

HyresPressen

Nr 1 mars 2020

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

Årgång 51

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM, SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM

Demonstration mot marknadshyror • Lördag 18 april
• se baksidan

**Missvisande
om hyresgästers
ekonomi**
• sid 12

**Stockholmshyra
= hyreshöjningar**
• sid 13

**Innerstans
årsmöten!**
• se baksidan

FOTO: MAJ SANDIN

HyresPressen

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

Adress: Krummakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
www.hyrespressen.se
hyrespressen@sodermalmforeningen.se
Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Anders Loosme
Redaktion: Anders Helin, Agneta Liljesköld,
Beatrice Eriksson, Bror Sandström, Eva Fee,
Mats Clauson, Ylva Fernvall
Layout: Gotica, Maj Sandin
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Lenanders Grafiska
Utgivningsplan: Hyrespressen 2020
till innerstadens medlemmar:
Nästa nummer utkommer prel i juni 2020

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: hgfnorrmalm@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: Krummakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
Tel: 0793 39 75 29
Expeditionen är öppen för medlemmar
onsdagar klockan 18–20
Vill du låna lokal för möten kontakta styrelsen
på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga
styrelsen och till lokala hyresgästföreningar
på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmforeningen.se
Ordförande: Jan Ejme

Hot om sämre bomiljöer

DET HÄNDER NÅGOT HÄR, en omvandling, en stor omvälvning, en metamorfos, utan att det syns utåt, utan att andra än de allra närmsta verkar se eller veta något, ingen verkar ta ansvar eller ha någon övergripande kontroll vartåt det barkar ...

Det sker bakom fasaderna på bakgårdar och i lummiga parker. Det är något skumt på gång som smyger sig på, en frätande förstörelse av värden som är viktiga för oss.

Är det något hemligt, något magiskt, är det ofrånkomligt, nödvändigt, ett påbud, är det något vi inte kan påverka, starka intressen som vi inte rör över?

Vad är det då som pågår runt vår knut, alldeles inpå våra hem, i den stad vi kallar vår?

Tystnad ombyggnad sker

Nu byggs staden om och det sker i all tysthet, våra boendevillkor och vår miljö försämras.

"Nu ska dom börja riva på Lilla Skinarviksgränn´ eru´ me´ på den?" Låt det i Gustav Lindströms visa med Olle Adolphson på 60-talet. Riva för att få plats att bygga var det då. Men vi sjunger inte riva utan bygga. Nu bygger man fast det egentligen inte finns plats.

I mitten av 1900-talet revs och omvandlades stora delar av innerstaden till en öken av kontor, bankpalats och kommersialism. De små hantverkarna fick slå igen, deras lokaler revs och de boende fick flytta ut. Det bildades så småningom en opinion, lite sent men dock, de protesterade mot att förstöra gammal värdefull bebyggelse och omvandla en levande innerstads kärna till en otrygg plats med

alltför få boende och alltför många arbetsplatser, trafiken och kommunikationerna med långa arbetsresor blev ett problem.

Bygg bra för alla

Kan vi då gottgöra detta nu, om vi tillskapar fler bostäder? Ja men då kan vi inte samtidigt bygga ännu fler arbetsplatser. Kan vi bygga fler bra bostäder för alla, ja men inte där det inte finns tillräckligt med plats. Vi är ett rikt land, vi är ett välutbildat folk, vi har en geografi och ett klimat som gör det möjligt att bygga nästan vad som helst, allt vi vill.

Vi kan bygga ut våra tätorter och städer och låta dem växa i takt med våra behov.

Det pågår en förtätning och en förvanskning som bara breder ut sig, man bygger på, på höjden och "tjockar" på bredden, med mindre ljus både inne och ute som följd. Det byggs ohämmat på våra innergårdar, på parkmark och på de små fria ytor som finns kvar, och det är inte parker och rekreationsområden man bygger. Att bebygga innergårdarna är komplicerat, det är trångt och byggmaterialet måste lyftas in med kran över gatuhuset, det blir kostsamt och det kan inte bli många lägenheter. Vi anar att det är så olönsamt att dessa byggen kommer att bli någon typ av hotell eller dyra bostadsrätter, detta i en stad med övervägande bostadsrätter, där behovet av hyresrätter är skriande och alla politiker säger sig vilja ha en integrerad stad. Låt inte enskilda kortsiktiga vinstintressen styra.

Vi måste göra detta känt för opinionen och ansvariga innan det är för sent!

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)

Medlemservice: 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



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

Vart är vi på väg, kan utvecklingen brytas?

CLAES SJÖBERG HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ SÖDERMALM

Vi upplever nu en tid där alla upprustade fastigheter innebär mycket höjda hyror. Kostnaden för fastighetsägaren är inte huvudorsaken, utan bostadsbristen med förtvivlade människor som söker bostad till snart sagt vilken hyra som helst, är orsaken som brutalt utnyttjas av många fastighetsägare. Tekniken som används är en jämförelsemetodik under täckmanteln bruksvärdering (felaktigt utnyttjad).

Vid yrkande om ny hyra efter upprustning används jämförelse med närliggande fastigheter och åberopas likvärdighet för ny hyra. Presumerade hyror samt egensatta får ej användas men har försökts. Endast förhandlade hyror skall och får användas i gällande regelverk.

Tyvärr förekommer oseriösa försök att kringgå detta.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm har hanterat detta relativt bra, men en tendens har nu börjat komma med yrkanden som ligger i topp och har resulterat i strandade – frånträdade förhandlingar. Hyresnämnden är överbelastad och processtiden kan dra ut på tiden. Då inträder en period av osäkerhet kring vilken hyra som skall betalas. Överenskommelse om s.k. a'contohyror är bäst att hitta. Tyvärr sker inte detta alltid varvid stora belopp att omgående betala kan uppstå efter dom i nämnd eller till och med efter dom i Hovrätt.

Flera sätt att försöka mildra – stoppa denna utveckling kan hittas.

Ett sätt är att i ägardirektiven för de allmännyttiga bolagen skriva in att alla hyror skall förhandlas fram till en lösning. Strandning skall ej få förekomma. Flera kommuner i Sverige har dessa direktiv mot sina allmännyttiga bolag. Stockholm bör ta efter.

Som slutlig lösning skulle en kostnadsbaserad hyra för standardhöjning kunna sättas, där fastighetsägaren inte tvingas till förlustaffär. Jämförelsehyror skulle sannolikt kunna stävas med denna teknik. Om en del hyror likväl blir mycket höga bör en analys ske där ifrågasättandet om projektet varit korrekt att utföra. Ett sannolikt projekt i framtiden som skulle hamna här är sannolikt kvarteret Plankan på Södermalm där hyror i nybyggnation, påbyggnad och viss upprustning kan förväntas bli mycket hög. Projekt i denna ovan kategori borde aldrig förverkligas.

Ett annat sätt är att alltid redovisa full kalkylinsyn för Hyresgästföreningen med möjlighet att flagga för farligt höga hyror i projekt som då inte bör förverkligas som hyresobjekt. Om Stockholm stad ändock vill avyttra marken (sälja eller tomträtt) bör annan intressent än allmännyttan erbjudas tomten.

Vid anvisning av mark till nyproduktion till allmännyttan ingår nästan alltid också annat som förskolor, skolor, affärslokaler för livsmedel, vårdcentraler, seniorboenden mm. Privata aktörer vill ogärna ta dessa samhällsåtaganden då vinstintresset styr och hyres- och bostadsrätter är att föredra oblandat med annat!

Ovan är en snabb summering och mer kommer att skrivas och diskuteras i framtiden. ■



Kontaktansons

Du som är pigg och aktiv sökes till vår förtroendemannaorganisation. Ålder och utseende har ingen betydelse.

Har du allmänna intressen såsom hyresrättens bevarande?

Gillar du allt som gör livet glatt, långa promenader i din stadsdel och mysiga hemmakvällar i hyresbostaden?

Svara då till "Hoppfull"

Kontaktuppgifter sid 2 i denna tidning.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Avsättningarna i Göteborg ingår i ett farligt mönster

Hyresgästföreningens förbundsstyrelse har stängt av styrelsen för Region Väst. Några riktiga anklagelser finns inte och förbundet har inte ens fört samtal med de berörda.

Det är tydligt att det istället handlar om en maktstrid, med den maktfullkomlighet och rättsvidrighet som har präglat Hyresgästföreningen de senaste åren. Till förfång för arbetet för hyresgästerna och en bra bostadspolitik.

Förbundsstyrelsen framför: Förbundsstyrelsen agerar då det framkommer misstankar om oegentligheter och indikationer på att regionstyrelsen saknar kontroll över regionen.

Förbundsstyrelsen tar över ledningen för regionstyrelsen i västra Sverige med omedelbar verkan och vi rekommenderar också nuvarande ordförande för region västra Sverige att ta en time-out under tiden som utredningarna pågår.

Ordföranden Region Väst, Kristofer Lundberg, är också aktivt engagerad

i Rättvisepartiet Socialisterna. Varken han eller övriga styrelsen har fått veta vad de är anklagade för. Han känner inte till några ekonomiska oegentligheter och har inte fått någon indikation om vad det skulle röra sig om. Men han har sin syn klar. "Det handlar om en politisk kamp mellan ett socialdemokratiskt etablissemang i organisationen och en självständigt kämpande hyresgäst-rörelse. Vi närmar oss regionfullmäktige, med nyval av ordförande och styrelse. Det är ingen hemlighet att förbundsstyrelsen varit motståndare mot mig sedan jag blev vald och att de även varit motståndare till att regionstyrelsen fått en tydligare bostadspolitisk karaktär."

Den 22 januari i en debattartikel i GT uttalade sju ledamöter i Regionstyrelsen Väst och 11 hyresgästordföranden i Göteborg sitt stöd för Kristofer Lundberg: "Valet av Kristofer Lundberg till regionordförande har gett uttryck för en mer offensiv och kämpande hyresgästförening. Vi känner att rörelsen idag är mer demokratisk, synlig, tydlig, utåtriktad och representativ för rörelsens

medlemmar och förtroendevalda. Det har resulterat i fullsatta möten med hundratals närvarande och massanslutning till våra demonstrationer."

Artikeln var ett svar på ett angrepp i en debattartikel av en socialdemokrat som hävdade att hyresgästföreningen kapats av en kommunistisk sekt.

Uppenbarligen har förbundsstyrelsen insett att det är svårt att bli av med regionstyrelsen genom att kupa in socialdemokrater utifrån.

Nu väljer förbundsstyrelsen istället en modell som de har lyckats med tidigare i Stockholm. Beskyll misshagliga förtroendevalda för ekonomiska oegentligheter, frånta dem deras befogenheter och uteslut dem.

Förbundsordföranden påstår att det finns en **indikation** på ekonomisk oegentlighet. Vad det är, hur mycket det handlar om och vem som är ansvarig för detta, **det ska utredas**. Trots att det ännu inte är utrett och förbundsstyrelsen **inte fört någon som helst diskussion** med regionstyrelsen i Väst, så avstängs styrelsen.

Hyresförhandlingarna i privatnyttan

AGNETA LILIESKÖLD HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Hyresgästföreningens förhandlingsdelegationer uttalade visavi allmännyttan och privatvärdarna i Stockholms stad den 21 september 2019 att "förslaget om hyreshöjning inför nästa år provocerande högt. Boendekostnaderna ska vara rimliga. Endast mycket låga och måttliga hyreshöjningar kan accepteras för 2020".

Ett formellt avtal blev det inte. Fastighetsägarna, organisationen för Stockholms privata fastighetsägare krävde under hösten hyreshöjningar på 3,5 procent. De stora kommunala Stockholmsbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms-

hem krävde likaså 3,5 procent från 1 jan. 2020, men efter förhandlingar med Hyresgästföreningen region Stockholm så blev höjningen 1,95 procent.

Fastighetsägarna krävde inför förhandlingarna därefter också en höjning med 3,5 procent från första januari 2020. Men efter att parterna träffats efter höstens bud har man inte lyckats få ett avtal. Den privata delegationens förhandlare gav ett bud på 1,95 procent och villkorade det med att Obligatorisk Ventilations Kontroll, radon och hissar skulle vara åtgärdade för en sådan höjning. men förhandlingarna har gått trögt och har avslutats. ■



Det normala är att revisorer granskar ekonomi och verksamhet, tar kontakt med regionstyrelsen för att rätta till om de ser något fel respektive skriver en revisionsberättelse till regionfullmäktige som får ta ställning till ansvarsfrihet.

Det är dessutom så att all ekonomisk redovisning sköts av tjänstemän och ingår i den samlade redovisningen för Hyresgästföreningen som är en enda juridisk person med ett organisationsnummer. Kristofer Lundberg påpekar att han själv och andra efterlyst större öppenhet i regionens ekonomi och att det måste bli enklare att läsa rapporter och se var pengarna gått.

Att avsätta utan att redovisa tydliga skäl, för att sedan göra en utredning är rätts- och stadgevidrigt och strider mot Hyresgästföreningens värdegrund.

Också tidpunkten för avsättningen är tydligt vald. Fullmäktige är om bara två månader. Alltså ska regionstyrelsen vara avsatt före och under fullmäktige. Och bädda för att en ofarlig socialdemokratisk ordförande tillsätts.

I juni har Hyresgästföreningen stämma. Med säkerhet handlar det också om förbundsordförandens möjligheter att styra stämman, där Kristofer Lundberg liksom vid förra stämman skulle bli en tydlig röst för hyresgästernas intressen.

Förbundsordförandens beskrivning av sin nya utredning känns igen. Alla i regionstyrelsen och ett antal andra ska intervjuas. Sen ska ett resultat presenteras.

Intervjuer? Om eventuella ekonomiska felaktigheter?

Sannolikheten för ett rent falsarium till utredning är uppenbar.

För några år sedan satte förbundsordföranden igång en liknande utredning – **en så kallad genomlysning – i Stockholm**. Regionstyrelsen, med stöd av ordförandena för stadsdels- och kommunföreningarna, ville byta ut regionchefen i Stockholm, som inte fungerade. Det fanns en lång rad av kritik mot hen och verksamheten från förtroendevalda. Regionstyrelsen hade fört fram sin kritik under lång tid, och fått besked från förbundet att om kritiken kvarstod skulle regionchefen bytas ut.

Men i stället för att byta ut region-

chefen satte förbundsordföranden igång en intervjuundersökning med anställda och ett mindre antal förtroendevalda. När utredningen så småningom presenterades var den manipulerad. All kritik av hur regionchefen och kontoret inte fungerade, var som bortblåst. De synpunkter som förtroendevalda hade framfört vid intervjuerna var också helt borta!

I stället påstods att förtroendevalda var problemet. De förtroendevalda som hade pekat på problem och brister med verksamheten påstods vara en "klick".

Med säkerhet är det en liknande bluff som förbundsordföranden nu har i huvudet för Region Väst!

Exempel på uteslutningar och avsättningar i Stockholm.

För drygt två år sedan utslöts de som i förbundsstyrelsens utredning kallades "en klick". Klickerna hade som framgår ovan framfört kritik och ställt krav på en bättre fungerande organisation.

Regionchefen tog inte detta som en uppmaning att arbeta för att lösa problemen utan som en personlig kritik. Hen försökte få igenom disciplinåtgärder genom att använda regionens moral- och etikgrupp som har i uppgift att hantera konflikter och brott mot stadgar och etiska regler. Men inget hände när gruppen granskade anklagelserna och pratade med de anklagade.

Regionchefen skrev då till förbundsstyrelsen och krävde att några skulle uteslutas. Resultatet blev den så kallade genomlysning som redovisats ovan (den kostade en hel miljon). Regionchefen och regionkontoret i Stockholm satte nu igång med att leta efter ytterligare fel som förtroendevalda skulle ha gjort och därefter fattade förbundsstyrelsen och dess stadgrupp beslut om uteslutning.

Några av de som på detta sätt utslöts fick på ett kort möte före beslutet se några anklagelser och kunde direkt avvisa dessa. Andra fick inte ens ta del av några anklagelser. Att anklagelserna var falska spelade ingen roll för förbundsstyrelsen. Efter uteslutningsbeslutet framförde



förbundsstyrelsen ytterligare påståenden som ingen av de uteslutna varken kände igen eller hade fått tillfälle att bemöta.

Innan dess suspenderade förbundsstyrelsen regionordföranden i Stockholm. Också denna gång med rättsvidriga förfaranden efter en konflikt mellan ordföranden och regionchefen. Inte heller i detta fall fanns några riktiga anklagelser.

Våren 2019 suspenderades viceordföranden i hyresgästföreningen för Sydöstra Sverige. Hen påstods ha tagit ut pengar på sitt kontokort för icke hyresgästföreningsändamål. Hen begärde att få visa att allt var noggrant redovisat och för rätt ändamål. Hen förvägrades att visa detta och suspenderades av förbundsstyrelsen. Den verkliga frågan var förstas maktfrågor i sydostföreningen.

Hyresgästföreningen hämmas mycket starkt av de ständiga interna intrigerna. Att anställda tjänstemän i många fall har varit särskilt drivande förstärker förtroendeproblemen i organisationen. Att det i så hög grad är partipolitiska nätverk som intrigerar ger ytterligare stora problem.

Det behövs idag en stark hyresgäströrelse som sätter hyresgästintressena på kartan igen. Stora frågor som de höga nyproduktionshyrorna, brist på inflytande och höga hyreshöjningar vid upprustning, ökande vinster i kommunala och privata bostadsbolag, har lyst med sin frånvaro. Nu lyfts de fram av aktivister över hela landet som inte kan stoppas.

I sommar ska Hyresgästernas riksförbund ha stämma. En ny styrelse och en inriktning på arbete för hyresgästerna är ett måste. ■

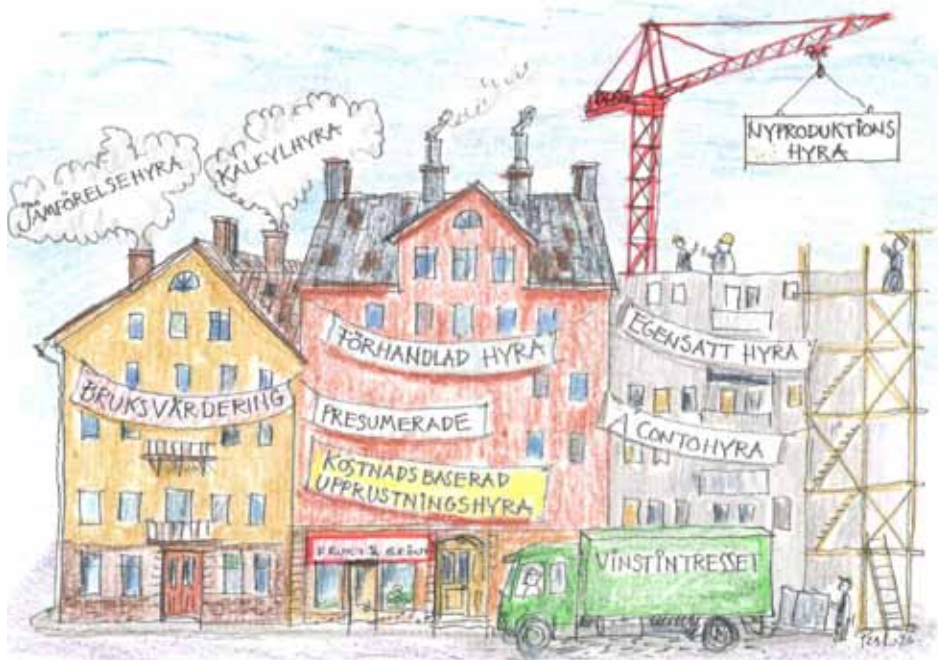


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Rapport om hyresgästers ekonomi helt missvisande

Strax före jul presenterade Jan Berg och Hans Lind en rapport om hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade bostäder.

Berg/Lind hävdade att även hushåll med inkomster under 25 000 kr per månad kan efterfråga nyproduktion som är relativt billig. Och menade att det nu är viktigt att granska hinder för hushåll med bland annat barnbidrag och göra en kritisk analys av företagens uthyrningspolicy och bankernas utlåningspolicy.

Men

Borg/Linds beräkningar av hushållens utgifter är undermåliga och deras exempel på hyror ligger rätt långt under medelhyrorna i nyproduktionen i de flesta delar av Sverige. Borg/Linds slutsatser att stora grupper låginkomsttagare har råd att hyra nyproduktionen är därför felaktiga.

Borg/Lind har dessutom en felaktig bild av vad som är låginkomst. De 20 000 per månad som de klassar som låginkomst är i själva verket medianinkomst för hyresgäster

Borg/Lind har utgått från de lev-

nadskostnader som Konsumentverket satt priser på men har utelämnat de kostnader som Konsumentverket överlåtit till den enskilde att själv sätta priser på. De senare uppgår till betydande belopp. Där ingår el, resor, hälso- och sjukvård, tandvård (utöver en undersökning), glasögon, fackföreningsavgift, arbetslöshetskassa, semester, kalas, presenter, alkohol, måltider på restaurang, (tobak och spel).

Låt oss här uppskatta dessa kostnader för två hushållstyper, ensamstående förvärvsarbetande och ensamstående pensionär över 70.

Förvärvsarbetande

Tillkommande utgifter

El kostar cirka 150 kr per månad för en mindre lägenhet. Sätt 1000 kr per månad för kollektivtrafik (920 kr per månad i Stockholmsregionen, i Västra Götaland- och Skåne en skala från lägre till väsentligt högre). En låg nivå på semester kan sättas till 3 000 kr per år, motsvarande två resor till släktingar per år. Sätt 3500 kr för kalas, motsvarande två middagar för några vänner per år och en extra 500-

lapp för jul, nyår respektive midsommar. Fackföreningsavgift och arbetslöshetskassa varierar men ett snitt tycks ligga kring minst 300 kr per månad. En lunch eller en öl på restaurang med arbetskamraterna eller cafébesök en gång per vecka kostar bortåt 400 kr per månad. Glasögon låg nivå 500 kr per år. Presenter, varje vuxen över 40 har i snitt 1,9 barn. Antag två presenter per år på 250 kr styck, dvs 950 kronor per år. Till detta hälso- och sjukvård samt tandvård cirka 250 kronor per månad.

De totala levnadskostnaderna blir således 9 300 kr per månad istället för 6 650. Utrymmet för hyra vid 20 000 i månadsinkomst blir 6 800 istället för 9 460.

Pensionär

För äldre är resandet billigare än för förvärvsarbetande. I Stockholms län kostar ett månadskort 620 kr för pensionär. I Västra Götaland och i Skåne finns seniorekort som varierar en del men oftast ger gratisresor med kollektivtrafiken för resor inom den egna kommunen, men fullt pris för resor i andra kommuner. Högkostnadsskydd för färdtjänst motsvarar i Stockholmsregionen ett månadskort för kollektivtrafiken.

Men äldres sjukvårdskostnader är mycket högre. Särskilt för de som blir beroende av den kommunala äldre vården och hemtjänsten mm. Pensionerna går ner efter den första femårsperioden – en svensk säregenhet.

Levnadsomkostnaderna för ensamstående pensionär blir i snitt 9 100 kr per månad och utrymmet för bostad vid 20 000 kr per månad i pension blir således 6 840 kr per månad istället för det utrymme på 9 798 som Borg/Lind hävdar.

Observera att detta fortfarande är låga beräkningar för levnadsomkostnader.

Utrymmet för bostad långt lägre än vad Borg/Lind kommer fram till!

Borg/Lind diskuterar 20 000 per månad som en inkomst för en låginkomsttagare. I verkligheten är cirka 21 000 per månad medianinkomst för hyresgäster i Stockholms kommun och sannolikt lägre i de flesta delar av Sverige. Borg/Lind utgår från att vuxna är heltidsarbetande. I verk-

ligheten är blott cirka 45 procent av befolkningen över 20 år heltidsarbetande. Resten är pensionärer, studenter, arbetslösa, sjukskrivna, deltidsarbetande eller av annat skäl ej arbetande.

De hyror som Borg/Lind exemplifierar med är låga jämfört med medelhyror per månad som gäller för nyproduktionen i olika delar av Sverige 2018.

	55 kvm	70 kvm
Borg/Lind	8 000	9 000
Stor-Stockholm	10 000	11 400
Stor-Göteborg	8 800	10 000
Stor-Malmö	8 600	10 000
Kommuner utanför storstad med mer än 70 000 invånare	8 500	9 800
Kommuner utanför storstad med mindre än 70 000 invånare	7 100	8 600

Tabell. Hyror per månad för 55 respektive 70 kvm enligt Borg/Lind respektive medelhyror i nyproduktion 2018 enligt Statistiska centralbyrån.

Endast i kommuner utanför storstadsområdena med färre än 70 000 invånare är medelhyrorna för nyproduktionen lägre än i Borg/Linds exempel.

Också de priser på nya bostadsrätter som redovisas ligger rätt långt under de genomsnittspriser som finns i statistiken.

Slutsatser

Bostadskostnaderna i nyproduktionen är ett mycket stort problem för de flesta. Särskilt gäller det i storstäderna där hyror och priser är mycket högre än i andra delar av Sverige.

Genomgången av levnadskostnader visar att redan medelhyrorna i de kommunala bolagen Stockholm ligger så att ett hyresgästhus håll med medianinkomst inte riktigt klarar dessa.

Hyrorna och priserna i nyproduktionen varierar stort. Medelhyran i nyproduktion i Storstockholm är 40 procent högre än i kommuner mindre än 75 000 invånare utanför storstäderna. Varför då? Byggmaterialet måste väl vara det samma, driftskostnaderna likaså, och byggarbetslöner skiljer väl inte så mycket och räntorna är väl snarast lägre i storstäderna. Så hyrorna och kostnaderna måste inte vara som i storstäderna! Det är några som skor sig! ■

Stockholmshyra = hyreshöjningar

BJÖRN ALFREDSSON

Stockholmshyra, allmännyttans och Hyresgästföreningens gemensamma projekt för systematiserade hyror i Stockholms stad, kritiserades på Tala-om-din-bostad-mötet i Brygghuset den 4 november 2019. Ett par tjänstemän svarade på frågor men svaren var inte speciellt uttömmande, mer överslättande och definitivt fördunklande. Man kanske inte vet men framför allt vill man helt enkelt inte svara. Ett svar var emellertid tydligt. Införandet av Stockholmshyra är skjutet på ett helt år. Det är för övrigt andra gången det händer. Orsaken denna gång är enligt uppgift att något (några?) av de allmännyttiga bolagen infört ett nytt datasystem. Det bådar inte gott för projektet Stockholmshyra.

Frågorna som ställdes på Brygghusmötet var uppfordrande. Intresset var också stort från de närvarande. Projekt Stockholmshyra måste följas uppmärksam och informeras om fortlöpande. Det var budskapet till föreningens förtroendevalda och tjänstemän.

Men vad har hänt sedan novembermötet? Ingenting såvitt framgår av Hyresgästföreningens hemsida och tidningar. En förhandlingsomgång med allmännyttan är avklarad men några referenser till Stockholmshyra förekom inte. Samtidigt rullar antagligen arbetet på, men som tidigare utan insyn av en vidare krets.

Föreningen har därutöver fokuserat på Januariöverenskommelsen som tillåter marknadshyror vid nybyggnad. För innerstadens nybyggen är detta redan ett faktum. I övriga stadens nybyggen har man ännu en bit kvar till marknadshyrenivån.

Principöverenskommelsen mellan bolagen och Hyresgästföreningen från december 2018 med definierade målhyror för exempelvis innerstadens äldre hyreshus och både innerstadens och ytterstadens storskaliga bebyggelse innebär rejäla skutt uppåt av hyresnivån.

För hyreslägenheter i innerstaden

byggda före 1960 innebär Stockholmshyra att man når cirka 90 procent av marknadshyrenivån. Det i sin tur betyder att hyrorna behöver fördubblas.

För den storskaliga bebyggelsen i innerstaden och i ytterstaden når man upp till drygt 80 procent av marknadshyrenivån. Samma nivå råder i ytterstaden för den storskaliga bebyggelsen. I förhållande till dagens hyresnivå betyder det hyreshöjningar på 50 procent i innerstaden och 40 procent i ytterstaden.

Procentsatserna baseras på antagandet att dagens presumtionshyror (de hyror som bolagen själva sätter och som ska motsvara produktionskostnaden) motsvarar marknadshyrenivån. Nu är det inte självklarhet. De hyror som tas ut vid andrahandsuthyrning är 20–30 procent högre och om dessa hyror ska betraktas som marknadshyror så kommer det påverka även projekt Stockholmshyra.

Stockholmshyra oroar, inte minst bristen på öppenhet och saklig information. Hyresgästerna måste få veta vad som händer och vad som planeras för dem. Ansvarvilar tungt på föreningsstyrelserna att kräva information och bedriva opinionsbildning. Vilken förening blir först med att arrangera ett Tala-om-Stockholmshyra-möte? ■



FOTO: MAJ SANDIN

"Glädjefonden"

anrik ideell förening

HENRY NILSSON, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Den ideella fonden är nästan 100 år med ursprungligen gott renommé. "Glädjefonden" tillhandahåller trygga bostäder för äldre till självkostnads-hyra. 2007 tog fonden en annan väg med en aktiv PR-insats.

Fonden har 1100 äldre hyresgäster och cirka 85 lägenheter per år blir lediga för att innehavarna flyttar. 2007 var det 13 000 som stod i kö. Idag är det 53 000. Idén är att många medlemmar ger många medlemsavgifter.

Mycket få av dessa medlemmar kommer någonsin att få en bostad i fonden. Ändå fortsätter den en aktiv marknadsföring för medlemsrekrytering.

Antalet bostäder är detsamma som 2007, trots att man byggt några nya (med många fel), men andra har slagits samman vid upprustning.

Parallellt med bostadsförvaltningen har fonden startat andra verksamheter, som inte är så mycket till för medlemmarna, entreprenad-försäljning av vårdtjänster till kommuner omsätter cirka 225 miljoner med ca 400 anställda. Dessa verksamheter står idag för 75 procent av verksamheten.

Boende beskriver idag fonden som ledningens affärsverksamhet. Man är djupt upprörda över en godtycklig hyressättning, kontrakt som blivit rivningskontrakt och där ledningen anför att det är "samhällets uppgift är att bistå de boende i form av bidrag och bostadstillägg", när de får höga hyreshöjningar. Det är en egen intresseförening som förhandlar boendes hyror, inte Hyresgästföreningen.

Ledningen är nu satt under lupp eftersom ändamål och stadgar genomgår förändring. Utåt sett talas om välgörenhet och stöd åt äldre. I praktiken tar ledningen ut mycket höga arvoden.

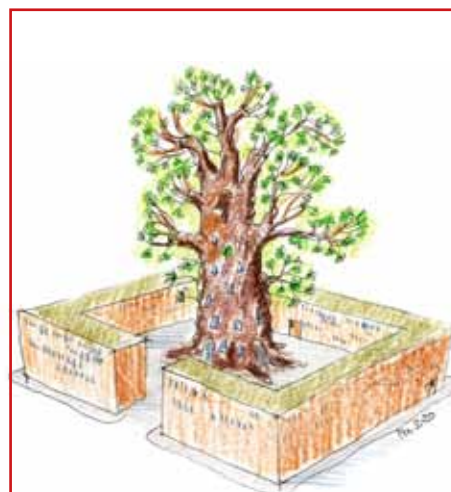
Organisationen erhåller skattelättnader, vilket kanske var rimligt när verksamheten bara var bostadsförvaltning.

Ideella föreningar saknar en övergripande granskande myndighet. Det gör det möjligt för några få personer att styra verksamheten utan allmän insyn. Skall ideella föreningar kunna hamna utanför samhällets kontroll?

Fonden styrs av en årsstämma. Men en beslutad motion om bättre information nonchaleras. Ledningen lyckades få en motion om extern granskning avslagen.

I hyresgästernas intresse är det angeläget att motionera till stämman om vikten att delta och påverka för boendes bästa.

Nu behövs en extern granskning. Främmande verksamheter föreslås avyttras. Likvida medel ska användas till kärnverksamheten, fastighetsförvaltningen och om möjligt fler bostäder. Fastighetsförvaltningen bör kanske läggas ut på professionella förvaltare. ■



Kvarteret Plankan, en pågående skandal!

I kvarteret Plankan vill Svenska Bostäder bygga på husen och bygga hus på gården. Men man har fortfarande inte fått byggtillstånd. Det visade sig att påbyggnaden kräver ett förstärkt bjälklag och fler trapphus med åtgärder för brandförsvar. Och för gårdshuset har man fortfarande inte löst grundläggningen, för att man vill bygga ovanpå tunnelbanan.

Redan tidigare var bygget allmännyttans dyraste hittills, cirka 70 000 kr per kvm lägenhetsyta (exklusive mark)! Nu drar kostnaderna iväg ytterligare. Ändå döljs kostnader för evakueringar, uteblivna hyror under byggtiden och ersättningar för störningar. Plötsligen påstods att hela gården måste byggas om. Det tror vi bara var ytterligare ett sätt att dölja kostnader som egentligen är till för nybygget.

Nu måste politiken sätta stopp för eländet.

HYRESGÄSTERNA I PLANKAN

En liten bok om...

Senast i denna bokserie av Maj Sandin om Stockholmsgator kom Nybrogatan. Boken beskriver inte bara en av de äldsta och viktigaste gatorna på Östermalm utan hela området historia och man hänger gärna med på en promenad runt stadsdelen.

Det stora bildmaterialet med spännande människor och byggnader, rivna eller fortfarande existerande, är fascinerande.

Övriga i serien är Hantverkargatan, Ringvägen och Norrtullsgatan. Finns på Trafik-Nostalgiska Förlag Österlånggatan 20 eller i bokhandeln.



Hyresgästföreningarna i Stockholm behöver ett bostadspolitiskt program!

EVA FEE OCH YLVA FERNVALL, REPRESENTANTER I PROGRAMGRUPPEN FÖR SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM

I Stockholms stad finns tio hyresgästföreningar för stadsdelarna och många lokala hyresgästföreningar vars medlemmar vill diskutera och ställa krav på en förändrad bostadspolitik. Vi som bor i Stockholm är bland de hårdast drabbade av problemen på bostadsmarknaden och vi behöver göra våra röster hörda för en stad med en bostadspolitik värt namnet, som ger sina invånare möjlighet till en god och hållbar bostadsmiljö.

För två år sedan bildades en bostadspolitisk grupp med representanter från de tio föreningarna. Gruppen har tagit initiativ till aktiviteter och uppvaktningar av politiker men har också i uppdrag att ta fram ett gemensamt bostadspolitiskt program för Stockholms stad.

Nu finns ett första utkast som har skickats ut till de tio föreningarnas styrelser för synpunkter. Planen är

att det vid föreningarnas årsmöten i mars ska finnas ett bearbetat förslag tillgängligt för alla intresserade medlemmar. Vi hoppas att det sedan blir en livlig debatt i de lokala hyresgästföreningarna både om den statliga och den lokala bostadspolitiken och att det resulterar i ett färdigt förslag som kan antas av föreningarnas styrelser före sommaren. Vi hoppas att programmet sedan blir ett levande dokument som diskuteras och ändras vartefter politiken utvecklas.

Programarbetet har haft följande utgångspunkter:

Det ska vara lätt att kommunicera programmet till medlemmar och hyresgäster och alla som är intresserade av bostadspolitik. Det får inte vara för långt, men får inte heller vara för allmänt hållet och slagordsmässigt. Det ska leda till diskussion och eftertanke och det ska finnas

hänvisningar till underlag och fördjupningar.

Programmet ska ge en helhetsbild över bostadssituationen i Stockholm och vad vi hyresgäster anser behöver göras och vad vi behöver diskutera vidare. Vissa frågor är övergripande och gäller alla föreningarna och vi formulerar dem för att driva krav mot politikerna i riksdag, kommunfullmäktige och stadsdelsnämnder, bostadsbolag, media och allmänhet.

Men det finns skillnader mellan olika bostadsområden och föreningarnas behov och prioriteringar kan vara olika. Det är viktigt att alla föreningar får möjlighet att lyfta fram sina frågor så att de kan drivas med gemensamma krafter.

Programmet ska vara ett underlag för och inspirera till aktiviteter inom föreningarna och i de lokala hyresgästföreningarna. ■

Många förslag på nya hus på gårdar på Norrmalm

Kvarteret Nebulosan. Observatoriegatan 18, 20, Västmannagatan 41, 43. Påverkar också Dalagatan 30, 32, 34, 36, Observatoriegatan 22, Västmannagatan 41, 45, 47, 47A.

Kvarteret Smeden. Rehngatan 5, Tulegatan 12. Påverkar också Rehngatan 3.

Kvarteret Sjölejonet. Döbelnsgatan 51, Kungstensgatan 22, 24, Påverkar också Döbelnsgatan 53, Kungstensgatan 26, Luntmakargatan 72, 74.

Kvarteret Törnet. Döbelnsgatan 21, 23, Luntmakargatan 46, Rosengatan 20, Tegnergatan 17, 21.

Kvarteret Resedan. Vasa realskola vill bygga på skolgård och bygga hus högre! Dalagatan 19, Hälsingegatan 4, 15, 19, Karlbergsväg 15. Påverkar också Dalagatan 13, Hälsingegatan 2, Odengatan 76, 80 mfl.

Kvarteret Modellen. Karlbergsvägen 49

Kvarteret Kadetten. Rivningar och nybyggnader, Fabrik till skola mm. Karlbergsvägen 77. Berör också Karlbergsvägen 75,79 och Tomtebogatan 38, 40, 42.

Kvarteret Barnhusväderkvarnen. Kontorsbygge Drottninggatan 87-93, Rådmanngatan 61, Tegnergatan 32. Påverkar också Tegnerlunden, Rådmanngatan.

Många upprustningärenden på Norrmalm

Norrbackagatan 72-82, Torsplan 5-7, Torsgatan 79.

Gävlegatan 15-27, Torsplan 1-3.

Vikingagatan 1.

Holländargatan 16, Kammakargatan 30.

Observatoriegatan 18.

Karlbergsvägen 4, Norrtullsgatan 10,

Surbrunnsgatan 61.

Ynglingagatan 24.

Vanadisvägen 43, Hälsingegatan 20.

TOMAS tipsar 1

På *Arena idé* och på *Bostad 2030* finns mycket intressant om bostadspolitik. På *Arena* finns Lisa Pellings rapport om Wienmodellen. *Bostad 2030* har under ett års tid arbetat med att undersöka vår tids bostadspolitiska utmaningar. Sju rapporter och ett slutbetänkande.

Se arenaide.se/rapporter/wienmodellen och bostad2030.se

TOMAS, HYRESGÄSTFÖRENINGEN NORRMALM

Anmäl Hotellifiering!

BEATRICE ERIKSSON, HYRESGÄSTFÖRENINGEN NORRMALM

”Gäst hos verkligheten” skrev Pär Lagerkvist, vi skriver ”Gäst i fastigheten”

Verkligheten i fastigheterna är att alltfler förlorar goda grannar och tryggheten i att bo i ett flerfamiljshus. Vi får istället ständigt olika, helt främmande människor som kommer och går i huset utan att de ”bor på riktigt”. Vi förlorar många fasta bostäder på detta sätt, i en tid när bostadsbristen är enorm. Vi som vuxit upp här, arbetar och är förankrade får allt svårare att få tag på en bostad.

Många av dessa ”hotell” som växer upp som svampar är olagliga. För att driva hotell krävs minst plats för nio gäster eller minst fem rum.

Hus som är registrerade hos Länsstyrelsen som bostadshus ska innehålla permanentbostäder, likaså om det står i detaljplanen hos kommunen att huset ska vara ett bostadshus.

För att öppna hotellverksamhet krävs både tillstånd från polisen och till exempel Brandmyndigheten. Det är hårda krav på utrymningsvägar för hotell. Det råder en stor okunskap om vad som krävs. Det går inte att bara ”leka” hotell hemma i bostaden.

Lagstiftningen har inte hunnit med, det finns nu många olika former för uthyrning. Hotell, vandrarhem, pensionat, bed- and breakfast, uthyrning i andra och i tredje hand, korttidsuthyrning på längre eller kortare tid och ibland upprepade gånger, falskt inneboende, övernattningsslägenheter, airbnb ...

Det finns sätt att kringgå lagen genom blockuthyrning. Ett företag hyr några lägenheter av en fastighetsägare och låter anställda bo där för längre eller kortare tid. Det finns agenturer som specialiserat sig på att hyra lägenheter av fastighetsägare och sen hyra ut dessa för tillfälliga boenden. På så sätt kan fastig-



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

hetsägaren komma undan ansvar för tillfälliga uthyrningar vanligen utan besittningsskydd. Men överhyra går att få tillbaka i efterhand. Hyresgästföreningen kan hjälpa till.

Det behövs en översyn av lagstiftningen.

Vi önskar att hyresgäster som är störda ska kunna anmäla det och vara anonyma inför sin fastighetsägare. Här borde Hyresgästföreningen kunna gå in och hjälpa hyresgästerna

genom att representera hyresgästkollektivet, då behöver inte en enskild hyresgäst riskera att bli utsatt för repressalier från sin hyresvärd.

Om du misstänker något skumt anmäl det. Om det inte hjälper vänd dig till en juridisk rådgivare på Hyresgästföreningen som kan bidra med att ta ärendet till Hyresnämnden för att få ett åtgärdsföreläggande.

Kräv också en översyn av lagen med åtgärd och vite. ■

Några adresser:

- finansdepartementet.registrator@regeringskansliet.se
skriv ”Till Regeringen och bostadsminister Per Bolund samt dem det berör”
- kommunstyrelsen@stockholm.se
skriv ”Till Kommunfullmäktige och borgarrådet Joakim Larsson samt dem det berör”
- stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Skriv ”Till dem det berör”
- radgivningen@hyresgastforeningen.se
Skriv ”Till dem det berör”

Be alltid om svar och underteckna med namn och adress

Mest smålägenheter byggs

Mycket fokus har i debatten legat på antal nya bostäder och deras hyror och priser. Viktigt. I flera andra artiklar i detta nummer kritiseras hårdhänt förtätning och dåliga och försämrade gårdsmiljöer. Också viktigt.

En fråga är också vad som byggs. I en ny studie granskas kommunernas bygglov för nya bostäder i Stockholms län för 2017. Det är ungefär de bostäder som nu blir färdiga.

Granskningen visar att de bostäder som byggs är påtagligt små. 64% är 1 eller 2 RoK. Också ytorna är små. 80 procent av tvårummarna är under 55 kvadratmeter och 76% av enrummarna är mindre än 35 kvadratmeter. Enligt Boverkets byggregler klassas en tvårummare under 55 kvadratmeter som avsedd för en person.

Sålunda är hela 56 % av de nya bostäderna klassade som avsedda för en person. Det är extremt!

Sett i ett historiskt perspektiv är detta som en återgång till 1940-talet ytstandard. Från 1960-talet gällde som regel att nya bostäder skulle bädda för en höjd levnadsstandard och att varje område skulle ha ett brett utbud av bostadsstorlekar både för att kunna passa olika epoker i livet och bädda för mångfald av hushåll och minskad segregation. Ett vanligt sätt att beskriva önskade bostadsstorlekar var en fördelning på 25 procent 2 Rok och mindre, 50 procent 3 Rok och 25 procent 4 Rok

FOTO: MAJ SANDIN



och större. Under senare delen av 1970-talet blev andelen större bostäder ännu högre i takt med att småhusbyggandet ökade. För att minska under det senaste decenniet.

Den nu aktuella rapporten visar bygglov i flerbostadshus. Det finns också ett småhusbyggande, vanligen lite större bostäder. 2018 låg dock 85 procent av de nybyggda bostäderna i Stockholms län i flerbostadshus.

Rapporten visar att 14 546 bostäder i flerbostadshus fick bygglov i Stockholms län 2017. Av dessa låg 33 procent i Stockholms stad (totalt 4 844 bostäder) och 67 procent i övriga kommuner i länet.

Andelen små lägenheter i byggandet varierar en del mellan kommunerna i länet. I Stockholms kommun var 57 procent 1 och 2 Rok, i Solna var 85 procent 1 och 2 Rok och i Sigtuna 48 procent för att ta tre exempel.

Varför så höga andelar smålägenheter?

Två viktiga skäl kan antas. Det ena är att kommunerna de senaste åren i huvudsak ställt krav på antal bostäder och överlåtit åt exploatörerna att bestämma vad som ska byggas.

Det andra är att priserna och hyrorna har galopperat upp så starkt så att många helt enkelt inte har råd med en större bostad. Det är troligt att även i de bostäder som normalt vore avsedda för en person så kommer det att bo flera personer.

Man kan se en ökande trångboddhet framför sig. Kommer det också att påverka möjligheterna att skaffa sig barn? Så som man kan se i ett antal andra storstäder i världen?

Byggkostnaderna för nybyggda hyresrätter ökade med 78 procent mellan år 2000 och 2018. Nybyggda bostadsrätter ökade med 187 procent! Den allmänna prisnivån (konsumtprisindex) ökade med bara cirka 25 procent under samma tid. Vi har således haft våldsamma prisökningar på bostadsbyggandet, värst för bostadsrätterna. Några verkliga skäl för dessa prisökningar finns inte. Några smärre ökade krav för isolering och brandskydd har



FOTO: MAJ SANDIN

infört, men annat har blivit billigare. Räntan under byggtiden har blivit väsentligt lägre.

I Stockholms kommun, till skillnad från Stockholms län, dominerar de små lägenheterna och de små hushållen. Särskilt gäller det Stockholms innerstad och närförort. I kommunen är 57 procent 2 Rok och mindre, 26 procent 3 Rok och 28 procent 4 Rok och större.

Stockholms kommun har idag en påtagligt låg andel barn. I takt med befolkningsökningen har antalet barn ökat men andelen är fortsatt låg. Hushåll som får barn flyttar i hög utsträckning till andra kommuner.

Den stora andelen smålägenheter i nyproduktionen kommer att förstärka både trångboddhet och dominansen för små hushåll.

Den aktuella forskningsrapporten visar också exempel på lägenheter som nu byggs. Påtagligt dåliga bostäder! Tjocka hus, enkelsidiga bostäder, tarmlägenheter med dåliga ljusförhållanden för att nämna några tydliga drag. Detta får bli ett ämne för en annan artikel. ■

Forskningsrapporten har tagits fram av Karin Matz, Rutger Sjögrim och Helen Runting från Kungliga Tekniska Högskolan. Rapporten finns på deras hemsida <http://www.secretary.international/>, dock bara på engelska



FOTO: HOJGERELGAARD, WIKIMEDIA

Kvarteret med Sturegallerian under tuff omvandling

YLVA FERNVALL, HYRESGÄSTFÖRENINGEN ÖSTERMÄLM

Redan i början på 2000-talet planerade den dåvarande fastighetsägaren för en stor omvandling av kvarteret med Sturegallerian vid Stureplan. Omfattande rivningar skulle ge nya kontorshus, hotell och mer plats för kommers

2006 köpte Abu Dhabi Investment Authority större delen av kvarteret. Företaget är en del av staten Abu Dhabi, som bekant en hårdför diktatur, och grundat på statens oljeinkomster. Företaget började planera för ännu större omvandling av kvarteret. Portalhuset mot Stureplan ville man riva liksom flera gatufastigheter och ett flertal hus i kvarterets inre. Nya väsentligt högre hus föreslogs och ett antal kända arkitekter anlätades.

2013 begärde företaget en ny detaljplan för att möjliggöra förändringarna. Nu påbörjas också smörjprocessen. Lobbyföretaget Hegeli anlätades liksom fastighetsutvecklingsbolaget TAM. En omfattande reklamkampanj sättes igång med

många helsidesannonser och många middagar för kända Stockholmspolitiker i Stockholm, Cannes och Visby. En särskild utställningspaviljong öppnades. Hemsida, facebookside och annonskampanjer. Flera allmänt positiva uttalanden kom från stads- och huspolitikerna.

Men nu kommer också motkrafterna igång. Under 2015 började många kända östermalmare uttala tveksamhet och kritik över rivningarna, kulturarvet och de hårdhänta förslagen. Den anrika restaurangen Sturehof skulle bli helt demolerad. Ägaren PG Nilsson satte igång en motkampanj och tog in egna experter, som visade att det går att vitalisera kvarteret utan några omfattande rivningar.

Opinionen mot den stora omvandlingen förstärktes. Under 2016 och 2017 svängde politiken i Stadshuset och flera uttalade allt större tveksamhet respektive stark kritik. Flera tunga remissinstanser avstyrkte planerna.

Efter valet 2018 blev Sperlingens backe, som kvarteret heter, en del av förhandlingarna om makten i Stockholm. I februari 2019 bekräftade det nya blågröna styret i Stockholm, att de bara accepterar en mycket begränsad rivning.

Juni 2019 presenterades ett nytt planförslag efter dessa nya riktlinjer. Bångska Palatset mot Stureplan skulle sparas med sina flyglar och återställas till sitt originalutseende. Verksamheterna skulle hållas öppna under genomförandet, ny entré öppnas mot Humlegårdsgatan och bättre samordnade transporter till kvarteret. Nytt offentligt stråk mellan Marmorhallarna och Freys hyrverk tillskapas (fast kritiker undrar hur det ska gå till utan att förstöra Marmorhallarna).

Många drog en lättnadens suck och orken att förlänga processen avtog. Dock framförde Byggnadsvårdsföreningen att endast smärre justeringar har gjorts. Citat: "Planerade rivningar

Nybyggnad och tillbyggnad på fastigheten Genua 1, Sandhamnsgatan 58–62, Gärdet

INGRID FORSBERG OCH YLVA FERNVALL, HYRESGÄSTFÖRENINGEN ÖSTERMÅLM

Vi avstyrkte planerna och bifogade även synpunkter från de boende som gett oss mycket information om fastighetsägarens planer, alla negativa.

Stora ingrepp i den naturpräglade gårdsmiljön och den planerade nybyggnaden mellan husen ger enbart negativa effekter för de som nu bor i fastigheten. Vi vägrade detta mot möjligheten till fler hyresrätter men bedömde att värden hade särskilda planer för dessa.

Vi hänvisade också i avslaget till barnperspektivet. Gården riskerar att bli en mycket otrygg miljö med ökad trafik, transporter in på gården och parkeringsproblematik.

De boende har i sina bilagor listat ett antal allvarliga konsekvenser om bygget blir av:

- Starka misstankar om att värden planerar att hyra ut de nya lägen-

heterna till företag samt/eller som hotellägenheter liksom han redan gjort med sju lägenheter i det befintliga huset.

- Hyresnivån i dessa ligger skyhögt över nivån för övriga gäster, många befarar att de kommer bli utträngda efter renoeringen.
- Efter nybyggnationen blir det bara drygt 9 meter emellan husen med önskad insyn och slagskugga som följd.
- Att flera fullvuxna träd ska tas ner samt ett stycke naturslänt bortschaktas har upprört många.
- De få parkeringsplatser som finns för de boende tas bort och inga nya tillförs.
- Östermalms stadsdelsförvaltning, Parkmiljöavdelningen har avgett följande utlåtande:

Byggnationen av den nya huskroppen på gränsen till Nationalstadsparken innebär dock ett stort ingrepp i naturmiljön genom nedtagning



FOTO: MAJ SANDIN

av träd och bortschaktning av den naturslänt som sluttar upp mot parkmiljön i norr och nordväst.

Vi har från föreningens sida också skickat detta till Stockholms Parkförsvaret, där det nu ligger som ett ärende att bevaka.

Tidigare har också Skönhetsrådet avstyrkt planen med motivation att värna Gärdets speciella arkitektur och karaktär.

Det var inget svårt beslut för oss i föreningen att avstyrka detta planärende. ■

.....
av byggnader som är grönklassade strider mot Plan- och bygglagen... påverkar riksintresset... som medför påtaglig skada. Oförsvarligt att riva användbara byggnader... De stegvisa ingreppen i riksintresset för innerstaden, i projekt efter projekt, innebär långsiktigt ett stort hot mot kulturvärdena i hela innerstadsmiljön”.

Stadsbyggnadsnämnden uttalade dock i oktober 2019: ”Ett förslag som i stora delar är betydligt mer varsamt och tar betydligt större hänsyn till omgivande stadsmiljö...”

I januari 2020 antog stadsfullmäktige planen. Återstår att se om den blir överklagad. Annars kan byggstart komma att ske under 2021 och allt vara klart 2027.

Alla är förstås inte nöjda, men det finns en lättnad att opinionen lett till en väsentlig bantning av det stora projektet. Tyvärr har stadens politiker visat att de inte kan stå emot mäktiga globala aktörers investeringsiver på ett trovärdigt sätt. ■

Stora problem i Dykärret 29 med Familjebostäder

YVONNE NILSSON, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMÅLM

I mars 2016 kapade Familjebostäder två stora körsbärsträd utanför fastigheten på Fatburgsgatan 29, Södermalm – olagligt. När dom blev påkomna påstod de att de hade missförstått detaljplanen, trodde att dom ägde marken. Familjebostäder fick böta 23 250 kronor.

Vi hyresgäster var ilska över de försvunna fina träden.

Vi har planterat tre nya framförde bolaget. Som mer kan liknas vid buskar enligt hyresgästerna.

I Dykärret finns ständiga vattenläckor från vinden. På vinden finns maskiner för ventilation med ständiga läckor och buller. Miljöförvaltningen har inte lyckats få bolaget

att åtgärda problemet beständigt.

Varmvattnet är nästa problem. Tryck och temperatur pendlar rejält. Bra ofta under de 50 grader som är krav för att skydda mot legionella. Bolaget hävdar att man hetspolar då och då istället. Men hyresgästerna konstaterar att det gör man nog bara i fantasin.

Värmsystemet havererar ett antal gånger per år.

Gården är misskött, trapphus och portar förfaller, trapphuset panikmålades i bunkergrått. fastigheten har en städning som ständigt kritiserats, hissar är körda i botten. Luktas skit i avloppen, hänggrännor är ur funktion. ■



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Bygga i staden

PETRA NORDIN OCH BEATRICE ERIKSSON – REMISSANSVARIGA HYRESGÄSTFÖRENINGEN NORRMALM

Vi representanter för det allmänna hyresgästintresset tillsammans med många anser vi att vi ska behålla, värna och utveckla vår historiskt värdefulla och vackra stad.

Målet måste vara en hållbar och miljöanpassad stad, funktionell för alla typer av boende, integrerad, med arbetstillfällen, ett blandat näringsliv, ett gott serviceutbud, kultur och goda kommunikationer.

Då ska vi inte bygga sönder staden genom att bygga på allt högre hus som skymmer himmelsljuset så att än svagare ljus når ner marken, balkonger och lägenheter.

En bit in på 1900-talet rev man för att få ljus och luft, för en sund miljö.

Vi behöver förstärka de utrymmen som finns kvar med ljus, luft och grönska, till bättre platser för mer utevistelse, lek och samvaro. Vi behöver utveckla parker, grönområden, lek och idrottsplatser, skol- och förskolegårdar.

Det planeras nu för att bygga nya hus på bakgårdar som redan är mörka och där utrymmet för att göra något användbart av gården redan är begränsat. Ljus, luft och fri sikt och att se himlen är viktigt. Att bebygga den fria marken med hus eller parkeringsplatser är inte acceptabelt. Staden borde istället se till att gårdar rustas upp och att murar rivs. Gärna stöd och uppmuntran för detta.

Att bygga i dessa tätbebyggda områden gör att insynen ofta blir alltför stor. Fönster inte ska placeras så nära motstående fasad att insynen känns besvärande.

Om det blir ännu trängre mellan husen kommer barnröster och andra ljud att studsa och fortplanta sig uppåt fasaderna.

Utökad byggande ger ännu mer trafik och transporter i den tätaste staden.

Att bygga några enstaka lägenheter på olika ställen i den redan täta staden löser inte den stora bostads-

bristen, nya bostäder bör byggas där det är glest istället.

Planerarna talar ofta om promenadstaden, långsiktig hållbarhet, miljö, grönska, barnperspektivet, en socialt sammanhållen stad, integration, samt att projekten inte ska innebära betydande miljöpåverkan.

Praktiken är en annan

Det råder idag en avsaknad av jämvikt mellan bostäder och arbetsplatser i staden. Detta måste avhjälpas med mer plats för arbete i delar av staden som nästan bara består av bostäder. Då slipper vi en del av de långa arbetsresor som krävs idag.

Vi vill uppmana våra politiker och tjänstemännen i Stockholms stad att vara mycket restriktiva med ny- och tillbyggnader i den redan täta områden. Att riva befintlig bebyggelse för att bygga nytt, det är ett totalslöseri. ■

Stadsplaneringen på Södermalm

AGNETA LILJESKÖLD, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Kvarteret Plankans innergård är nu helt ödelagd. Träden är fällna och de boendes protester mot byggandet av ett nytt hus inne på den stora gården har varit förgäves. Att bygga nya hus på gårdarna och på parkmark har blivit en trend i Stockholm. Det syns i de förslag till detaljplaner som skickas ut på remiss. Nu vill man också bygga ett fem våningar högt hus i parken bredvid det gamla huset Malongen nära Nytorget. Att hela området där är kulturhistoriskt klassat är tydligen inget hinder. Inte ens när en så tung remissinstans som Stadsmuseet säger nej.

En detaljplan som det snart ska beslutas om är Båtsmannen större 19 mot Folkungagatan. Den fastigheten är också klassad som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Förslaget innebär att ett sju våningar högt gårdshus byggs och därför ska tre stora träd, bl.a. en hundraårig alm fällas.

Handläggaren på Stadsbyggnadskontoret anser att intresset för att bygga hus på innergårdar i innerstan har växt de senaste åren. Intresse för vem?

De boende som ser att träden fälls och att gården läggs i skugga är nog inte intresserade. Detaljplanen för Bergsgruvan större på Högbergs-

gatan har också varit ute på samråd. Där vill man bygga ett nytt hus inne på gården som ska vetta mot gatan. Gården skulle komma att ligga i skugga och solen skulle inte nå inte fram till det befintliga huset. Stadsbyggnadskontoret anser att det är vanligt med slutna kvarter i innerstan och att de som redan bor på Högbergsgatan därför ska acceptera att planen får en negativ påverkan.

Den befintliga byggnaden skulle få fönstren som nu vetter mot den obebyggda delen av tomten förbyggda. Man tar inte hänsyn till de som redan bor i fastigheten, utan försämrar medvetet deras boendemiljö.

Också på denna gård vill man fälla tre stora träd. Det blir en miljömässig förlust eftersom träden ger syre och svalka och tar hand om koldioxiden.

Stadsbyggnadsprocessen behöver hejda sig och förstå vilken ovärderlig tillgång vi har, innan stadens grönska är borta.

Samrådet verkar ha en uppgift: att informera i detalj hur man tänkt bygga, var husen ska stå, hur många våningar osv. Det ges inte mycket utrymme för oss stockholmare att påverka. Nu måste staden skapa arbetssätt där medborgare ges inflytande över sina boendemiljöer. Vi har bostadsbrist men stadsplanering kan inte vara ett val mellan hemlöshet och ödeläggelse av värdefull natur.

Plan och bygglagen ger oss invånare rätt till insyn och påverkan. Men då måste det finnas en acceptans både hos tjänstemän och politiker för medborgarnas möjlighet att påverka. Det ska vara möjligt att diskutera och påverka vilka boendemiljöer som ska värnas och betydelsen av ljus och grönska och öppna områden. De kulturhistoriska miljöer och byggnader som är viktiga för många av oss stockholmare måste vi ta hand om. Också Stadsmuseets åsikter måste få ha betydelse. ■

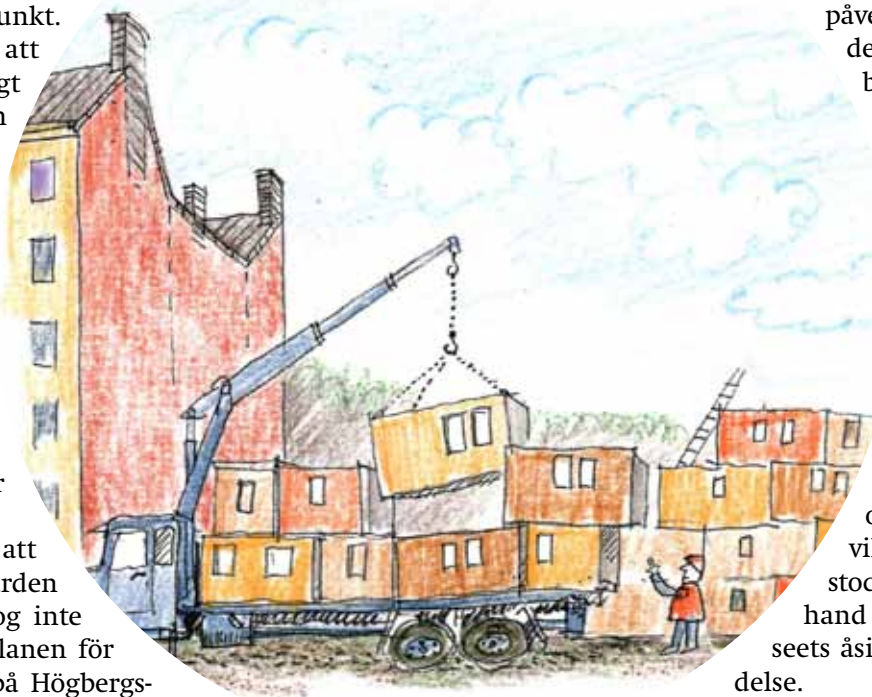


ILLUSTRATION: PER LINDROOS



VARNING! Upprustning

Om fastighetsägaren vill rusta upp. Skriv aldrig på något godkännande av åtgärder förrän du varit i kontakt med Hyresgästföreningen. Tala gärna med dina grannar om hur ni bör förhålla er till ett förslag om upprustning.



ÅRSMÖTE KUNGSHOLMEN

Måndagen den 23 mars 2020

Kl 18.00

Plats: Parmmätargatan 3

ÅRSMÖTE NORRMALM

Tisdagen 24 mars 2020, klockan 17:30–20:30

Registrering 17:30-18

ABF-huset, Hedénsalen, Sveavägen 41

• Bostadsbrist, ombildningar, ökande hyror, hemlöshet

• Sverige utmärker sig, MEN behöver det vara så?

• I storstaden Wien är läget annorlunda, vad kan vi lära av det?

Lisa Pelling fil dr, statsvetare, utredningschef på tankesmedjan

Arena talar om Wien som ett exempel som inger hopp

Vi är tacksamma för nomineringar. 08-24 84 42,

hgf.norrmalm@gmail.com sthlmshyresgast.se/norrmalm

Har vi rätt telnr och e-postadress till dej sänd dem till oss

Alla välkomna! Sprid gärna denna inbjudan

ÅRSMÖTE SÖDERMALM

Tisdagen 31 mars 2020 kl 18–21. Registrering 17:30–18:00

Maria Magdalena församlingslokal; Ragvaldsgatan 10

Clara Lindblom, politiker i Stockholms stad, samtal om bostadspolitik • Ragnar

von Malmborg och Eva Fee, föredrar om studieresa till Wien • Årsmötesför-

handlingar • Utdelning av förtjänsttecken samt Södermalms ros- och rispris.

Lättare förtäring serveras

Välkomna!

www.sodermalmsforeningen.se,

kontakt@sodermalmsforeningen.se

ÅRSMÖTE ÖSTERMALM

Datum: 26 mars 2020. Registrering kl. 17.15-18.00

där lättare förtäring serveras. Kvällen avslutas 20.30

Plats: Samlingssal 1, Valhallavägen 148,

Östermalms Föreningsråd, Fältöversten.

Utöver sedvanliga årsmöteshandlingar har vi intressanta gästtalare, bl.a.

chefen för juridiska avdelningen på Hyresgästföreningen Region Stockholm

- Zeljko Kranjec, som kommer att tala om det nya växande fenomenet där

hyresvärdar bedriver "hotellverksamhet", korttidsboende och företagsuthyr-

ning istället för att ge bostadssökande möjlighet att få lägenheter. Kan vi få

stopp på detta? Valberedningen tar gärna emot nomineringsförslag, senast

2 veckor innan mötet

mail: jonas.forchhammer@gmail.com eller

mobil: 070-890 88 99

Välkomna!

Demonstrera 18 april !

Delta i Valfärdsalliansens
manifestation

lördagen den 18 april 2020
i Stockholm:

Nej till Marknadshyror

JA till hyresgästinflytande och försvaret
av allas rätt till en god bostad till rimlig
kostnad.

**Nej till LAS förslag om turordningsregler
och försämringar av anställningsskyddet
och fackliga rättigheter**

JA till Valfärden

Nej till underfinansieringen och priva-
tiseringen av välfärd och omsorg.

**JA till Klimaträttvisa och verkningfulla
åtgärder**

Valfärdsalliansens initiativtagare är
Hyresgästföreningen Region Stock-
holm, Seko Stockholm, ett antal fack-
liga organisationer, Nätverket Rädda
hyresrätterna, Nätverket för en gemen-
sam välfärd, Norra Järva Stadsdelsråd,
Rött forum och Internationella solidari-
tetskommittén.

Vars syfte är en organisering och
mobilisering av medlemmar och gräs-
rötter från alla organisationer för en
kamp mot en politik som ökar klyftor,
raserar välfärden, nedmontering av all-
männyttan och otillräckliga åtgärder för
att hindra den pågående klimatkrisen.

Information om tid och plats kommer
att finnas på föreningarnas hemsidor.

Viktig information finns på
<https://kampandeforening.org>