HyresPressen

Nr 2-3 aug 2018 – *Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster* – Årgång 49

Medlemstidning för Hyresgästföreningen på Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm Östermalm och Bromma Ekerö

Den lurade hyresgästen
– elva stora problem • sid 4

Bostadspolitisk debatt
på Södermalm och Ekerö • sid 6

Stockholm stad behöver budget
för rimliga hyror • sid 10

Malmöhyra och Stockholmshyra
leder till hyreshöjning • sid 11

FOTO: MAJ SANDIN

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
hyrespressen@sodermalmsforeningen.se
Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Rose-Marie Rooth och Ragnar von Malmborg
Redaktion: Anders Helin, Britt-Marie Alner, Beatride Eriksson, Mats Clauson, Ylva Fernvall, Anders Loosme, Eva Fee, Agneta Liljeskölд, Kicki Almlöv.
Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Bomastryck
Utgivningsplan: Hyrespressen 2018
till innerstadens och Bromma Ekerös medlemmar:
Nästa nummer november 2018

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

Hyrespressens hyresgästföreningar

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

NORRMALM
Medlemslokal Vanadisplan 3 D, 113 31 Stockholm
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
Öppet 1:a onsdagen i månaden kl 18-20, alla välkomna.
Vill du låna lokalen kontakta styrelsen.
Hemsida: http://sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgf.norrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMALM
Besöks- och postadress: Strandvägen 35 bv, 114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: info@hgfostermalm.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERMALM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 STOCKHOLM
Tel: 079-340 76 25
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. Jan Ejme

BROMMA EKERÖ
Adress: Bergslagsvägen 14
168 75 BROMMA
Öppet sista onsdagen i månaden 16-18.30
Vill du låna lokalen kontakta lokalansvarige
ordförande Kicki Almlöv
Hemsida: http://brommaekero.webnode.se/
e-post: hgf405be@outlook.com
Ordförande: Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
e-post: kickalm_63@hotmail.com

Enade vi stå – för medlemmarnas verkliga villkor i hyresboendet

Riksdagens omröstning i bostadsfrågan gör att bostadsfrågan blir en valfråga 2018. Riksförbundets stämma (i Malmö 15-17 juni) förvaltar övergripande hyresbostadsfrågan i demokratisk ordning. Föreningsdemokratin upplevdes dock inte av ombuden som stark. Förtroendevalda behöver vässa mötestekniken och samordningen till nästa stämma. Inte heller på regionfullmäktige tidigare i vår kändes demokratin stark. Till och med jävsfrågor i valberedningen och nomineringar till regionstyrelsen kördes över. Varför? Vad skall det ingjuta i medlemmens syn på en av Sveriges viktigaste föreningar som förvaltar ditt livs boende?

Södermalm, Norrmalm, Östermalm, Kungsholmen och Bromma Ekerö skriver i detta nummer en gemensam ledare till det viktiga augustinumret inför valet.

Hyrespressen har nu kommit ut i 40 år. Det känns bra och angeläget, att en medlemsstyrd verksamhet fortsätter – vem vet 40 år till? Ni medlemmar bestämmer, vi som råddar redaktion på övertid i ödmjukhet mitt i semestern vill inte svika. Trots det har Hyrespressen varit ifrågasatt och förhandlingar har förts mellan ägarföreningarna, regionstyrelsen och förbundsstyrelsen. Hyrespressen har gått ur striden, något rufsig men med huvudet kvar på axlarna.

Hyrespressen ska fortsätta att försöka lyfta de frågor som är angelägna för hyresgästerna i de fem föreningar som gemensamt ger ut tidningen. Viktiga frågor är förstås vad som ska hända med hyrorna och bostadspolitiken; vilka politiker ska visa modet att vara visionära för världens modernaste boendeform?

Riksförbundet och Hyresgästföreningen Region Stockholm lägger huvudkraften på systematisk hyressättning i ett projekt som kallas Stockholmshyra. Under två år har det hittills inte kommit ut mycket av systematik från detta arbete, tvärtom det ena tocknet efter det andra. Frågorna är fler än svaren, spekulation och missuppfattningar får syre under tiden.

För den som är nyfiken finns rapporter från projektgruppen på hyresgästföreningenstockholm.se. Utbildning av förtroendevalda och hyresboende utsedda att delta i hästjobbet inventering av allmännyttan pågår som bäst.

De stora frågorna, vinsterna i bostadsbolagen, de stora hyreshöjningarna vid upprustning och nyproduktionshyror som få klarar, lyser dock med sin frånvaro i Stockholmshyraprojektet. Hyrespressen försöker i detta nummer kompensera lite av detta samtidigt som vi också pekar på några viktiga bostadspolitiska frågor för hyresgästerna.

Vid presslägg vet vi att flera intressanta historier från vårt upptagningsområde inte kommer i tryck. Du som läser, eller blir tipsad; skicka in din historia till Hyrespressen, redaktionen. Det är ständigt aktuellt att spegla hyresboendes vardag, i upplysningssyfte, även om det inte är nyheter per se. Vägen framåt för bostadsfrågan kan hänga på din röst i september – slarva inte bort den.

Hälsningar ordförandena Hyresgästföreningarna
Norrmalm, Södermalm, Östermalm, Kungsholmen och Bromma Ekerö.

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

Stäm av innan stämman

Almanackan full med Hyresgästföreningen i princip alla vardagskvällar och några helger, ofta de fina vårhelgerna då det händer så mycket annat.

Läsa, mejla, skriva, prata, ringa, tycka, svara, tänka, träffas, möten, möten, möten …

Varför håller vi förtroendevalda på?

Vi satsar vår obetalda fritid, ger våra kunskaper, erfarenheter och vår omsorg. Det är jobbigt, roligt och lärorikt.

Efter förbundsstämman 15-17 juni, som är högsta organ för hela landets alla regioner och regionfullmäktige för regionens alla föreningar i april, känner jag mej tveksam. Arbetar vi verkligen på ett effektivt och demokratiskt sätt eller finns det bättre metoder. Är dessa stora församlingar det enda ultimata förfarandet, hur skulle det annars kunna se ut?

Att delta i en stämma är något alla i föreningen borde få uppleva, det är stressigt, kul och en fantastisk känsla av att vi är många som har samma mål, vi har olika erfarenheter att utbyta och vi får vara med att försöka påverka.

Vi har massor av kreativa idéer och tankar om smått och stort som vi vill framföra i Hyresgästföreningen, en bråkdel av dessa blir till motioner till dessa möten och av dessa anser ”Toppen” d.v.s. förbunds- och regionstyrelserna att endast en liten del bör få bifall. Endast 7 motioner av 65 på senaste förbundsstämman gillades av förbundsstyrelsen. De flesta motioner anses besvarade och några föreslås att avslås. När sen delegaterna röstar så får vi inte så mycket större gehör.

Vi förtroendevalda på basplanet kan ju inte veta allt som är på g i toppen och ute i hela vår förening. En del kan ha prövats tidigare och något kan anses som omöjligt att genomföra. Men vi har ju ändå samma mål även om vägen dit kan vara olika och det kan förstås diskuteras.

Vi behöver givetvis bli bättre på att formulera oss, kommunikation sker alltid på mottagarens villkor. Många av frågeställningarna i motionerna påstås tas upp i fel forum. Men var och hur ska vi annars ta upp dem?

Vi kan ju motionera oss trötta. Det verkar som om vi i basen har en väldigt hög backe att ta oss upp för. I en platt organisation borde vi i ett tidigare skede kunna ha en dialog och diskutera förslagen till motioner, både med varandra och med toppen, då hade de nog blivit både bättre och färre motioner.

Nu anser vi att ”basen” måste börja ta ton och visa hur vi vill ha det, vi måste göra skillnad.

Beatrice Eriksson

”Vår” egen lokaltidning

Efter all den tumult som genomsyrat i första hand vår egen innerstad med uteslutningar och suspenderingar har jag mötts av många frågor och undringar från medlemmar inom mitt eget LH-område Gärdet. Den tidning ”Hyrespressen”, som tidigare kontinuerligt bifogats ”Hem & Hyra”, har man ansett vara en utmärkt förmedlare av händelser och nyheter inom våra egna innerstadsområden. Inte bara rent hyrespolitiska frågor utan mer och främst näraliggande personbeskrivningar kring de människor många av våra medlemmar har eller har haft nära kontakt med och hjälp av i problem med den egna lägenheten.

När nu utgivningen av Hyrespressen konstaterats halta, börjar man undra vad som egentligen hänt och händer. Visserligen har de närgångna porträtten ifrågasatts som ett skäl till att man från något håll kanske t.o.m. velat censurera vår egen lokaltidning. Tyvärr har det varit svårt att kunna lämna några övertygande svar eller kommentarer.

Medlemmar undrar med viss bävan om utgivningen nu är på väg att helt upphöra. Den lokala närvaron i flera av reportagen och inläggen har känts betryggande och igenkännande och inte minst har uppskattats tidningens sida med information om våra årsmöten och andra medlemssammankomster. Man känner innerstadens utsatthet i fastighetsägarnas ofta egoistiska syn på sitt ägande och nonchalanta hållning gentemot oss hyresgäster.

Tidningen anses av våra medlemmar vara en mycket viktig budbärare av våra specifika hyres- och bostadsfrågor, vilkas lokala betydelse inte får förringas. Layout och upplägg har uppskattas och gjort att vi i innerstaden inte glömts bort. Skulle detta språkrör fråntas oss skulle, ändå den lokala tryggheten och bevakningen i och av våra hyresbostäder och som några säger, våra egna kök och badrum helt utlämnas till fastighetsägarna godtycke. Innerstaden och, kanske inte minst Östermalm, är nog av den karaktären att mycket av vår särprägel skulle både glömmas och gå förlorad utan vår egen tidning. Så snälla ni, som man säger, ”ge inte upp”.

Gunvor Åkerblom (ordf. LH Gärdet)

HYRESGÄSTFÖRENINGENS VÄRDEGRUND – Stadgarna § 1.2 år 2017

Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra.

Hyregästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter. Alla människor som delar vår värdegrund ska ha rätt att vara aktiva i föreningen, på lika villkor.

Diskriminerande agerande får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, vare sig i eller utanför föreningen.

Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet eller annan kränkande behandling.

Den lurade hyresgästen

Hyresgästhushållet har i snitt 27 procent lägre inkomster än de som bor i bostadsrätt och 58 procent lägre inkomst än de som bor i äganderätt (främst småhus) i Stockholmsregionen.

Trots detta har hyresgästen blivit den grupp som får det minsta statliga och kommunala stödet, är mest utsatt för vinstkrav, har haft den mest ogynnsamma boendekostnadsutvecklingen och är tämligen maktlös i sitt boende.

Elva stora problem.

1. Vinstkrav på hyresrätten. Alla andra upplåtelseformer drivs med självkostnad. Länge gällde självkostnadsprincipen för de kommunala bolagen, och de privatägda fick ha 4-5 procent högre hyror. Principen togs bort 2011. Resultatet har blivit att de kommunala bolagen drivs med vinst, i Stockholm 15–20% av bostadshyrorna i vinst plus höga avskrivningar. De privata gör ännu högre vinster. I snitt torde cirka 30 procent av hyrorna vara vinst! Med en snitthyra på 6 000 kr per månad innebär detta 1 800 kr i vinst för fastighetsägaren.
2. Bruksvärdessystemet – som inte har någonting med brukningsvärde att göra – hjälper till att driva upp hyrorna. Enligt bruksvärdessystemet ska man alltid jämföra med den högsta nivån på hyror, istället för med genomsnitt. Alltså blir de högsta hyrorna styrande.
3. Staten bidrar till villaägarnas och bostadsrättshavarnas räntekostnader med ett avdrag på i snitt 28 procent. Hyresrätten får betala sina räntor fullt ut. Avdragsrätten kostar cirka 20 miljarder per år. I runda tal betalar hyresgästerna 40 procent av detta. Varje hyresgäst betalar cirka 300 kr per månad.
4. Staten bidrar till villaägarnas och bostadsrättshavarnas underhållskostnader med cirka 15 miljarder per år via Rotavdragen. Varje hyresgäst betalar cirka 300 kr per månad.
5. Nybyggda små hyresrätter kan numera få ett investeringsstöd på upp till 337 000 kr för till exempel 2 RoK om 60 kvm i Stockholmsregionen. Sammanlagt cirka 3,2 miljarder per år vilket kan jämföras med bostadsrätts- och äganderättsstöden på tillsammans drygt 30 miljarder per år.
6. Vid nyproduktion av hyresrätt räknar kommunala och privata bolag med kalkylräntor på 4–6 procent, dvs långt över de cirka 1,5 procent (före ränteavdrag) som gäller för lån till bostadsrätt och äganderätt. En ränteskillnad på 3,5 procent vid en byggkostnad på 35 000 kr per kvm innebär en boendekostnadsskillnad på 6 600 kr per månad!
7. Underhåll ska enligt lagen ingå i hyran. För vanligt underhåll fungerar detta vanligen i de kommunala bolagen. I de privata är det värre. Där är det vanligt att fastighetsägaren skjuter upp underhållet så länge som möjligt eller tubbar hyresgästen att göra jobbet själv. Så tjänar privatfastighetsägarna extra hackor.
8. Vid större underhållsåtgärder ska hyresgästen i teorin godkänna standardhöjningar, men i praktiken får fastighetsägaren ofta göra dessa ändå, med statliga hyresnämndens hjälp. Ännu konstigare är det med hyrorna. Trots att standardhöjningarna som regel är små, brukar hyrorna höjas med 30–60 procent, ibland ännu mer. Begreppet renovräkning beskriver väl vad det leder till.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

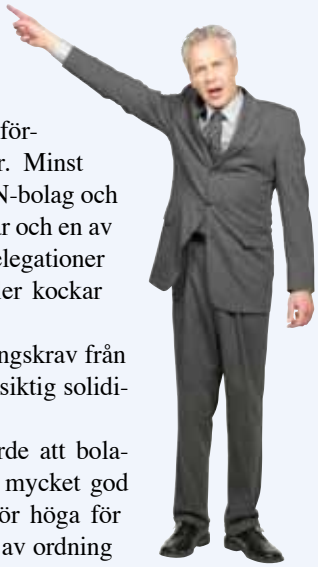
Strandad hyresförhandling med allmännyttan

En lång och seg gemensam hyresförhandling för allmännyttan i Stockholm resulterade i +1,3 procent utan differentiering från 1:a januari 2018.

Den årliga förhandlingen mellan Hyresgästföreningen Region Stockholm och de allmännyttiga bolagen i Stockholm (AN-bolagen) Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stadsholmen startade tidigt hösten 2017. Efter totalt 10 möten ”bröts förhandlingen” då ingen enighet kunde nås. Ärendet överfördes till HMK, dvs Hyresmarknadskommittén. Denna är en partsgemensam grupp mellan Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag.

Inte heller denna grupp fann en lösning utan en skiljeman fick i uppdrag att slutligen besluta. Denna situation är unik. Varför då denna onekligen märkliga och krångliga väg till beslut om hyreshöjningen för 2018?

Utgångsbuden var mycket långt ifrån varandra +2,8 % från AN-bolagen och +0,7 % från Hyresgästföreningen. Flera delegater från Hyresgästföreningen ansåg att 0 % skulle vara rätt. Eftersom hela förhandlingen var gemensam för alla AN-bolagen så var förhandlingsgruppen mycket stor. Minst två representanter från varje AN-bolag och minst två representanter från var och en av Hyresgästföreningens bolagsdelegationer och ibland ännu fler…. (ju fler kockar desto…).



Varför detta höga hyreshöjningskrav från AN-bolagen? De hävdade långsiktig soliditet och stabilitet in i framtiden.

Hyresgästföreningen framförde att bolagen visar höga vinster, har en mycket god soliditet samt att hyrorna är för höga för hyresgästernas inkomster. Vän av ordning frågar sig också varför ”brandskattningen” av AN-bolagen genomfördes under förra mandatperioden av den borgliga majoriteten. Om detta egna kapital fått ligga kvar skulle soliditeten varit ännu högre.

Men som sagt, efter tio möten och slutligen en skiljeman landade höjningen på +1,3 procent, långt under AN-bolagens krav och tyvärr lite högre än många andra AN-bolag i Stockholms grannkommuner.

Sannolikt kommer nu denna nivå användas som ”märke” för många privata fastighetsbolag. Ibland passar det för Fastighetsägarföreningen att åberopa AN-bolagen, ibland är det tyst som i graven från det hållet i andra frågor eller rent ”råskäll”.

Efter valet 9 september (ett av de viktigaste valen sedan 2:a världskriget anser många) kommer en ny förhandling att påbörjas. Vi kommer att behöva vässa allt som finns för att möta de faror som kan lura bakom knuten.

Vid pennan Claes Sjöberg

9. Systematisk hyra är ett mantra som några hänvisar till. Hyrorna ska väl spegla skillnader i bostadsvärden. Hittills har detta inte i lett till rimligare nyproduktions- och upprustningshyror. Däremot till större hyresskillnader och till högre hyror. I fallet Malmö kommunala bolag har att hyrorna efter införd ”systematik” ökat med cirka 15 procent – utöver generella hyresändringar. I privatbeståndet har hyrorna efter systematiken har ökat cirka 30 procent.
10. Andrahandshyresgäster är en särskilt lurad grupp. Den som hyr en hyresrätt i andra hand ska inte behöva betala mer än förstahandshyran. För den som hyr en bostadsrätt i andra hand är däremot hyressättningen i praktiken fri och kan hyran uppgå till det dubbla jämfört med en förstahandshyra. Vilket också spiller över på andrahandshyror i hyresrätt. Systemet har också lett till att en del köper eller behåller bostadsrätter, hyr ut i andra hand, tjänar grovt på det samt väntar på värdestegring. Det enda rimliga är att andrahandshyran är lite lägre än en förstahandshyra. Andrahandshyresgästen har ju mycket färre rättigheter.
11. Till sist är hyresgästens inflytande över sin bostad och sitt bostadsområde begränsat. I allmänhet lite bättre i kommunala bostadsbolag än i privatägda hus. Fastighetsägaren bestämmer och hyresgästen har på sin höjd samrådsrätt i de kommunala bostadsbolagen. I privatägda hus inte ens det.

Varför bor då hyresgästerna kvar? Det får vara en annan artikel. Men det är ju knappast någon möjlighet att hyresrätter tomställs. Omvandling till bostadsrätt har bara gynnat de mest välbeställda.

Ragnar von Malmborg

BOSTADSPOLITISK DEBATT

Södermalm 28 mars 2018

Hyresgästföreningen på Södermalm ordnade en Bostadspolitisk dag tillsammans med ABF. Som en grund fanns bland annat Södermalmsföreningens bostadspolitiska program för Stockholm, som finns på sodermalmsforeningen.se.

På förmiddagen gav Anders Gullberg en historia över de viktigaste bostadspolitiska förändringarna de senaste decennierna. Därefter gav Anna Granath-Hansson en rapport om hur man gör i andra länder i Europa, med fokus på hur man gör bättre än i Sverige. Sven Bergenstråhle likviderade en lång rad myter om hyresgästerna. Som att hyresgästerna bor stort, har höga inkomster och flyttar sällan som vi hör i den bostadspolitiska debatten.

På eftermiddagen var det dags för debatt mellan hyresgästerna och sex av partierna från Stockholms stadshus. Det blev en bra debatt, där partierna fick berätta varför en hyresgäst i Stockholm ska rösta på respektive parti.

Därefter handlade mycket av debatten om kommunens riktlinjer för de kommunala bostadsbolagen och om den missgynnade hyresrätten när det gäller skatter, ränteavdrag, ROT med mera.

Jag tror att partierna fick med sig att det är dags att tänka över hyrorna som blir efter de politiska kraven på höga vinster för allmännyttan, de skyhöga kraven på höga vinster för nybyggda hus, kommunens markpolitik och tomträttsavgälder samt ombyggnaderna (av hyran).

En intressant del av debatten var också hur man såg på kooperativ hyresrätt som alternativ. Fast ett av partierna berättade att man funderade på om ett av bolagen skulle säljas om de fick majoritet efter valet.

Ragnar von Malmborg

Ekerö den 28 maj 2018

Debatten arrangerades av den lokala hyresgästföreningen som mötte representanter från alla partier utom Sverigedemokraterna.

Politikerna lovade att Ekerö bostäder skulle få vara kvar som allmännyttigt bostadsbolag. Någon utförsäljning till ett privat bolag är inte längre aktuell.

Partierna ansåg att det var en brist på hyreslägenheter i kommunen och att det byggts för lite hyresrätter under många år. Nu ska det byggas mer, men det är besvärligt och tar tid att planera på Ekerö, de flesta planer överklagas. På Clas Horns väg är snart 70 nya lägenheter färdiga. Det finns planer på att bygga nytt på Adelsö och i Stenhamra.

Hyresgästföreningen frågade efter billigare bostäder i nyproduktionen. Politikerna svarade att kommunen äger för lite mark och att alla nybyggen därför blir små och jämförelsevis dyra.

Hyresgästföreningens nästa fråga gällde Ekerö bostäders vinster. Varför så höga vinster (= höga hyror) och varför tog kommunen vinster från bolaget till annan kommunal verksamhet? Politikerna svarade att bolaget enligt lagen får ha vinster och att de får föras över till kommunens andra verksamheter. Men att det finns en begränsning på hur mycket som får föras över. I år får max 200 000 kr föras över.

Det blev ett bra möte, även om hyresgästerna inte var nöjda med alla svar från politikerna.

Vid pennan Kicki Almlöv, ordförande i styrelsen för Hyresgästföreningen Bromma-Ekerö.

BOSTADS DEBATT 2018

Nu eller aldrig

I maj anordnade HGF region Stockholm tillsammans med Svenska kyrkan en stor bostadsdebatt som satte fokus på hemmet och dess betydelse för en hållbar stadsutveckling. Den gick av stapeln i Spårvägshallarna på Birger Jarlsgatan. Det handlade bl.a. om barnfattigdom, lyxrenoveringar, svarta hyreskontrakt och utanförskap och extremism. Det var ett fullspäckat program med föreläsningar, workshops, utställningar och kulturevent under hela dagen till kvällen.

Vi lyssnade bl.a. till representanter från Change Maker, SABO, White arkitekter, EXPO, IVL, Bris och med flera. Frågeställningar som väckte intresse bland andra var:

Hur hänger upprustningar och ökad hemlöshet ihop? Hur påverkas våra barns skolgång av polariseringen i samhället? Hur kan vi leva tillsammans i ett mångkulturellt Sverige? Är en bostad en rättighet eller lyx? Bör svart uthyrning kriminaliseras?

FOTO: ANKARA, WIKIPEDIA

Allt var intressant men mycket pågick samtidigt, jag valde bl.a. att lyssna till Rebecca Rubin från White arkitekter som talade om ”Flickrummet”, varför satsas det inte lika mycket på flickor som på pojkar i det offentliga rummet, mycket intressant och tankeväckande.

Ett bra initiativ till detta evenemang med stor bredd tillsammans med många aktörer som vi tackar Mirjam Neuman och alla som arbetade med detta för. Mer sånt!

Beatrice Eriksson

Tolv steg till en bra hyresrätt

För att hyresrätten ska bli en bra boendeform krävs ett antal förändringar.. Här finns ett antal förslag som ska åtgärda de problemen. Men det kan också vara att ta ett stort steg till kooperativ hyresrätt, som är den rätta vägen för stor del av hyresrätten. Men för de övriga krävs de åtgärder som visas nedan.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

1. Ta bort vinstkraven på de kommunala bostadsbolagen, genomför rimliga kalkylsystem och återgå till hänghyror för privatbeståndet. Allmännyttan måste återgå till självkostnadsprincipen. Nya kalkylmodeller måste tas fram. Den så kallade K3-metoden för avskrivningar måste göras om. Det är inte rimligt att hyresgästerna ska betala avskrivningar, betala underhållskostnader och få hyreshöjningar när underhåll utförs. För privatbeståndet bör ett system med hänghyror, liknande det som fanns tidigare återinföras.
2. Bruksvärdessystemet reformeras så att hyresjämförelser ska göras med genomsnittshyror istället för högsta nivå. Det skulle göra metoden väsentligt rimligare och också ta bort en del särskilda avarter när fastighetsägare begär hyreshöjning utan att ha gjort någonting alls.
3. Jämställ statens stöd till upplåtelseformerna 1. Steg i detta måste vara att ta bort ränteavdragen för lån till bostadsrätt och äganderätt.
4. Jämställ statens stöd till upplåtelseformerna 2. Ta bort det allmänna Rotbidraget. Bestäm istället vilka typer av underhåll och upprustning som ska få stöd till alla upplåtelseformer. Stöd bör ges till energieffektivisering och miljöåtgärder som radon och liknande. Hissinstallation i flerbostadshus bör stödas. Vidare bör övervägas att ge stöd till underhåll och utbyte av tyngre tekniska system. Stöd ska dock aldrig ges till ytskikt och kosmetika, inte heller när det hänger ihop med de tekniska systemen.
5. Jämställ statens stöd till upplåtelseformerna 3. Ge stöd till nyproduktion. En förutsättning ska vara att nyproduktionen håller rimliga priser och hyror och inte leder till oskäliga vinster. Stöd till bostadsrätt och äganderätt bör förutsätta både rimligt pris vid nybyggnaden och rimliga priser fortsättningsvis. Sådana system finns i till exempel Finland och Danmark.
6. Jämställ finansieringsreglerna för upplåtelseformerna. Och gör regler för hur banksektorn ska fungera.
7. Underhåll. Klargör vad som är underhållsåtgärder och som inte ska leda till hyreshöjning när det utförs. Ge hyresgästerna möjlighet att välja när underhållet ska utföras. Det hyresgäststyrda underhållssystemet (HLU) är en god princip som bör kunna utvidgas också till bostadsområdena.
8. Klargör vad som är förändring som inte ska påverka hyran och vad som är standardförbättring. Gör grundregler för värdering av standardförbättringar. Gör regler som innebär att hyresgästerna har rätt att säga nej till standardförbättring, men också har rätt att begära standardförbättring.
9. Det måste finnas en hantering av fastighetsägare som missköter sig. Dagens regler kring tvångsförvaltning är för svaga. De är bara användbara vid mindre misskötsel. För större bör konfiskering och expropriation vara vägen. Särskilda regler krävs för denna typ av expropriation bland annat för värdeberäkning. Det bör vara rätt enkelt och tydligt hur och när en expropriation kan bli nödvändig.
10. Systematisk hyra kräver grundläggande diskussioner. Grundprinciper ska vara minskade hyresskillnader och totalt sett lägre hyror á la självkostnad enligt ovan. Nyproduktionshyror och upprustning måste hanteras. Hyresskillnader som leder till segregation ska undvikas.
11. Andrahandsuthyrning och andrahandsupplåtelse kräver reformerade regler. Det ska finnas skäl för att få hyra ut i andra hand både för bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt. Vidare ska hyresprincipen för alla upplåtelseformer vara något lägre hyror än jämförlig hyresrätt plus tillägg för möbler. Att ha en lägenhet som hyrs ut i andra hand ska därmed inte vara helt gratis.
12. Hyresgästernas inflytande över sina bostäder måste stärkas. Det handlar om underhåll och skötsel men också om möjligheter att göra förändringar.

Till sist bör övervägas **om den kooperativa hyresrätten ska vara modell för hyresrätten.** I kooperativ hyresrätt fås det bästa från både hyresrätten och bostadsrätten.

I den kooperativa hyresrätten äger eller arrenderar en förening ett eller flera bostadsområden. Hyresrätten upplåts med en insats som återbetalas vid avflyttningen. Föreningen är självständig i alla frågor.

I den kooperativa hyresrätten är beslutsrätt och självkostnad självklar. I Danmark är varje allmännyttigt bostadsområde självstyrande när det gäller underhåll, skötsel, upprustning och hyra.

Det borde inte vara alltför svårt att överföra de kommunala bolagen och halvoffentliga hyresrätter till kooperativ hyresrätt, om bostadsförmedlingen kvarstår i kommunens regi.

Former för kooperativ hyresrätt, övergång m.m. behöver lösas.

Ragnar von Malmborg

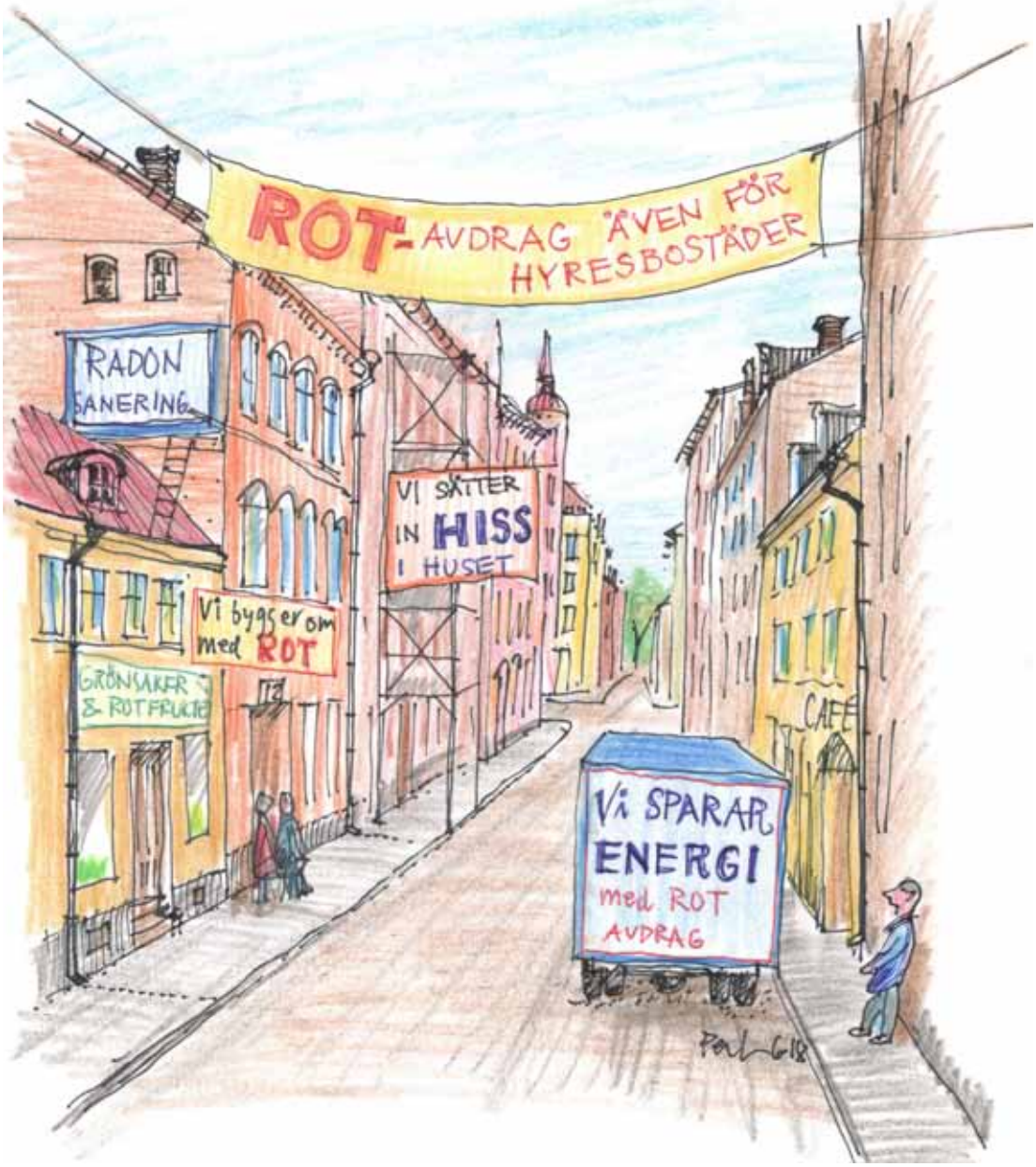


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Regeringen behöver is i magen

2001–2006 fanns ett begränsat stöd till byggande av hyresrätt. Regeringen Reinfeldt tog bort detta 2006. Då restes starka invändningar från byggbranschen över att det inte skulle gå att bygga hyresrätt längre.

Nu inför regeringen ett nytt investeringsstöd till ny hyresrätt. Och byggbranschen kritiserar detta!

2001–2006 var stödet 600 miljoner per år. Nu införs ett stöd på 3,2 miljarder per år.

Orsaken till byggbranschens motstånd är att man hittills utnyttjat bostadsbristen med skenande hyror och höga inkomstkrav på hyresgästerna. I Solberga vid Älvsjö blir hyrorna 2018 10 000 kronor i månaden för en tvåa på 51 kvadratmeter, drygt 13 000 för en trea på 77 kvadratmeter och 15 500 för en fyra på 93 kvadratmeter. Det är hyresnivåer som utesluter låg- och medelinkomsttagare som hyresgäster.

Detta nya investeringsstödet tillåter en högsta hyra på 10 000 kronor per månad för en trea på 77 kvadratmeter. Detta är givetvis en chock för bygg- och fastighetsbranschen där man vant sig vid att rulla alla kostnadsökningar framåt till hyrorna.

I Stockholm har allmännyttan genomgående avsagt sig investeringsstöd med dessa hyrestak. Har branschen tagit ”samhällsansvar” har det skett genom att ställa krav på ökade subventioner (!) i form av höjda bostadsbidrag, något som tillåter branschen att höja hyrorna i nyproduktionen än mera och skicka räkningen vidare till skattebetalarna.

Investeringsstödet med hyrestak behövs både för att bryta den uppåtgående kostnadsspiralen och för att skapa mera

Ska folk behöva flytta av ekonomiska skäl?

Är syftet att ”byta ut befolkningen” i vissa kommuner? Kommer även Stockholm att drabbas av detta fenomen framöver?

Under de senaste åren har funnits en uttalad inriktning att omvandla hyresrätter till bostadsrätter och bygga mest bostadsrätter. Det gällde särskilt efter ändringen i kommunallagen 2010/2011 fram till 2016, med viss avmattning därefter. Bostadsrättsdominansen är utbredd i kranskommunerna till Stockholm. Mer än hundra hyreslägenheter byggdes 2017 i bara sju av länets 26 kommuner: Stockholm, Järfälla, Botkyrka, Haninge, Tyresö, Upplands Bro och Solna.

Den stora omvandlingsfasen till bostadsrätter innebar en stor värdeöverföring av kapital från allmänt/kommuninnevånarnas ägande till bank-/privatfinansierat ägande med en sannolikt stor möjlighet att uppnå inte oväsentliga värdestegringar. Denna lånade kapitalbubbla kan tyvärr visa sig vara mycket kostsam vid en räntehöjning. Risken är således överförd från det allmänna till banker och privatägande i en svag ”Ekonomisk föreningskultur-Brf” lite unik för Sverige då äganderätt är mest utbredd i övriga Europa. Användandet av detta stora kapital skulle enligt lagändringsmålsättningen användas i ”Bostadspolitiskt och socialt syfte” vilket inte gjordes speciellt uttryckligt under mandatperioden fram till 2014. Därefter har situationen klart förbättrats. Vi har idag ett moratorium på utförsäljning av allmännyttans bostäder.

Istället för att bygga fler hyresrätter, precisera kravet på varsam upprustning av befintliga hyresrätter, samt kraftfullt snabba på och krav marktilldelning har andra krafter tagit steg i en farlig riktning. Vissa mycket bra projekt är Järvalyftet, Fokus Skärholmen m.m. har kommit med lyckat resultat, men det behövs mer! Om inte den pågående byggnationen av bostadsrätter på bekostnad av hyresrätter avtar eller till och med kraftigt minskar kommer en stor grupp människor och då många unga att uteslutas från bostadsmarknaden. Vill vi ha kommuner som runt Stockholm försöker och delvis har lyckats, ha en innevånarstruktur som mest bor i villor, bostadsrätter och framöver ägarlägenheter som arbetar i Stockholm och pendlar till jobbet samt mindre bemedlade svenskar som bor i hyresrätter i nästa ”ring” av kommuner med ännu längre pendlingsavstånd?

I Stockholm pågår nu en process med systematisering av hyrorna. Kan denna modell avvärja hotet, att Stockholms bostadsbyggande fortsätter med dyra nyproducerade hyresrätter och höga hyror efter upprustning? Idag tvingas människor flytta, ibland långt bort. Naturligtvis är det inget fel att bo i dessa kommuner utanför centrala Storstockholm, men att tvingas bort av ekonomiska skäl som oöverskådlig boendekostnad är otäckt cyniskt och skapat av en nyliberal tankesmedja!

Skall Stockholms stad följa Nacka, Solna, Danderyd, Täby, Lidingö och Vallentuna med flera i spåret att medvetet ”byta ut” sin befolkning?

NEJ och det kan avgöras i september.

Vid pennan Claes Sjöberg

FOTO: ARI ESKELINEN

kostnadsneutralitet mellan ägt och hyrt boende. Dagens investeringsbidrag är faktiskt mindre än det tidigare stödet om man mäter som andel av byggkostnaderna. Investeringsstödet till en nybyggd trea på 77 kvadratmeter är cirka 370 000 kronor men skulle nästan behövas fördubblas (trefaldigas i storstadsområden) för kompensera för ränteavdragen till ägt boende.

Ränteavdrag och rotavdrag innebär ett skattebortfall från ägt boende idag drygt 30 miljarder kronor per år, det vill säga nästan tio gånger dagens investeringsstöd. Och enligt Ekonomistyrningsverkets senaste prognos ökar skattebortfallet med 70 procent redan till år 2021.

Investeringsstödet behöver ökas främst genom att taket för hur stor boarea som får stöd lyfts från 70 till 95 kvadratmeter så att även fyrarummare byggs. Men också stödnivån per kvadratmeter behöver ökas. Lämplig subventionsvolym borde vara tre gånger högre än dagens, det vill säga cirka 10 miljarder kronor per år.

Utspelet från Sveriges Byggindustrier får ses mot bakgrund att dagens marknadsstyrda bostadsproduktion har gått i stå, på grund av okontrollerade prisökningar, både på nya bostadsrätter och hyreslägenheter. Byggbranschen vill förhandla fram icke-styrande subventioner och hotar med minskad nyproduktion.

Regeringen vill givetvis ha en hög volym på nyproduktionen men måste ha is i magen när nu marknaden vänder. Dagens problem med svårigheter att sälja/hyra ut nyproducerade lägenheter utgör en kraftig medvind för det hyrespressande investeringsstödet. Även byggbranschen kommer att inse detta.

Stig Tegle

Stockholm stad behöver nya budgetprinciper

Stockholms stads budget är viktig för hyresgästerna. Nuvarande inriktning leder till höga hyror och värst för nyproduktion och vid upprustningshyror. Den nuvarande majoriteten har inte ändrat de grundregler som sattes upp av den förra majoriteten i stadshuset.

I Stockholms budget framförs ett antal viktiga mål för bostadsförsörjningen och för de kommunala bolagen. Men när det sedan kommer till praktiken blir det skräp.

Nu krävs en ordentlig revidering av budgeten för att uppnå rimliga hyror. Bostadsektorn i staden ska inte ses som en intäktskälla utan som ett sätt att klara en bostadsförsörjning.

I stadens budget framförs att de kommunala bostadsbolagen ska äga och bygga bostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden kan efterfråga och att hyresgästerna ska ges inflytande över grad av standardhöjning i samband med upprustning och energieffektiviseringar.

Men praktiken är något annat

De kommunala bostadsboalgen krävs på vinst.

Totalt drygt en miljard, motsvarande 15 procent av bostadshyrorna plus 1,7 miljarder i avskrivningar.

Alla argument att allmännyttelagen, EU, stadens kapitalförvaltning och bostadsbyggandet kräver höga vinster har visat sig vara felaktiga. Bostadsförsörjningsansvaret särskilt för hushåll med måttliga inkomster står över alla dessa påståenden.

Slutsats

Ta bort vinstkraven på allmännyttan!

Stadens budget kräver att en kalkylränta på fem procent ska användas vid investeringar som bostadsbyggande.

I budget arbetet framgår att staden lånar till noll procents ränta. Staden kräver 0,8 procents ränta när de lånar ut till bostadsbolagen, men kräver en kalkylränta på fem procent för bostadsbyggande och upprustning. Av dessa fem ska tre procent komma genom direkt ränta och ytterligare två genom värdestegring som kräver hyreshöjningar.

Inga av dessa krav är rimliga.

Slutsats

Räntan till bostadsbolagen ska inte överstiga ett borgenskrav på 0,25 procent över vad staden lånar till. Kalkylräntan bör inte överstiga en procent. Några skäl att kräva en värdestegring, dvs. kommande hyreshöjningar finns inte. Ställ krav på hyror i nyproduktion som många kan klara. Inte en ny bostad i bolagen som inte berättigar till statligt investeringsstöd.

Staden kräver höga hyreshöjningar vid upprustning, bland annat med hänsyn till kalkylräntan och ger i praktiken inte hyresgästerna möjlighet att ta ställning till standardhöjningar.

Vid upprustning är det allra mesta underhållsåtgärder. Standardhöjningarna är få och ibland till och med försämringar.

Stadens budget måste ålägga allmännyttan att se underhåll som något som inte ska höja hyran. Bolagen ska åläggas att se till att standardhöjningar innebär hyresförändringar som står i rimlig proportion till förbättringen. Bolagen ska åläggas att ge hyresgästerna möjlighet att välja eller avstå från standardhöjningar.

Staden hanterar sin markpolitik som en inkomskälla istället för som ett sätt att få fram bostäder som vanligt folk kan bo i.

Staden äger mycket stor del av marken inom kommungränserna. Staden sätter markpriserna utifrån en bostadsbristsituation och en situation med snabbt ökande inkomstskillnader. Det ger höga markpriser både vid försäljning och vid tomträttsupplåtelser. Dessutom stora skillnader mellan olika områden. Detta drar upp boendekostnaderna högst väsentligt både för hyresrätt och andra upplåtelseformer.

Slutsats

Sänk markpriserna och tomträttsavgälderna väsentligt. Minska skillnaderna mellan olika områden. Ställ krav på låga priser och hyror för att upplåta mark till exploatörer istället för tvärtom.

Allmännyttan är svaga på hyresgästinflytande

I stadens budget framhålls att bolagen ska verka för hyresgästinflytande. Det är inte mycket bevänt med det i praktiken. Ibland fungerar information till hyresgästerna men långt ifrån alltid.

Slutsatser

Ställ krav på bolagen att utveckla hyresgästinflytande över lägenheter, bostadsområdet och bolaget. Återinför och utöka det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU) som idag bara fungerar i Familjebostäder.

Ge bolagen i uppgift att pröva kooperativ hyresrätt i stor skala.

Ragnar von Malmborg

Malmömodellen en höj(d)armodell för hyressättning

Inom hyresboendet intar Malmö en särställning. Här tillämpas nämligen en hyressättningsmodell som hävdas vara både rättvis, rimlig och lite av en ”rikslikare”. Malmömodellen lovordas av politiker, bostadsdebattörer, ekonomer, fastighetsägare och inte minst Hyresgästföreningen. Mot bättre vetande vill jag hävda för mig veterligen har modellen aldrig utvärderats, än mindre har dess konsekvenser beskrivits. Modellens införande har inneburit kraftigt höjda hyror vilket förtigs.

Det finns ingen klar bild av vad som händer när den systematiserade hyressättningen drabbar hyresgästerna. Men för Malmömodellen kan nu konsekvenserna skönjas. Modellen introducerades 2004/05 och var i stort genomförd vid årsskiftet 2014/2015. Den erbjuder nu ett facit om hur höga hyreshöjningarna hyrorna blivit inom MKB, Malmös allmännytta.

För knappt 250 fastigheter med drygt 20000 lägenheter har hyresutvecklingen följts 2005–2015. Rensar man bort de höjningar som beror på årliga avtalsenliga höjningar och höjningar i samband med ombyggnader så återstår effekten av Malmömodellen:

5,3 %	(1104 lgh)	har fått höjningar mindre än eller lika med avtal
24,0 %	(4972 lgh)	har fått höjningar utöver avtal på 0–10 % **(snitt 6 %)**
43,3 %	(8985 lgh)	har fått höjningar utöver avtal på 10–20 % **(snitt 15 %)**
23,2 %	(4817 lgh)	har fått höjningar utöver avtal på 20–30 % **(snitt 24 %)**
4,2 %	(867 lgh)	har fått höjningar utöver avtal på 30 % eller högre **(snitt 36 %)**

Den genomsnittliga hyreshöjningen på grund av Malmömodellen räknat på hela bostadsbeståndet är drygt 15 procent vilket motsvarar knappt 300 miljoner i ökade hyresintäkter årligen utan någon som helst motprestation från bostadsbolagets sida. Ett försumbart antal lägenheter har fått oförändrade hyror, åtskilligt fler lägenheter har fått höjningar större än 40 procent.

Malmömodellen har ritat om stadens hyreskarta och hyresgästerna tvingas betala. Det är den systematiserade hyressättningens egen höjarlogik. *Björn Alfredsson*

Ogenomskinlig Stockholmshyra

I avsiktsförklaringen för ”Stockholmshyra” från februari 2017 anger Hyresgästföreningen och allmännyttan i Stockholm att ”Intentionen med detta arbete är att skapa transparens och öka förutsägbarhet för hyresgäster och parter, samt att ta fram ett verktyg som underlättar hyresförhandlingar …”

Tills vidare har inte någon vidare transparens eller öppenhet rått kring arbetet. Ett fåtal förtroendevalda har fått delta och inte mycket läcker ut om vad som sker. Risken är stor att hyresgästerna ställs inför fullbordat faktum redan under hösten. Utan att någon egentlig debatt kommit till stånd.

På region Stockholms site hyresgästföreningenstockholm.se har föreningen samlat information om Stockholmshyra. Dessvärre blir man inte speciellt mycket klokare efter ett besök på siten. Det finns i stort sett ingenting konkret utöver det vanliga lovprisandet av systematiseringens fördelar.

Där hävdas att ”Den nuvarande hyressättningen i Stockholm saknar systematik”. Några belägg för det påståendet redovisas inte. Tvärtom skulle jag vilja säga. Dagens hyressättning är resultatet av en systematik som baseras på fastigheternas läge och modernitet speglad i byggår eller upprustningsår.

Allmännyttans hyror är också förhållandevis homogena fram till senare delen av 1990-talet. Lägenheter med lika standard har samma hyra men en viss lägesdifferentiering råder. Skillnaden mellan inner- och ytterstad är cirka 17 procent. Efter år 2000 sker en markant höjning av nybyggnads- och upprustningshyror. Skillnaderna mellan inner- och ytterstad nära nog fördubblas.

Uppgiften för ”Stockholmshyra” är att jämka samman dessa två hyresstrukturer. Kan 2000-talshyrorna sänkas eller ska de bli hävstång för alla andra hyror? Accentuerade lägesskillnader skulle också bli bränsle på hyreshöjarbrasan.

Det här borde redovisas och diskuteras öppet inom föreningen. En hyresstatistik värd namnet är i högsta grad angeläget innan man går vidare med modellbygget. Det är också rimligt att de som arbetar med ”Stockholmshyra” redovisar resultaten av alla de prov och simulering som de själva påstår sig ha gjort med olika poängsättningar. Annars är risken stor att det blir en renodlad hyreshöjarmodell som i Malmö. *Björn Alfredsson*

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Tre bilder där tänkta nybyggnationens placering och storlek visas genom personer som håller i gula ballonger i en cirkel, förstärkt med en skugga i bilden. Överst en vy från Hornsgatan och nedan från Varvsgatan. Längst ner från Kristinehovsgatan.
FOTO: GUNNAR REINERDAHL.

Kvarteret Plankan och byggplanerna juni 2018

Måndagen den 11:e juni var Plankan åter föremål för en domstolsförhandling. Saken gällde bygglovet som ger Svenska Bostäder rätt att uppföra en stor cylinderbyggnad på gården och att bygga till två våningar på den befintliga huskroppen i kvarteret. Vi som vill bevara gården hade överklagat bygglovsbeslutet till Länsstyrelsen, som avslog i september förra året. I vintras gick vi vidare och överklagade till Mark- och miljödomstolen. Och i måndags var det alltså dags för förhandling.

Hur gick det?

På den ena sidan av mittgången satt några personer från Stadsbyggnadsnämnden och ett par från Svenska bostäder, och på den andra sidan mittgången vi företrädare för alla Plankangårdenbevarare, jag, Måns Ressner och Charlotte Lagersten, och utspridda i auditoriet 63 hyresgäster.

Förhandlingen varade i fyra timmar

Efter lite formalia fick parterna framföra sina yrkanden. Det betydde att jag, Måns och Charlotte (som tillsammans företrädde drygt 140 boende) i tur och ordning fick säga att vi vill att domstolen ska upphäva bygglovet så att bygget inte kan sätta igång. Tina Pelles från Svenska Bostäder och Malin Laakso Stadsbyggnadskontoret gjorde precis tvärtom: De sa att de vill att bygglovet ska gälla så att Svenska Bostäder får bygga i kvarteret.

Sedan gick vi varvet runt igen.

Jag anförde att det skulle bli alldeles för mörkt i lägenheterna om ett bygge blir av och att en kulturhistoriskt värdefull miljö skulle förstöras.

Charlotte framförde att alla synpunkter mot bygget egentligen aldrig har prövats i sak, varpå hon gick in på ett processuellt resonemang, och därefter radade hon upp allt som talar emot bygget: buller och ljud, vibrationer, luftkvalitet och lite annat.

Måns i sin tur riktade in sig på det problematiska i att tunnelbanan går rakt under Plankangården och att pelarna som ska bära upp cylinderbyggnaden ska köras ner dit. Man ska inte kunna få bygglov för en så komplicerad konstruktion som kommer att gå ned i säkerhetszonen i spårområdet under Plankan. Det finns ingen antydan i byggplanerna hur bygget ska grundläggas.

Motparterna, Svenska bostäder och Stadsbyggnadsnämnden, å sin sida sa det förväntade, att byggplanerna var toppenbra och att eventuella småproblem kommer att åtgärdas senare.

Sedan var det vittnenas tur. Jag hade kallat Malin Alenius (arkitekt och dagsljusexpert) och Håkan Forsell, professor i stadshistoria. De gjorde var för sig mycket bra insatser. Malin visade övertygande att byggplanen inte följer Boverkets byggregler för insläpp av dagsljus. Hon redogjorde också för dagsljusets betydelse för hälsa och välbefinnande. Håkan berättade hur arkitektoniskt intressant kvarteret Plankan är. Det var verkligen fascinerande. Vi som bor här ska vara mycket stolta över denna unika bebyggelsemiljö. Inte minst trädgårdsarkitekten Sylvia Gibsons utformning av grönskan och planteringarna är mycket intressant och gör gården värd att bevara.

Hur kan man då sammanfatta dagen?

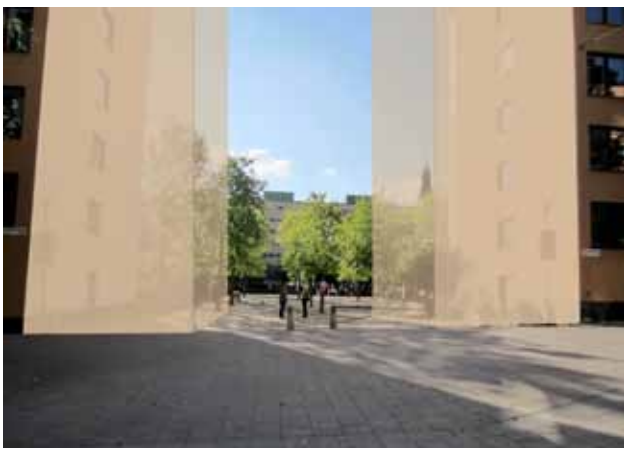
Gick det bra eller dåligt för oss? Jag tycker att vi gjorde bra ifrån oss. Vi tre ombud hade var och en olika angreppssätt och stil, medan motparten mer körde på i gamla invanda hjulspår. Plankanbevararna visade mycket mer passion och variation i argumentationen. Dessutom hade vi fördelen att ha två uppenbart mycket kunniga vittnen som talade för vår sak. Byggförespråkarnas framträdande kännetecknades av grå rutin och innantilläsning.

Men när allt kommer omkring handlar allt om hur domstolen värderar argumentationen. Domstolen kommer att väga parternas argument och resonera på vilket sätt de är tillämpliga på lagrummen beträffande bygglov i Plan- och bygglagen. Jag hoppas på en välskriven dom, allra helst en som går vår väg.

Domen meddelas 13 augusti.

Vad domstolens än beslutar kommer den förlorande parten att försöka överklaga. Det krävs prövningstillstånd för att gå vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Så det mest gynnsamma utfallet för oss vore att vi vinner i Mark- och miljödomstolen och att Mark- och miljööverdomstolen inte beviljar prövningstillstånd.

Mathias Thiel



Angörimgsväg via Kristinehovsgatan. FOTO: GUNNAR REINERDAHL.

Är det bra att lägga ett ICA Kvantum i Rosenlundsparken?

De boendes juridiska kamp mot en stormarknad i kvarteret Linjalen som började 2011 går mot sitt slut. Ärendet kommer att prövas i Hyresnämnden efter sommaren och vi väntar på att Mark- och miljööverdomstolen ska avgöra om det blir prövningstillstånd när det gäller bygglovet.

Vi har bra argument i rättsprocesserna, men vi vet att det juridiska systemet inte alltid ger hyresgästerna rimliga rättigheter. Det kommunala bostadsbolaget Stockholmshem är så säkra på att vinna att de i strid mot gällande bestämmelser redan påbörjat ombyggnaden. Bland annat har man spärrat av trottoaren och satt upp ett trafikfarligt övergångsställe på Magnus Ladulåsgatan.

Ansvaret ligger hos politikerna som bestämmer i Stockholmshem och kommunfullmäktige. De kan stoppa projektet.

ICA Kvantum projektet leder till

- försämrad boendemiljö
- dåliga entréer för hyresgästerna
- ett uppskattat sextiotalskvarter med unika kvaliteter förvanskas
- lokala matbutiker konkurreras ut
- ett stort allmänt parkeringsgarage försvinner
- trafikkaos på Magnus Ladulåsgatan och gatorna runt omkring
- 12 m långa lastbilar måste backa över gatan in till lagret
- kaos för att det bara finns ett trettiotal kundparkeringsplatser för bil
- cykelparkering för kunderna saknas
- trycket på den krympta Rosenlundsparken ökar

Om du tycker som vi mejla eller skriv till Stockholmshems ordförande Kadir Kasirga (socialdemokrat) och tala om att bygget bör stoppas.
kadir.kasirga@Stockholm.se
Postadress: AB Stockholmshem, Box 9003, 10271 Stockholm.

Kontaktpersoner Linjalen:
Christina Nygren, asienkontakt@gmail.com
Eva Fee, feeeva500@gmail.com, 073 600 5410

Läs mer på Lokala hyresgästföreningen Linjalens hemsida lhlinjalen.blogspot.se

Eva Fee

Till minne av Arbetarebostadsfonden

Vi som bor i Arbetarebostadsfondens bestånd har många gånger skrutit med ett trevligt boende och ett samtalsklimat som andra saknat med sina värdar.

När det nu blev dags för att renovera våra lägenheter och genomföra stambyte efter mer än 50 år var vi många som trodde att vi skulle göra det ”by the book” dvs med informationsmöten, samråd och samrådsgrupper. Vi trodde fel.

När den tidigare av HGF Södermalm prisade Vd:n Patrik Huldt efter ett informationsmöte blev tillfrågad om samråd meddelade han att den frågan skulle vi ta efter sista informationsmötet. Förvåningen var stor efter det sista mötet när han lät meddela att det inte blir något samråd, utan bolaget tänker inhämta godkännande från hyresgästerna direkt.

Vi hade en av det äldsta anställda på Regionkontoret med på mötena, Han tog det hela med jämnmod istället för att protestera. Protesterandet och kraven på samråd kom istället från de förtroendevalda.

FOTO: MAJ SANDIN

Det skulle visa sig svårt att få de boende att skriva på godkännandet. Bland annat sade ALLA de boende nej till nya säkerhetsdörrar utan brevinkast. Efter ett par månader återkommer så VD med en önskan om samråd. Vi bildade snabbt en samrådsgrupp och började träffa honom i hopp om att kunna påverka innehållet i upprustningen och därmed hyran. Vid flera tillfällen blev det envägskommunikation och inget av hyresgästernas förslag vann gehör. Här skulle Fonden följa den plan som var upprättad och det fanns inget utrymme för förhandling. Det blev därför ingen rekommendation till de boende att skriva på utan tvärtom blev det ett ärende i Hyresnämnden hösten 2016.

Den anställde på Regionkontoret var med på sista mötet innan Hyresnämnden, onsdagen för hyresnämndsförhandlingen, och meddelade att en jurist jobbade på ärendet och skulle komma fem dagar senare (måndagen). Vi samlade in fullmakter från de hyresgäster som inte kunde vara lediga eller ta sig till domstolen på en vardag.

Plötsligt på söndag kväll ringer en av de som lämnat fullmakt upp mig och berättar att det inte kommer någon från Hyresgästföreningen till förhandlingarna. Den anställde svarar att juristen aldrig hade arbetat med ärendet på grund av att han inte hade fått aktnumret från en hyresgäst. Detta är offentliga handlingar så det var bara ett telefonsamtal bort, alternativt så hade den anställde från regionkontoret kunnat lämna över någon av de kopior som han redan hade fått från oss…

Den anställde påstår senare att det var undertecknad som hade talat om juridisk hjälp, trots att 30-tal mötesdeltagare konstaterar att det var den anställde som sa det.

I Hyresnämnden försökte vi påtala hinder mot förhandling då vi inte har någon företrädare på plats från Hyresgästföreningen. Detta avslog Hyresnämnden. I om med detta hade de 20-tal som lämnat fullmakter ingen som kunde företräda dem i Hyresnämnden.

Det slutliga sveket kom 2018 när man under denna vår höjde hyrorna med 40 % för de boende på Duvnäsgatan utan att veta hur lägenheterna kommer se ut i färdigt skick. Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation hade gått med på höjningen. Detta i en stiftelse som inte har någon ägare att dela ut vinsten till. Varför slåss inte Regionkontoret mot orimliga hyreshöjningar?

Fredric Ericsson

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

UPPRUSTNING

– positiv standardförbättring eller hyresgästernas mardröm?

Jag fick nyligen en fråga från Hyresgästföreningen, Region Stockholm, hur det ser ut med boendeinflytande för hyreslägenheter vid upprustningar och ombyggnader. Med boendeinflytande menar man bl.a. att hyresgästerna har en tydlig dialog med fastighetsägaren om hur, vad och när upprustningen ska ske och på vilket sätt. Önskvärt är t.ex. att det finns olika standardnivåer att välja mellan för att på så sätt kunna påverka den nya hyran efter ombyggnaden. Man kan tycka att detta borde vara en självklarhet, men så är inte fallet.

På Östermalm har vi nu cirka 20 pågående ombyggnader/upprustningar varav två (2) avser Familjebostäder och en (1) Svenska bostäder. Övriga är privatvärdar. I inget fall (0) finns det samrådsavtal och i inget fall (0) finns det flera nivåer på standard/hyra att välja mellan. Med andra ord boinflytande existerar inte på Östermalm och det är lika illa i stora delar av hela innerstaden.

Så här blir det när politiker släpper det fritt för fastighetsägarna att med stöd av befintlig lagstiftning och praxis, tjäna pengar på att vi har en marknad i obalans där hyresgästerna har lite att säga till om. Att under dessa förutsättningar prata om marknadsbaserade hyror som vissa politiker nu gör, är cyniskt. Detta leder enbart till att de privata fastighetsägarna tjänar mer pengar på befintliga hyresgästers bekostnad till absolut ingen samhällsnytta överhuvud taget.

Det blir inga fler bostäder, tvärtom blir det färre. Fler och fler lägenheter går inte till ”vanliga hyresgäster” utan hyrs ut i block, till företag eller ambassader.

Fastighetsägarna kan då i stort sett sätta vilka hyror som helst. Rörligheten ökar inte heller något nämnvärt, segregationen ökar, människor tvingas flytta, kommunerna kommer få ökade kostnader då hyresgäster söker bidrag och i slutändan är det vi medborgare som får betala fastighetsägarnas orättvisa vinster via skattsedeln.

Det är våra politiker som stiftar lagar och som gör att fastighetsägare tillåts att med stambyte som förevändning, byta ut kök, slänga fungerande vitvaror, riva ut badrum etc. Detta sker utan att hyresgästerna får vara med och påverka nivåerna på ombyggnaderna och därmed hyresnivåerna så att det finns möjlighet att kunna bo kvar, även efter en upprustning. Att detta tillåts är inget annat än ett ofattbart svek mot befintliga hyresgäster. Denna ”affärsidé” för också med sig att det blir fler oseriösa fastighetsägare, som rimligen inte borde få äga fastigheter. De köper upp fastigheter just i syfte att genomföra stambyte, som ett medel för att kunna genomföra s.k. standardförbättringar med helt orimliga hyreshöjningar på upp till 100 %. De tjänar mer pengar samtidigt som många hyresgäster inte har råd att bo kvar.

Det är oacceptabelt och hög tid att politiker inser att bostäder är en förutsättning för att livet och samhället ska fungera och att det därför behövs en statlig bostadspolitik som bl.a. ger hyresgästerna stärkt ställning. Man kan inte, cyniskt, släppa loss dessa mekanismer i en marknadsekonomi med en total obalans mellan utbud och efterfrågan. Resultatet är givet!!

Nuvarande regering tillsatte en utredning, ledd av Agneta Börjesson (Miljöpartiet), just kring behovet av att stärka hyresgästernas ställning bl.a. vid upprustningar, som presenterades i april 2017 (SOU 2017:33) och har varit på remiss. Nu när det snart är val så har tyvärr inte denna viktiga fråga prioriteras och utredningen som innehåller flera bra förslag för hyresgästerna ligger på is i avvaktan på en ny regering. Snart är det september och dags att välja vilka som ska styra – du har då chansen att se till att det blir en regering som värnar om hyresgästerna och hyresrätten – gör det.

Mats Clauson

Hyresgäst-föreningen

POSTTIDNING

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

B | PORTO BETALT SVERIGE

Finns det hjärterum finns det stjärterum

– Enkät om bostadsfrågan 2018 till riksdagens partier.

Nätverket för hyresgästernas boendetrygghet – NHB skickar i dagarna ut en enkät till rikspolitiken och till stockholmsstadspolitiken med adressat samtliga partiers utsedda att svara på bostadsfrågor.

HP kan inte publicera enkäten i sin helhet då den är ganska omfattande men några frågor vill vi ta upp här. Frågorna är specifika och kräver att den som svarar är påläst eller riskerar framstå som värsta sortens politiker – den som glider och undviker i svaren på bekostnad av ökat politikerförakt. Sverige idag präglas i allt högre grad av att bostadsfrågan är en så pass het potatis att ingen vill ta i den utom ett parti. Det handlar om ett avgörande vägval i valet 2018: Ska det ägda boendet fortsätta att subventioneras, ska hyresrätter byggas till de med lägre inkomster som efterfrågar en god bostad till en rimlig andel av lönen i boendekostnad, och varför vinsterna som tas ut av byggherren måste vara så höga?

Sedan 2011 års lagändring, för driften och affärsmässigheten i hyresbostadförvaltning för även Allmännyttan, har noll och intet gjorts för att stärka hyresrättinnehavarens position gentemot hyresvärd och bostadsbolags ekonomiska och sociala framfart. Exempel:

Fråga 1: Anser ert parti att staten tar tillräckligt ansvar för det som uttrycks i Regeringsformen, om rätten till bostad? Om inte på vilket sätt kan staten förstärka sin insats?

En annan het fråga är om vinstuttaget för kommunala bostadsbolag; Vinsterna förs över i allmän kommunal verksamhet; det blir som en högre skatteeffekt för just hyresgäster i AN; hur motiverar ert parti detta? Är det motiverat att återgå till bostadsbolagens självkostnadsprincip? Vilket skulle innebära lagändring?

Kalkylräntor i kommunala bostadsbolag ligger på 5–6 procent, väsentligt högre än vanliga låneräntor. Leder till höga hyror i nyproduktion och upprustning. Är det rimligt?

Varför är skyddet för hyresgästen vid upprustning så svagt? Varför inga ROT-bidrag till hyresrätten, som till boende i bostadsrätt?

Tycker du att de här frågorna, sammanlagt 15 stycken, med följdfrågor sätter rätt press på politikerna, kan du ta del av enkäten från nätverket via e-post info1@boendetrygghet.se och hemsida www.boendetrygghet.se

R-M Rooth

Vänsterpartiet · Socialdemokraterna Framtidspartiet · Miljöpartiet de gröna · Centerpartiet · Liberalerna · Moderaterna · KD · Sverigedemokraterna