HyresPressen

Nr 2-3 oktober 2019 – *Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster* – Årgång 50

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

Hyres Pressen 50 år

Hyreshöjningar
– 2020
• sid 4

Stockholmshyror
– måste debatteras
• sid 6

Stockholmshems
–övergivna bygge
• sid 12

Till höger ett nytt hus i hörnet Tegnergatan-Hälsobrunnsgatan. På tre sidor är det gata, på den fjärde en smal gång med sopnedkast. Ingen utemiljö varken för barn eller andra. Alla rum mot gången är mörka. På det äldre huset förstörda stora balkonger gemensamma för många lägenheter. Svenska Bostäder äger bägge husen.

FOTO: RAGNAR VON MALMBORG

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: Anders Loosme
Redaktion: Anders Helin, Agneta Liljesköld, Beatrice Eriksson, Bror Sandström, Eva Fee, Kicki Almlöv, Mats Clauson, Rose-Marie Rooth, Ylva Fernvall
Layout: Gotica, Maj Sandin
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Bomastryck
Utgivningsplan: Hyrespressen 2019
till innerstadens och Bromma Ekerös medlemmar:
Nästa nummer utkommer prel i dec 2019

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
Besöks- och postadress: Vanadisplan 3 D, 113 31 Stockholm
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
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 079-3397529
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
Vill 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
Besöks- och postadress: Bergslagsvägen 14
168 75 Bromma
Öppet sista tisdagen i månaden 16.00–18.30
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

REDAKTÖREN HAR ORDET

Som ni vet är hyresrätten utsatt för många hot. Efter en lång tid av relativ tystnad i den bostadspolitiska debatten kommer nu många inlägg. Men också en hel del som på olika sätt angriper hyresrätten eller föreslår ändringar som ytterligare försvårar för hyresgäst med normala eller låga inkomster att hyra en rimlig bostad. Ännu större är problemen för de som drabbas av upprustning eller önskar hyra i nyproduktionen.

I detta nummer försöker vi belysa några aktuella stora frågor kring stockholmshyra, upprustning, regeringens politik och det aktuella kring hyresförhandlingarna.

Till det en hel del annat.

När det gäller Hyrespressens vara eller inte vara, utsätts tidningen fortfarande av attacker från Hyresgästföreningen Region Stockholm, som tycks ha mycket tid för att trassla till den ena frågan efter den andra. Tid som Hyrespressen tycker istället borde användas för bostadspolitisk aktivitet! Där är Region Stockholm inte så synlig som medlemmarna och hyresgästerna önskar.

Men som ni ser kommer tidningen ut igen och igen.

Varsågoda med detta nya nummer.

Ros och Ris till innehållet i tidningen tar vi förstås emot, och gärna förslag till förbättringar eller nytt innehåll. Skicka enklast till kontakt@sodermalmsforeningen.se.

Anders Loosme, redaktör

Lämna din e-postadress till din lokala förening för att kunna få lokal information. Adressen till din förening finner du i tidningen i redaktionsrutan till vänster.

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

Offentliggör grunderna och ompröva de senaste årens uteslutningar

För cirka två år sedan uteslöts ett antal förtroendevalda medlemmar i region Stockholm. Alla hade mycket lång erfarenhet från Hyresgästföreningen, var mycket kunniga och åtnjöt ett stort förtroende från de flesta. Många medlemmar och förtroendevalda har fått stor hjälp från dessa. De var också bland de mest bostadspolitiskt kunniga medlemmarna i regionen.

Det lilla som har redovisats om skälen till uteslutningarna har inte varit övertygande. Tvärtom.

Uteslutningarna ligger kvar som ett oläkt sår i Hyresgästföreningen. Man kan undra om inte uteslutningarna användes som ett sätt att undvika berättigad kritik när det gällde viktiga frågor kring upprustning, hyror och bostadspolitik.

För att ta tag i dess frågor måste nu skälen till uteslutningarna offentliggöras. Det kan leda till att uteslutningarna ska omprövas. Hyresgästföreningen måste kunna ta tag i sådana beslut som av ena eller andra skälet blev fel.

Till förbundsstämman i juni 2018 ingavs en motion med krav på att uteslutningarna skulle omprövas. Motionen lyftes bort med skälet att de uteslutnas namn nämndes.

Marie Linder uttalade i sammanhanget att det naturligtvis är så att vi alltid behöver kunna diskutera svåra beslut och kunna ha olika typer av internkritik.

Det är dags att ta diskussionen nu. Tills vidare tror vi att organisationen har gjort stora fel med dessa uteslutningar. Och att de har skadat organisationen och arbetet för medlemmarna och för hyresgästerna.

Hyresgästföreningen på Södermalm har skrivit detta som motion till Hyresgästföreningen Region Stockholms fullmäktige och begärt att fullmäktige ger regionstyrelsen i uppdrag att få till stånd en prövning av uteslutningarna.

Ordförande Södermalm
Jan Ejme

Nej till marknadshyra, ombildning och utförsäljning

Aldrig tidigare har hotet mot det nuvarande hyressättningssystemet varit så allvarligt som idag. Detta under en regering som gjorde nej till marknadshyra till en huvudfråga i valet.

Marknadshyror skapar inte fler bostäder, utan fördjupar klyftorna i samhället.

Med anledning av det så kallade januariavtalet mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna är nu hotet mot hyressättningssystemet med marknadshyra inte längre en isolerad fråga, utan en del av ett större systemskifte.

Samtidigt växer hotet mot hyresrätten som boendeform i kommunerna där en politik för ombildningar och utförsäljning av allmännyttan breder ut sig, där hyresgäster skuldsätts eller stora internationella riskkapitalbolag ser möjlighet till snabba vinster på bekostnad av hyresgästernas hälsa, välmående och ekonomi.

Detta kombinerat med att allmännyttan blivit allt mer idélös och krokar arm med de privata fastighetsägarna avslöjar vilken ny period vi befinner oss i med en allt mer aggressiv motpart.

Historiskt sett när allmännyttan växte fram var bostadspolitiken en central del av den statliga välfärdspolitiken och en integrerad del i såväl den ekonomiska politiken som arbetsmarknadspolitiken.

Vi måste återgå till detta, men det är bara möjligt under trycket av en massiv och tydlig hyresgäströrelse.

Runt om i landet reser sig hyresgästkollektivet mot chockhöjda hyror, renovräkningar, ombildning och utförsäljning, för upprustning på de boendes villkor och kommunalisering av privata slumvärdar.

Men det är isolerade öar av protester som nu behöver samordnas i en landsomfattande protestdag.

Förutsättningarna för en massiv proteströrelse för hyresrätten finns i opinionen och behöver organiseras.

Kraften till förändring växer underifrån, i bostadskvarteren och trappuppgångarna. Kraften finns i husen men vi måste flytta ut den till gator och torg.

Bara en utåtriktad rörelse med massmöten och demonstrationer kan tvinga regeringen och fastighetsägare på reträtt i dessa avgörande frågor.

Vi behöver ta kampen för att bostadspolitiken på nytt ska bli en självklar del av välfärdspolitiken, där kommunerna på nytt på uppdrag av staten tar sitt bostadsförsörjningsansvar med en social bostadspolitik.

Vi uppmanar Hyresgästföreningen att organisera massmöten och en landsomfattande protestdag som starten på ett landsomfattande bostadsuppror mot marknadshyra, ombildning och utförsäljning.

Antagits av Hyresgästföreningen Västra Sverige, av ett massmöte med 700 hyresgäster i Göteborg samt av Bostadsvrålet 2019 i Stockholm.

Utlys ett nytt möte i Stockholm!

Hyreshöjningar 2020?

De kommunala bostadsbolagen har begärt 3,5 procents hyreshöjning från 2020. Detta har förstås mött starka reaktioner från hyresgästerna. Ett uttalande har antagits på förhandlingsupptakt för Hyresgästföreningen i Stockholms stad den 21 september 2019.

Här kommer bostadsbolagens förhandlingsframställan, uttalandet från Hyresgästföreningens förhandlingsupptakt samt en kommentar från och Yngve Sundblad och Claes Sjöberg, ordföranden för Hyresgästföreningens förhandlingsdelegationer för Svenska Bostäder respektive för Stockholmshem.

Bolagens förhandlingsframställan:

”Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem med dotterbolag (exklusive Stadsholmen, påkallar härmed, med stöd av mellan parterna gällande förhandlingsordningar, förhandlingar beträffande höjning av hyrorna från och med den 1 januari 2020. Framställan avser, liksom föregående år, en för de tre bostadsbolagen gemensam förhandling avseende bolagens samtliga bostadslägenheter och lokaler med förhandlingsklausul.

Vi bekräftar också mottagandet av den av Hyresgästföreningen upprättade ”inlaga om 2020 års hyror”. Av den framgår att föreningen tagit del av bolagens ekonomiska situation, vi vill emellertid understryka att vi inte delar de slutsatser som återfinns i rapporten. Nuvarande lagstiftning medger inte några ”kalkylförhandlingar” och självkostnadsbegreppet gäller inte längre för kommunägda bostadsbolag. Med hänsyn till den av Hyresgästföreningen redan genomförda granskningen och den nu gällande lagstiftningen förutsätter vi att någon vidare ekonomisk granskning av bolagens ekonomi är överflödig varför förhandlingarna kan inledas omgående. Om det trots allt efterfrågas kompletterande information är vi naturligtvis, med hänsyn till offentlighetsprincipen beredda att utlämna dessa men det utgör på intet sätt underlag för årets förhandlingar.

Med beaktande av de senaste årens låga hyreshöjningar i kombination med den samhällsekonomiska utvecklingen såsom inflation, sysselsättningsgrad, konsumtionstillväxt, finansieringskostnader, kostnadsutvecklingen inom bygg- och fastighetsbranschen samt den ekonomiska tillväxten i Stockholms stad och regionen bedömer bolagen att hyresrevisionen per den 1 januari 2020 måste innebära en höjning på 3,5 %. Därutöver vill vi framhålla att införandet av systematisk hyressättning (Stockholmshyra) inte inletts. En differentiering av hyrorna i denna riktning bör påbörjas.”

Hyresgästföreningens förhandlingsupptakt den 21 september 2019, med 110 förtroendevalda från förhandlingsdelegationerna visasvi allmännyttan och privatvärdar i Stockholms stad, uttalade följande:

” Ekonomin dyker men hyresvärdarna vill ha mer, varför?

Nu sätter nästa års hyresförhandlingar i Stockholms stad igång. Vi i Hyresgästföreningen har tagit emot yrkanden från såväl de privata hyresvärdarna som de tre stora allmännyttorna.

Vi anser att yrkandena är provocerande höga. I år drabbades vi hyresgäster av höjningar långt över inflationen och vår egna inkomstutveckling. Många av oss fick, på grund av hyreshöjningarna, mindre pengar kvar. Mindre pengar till mat, kläder och andra nödvändigheter.

Nu vill hyresvärdarna ha ännu högre höjningar nästa år, trots att konjunkturen går nedåt, arbetslösheten ökar och räntorna liksom inflationen fortsätter sjunka. Samtidigt visas år efter år att hyreslägenheter är en mycket lönsam bransch. I en osäker ekonomi är hyresfastigheter den tryggaste investeringen; nästan oavsett hur djupt ekonomin sjunker kommer Stockholms bostadsbolag att fortsätta dra in pengar genom ett positivt kassaflöde.

En konjunkturnedgång skulle förstärkas om de pengar hyresgästerna disponerar försvinner iväg till hyresvärdarna. Varje krona vi lägger på hyran lägger vi inte på den lokala matbutiken eller klädaffären.

Mot bakgrund av den ekonomiska utvecklingen i Stockholm behöver stockholmarnas köpkraft stärkas, inte försvagas.

Det är mycket som står på spel inför hyresförhandlingarna. Varje procents hyreshöjning betyder enorma summor för hyresvärdarna samtidigt som den innebär att den enskilde hyresgästens privatekonomi försvagas.

Statistiska centralbyrån anger att det är boendekostnaderna som mest påverkat inflationen.

Hyresrätten är den dyraste boendeformen där boendeutgiftsprocenten för hyresgäster är den högsta. Många har svårt att klara mer än en ytterst marginell höjning 2020. Över häften av hushållen i hyresboende är ensamstående, med eller utan barn, och måste klara sig på en inkomst.

Hyresgästernas boendekostnader ska vara rimliga. Därför finns det inte något egentligt utrymme för att kostnaderna för boende ska öka. Endast mycket låga och måttliga hyreshöjningar kan accepteras för år 2020.”

Kommentar från Yngve Sundblad och Claes Sjöberg, ordföranden för förhandlingsdelegationerna för Svenska Bostäder och Stockholmshem:

Bolagens förhandlingsframställan får oss att höja på ögonbrynen. I den finns inte en enda tanke på att hyrorna ska fungera för hyresgästerna och att allmännyttan ska fungera utifrån lagens krav på att allmännyttan ska vara ett led i kommunernas bostadsförsörjning. Faktum är att hyrorna redan idag ligger en bra bit för högt för att passa hyresgästernas ekonomi. Allra värst utsatta är de hyresgäster som drabbas av upprustning eller de som bor i nyproduktionen.

Vidare påstår bolagen i sin framställan att en granskning av bolagens ekonomi inte krävs, varefter de påstår att skälet till höjningskravet är den ekonomiska utvecklingen och bolagens ekonomi!

Höga hyreshöjningar får inte vara en inflationsdrivande faktor som många bland annat Riksbanken önskar… Ökad konsumtion skall driva inflationen inte hyrestagarnas höga hyreshöjningar!

Bolagen vill differentiera hyrorna utifrån Stockholmshyra. Enligt vår uppfattning är arbetet med Stockholmshyra långt ifrån i det skick att det kan användas i hyresförhandlingarna.■

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Stockholmshyra måste debatteras!

Det är alldeles för tyst om och kring projekt Stockholmshyra. Stockholmsföreningarna måste ta sitt ansvar och ordna öppna möten för analys och debatt. Och det brådskar.

Motivet för Stockholmshyra är hyreshöjning

Framåt hösten när hyresförhandlingarna kommer igång på allvar inleds genomförandet av en systematisering av hyressättningen som är det officiella motivet för projektet. Det inofficiella motivet är en kraftig höjning av hyresnivån för alla allmännyttiga lägenheter byggda före sekelskiftet (år 2000).

Hyresgästföreningen har tecknat ett avtal med de allmännyttiga fastighetsägarna i Stockholms stad (Principöverenskommelse 20181211) i vilket målhyror för äldre bebyggelse i innerstaden samt miljonprogrambebyggelse i inner- och ytterstaden fastställs. Målhyrorna för den äldre bebyggelsen i innerstaden ligger mellan 65 och 90 procent över dagens hyror. Den lägre procentsatsen avser ej upprustade lägenheter och den högre procentsatsen avser lägenheter som genomgått stambyte, köks- och badrumsrenovering. Motsvarande höjningar för miljonprogramsbebyggelse i ytterstaden är 20 och 50 procent och i innerstaden 30 och 50 procent.

Arbete ovanför huvudet på de förtroendevalda med måmga fallgropar

De här höjningarna har Hyresgästföreningens representanter Simon Safari, Annika Billström och Per Björklind förbundit föreningen att genomföra. Inte en medlem från den ordinarie förhandlingsverksamheten har fått delta. De har i stället blivit hänvisade till att medverka i meningslösa inventeringar där ingen än så länge vet hur inventeringsresultaten ska användas.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

> ***Systemet [Stockholmshyra] … innebär att lägenheter kan få oförändrad hyra eller en höjd hyra.***
>
> STOCKHOLMSHEMS VD ANETTE SAND
> I BREV TILL BOLAGETS HYRESGÄSTER

Stockholmshyra och dess ännu ej redovisade modell är kringgärdad av fallgropar. En del av fall groparna är redan befolkade av förtroendevalda, andra av tjänstemän. Nu står huvuddelen av medlemskåren och balanserar på kanten av den största fallgropen, den som kallas marknadshyresgropen.

Det räcker inte med rundsnack

Det otäcka i sammanhanget att få känner till vad som väntar när man trillar över kanten. Det är därför det behövs debatt, information och analys. Det duger inte med det rundsnack som hittills dominerat kommunikationen.

Bjud in till öppna möten och låt vännerna till Stockholmshyra svara på våra frågor. Medlemmarna bestämmer dagordningen. Låt det ske under ordnade former. Hyresgästerna i allmänhet har inget att förlora men åtskilligt att vinna. Vilken Stockholmsförening ordnar det första mötet?

Björn Alfredsson

PS. Stockholmshyra avser bara allmännyttigt ägda lägenheter. Men så fort den första hyran enligt Stockholmshyra fastställts blir den också vägledande för de privata fastighetsägarna. ■

Hushåll med måttliga inkomster

Den genomsnittliga hyresbostaden i Stockholm stad är på cirka 65 kvadratmeter, vilket motsvarar 2 RoK. Genomsnittshyran i de kommunala bolagen är 7 000 kr per månad.

För att hyra en sådan bostad bör man ha en inkomst på minst 28 000 kr per månad för att hyran ska understiga 25 procent av inkomsten före skatt, vilket är ett bostadspolitiskt mål.

Medianinkomsten för alla över 20 år är 26 600 kr.

Slutsats 1. Färre än hälften av stockholmarna har tillräcklig inkomst för att klara den genomsnittliga hyran.

Nu har hyresgästerna lägre inkomster än de som bor i andra upplåtelseformer. Medianinkomsten för hyresgäster är cirka 19 900 kr per månad.

Slutsats 2. Cirka 70 procent av hyresgästerna har för låg inkomst för att klara den genomsnittliga hyresbostaden.

Renovering och hyreshöjningar

En rapport från Hyresgästerna Riksförbund, *Konceptrenoveringens konsekvenser,* ***diskuterar effekterna av hur vissa fastighetsbolag agerar för att höja sina vinster.***

De bolag som särskilt granskats är Hembla (som tidigare hette d´Carnegi), Viktoria Park, Wilhelm, Rikshem och Heimstaden.

Hembla ägs i hög utsträckning av Blackstone, Viktoria Park har tyska ägare, Wilhelm av första AP-fonden, Rikshem av AMF-pensionsförsäkringar och fjärde AP-fonden och Heimstaden av norska ägare. Rapporten konstaterar att Akelius, Stena och Balder fungerar likartat men inte är lika lätta att studera på grund av mycket verksamhet utomlands.

Genomgående drag i bolagen är att de köper fastigheter som allmännyttan säljer, drar ner på det allmänna underhållet, skruvar upp värden med allehanda finansiella metoder samt genomför konceptrenoveringar.

En konceptrenovering innebär att lägenheter där hyresgästen flyttar åtgärdas med ytskikt och smärre standardåtgärder men utan grundläggande underhåll som stambyten etc. samt att hyran höjs kraftigt.

Varför hyran kan ökas med åtgärder som i huvudsak är underhåll är en central fråga som vi återkommer till nedan. Varför säljer allmännyttan bostäder? Enligt rapporten används skälet att skaffa kapital för att kunna bygga nytt. Ett annat skäl är att föra över pengar till kommunerna för att sänka skatten.

Rapporten har intressanta redovisningar av hur bolagen gör för att öka sina värden utöver minskat underhåll och konceptrenoveringar som vi inte får plats att redovisa här. Rapporten ifrågasätter att de värdeuppskrivningar som bolagen gör är rimliga och hållbara. Men kanske hinner bolagen sälja med vinst innan ihåligheten uppdagas?

I rapporten intervjuas ett antal hyresgäster i både konceptrenoverade lägenheter och i icke konceptrenoverade bostäder. Rapporten konstaterar att inkomsterna är högre, att utbildningen är högre och att barnen är färre i de konceptrenoverade bostäderna. Samt att många i de konceptrenoverade bostäderna planerar att flytta därifrån, trots att de i allmänhet inte har bott så länge.

Marie Linder från Hyresgästernas Riksförbund säger i Expressen den 15 augusti:

”Den svenska bostadskrisen utnyttjas av utländska riskkapitalister. En ny finansiell bubbla växer och FN har varnat Sverige. Trots detta har våra politiker inte gjort något för att hindra den allvarliga utvecklingen.

Men det är inte bara regeringen som kan hindra internationellt riskkapital från att förstöra våra hem. Det är kommunpolitikerna runtom i landet som beslutar om att sälja eller ombilda våra gemensamt ägda allmännyttiga bostäder till privata bolag. Det är på kommunpolitikernas axlar det yttersta ansvaret ligger.”

Men varför är det möjligt att höja hyran kraftigt för i huvudsak kosmetiska underhållsåtgärder? Marie Linder hoppar över den frågan!

Varför ska byten av ytskikt i badrum och rum eller byten av t.ex. spisar, köksskåp och diskbänk överhuvudtaget kunna leda till höjda hyror? Det är i allt väsentligt underhållsåtgärder.

Frågan om hyror vid upprustning har behandlats åtskilliga gånger på Hyresgästföreningens högsta beslutande organ för Region Stockholm, regionfullmäktige.

Frågan har också tagits upp på Riksförbundets förbundsstämma varje gång sedan 2012.

Men inget har blivit gjort! Varför?

Hyresgästföreningen på Södermalm skriver nu återigen en motion i frågan. Se här nedan. ■

Motion till förbundsstämman 2020

Vad är underhåll och vad är standardförbättring?

I motion till förbundsstämman 2016 föreslog vi att det behövdes tydliga uppfattningar om vad som är underhåll och vad som är standardhöjningar. Syftet med detta var att alla försök att höja hyran för underhållsåtgärder ska undanröjas. Vi återkom i frågan 2018.

Målet måste vara att det i hyreslagen förtydligas att allt underhåll ingår i hyran, ska utföras när det behövs och inte resultera i hyreshöjning när det utförs. Det krävs starka regler för att hyresgästerna ska kunna välja eller avstå från standardförbättringar.

Ett första steg är att förbundsstyrelsen tar fram en tydlig uppfattning om vad som är underhåll och vad som är standardhöjning.

I förbundsstyrelsens svar till motionen 2016 och 2018 framförs att det är viktigt att det finns tydliga uppfattningar om vad som är underhåll och standardförbättring.

Men sen har inget blivit gjort varken på förbundsnivå eller på regionnivå! Förbundsstyrelsen verkar inte heller ha lagt något uppdrag till förbundskontoret och inte heller någon uppmaning till regionerna att jobba med frågan!

Motionen föreslår att förbundsstyrelsen ska ta fram en tydlig uppfattning om vad som är underhåll och standardförbättring, att verka för att vi ska få en förtydligande lagstiftning samt att regionerna ska arbeta med frågan.

Regeringsdeklarationen svag för hyresgästerna

Regeringsdeklarationen från september 2019 innehåller inte mycket att glädja sig åt för hyresgästerna.

FOTO: HOLGER ELLGAARD, WIKIMEDIA

Ur regeringsdeklarationen september 2019:

”En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning både för människors trygghet och för en dynamisk arbetsmarknad.

Under förra året färdigställdes det största antalet lägenheter sedan 1973. Samtidigt rapporterar 240 kommuner att de har ett underskott av bostäder. Regeringen avser att samla alla aktörer på bostadsmarknaden kring det gemensamma intresset att trygga en fortsatt hög byggtakt.

Investeringsstödet koncentreras och effektiviseras samt riktas mot studentbostäder och hyresrätter med rimliga hyror i hela landet. Vi förenklar byggreglerna och ser över hyressystemet. Krav på klimatdeklarationer och mer byggande i trä bidrar till samhällets omställning.

Strandskyddet görs om i grunden. En ökad differentiering ska ta hänsyn till att tillgången till sjöar och stränder varierar i landet, liksom befolkningstäthet och exploateringstryck.”

”Pensionärerna har i genomsnitt fått 1 600 kronor mer i plånboken per månad jämfört med 2014. Nu fortsätter förstärkningen av pensionärernas ekonomi. Nästa år kommer garantipensionen och taket i bostadstillägget för pensionärer höjas. Utfasningen av den orättfärdiga pensionärsskatten fortsätter.”

I andra sammanhang har regeringen presenterat en ny lagstiftning mot svarthandel och överhyror för andrahandsuthyrning, men inte mot de höga andrahandshyrorna vid uthyrning av bostadsrätt. Detta beskrivs på annan plats i Hyrespressen.

En tolkning av regeringsförklaringen är att regeringen vill göra verklighet av sitt tidigare löfte att förändra hyressättningssystemet, bland annat genom att släppa hyrorna helt fria vid nyproduktion. Därtill kommer regeringen att verka för att lägenheternas kvalitet och läge får en större betydelse för hur högt hyran sätts.

Hyresgästföreningens förbundsordförande Marie Linder riktar vass kritik mot flera delar av den planerade politiken.

Ur Hem och hyra den 11 september 2019:

”Att höja hyrorna borde inte vara politikernas främsta prioritet i tider av svår bostadsbrist.

- Det här visar hur verklighetsfrånvänd bostadspolitiken blivit i dag. Politikerna borde i stället fråga sig hur vanliga människor ska ha råd att bo i nyproduktionen över huvud taget. De ungdomar jag möter lägger 40 till 60 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Är då verkligen höjda hyror lösningen på bostadsbristen?”

Marie Linder är även kritisk till att människor med ägda boendeformer än en gång gynnas av politiska beslut, den här gången genom att räntan på uppskovsbeloppet vid flytt från bostadsrätt eller småhus avskaffas.

Enligt Hyresgästföreningen är det hyrda boendet redan skattemässigt missgynnat gentemot övriga upplåtelseformer. Till exempel genom att den som äger sitt boende får göra ränteavdrag, har möjlighet att utnyttja rotavdrag i samband med arbeten i hemmet och nyligen fick en mer förmånlig fastighetsskatt.

– Man nämner ingenting om att åtgärda den ekonomiska ojämlikheten mellan upplåtelseformerna. Man beviljar uppskov för människor med bostads- och äganderätter men gör ingenting för att skapa balanserade villkor mellan boendeformerna.

Att Stefan Löfven också utlovar ”en reform av hyressättningssystemet” tar Marie Linder med viss ro – men är samtidigt kritisk mot att regeringen alls blandar sig i hur hyrorna sätts.

– Det här är i stort sett bara en upprepning av Januariavtalet. Men jag tycker att politiken ska hålla sina tassar borta från hyressättningen. Det vore bättre om politikerna lät bostadsmarknadens parter få en chans att ta ansvar för att utveckla hyressättningen.

En punkt i regeringsförklaringen kunde hon i alla fall delvis glädja sig över. Ett gemensamt grepp om byggandet, där samtliga aktörer ska samlas kring idéer för en effektiv bostadsproduktion.

– Det är bra att man vill bjuda in bostadsmarknadens olika parter till samtal. Men då förväntar jag mig även att vi som organisation, som representerar tre miljoner hyresgäster i Sverige, också blir inbjudna. Vi vet hur verkligheten ser ut och kan bidra med konkreta förslag på hur man kan minska bostadsbristen.”

Hyrespressen presenterade i förra numret en rad krav på bostadspolitiken. Dessa saknas i stor utsträckning helt i regeringsdeklarationen:

1. Utveckla nya finansieringssystem för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
2. Jämställda finansieringssystem,

skattesystem och subventionssystem för de olika upplåtelseformerna. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.

3. Ramar för bostadsrättsmarknaden. Det kan inte vara rimligt att den ska få fortsätta att skena iväg som den gjort. Branschen har tydligt prioriterat högre pris istället för ökat byggande. Det har fått stora konsekvenser både för bostadsbristen, för byggkostnaderna och för priser på äldre bostäder. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
4. Återinför en allmännytta med självkostnadsprincip och hyror för privat hyresrätt som ligger nära allmännyttans. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
5. Utveckla och förbättra upplåtelseformerna. Utveckla kooperativ hyresrätt för allmännytta och organisationsägd hyresrätt. Begränsa möjligheten att omvandla hyresrätt till bostadsrätt, men stöd omvandling till kooperativ hyresrätt. Ta hjälp av upplåtelseformerna i Finland och Österrike för nya former för bostadsrätt för rimliga priser och rimlig prisutveckling. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
6. Nya regler för underhåll och upprustning behövs. Förändra hyreslagen så att allt underhåll tydligt ingår i hyran och så att standardförbättringar är valbara och värderas efter kostnaden för förbättringen. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
7. Stärk bruksvärdessystemet så att jämförelser gör med genomsnittliga hyror istället för med högsta nivå. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
8. Reglera andrahandshyrorna. *Här har regeringen genomfört bra förändringar som reglerar andrahandshyror vid uthyrning av hyresrätt men inte hyror vid uthyrning av bostadsrätt*.
9. Ändra kalkylsystemen för hyresrätt. Sänk kraven på avskrivningar och avkastningskrav. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.
10. Inför underhållsfonder för hyresrätt. *Saknas helt i regeringsdeklarationen*.

Tre planärenden på Östermalm

Östermalms föreningsstyrelse har under sommaren tagit emot tre planärenden på remiss. Styrelsen lämnar synpunkter i alla mottagna ärenden. Samrådsmöten har ägt rum vid alla ärendena och vi har efterfrågat medlemmars synpunkter.

Del av kvarteret Sperlingens backe (vid Stureplan)

Vi har framfört farhågor om störande ljud för de boende i området, under byggperioden och genom ökad kommersiell verksamhet som försämrar boendemiljön. Samtidigt noterar vi omsorg som myndigheter och specialister visat om att bevara byggnader som bedöms ha historiskt värde och man har förhindrat rivning. Planen har reviderats åtta gånger och låg för ny granskning under sommaren. Hela Sturekvarteret beräknas vara klart 2027. Fastighetsägaren har efter sista revisionen meddelat att även 80 hyresrätter skall uppföras utöver hotell och kontor.

Gasverket Östra

Vi har noterat att mycket arbete lagts ner i planarbetets strävan efter att uppnå en hälsosam miljö för boende och arbetande området kring Gasverket Östra.

Man har också strävat efter att bevara det kulturspecifika värdet kring Gasverket som en industriell miljö som öppnas upp även för boende.

Vi menar att en dokumenterad försäkran om att miljön är sanerad och inte hotar människors hälsa, har haft prioritet i detta område där människor ska bo och leva.

Dessutom menar vi att hyreslägenheter i området har ett värde i sig. 300 bostäder ingår i planen.

Smedsbacken 35

Utbyggnad av gymnasieskolan Hermods gymnasium.
Vi tog fasta på att hänsyn till miljön har tagits, samt att planerade två tillbyggnader inte bedöms försämra boendekvalitén för kringboende.

Hyresgästföreningen Östermalm

FOTO: MAJ SANDIN

Push, en viktig film om bostäder och fastighetskapital

I filmen Push far ett sändebud från FN till Toronto, New York, Uppsala-Stockholm, Bologna, London, Madrid, Berlin, Seoul och Valparaiso och tar temperaturen på bostadssektorn.

Bostadssektorn präglas alltmer av internationellt kapital med mål att snabbt höja vinsten utan ansvar för resultaten för medborgarna. De höjer hyrorna, kör ut hyresgäster, renoverar till högre hyror, river och bygger nytt.

Filmen visar stadsdelar där husen står tomma för att ägarna räknar med värdestegringar.

Ett särskilt avsnitt behandlar det brinnande höghuset i London, där de boende (de som överlevde) har hamnat i en helt omöjlig situation.

Filmen visar också upp städer som ansluter sig till The Shift.

Stockholm måste ansluta sig till **"The Shift"**

Kommunledningen i Malmö har den 25 mars 2019, som första svenska stad, anslutit sig till FN-initiativet "The Shift". Det är en global rörelse under ledning av Leilani Farha, FN:s speciella rapportör för rätten till bostäder. The Shift" grundas på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter och det globala hållbarhetsmålet nr 11 om hållbara städer och samhällen.

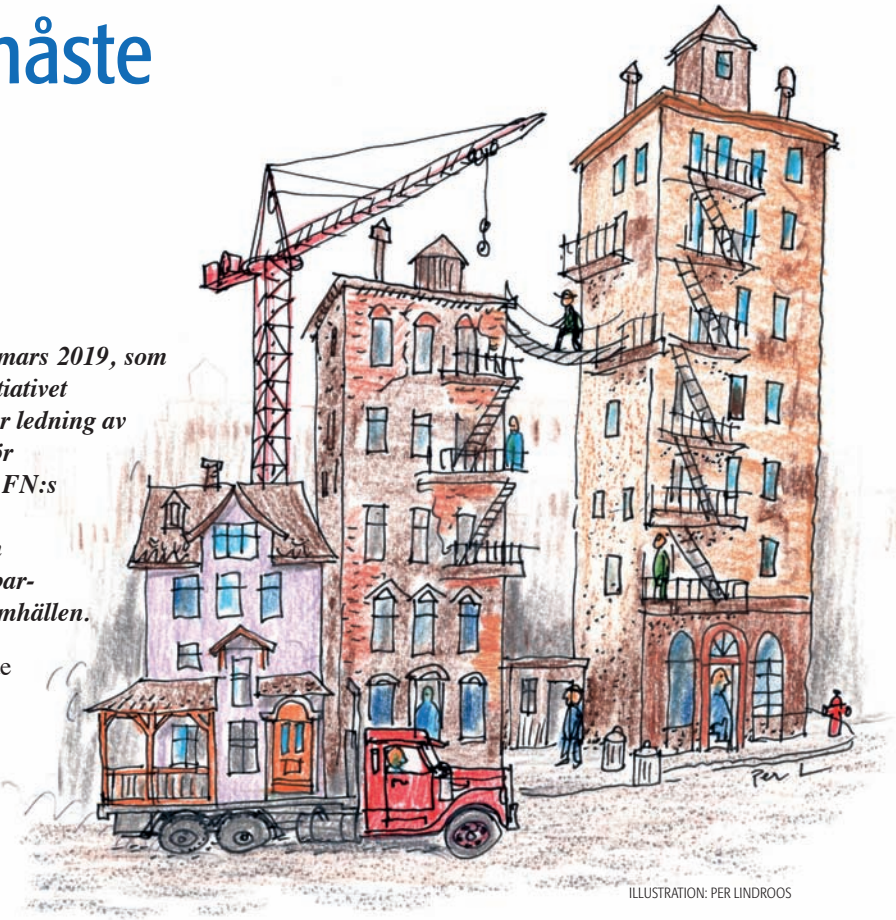

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Syftet är att åstadkomma ett perspektivskifte där bostäder ses som en social rättighet istället för enbart en handelsvara. Bostäder ska vara ekonomiskt tillgängliga för alla och vara en plats där familjer kan leva ett värdigt liv. The Shift vill ändra inriktningen på debatten genom att peka på kopplingen mellan bostäder och välfärd, skapa plattformar och nätverk med olika intressenter och att få regeringar att engagera sig i frågan.

Malmö lovar i och med att man ansluter sig till the Shift att arbeta för att göra bostäder mer åtkomliga för alla. Även de med lägre inkomster ska ha råd att bo kvar i staden. Man förbinder sig också att kämpa mot hemlöshet och ställer sig bakom att bostaden är en mänsklig rättighet.

Malmö deltar tillsammans med Amsterdam, Montreal, Barcelona, Berlin m.fl. städer i organisationen United Cities and Local Governments, UCLG som åtagit sig att bidra till The Shift genom att bland annat arbeta för att:

- Beslutsfattare på olika nivåer ska inse vikten av en social bostadspolitik.
- Lokala innovativa lösningar som gör att fler ska kunna få en egen bostad.
- Utbyta erfarenheter och metoder för att fler ska kunna få en egen bostad.

För Malmös del handlar det, enligt kommunstyrelsens ordförande Katrin Stjenfeldt Jammeh, bland annat om fortsatt bostadsbyggande, markpolitik och att jobba med stadens allmännyttiga bostadsbolag MKB. Det behövs en aktiv politik för hållbar stadsutveckling med fokus på att bryta bostadssegregationen och bygga en blandad stad med blandade upplåtelseformer. Det gäller att hitta lösningar för att fler ska kunna få en egen bostad och se till att det byggs bostäder som fler har råd med.

Staden ska ses som en demokratisk arena som ska planeras med – och för – de människor som bor, besöker och verkar i den. Sådana städer erbjuder bäst livskvalitet och attraherar människor, idéer och företag. Det är också uppenbart att det behövs nya nationella krafttag för att skapa en offensiv och jämlik bostadspolitik. Därför kommer Malmös politiker att driva på för att riksdagens partier tar sitt fulla ansvar och når nödvändiga uppgörelser inom bostadssektorn där Malmös och Malmöbornas behov tillgodoses.

Enligt Leilani Farha, som var med i Malmö vid undertecknandet och rapporterade om de globala bostadsproblemen, har bostäder utvecklats till världens största marknad värderad till 163 biljoner kronor. Ett värde som är tre gånger större än världens samlade BNP.

Rätten till bostad är central för människors välbefinnande. Men efter decennier av brister i bostadspolitiken har allt fler människor svårt att få en egen bostad. En fortsatt hög befolkningstillväxt kombinerat med bostadsbrist och risken för minskat bostadsbyggande gör att läget är allvarligare än på länge. Farha vänder sig också mot hur internationella börsnoterade fastighetsbolag köper upp nedgångna hyreshus, renoverar, höjer hyrorna och tvingar folk att flytta. Detta beskrivs bl.a. i filmen Push.

Stockholm behöver också en ny social bostadspolitik! Vi måste alla hjälpas åt för att Stockholmspolitikerna ska inse detta.

Det är dags för Stockholm att följa Malmös exempel och ansluta sig till "The Shift"!

Eva Fee

Stockholmshems övergivna bygge!

Sedan i maj står 129 halvfärdiga hyreslägenheter i Rosenlundsparken lämnade vind för våg.

Underentreprenören BTH Bygg fick slut på pengar, la ner jobbet och försvann från den ena dagen till den andra. Stockholmshem har hävt avtalet men ingen vet vad som kommer att hända eller vad förseningarna kommer att kosta. BTH Bygg är under företagsrekonstruktion, vilket innebär att de har ansökt om att få sina skulder nedskrivna till 25% i stället för att gå i konkurs. För att undvika konkursen behöver de nya ägare som är villiga att betala skulderna. Det troliga är att det blir konkurs och att Stockholmshem blir utan skadestånd.

I mitten av september är det ännu inte klart med någon ny upphandling av underentreprenör. Stockholmshem vet inte när det kan bli inflyttning och har gett dem som intresseanmält sig möjlighet att dra sig ur. Inflyttningen var planerad kring årsskiftet 2019/20.

Dålig stadsbyggnad

Projektet var redan innan ett praktexempel på dålig stadsbyggnad. En tredjedel av Rosenlundsparken med förskola, kälkbacke, fotbollsplan, hundrastgård, träd och grönska ersätts av mastodonthus med trånga eller obefintliga gårdar utan sol och utan plats för barn. Från början planerades flera förskolor med gårdar. Nu blir det en förskola med fem avdelningar som ska dela på utrymmet i den kvarvarande delen av parken.

En del av parken ska ”kapacitetsanpassas” för 25 miljoner för att passa den nya förskolan. Det gör man genom att ta bort en befintlig förskolegård, amfiteater, lekplatser och grönska och spränga bort klipporna som barn alltid har klättrat i. Sprängningarna har pågått i ett halvår. Två förskolor har tvingats bort till en evakueringskostnad av 10 miljoner mer än beräknat.

Staden tjänar pengar….

Det investeringsbeslut staden tog 2014 omfattade beräknade utgifter på 72 miljoner och en inkomst på 160 miljoner av markförsäljning till JM för 90 bostadsrätter. 2018 togs ett nytt investeringsbeslut. Då var kostnaderna uppe i 193 miljoner, en ökning med 120 miljoner, mest därför att markförhållandena var urusla och krävde pålning, vilket många kritiker påpekat innan. Men enligt stadens räknenissar är det fortfarande ett bra projekt. Försäljningspriset till JM blev nämligen 100 miljoner högre än vad man räknade med 2014. Då är det inte konstigt att bostadsrätterna blir dyra.

FOTO: EVA FEE

Höga hyror

Hyrorna blir också höga. En trea på 84 kvm kommer att kosta mellan 16 250 och 16 723 kronor per månad när de till slut blir inflyttningsklara. I det fristående så kallade Parkhuset (helt utan gård och omgiven av gata och torg) finns bara fyror på 98 kvm. De kommer att kosta mellan 18 553 och 19 828 kr.

Pengarna borde kunna ha använts bättre

Vad kostnaderna för Rosenlundsparken till slut blir för staden i reda pengar och försämrad miljö är ingen som vet. Men alla borde kunna förstå att pengarna kan användas bättre. Det har ett högt pris att bygga igen stadens parker med bostäder som mycket få har råd att bo i. Det är ingen lösning på bostadsbristen i Stockholmsregionen.

Eva Fee

Cirkusen kring byggplanerna i kvarteret Plankan fortsätter

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Sedan länge har hyresgästerna krävt att planerna stoppas för att de förstör så mycket. De kraven har avvisats.

Nu visar det sig att ekonomin för projektet är det dyraste hittills inom Stockholms allmännytta.

I våras redovisades en kalkyl som sade att det skulle kosta 67 500 per kvadratmeter ny bostad. Därtill kommer en gårdsupprustningskostnad på 95 miljoner (drygt 10 000 till per kvm). Frågan är om notan kommer att stanna där.

Kostnaden för det nya huset på gården är mycket hög då grundläggningen går ner till tunnelbanans betongrör. Men den tekniska lösningen är ännu inte godkänd av SL, och inget får riskera driften av tunnelbanan. Så gårdshuset lär kosta ytterligare ett eller ett par tiotusental kronor per kvadratmeter.

Sanslöst! Vågar politikerna dra i bromsen?

Mathias Thiel, styrelseledamot i Lokala Hyresgästföreningen Plankan

Motion till höstfullmäktige 2019

I motioner till regionfullmäktige våren 2019 föreslog Södermalmsföreningen ett förstärkt bostadspolitiskt arbete. I detta föreslogs ingå att regionen tar fram tydliga uppfattningar om vad som är underhåll och standardförbättring, uppfattningar och åtgärder mot de höga andrahandshyrorna, kunskap om bostadsbyggandet i regionen, de höga kalkylerna och kalkylmetoderna i nyproduktionen, de höga vinsterna i privatnyttan, de höga vinsterna i allmännyttan, hyresgästernas låga inkomster, hur det gick när allmännyttan såldes till privata, nya former om blockuthyrning, hotelluthyrning mm.

Vi kan inte se att något hittills har blivit gjort. Det har väl inte heller lags ut några uppdrag till regionkontoret eller andra för att ta fram underlag?

Hyresgästföreningen på Södermalm har föreslagit att Regionstyrelsen får i uppdrag att sätta fart på arbetet och minst varannan månad informera föreningarna om vilket arbete som pågår.

Från vissa håll tror man att färre regler och marknadshyror skulle underlätta bostadsbyggandet.

Hur ser det då ut på lokalsidan? Där finns marknadshyror, näst intill obefintligt besittningsskydd och mycket mindre regler för utformning etc.
Ändå byggs det för lite.

I Stockholmsregionen ökar antalet kontorsarbetsplatser med cirka 15 000 per år. Men det byggs bara 100 000 kvm per år vilket motsvarar cirka 8 000 arbetsplatser. Och så försvinner en del som görs om till bostäder. Det byggs således alldeles för lite.

Så vad händer då?

Jo, hyrorna och fastighetsvärdena höjs förstås!

Det är mycket intressantare för fastighetsmarknaden att höja hyrorna och fastighetsvärdena istället för att bygga mer.

Tuffare tag mot svartkontrakt och överhyror vid andrahandsupplåtelser

Lagändringar den 1 oktober 2019

Riksdagen beslutade den 13 juni 2019 att godkänna de lagförslag som framgår av proposition 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Nedan är en kort sammanfattning av valda delar i propositionen. För mer utförlig information hänvisas till propositionen och betänkandet SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.

Hyresgästföreningens remissvar på betänkandet finns att läsa på regeringens hemsida.

Lagändringarna träder i kraft 1 oktober 2019 och börjar då gälla, om inget annat anges nedan.

Lägenhetsbyten (35 §) • Det kommer inte längre finnas möjlighet att byta sin hyresrätt mot bostadsrätt eller annat ägt boende.

- Det kommer krävas synnerliga skäl om någon av bytesparterna bott i sin lägenhet kortare tid än ett år.
- Byte kommer att nekas om det finns anledning att anta att otillåten ersättning förekommit vid bytet. Det är förvisso hyresvärden som har bevisbördan för detta, men beviskravet är relativt lågt ställt - det räcker att det finns goda grunder att misstänka att ersättning förekommit.

Andrahandsupplåtelse (39 - 40 §§)

- Gränsdragningen mellan tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och inneboendesituation som inte kräver samtycke/tillstånd tydliggörs i lagtexten. Samtycke/tillstånd krävs om hyresgästen inte använder sin lägenhet som bostad i beaktansvärd utsträckning. Detta innebär att hyresgästen måste använda lägenheten som sin fasta/permanenta bostad eller som ett nödvändigt bostadskomplement för att det inte ska krävas samtycke/tillstånd att upplåta hela eller delar av lägenheten.
- Hyresnämndens tillstånd kommer dessutom att förutsätta att andrahandshyran inte överstiger hyresgästens egen hyra. Om lägenheten upplåts möblerad får påslag göras för möbler och annan utrustning (max 15 procent), kostnaden för andra nyttigheter får också läggas på hyran.

Förverkande (42 - 43 §§)

- Hyresrätten förverkas om hyresgästen olovligen överlåter eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt. Ändringen innebär att förverkandet inte längre förutsätter att hyresgästen först fått en rättelseanmaning från hyresvärden. Giltig ursäkt kan till exempel vara att hyresvärden lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen om huruvida en överlåtelse eller upplåtelse kräver samtycke eller tillstånd. Det krävs också att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse, vilket kan vara fallet om det är en engångsföreteelse och upplåtelsen endast pågått en kortare tid, typ en månad. Hyresvärden måste säga upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, och det kan inte ske senare än sex månader efter att den olovliga överlåtelsen eller upplåtelsen upphört.
- Hyresrätten förverkas också om hyresgästen lämnar eller tar emot särskild ersättning för överlåtelse av lägenheten. Med särskild ersättning avses ersättning för upplåtelsen eller överlåtelsen som går utöver den överenskomna hyran. Med hyra avses även ersättning för värme och el m.m. Detta innebär att om det förekommer otillåten ersättning vid till exempel ett byte kommer bytesparternas båda hyresrätter att förverkas.
- Hyresrätten förverkas också om hyresgästen begär särskild ersättning för överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten. Med särskild ersättning avses ersättning för upplåtelsen eller överlåtelsen som går utöver den överenskomna hyran. Med hyra avses även ersättning för värme och el m.m. Förverkandet inträffar alltså redan vid begäran, vilket till exempel kan ske i samband med en annons som hyresgästen publicerar.
- Hyresrätten förverkas också om hyresgästen tar emot en oskälig hyra vid andrahandsupplåtelse eller inneboendesituation och inte kan visa någon giltig ursäkt.

Skälig hyra för andrahandsupplåtelser (55 § fjärde stycket)

- Vid andrahandsupplåtelse av hela lägenheten får hyran inte överstiga den hyra som förstahandshyresgästen själv betalar. Det finns ingen koppling till lägenhetens egentliga bruksvärde.
- Vid inneboendesituationer får hyran inte överstiga en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som förstahandshyresgästen betalar. Avsikten är att proportioneringen som utgångspunkt ska kunna göras utifrån hur stor yta av lägenheten som upplåts jämfört med lägenhetens totala yta.
- Tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som förstahandshyresgästen betalar, och tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga förstahandshyresgästens faktiska kostnader. För att påslag överhuvudtaget ska få göras krävs att möbleringen inte består av endast någon enstaka möbel eller möbler som närmast får anses som kasserade. Med utrustning avses

t.ex. en diskmaskin som förstahandshyresgästen själv tillfört lägenheten.

Återbetalning av oskälig andrahandshyra (55 e §)

- Bestämmelsen ändras så att ett beslut om återbetalning av hyra får avse två år tillbaka i tiden, räknat från dagen för ansökan om återbetalning, i stället för ett år.

Straffskärpning för särskild ersättning vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt (65§)

- Ändringarna innebär en skärpning av straffen och att ringa fall inte längre ska vara fria från ansvar.
- Straffskalan för brott av normalgraden skärps till fängelse i högst två år. Ringa fall, som enligt lydelsen före ändringen är straffria, straffas med böter eller fängelse i högst sex månader. Straffskalan för grova brott skärps till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

Straffskärpning för otillåten ersättning vid förmedling av hyresbostad (65 a §)

- Ändringarna innebär en skärpning av straffen för otillåten ersättning vid bostadsförmedling.

Brottsligt att köpa hyresrätt (65 b §)

- Det blir brottsligt att lämna särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet.
- Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Straffet för grovt brott är fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

Brottsligt att ta ut oskälig hyra vid olovlig andrahandsuthyrning (65 c §)

- Det blir brottsligt att utan behövligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden ta emot oskälig hyra. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt.

Mats Clauson

Motverka segregationen

I Sverige ökar inkomstskillnaderna. Också segregationen ökar. Boende i bostadsrätt och äganderätt har mycket högre inkomster än de som bor i hyresrätt. Men också för hyresrätten finns krafter som vill öka hyresskillnaderna! Allmänna mål om att hyresrättens ska vara till för alla används som argument för att delar av hyresrätten ska få höga hyror och i praktiken utesluta stora delar av hushåll med måttliga inkomster.

I Stockholmsregionen ökar uppdelningen av de boende.

Segregation har stora negativa konsekvenser. Segregation kan leda till att boende i vissa hus och områden får ett sämre liv än andra. Segregation kan leda till dåliga kunskaper andras förutsättningar. Segregation kan leda till ökade motsättningar i samhället och ökande likgiltighet och bristande respekt för andras förutsättningar.

Vi måste nu få en politik som leder till integration istället för till segregation!

Hyresgästföreningen på Södermalm, årsmötet.

FOTO: HOLGER ELLGAARD, WIKIMEDIA

Vill du veta vad som händer i Stockholm?

Besök Stockholmsrummet, det ligger i Kulturhuset, bottenvåningen. Där finns en stockholmsmodell, olika utställningar och en dator där man söka efter både tema och område.

Sök också via stockholm.se. Där finns Stockholm växer och information om all pågående planering. Också här kan du söka på din stadsdel.

Kamerabevakning.

Kameraövervakning kräver tillstånd enligt lagen om GDPR. Skälen ska vara viktigare än den personliga integriteten. Och det ska vara skyltat. Om du hittar kameror i ditt hus, så ska fastighetsägaren kunna upplysa om skäl, vem som får materialet och hur länge det sparas. Datainspektionen och Förvaltningsrätten kan granska om du tror att det är fel.

Om du räknar med störningar

Om du tror att det kan bli störningar från ombyggnad, renovering eller reparationer i huset, anmäl detta till Hyresgästföreningen innan bygget startar. Då kan du få hjälp av Hyresgästföreningen att förhandla om en ersättning eller kompensation när bygget är klart. Viktigt att anmäla senast när störningen börjar.

Se gärna till att husombudet eller den lokala hyresgästföreningen är med.

Håll koll

I varje hus ska finnas en obligatorisk ventilationskontroll, hissbesiktning och de ska vara anslagna i huset. Vart tionde år ska göras en energideklaration. Om de saknas eller inte längre är aktuella kan det vara argument i nästa hyresförhandling. Kontakta din förhandlare.

Beatrice Ericsson, Hyresgästföreningen på Norrmalm

Hyresgäst-föreningen

POSTTIDNING

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

B | PORTO BETALT SVERIGE

Ett växande Stockholm behöver sina parker

SÄTT STOPP FÖR VÅRA POLITIKERS PARKEXPLOATERING

Vi är många som ser fram emot att få en T-banestation i Sofia. Men helt oacceptabelt är att Stigbergsparken exploateras och förstörs av en T-banenedgång. Senast Stockholms politiker skulle bygga T-baneuppgång i en park stoppades planerna med civilt motstånd, Almstriden. Då liksom nu hävdade ansvariga tjänstemän att det inte fanns något alternativ till att lägga nedgången i en park. Samma lögn som 1971 som 2019. Självklart finns alternativa lösningar.

Framsynta städer bygger inte i parker.
Bra städer är vackra. Vackra städer har fina parker. Dessutom är träd i staden en nyckel för att minska luftföroreningar, sänka temperaturen under värmeböljor och minska risken för översvämningar vid skyfall som är effekter av klimatförändringarna.

Stockholm bygger i parker – om inte folket stoppar stan!
Stigbergsparken är endast ett exempel – om vi Stockholmare inte kan försvara Stigbergsparken kommer exploateringen snart till en park nära dig!

I dagsläget hotade parker och grönområden bara på Södermalm:
Stigbergsparken, Erstas sjukhuspark, Tjurbergsparken, Malongenparken, Johan Helmich Romans park, del av Berggruvans park, Högalidsgatan vid Borgerskapet Enkehus och Gubbhuset, Hovings Malmgårds trädgård, Lundagatans grönstråk, Pålsundets träd, Kvarteret Plankans innergård, ytterligare en innergård på Folkungagatan/Östgötagatan, och byggnationen i Rosenlundsparken med nya stadskvarter där även närliggande kvarteret Linjalens innergård kommer att beröras.

Engagera dig i försvaret av Stockholms parker – striden står just nu om Stigbergsparken!
Skriv under namninsamlingen på FB Katarina Hembygdsförening och kom till

Stockholms parkförsvarsdag
14 september kl. 14 i Stigbergsparken

Arrangör: Katarina Hembygdsförening
Norrmalms hembygdsförening, Kungsholmens hembygdsförening, Förbundet för Ekoparken,