprustningar där dessa funktioner redan finns, så fastighetsägaren får betalt en gång till genom att i praktiken byta ut dem. Man jämför lägenheterna med nyproduktionen i hyresnivå. Dessa projekt är ofta väldigt kostsamma och inte särskilt lönsamma.

Men har värden inte följt med i hyresutvecklingen och det finns ett stort gap mellan lägenheterna och normalhyran för motsvarande lägenhet, blir därmed upprustningar väldigt lönsamma. Avskrivningstiderna är väldigt långa och det finns inga andra sätta att ”normalisera” en hyra än genom skojeriupprustning.

Därför har hittills bristande underhållna lägenheter med låg hyra (där ofta hyresgästerna själva byggt standard-

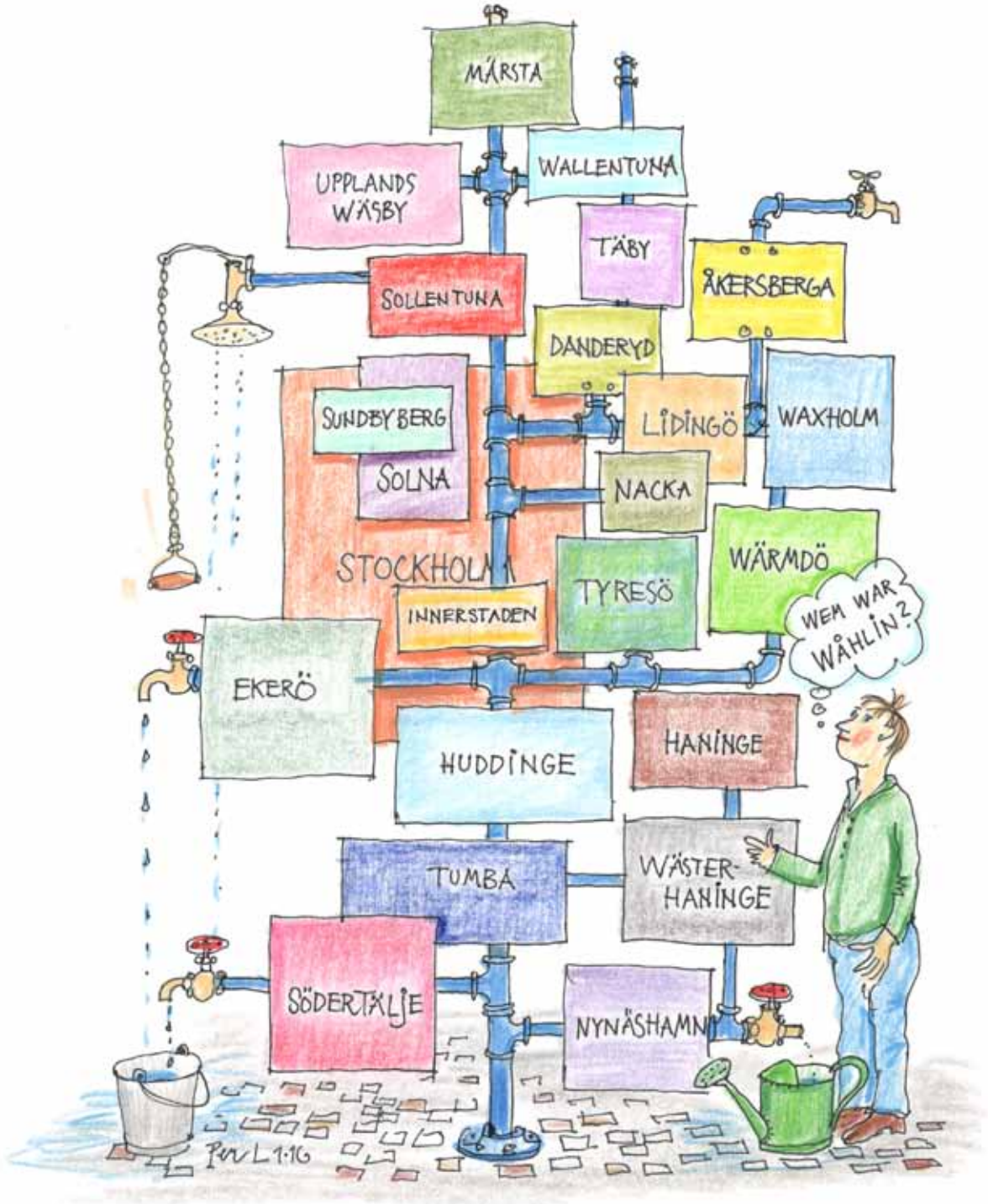


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

höjningarna som badrum och kök, JB12:55b) varit de lägenheter som drabbats oftast. Men nu uppstår motsvarande gap för alla lägenheter i förorterna genom att hovrätten genom att betrakta hela regionen som en ort. Wåhlindomen har underkänt policyn mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om de senaste 10 årens differentierade hyreshöjningar. Hela differentierade hyreshöjningskonceptet, har med andra ord helt saknat legal underbyggnad och genom Wåhlindomen helt ignoreras, för det står inte i lagen.

Vi kan därför förvänta oss en formidabel upprustningsvåg i privata lägenheter utanför innerstaden, en våg som säkert på ren rutin kommer sprida sig även hit.

Förbundet och regionen har nu ett stort ansvar att mildra läget

Vi förväntar oss därför att man gör en stor insats från Hyresgästföreningen förbundet och regionen att acceptera att man fått underkänt och snabbt korrigera hyresnivåerna exempelvis i allmännyttan med avseende på misstaget.

Om inte är det i stort sett en 10-årsperiod där alla privata hyresgäster i förorterna får punga ut genom fiktiva skojeriupprustningsprojekt. Det är väldigt många hyror som behöver räddas. Inte bara minst 25-procentiga hyreshöjningar

Forts på nästa sida

Forts från sid 11 ”Wåhlindomen”

utan plågsamma ombyggnader med väldigt mycket bråk och strider med allt och alla. Det är förbundets och regionens ansvar att mildra den risken och misshagligheten.

Slutet för differentierade hyreshöjningar i innerstaden

Å andra sidan för oss i innerstaden måste det nog vara slut på differentierade hyreshöjningar i framtiden. Detta eftersom vi alla hyresrättsligt är på samma ort och därmed spär hyreshöjningar för oss på upprustningsvågen i förorterna. Våra hyror är dem som förorternas lägenheter kommer jämföras med i framtiden. Så man blir nog försiktigare med våra hyreshöjningar i innerstaden i framtiden?

Jan Bergström

LÄS MER PÅ

http://www.hgfkungsholmen.se/download/Waahlin-domen_ATT00124.pdf
http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19700994.HTM#k12p55(JB12:55)

ÄNDRINGAR I FÖRENINGSTOPPEN
– en går och en stannar ett tag till

Förbundschefen Jan Johnsson har aviserat sin avgång till hösten 2016. Han ska därefter stå till förbundsordförande Marie Linders disposition under ytterligare ett år. Jan Johnsson är Hyresgästföreningens högste tjänsteman och han har varit drivande i det pågående förändringsarbetet som går under namnet Framtidsbyrån. Lagom till att Framtidsbyråns intentioner ska genomföras hoppar han av och låter sin efterträdare stå för genomförandet. Förbundschefstjänsten är en välavlönad post med en månadslön på cirka 115 000 kronor enligt Hem & Hyra. Jan Johnsson har dessutom fått en årlig extra pensionsavsättning på drygt 700 000 kronor enligt föreningens årsredovisningar. Detta placerar Jan Johnsson i nivå med topparna av de verkställande direktörerna i de kommunala bostadsbolagen och betydligt över förbundsordföranden i Hyresgästföreningen.

Annika Billström är tillförordnad regionchef till augusti 2016 i region Stockholm på konsultbasis. Hon har nu fått förlängt förordnande till och med juli 2017. Dessutom finns en avsiktsförklaring om ett samarbete till och med juli 2019. Annika Billströms och hennes förordnande är omdebatterat, inte minst för att hon är styrelseledamot i bostads- och byggföretaget Veidekke som i Sverige pläderar för marknadshyror.

FOTO: JERRY MALMBERG

Marie Linder

FOTO: EVA DALIN

Jan Johnsson

Till: Ledamöterna i Stockholmshems styrelse
Bostads- och demokratiborgarrådet Ann-Margarethe Livh

Uttalande från LH Linjalens Bomöte 30 november

Den 3 december ska Stockholmshems styrelse behandla ärendet om bygget av en större livsmedelsaffär i kvarteret Linjalens garage. På LH Linjalens bomöte den 30 november har följande uttalande antagits:

Hyresgästerna i Linjalen motsätter sig byggandet av en livsmedelsaffär i garaget. Det framgår av bomöten, namninsamlingar, remissvar och överklaganden i samband med planarbetet. Frågan för eller emot har diskuterats från alla tänkbara synvinklar och är ett bra exempel på folkrörelsearbete och demokrati på gräsrotsnivå. Tyvärr har alla synpunkter och krav på konsekvensanalyser hittills avfärdats av Stockholmshem.

Är samhällsintresset av en stormarknad verkligen så stort att det är rimligt att nonchalera synpunkterna från hyresgästerna i 455 lägenheter i kvarteret Linjalen? Eller är det vinstintresset som avgör? Det måste Stockholmshems styrelse ta ställning till innan beslut fattas.

Ingen genomarbetad analys har gjorts vad gäller behovet av en stormarknad i området och varför det i så fall är lämpligt att bygga den i Linjalens garage. Den handelsutredning som skulle ge underlag och som det refereras till i Stadsbyggnadsnämndens beslut finns inte att tillgå och är inte diarieförd viket är minst sagt anmärkningsvärt. Ingen utredning krävs för att konstatera att utbudet av livsmedelsaffärer är täckt med råge i området. 215 nya hushåll i Rosenlundsparken ändrar inte på den bilden. Beslutet påverkar också miljön på hela Södermalm.

Beskedet som getts till representanter för LH Linjalen om att butiken nu minskats ner med 1 000 kvm från ursprungsförslaget stämmer inte med det förslag som nu presenteras till Stockholmshems styrelse. Även detta är anmärkningsvärt.

Dåliga beslut kan ibland vara svåra att ändra på i efterhand. I det här fallet finns inget sådant problem, då avtalet som tecknades med ICA 2013 är ett icke bindande s.k. Intentionsavtal. Det finns möjlighet att tänka om.

Vår förhoppning är därför att Stockholmshems styrelse tar beslut om att inte bygga någon stormarknad i Linjalens garage. Något allmänintresse finns inte och bland de som främst berörs, hyresgästerna i Linjalen, råder en nästan total enighet mot bygget. Därmed torde ett ansvarfullt beslut om att lägga ner projektet, och **inte** rösta för det förslag som presenteras i tjänsteutlåtandet från den 26 november, vara lätt att fatta för våra folkvalda i Stockholmshems nya styrelse.

Men oavsett det, ser vi det som självklart att ett beslut om bygget inte kan tas innan ett samråd hållits med hyresgästerna i Linjalen. Stockholmshem kan inte, i strid med intentionerna i hyreslagen, ensidigt hävda vad som ska samrådas om eller inte.

Stockholm 30 november 2015

FORTSATT OREDA I HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Under tidiga hösten hoppade tre ledamöter av från regionens valberedning. Valberedningens arbete kunde dock fortsätta med de fyra ledamöter som blev kvar och de kunde fullgöra sina uppgifter. Något fyllnadsval var inte aktuellt vid det kommande fullmäktigemötet men under mötet kastades plötsligt en punkt för fyllnadsval in. Fyllnadsvalet genomfördes men flera ledamöter motsatte sig valet. Sex föreningar (se brev) och några enskilda medlemmar har begärt att valet ska upphävas.

Till förbundsstyrelsen för Hyresgästföreningen

På höstfullmäktige för region Stockholm den 21 november 2015 togs en punkt om kompletteringsval till valberedning upp, utan att frågan fanns med på den utskickade kallelsen till mötet.

I våra stadgars paragraf 6.2.1 sägs att det som ska beslutas ska anges i kallelsen. Då beslutet om kompletteringsvalet således inte uppfyller kravet i stadgarna, borde det inte vara giltigt. Därför begär vi att förbundsstyrelsen överprövar beslutet och upphäver detsamma.

Påståendet från regionstyrelsen att "fullmäktige beslutat att det ska vara 7 i valberedningen", är inte korrekt. Fullmäktige i april 2015 beslöt endast att välja 3 personer som komplement till de fyra som valts tidigare år.

Fullmäktige har INTE beslutat att kompletteringsvalet skulle genomföras på ett stadgevidrigt sätt.

Vi kan inte påminna oss att kompletteringsval överhuvudtaget gjort till något regionalt organ när någon avgått under verksamhetsåret. Aldrig tidigare har fyllnadsval gjort till regionalt organ när någon avgått utan att detta har funnits i kallelsen. Inte heller ställdes någon fråga om fullmäktige kunde göra på detta sätt trots att det stred mot stadgarna.

Följaktligen fanns inte heller någon rimlig process för att nominera eller föreslå personer.

Eftersom förfarandet strider mot stadgarna begär vi att valet av tre nya personer till valberedningen den 21 november 2015 upphävs.

Hyresgästföreningarna för Bromma-Ekerö, Kungsholmen, Norrmalm, Solna, Södermalm och Östermalm

Enligt beslut på gemensamt möte den 13 januari 2016
Mats Stake, Bromma - Ekerö
Jan Bergström, Kungsholmen
Beatrice Eriksson, Norrmalm
P-O Brogren, Solna
Fredric Ericsson, Södermalm
Gunvor Åkerblom, Östermalm

Ny bok om Götgatan

Maj Sandin, Hyrespressens sedan många år trogna layoutare, har nyligen gett ut en intressant bok – "Götgatan, förr i tiden – nu för tiden".

Boken är fullspäckad med fakta och berättelser och med mängder av bilder, många aldrig tidigare publicerade. Med hjälp av dem tar författaren oss med på en promenad, kvarter för kvarter, från Södermalmstorg till Skansbron. Först hela västra sidan, sedan längs hela östra sidan. Under promenaden bekantar vi oss med bondekvarter, palats, butiker, teatrar, biografer, restauranger, ölkaféer, banker m m. Maj Sandin förmedlar en levande historia som också innehåller dagsaktuella nedslag som speglar Götgatan och dess nutida atmosfär. I boken finns också illustrationer av Hyrespressens tecknare Per Lindroos.

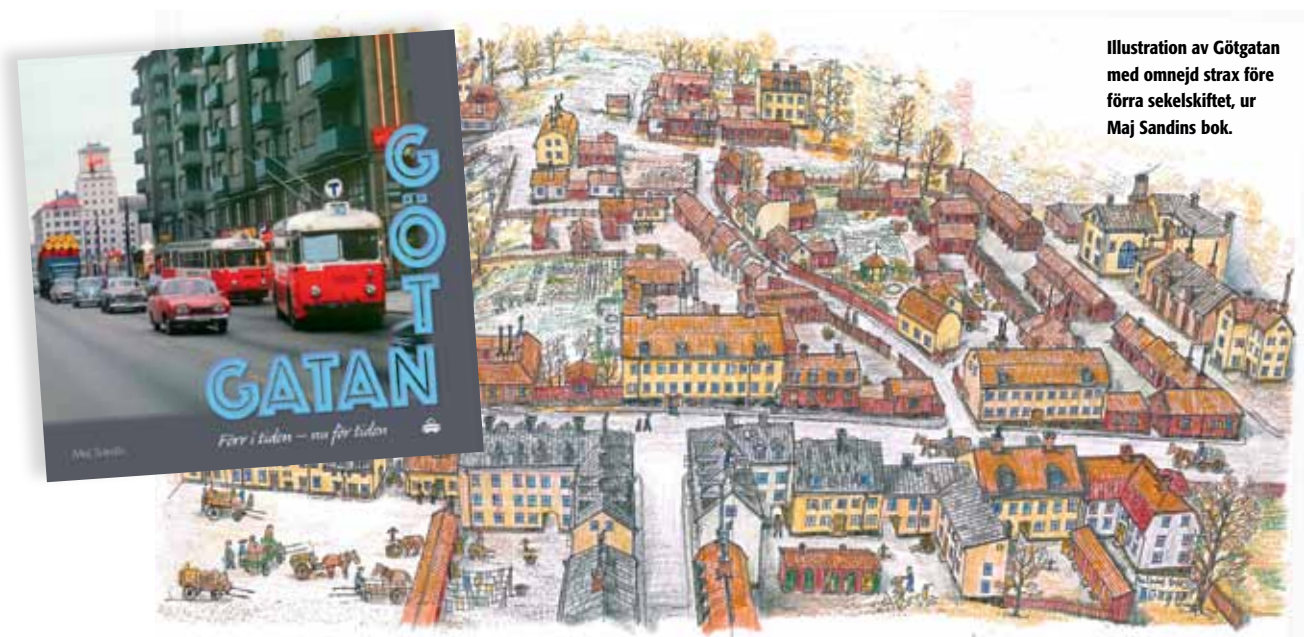


Illustration av Götgatan med omnejd strax före förra sekelskiftet, ur Maj Sandins bok.

Viktiga frågor för hyresgästerna!

Regeringen har bjudit in till samtal om bostadspolitiken. Vilka är de viktigaste sakfrågorna som behöver diskuteras? De övergripande målen inom vars ramar lösningar ska finnas är givna:

- En ny bostadspolitik ska vara inriktad på tillräckligt med bra bostäder till hushåll med måttliga inkomster.
- Hyresrätten ska ge starkt inflytande för hyresgästen.

Lösningarna spänner över många aspekter av hyresrättsboendet från att bygga nytt till att hyra i andra hand. Det är ett helt spektrum av åtgärder som måste efterlysas. Det räcker inte med flyttkedjor.

Nyproduktionsmöjligheter av hyresrätt

För att nya hyresrätter ska kunna byggas i tillräcklig mängd och ge hyror som är möjliga för hyresgäster med måttliga inkomster krävs ett finansieringssystem och ett hyressättningssystem som ger detta. I en annan artikel i detta nummer beskrivs sätt att lösa finansieringen. Förmodligen är det bara allmännyttan som är en möjlig byggare av denna typ av hyresrätt. På många håll saknas allmännytta. Såväl statlig som regionala allmännyttor bör därför prövas.

Ny form för byggande av bostadsrätt

Alla nya bostäder som behövs kan inte vara hyresrätt. I Finland finns en upplåtelseform som kallas Hittas. Det är en kooperativ form som är priskontrollerad både i byggskedet och i vidareförsäljningsskedet. Dessa bostäder är väsentligt billigare än de äganderättsbostäder som också byggs där. Detta är en form som kan ge många bra bostäder till måttliga kostnader. I Helsingfors har 30 procent av bostäderna denna form

Nya regler för allmännyttan

De nya regler som infördes för allmännyttan 2011 har lett till mycket höga hyror och höga vinstkrav. Detta leder inte till att allmännyttan uppfyller sin grunduppgift att vara ett viktigt medel för bostadsförsörjningen också för hushåll med måttliga inkomster. Återinför självkostnadsprincipen för allmännyttan.

Nya regler för privatägd hyresrätt

Fram till 2011 styrdes privatfastighetsägarnas hyror av att de fick vara några procent högre än allmännyttans. Man tog bort den regeln vilket lett rakt bort i tok. Återinför hänghyror för privatbeståndet.

Skärp bruksvärdesreglerna så att jämförelser ska göras med genomsnitt istället för med högsta nivå. På det sättet slipper vi de förödande effekterna av ett fåtal för högt felsatta hyror.

Nya regler för upprustning

Reglerna för upprustning måste skärpas. Det måste göras klart vad som är underhåll och vad som är standardhöjning. Det måste bli klart att allt underhåll ska göras när det behövs utan hyreshöjning, samt att hyresgästerna ska kunna besluta om eventuell standardhöjning.

Ny form för kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt kan bli formen som leder till ett starkt hyresgästinflytande utan bostadsrättens spekulationsdel. För att kunna göra om vanliga hyresrätter till kooperativ hyresrätt krävs ett antal förändringar. En viktig förändring är att den så kallade arrendemodellen som finns för kooperativ hyresrätt görs om så att den kooperativa föreningen ansvarar för allt utom bostadsförmedling.

Återinför rimliga villkor för andrahandsuthyrning

För några år sedan släpptes mycket av andrahandsuthyrningen fri. Möjligheterna för en fastighetsägare/bostadsrättsförening att inte acceptera en andrahandsuthyrning begränsades och hyrorna vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt blev i praktiken marknadshyror. Resultatet har blivit att mycket fler bostadsrätter hyrs ut i andrahand och färre bjuds ut till försäljning. Återinför därför att det ska finnas rimliga skäl för andrahandsuthyrning samt besluta att hyrorna för andrahand ska vara lite lägre än för förstahandshyra. Samt besluta om verkningsfulla medel mot hyresfusket (ockrandet).

Ny planeringsform där kommunerna planerar och därefter inviterar byggherre till produktion

Idag delar de flesta kommuner ut markanvisningar eller ger fastighetsägare rätt att planera för bebyggelse. Konsekvenser är både att demokratin sätts ur spel och att det färdigplanerade endast byggs ut i låg takt. Sveriges kommuner och landsting har just redovisat en rapport hur mycket färdigplanerad mark som finns i 50 tillväxtkommuner, men som ägarna ligger på. Om kommunerna i stället planerar och sen tar in en aktör som får genomföra kan kommunen också ställa krav på genomförandetid.

Återinför markvillkoret

Tidigare fanns ett så kallat markvillkor. Kommunen skulle endera ha ägt marken eller godkänna den för bostadsbebyggelse. En viktig godkännandefråga var priset på marken. Återinför denna regel och se till att kommunerna inte blir markspekulanter.

Ragnar von Malmborg

Stockholms hyror ökar många gånger över gällande avtal

Från många håll höjs röster att Stockholms hyror är allt för låga. Många politiker och fastighetsägare önskar att ta sig an och justera stadens hyror, med stöd av friare hyresregler eller fritt satta marknadshyror. Stadens nuvarande hyror bottnar i skeva hyreshöjningar. Utvecklingen har blivit mer synlig från runt år 2000.

Fastighetsägarna har under minst 15 år höjt hyrorna på ett sätt som radikalt ändrat Stockholms hyresstruktur. Genom poängsystem för geografiskt läge har hyresnivåerna blivit mycket olika baserat på faktorer som styrs av attraktiva fastighetslägen.

Hyresgästföreningen Södermalm har kartlagt 4 000 hyresförhandlingar för cirka 700 privata fastigheter under sex år, från år 2010 och framåt. Resultatet är nedslående. Kartläggningen av höjningar talar sitt tydliga språk: många gånger höjs hyran dubbelt över ramavtal och vägrar då (ibland) att godta att förhandla normalt ökad hyra, trots ett gemensamt ramavtal, som parterna skrivit under.

Många fastighetsägare yrkar ofta extra höga hyreshöjningar utan skälig motivering, med hänvisning till laglig rätt att yrka extra hyreshöjning. Förhandlingar styrs då många gånger av krav på ersättning för kostnader. Södermalms hyresnivåer är höga: trots detta begär fastighetsägarna fortsatt extra höjd hyra. Fakta visar att cirka 10 procent av Södermalms hyresförhandlingar leder till extra hyreshöjningar, som då inte godtar rekommendationen i det årliga ramavtalet.

Hyresstatistik visar att från år 2000 har Södermalms hyror ökat cirka 3 procent per år, totalt över 45 procent. Dessa hyresökningar överstiger med råge inflationen. Hyrorna i Stockholm har ökat på ett anmärkningsvärt sätt, på grund av krav baserat på attraktiva lägen. En okänd praxis är att hyran ofta höjs utöver ramavtal med motiveringen att normalt underhåll ökar bruksvärdet.

Felaktiga yrkanden pressar upp Stockholms hyror. Här bör Hyresgästföreningen lyfta fram och påverka dessa orimliga fastighetsägarkrav. Det behövs helt enkelt en förändring

FOTO: MAJ SANDIN

av deras yrkanden. Södermalms hyresstrukturer beskrivs ofta av fastighetsägarna m.fl. med orimligt låga hyror. Här önskar vi därför se en omprövning, pröva gärna hyresförhandling då även slutligen i Hyresnämnden.

Ett steg i denna riktning är att dokumentera och hejda alla typer av grundlösa yrkanden inklusive 2- och/eller 3-åriga retroaktiva hyresyrkanden.

Hur hindra ökad hyra? Peka på fakta för fastigheter kan leda till nya resultat, som får fastighetsägaren att återkomma till förhandlingsbordet när de begär hyresförhandling och yrkar höjningar på 4–8 procent.

Gisslet har varit att fastighetsägarna gärna äskar enligt gängse praxis för sina kostnader som de facto kan godtas som ökat bruksvärde. Hyresgästföreningen bör noggrant syna alla kostnader som är kopplade till yrkat ökat bruksvärde på grund av underhåll som leder till förbättring/renovering.

Lösning på ohemula krav: Nej till kostnader som höjningsskäl. Hyresgästernas önskemål bör istället få styra mer i hyresförhandlingar. Pådrivande faktor är dock att, hyresstrukturer påverkats av lägesfaktorn och fastighetsägaren vill förstås fortsätta hänvisa till bruksvärdet.

Hyresgäster behöver få se hyreskrav som exkluderar normalt fastighetsunderhåll, att bruksvärdeshyran hanteras korrekt och därmed få se flera anständiga och skäliga hyresyrkanden, till exempel att vi stoppar hantera ett normalt underhåll som en renovering.

Peder Poulsen, sammankallande i Södermalms privata förhandlingsråd

FAKTARUTA

Ramavtal – vad är det?

Hyresgästföreningen Region Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm tecknar vanligtvis ett årigt ramavtal för hyreshöjningarna inom den privatägda hyresrätten. Ramavtalet är en rekommendation till de privata hyresvärdarna att acceptera den i avtalet överenskomna höjningen. Ramavtalen har under den senaste tioårsperioden vanligtvis inneburit lägesdifferentierade höjningar (större höjningar i centrum) och lägre höjningar i nyproducerade fastigheter.

Årsmöten i innerstadsföreningarna i mars 2016

Hgf Kungsholmen kallar till årsmöte

Måndagen den 21 mars kl. 18.00

Plats: Parmmätargatan 3

Vi bjuder som vanligt på lättare förtäring

Hjärtligt välkomna hälsar styrelsen

Hgf Södermalm kallar till årsmöte

Torsdagen den 30 mars kl 18.30
Insläpp från kl 18.00

Plats: Teater Tre**,** Rosenlundsgatan 12

Enkel förtäring

Södermalmsföreningens Ris & Ros-pris delas ut!

Väl mött!

Hgf Norrmalm kallar till årsmöte

Tisdagen den 15 mars kl 18.30
OBS! Registrering kl 17.15-18.15

Plats: ABF-huset, Palme-salen, Sveavägen 41,
T-bana Rådmansgatan, buss 57 Tegnérgatan.
Gäster: Ola Andersson, arkitekt och debattör,
talar utifrån sin senaste bok ”Hitta hem. Stockholm och bostadsbristen.”
Simon Safari, ordförande,
Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Valberedningen är tacksamma för nomineringsförslag,
skriv till: hgf.norrmalm@gmail.com eller
HGF Norrmalm, Vanadisplan 3 D, 113 31 Stockholm
Tel. 08-24 84 42.
www.sthlmshyresgast.se/norrmalm

Styrelsen hälsar nya och gamla medlemmar
välkomna

HGF Östermalm kallar till årsmöte

Torsdagen den 30 mars kl 18.00

Plats: Fältöverstens Föreningsråds sal 1.
Ingång vid busshållplatsen Valhallavägen 148
I år har vi glädjen att hälsa Regionstyrelsens ordförande **Simon Safari** välkommen till mötet för att säga några ord och även svara på ev. frågor.

Föreningen bjuder på lättare förtäring

Samtliga årsmöteshandlingar kommer att finnas tillgängliga i möteslokalen

Välkomna hälsar styrelsen genom ordföranden Gunvor Åkerblom

Hyresgäst-
föreningen