# HyresPressen

Nr 4 oktober 2020 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 51

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM, SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM

**Presstopp**: Allmännyttan begär 2,8 procent i hyreshöjning och Privatnyttan begär 2,9 procent. Hyresgästföreningen rasar!

**Hyror och bredband** • sid 4, 5, 10

**Bostadspolitiskt program • 10 punkter** • sid 6, 7, 11

**Hotade grönområden Hagauppproret** • sid 14, 15

FOTO: HAGAUPPRORET

JAN EJME, ORDFÖRANDE HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

# Corona och dess konsekvenser

Ingen av oss har väl undgått att vi befinner oss i en pandemi benämnd Covid-19. Detta har betytt många förändringar för oss alla. Möten skall idag hållas digitalt och inte som tidigare via öppna möten. Digitalt ja? Alla har inte möjlighet att deltaga via datorn på grund av olika anledningar.

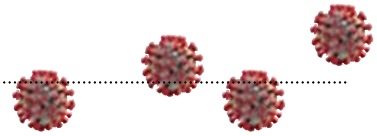
Myndigheterna bedriver en åldersdiskriminerande attityd mot oss äldre 70+ genom att isolera många vilket får andra ohälsosamma konsekvenser.

Många är permitterade från sitt arbete och har svårighet att betala sin hyra. Ett annat stort problem är att man tar bort det analoga TV systemet och övergår till digitalt TV system. Bra tycker många men för vissa som har en dålig ekonomi är det ingen bra utveckling. Alla hyresgäster skall ha tillgång till ett basutbud för TV, detta ska ingå i hyran.

En annan intressant fråga är de kommande hyresförhandlingarna? Alla uppmanas kämpa mot marknadshyror. Hyresgästföreningen har ett stort ansvar för arbetet med en rimlig hyressättning. Ytterligare en allvarlig sak är de ökade hyrorna efter upprustningar. Detta har medfört att tidigare hyresgäst tvingas flytta. Ett annat problem är att vissa lägenheter används som hotell.

Ja, vad skall man säga i dessa tider. Man brukar säga att man inte skall vara pessimistisk utan optimistisk, men i dessa tider kan det vara svårt. Hösten är på gång och om alla ställer upp och hjälps åt kommer vi få ”skutan på rätt köl” förhoppningsvis någon gång i framtiden.

Trevlig höst!
Håll ut och håll avståndet!



## Ytterligare framflyttade möten p.g.a. corona

Våra medlemslokaler hålls fortfarande stängda för möten i Hyresgästföreningen. Vi håller så många möten vi kan digitalt.

Föreningarnas årsmöten 2020 flyttas fram till 2021, årsmöteskallelse kommer att publiceras i tidningarna Hyrespressen och Hem & hyra.

Hyresgästföreningen region Stockholms båda fullmäktigemöten 2020 flyttas till 2021.

Hyresgästföreningens förbundsstämma flyttas från juni 2020 till juni 2021.

Övriga möten försöker vi hålla digitalt, det är alltså viktigt att så många som möjligt försöker skaffa sig tillgång till den teknik som behövs (det kanske också går att låna). Sen gäller det att vi alla lär oss, Hyresgästföreningen har utbildningar och du kan kanske få hjälp av andra. Dessutom finns Äldre lär äldre, https://seniornet.se gå gärna med där i din stadsdel.


## 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, Mats Clauson, Ylva Fernvall
Layout: Gotica, Maj Sandin
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Lenanders Grafiska
Utgivningsplan: Hyrespressen 2020 till innerstadens medlemmar:
Nästa nummer utkommer i mars 2021

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 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: info@hgfostermalm.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERMALM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
Tel: 0736 18 89 73
Telefontid 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

**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

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

ANDERS LOOSME, REDAKTÖR, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

I detta nummer har vi tre viktiga fokus, hyror, upprustning och bostadspolitik. Plus en hel del annat

Ett uppslag om de för höga hyrorna och kraven på sänkningar. Coronakrisen har förstärkt de kraven. Ett uppslag om upprustning. Krav på andra förhållningssätt från hyresnämnder och rättstillämpning, men också ett grundläggande krav på en annan hyressättning vid upprustning.

När det gäller bostadspolitiken finns ett uppslag som sammanfattar det bostadspolitiska program som en arbetsgrupp från de tio föreningarna i Stockholms stad har tagit fram. En viktig statlig utredning har presenterats i sommar. Den visar på den växande ojämlikheten i Sverige och pekar på en rad åtgärder inom bostadssektorn som behövs mot detta.

Den 12 september hölls en viktig manifestation mot marknadshyror på Sergels torg. Åtta talare och femtiotal åhörare hade samlats i regnet. Rädda hyresrätten arrangerade. I Göteborg hölls tolv liknande möten.

Hyresgästerna i Göteborg har kommit att framstå som en spjutspets för hyresrätten, medan Hyresgästföreningen Region Stockholm är en sömnig historia. Region Stockholm hade inte ens lyckats annonsera manifestationen ”Januariavtalets orättvisor” på Sergels torg varken på sin hemsida eller sin facebooksida. Letar man efter regionens bostadspolitik hittar man bara en kampanj som heter Stoppa bostadskaoset. Där blir man inte särskilt klok. Det råder bostadsbrist och nån måste göra nåt kan innehållet sammanfattas.

Att Göteborg är så framstående hänger säkert samman med ett antal mycket driftiga personer och områden. Områdena Penninggången och Angered har utmärkt sig särskilt.

Aktiviteten i Göteborg borde med alla medel stöttas. Så tänker dock inte Hyresgästernas riksförbund. Riksförbundet lät utesluta en av de driftigaste personerna, Kristofer Lundberg, ordförande för regionstyrelsen i Region Väst och för föreningen i Angered. Han påstods, enligt en hemlig utredning, hemlig till och med för den utpekade, ha övertrasserat budgeten i Angered med några hundratusenlappar.

Som vanligt riktades Riksförbundets uteslutningsmanövrer mot aktiva förtroendevalda. Samtidigt har riksförbundets anställda chefer i Göteborg och i Stockholm låtit övertrassera budgetarna med 8 respektive 12 miljoner!

Centralstyrning av Hyresgästföreningen har blivit ett stort problem.

**Inbjudan till 12 september demonstrationen**: ”Januariavtalets orättvisor med marknadshyror och bostadsspekulation kan inte accepteras. Den redan befintliga bostadskrisen där fler och fler trängts ut genom ombildningar och skyhöga hyror riskeras förvärras om planen med införandet av marknadshyror genomförs.

Regeringen har tillsatt en utredning om marknadshyra som ska vara klar 31 maj 2021 men vi alla hyresgäster, arbetare och låginkomsttagare behöver sätta stopp för det.

Coronapandemin har blottlagt de ökade samhällsklyftor där inte minst boendesegregering har spelat en tragisk roll. Otillräckliga satsningar på skolor, vård och omsorg har lämnat välfärden oerhört sårbar. Vinstdriften i välfärden som har cementeras i och med januariavtalet har underminerat välfärden och tryggheten just för samhällets mest utsatta. Samtidigt ska även anställningstryggheten urholkas genom försämrings i LAS. Detta får inte står oemotsagt.

Den 12 september säger vi NEJ till marknadshyror – JA till välfärd! ”

På mötet talade Sandra Mandell, Nätverket Rädda Hyresrätterna, Viktor Risling, Seko Stockholm styrelse, Eva Fee, Hyresgästföreningen Södermalm, Henry Nilsson, Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation mot Stadsholmen, Katja Raetz, En annan vård är möjlig, Houria Bzioui, Kampanjen Hembla Helvetet, Julia Engström, Rusta Upp Jordbro samt Arne Johansson, Norra Järva Stadsdelsråd.

# Norrtullsgatan

Nu har Hyrespressens ständige ”layoutare” Maj Sandin kommit med ännu en bok i serien där hon tar upp en gata i varje stadsdel i Stockholms innerstad. Tidigare har hon skrivit om Ringvägen på Södermalm, och om Nybrogatan på Östermalm samt Hantverkargatan på Kungsholmen. Nu är det Norrmalms tur och den så viktiga och förr så stora genomfartsgatan ”Stora landsvägen” som Strindberg kallar den.

Norrtullsgatan är som en fortsättning norrut av Drottninggatan som går genom City. Den går givetvis till Norrtull och med de två tullhusen slutade staden, men nu byggs Hagastaden och vi får se om gatan blir ett nav till den nya stadsdelen.

Boken handlar om historia, historiska hus och händelser, den har ett rikt urval bilder ända fram till idag 2020. Tänk att det alltid är så intressant att se hur våra invanda miljöer sett ut tidigare och att det är så roligt när man kan känna igen sig i gamla fotografier.

Böckerna har getts ut av Trafiknostalgiska Förlaget och finns bl a att köpa i deras bokhandel på Österlånggatan 20, bara det värt ett besök!.

*Beatrice Eriksson, ordförande Norrmalm*

# Öppet brev till Allmännyttan i Stockholms stad

FÖRHANDLINGSDELEGATIONEN FÖR
SVENSKA BOSTÄDER, FAMILJEBOSTÄDER, STOCKHOLMSHEM, STADSHOLMEN

I den svåraste krisen på mycket lång tid är det inte läge att höja hyrorna. Vi vädjar till er som styr i Stockholms stad att tillfälligt sänka avkastnings- och resultatkraven och på så sätt ge de allmännyttiga bostadsbolagen verktyget och utrymmet att agera till hyresgästernas förmån.

Hyresgästers ekonomiska kris kräver nya och proaktiva lösningar för en svår tid. Vi på Hyresgästföreningen i region Stockholm får signaler om en ökad oro hos våra hyresgäster. Sju av tio hyresgäster uppger att de känner stor oro eller viss oro över att deras privatekonomi kommer påverkas negativt på grund av Coronapandemin. Vidare anger fyra av tio hyresgäster att de hittills fått minskade inkomster eller försvagad privatekonomi på grund av pandemin. Lika många anger att de känner oro över att inte kunna betala sin månadshyra.

Detta är mycket oroande siffror och visar hur allvarlig utvecklingen är. Vi vet också att de som drabbats av uppsägningar och varsel tillhör bland annat hotell-, restaurang- och turistbranschen, en utsatt grupp eftersom många av dem har osäkra anställningar. Dessa grupper är överrepresenterade bland hyresgäster – därför blir konsekvenserna av pandemin ännu större för hyresgästkollektivet.

Sjukdom, isolering, permittering, arbetslöshet och lägre inkomster är konsekvenser som drabbar hushållen i staden i allmänhet och hyreshushållen i synnerhet. Vi kan även se att fler ensamhushåll bor i hyresrätt än i andra boendeformer. Tidigare kartläggning från SCB av hushållens boendeutgifter visar inte bara att hyresgäster lägger störst andel av sina inkomster på boendet, utan att de också betalar mest per månad när man jämför bostäder av liknande storlek. Detta visar än en gång att den rådande ekonomiska situationen av allt att döma drabbar hyresgästerna extra hårt.

September 2020, Covid-19 härjar fortfarande i världen, i landet och hos oss i staden. Ingen tydlig ljusning finns i sikte, utan bara en välsignelse till de dagarna med lägre antal rapporterade smittade och döda.

Marknader reagerar normalt utifrån händelser i sin omgivning och dess konsekvenser. Som hyresgäst, såsom pandemin och ekonomin har utvecklats, är därför sänkta hyror en rimlig och förutsägbar förväntan att ha inför 2021.

Även om de ekonomiska realiteterna talar för sänkta hyror är vårt mål även i år att finna hållbara lösningar som både hyresgästerna och bolagen kan hantera. Hyresgästerna klarar inte höjda hyror, men vi har också respekt för att generella hyressänkningar kan vara svårhanterliga för bolagen.

FOTO: MAJ SANDIN

Ni som representanter för ägarna till de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm behöver nu, genom era ägardirektiv, ta ert ansvar för att inte göra en för hyresgästerna extra svår och utsatt situation än värre.

Sänk tillfälligt avkastnings- och resultatkraven och ge de allmännyttiga bostadsbolagen verktyget och utrymmet att agera till hyresgästernas förmån.

Hyresgästerna saknas utrymme att klara hyresjusteringar nu.

Vi vet att samhället är som starkast när vi tillsammans i ansvarsfull och solidarisk anda agerar gemensamt – det är då vi ser till att trygga tillvaron för alla hyresgäster i denna svåra tid.

Med vänlig hälsning
*Yngve Sundblad,* ordförande förhandlingsdelegationen Svenska Bostäder, *Katarina Kalavainen,* ordförande förhandlingsdelegationen Familjebostäder, *Claes Sjöberg,* ordförande förhandlingsdelegationen Stockholmshem, *Henry Nilsson,* ordförande förhandlingsdelegationen Stadsholmen

# Bredband och TV

I dagarna har ComHem stängt ner de analoga tv-kanalerna. Detta har ställt till stora problem för hyresgäster med tv-apparater som är äldre än cirka 10 år. De måste skaffa en särskild kabeltvbox. I skrivande stund är dessa nästan omöjliga att få tag i.

**Hur har detta gått till?**
ComHem påstår att de har rätt att stänga ner de analoga kanalerna. De påstår att de bara har skyldighet att tillhandahålla cirka 10 TV-kanaler, oberoende hur. Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen tiger i frågan. Har man accepterat detta?

# Öppet brev till privatvärdar i Stockholms stad

YLVA FERNVALL, HYRESGÄSTFÖRENINGEN ÖSTERMALM

”Den svåra situation som vi alla just nu upplever med Covid-19 och dess drabbande konsekvenser föranleder oss valda representanter för närmare 164 000 hushåll i hyresrätt att rikta oss till er fastighetsägare inom det privata beståndet i Stockholm med ett öppet brev.

Allt fler hyresgäster befinner sig i situationen att de inte vet hur hyran skall klaras framöver. För att mildra oron och ibland direkta betalningsproblem, önskar vi att ni redan nu ger signaler om att det inte blir några hyreshöjningar för 2021.

Det är glädjande att somliga värdar har aviserat lättnader för dem som har svårighet att betala hyran och signalerat att vräkningar undviks, till exempel genom avbetalningsplaner. Det har givits rabatter åt lokalhyresgäster, men var är stödet till de lägenhetsboende?

Många har nu mist sina jobb eller fått gå ner i arbetstid. Det räcker inte med att hänvisa till statens ansvar med att höja bostadsbidrag och bostadstillägg. Vi vet att det finns krisinsikt hos många fastighetsägare men vill poängtera att ni, liksom politiker och ägare till allmännyttan, har ett viktigt samhällsansvar under och efter Corona krisen att gynna Sveriges ekonomi genom att se till att hyresgästerna har köpkraft kvar sedan de betalat hyran.

**Vi vädjar till er: Frys hyrorna 2021!**

*Bästa hälsningar, Ordförandena samt förtroendevalda i förhandlingsdelegationen för de 10 föreningarna i Stockholms stad, Kungsholmen. Norrmalm. Östermalm. Södermalm. Bromma-Ekerö. Vällingby. Brännkyrka-Hägersten. Sydost. Skärholmen. Järva.* ”

**Ovanstående brev** gick ut före midsommar till **28** ägare/förvaltare av fastigheter i Stockholms stad. På Södermalm berörs 8700 medlemmar boende i privata fastigheter, på Kungsholmen 3400, Östermalm 3500 och Norrmalm 3662, enligt senaste statistik från Hyresgästföreningen.

Under sommaren har flera aktionsgrupper startat med budskapet **Frys hyran 2021** och flera uppstår medan detta skrivs.

Förutom brevet till Kommunstyrelsen i Stockholm, publicerat här bredvid, kan nämnas:

Nätverket **Frys hyran för boende i privat hyresrätt** startat av Peder Poulsen, Södermalmsföreningen. Alla med e-post är inbjudna och upp till 100 deltagare kan deltaga via webb-länk eller telefon. Föreningen tänker ha regelbundna möten under hösten med början i september på temat Strategier inför hotet om höjda hyror

Järva **”Vi flaggar gult”**: https://www.hemhyra.se/nyheter/de-flaggar-gult-hyreslattnader-Corona epidemins-spar/

I Göteborg och Malmö driver aktionsgruppen Allt åt alla kampanjen **Frys hyran 2021.**

I Malmö: https://fryshyran.se/malmo/

I Göteborg: https://www.gp.se/debatt/g%C3%B6teborgm%C3%A5ste-l%C3%A4ra-av-berlin-frys-hyrorna-nu-1.32119153

För övrigt rekommenderas en liten film med samma budskap från region Västra Götaland: T. f. ordförande Ronny Bengtsson **”Corona pandemin drabbar hyresgäster hårt.** https://www.facebook.com/watch/?v=344122500084792.

Förhandlingsutspelen drogs igång inför öppen ridå. Fastighetsägarföreningen kom med utspelet att de ser en höjning med 2.5 procent som rimlig! Hyresgästföreningens Marie Linder avfärdade direkt, hänvisade bland annat till en aktuell enkät som visade att 42 procent av landets hyresgäster fått försämrad ekonomi på grund av Corona pandemin. I slutet av september drogs strategierna upp av delegationerna.

*Stort tack till Kristina Hillgren, Eva Lindorm och Gunnel Färm, Södermalm för deras arbete med detta. Framför allt med detektivjobbet med att få fram adresser till alla fastighets-VD:ar i Stockholms stad.*

När det gäller bredband har idag flertalet hyresgäster någon form av bredband. Det krävs i dagens samhälle. Men det är ett enda mischmasch av lösningar med ofta begränsade möjligheter och ändå höga kostnader.

Många bostadsrättsföreningar har tecknat väsentligt bättre avtal än vad som finns för hyresgästerna!

Samtidigt pågår diskussioner bland fastighetsägarna om hur de ska kunna tjäna mera pengar på Bredband, TV och Smarta hem!

*Nu måste Hyresgästföreningen och fastighetsägarna hitta bra lösningar för hyresgästerna.*

**Några utgångspunkter måste vara**

1. Alla lägenheter ska ha en bredbandsuppkoppling med 700 Mbit/s hastighet samt ofiltrerad och obegränsad kommunikation. I första hand via fiber.
2. Alla lägenheter ska ha de vanliga informationskanalerna som 1, 2, 4, 6, Access, Kunskapskanalen, Barnkanalen, 24, Finska kanalen, Lokaltv-kanalerna och de internationella nyhetskanalerna CNN, BBC och Al-Jazera.
3. Klara regler för så kallade Smarta hem, digitala nycklar och övervakningsmöjligheter.
4. Självkostnad ska gälla.

# Bostadspolitiskt program för Stockholm

## 1.
### EN SOCIAL BOSTADSPOLITIK I STOCKHOLM STAD

Rätten till bostad ingår i FN:s deklaration för mänskliga rättigheter.

**The Shift** är en FN-ledd global rörelse för en bostadspolitik som inte styrs av marknadskrafter.

*Vi vill att:*
- Stockholm Stad ska ingå i och lära av The Shift, tillsammans med andra städer och samhällen i Sverige och i andra länder.
- The Shift ska leda till handling och inte stanna vid ord-

## 2.
### ALLA BEHÖVER TRYGGA BOENDEVILLKOR

Som boende i hyresrätt ska vi kunna lita på att våra hyresvillkor inte plötsligt förändras.

Det ska vara tryggt att bo i hyresrätt.

*Vi vill att*:
- Staden ska leva upp till FN:s mål om Hållbara städer och samhällen.
- Staden tar ett tydligt ansvar för en trygg bostadsförsörjning när det gäller människor i olika slags svårigheter.
- Stockholms Stad som ägare till allmännyttan ska vara ett föredöme när det gäller hyresgästinflytande och trygghet för hyresgäster.
- Stadens politiker verkar för att utredningen S*tärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)* tas fram på nytt och uppdateras med skärpta krav för att hålla nere upprustningshyror.
- Stadens politiker tar krafttag mot tillfälliga upplåtelseformer.

## 3.
### BRYT BOSTADSBRISTEN

För de som har gott om pengar finns ingen bostadsbrist. Istället finns ett överskott på nybyggda bostadsrätter.

Men för alla som saknar pengar och bostad är bristen verklig.

*Vi anser att:*
- Stockholms Stad ska uppfylla det verkliga behovet för kommunens invånare.
- Kommunerna i stockholmsregionen gemensamt ska ta ansvar för bostadsförsörjningen.
- Nya bostäder ska vara:
  - övervägande hyresrätter,
  - framförallt byggas av allmännyttan och ha överkomliga hyror.
- Det behövs mer kunskap om behoven. Stöd forskning om bostadssociala frågor.

## 5.
### MARKPOLITIK OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Det är kommunerna som ska avgöra om och *hur* marken i kommunen ska användas.

En genomtänkt mark och planpolitik ger förutsättningar för en hållbar utveckling.

*Vi anser att staden ska:*
- Arbeta aktivt för en regional markplanering, infrastruktur, bostadsförsörjning och service.
- Ha en planering för stadens och regionens utveckling som är hållbar för framtiden.
- Styra markanvisningar till de som vill skapa bra boendemiljöer och bostäder med rimliga hyror.
- Använda tomträttsavgälder och exploateringsavgifter som styrmedel.
- Prioritera allmännyttan vid markanvisningar.

## 4.
### SATSA PÅ ALLMÄNNYTTAN

Rätten till en bra bostad var självklar i det välfärdsbygge som blev den svenska modellen.

Allmännyttan hade en avgörande roll.

*Vi vill att:*
- Allmännyttan ska utvecklas. Ingen mer utförsäljning eller ombildning.
- Allmännyttan blir ett boende för alla.
- Ägardirektiven prioriterar bostadsförsörjning och utökat boinflytande.
- Krav på vinster sänks, att vinster stannar i bolagen och att markpriser, kalkylräntor och avkastningskrav hålls så låga som möjligt.
- Upprustningsavtal ska stärka hyresgästers reella inflytande. Inga standardhöjande upprustningar som hyresgästerna inte vill ha.
- Stockholms stads politiker arbetar en lagstiftning som ger Allmännyttan sina allmännyttiga villkor.

Hyresgäst-föreningen

## 6.
### DEMOKRATISK STADSPLANERING – MEDBORGARES NÄRMILJÖER

Stockholm måste utveckla arbetsformer för stadsplanering där vi som medborgare involveras tidigt i planeringen.

*Vi önskar:*
- En långsiktig plan för nybyggnad där Staden värnar natur, historiskt värdefulla miljöer och goda boendemiljöer.
- Att Staden skyddar parker, grönstråk och värdefull natur.
- Att förtätning medför plusvärden för området, miljön, hållbarhet och tillgänglighet.
- En stad där naturen får rum och där det gröna inte flyttas till taken och bara enstaka träd lämnas kvar för sig själva.
- Att resurser avsätts för att utveckla former för tidigt och reellt inflytande för medborgare när det gäller nybyggnad.
- En dialog mellan stadens politiker, arkitekter och invånare om planeringsideal för stadsbyggnad.
- Att fördjupade miljö- och barnkonsekvensutredningar görs oftare än idag.

## 7.
### DEN OJÄMLIKA BOSTADSPOLITIKEN

Bostadspolitiken har till största delen lämnats över till marknaden.

*Vi vill att:*
- Alla krafter samlas för en rättvis bostadspolitik med mindre segregation och mer jämlika villkor mellan olika upplåtelseformer.

## 8.
### FINANSIERING FÖR EN SOCIAL BOSTADSPOLITIK

Stockholms Stad är särskilt drabbad av bristen på aktiv bostadspolitik för hyresrätter och har stor anledning att ställa krav på statligt ansvar.

*Vi kan till exempel införa:*
- Utökat investeringsstöd.
- Statliga lån och garantier för topplån.
- Räntesubventioner för nya bostäder.
- Skattefria underhållsfonder.
- Priskontroll i samband med lån för byggande.
- En rättvis fastighetsskatt som går till bostadsproduktion.

## 9.
### LAGSTIFTNING FÖR EN SOCIAL BOSTADSPOLITIK

Stadens politiker behöver aktivt driva på lagändringar.

*Lagändringar som behövs:*
- Ett nytt regelverk för ett stabilt kreditsystem.
- Ett skattesystem som är neutralt mellan olika boendeformer.
- Skattebefriade underhållsfonder för hyresrätter.
- Att Allmännyttan återfår villkor som gör den till ett fungerande verktyg för bostadsförsörjning.
- Att hyreslagen ändras så att hyresgästernas ställning stärks och bruksvärdessystemet upprätthålls.
- Lagen om vräkning när lägenhet förstörs skrivs om.
- Misskötsamma värdar och riskkapitalister ska inte få köpa fastigheter.
- Att det klargörs att klimat, miljö och hållbarhet är ett överordnat intresse.

## 10.
### MARKNADSHYRA – VEMS PROBLEM LÖSER DEN?

I den desperata jakten efter en ny bostadspolitik har marknadshyran återuppstått.

Men vi behöver:
- Inte en bostadspolitik som framöver ökar klyftor och segregation. Stockholm Stads problem är tillräckligt stora ändå.
- I stället utveckla vårt bruksvärdesystem med förhandlade hyror.

### BARNEN DÅ?

År 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Barnkonventionen är en ramlag som ska vävas samman med annan lagstiftning.

- Vi vill att Stockholms Stad utformar en plan för hur detta ska gå till. Inte minst med fokus på stadsplanering.

**Kortversion**
av det bostadspolitiska programmet som Stockholms hyresgästföreningar utarbetat gemensamt. Programmet är ett levande dokument och öppet för synpunkter. Det riktar sig till alla som är intresserade av bostadspolitik och kan vara utgångspunkt för tex. studiecirklar. Hela programmet kommer att finnas digitalt https://hyresgastforeningenstockholm.se, under fliken Bostadspolitik.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

# Stamrenoveringar i hyresrätten

Ämnet är stort och komplext och flera kompetenser behövs för att få framgång.

Jag, byggnadsingenjör och före detta anställd på Hyresgästföreningen på både förbunds- och avdelningsnivå samt verksam som förtroendevald i mitt bostadsområde i många år.

I detta arbete träffade jag en jurist, Jan Berglund, också förtroendevald och vi bildade privat ett team för att hjälpa hyresgäster mot överdrivna ändringar i hemmen. Dessa har som oftast i första hand syftet att skapa en standardhöjning för att kunna höja hyran.

Vi bedrev detta arbete i 7 år och i 12 olika processer. Hyreslagen § 18:e Tillståndsärenden för förbättring av bostäder, med beskrivning av åtgärder i §18:d. var ny. Vi gick alltid vidare till slutinstansen Svea Hovrätten i Stockholm. Vi fick framgångar men även tråkiga domslut. De boende och vi lade ner mycket arbete. När detta vårt arbete avslutades har jag sen dess arbetat i mitt tidigare yrke som byggnadskonstruktör och kontrollansvarig för byggen.

När nya stamrenoveringar dyker upp i pressen, ser vi att vansinnet fortfarande sker.

Nu senast i DN augusti 2020 i ett reportage om ett privat bostadsbolag i Umeå som skulle höja hyrorna mycket efter sin stamrenovering. Hyresgästerna var förstås förtvivlade.

Då sammanfattade jag några viktiga punkter till ”Ring P1”, detta bör alla hyresgäster veta:

1. Berörda hyresgäster behöver sammankallas av någon boende och där ska de hålla i frågan själva. Ingen annan har mandat angående standardhöjningar än lägenhetsinnehavaren, till skillnad från hyrans nivå där oftast Hyresgästföreningen har förhandlingsmandatet. Skilj på dessa två områden.
2. Skriv inte på, fastighetsägarens förslag. Ju fler som avstår, desto större chans har ni att få rätt om ärendet tas till Hyresnämnden.
3. Begär samtal med fastighetsägaren, som är skyldig att informera alla om planerna.
4. Kontakta Hyresgästföreningen, utröna vilka verktyg de tillhandahåller er. Som egna konsulter, pengar, vilka som har förhandlingsmandat för ert hus och vad som sägs när de träffar motparten m.m.
5. Skaffa jurist- och byggkompetens. Juristerna på HGF har sina kunskaper men en viss begränsning, de ska också t.ex. se till att hyressättningsavgiften inte äventyras. För att få framgång med denna nya lag måste juristen 100 % hårt driva de boendes frågor och skapa ny praxis i lagen. Vi fick på grund av vår fristående situation framgång och fick ett genombrott tidigt. Att hitta byggkunniga är inte lätt men man kan t.ex. titta efter erfarna kontrollansvariga på Boverkets hemsida.
6. Pengar till processerna gjordes med hjälp av de boendes rättsskydd i hemförsäkringen och månadsavgift till exempel 100-200 kr. Genom rättsskyddet kunde juristen efter godkännande, debitera sin kostnad + mig som byggkonsult.

Vi anser att Hyresgästföreningen borde prioritera dessa processer och stödja de boende ekonomiskt, men det sker inte.

Stamrenovering är den största frågan i hyresgästens boendehistoria. Hyreshöjningen blir för många omöjlig att klara. Många av dem som inte hittar något annat boende bor kvar och får leva under marginalen.

*Urban Alvring, Gröndal*

# RENOVERINGSRASERIET

## till Svenska Bostäders styrelse

Svenska Bostäder har privilegiet att förvalta några av de mest intressanta av alla de bostadshus som uppfördes under efterkrigstiden. Vi i den ideella organisationen Renoveringsraseriet beundrar dessa byggnader, men finner det svårt att se på när de inte behandlas med den respekt de förtjänar. Vi har därför några frågor som vi hoppas att styrelsen kan besvara.

I Stockholms stads miljöprogram 2020-2023 är man tydlig med en cirkulär ekonomi behövs för att vi ska nå klimatmålen. Bland annat skriver man "En cirkulär ekonomi behåller värdet på produkter, material och resurser så länge som möjligt, samtidigt som avfallsgenereringen minimeras. Genom hållbar konsumtion och produktion och åtgärder för avfallsförebyggande och mer cirkulära flöden kan både resursförbrukningen och klimatpåverkande utsläpp minska". Och fortsätter "En princip i den cirkulära ekonomin är att ju längre produkter och komponenter kan användas och återanvändas, desto mer ekonomiskt värde kan de skapa.

Svenska Bostäder äger många byggnader uppförda i slutet av 1940-talet och under 1950-talet, en period som var något av en guldålder inom den svenska bostadsproduktionen. Dessa hus hade ursprungligen portar och fönster i trä och balkonger i plåt och smide. Finfina material som håller mycket länge om de underhålls kontinuerligt. Idag byts dessa detaljer ut mot nya som ej sällan har ytskikt av lättmetall och är underhållsfria. Det innebär att de måste slängas när de tjänat ut och nya måste produceras, något som inte direkt bidrar till att minska avfallet.

**Fråga 1:** Hur kommer det sig att Svenska Bostäder inte arbetar aktivt för att bevara ursprungliga byggnadsdelar som resurssnålt kan förvaltas under mycket lång tid? Vi uppfattar det så att man prioriterar underhållsfritt framför miljön. Detta går stick i stäv med EU:s avfallstrappa och Stockholms stads miljöprogram som framhåller vikten av en cirkulär ekonomi.

Det är viktigt att spara energi, men den åtgärd som görs får inte resultera i en ökad miljöbelastning. Svenska Bostäder har under senare år bytt ut ett stort antal träfönster mot nya underhållsfria med ytskikt i lackerad lättmetall. Gör man en livscykelanalys så finner man att det är bättre för miljön att komplettera det befintliga fönstret med en extra ruta. Då behöver bara ett glas tillverkas samt några tätningslister och lister för monteringen. Det är en avsevärd skillnad i miljöbelastning jämfört med att tillverka ett helt nytt fönster. Prestandan för det effektiviserade fönstret skiljer sig inte nämnvärt från ett nytt (Exempel u-värde 1,2-1,3 för system Grundels). Läs mer här: http://renoveringsraseriet.se/det-ar-klimatsmart-att-inte-byta-fonster/

**Fråga 2:** Hur kommer det sig att Svenska Bostäder bidrar till att öka belastningen på miljön istället för att bevara och energieffektivisera? Utbyte går stick i stäv med både avfallstrappa och Stockholms miljöprogram och återigen prioriteras underhållsfritt framför miljön. Dessutom ersätter man fönster som kan underhållas och energieffektiviseras i hundratals år, med nya som måste bytas med jämna mellanrum. Det frestar onödigt på våra resurser och riskerar att äventyra framtida generationers rätt till en god miljö.

Det klimatinitiativ som startats av allmännyttan är föredömligt. Det är bra att lära hyresgästerna leva mer resurssnålt. I Botkyrka har Botkyrkabyggen tagit fram en modell för hur man skall renovera miljonprogrammets byggnader på ett resurssnålt sätt som samtidigt håller hyrorna nere. Av den anledningen bevaras i huvudsak de ursprungliga köken.

**Fråga 3:** Finns det några planer på att uppmuntra hyresgästerna i Svenska Bostäders bestånd att behålla ursprungliga kök? Detta är något som ytterligare skulle minska klimatavtrycket och det skulle vara helt i linje med Stockholms miljöpolicy.

*Gustav Bergström, Generalsekreterare Renoveringsraseriet*
*Alfred Skogberg, Ordförande Renoveringsraseriet*
www.renoveringsraseriet.se

## Den centrala frågan kring upprustning

Hur hyror sätts är den viktigaste frågan kring upprustning. Det är höga hyreshöjningar som driver fastighetsägarna.

**Fyra frågor är centrala**

1 Underhållsåtgärder ska inte leda till hyreshöjning. Det måste finnas tydligt vad som är underhåll och vad som är standardhöjning.
2 Hyresgästerna ska ha rätt att avstå från standardhöjning.
3 Hyresförändringarna vid standardhöjning ska vara rimliga och kända i förväg.
4 Underhåll måste präglas av ett hushållningstänkande.

Detta stämmer väl med Hyreslagens grunder. Dessvärre har tillämpningarna under ett antal år sett annorlunda ut. Med höga hyreshöjningar för åtgärder som nästan bara är underhåll.

Därför drivs för stora och för dyra upprustningar fram.

Med tunga konsekvenser både för de utsatta hyresgästerna och för bostadsbeståndet för hushåll med måttliga inkomster.

**Det är dags att bryta detta nu.**

# Hyrorna har blivit för höga

En frisk hyresgäst med medianinkomst klarar med nöd och näppe en genomsnittslägenhet i de kommunala bolagen. Är man sjuk, arbetslös eller bor i privathus är det svårare. Hyrorna behöver inte vara så höga. Vi visar hur.

Den genomsnittliga hyran i de kommunala bostadsbolagen i Stockholm är cirka 7100 kr per månad. Genomsnittsytan är 65 kvm, vilket motsvarar 2 rum och kök. Hyrorna i de privatägda husen är en bit högre.

Medianinkomsten för hyresgäster i Stockholms kommun är 21 000 kronor per månad. De som bor i allmännyttan har lägre inkomster.

En medianhyresgäst som hyr en genomsnittlig lägenhet i allmännyttan betalar således hela 34 procent av inkomsten före skatt i hyra.

Detta är långt över de bostadspolitiska målen som sade att en nyproducerad 2 Rok inte skulle kosta mer än 25 procent av inkomsten före skatt i hyra.

Tjänar man 21 000 per månad får man 16 800 efter skatt om man är förvärvsarbetande. Är man pensionär, arbetslös eller sjuk betalar man högre skatt. En arbetslös med 21 000 i ersättning får bara ut 15 200 efter skatt.

Levnadsomkostnader för en ensamstående är 9500 kronor per månad enligt Konsumentverket inklusive resor till arbete, fackföreningsavgift, arbetslöshetskassa, hälso- och sjukvård mm men exklusive hyra. Under förutsättning att man lever ett sparsamt liv, äter matlåda till lunch, inte går på restaurang osv. I genomsnitt.

Man kan fortsätta jämförelserna med olika hushållstyper och inkomster.

En hyresgäst med medianinkomst och som lever ett sparsamt liv har således med nöd och näppe råd med en genomsnittlig tvårummare i allmännyttan. Har man lägre inkomst än medianen, är sjuk, arbetslös, har högre levnadskostnader än snittet – till exempel högre sjukvårdskostnader – så går det inte! Bara en liten del av de vanliga hushållen och av pensionärerna får bostadsbidrag.

*Detta är inte rimligt! Hyrorna är för höga!*

**Hur har det blivit på detta sättet?**

1. Konsumentprisindex har ökat 31 procent sedan år 2000. Ökningen av konsumentprisindex exklusive hyror ligger några procent lägre.
2. De allmänna hyresförhandlingarna i allmännyttan har höjt hyrorna med 39 procent.
3. De allmänna hyresförhandlingarna i privatnyttan i innerstaden har höjt hyrorna med 50 procent.
4. De totala hyrorna i Stockholm har ökat med cirka 65 procent enligt Stockholm statistik. Då ingår hyrorna för upprustning och nyproduktion.

Hyrorna har således ökat mycket mer än den allmänna kostnadsnivån. Hyrorna borde ha ökat mindre än den allmänna prisökningen. Räntorna har sjunkit kraftigt och de flesta hus är byggda före år 2000. Hyrorna i de husen borde bara ha ökat med ökade driftskostnader.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

**Några tydliga skäl**

Dessa skäl visar att hyrorna inte behöver ha de nivåer de har idag.

1. Vinsterna i de kommunala och privata hyreshusbolagen. Idag ligger de direkta vinsterna i allmännyttan på 15 procent plus att bolagen gömmer vinster i avskrivningar.
2. Upprustningarna har sällan inneburit några betydande standardhöjningar men ändå gett stora hyreshöjningar. Att förändringarna inte varit valbara förstärker problemet.
3. Hyrorna i nyproduktionen har tillåtits skena nästan okontrollerat. Höga byggkostnader och höga kalkylräntor är verkligen inte ett måste.
4. De statliga subventionerna i form av ROT-bidrag och ränteavdrag går i stort bara till bostadsrätt och småhus. Höjer hyrorna med tusenlappar per månad.

*Hyrorna måste inte vara så höga som idag.*

*Hyresgästerna ska inte brandskattas, de har ju lägre inkomster än andra.*

## Stora hyresskillnader mellan olika delar av Stockholm hotar

Hyresskillnaderna mellan innerstad och ytterstad bör inte vara mer än 10 procent. Men från olika håll hotar betydligt högre hyresskillnader.

En utredning som förhandlingsdelegationerna i allmännyttan tog fram häromåret kom fram till att hyresskillnaderna mellan i övrigt likadana hus borde inte borde överstiga 10 procent mellan innerstad och de ytterstad delarna av Stockholm.

Utredningen konstaterade att skillnaderna boendekostnad i bostadsrätt låg på cirka 15 procent, inkluderat ränta för hela insatsen, månadsavgift och eget inre underhåll. Skillnaderna i boendekostnad i hyresrätt bör rimligen vara lägre än skillnaderna i bostadsrätt.

# Åter till ett jämlikt samhälle????

EVA FEE, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Jämlikhetskommissionen med Per Molander som ordförande tillsattes 2018 för att ta fram förslag med syfte att långsiktigt öka den ekonomiska jämlikheten och öka möjligheterna till social rörlighet, ökad jämställdhet och förbättrad integration. Jämlikheten skulle främjas på ett sådant sätt att ekonomins funktionssätt och tillväxtpotential stärks.

Det är intressant att detta luddiga och ekonomistiska direktiv faktisk har lett till en bra utredning *"En gemensam angelägenhet"* (SOU 2020:46) med många viktiga förslag.

Utredningen slår fast – baserat på fakta och forskning – att ojämlikheten i Sverige ökar och att detta framför allt beror på politiska beslut eller uteblivna politiska beslut. Offentlig sektor och välfärdspolitik behövs för att utjämna skillnader som alltid uppkommer när kapital - ekonomiskt och socialt – ackumuleras och förs vidare till nästa generation.

Sedan 70-talet har den ekonomiska ojämlikheten i Sveriges ökat snabbast i OECD, även om det är från en låg nivå. Framför allt har skillnaderna i disponibel inkomst ökat. Företag och välbeställda har fått minskad skatt. Transfereringar och bidrag i socialförsäkringssystemet har sänkts eller stått still. Utredningen avfärdar de argument för inkomstskillnader som brukar anföras.

Det finns inga belägg för att en ojämn inkomstfördelning skulle frigöra mer kapital för investeringar och tillväxt eller locka fler till högre utbildning. Gynnsamma regler för fåmansföretag, låg bolagsbeskattning och låg beskattning av förmögenheter har ansetts vara nödvändiga villkor för att locka till företagande. Men de internationella jämförelserna av villkoren i olika länder visar att villkoren i Sverige hör till de gynnsammaste i världen.

De bästa förutsättningarna för tillväxt finns i stället när de nedre inkomstskikten i befolkningen har en jämförelsevis större andel av inkomsterna. Då blir också skillnaderna mellan barn till föräldrar med kort utbildning och föräldrar med lång utbildning liten, vilket leder till social rörlighet och ekonomisk utveckling.

Sambandet mellan jämlikhet och tillit är starkt. Tilliten kan mätas och verkar ha samband med hur stor inkomstandel som tillfaller dem på nedre halvan av inkomstskalan. Tilliten har konsekvenser för hur det ekonomiska systemet fungerar och påverkar också legitimiteten hos det politiska systemet.

Utredningen konstaterar att den stora invandringen till Sverige gynnsamt har påverkat den demografiska utvecklingen och försörjningskvoten – andelen barn och äldre i förhållande till den arbetande delen av befolkningen. Sverige har hittills klarat integrationen lika bra som andra jämförbara länder. Idag finns det ännu fler yngre och yrkesverksamma nykomna som kan bära upp ekonomin. Men integrationen måste lyckas och det kräver fungerande utbildningssystem, bostadsförsörjning och andra åtgärder. Sådant kommer inte av sig själv utan kräver offentliga initiativ av betydande omfattning, annars går det illa.

Utredningen analyserar. privat och offentlig verksamhet. Slutsatsen blir att i vissa situationer kan det offentliga ansvaret för en verksamhet bara tas inom ramen för egen regi. Valen måste göras på saklig grund Man tar upp ansvaret mellan stat, kommun och EU och finner att EU-anpassningen på flera viktiga områden har drivits längre än nödvändigt, d.v.s. längre än direktiven kräver.

**Bostadspolitiken och allmännyttans vinstkrav är ett exempel.**

Utredningen lyfter fram många bostadsfrågor; bostadsbristen, trångboddheten och skillnaderna mellan det allt billigare ägda boendet och det allt dyrare hyresboendet för låginkomsttagare. Man föreslår att staten måste ta ett större finansiellt ansvar. Investeringsstöden bör höjas och topplån för byggande på svagare bostadsmarknader införas.

Bostadsförsörjningen måste planeras regionalt i samråd med staten. Den kommunala förköpsrätten bör återinföras. Skillnaderna i beskattning mellan hyrt och ägt boende måste bort. Fastighetsskatt bör utgå i proportion till värdet över ett visst belopp. Värdeökning på boende bör beskattas. Möjligheterna att föra ut vinster ur de allmännyttiga bostadsbolagen bör begränsas till sådana förebyggande insatser som bevisligen förbättrar boendemiljöer och minskar segregation.

Statlig hyresgaranti bör införas. Hyresgäster bör ges ökat inflytande vid renoveringar för att förhindra standardhöjningar och hyreshöjningar som tvingar vissa att flytta. Bostadsbidragen bör höjas och gynna barnfamiljer. Rotavdraget bör tas bort och de 10 miljarderna det kostar bör gå till byggande av hyreslägenheter.

Utredningen är på 1200 sidor och späckad med information och rimliga förslag inom olika områden. Vi får se till att utredningen inte bara begravs i en byrålåda.

Bostadsrätten är ju i viss mån en kapitalplacering som räknar med värdeökning.

Hyresskillnaderna för olika typer av hus varierar en del. Förhandlingsdelegationernas utredning visade att också här fanns det alldeles för stora skillnader.

I nybyggda hus är idag hyresskillnaderna i uppåt 30 procent för olika lägen, medan de är mindre i äldre hus. Men ändå väsentligt högre än skillnaderna i boendekostnader i bostadsrätt.

Från olika håll krävs högre hyresskillnader. I grunden kommer dessa krav från privatfastighetsägare, vars bostadsbestånd ligger relativs centralt.

Olika lägen har olika kvaliteter. Några skäl för stora hyresskillnader finns inte. Tvärtom, vill vi minska segregation och se till att få utestängs ska hyresskillnaderna vara små. Här krävs ett omtänkande, också från vissa håll inom Hyresgästföreningen

LINJALEN

# Vägs ände med Stockholmshem (och Hyresgästföreningen?)

När jag flyttande till Linjalen 1974 var kvarteret ganska nybyggt. Det var en fröjd att vara hyresgäst och det kändes som om Stockholmshem värnade om sina boende. Vi var nöjda med bemötandet, underhåll, reparationer och hjälp med fel.

*Men efter 2012 verkar det som Allmännyttan spelat ut sin roll* och det har blivit annat ljud i skällan. Stockholmshem har visat sitt anskrämliga ansikte och varit totalt ointresserade av hyresgästernas välbefinnande och önskemål vid byggena i Rosenlundsparken och kvarteret Linjalen. Störningar startade 2015 och blev outhärdliga fr.o.m. 2018 då ombyggnaden av garaget till ICA Kvantum-butik tog fart. Hyresgästerna krävde gång på gång information, evakueringslägenheter och hyresnedsättning, Beskedet blev att det blir en rejäl hyresnedsättning först efter att ombyggnaden är klar.

Jag har suttit i styrelsen för Lokala Hyresgästföreningen Linjalen några år, de tre senaste som ordförande. Boendeinflytandeavtalen är inte mycket att hänga i julgranen. Vid samrådsmöten har vi fått höra att ”Stockholmshem äger ju fastigheten så det är bara för hyresgästerna att anpassa sig till det som bestäms av värden” – hyresgästerna må tiga i församlingen! Trots att det är hyresgästerna som betalar.

*I oktober avslutas byggprojektet och då öppnar butiken.* Stockholms svek mot sina hyresgäster är totalt. Stockholmshem hävdar nu att det inte ska bli nån kompensation (utöver en halv månadshyra för vissa 2018). Nära 500 hushåll har blivit grundlurade av Stockholmshem som uppvisar rena rövarmentaliteten.

I Rosenlundsparken har pågått asfaltbilningar, pålningar, schaktningar, sprängningar, högljudda maskinarbeten och starkt strålkastarljus nattetid. Ombyggnad av hotell Alexandra till studentbostäder med rivning, bilning, borrning och biltransporter medförde att gränsvärdena för buller överskreds regelmässigt under 2018. Ombygget av garaget pågick i sin mest outhärdliga form under 2019 med slag- och handbilning som ofta nådde över hundra decibel, som anses vara direkt farligt. Arbete och bilningar pågick dagligen från 7.30-17 även under de heta somrarna 2018-2019 då vi boende varken kunde använda balkonger eller ha fönster öppna. Det gick inte att föra ett samtal inomhus eller att tala i telefon. Till detta kom vattenavstängningar, ibland två dagar per vecka. Under 2020 har i vissa delar av fastigheten pågått tät slagbilning för rörbyten i garaget. Informationen brister och bullervärden överskrids fortfarande.

*Men lika illa som Stockholmshems beteende* är behandlingen från våra myndigheter. Stadsbyggnadskontoret, Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har bortsett från alla argument. Hyresnämnden och Svea Hovrätt friade Stockholmshem trots klara bevis om fusk vad gäller lagens krav på hyresgästgodkännanden. Trafikkontoret gjorde inget åt det kaos som rått på Magnus Ladulåsgatan. Miljöförvaltningen och Länsstyrelsen har slingrat sig förbi krav på åtgärder mot Stockholmshem trots bevisade otillåtna bullernivåer. Att det finns en rättsröta och en försvagad demokrati i det svenska systemet har aldrig varit tydligare!

Nu riskerar tusentalet hyresgäster **att inte ens få hyresnedsättning.** Stockholmshem meddelar med ett varggrin att det blir ingen. Vi har låtit oss luras av det som en gång var den betrodda Allmännyttan. Vuxna, kompetenta och ärliga samhällsmedborgare står nu med mössan i hand medan makten passerar förbi med ett belåtet småleende. Det är oerhört!

Under lidandets dagar fick vi veta att en lokal hyresgästförening inte kan förhandla om hyresnedsättning, utan det är Hyresgästföreningens jobb. Det återstår att se om förhandlare och jurister har rätta tågan för att klara av att skipa rättvisa för Linjalens hyresgäster. Vi är många som under decennier betalat medlemsavgift till Hyresgästföreningen som en säkerhet för konflikter.

**Att hyresgästerna nått vägs ände med Stockholmshem visar sig med all önskvärd tydlighet. Jag hoppas att det inte också gäller med Hyresgästföreningen.**

*Christina Nygren,*
*hyresgäst i Linjalen sedan 1974*

ILLUSTRATION: STOCKHOLMSHEM

# Brev från LH Plankan till Svenska Bostäder

*Till Stefan Sandberg, vd för Svenska Bostäder*

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Förra gången vi skrev till dig hade du ännu inte hunnit besöka kvarteret Plankan, hoppas att du har hunnit göra det nu. Som du vet pågår omfattande nybyggnadsarbeten på gården och på taket. Sedan slutet av november 2019 har det pågått bilning, borrning, skrapning av gammalt tätskikt, asfaltering, borttagning av hisstorn med mera, alltmedan arbetsfordon har gått i skytteltrafik på gården. Flera hundra boende i kvarterets 341 lägenheter är drabbade av buller, avgaser, damm och andra olägenheter.

Vi som hyresgäster är ju era kunder och betalar full hyra för ett boende som vi inte kan använda fullt ut:

- Vi kan inte använda gården.
- Vi kan inte använda våra balkonger pga. buller, avgaser och damm.
- Vi kan inte använda de delar av våra lägenheter som går in mot innergården under dagtid på vardagar, pga. buller och vibrationer. Vi har uppmätt över 60 dBA inomhus under längre perioder.
- Avgaser från bilar som står med motorerna igång och ett stort dieseldrivet elverk på gården gör att vi inte kan vädra fast det är varmt inne.
- Stundtals gör oljudet och vibrationer från bilnings- och borrningsarbeten som fortplantar sig i hela fastigheten vistelse i hela lägenheten outhärdlig.
- Avstängning av hissarna som byts ut gör vardagen svår för många, särskilt de gamla.

Frågan om kompensation för bortfall av de funktioner som hyresgästerna betalar hyra för uppkommer därför helt naturligt. Enligt den information vi fått så är Svenska Bostäder villiga att förhandla om ersättning varje halvår och inte som brukligt är vid projektet slut då projektet sträcker sig över en så här lång period. Det tycker vi är rimligt och bra.

Förhandlingar har också startat mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen region Stockholm. Jag samt ytterligare en medlem av Lokala hyresgästföreningen Plankan blev inbjudna till dessa möten för att få förklara hur vi upplever situationen i kvarteret. Två bud från Svenska Bostäder kom och två motbud från Hyresgästföreningen, sedan avbröt representanten från Svenska Bostäder förhandlingarna då han menade att det var för stor skillnad mellan buden. Men vår inställning är att en bra förhandling är bud och motbud tills båda parter känner sig nöjda, inte att man helt plötsligt lägger locket på då man tycker att man är för långt ifrån varandra. En av motiveringarna till det låga bud som erbjöds var att det är så många lägenheter (341) men det kan ju inte vara en överraskning för Svenska Bostäder och vi blir ju inte mindre störda för att vi är många.

Även ersättning för olägenheten för boende med hissombyggnaden verkar ha avstannat. Hissombyggnaderna drar dessutom ut på tiden pga fördröjda leveranser vilket är ytterst besvärligt för många boende, främst de äldre.

När man gjorde kalkyler inför bygget på taket och gården måste väl Svenska Bostäder beräknat fram kostnader för en lämplig nivå på hyresreduktion för boende i Plankan. Det hade blivit dyrare och krångligare för Svenska Bostäder att evakuera alla boende under byggtiden, vilket med facit i handen varit det enda riktiga då störningarna är så besvärande.

Att olägenheterna som byggverksamheten orsakar måste tas på allvar understryks av det intresse som Miljöförvaltningen vid Stockholms stad har visat då boende och representanter för den Lokala hyresgästföreningen Plankan har varit i kontaktat förvaltningen med anledning av de höga nivåerna av buller och vibrationer. Enligt miljöförvaltningen har Svenska Bostäder skyldighet att sätta upp mätare inomhus för buller under byggtiden, men några sådana mätare har vi inte set till.

Med tanke på störningarnas påverkan på boendekvaliteten och störningarnas långvarighet hoppas vi att Svenska Bostäder kan enas med Hyresgästföreningen om en rekommenderad hyresreduktion för de första 6 månaderna som hyresgästerna i kvarteret kan känna sig tillfreds med.

*Mvh Styrelsen i LH-Plankan*
*Kristina Sundin, Lars Dahlbäck och Mathias Thiel*

### Hyresgästföreningen har förhandlat om hyresnedsättningar till hyresgästerna i Plankan

En nyhet är att man har förhandlat under pågående problem.

Förhandlingen har lett till en hyresfri månad för de första sex månadernas arbete, dvs i praktiken en hyressänkning med cirka 17 procent. Hyresgästerna hade begärt 30 procent.

Hyresgästföreningen har för avsikt att förhandla också om kommande perioder. Vilka har varit ännu mer störande än den första.

# Grön 1700-talsidyll hotas på Södermalm

*Ännu en grön oas hotas på Södermalm: Trädgården vid Hovings malmgård vid Danvikstull. Byggbolaget Einar Mattsson (EM) äger byggnaden och har trädgården med tomträtt. I denna 1700-talsidyll vill bolaget bygga, trots att malmgården och trädgården är kulturreservat i detaljplan.*

I Hyrespressen nr 2/2020 räknades upp gröna områden på Södermalm som hotas av byggplaner. Till dem kan läggas Hovings trädgård.

Färgaren Carl Gustaf Hoving lät år 1770 uppföra den vackra malmgården. Till egendomen hörde den trädgård som fortfarande omger huset – ett obrutet samband sedan 250 år.

Malmgården kallas också för Hiertas malmgård. Lars Johan Hierta, mest känd som Aftonbladets grundare, startade Liljeholmens stearinfabrik år 1840. I 130 år låg fabriken intill malmgården, på den plats där ”Vita Huset” nu står. Huset var sommarnöje för Hierta med familj under 1840-talet, blev tjänstebostad för stearinfabrikens direktör fram till fabrikens flytt 1970, då staden köpte fastigheten.

År 2000 upplät staden fastigheten med tomträtt till Einar Mattsson, och gav, märkligt nog, samtidigt bolaget en markanvisning på tomten, alltså ett löfte om att få bygga bostäder i detta kulturreservat – som enligt stadens egen detaljplan och tomträttsavtalet varken får bebyggas eller förfalla.

FOTO JAN ÅHMAN

Under de 20 år som gått har malmgården och trädgården ändå förfallit, eftersom Einar Mattsson inte ger upp hoppet att få bygga på tomten, trots att stadsbyggnadskontoret med stöd av kulturmiljövärderingar sade nej 2003. Staden kräver nu vid vite att Einar Mattsson grundförstärker huset samt renoverar tak och fasad.

Men vad ska hända med trädgården? Den är en omtyckt och viktig oas med gamla fruktträd och en statligt skyddad ek.

Nu påbörjas bygget av 1 240 lägenheter i kvarteret Persikan tvärs över gatan. När tusentals människor flyttar in här ökar trycket på Södermalms parker. De gröna ytorna i Persikan blir små. Hovings trädgård kan bli en värdefull oas för barn och vuxna.

En grupp medborgare, Arbetsgruppen för Hovings Malmgård, kämpar för att malmgården och trädgården skyddas och rustas, samt att staden nu sätter ner foten och följer sin egen detaljplan som bevarar denna omistliga lunga på östra Södermalm.

*Magdalena Nordenson*

# Silverskopan i Vasastaden

*Det handlar om fastigheten Silverskopan 3 (tidigare Sabbatsberg 22), Torsgränd 3–27, i Vasastaden. Fastighetsägaren, AFA Fastigheter, vill riva de blott fyrtio år gamla husen med 144 lägenheter i en idyllisk parkmiljö för att ersätta dem med en hög och tät bebyggelse.*

Som skäl för att riva anför AFA att kaseinhaltigt flytspackel gör lägenheterna ohälsosamma. Detta har emellertid tillbakavisats av den utredning som Stockholms stad låtit Sveriges ledande experter inom området utföra – enligt dem finns det inga hälsorisker. Kaseinhaltigt flytspackel användes mellan 1977 och 1983 för avjämning av betonggolv i nybyggnader och kan under vissa omständigheter medföra obehag, men inga hus har rivits på grund av detta utan man har åtgärdat eventuella problem på annat vis.

Det rör sig alltså inte om hälsoskäl, det handlar om snöd vinning. Vi på Torsgränd har nu i många år kämpat mot AFA:s destruktiva planer och vi tänker inte ge oss, men vi behöver allas stöd. Om hyresvärdar får rätt att riva fungerande bostadshus bara för att de vill öka exploateringen och tjäna mer pengar går ingen hyresgäst i Sverige säker.

*Lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22*
*Genom Staffan Nilsson, ordförande.*

# Stöd Hagauppropet!

Covid 19 pandemin har på ett påtagligt sätt visat vårt behov av stadsnära gröna miljöer och hur de skapar mervärden. Kanske tas dessa områden för självklara, men så är det inte. De hotas ständigt.

Hagauppropet handlar om detta: Att säkra och utveckla Sveriges enda nationalstadspark och människors tillgång till natur och grönområden. Det handlar om att respektera värden i Sveriges äldsta friluftsområde, en del av allas vår enda nationalstadspark. Hagauppropet är samtidigt ett upprop som man kan uppfatta symboliserar så mycket mer. Precis som Almstriden för snart 40 år sedan. Då handlade det om allas vår huvudstads hjärta, nu handlar det om dess lungor. Och att respektera den lagstiftning en enig riksdag har beslutat om.

Hagauppropet är ett initiativ av flera av de personer som redan under 1990-talet engagerade sig för Haga-Brunnsvikens försvar och bildandet av Sveriges enda nationalstadspark. Idag reagerar vi på att så stora exploateringar har ägt rum, trots att detta område blev en nationalstadspark 1995. Det har skadat områdets landskapsbild, och drivit det mot ett mer urbaniserat landskap. Och fler exploateringar står för dörren.

Nu söker vi stöd från allmänheten och ber alla att skriva på namninsamlingen Hagauppropet som har detta budskap:

Haga-Brunnsviken är en unik natur- och kulturmiljö i Sveriges enda nationalstadspark. Trots det har många byggprojekt genomförts och nya exploateringar planeras. Nu måste all planering istället inriktas på att läka de sår som har tillfogats landskapet och stärka dess kvaliteter som friluftsmiljö.

På hemsidan www.hagauppropet.se ger vi mer av en bakgrund, den nya hotbilden beskrivs, och dessutom visas förslag på en möjlig utveckling för området vid Norrtull, se bild 1 och 2.

Vi är helt övertygade om att om vi blir många så kommer vi tillsammans att kunna skapa en förändring i synsätt från Stockholms och Solnas politiker.

Hagauppropet vänder sig till alla i Sverige, för det gäller flera riksintressen och vårt lands enda nationalstadspark. Vi ser också uppropet som ett stöd för tätortsnära natur i allmänhet, och dess värden för hälsan.

Det finns anledning att påminna om att i Sverige var det under folkhems- och välfärdstiden en självklarhet att satsa på miljöer för naturmöte och rörelse. För alla. Tänk bara på alla friluftsgårdar och motionsspår som anlades under 1900-talet. Så är det inte längre. Samhället har sedan dess trätt tillbaka. Nu ska individen klara sig själv. Samtidigt är det många i vårt som inte har råd till t.ex. ett gymkort, att resa bort, och än mindre att ha ett sommarställe.

Därmed betyder de tätortsnära grönområdena alltmer. De är tillgängliga utan kostnader, och de är de mest uppskattade miljöerna för rörelse. Och de betyder mycket för naturupplevelser, återhämtning, hälsa och biologisk mångfald.

En snabb kunskapsutveckling under de senaste decennierna visar på starka samband mellan hälsa och tillgänglig natur. Om det kan man bl.a. läsa i Oxford Textbook on Nature and Public Health.

Det finns således många skäl till att tro att Hagauppropet kan komma att göra skillnad. Om Du ger det Ditt stöd.

*För Hagauppropets arbetsgrupp*
*Suzanne Lundvall & Gunnar Idenstam*

**Direktlänk till namninsamlingen för Hagauppropet: https://www.skrivunder.com/hagauppropet_skada_inte_riksintresset_haga-brunnsviken_som_friluftsmiljo**

**1. Norrtullsområdet med Haga-Brunnsviken hösten 2019.** FOTO: HAGAUPPRORET

**2. Landskapsarkitekten och arkitekten Polina Shumovas vision för ett grönt Norrtull med en Hellasgård vid Haga och stall för hästar vid tullhusen.** ILLUSTRATION: POLINA SHUMOVA

Hyresgäst-
föreningen

POSTTIDNING

B | PORTO BETALT SVERIGE

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

DEBATT

# Kan man vinna över ett byggföretag i ett stadsbyggnadsärende? … går inte

I SVT uppdrag granskning september kunde vi betrakta korruptionen mellan parti, politiker och byggföretag i Sigtuna kommun.

Jag vill påstå att detta är toppen av ett isberg som inkluderar korruption rakt igenom kommunal förvaltning, i flertalet kommuner i landet. Det är inte väljarna utan fastighetsbolagen partierna företräder och därför skiftar majoriteterna då byggbolagen har få röster i kommunalvalen.

Ett av de mest tydliga symptomen på att korruptionen existerar är att man inte verkar kunna vinna några stadsbyggnadsärenden mot ett bygg- eller fastighetsföretag, även om de är spektakulärt olagliga.

Jag har de senaste 10 åren som föreningsordförande försökt agera i en rad olika stadsbyggnadsärenden på Kungsholmen, där det uppenbart är omöjligt att vinna över byggföretag. Detta gäller till exempel Basaren som hade evigt rivningsförbud som kulturbyggnad. Hur svårt skall det vara att hävda lagen? Jag vill påstå att ansökan att ändra detaljplanen var ett bedrägeri, ett brott eftersom rivningsförbudet formellt inte går att ändra. Fastighetsägaren sökte ju lura tjänstemannen att begå ett brott, att bryta lagen?

Man utsätter de boende olagligen för en uppenbar ökad hälsofara. Man höjer fastigheter längs genomfartsgator såsom Ångpanneföreningens gamla kontor på Fleminggatan, trots att man inte uppfyller gränsvärdena för EUs direktiv om hälsosam och ren luft i städer, om PM10-partiklar i luften. Krillans krog vid Torildsplan där man nyligen byggt bostäder och barnstugor, är det direkt hälsofarligt att bo i koncentrationen av PM10-partiklar och 76dBA markbullernivå, listan är mycket längre. Man vill bygga på Lilla Essingen.

I fallet Väktaren Fridhemsplan är det uppenbara att det som behövs är en underjordisk passage till bussen under Drottningholmsvägen med shopping. Men inget fastighetsbolag (AP-fonden) är intresserad av annat än att höja husen där luften är som sämst och utsätta oss för hälsofara.

Vi har klagat i samtliga fall. Den enda slutsatsen är att det trycker på starkt från annat håll i nära relation med politiken, att bryta lagen. Att tjänstemännen pressas av politikerna att begå brott? Vi har också samma intryck från länsstyrelsen där vi till exempel anser det självklart att Trygg Hansahuset borde byggnadsminnesmärkas såsom det sista intakta 70-talspalatset.

Vi skall också inte glömma att stadsbyggnadsärenden numera ofta handläggs av tjänstemän som ofta är inhyrda av kommunen från byggkonsultföretag. Och där fastighetsägaren och inte kommunen är den genom sina byggkonsulter (ofta samma konsultbolag) som i själva verket skrivit de kommunala handlingarna, inte kommunen och dess tjänstemän.

Nämndens ledamöter får inte ens veta att det finns opposition mot ärendena som läggs fram. De vet bara det i de ärenden som är så kontroversiella att det publicerats i lokalpressen. Men det måste mycket till för att det skall skrivas i lokalpressen om en opposition.

Kommuner är enligt kommunallagen förbjudna att bedriva kommersiella affärer, man får inte ha andra inkomster än inkomstskatt och parkering. All annan verksamhet skall drivas enligt självkostnad. Kommunen har uppdraget (PBL) att förse marknaden med byggbara tomter med god infrastruktur till självkostnad för en byggmarknad i fri konkurrens.

Storstadskommuner har dock kommersiella fastighetsaffärer som en betydande illegal inkomstkälla och vad jag ser söker de begränsa utbudet av byggbara tomter för att generera kommunala inkomster genom överspekulerade markförsäljningar och illegala avgifter för markanvisningar. Byggaren måste vara med, vara lydiga och göra illegala affärsmässiga uppgörelser med kommunen, annars får de inga tomter.

Inget parti opponerar sig med tanke på de enorma illegala kommunala inkomsterna. Resultatet är fatal bostadsbrist och förlorade väljare.

Hur kan domstolar godkänna uppenbart korrupta projekt?

*Jan Bergström*