HyresPressen

Nr 4 december 2019 – *Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster* – Årgång 50

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

Hyres Pressen 50 år

Tala om din bostad
– blev välbesökt
• sid 6

Besök i Wien
– Lär av Österrike
• sid 9

PER ALBIN HANSSON STADT I WIEN. FOTO EVA FEE

HyresPressen

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

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

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

ÖSTERMALM
Besöks- och postadress: Strandvägen 35 bv, 114 56 Stockholm
Tel 079-3397529
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: info@hgfostermalm.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERMALM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
Tel: 079-340 76 25
Expeditionen är öppen för medlemmar onsdagar klockan 18–20
Vill du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande. Jan Ejme

BROMMA EKERÖ
Besöks- och postadress: Bergslagsvägen 14
168 75 Bromma
Öppet sista tisdagen i månaden 16.00–18.30
Vill du låna lokalen kontakta lokalansvarige ordförande Kicki Almlöv
Hemsida: http://brommaekero.webnode.se
e-post: hgf405be@outlook.com
Ordförande: Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
e-post: kickalm_63@hotmail.com

Varsågoda ett nytt nummer av Hyrespressen!

Trots vissa belackare kommer här ett nytt nummer av Hyrespressen. Många har framfört positiva åsikter om tidningen!

Har du synpunkter eller förslag på nytt innehåll skriv gärna till kontakt@sodermalmsforeningen.se.

I detta nummer tar vi upp de viktiga kampanjer mot marknadshyra som nu växer fram i Sverige. På sista sidan finner ni initiativen från Göteborgsföreningen.

I detta nummer behandlas också renovräkningarna i Svenska Bostäder, i Folksam och i Gusto. Från underhållsbehov till standardhöjningar och en hyressättning som är långt ifrån acceptabel. Näst intill obefintliga möjligheter för hyresgästerna att styra vad som faktiskt behöver göras till höga hyreshöjningar för små standardhöjningar eller till och med standardsänkningar!

Läs gärna också vad som hände i Husby efter att Svenska Bostäder sålt till privata fastighetsägare. 12 fastighetsägare på 20 år! Spekulation, hyreshöjningar och brist på underhåll!

Fallet med nyproduktion i kvarteret Plankan når nya kostnadsrekord! Och den nya organisationen Stockholms parkförsvar presenteras.

I referatet från föreningarnas möte den 4 november kan också noteras problemen för det så kallade Stockholmshyresprojektet. Ännu har ingen riktig problembeskrivning presenterats, och konstiga centrala avtal har träffas ovanför huvudet på de som har ansvar och åren går.

När tar arbetet tag i de stora problemen med höga hyreshöjningar för upprustning, de skenande nyproduktionshyrorna och de alldeles för stora skillnaderna mellan innerstad och ytterstad?

Till sist. Lär av Wien är fortfarande lika aktuellt och Stockholms parkförsvar!

Anders Loosme, Södermalmsföreningen, redaktör

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

Hyresgästföreningen region Stockholm

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

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

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

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

http://www.hyresgastforeningen.se

Hyresgäst-föreningen

Dags för ett nytänkande

I detta nummer av Hyrespressen pekar vi på de nationella kampanjerna mot marknadshyra som nu går igång med Göteborgsföreningen som motor. Bra! Ni har väl också noterat den 18 april 2020 som särskild kampanjdag för hyresgästerna. Skälet är förstås regeringens januariöverenskommelse om marknadshyror för nyproduktionen. Med alla dess risker för spridning till alla andra hyreslägenheter. För att inte tala om hur dessa marknadshyreslägenheter skulle utestänga de flesta presumtiva hyresgäster.

Men vi pekar i detta nummer också på renovräkningarna som pågår i innerstaden. Nödvändigt underhåll kombineras med standardhöjningar och hyreshöjningar krävs som utestänger både flertalet av de som bor idag likasom de flesta andra hyresgäster. Att kommunala bostadsbolag och folkrörelserna närstående bolag är inblandade i detta är upprörande.

Det tycks finnas en tro på att hyresgästerna är rika och har höga pensioner och kan betala vad som helst. Verkligheten är en annan. De flesta hyresgäster har låga inkomster och pensioner. Och några skäl att gynna de redan rika fastighetsägarna finns inte.

I numret pekar vi också på problemet med arbetet med den så kallade Stockholmsmodellen för hyror. Stort arbete har lagts ner under många år, men grundläggande frågor som vad är problemet har sopats under mattan och resultatet hittills är lika med noll. Konstiga avtal har tecknats överhuvudet på våra förhandlingsdelegationer.

De verkliga problemen med höga hyreshöjningar vid upprustning, nyproduktion och de höga vinsterna för de kommunala och de privata bolagen har sopats under mattan.

Dags för ett nytänkande!

Ordförande Södermalm
Jan Ejme

Varning! Fel webbadress till Norrmalmsföreningen

Norrmalmsföreningen hade tidigare en adress till vår hemsida, som någon annan nu använder! Detta ställer till problem och missförstånd för oss och förmodligen också för dem. De har skrivit sånt som vi inte kan stå för och det är förstås förvirrande för dem som tror att det är vår sida. Vi har inte lyckats nå dem som lagt ut denna sida då de inte har någon avsändare. Vi vill inte stämma dem, polisanmäla eller kräva skadestånd, vi vill bara att de lägger ner eller byter adress. De har haft samma sida i åratal och skriver aldrig något nytt på den. Kanske är det några som glömt att de lagt ut den. De betalar emellertid till webbhotellet, det har vi lyckats spåra men de lämnar ju inte ut sina kunder. Vi har också varit i kontakt med Hyresgästföreningens jurister och den ideella föreningen Internetstiftelsen för att få hjälp att via dem få fram ett meddelande till avsändaren av sidan.

Vi vill nu passa på att varna för att använda förkortningen HGF i sådana här sammanhang då detta namn inte är skyddat, på grund av att det redan fanns en firma som heter HGF. Använd istället namnet Hyresgästföreningen som är skyddat.

Vår nuvarande adress är **sthlmshyresgast.se/norrmalm**

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Finns det något husombud i ditt hus?

Om du inte vet, så ring Hyresgästföreningen, telefon 0771-443 443 och be att få tala med någon som kan kolla.

Om ni inte har något husombud kan du själv anmäla dej, tala gärna med dina grannar om det, eller fråga om någon i huset vill bli husombud. Denne måste förstås vara eller bli medlem i Hyresgästföreningen.

För att anmäla ett nytt husombud kontakta din stadsdelsförenings styrelse. Kontaktuppgifter finns på sidan 2 i Hyrespressen.

Varje hus behöver ett husombud som är kontaktperson mellan hyresgästerna och hyresgästföreningen. Det går också bra att vara två husombud som samarbetar.

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen på Norrmalm

Renovräkning i Svenska Bostäder, i Folksam och hos Gusto

Folksam
GUSTO

I många fastigheter pågår något som kallas renovering men som i praktiken är försök att höja hyran. Resultatet är att ett stort antal av hyresgästerna tvingas flytta eller får kraftigt försämrad levnadsstandard.

I Svenska Bostäder pågår och planeras en renovering i bland annat kvarteret Pyramiden som har vissa inslag av nödvändigt underhåll, men som i praktiken också handlar om stora hyreshöjningar för små standardförbättringar.

Vilka har råd att bo i bostäder som kostar till exempel 1800 kronor per kvadratmeter? Snabbt räkneexempel. 1800 kr per kvm för en trea på 77 kvm innebär cirka 1850 kr per kvm för en 2:a på 65 kvadratmeter. 1850 gånger 65 delat med 12 innebär 10 020 kr per månad. Vilka har råd med det? Enligt en schablon bör man tjäna minst 4 gånger hyran för att leva bra. 40.000 kronor per månad behövs således. Hur många tjänar så? Kanske 10-15 procent av Stockholmarna? Kanske 8 procent av hyresgästerna? Ingen stor grupp och definitivt inte bostäder som normalinkomsttagare eller låginkomsttagare klarar av.

I kvarteret Pyramiden har Svenska Bostäder behövt grundförstärka husen. När husen rustades upp på 70-talet gjordes ett dåligt grundläggningsjobb. Grundförstärkning är förstås en underhållsåtgärd. Svenska bostäder har också velat byta rör och el, vilket hyresgästerna i husen inte motsatt sig. Men sen. Ombyggda kök istället för ommålning och linoleumgolv och standardparkett istället för slipning av trägolv, för att ta några exempel, har hyresgästerna inte uppskattat.

Hyreshöjningar i de första husen i kvarteret till strax över 1400 kronor per kvadratmeter har Svenska Bostäder sedan trissat upp till nästan 1800 kronor per kvadratmeter, långt övre den allmänna hyresutvecklingen. Det har fått hyresgästerna att motsätta sig Svenska Bostäder planering.

Men Svenska Bostäder har hittills helt vägrat att bry sig om hyresgästernas synpunkter! Varken i detaljer eller i de stora frågorna. Vidstående brev visar detta tydligt. Borde inte Svenska Bostäder, som kommunens bostadsbolag, verka för hyror som många hyresgäster klarar av? Och verka för ett starkt boinflytande?

I Folksamfallet har det ännu inte gått lika långt. Men i fem hus har nu samråd pågått i två år. Folksam envisas med att vilja genomföra åtgärder som kan höja hyran kraftigt och hyresgästerna kämpar emot.

Också här verkar Folksam ointresserade av hyresgästerna synpunkter. Det är mest hyreshöjningar som de strävar efter. Borde inte Folksam med sitt ursprung i folkrörelserna ha en annan inställning?

I fallet Gusto, Blekingegatan 14, fick hyresgästerna inte påverka upprustningen alls. De fick inte ens välja tapeter utan allt skulle göras efter Gustos huvud.

Lägenheterna på Blekingegatan har många brister. De flesta är enkelsidiga, ljusförhållandena är som regel dåliga. Köken är små, de flesta saknar plats för ett normalt matbord och badrummen är som regel trånga, klarar inga handikappnormer, saknar som regel plats för tvättmaskin och förvaring. Gårdsutrymmena är små och barnfientliga. Hissar små eller obefintliga. Och så vidare. Istället har fastighetsägaren satsat på lite småestetik i trapphusen.

Hyran har varit en långdragen historia. Den har behandlats i både hyresnämnd och hovrätt. Hovrätten har visserligen sänkt fastighetsägarens krav men ändå godkänt hyror som är svårförståerliga både med hänsyn till bostädernas brister och med hänsyn till de små förbättringar som genomförts.

Att halva huset dessutom hyrs ut till hotell har inte påverkat hovrätten!

Till Styrelsen för Svenska Bostäder

Vi hyresgäster i Pyramiden 14, 15, 17 och 18 är djupt upprörda över Svenska Bostäder AB. Det har varit helt omöjligt att samråda med bolaget om upprustningen av våra hus. Bolaget har inte velat rucka på någonting alls utifrån sitt utgångsförslag.

Vi har inte varit motståndare till grundförstärkning och badrumsupprustning. Men inte velat gå med på t ex ombyggda kök och försämringar som ny parkett och linoleum istället våra nuvarande plankgolv.

Vi anser att våra krav varit rimliga och resonabla, men bolaget har som sagt varit helt oresonligt.

Inte ens när vi tagit hjälp av Hyresgästföreningen i Stockholm har det gått att få till stånd någon som helst ändring.

Hyresgästerna i 11 av 13 lägenheter i Pyramiden 14 har inte skrivit under Svenska Bostäders renoveringskrav. Siffrorna är lika i de andra fastigheterna. Vi vill att Svenska Bostäder kommer med renoveringsförslag med möjlighet till olika nivåer som ger en lägre höjning av hyrorna, gärna genom en mer skonsam renovering. Våra lägenheter är redan helt moderna och är inte i behov av den totala renovering som Svenska Bostäder föreslår. Deras nuvarande förslag ger en ökning av hyran med 50% vilket betyder att de flesta hyresgäster kommer inte att kunna bo kvar.

Vi begär att styrelsen ger bolaget i uppdrag att komma överens med hyresgästerna i Pyramiden 14 18.

Hyresgästernas samrådsgrupp för Pyramiden 14-18

Stambyte i Nebulosan 30

– ägt av Folksam

FOTO: MAJ SANDIN

Byggnaden på fastigheten Nebulosan 30, (Observatoriegatan 18-20), uppfördes för ca 50 år sedan. Fastighetsägare är Folksam. Förvaltningsbolaget Newsec har fått i uppdrag att genomföra stambyte med mera.

Informationsmöte hölls under hösten 2018 och man informerade oss att så kallade godkännandehandlingar skulle distribueras i januari 2019. Detta har uppskjutits ett flertal gånger till semestertiderna under augusti då de skickades ut. Vi har vid ett flertal gånger försökt få till ett samråd innan handlingarna skickades iväg. Det lyckades vi inte med. Nu i oktober påbörjades äntligen samrådet. Hyresgästföreningen har varit oss behjälpliga.

Newsec vill helt utrymma byggnaden och erbjuda oss evakueringslägenheter. Vi blir evakuerade i drygt ett år.

Många lägenheter är efter åtgärdade vattenskador i toppskick, endast relining av avloppsrören erfordras. Men Newsec vill planera om badrummen till det sämre. Köken är platsbyggda och skåpluckorna behöver endast ommålning. Men de vill riva allt och ersätta med nytt. De vill t.ex. sätta in ett städskåp i köket med endast 60 cm bredd, mot nu 80 cm. Dörr mellan kök och sovrum vill de flytta, fastän det inte erfordras, det medför att matplatsen i köket blir trängre osv... Vidare vill de sätta in nya säkerhetsdörrar igen, utan brevinkast, fastän nya monterades in för bara åtta år sedan. Vi har fått påslag på hyran för denna standardförbättring.

Vi har vid samrådsmöte med Newsec framfört att vi vill ha en så varsam upprustning som möjligt som basnivå med minsta möjliga standardhöjande åtgärder. En upprustning som värnar om miljön och vår ekonomi så att vi har råd att bo kvar. Vi vill inte ha någon omfattande lyxrenovering av våra väl fungerande, moderna lägenheter med ett flertal nyligen renoverade badrum och omlackade köksluckor. Det är tapetsering, målning och riktade underhållsåtgärder som behövs. Byggnaden är i bra skick och en renovering som kräver en totalevakuering i minst ett år måste kallas för en totalrenovering! Det här är inte en hållbar och miljöanpassad utveckling!

Folksam/Newsec har tidigare meddelat att varje lägenhet kommer att ha individuella åtgärdsprogram anpassade till redan renoverade badrum, kök eller andra lägenhetsdelar. Vi vill att de fullföljer det de tidigare meddelat.

Nu vill Newsec också uppdatera elledningar och bredband, men behålla dålig (icke fungerande) frånluftsventilation och det underdimensionerade värmesystemet.

Det är en god standard som vi har nu och vi vill inte ha ingrepp och förändringar i väl fungerande och bra lösningar i huset. Allt som behövs är förnyelse av kvarvarande ej renoverade wc och badrum med byte av golvbrunnar samt kompletterande golvförnyelse där så behövs i vissa rum.

Det är ett kontinuerligt och selektivt underhåll med punktinsatser på några ställen som behövs, en hållbar och miljöanpassad utveckling, inte att byta, slänga och förändra för förändringens skull.

Lena Nordlund, medlem i arbetsgruppen inför stambyte

Till Styrelsen för Svenska Bostäder

Med anledning av punkt 8 vid sammanträde 2019-10-17: Genomförandebeslut grundförstärkning och upprustning av Pyramiden 18

Som framgår av bifogade protokoll gjordes ett försök med central tvistelösning mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm angående upprustningen av fastigheterna 14–18 i kvarteret Pyramiden på Södermalm.

Där framgår att bolagets representanter inte på någon punkt ville tillgodose de synpunkter som framförts av hyresgästerna i samrådet och av Hyresgästföreningen i tvistlösningskommittén.

Vi skulle uppskatta om styrelsen uppdrar till bolaget att ta förnyat samråd med hyresgästerna.

Vi står självklart till förfogande om tvistlösning får förnyad aktualitet.

Stockholm den 14 oktober 2019

Hyresgästföreningens tvistlösningskommitté för Pyramiden 14–18

Per Björklind, Björn Raemklang och Yngve Sundblad

Stor uppslutning på "Tala om din bostad" 4 november

Det var fullsatt i Brygghuset på Norrtullsgatan när årets upplaga av "Tala om din bostad" ägde rum den 4 november.

Hyresgästföreningens förhandlare, jurister och handläggare hade en jämn ström av besökare. Många behövde hjälp mot dåliga värdar som missköter fastigheter, värdar som "upprustar" välfungerade lägenheter för att höja hyran och värdar som hyr ut till hotell och airbnb och orsakar otrygghet. Många frågor handlade om störningar från grannar men det kom också frågor från hyresgäster som anklagades för att störa och var rädda för att bli vräkta. Frågor som är svåra att hantera för Hyresgästföreningen när granne står mot granne. Men det var informationen och diskussionen om Stockholmshyra som lockade de flesta.

Käthe Eklund, ansvarig tjänsteman för hyresgästföreningens förhandlingar med Stockholmshem och Manfred Klint ansvarig för Familjebostäder redogjorde för hur långt arbetet med den systematiska hyressättningen har kommit och svarade på frågor från en panel och från publiken.

Inriktningen från Hyresgästföreningen lades fast redan 2003 om att en systematisk hyressättning i enlighet med hyresgästernas värderingar var den rätta vägen att gå för att fastställa bruksvärdet inom ramen för det rådande systemet och rädda bruksvärdessystemet inför hotet om marknadshyror. Ett fullmäktigebeslut i regionen togs 2009. Avsikten är att värna det system vi har som fungerar för hyresgäster och hyresvärdar. Bedömning ska ske av den enskilda lägenheten, fastigheten, området/läget och förvaltningskvaliteten.

För ett år sedan ingicks ett principavtal mellan Hyresgästföreningen Region Stockholm och de allmännyttiga bolagen Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder om poängsättning av alla bolagens lägenheter byggda före 2011. Det fastslogs vissa principer och beskrevs hur arbetet skulle gå till så att det ska kunna ske systematiska jämförelser. Avtalet skulle gälla 2018 till 2020 och inventeringar ska göras av allmänna utrymmen och gårdar och av cirka 6 000 typlägenheter. Ett simuleringssystem ska byggas där man kan pröva utfallet av de kriterier som man väljer ut som relevanta och den poängsättning som blir följden. Efter det kan förhandlingarna börja.

FOTO: JANÅKE SKOOG

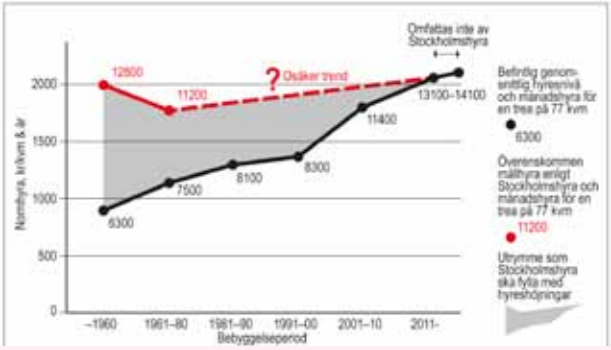
Avtalet har förlängts till 2021 och kan behöva förlängas ytterligare. En inventering har gjorts av allmänna utrymmen och gårdar och Hyresgästföreningens representanter har deltagit, men ännu har det inte kommit igång några lägenhetsinventeringar. Bolagen har bytt datasystem och har fortfarande stora problem, underlag saknas och det måste ske en systeminventering. Bovärdarna/förvaltarna måste ta fram och fylla i uppgifter om ytor och åtgärder. Man har förstått att simuleringsarbetet blir omfattande.

När inventeringarna av lägenheterna kommer igång kommer bolagen att välja ut lägenheterna. Hyresgästföreningen har inte rätt att delta om inte hyresgästen bjuder in en hyresgästrepresentant.

Panelen Björn Alfredsson, debattör, författare och expert på hyresstatistik, Yngve Sundblad förtroendevald ordförande i Svenska Bostäders förhandlingsdelegation och Claes Sjöberg dito i Stockholmshem ställde kritiska frågor om principavtalet. De konstaterade att det har tillkommit över huvudet på de förtroendevalda i delegationerna och panelen betonade att det nu gäller att det görs klart att det är delegationerna som ska bestämma när det blir fortsatta förhandlingar.

Björn Alfredsson påpekade att principavtalet innehåller konkreta förslag till hyresnivåer, som inte kommer att ändras. För lägenheter i storskalig bebyggelse i läge A, t ex kvarteret Linjalen på Södermalm, innebär det en femtioprocentig hyreshöjning från 7500 till 11300 kr för en trea. Därtill kommer höjningar i de årliga hyresförhandlingarna. Har hyresgästerna informerats om konsekvenserna? Han vände sig också mot argumentet att det behövs systematisering därför att det är orättvist att liknande lägenheter i samma områden har olika hyror. Statistiken visar att skillnaderna är försumbara, om man bortser från några få specialfall. Han ansåg att Hyresgästföreningen vikit ner sig och godkänt principer som leder till höjda hyror.

Yngve Sundblad som själv arbetat med Svenska Bostäders statistik instämde i Björns kritik mot principavtalet och



För lägenheter i storskalig bebyggelse i läge A, t ex kvarteret Linjalen på Södermalm, innebär det en femtioprocentig hyreshöjning från 7500 till 11300 kr för en trea. Därtill kommer höjningar i de årliga hyresförhandlingarna. Har hyresgästerna informerats om konsekvenserna?

ansåg man sköt över målet med den föreslagna systematiseringen. Man har också svikit löftena om att hyrorna både skulle kunna sänkas och höjas. De ska bara kunna frysas under viss tid. Men besluten om systematisering har fattats i demokratisk ordning och det gäller att göra det bästa av situationen.

Claes Sjöberg hade också kritik mot avtalet, men höll med tjänstemännen om att det var nödvändigt. Det ger en grund för att rädda bruksvärdessystemet och kan ge mer rättvisa och likvärdiga hyror. Inga parametrar är beslutade. Claes menade att det finns möjlighet att förhindra de marknadshyror som faktiskt tas ut idag. Till exempel äger en juridisk person på Åsögatan åtta bostadsrättstvåor som hyrs ut för 20 000 kr i månaden. Det är sådana marknadshyror som vi redan har och som bruksvärdessystemet kan hålla emot.

Från publiken kom många frågor om både stort och smått. Men det står klart att det finns en stor skepsis och rädsla för systematiseringen och mot de hyreshöjningar som verkar omöjliga att motverka i innerstaden. Transparens och demokrati efterlystes.

Men frågan är också om systemet överhuvudtaget är genomförbart i Stockholm. Det som åstadkommits hittills är en inventering av allmänna utrymmen och utemiljö där man noterat ja eller nej för om det finns tvättstuga, lekredskap och utemöbler. Hur uppgifterna ska användas och poängsättas har inte diskuterats och lär bli svårt. Svårigheterna kan bli oöverstigliga när lägenheternas skick ska bedömas och hänsyn behöver tas till de olika bolagens underhålls- och tillvalssystem m.m. Detta lyftes fram också av Björn Alfredsson.

Hyresgästföreningen borde lägga ner mindre tid på att förhandla om detta och borde istället arbeta för en förändrad hyreslagsstiftning som tar till vara hyresgästernas rättigheter. Det påpekades att den utredning som tagit fram förslag om detta ligger död och begraven. Panelen var enig om att den och mycket mer måste genomföras.

Mötet avslutades med en genomgång av vad som gäller vid upprustning. Björn Raemklang berättade om hur hyresgästföreningen arbetar och besvarade frågor från publiken.

Eva Fee, Agneta Liljesköld, Södermalmsföreningen

Hyreshöjningar, varför då?

Allbolagen Prop. 2009/10:185

”En grundläggande tanke är att boendet som tillhandahålls av kommunala bostadsföretag ska vara tillgängliga för alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Vidare ska såväl invånare med låga inkomster som med genomsnittliga eller höga inkomster kunna vara hyresgäster hos de kommunala bostadsföretagen.”

Förslaget till ägardirektiv för allmännyttan för 2020 föreslaget till kommunfullmäktige för Stockholm Stad bekräftar också denna inställning.

Hyreshöjningar sker dels genom årliga förhandlingar samt vid upprustningar av äldre fastigheter. Nyproduktion via förhandlade presumtionshyror men även egensatta kommer att påverka hyressättningen framöver. Bruksvärdering med jämförelse mellan näraliggande ”jämförbara” fastigheters lägenheter driver ofta på oacceptabla hyreshöjningar.

Systematisering av hyrorna genom verktyget ”Stockholmshyra” har som primärt syfte att få fram rättvisa hyror samt motverka oskäliga hyreshöjningar.

De tre stora allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm vill sällan diskutera hyror baserade på faktiska kostnader. Endast vid nyproduktion erhåller Hyresgästföreningen kalkylunderlag vid förhandling om presumtionshyra. Vid upprustningar lämnas inte kalkylunderlag. Uppföljningskalkyl eller efterkalkyl lämnas aldrig ut. Hänvisningar sker dock ofta till höjda tomträttsavgälder, markkostnader vid tilldelning av mark som innebär extra kostnader för bergsschakt, lerapålning, lokaler typ förskolor, skolor, SHIS – lokaler mm. Att notera är att de sistnämnda ”hänvisningarna” sällan eller aldrig ”drabbar” privata projekt.

Nedan följer en ”önskelista” om information och hänsynstagande:

- Mer fokus på fastighetskvalitet
- Uppföljningskalkyler i någon form, överskott mot budget?
- Attraktivitetsstudium innerstad – mellanstad-ytterstadsområden. Revidera A-K kartan?
- Alltid lika villkor vad gäller innehåll av andra lokaler än bostäder för privata bolag som kommunala vid marktilldelning. Tidsgräns då byggstart måste ske efter marktilldelning, 2 år? Därefter återtas marken.
- Definiera exakt vad som är underhåll respektive standardförbättringar. Hyresgästen skall få påverka vad som skall göras vid upprustning. Ej möjligt att grovt utnyttja bruksvärderingen efter upprustning som i princip är normalt underhåll! Förhoppningsvis kan ”Stockholmshyra” bromsa eller allra helst sätta stopp för denna ohumana trend!
- Årliga förhandlingar skall innehålla mer basekonomiska faktorer. Normal lönsamhet skall naturligt eftersträvas, dock ej ”övergripande icke ekonomiska utsvävningar”, ”transcendentala” inslag som snart kanske ger typ ”Gyllene Snittet: 1,618” i hyreshöjning….??!!

Här finns plats för mer!

Claes Sjöberg, Södermalmsföreningen.

Sverige och Österrike har länge bytt bostadspolitik med varandra

FOTON DETTA UPPSLAG: EVA FEE

I mars besökte en grupp från Södermalmsstyrelsen Wien för att studera och lära av bostadspolitiken där. Under sex intensiva dagar besökte vi bostadsforskare, stadsplanerare, Wiens allmännytta, Bostadsförmedlingen, Riksförbundet för bostadsföretag som drivs utan vinstsyfte, Hyresgästföreningen m.fl. och guidades i ett antal bostadsområden byggda från 1920-talet och framåt. Vi besökte också storskaliga pågående utbyggnader på före detta flygfält och fabriksområden.

Det är många som har lyft fram Wienmodellen som ett exempel på fungerande bostadspolitik, och det är också vad vi fann. Wien har ett kontinuerligt effektivt bostadsbyggande med mångfald och förhållandevis låga hyror. Det bygger på ett välfungerande och av de flesta accepterat lagstadgat finansierings- och hyresregleringssystem med en kommunal hållbar planering för infrastruktur och samhällsservice. Det byggs olika slags subventionerade hyreslägenheter från små och billiga för betalningssvaga grupper till mer påkostade lägenheter som kräver relativt höga insatser, men även de senare lyder under hyreslagarna och hyresregleringen.

Wiens sociala bostadspolitik och kommunala hyresfastigheter växte fram under det socialistiska styret ”Det röda Wien” 1922 - 1934. Det var samtidigt som arbetarrörelsen i Sverige lyfte fram bostadsfrågorna och Per-Albin Hansson skapade begreppet folkhemmet.

Arbetarrörelsen i Wien var en förebild för den svenska socialdemokratin och stod för modernisering och en ny bostadspolitik. Rätten till en god bostad åt alla blev en fundamental del av välfärdspolitiken. Ett finansieringssystem skapades i Sverige på 40-talet med förmånliga statliga lån på 90 % av byggkostnaderna. Ett kommunalt bostadsbolag eller företag utan vinstsyfte fick låna till 95 % av byggkostnaderna, varav en del räntefritt. Lägenheterna fick inte hyras ut till högre belopp än vad som motsvarade 1939 års hyresnivå. Under krigsåren och under rekordåren efter kriget byggdes bostadsbristen bort och de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen skapades och byggde det mesta.

När Wien skulle byggas upp igen efter krig och fascism och socialdemokraterna återkom blev den svenska bostadspolitiken en av förebilderna. Vi besökte Per-Albin Hansson området, Wiens största allmännyttiga bostadsområde byggt mellan 1947 och 1974. Där syns det nära bostadspolitiska samarbetet mellan svenska och österrikiska socialdemokrater i gatunamnen och namnen på byggnaderna. Byggandet startade genom ekonomiskt bistånd från svenska staten som bl.a. skickade maskiner.

Per Albin Hansson, Rikard Lindström, Hjalmar Branting, Selma Lagerlöf, Ellen Key, Jenny Lind, Anders Zorn, Tessin, Tegnér, Olaus Petri, Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala är några som har fått gatunamn i tidiga stadsdelar i Wien. Där liknar bebyggelsen våra trädgårdsstadsområden som Ålsten och Enskede. På 70-talet byggdes området Olof Palme-Hof i miljonprogramsstil och ytterligare storskaliga byggnader har tillkommit. I området finns 6 000 väl underhållna lägenheter och parker, lekplatser, skolor m.m. Många femtiotalshus är nyrenoverade och tilläggsisolerade på utsidan på ett lite tråkigt och klumpigt sätt.

Österrike har hållit fast vid den sociala bostadspolitiken,

trots högervindar. 80% av nyproduktionen baseras på någon form av subvention. 1% av inkomsterna från både löntagare och arbetsgivare går till en särskild bostadsskatt, som ger Wien cirka 250 miljoner euro varje år. För att hyrorna ska hållas så låga som möjligt ger staden Wien byggnadslån på 35 år med 1% ränta som täcker 35 % av produktionskostnaderna. Resten fås genom banker och andra finansiärer och genom insatser av hyresgästerna. I lånevillkoren ingår att hyran ska hållas på en viss nivå. Kommunen planerar vilka områden, såväl egna som privata, som ska upplåtas för subventionerade bostäder.

Om inte kommunen själv bygger, så tilldelas marken efter ansökan. Markpriset bestäms i förväg och en jury bestående av stadsplanerare, bostadsutvecklare och arkitekter väljer de bästa projekten genom en sammanvägning av social hållbarhet, arkitektur, ekologi och ekonomi. Ett krav är att det ska finnas lägenheter för olika inkomster och för alla slags hyresgäster. Infrastruktur, kommunikationer och service ska vara klart när hyresgästerna flyttar in. Hittills har Wien i lyckats med att undvika segregation och utanförskapsområden och har vunnit pris i flera år som den bästa staden i världen att leva i.

I Österrike och framför allt i Wien håller man fast vid den bostadspolitik som socialdemokratin i Sverige stod för och som borde vara självklar. Med Wien som förebild igen borde vi kunna återupprätta den svenska bostadspolitiken och ge alla rätt till en god bostad.

Eva Fee, Södermalmsföreningen

Lär av bostadspolitiken i Wien och Österrike!

I Österrike finns en bostadspolitik inriktad på att ge ett bra boende för alla. Österrikiska staten ger subventioner inriktade på ett bra boende särskilt för hushåll med måttliga inkomster och särskilt till boende med hyresrätt och kooperation utan vinstintressen.

I Sverige finns ingen bostadspolitik inriktad på ett bra boende för alla. Svenska staten ger genom ränteavdragen och rotbidragen ett stort stöd till ägarbostäder av olika former som framför allt bebos av välbeställda hushåll. Staten har också stött ockerhyrorna i andrahandsuthyrningen. Statens stöd till bostadssektorn är större i Sverige än i Österrike.

I Wien ger staden stöd till bostadsbyggandet och särskilt för att ge bostäder med måttliga boendekostnader.

I Stockholm används bostadssektorn som en inkomstkälla. Staden kräver att de kommunala bostadsbolagen ska gå med hög vinst, minst 15 procent av hyrorna, kräver höga hyror i nyproduktionen och vid upprustning, staden kräver höga tomträttsavgälder och säljer mark till högstbjudande och driver upp både priser och hyror. Staden agerar för att sälja allmännyttan för att kunna finansiera kommunal verksamhet som ska betalas av alla inte bara av hyresgäster.

Vi kräver en ny bostadspolitik i Sverige och i Stockholm. Politiken måste leda till goda bostadsförhållanden med särskild inriktning på hushåll med måttliga inkomster. Staten ska garantera finansiering av nya bostäder. Skatterna och andra förutsättningar för upplåtelseformerna ska vara lika. Men det behövs också regleringar av hyresmarknaden på liknande sätt som i Wien.

I Stockholm måste vinstkraven på de kommunala bostadsbolagen bort. Omvandlingarna och utförsäljningarna av allmännyttan måste stoppas. Staden ska tillhandahålla mark och ställa villkor för ett stort byggande till rimliga priser och hyror istället för till spekulation och höga fastighetsvinster. De orimliga vinstkraven på nya hyreslägenheter måste bort. Nya regler för upprustning måste fram.

En ny bostadspolitik i Sverige och i Stockholm är möjlig.

Södermalm 26 mars 2019
Hyresgästföreningen på Södermalm, årsmötet

Öppet brev till Stockholms politiker från hyresgästerna i kvarteret Plankan

Hej politiker i Stockholm!

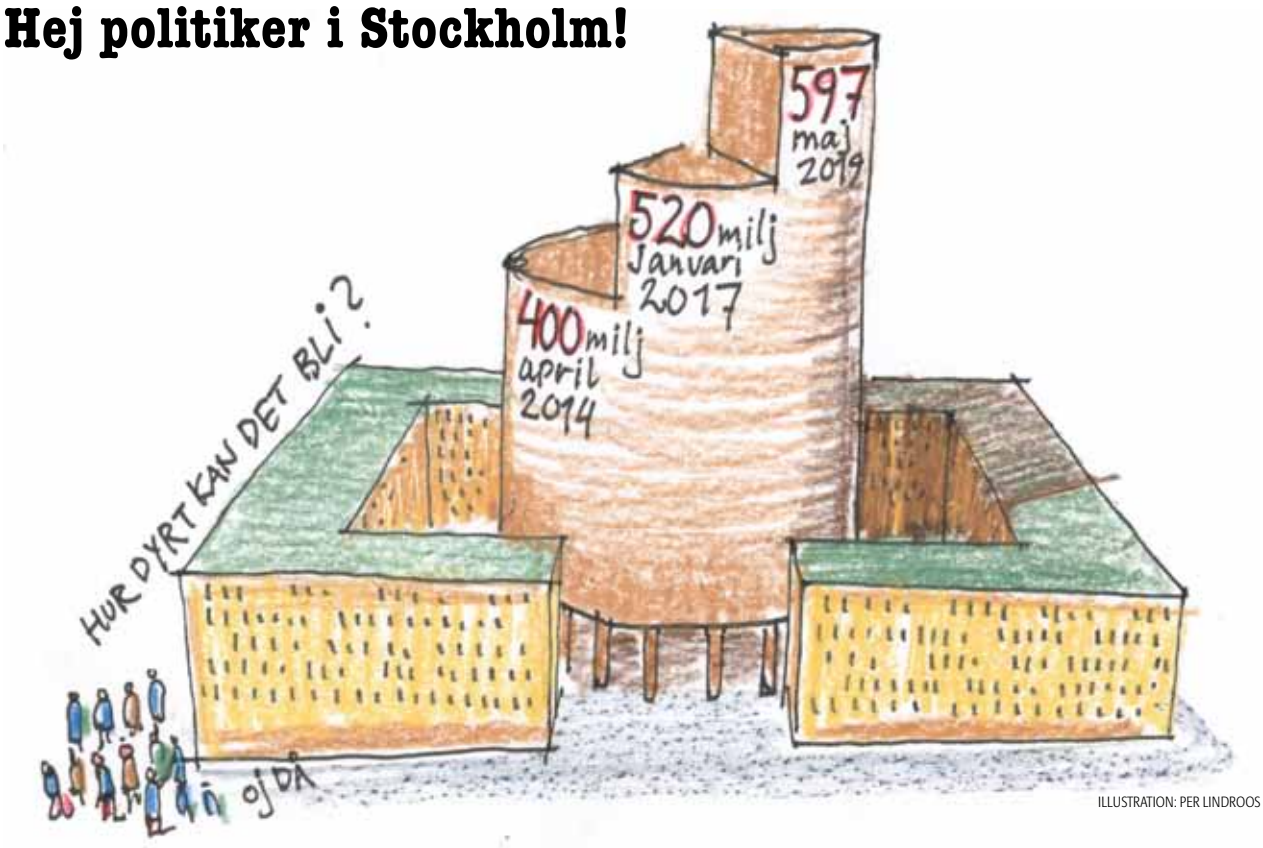


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Jag vill gratulera dig till att du tillsammans med dina kollegor i kommunfullmäktige har godkänt Stockholms dyraste bygge av allmännyttiga bostäder – kanske utan att känna till kostnaden.

Det handlar om Svenska Bostäders byggplaner i kvarteret Plankan 24 på Södermalm. Den 7 april 2014 godkände kommunfullmäktige en budget på 400 miljoner kronor för projektet. Nästan tre år senare, 30 januari 2017 godkände kommunfullmäktige den uppräknade investeringskostnaden för ett reviderat genomförandebeslut, denna gång 520 miljoner kronor. Ett par år senare, 14 mars 2019, anslog Svenska Bostäders styrelse ytterligare 77 miljoner. Därmed var den beräknade kostnaden för bygget 597 miljoner kronor.

Varför just denna siffra? Summan 597 miljoner sticker i ögonen. I stadens regler för ekonomisk förvaltning står det att ”Avvikelse mot investeringsbeslut överstigande 15 %, dock minst 20 mnkr av investeringens nettoutgift för stadens nämnder och nuvärde för stadens bolag eller annan avvikelse av strategisk vikt, ska tillställas kommunfullmäktige”. Hade den reviderade kostnadsberäkning landat på 598 miljoner kronor, som är precis en 15-procentig ökning från 520 miljoner, skulle Svenska Bostäder varit tvungen att få investeringen godkänd av kommunfullmäktige. Men Svenska Bostäder har flugit under kommunfullmäktiges radar genom att ange att kostnadsökningen är 77 miljoner kronor, vilket blir en ökning på 14,80 % av 520 miljoner kronor.

Mörkandet av kostnaden är anmärkningsvärt eftersom det är allmännyttan som bygger och eftersom det handlar om skattemedel.158 lägenheter med en sammanlagd boyta på 8 871 kvadratmeter ska produceras för en total kostnad på 597 miljoner kronor, vilket ger en produktionskostnad 67 298 kronor per kvadratmeter. Det är avsevärt mycket mer än genomsnittet. Enligt den senast tillgängliga statistiken från SCB är det genomsnittliga totala produktionspriset per kvadratmeter 40 000 kronor för en allmännyttig hyreslägenheter i storstadsregionerna.

Om du har kommit så här långt kan jag lika gärna ge dig hela bilden. Byggprojektet – som ska ge 158 nya lägenheter, varav 50 studentlägenheter – består i själva verket av två delar. Enligt förslaget är den ena delen en påbyggnad med två våningar på taket till den befintliga huskroppen och den andra delen ett bostadshus mitt på gården. Påbyggnadsdelen är relativt enkel och billig medan grundläggningen av den cylindriska nybyggnaden är komplicerad. Att bygget blir så dyrt beror på att nybyggnaden på gården i form av en cylinder är tänkt att stå på pelare som går igenom två garageplan och förankras kring tunnelbanespåret som går rakt under kvarteret. Det är en teknisk lösning som Trafikförvaltningen vid Region Stockholm ännu inte har godkänt. På Stadsbyggnadskontoret väntar man fortfarande på att byggherren ska komma in med handlingar som visar att driften av tunnelbanan inte äventyras. Därför har inte startbesked givits och därmed får inte bygget sätta i gång. Det är således inte bara de protesterande hyresgästerna som har orsakat försening-

Kvarteret Linjalen har firat 50-års jubileum!

Helgen 6-8 september var det dags att ha kalas för vårt fina 60-talskvarter vid Rosenlundsparken och hylla vårt miljonprogramsområde med alla dess kvaliteter. Det finns mycket kvar att slå vakt om, trots mastodontbyggena i parken och bygget av ICA-Kvantum i bottenplanet.

Även om vädret var emot oss blev det en fin fest i dagarna tre med många artistuppträdanden och god mat. På lördagen serverades en fem meter lång och trettio centimeter bred tårta. Den var byggd av 35 bottnar bakade i långpanna av ett antal hyresgäster och innehöll:

- 135 ägg
- 6 liter socker
- 7,5 liter mjöl
- 2 deciliter bakpulver

Och var fylld med:

- 5 liter creme fraiche
- 5 kg lemon curd
- 4,5 kg hallonsylt
- 4 kg djupfrysta hallon (kokta en minut)
- 4,5 kg marsipan

och lite chokladglasyr

FOTO: EVA FEE

arna i byggplanerna, något som Stadsbyggnadsborgarrådet Joakim Larsson har låtit påskina i debatten.

Med tanke på osäkerheten hur grundläggningen av nybyggnaden kring tunnelbaneröret ska lösas rent tekniskt är det sannolikt att notan inte kommer att stanna vid 597 miljoner kronor. Det är i vilket fall som helst egendomligt att företaget Serneke, som har generalentreprenaden för bygget, landade på den siffran innan man presenterat den tekniska lösningen som trafikförvaltningen kunde ta ställning till. När jag tidigare i somras ringde till en av Svenska Bostäders upphandlingsansvariga för att fråga hur upphandlingen hade gått till, ville personen inte svara på några frågor utan hänvisade mig till chefen för kommunikationsavdelningen Anne Kuylenstierna Arnström. Hon kunde berätta att Serneke var det enda byggföretag som kommit in med ett anbud för bygget, men hon kände i övrigt inte till några detaljer. När jag har bett att få läsa om de ekonomiska förutsättningarna för projektet har man på Svenska Bostäder avvisat min begäran med hänvisning till sekretess. Jag tolkar allt detta hemlighetsmakeri som att projektets ekonomiska ramar är mycket osäkra, men att Svenska Bostäder inte vill att det ska komma till allmänhetens och kommunfullmäktiges kännedom.

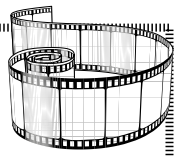
Vi vet också att bygget kommer att kräva ytterligare kostnader eftersom gården måste rivs upp. Detta är ett arbete som inte räknats in i kostnaden för gården utan som budgeterats som underhåll. Pris? 95 miljoner kronor. Visserligen hävdar Svenska Bostäder att det måste göras ändå, men det är helt klart att nybyggnaden inte kan genomföras utan denna rivning. Därmed är vi uppe i 692 miljoner kronor i byggkostnader. Inga så kallade ÄTA-arbeten (=ändringar, tillägg och avgående som innebär kostnader för arbeten som utförs utanför den avtalade entreprenaden) är inräknade.

Byggherren söker nu startbesked för vart och ett av delprojekten, nybyggnaden för sig och påbyggnaden för sig. Enligt uppgifter från stadsbyggnadskontoret är ett startbesked för påbyggnadsdelen nära förestående, medan nybyggnadsdelen kräver ytterligare tekniskt samråd på grund av de omständigheter jag redogjort för.

Jag ber dig som politiker i Stockholm att inte lättvindigt låta pengarna rulla i väg på det här sättet. Det råder bostadsbrist, det är helt klart, men frågan är pengarna inte kommer till bättre nytta om de används klokare. I vilket fall som helst skulle jag som medborgare uppskatta om du ställde frågor till Svenska Bostäders styrelse och ledning om ekonomin i byggprojektet i kvarteret Plankan. Har allt gått rätt till? Varför ville man inte redogöra för fördyrningarna för kommunfullmäktige? En genomlysning och granskning vore på sin plats. Kanske kan man överväga att begränsa byggplanerna till påbyggnadsdelen och därmed minska kostnaderna.
Tack för att du tog dig tid att läsa ända hit!

Med vänliga hälsningar
Mathias Thiel, boende i kvarteret Plankan 24, Varvsgatan 25

Filmen Push



En dokumentärfilm om den nya, obeboeliga staden. I städer över hela världen blir det allt dyrare att bo, samtidigt som lönerna står still. Fattiga och vanlig medelklass trycks ut ur städer världen över. Det handlar inte om gentrifiering, det här är ett monster av en helt annan sort. En ny sorts hyresvärd har etablerat sig, kapitalfonder utan personligt ansvar.

I dokumentären PUSH följer regissören Fredrik Gertten FN:s rapportör i bostadsfrågor, Leilani Farha i hennes arbete samt intervjuar sociologiprofessorn Saskia Sassen, nationalekonomen Joseph Stiglitz och författaren Roberto Saviano.

Joseph Stiglitz är Nobelpristagare i ekonomi. Hans arbete handlar bland annat om kunskapsasymmetri, att de som vet mer utnyttjar de okunniga ekonomiskt. Leilani Farha är FNs rapportör i bostadsfrågor. Men de två har betydligt mindre att säga till om i bostadsfrågan än finansmarknaden.

Leilani Farha är den här filmens vägvisare, ett slags Vergilius i vår moderna underjord av fri hyressättning och fastighetsspekulationer. Det är som om hon precis lyft blicken från läroböckerna i mänskliga rättigheter och tror att det som står där stämmer.

Att det är en mänsklig rättighet att ha någonstans att bo och att det är statens ansvar att försvara den rätten. Att det inte är okej att bli ivägskrämd från kvarteret där man bott i många år.

Fredrik Gerttens film ”Push” tar ställning för hyresgästerna. Genom att följa Leilani Farha i spåren träffar han en ung man i Harlem i New York som berättar att 90% eller mer av hans inkomst kommer att gå till hyran efter renoveringen som han inte bett om. Eller kvinnan i ett skjul högt uppe på en klippa i Valparaiso i Chile där lyftkranarna bara väntar på att få riva.

Varken Fredrik Gertten eller Leilani Farha lyckas däremot nå den andra sidan, de anonyma krafter som tillgriper maffialiknande metoder för att bli av med fattiga hyresgäster.

Men Gerttens film ”Push” bidrar till att öka kunskapen om vilka krafter som styr bostadsmarknaden så att den där asymmetrin Nobelpristagaren Stiglitz talade om blir något mindre. Det gör ”Push” till en viktig film, oavsett på vilken sida man står.

Om ni vill visa den så kan ni maila till Jonas på Triart, på jonas@triart.se

Vill man visa filmen i egen lokal baseras filmhyran på hur många som kommer att se filmen.

Bolaget levererar då filmen på fil som går att visa från egen dator.

Henry Nilsson, Södermalmsföreningen

FOTO: WIKIMEDIA, HOLGER ELLGAARD

Upp till försvar för Stockholms parker!

Katarina, Norrmalms och Kungsholmens hembygdsföreningar och Förbundet för Ekoparken tog initiativ till en Parkförsvarsdag den 14 september mot exploatering av stadens parker och grönområden, se föregående nummer av Hyrespressen. Det blev en lyckad manifestation i Stigbergsparken, som om planerna går igenom kommer att förstöras av en tunnelbaneuppgång trots att det är fullt möjligt att ge uppgången en annan placering.

Deltagarna, som hade många exempel på hur parker, grönytor och innergårdar har byggts bort eller hotas av bebyggelse, enades om att det behövs ett organiserat motstånd och gemensamt agerande för att få stopp på denna ohållbara och destruktiva politik.

Den 23 oktober samlades representanter för ett tjugotal organisationer, nätverk och aktionsgrupper, bland annat Hyresgästföreningarna på Södermalm och Norrmalm, och inledde en diskussion om en handlingsplan för att skapa opinion och påverka de politiska partierna.

Deltagarna kom fram till att det behövs en paraplyorganisation ”Stockholms Parkförsvar” som kan

- sammanställa och sprida information om hotade parker och grönområden både i innerstad och ytterstad och om vilka politiker som är för eller emot förslagen,
- förmedla erfarenheter mellan alla aktivistgrupper och organisationer som arbetar lokalt,
- ta fram underlag om varför det är viktigt med en grön stad.

En kontaktlista har upprättats med mejladresser till de organisationer, nätverk och grupper som har anmält intresse av att vara med i Stockholms Parkförsvar. Kontaktperson är Ole Settergren, ordförande i Katarina hembygdsförening. Arbetet fortsätter.

Eva Fee, Södermalmsföreningen

Plan- & byggärenden, remisser och upprustningar på Norrmalm

Det e mycke´nu på g i stan´. På Norrmalm har vi flera ärenden där man vill bebygga innergårdar, skolgårdar, parker ja snart finns ingen yta kvar att vistas på utanför huskropparna. Och fler byggen lär det bli om det inte blir ett stopp för dessa tilltag.

Vi har t.ex. kvarteret Nebulosan där man både vill bygga på gården och upprusta i det befintliga i hus som redan är i fullgott skick. Där har de boende och förskolan svarat på remissen liksom vi i Hyresgästföreningen Norrmalm.

Vi har också kvarteret Sjölejonet 3 där det planerats för en tillbyggnad på gården.

Och i kvarteret Modellen 4 vill man bygga på gården.

Samt i kvarteret Törnet föreslås att bygga på befintliga hus så det blir både mörkare och ökad insyn.

Kvarteret Resedan där ska skolan Vasa real bygga ut och på, så att det blir fler elever och så att skolgården samtidigt blir mindre. Vi anser att det blir en oacceptabel miljö både för den förskola som ligger där och för de boende i kvarteret.

Där Rödabergsskolan ligger i kvarteret Flygmaskinen i St. Eriksparken håller man nu på att ta av kullen med grönska för att bygga ut skolan. Varför planerades det inte in fler skolor i Hagastaden när man nu bygger nytt där?

Men i kvarteret Adlern mindre där Åhléns ligger vid Odenplan har man lyckats avvärja en fullständigt galen påbyggnad på gården.

Vi i Hyresgästföreningen Norrmalms privata förhandlingsråd som består av förtroendevalda och en anställd förhandlingsledare, har också många knepiga ärenden, som att förhandla hyran när husen t.ex. hotas av rivning eller när fastigheterna ska säljas eller upprustas.

Och så finns ju alla hyresgäster som får objudna hotellgäster i sitt hus. Många ärenden går också som enskilda till de anställda på juridiska enheten på Hyresgästföreningen.

Vi förtroendevalda försöker stötta o hjälpa hyresgästerna allt vad vi kan. Hör av dej om du får nys om något som är på g.

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm

Kampanj från Hyresgästföreningen på initiativ från föreningen i Göteborg

Regeringen har bestämt sig för att svika oss hyresgäster

Inför valet 2018 lovade Socialdemokraterna och Miljöpartiet att inte införa marknadshyror. Nu ett år senare öppnar partierna upp för att införa marknadshyror på nyproduktion.

Det är ett svek mot landets hyresgäster och kommer innebära kraftigt höjda hyror. Politikerna borde istället fråga sig hur vanliga människor ska ha råd att bo i nya lägenheter över huvud taget. Nu kan du agera, skriv under vår insamling och säg nej till regeringens #hyreschock. Du hittar namninsamlingen på: https://hyreschock.info/#signup

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Fakta –Vad är marknadshyra

Det innebär att hyresvärden ensidigt bestämmer hur mycket du ska betala i hyra, helt utan förhandling.

Vad har vi för system för hyressättning idag?

Idag har vi kollektiva förhandlingar. Det innebär att hyresvärden inte kan sätta hyran ensidigt, utan måste förhandla hyran med Hyresgästföreningen.

Varför är det så dåligt att införa marknadshyror på nyproduktion?

Därför att modellen med kollektiva förhandlingar sätts ur spel. Till en början kommer det drabba alla som flyttar till en nyproducerad hyresbostad, lägenheter som redan idag har en högre hyra. På sikt kommer alla lägenheter få höjda hyror eftersom den kollektiva förhandlingen försvinner.

Hur mycket kommer min hyra att höjas med om marknadshyror införs i Sverige?

Det beror på var du bor. Vi undersökte våren 2018 sammanlagt 29 kommuner. För en tvåa på 58 kvadratmeter innebär det att hyran går upp från i genomsnitt 6 400 till 9 600 i Stockholms stad. För samma lägenhet i Göteborg motsvarar det en hyresökning från 5 500 per månad till mellan 7 300 och 8 300 kronor per månad och för Halmstad beräknas hyreshöjningen vara 31 % om marknadshyra införs.

Hyresgästföreningens rapporter om marknadshyror hittar du på: www.hyresgastforeningen.se/bostadspolitik/rapporter/marknadshyror/

När Svenska Bostäder sålde blev det en cirkus av ägarbyten

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Husbys tillkomst och Svenska Bostäders historia i Husby

För att effektivisera samordningen i projekteringen av Husby så beslöts att antalet involverade byggherrar skulle hållas nere i norra Järva.

Svenska Bostäder skulle vara den enda kommunala byggherren. Norra Järva blev Svenska Bostäders största projekt någonsin och störst blev koncentrationen av allmännyttiga bostäder i Husby. Till skillnad från andra nybyggda och högexploaterade områden så var köerna långa för att få en lägenhet i Husby. 3 800 lägenheter – eller 80 procent av bostadsbeståndet i Husby – byggdes av Svenska Bostäder, i 101 likartade loftgångshus.

Allmännyttans dominans i Husby kan tyckas överväldigande, men betraktar man norra Järva som en sammanhängande helhet så rådde en helt annan balans, med 45 procent privat, 45 procent kommunalt, samt 10 procent kooperativt byggda bostäder.

Den höga andelen allmännyttiga bostäder i Husby var dock skälet till att sammanlagt 570 lägenheter avyttras till det Göteborgsbaserade bostadsbolaget Wallenstam 1996, som del i den nämnda ”försäljnings- och förvärvsstrategin”.

Två år senare, 1998, så säljer Svenska Bostäder ytterligare ett bestånd om 960 lägenheter i Husby, denna gång till det nygrundade **KF-ägda Bostads AB Förstaden.** Fastighetsbolaget Förstaden är den största köparen av allmännyttiga fastigheter under 1990-talets omstrukturering av Stockholms allmännytta och står för omkring 4 000 förvärvade lägenheter. Det är för övrigt samma riskkapitalister i Förstadens styrelse som 15 år senare och under uppmärksammade former förvärvar 1 300 lägenheter på Albyberget av kommunala Botkyrkabyggen. Albyberget och det före detta allmännyttiga Husbybeståndet har idag samma ägare i **Hembla.** Det ska dock bara dröja några månader efter Husbyförsäljningen innan fastighetsbolaget **Mandamus AB** köper upp aktiemajoriteten i Förstaden, vars bestånd införlivas med Mandamus.

Efter utdragna stridigheter i Mandamus bolagsstyrelse tar **Akelius Fastigheter** sedan över bolaget 2003. Året därpå införlivar **Wallenstam** Akelius Husbybestånd i sitt eget, efter att sedan 1996 alltså varit etablerade i stadsdelen. Detta gör att bolaget nu kontrollerar en dryg tredjedel, eller 1 500 bostäder, av det totala bostadsbeståndet i Husby. 2011 förvärvas beståndet av **Stendörren Fastigheter.** Bolaget inleder sedan de punktvisa konceptrenoveringarna; kärnan i den affärsmodell som gjort att utländskt finanskapital på senare år fått upp ögonen för Sveriges renoveringsfärdiga stadsdelar från miljonprogrammets år.

2014 köps fastigheterna av **Graflunds Fastigheter**, som sedan införlivas av **Carnegie**, vilka i sin tur köps upp av amerikanska investmentbolaget **Blackstone** och byter namn på fastighetsbolaget till Hembla, som nyligen (2019-09-23) fick en ny ägare i det tyska fastighetsbolaget **Vonovia**. Detta bolag, som så sent som förra året gjorde entré på den svenska fastighetsmarknaden – genom förvärvet av bostadsbolaget Victoria Park – har i och med köpet av Hembla etablerat sig som **Sveriges största ägare av bostadsfastigheter.**

Vad säger hyresgästerna i Husby?

Ur ETC den 15 november 2016

”Det är nog nu!”

12 olika fastighetsägare på 20 år. Extremt eftersatt underhåll, svinkalla lägenheter och kraftiga hyreshöjningar. Nu har hyresgästerna i Husby fått nog. ”Det är en förslumning som sker”, säger en av hyresgästerna.

Stendörrens, Graflunds och Hemblas affärsmodell

Stendörren sätter igång en ny affärsmodell. I årsredovisningen för 2018 kan utläsas att Hemblas kostnader för underhåll är knappt hälften av Svenska bostäders.

Istället har Hembla en ny modell för renoveringar av enskilda lägenheter där hyresgästen flyttat. Istället för stambyten läggs en luftspalt, för att torka ut eventuella fuktskador. Det är billigare, men med många risker för fukt och mögel.

Den stora inkomstkällan är badrummet. Genom att byta ut kakel och klinker, samt installera golvvärme, ny tvättmaskin och torktumlare, handfat med komod, handdukstork samt nytt badkar eller duschkabin hävdar man ett högt bruksvärde per lägenhet. Till det läggs parkettgolv i hela lägenheten, inklusive kök och klädkammare. Man installerar ny diskmaskin och rostfria vitvaror och monterar bänkskivor i svart granit, klinker eller parkett i hallen och i vissa fall låter man måla över gamla dörrar och fönster, istället för att byta ut.

Även om lägenheten är vakant när renoveringsarbetet genomförs så måste fastighetsvärden alltid förhandla om den nya hyran men oftast kraschar förhandlingarna. Då kan fastighetsägaren förhandla direkt med den nya hyresgästen.

Normhyran (det genomsnittliga kvadratmeterpriset per år) i en renoverad typtrea i Hemblas fastighet Telemark 1 ligger på 1 500 kronor. Det innebär en månadshyra på drygt 9 600. Som jämförelse så har motsvarande totalrenoverad typtrea i Svenska Bostäder en månadshyra på drygt 7 300 kronor.

Förstås är det fel på hyressättningen för kosmetiska åtgärder och för möjligheten att kringgå förhandlingssystemet!

Vill du veta mer om allmännyttans försäljningar läs på arkitekturrevisionen.se

Gränden i Sabbatsberg

Minns ni bilden på framsidan av Hyrespressens förra nummer. Den smala gränden med sopnedkasten mellan det nybyggda och det lite äldre huset i Sabbatsbergsområdet. När det senaste huset byggdes verkar man inte vetat om att det redan stod ett hus så nära.

Vi anser att de lägenheter som redan fanns och hade utsikt, ska få avdrag på hyran nu från Svenska bostäder. Och att hyresgästerna där ska få erbjudande om att byta bostad så de får en lägenhet med utsikt, så som de hade skrivit kontrakt på.

Någon utemiljö, gård eller park fanns det inte plats för på den lilla plätt där huset nu står. Vi kan ha guidade visningar av gränden ”Vasastans smalaste gränd” så som man visar Mårten Trotzigs gränd för turisterna i Gamla stan :-) Huset passar heller inte in i miljön med de fina gamla husen i sjukhusparken. Det som är kvar av detta anser vi måste bevaras och kompletteras med vägar genom området och förstärkt park samt att de befintliga gamla husen inte rivs utan rustas upp till bostäder, förskola och i bottenvåningarna service och kommersiella verksamheter.

Vi måste försvara vår fina stad mot exploatering och snöd vinning. Det vi river kommer aldrig igen och det har ett mycket större värde, på flera sätt, än det nya. Vi ska inte bygga in oss i en alltför trång stad, med försämrad miljö för dem som vistas här nu och en mycket dålig miljö för alla efterkommande. Däremot måste vi bygga nytt och låta staden växa och det i en väldigt mycket högre takt än vad som planeras nu och vad som sker idag. Vi har bra mark och stora områden vi är ett glest befolkat rikt land och har kunnigt folk, vi kan bygga så bra vi vill. Och vi måste säga till vad vi vill!!! Hör av dej!

Södra Sabbatsberg står nu inför en stor omdaning. När programskedet startar blir det samråd, då måste vi som värnar om staden hålla oss framme. Sen i planskedet går en remiss ut då måste vi vara med och svara.

Vi förtroendevalda i Hyresföreningarna i stadsdelarna svarar på bygg och planärenden i de boendes intresse, vi vill värna om staden och en sund och hållbar miljö. Till detta krävs att vi är många som säger ifrån, som pekar ut rätt väg och som kommer med goda förslag. Hör av dej till Hyresgästföreningen i din stadsdel, se sidan 2 i denna tidning.

Underjordiska hotell

Inte nog med att det öppnar mer eller mindre olagliga hotell och Bed & breakfast i våra bostadshus, med alla olägenheter det för med sig för oss boende. Nu öppnar flera nya hotell i vår stadsdel, men de ligger under marknivån, under hus och gårdar. Hotellrum utan fönster, det är hotell utan reception och utan någon personal närvarande på plats. Låter inte det som en riktig skräckis i sience fiktion? I stället för att använda källarna till förråd, eller parkering för bilar som det finns ett stort behov av så parkerar man nu levande människor där. Snart gör man väl underjordiska bostäder?

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm

STOCKHOLMS STADSMUSEUM

Svenska Hem 1909 på Jakobsbergsgatan 6.

Rekonstruktion av hörnhuset Biblioteksgatan-Jakobsgatan

Minns ni det fina gamla huset i kvarteret Vildmannen 7 i hörnet av Biblioteksgatan 9 och Jakobsgatan 6, huset med den lustiga utsmyckningen på taket. I huset startade den kooperativa livsmedelsbutiken Svenska hem, som var förebild för TV-serien ”Fröken Frimans affärer”.

Där utbröt en förfärlig brand för en tid sen och det värdefulla huset förstördes.

Nu kan vi glädjas åt att fasaden ska återuppbyggas och bostäderna ska rekonstrueras, samt att ny bebyggelse på gårdsutrymmet ska undvikas.

Vi tackar för detta!

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm

Hyresgäst-föreningen

POSTTIDNING

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

B | PORTO BETALT SVERIGE

Förenta Nationernas hållbarhetsmål

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

”… göra städer och mänskliga bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

18 april 2020 protestdag

Kristofer Lundberg, ordförande för Hyresgästföreningen Västra Sverige:

Idag beslutade regionstyrelsen för Hyresgästföreningen Västra Sverige att utlysa 18 april som protestdag mot regeringens hyreschock.

Vi uppmanar landets hyresgäströrelse, fackföreningar och intresseorganisationer att göra gemensam sak med oss i kampen mot Januariavtalet och marknadshyra.

Vi uppmanar hyresgästkollektivet till motstånd på varje ort, organiserade eller ej. Stöd motståndet på: #hyreschock #hyresrättensparti #18april

På årsmötet delade Södermalmsföreningen ut följande Ros- och Rispris

2019 års Rospris

2019 års Ros har tilldelats Björn Alfredsson för hans arbete med att göra hyresstatistik och hyresöversikter Björn Alfredsson har under lång tid arbetat för att göra hyrorna i allmännyttan lätt tillgängliga och överskådliga. Björn har utvecklat ett lättarbetat databasverktyg för att ta fram jämförelsehus, hitta hus och lägenheter av olika typ, ålder, standard och lägen i Stockholm och ge möjligheter att göra hyresstatistik och hyresöversikter.

Under senare år har arbetet aktivt motarbetats av det kommunala bolaget Stockholmshem, som med olika förevändningar har försökt dölja dessa offentliga uppgifter. Björn har därför fått driva en rättslig process för att få tillgång till uppgifterna. Den är inte färdig än.

Björns arbete har varit till stor nytta för kunskap och diskussion om hyror. Ingen annan har tagit fram ett motsvarande underlag. Det är en stor glädje för oss att få dela ut detta Rospris.

2019 års Rispris

2019 års Ris har tilldelats Stockholmshem för flera års vägran att göra sina hyresuppgifter tillgängliga.

Stockholmhem har under flera år vägrat att göra sina hyresuppgifter tillgängliga. Trots att det är offentliga uppgifter och trots att det tydligt anges i Stockholms stads anvisningar för de kommunala bostadsbolagen att de ska verka för transparens i hyressättningen. Det har gått så långt att frågan dragits till Kammarrätten och till Justitieombudsmannen. Trots kritik från dessa har Stockholmhem ännu inte tillhandahållit uppgifterna för 2019 i en användbar form.

Det kan tilläggas att det inte varit något problem med de andra kommunala bostadsbolagen samt att det tidigare gick utmärkt för Stockholmshem att tillhandahålla uppgifterna både till Hyresnämnden och till det hyresstatistikarbete som Södermalmsföreningen varit initiativtagare till. Stockholmshems agerande har försvårat möjligheterna att göra bra hyresöversikter för Stockholm.

Det är dystert att behöva dela ut detta Rispris.