HyresPressen

Nr 3/4 december 2016 – *Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster* – INNERSTAN

Medlemstidning för Hyresgästföreningen på Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm • Årgång 47

Tomträttsavgälder

– sid 4

Nu måste tunnelbaneplaneringen justeras till

– sid 6

Varning för ett galet stadsbyggande!

– sid 12

FOTO: MAI SANDIN

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

Adress: Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm
www.hyrespressen.se

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Bror Sandström Södermalm
sandbrors@gmail.com

Redaktion: Roger de Robelin, Östermalm • Bror Sandström, Södermalm • Ralph Kron, Södermalm • Anders Loosme, Södermalm • Anna Kågström, Norrmalm • Anders Helin, Kungsholmen

Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin

Illustratör: Per Lindroos

Tryck: Bomastryck

Utgivningsplan: Nästa nummer, **nr 1 av Hyrespressen** distribueras till innerstadens medlemmar som bilaga till Hem&Hyra nr?? - 2016, utgivning i mars 2016.
Manusstopp xxx 2017.

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

Innerstadens 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: Jan Bergström

NORRMALM
Medlemslokal Vanadisplan 3 D
113 31 Stockholm
Lokalen är bemannad med förtroendevalda ur styrelsen onsdagar.
För tider och datum se hemsidan – alla välkomna!
Vill du låna lokalen kontakta styrelsen.
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
Hemsida: http://sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgf.norrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMALM
Besöksadress: Strandvägen 35 bv
Postadress: Strandvägen 35 bv
114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: hgf.ostermalm2@tele2.se
Ordförande: Mats Clauson
Vice ordförande: Roger de Robelin

SÖDERMALM
Besöksadress/expedition: Krukmakargatan 6 nb.
Postadress: Krukmakargatan 6, 118 51 STOCKHOLM
Tel: 08-720 60 62
Expeditionen är öppen för medlemmar onsdagar klockan 18–20
Behöver du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande. Fredric Ericsson
Vice ordförande: Ragnar von Malmborg

”Den rättslösa hyresgästen”

Jag är född i Liljansskogen, på Allmänna BB-Östermalm, och växte upp i en hyreslägenhet på Östermalmsgatan. Min första egna lägenhet, en 1:a på Grevgatan fick jag tag på när jag flyttade hemifrån vid 22 års ålder. Därefter har jag flyttat runt några gånger på Östermalm för att idag med familj, fru och två killar, ha landat på Skeppargatan, fortfarande i en hyresrätt.

När jag klev in i min första egna lägenhet var jag enormt glad och lättad: nu var jag ”äntligen hemma” resten kommer att ordna sig.

En av de viktigaste förutsättningarna i livet, att ha en egen bostad kunde jag ”bocka av”. I takt med att livet gått vidare och flyttlasset gått några gånger och familjen växt, så har lägenheten blivit större och likaså har hyran också blivit högre. Men, varje gång vi flyttat så har vi vetat vad hyran kommer att vara så att vi kan planera vår ekonomi. Det har dock blivit mycket svårare under de sista 10 åren att planera och få ihop ekonomin då hyrorna hela tiden ökar i en snabbare takt än övriga kostnader och intäkter. Hittills har vi och de flesta andra hyresgäster på något sätt i alla fall lyckas få ihop till hyran den sista i varje månad. En dag för 2 år sedan damp det ned ett brev i vår brevlåda som talade om att det var ny ägare till fastigheten. Han hade bestämt att det nu skulle ”upprustas”.

I grunden var det byte av stammarna och det skulle då dra med sig behov av utbyte av många saker.

T.ex. nytt kök, badrum, ny el, nya säkerhetsdörrar el värme i golv etc. etc. När vi hyresgäster blev ombedda att godkänna åtgärderna så undrade vi vad kalaset skulle kosta oss.

Som bekant finns det ”ingen gratis lunch”. Vi fick till svar att det inte kommer bli särskilt stora hyreshöjningar. Det visar sig att detta inte ens var nära sanningen. Vi och andra som råkar ut för dessa förtäckta argument om ”upprustning” kan räkna med 70-100 procent i hyreshöjning

– Ja, du läser rätt: 70-100 procent hyreshöjning. D.v.s. en familj som låt oss säga, betalar 12 000 kr i hyra ska efter ”upprustningen” betala ca 21- 24 000/månad. Trots att de har ett hyresavtal som säger att hyran är 12 000. Vad får man då för dessa ytterligare tusenlappar? Jo, bl.a. ny kyl och frys trots att den gamla inte har något fel och endast var 2 år gammal, nytt badkar/dusch trots att inget fel finns på den gamla. Nytt kök trots att flera av hyresgästerna föredrar att behålla det gamla. Listan fortsätter…

Efter att vi hyresgäster protesterat och framfört att detta är helt orimligt så går gick ärendet till hyresnämnden som ska fatta beslut om huruvida fastighetsägaren får genomföra sin plan: ”upprustning” och höjning med nästan 100 procent av alla ärenden som hamnar hos

Hyresnämnden vinner fastighetsägaren i princip 100 procent av fallen!! För de som går vidare till Hovrätten är förhållandet detsamma:100-0 till fastighetsägarens favör.

Enligt vårt rättssystem så har fastighetsägaren i princip rätt att göra den ”upprustning” som han vill. Lagen säger också att man ska ta hänsyn till hyresgästernas intressen, i synnerhet om detta får en avgörande påverkan på hy-

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

resgästens ekonomi. Men trots att resultatet blir nästan100 procent höjning av hyran så tar man alltså inte hänsyn till detta i något fall. Fastighetsägaren behöver inte kunna visa ens att stambytet, ny kyl, nytt kök behövs.

Resultatet är att fungerande utrustning slängs i onödan = miljöförstöring, stambyte genomförs trots att det inte behövs. Varför undrar vi? Jo, stambyte är inte någon standardhöjning och ger inte rätt till hyreshöjningar däremot ger byte av kök, badrum, frys, säkerhetsdörr etc. rätt till hyreshöjningar. Detta görs därför i flertalet fall endast för att kunna trissa upp hyrorna. Hyresgästerna upplever oftast åtgärderna som helt onödiga och ofta innebär dessa en ekonomisk katastrof.

Men då tänker ni kanske att detta inte kan vara möjligt, att det inte kan vara lagstiftarens mening att göra hyresgästerna helt rättslösa. Tyvärr har ni då fel för lagstiftningen stöttar fastighetsägaren och inte hyresgästen.

Man tog t.o.m. bort en skyddslagstiftning år 2010 som hindrade oseriösa värdar från att förvärva hyresfastigheter. Resultatet av det är att oseriösa värdar, som tidigare fanns med på denna ”Svarta lista” nu har fritt fram att köpa på sig fastigheter.

De har alltså inte något intresse av hyresgästernas bästa utan endast av att höja hyrorna.

De dras som ”flugor till en sockerbit” till detta upprustningsskojeri där de skruva upp hyrorna med ”upprustning” som förtäckt argument utan att vi hyresgäster kan göra något åt saken.

Vi har ingen lagstiftning som skyddar oss från detta. Vi planerar vårt liv efter var vi bor, dagis, skolor, arbete, socialt umgänge.

Vi kan göra det därför att det finns en förutsägbarhet i de flesta av de avtal vi sluter (arbete, lön, val av skola), man kan ju inte ändra dessa villkor radikalt över en natt.

Men fastighetsägarna kan över en natt radikalt förändra och förstöra livssituationen för oss hyresgäster, dessutom med stöd av lagen. Många blir därför tvingade att flytta och Ett stort antal kommer behöva söka bostadsbidrag.

Till vilken nytta?

De enda vinnarna på detta är Fastighetsägarna som dramatiskt ökar sin lönsamhet. Miljöförstöring av stora mått och inga nya bostäder skapas, rörligheten på bostadsmarknaden minskar då färre kommer ha råd att hyra. Dessutom blir det mer och mer vanligt att fastighetsägarna gör sig av med hyresgäster och därefter hyr som företagshotell, d.v.s. antal hyreslägenheter minskar istället för att öka. Skattebetalarna får via skattsedeln betala bostadsbidrag och I slutändan riskerar detta att bli en katastrof för hyresgästen, Är detta bara ett problem på Östermalm? Nej, detta pågår för fullt i hela Stockholm, innerstaden och ytterområdena och även i Göteborg och i Malmö. Snart får familjer över hela Sverige erfara vad det innebär att vara en rättslös hyresgäst.

Vi måste sätta stopp för detta - NU!

Politiker och lagstiftare har en skyldighet att stifta lagar som skyddar medborgarna, se till att detta görs NU så att inte fastighetsägarna kan öka sina vinster på bekostnad av oss rättslösa hyresgäster.

Mats Clausen

ordförande, Östermalm

REDAKTÖREN HAR ORDET

Regionchefens anställningsform och arbetsbeskrivning

Självfallet ska även personal som hyrs in för längre tid dela Hyresgästföreningens värderingar och målsättning. Anställ i stället för att hyra in personal.

Den grundläggande principen för personalförsörjningen inom föreningen måste vara att personalen ska vara anställd av föreningen med i grunden gemensamma och likartade anställningsvillkor.

En organisation som Hyresgästföreningen ska givetvis aldrig sätta sig i en sådan situation att man genom valet av inhyrd personal kan ifrågasättas etiskt eller moraliskt.

Det måste finnas mekanismer för självrannsakelse och självrättelse redan innan en sådan situation uppstår.

Det handlar om säkerhet, lojalitet, kontinuitet, kostnadseffektivitet och trygghet för befattningshavarna.

Kortare engagemang bör undvikas vilket kräver en långsiktig personalplanering.

För kortare perioder kan det i vissa extraordinära sammanhang vara lämpligt att hyra in personal med specialkompetens som inte finns tillgänglig inom medlemskår eller personalgrupp för speciella och temporära arbetsuppgifter, exempelvis för ett kortare projekt.

På ledande poster är det speciellt viktigt att personalen är anställd.

Bror Sandström

redaktör

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Släng förslaget med höjda tomträttsavgälder!

I Stockholms stad föreslås nu höjda tomträttsavgälder. Förslagen innebär höjda kostnader för fastighetsägarna på upp till 15 procent av hyrorna. De kommunala bostadsbolagen åläggs samtidigt höga vinstkrav. Självklart kommer de att kräva hyreshöjningar för att täcka detta.

För hyresgästerna är de höga hyrorna redan en börda. Medelhyran för 2 RoK motsvarar redan hela 35 procent av medianhyresgästens inkomst.

De kommunala bostadsbolagen ska drivas med ett allmännyttigt syfte. Alla deras bostäder ska kunna efterfrågas av hushåll med måttliga inkomster.

Detta kullkastas av de höga vinstkraven och av förslaget till höjda tomträttsavgälder.

Vi vill att staden har en bostadspolitik för ett bra boende för alla hushåll.

Vi vill inte att staden driver de kommunala bolagen och markpolitiken som en affärsverksamhet med höga vinster.

- **Släng förslaget med de höjda tomträttsavgälderna!**
- **Släng förslagen med höga vinstkrav på de kommunala bostadsbolagen!**

Stockholm den 19 oktober 2016
Möte för alla hyresgäster i Stockholms innerstad angående hyresförhandlingarna

Tomträttsavgälder – höjning på gång!

Om och hur tomträttsavgälderna kommer att höjas och utdebiteras, innebär sannolikt en icke försumbar höjning av hyror inom de närmaste året/åren.

Den senaste avgäldslista som undertecknad fått fram är reviderad 2014-12-09 ”Avgäldsnivå vid nyupplåtelse för flerbostadshus i enlighet med kommunfullmäktigebeslut” detta datum.

En 10-årig avgäldsperiod anges, dvs. först 2024 i december kan dessa ändras….?

Stor variation föreligger. Lägst i kranskommunerna och förort som Tensta, Rinkeby, Skärholmen. högst i Gamla Stan, Norrmalm och Östermalm tätt följda av Kungsholmen och Södermalm.

Variationsintevall är från 56 kr/kvm, år BTA upp till 279 kr/kvm, år BTA. Om även ”Sjöläge” föreligger skall avgälden höjas med 15 procent.

Om avgälderna höjs måste frågan om hur bostadsbolagen och då främst Allmännyttan dvs. Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stadsholmen skall utdebitera dessa.

Skälet till denna undran är dels att bruksvärdet inte skall påverkas, men sannolikt kommer en utdebitering att ske då bolagen får en kostnadshöjning. Dels föreligger en Blandning” av ägda tomter och tomter med avgäld.

Stockholmshem ”köpte loss” en hel del fram till början av 1990/91 och fram till år 2000.

Stockholm Stad fick således in kapital via dessa köp, hur används dessa, kan en vän av ordning fråga sig.

Men om nu avgälderna skall höjas så inställer sig frågan hur man av ”rättviseskäl” skall hantera fastigheter.

Ska slumpen vara avgörande, dvs. om man råkar bo i en fastighet där tomten är friköpt sker ingen höjning, men om man, kanske i samma kvarter i sjöläge (se ovan) bor där tomträtt gäller kan en kännbar höjning av hyran ske, eller…

Ska ett ”kollektivt” betraktelsesätt ske, dvs. att ex. vis Stockholmshem ”fördelar ut” hela höjningen på alla fastigheter i sitt bestånd, utifrån områdesbetraktelse innerstad-ytterstad.

Hur man än vrider och vänder så kommer nog dessa frågor bli synnerligen ”delikata” att lösa!!

Claes Sjöberg, Södermalm

** BTA =Bruttototalarea för byggnaden, dvs. prissättningsenhet för ny/höjd tomträttsavgäld.*

Angående budget för Stockholms stad och förslag till höjda tomträttsavgälder

Förslaget till budget för Stockholms stad innehåller en del goda ambitioner när det gäller bostadsbyggande men många tveksamheter när det gäller de kommunala bostadsbolagen. Förslagen till höjda tomträttsavgälder är ett nytt sätt att pungslå bostadsbolagen som måste kastas i soptunnan.

Staden har många ambitioner när det gäller bostadsbyggandet. Men insikten verkar saknas att staden måste satsa på och verka för nya bostäder som kan klaras av hushåll med måttliga inkomster.

När det gäller de kommunala bolagen verkar budgetförslaget vara nöjd med att några bostäder har lite lägre boendekostnader. Vår åsikt är att alla bostäder i stadens kommunala bostadsbolag ska vara möjliga att efterfråga för hushåll med måttliga inkomster.

I budgetförslaget hävdas att lagen för kommunala bostadsbolag kräver att de ska ha lika höga vinster som andra bostadsaktörer.

Detta är en grav felläsning av lagen. Lagen betonar det allmännyttiga syftet och de kommunala bostadsbolagens roll för bostadsförsörjningen. Bolagen har en stor roll just för hushåll med måttliga inkomster. Var ska dessa hushåll annars bo? Budgetförslagets tolkning av lagen stämmer inte och har stora negativa konsekvenser.

De krav på vinst som budgetförslaget ställer på bostadsbolagen är absurda. De driver upp de redan höga hyrorna med minst 15 procent. Sänk avkastningskraven!

Budgetförslaget betonar att hyresgästerna ska få vara med och välja grad av standardförbättring vid upprustning. Bra. Problemet är att detta fanns med även föregående år, men tillämpas inte av bolagen. Tvärtom, bolagen kör över hyresgästerna på löpande band och kräver höga hyreshöjningar.

Förslaget till höjda tomträttsavgälder och de mycket stora skillnaderna i förslagen till avgälder är upprörande. Staden har under många år sålt mark till låga priser. De som inte köpt vill man nu pungslå ordentligt. Kraven på höjningar är höga, de motsvarar upp till cirka 15 procent av bostadshyrorna. Eftersom staden också ställer höga vinstkraven ser vi framför oss att bolagen kommer att ställa höga hyreshöjningskrav för att täcka detta.

Kraven på nya tomträttsavgälder har mycket stora likheter med den brandskattning av bostadsbolagen som den tidigare majoriteten gjorde.

Vi kräver att budgetförslaget och tomträttsförslagen ändras:

- Ställ krav på bostadsinriktning för hushåll med måttliga inkomster.
- Ta bort vinstkraven på bostadsbolagen.
- Ställ krav på att hyresgästernas inflytande vid upprustning genomförs.
- Kasta förslagen till höjda tomträttsavgälder.

Hyresgästföreningen på Södermalm, styrelse

Nu måste TUNNELBANEPLANERINGEN justeras till

Nu kommer en ny remiss om tunnelbanan. Tyvärr har de krav vi tidigare ställt ännu inte uppfyllts.

Den nya tunnelbanan måste utformas så att många får nytta av den. Så ser det inte ut idag. Planerana har valt mycket stora avstånd mellan stationerna, mycket längre än på någon av de gamla linjerna. Man har också lagt in länga gångvägar under mark från stationerna fram till utgångarna.

Trafikförvaltningens förslag innebär att större delen av Sofia inte når tunnelbanan med rimliga gångavstånd. Inte heller den stora nybyggnaden där SL:s Söderhall, Spårvägsmuseet och Leksaksmuseet idag ligger nås. Hela de norra och östra delarna av Hammarby sjöstad når inte tunnelbanan.

Vi visar ett alternativ på hur tunnelbanan kan byggas ut med väsentligt bättre resultat.

I landstinget nuvarande plan läggs en station med en utgång på Folkungagatan nära Tjärhovsplan. Djupt ner. Med den stationen nås inte mycket av Sofia. På figuren visas med ringar vilket område som nås med rimligt gångavstånd.

Rimligt gångavstånd är 700 meter från mitten av per-

Landstingets nuvarande plan

FOTO: WIKIMEDIA

rongen. Tillägg måste göras för den tid det tar att komma till gatan.

En annan station läggs under Hammarby kanal, men med det mesta på Södra sidan kanalen. En uppgång läggs vid Blecktornsparken. Men från perrongmitt till utgången är det hela 350 meter plus en rulltrappa motsvarande ett 15 våningshus. Så det är inte många från Södermalmssidan som får ett rimligt avstånd till den stationen.

Hela östra och norra Hammarby sjöstad ligger för långt bort från tunnelbanan.

Det finns alternativ

På figuren visar vi hur en förändrad dragning av banan, ändrade stationsplaceringar plus ytterligare en station på Hammarby sjöstadssidan kan få en mycket bättre funktion för tunnelbanan, och mycket fler i Sofia som få nytta av den.

Alternativ plan.

Problem inom Hyresgästföreningen

Förhållandet mellan tjänstemän och förtroendevalda har alltid varit problematiskt inom Hyresgästföreningen.

Det började nog med att de flesta anställdes på politiska meriter, och följaktligen ansåg sig ha en särställning.

De myntade till och med begreppet ”förtroendeanställda”.

Idag ser inte anställningarna ut på samma sätt, men kulturen att ”anställda styr ”sitter i väggarna”.

Problemen skulle inte vara så stora om förtroendevalda och anställda hade samma världsbild och om hyresgästföreningen hade en organisation som ledde till samarbete.

Tyvärr är det inte på det sättet.

De anställda på Hyresgästföreningen får idag hård kritik för sitt bristande stöd till medlemmarna i upprustningsärenden och för hyresförhandlingarna.

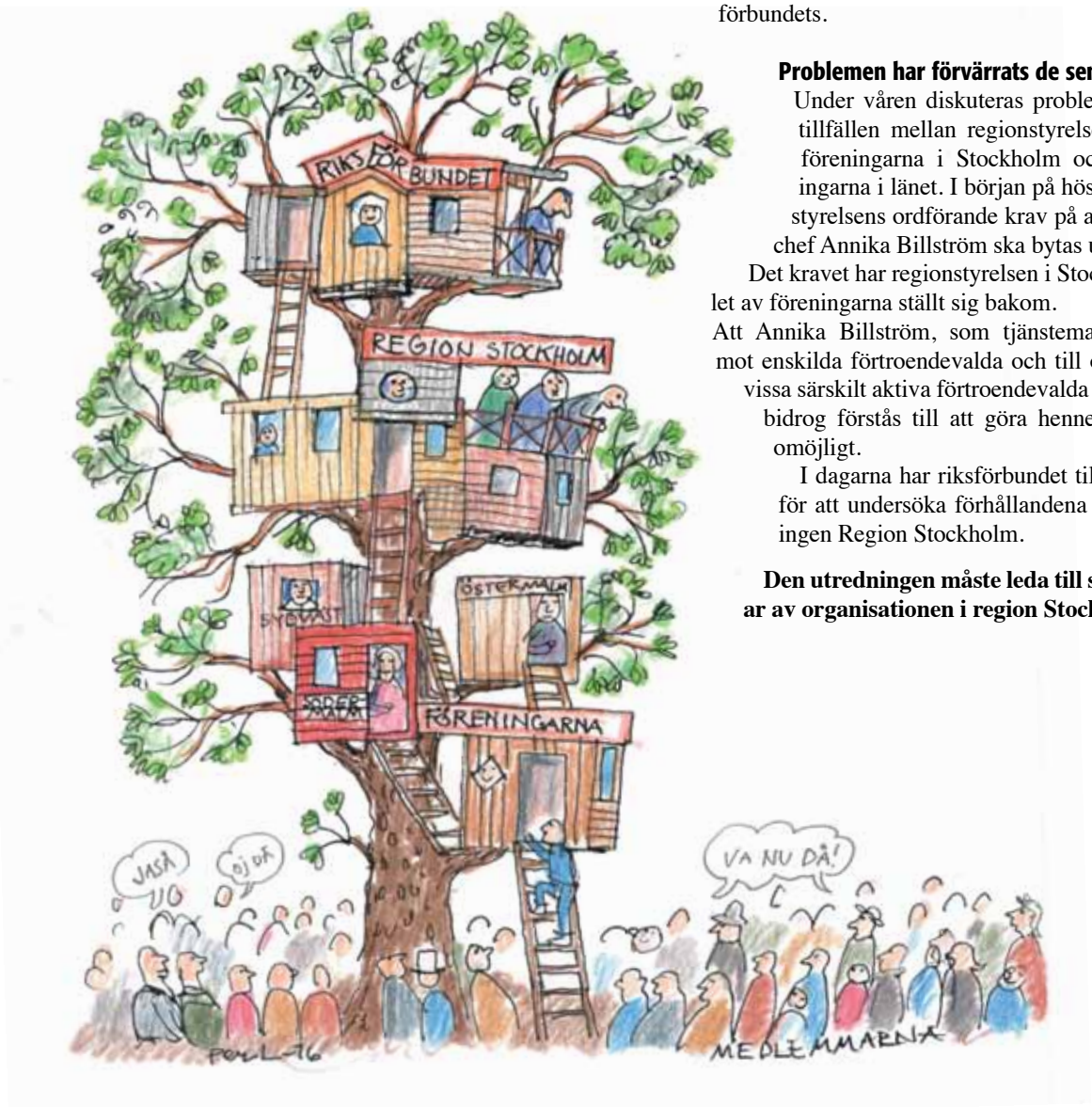
De förtroendevalda tar upp frågorna vid sina fullmäktigemöten, i sina förhandlingsdelegationer och på sina stadsdelsföreningar.

Det fattas beslut efter beslut om att skärpa arbetet. Men det blir inte av.

Alla försök till direkt diskussion snoppas av från regionkontoret. Regionkontorets chef hävdar att inga frågor eller diskussioner ska föras direkt mellan anställda och förtroendevalda utan ska gå mellan regionchefen och regionstyrelsens ordförande.

Men inte ens då har det kommit till en ordentlig dialog om hur olika ärenden har eller ska hanteras.

Det finns till och med en inställning hos Regionkontoret att de inte lyder under regionens beslut utan bara under riksförbundets.



Problemen har förvärrats de senaste åren.

Under våren diskuteras problemen vid ett antal tillfällen mellan regionstyrelsen och stadsdelsföreningarna i Stockholm och kommunföreningarna i länet. I början på hösten ställer regionstyrelsens ordförande krav på att regionkontorets chef Annika Billström ska bytas ut.

Det kravet har regionstyrelsen i Stockholm och flertalet av föreningarna ställt sig bakom.

Att Annika Billström, som tjänsteman, intrigerat hårt mot enskilda förtroendevalda och till och med krävt att vissa särskilt aktiva förtroendevalda skulle uteslutas(!) bidrog förstås till att göra hennes förhållningssätt omöjligt.

I dagarna har riksförbundet tillsatt en utredning för att undersöka förhållandena i Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Den utredningen måste leda till stora förändringar av organisationen i region Stockholm.

Viktor Valfridsson

Läsartips: **Stockholm som vara**

Styrelseledamoten Leif Korkkinen i Hgf Södermalm är en mångsidig man. Nu senast har han medverkat som författare till den aktuella boken "Stockholm som vara"
HyresPressen rekommenderar varmt boken till våra läsare"

Så här beskriver förlaget boken:
Är staden en vara? Det går ju knappast att sälja huvudstaden till högstbjudande. Men städer konkurrerar med varandra och marknadsförs som varor. Så har det alltid varit. Idag har produktionen av "varan Stockholm" ändrat karaktär. Konkurrensen gäller fler och andra företeelser än tidigare.

I denna antologi utgår tolv forskare från begreppet vara då de analyserar och diskuterar Stockholms förändring det senaste kvartsseklet. Författarna visar hur en allt starkare marknadsinriktning inverkat på stadens förändring i allt från stadsutveckling och bostadsbyggnadspolitik till Kulturhusets verksamhet.

Utifrån olika teman diskuterar författarna vad marknadsinriktningen gör med villkoren för människors existens. Hur hänger varan och varandet samman? Utgångspunkt är stadens olika platser, från nya bostäder och omgestaltade äldre stadsdelar till enskilda objekt som hotell och Slussen. Idéer om framtidens Stockholm kommer till uttryck i marknadsföring, i arkitekternas visioner, i omgestaltningen av historiska miljöer och i stadens översiktliga planering. Vem får vara i den nya staden?

Författare: Klas Ramberg, Hans Lind, Lennart Tonell, Leif Korkkinen, Thomas Borén, Fabian Sjö, Johannes Månsson, Mari Ferring, Emil Törnsten, Moa Beskow, Mattias Frihammar, Åsa Tjusberg.

Stockholmshem diskriminerar Rinkebybor

Bolaget anser inte att det behövs något samråd för hyresgästerna i Rinkeby. Men i andra områden i Stockholm sker sedan länge samråd mellan hyresgästerna och bolaget om vilka upprustningsåtgärder som är rimliga.

I Rinkeby pågår rivning av köken i alla 474 lägenheter, när några få har fått fuktskador. Fuktskador är ju underhåll som hyresgästen redan betalar för i sin hyra, men här lägger de kostnaden på hyresgästen en gång till.

Till hyresnämnden skriver bolaget bl. a. att de vill ha en "modern och enhetlig standard i lägenheterna." Träskåpen i köken ersätts med kök av spånskivor och sämre kvalitet. Dessutom tar de bort skafferierna, som är så praktiska när det blir kallare. Det här är en uppenbar standardsänkning!

Hyresgästerna nekas välja alternativ 2 i köksavtalet med hyresgästföreningen. Alternativet kostar bara en femtedel av hyreshöjningen jämfört med när hela köket byts ut. I stadens ägardirektiv till bolagen, som är bindande, framgår att hyresgästerna ska garanteras olika grader av upprustning. Detta bryter Stockholmshem alltså emot.

I min värld stavas det DISKRIMINERING.

Inga Allard

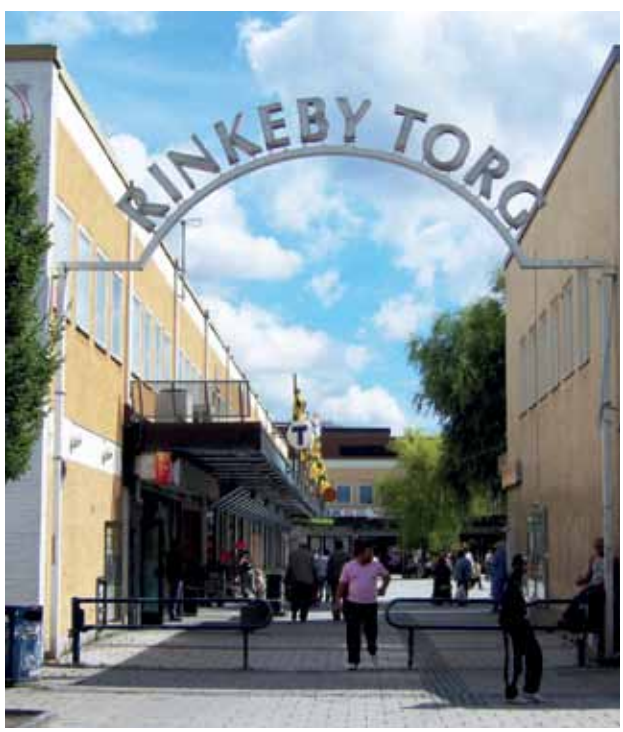


FOTO: WIKIMEDIA

Varför byggs det för lite bostäder?

Under minst ett decennium har det konstaterats att bostadsbyggandet är för lågt. Vilket leder till bostadsbrist och upptrissade priser.

Under decenniet har gång på gång konstaterats att byggandet har varit ungefär hälften av behovet.

Varför

Från byggbranschen har man skyllt på brist på detaljplaner, överklagningar och på bullerrestriktioner.

Men inget av detta är sant. Såväl Länsstyrelsen som Sveriges Kommuner och landsting har undersökt tillgången på färdigplanerad mark och konstaterat att det färdigplanerad mark för åtskilliga år framöver och att kommunerna planerar för allt vad tygeln håller (eller lite mer).

Fakta är istället att det finns intressen som tjänar på ett lågt bostadsbyggande.

Det låga bostadsbyggandet trissar upp priserna, vilket gynnar både byggföretag exploatörer och fastighetsägare.

Också banker mäklare och konsulter i branschen tjänar bra på bostadsbrist och de höga priserna.

I höst har flera granskningar visat hur byggföretag ligger på färdigplanerad mark och bara bebygger i långsam takt.

Givetvis har byggföretag protesterat och sagt t.ex. att de måste sälja minst halva byggprojektet innan de kan få garantier för lån och därmed kunna sätta igång bygget. Kort sagt de har skyllt på bankerna och svårigheterna att sälja.

Varför skulle det vara svårt att sälja när bostadsbristen är så hög. Jo förstås för att priserna är så höga.

Ta t.ex. företaget Veidekke som har varit mycket aktiva i debatten. Vid en granskning i somras visade det sig att de krävde 70-75 000 kr per kvadratmeter för en ny bostad i Högdalen och endast något lägre i Järfälla respektive i Göteborg. Trots att de dolt en del av priset i ett fastighetslån hade de svårt att sälja.

Dessa priser kan jämföras med de allmänna priserna för bostadsrätt som vid den här tidpunkten låg på t ex cirka 35 000 kvm i Högdalen. Eller med de kostnader som de kommunala bostadsbolagen redovisat för sina nybyggen på 30–35 000 kr per kvadratmeter.

Kort sagt genom att sätta upp mycket höga försäljningspriser (med mycket hög vinst) går försäljningen långsamt och lite blir byggt.

Ur samhällssynpunkt är svaret givet. Sätt rimliga priser och se till att byggandet tar fart.

Det är tydligt att bygg- fastighets och finansbranscherna inte fungerar efter samhällsnyttan. Alltså måste de få tydliga tyglar för att fungera samhällsnyttigt.

Ragnar von Malmborg

FOTO: ARI ESKELINEN

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Södra stationshuset förstört!

I hemlighet har stationsrummet i Södra stationsrummet byggts igen med kontorsvåningar. Stationsrummet hade höjd, rymd och dagsljus som en klassisk station, men med 80-talsstuk. Rummet har ersatts av kontorsplan och en vanlig "tunnelbanegång". En sorglig förstörelse både av en station och av en av 80-talets märkesbyggnader på Södermalm.

Hemlig planering

Allt har skett i hemlighet. Trots att Hyresgästföreningen är remissinstans har vi inte fått någon information. Det har inte funnits någon detaljplaneförändring att lämna synpunkter på eller någon annan information om att detta övervägdes. Självfallet hade vi och andra protesterat som vi fått veta vad som planerades.

Något samhällsintresse i denna ombyggnad kan vi inte se. Det är inte brist på kontorslokaler varken i staden eller i stadsdelen. Det är ett enskilt fastighetsägarintresse som har fått styra denna ombyggnad. Någon avvägning mot andra intressen verkar inte ha skett.

Bygglovet inte ens ett politiskt beslut!

Nu läser vi i Svenska Dagbladet att bygglovet för denna stora ombyggnad inte ens är ett politiskt beslut! Stadsbyggnadsdirektören har på egen hand gett tillstånd till detta. Mot sina medarbetares synpunkter.

Stadsbyggnadsnämnden har varken fått ta del av kontorets saksynpunkter eller fått ta ställning till bygglovet!

Så här får det givetvis inte gå till.

Vi har de senaste åren förvånat oss över att Stadsbyggnadskontoret har varit så ointresserade av att föra dialoger och av att väga olika intressen mot varandra. Nu drar vi slutsatsen att detta har varit en linje som drivits av Stadsbyggnadskontorets ledning. Exploateringsintressen har tillåtits härska, övriga intressen och kvalitetsaspekter har varken redovisats eller beaktats.

Stadsbyggnadskontoret måste vara en sakkunnig och hederlig organisation

Vi vill att Stadsbyggnadskontoret ska vara en sakkunnig organisation som väger olika intressen mot varandra och som lägger fram dessa till Stadsbyggnadsnämnden för beslut.

Vår slutsats är att Stadsbyggnadsnämnden nu måste klargöra för Stadsbyggnadskontoret att uppgiften är att redovisa och väga olika intressen och kvalitetsaspekter mot varandra, samråda med omvärlden och låta politiken fatta beslut.

Hyresgästföreningen på Södermalm, Styrelsen

Varning för ett galet stadsbyggande!

Med kombinationen bostadsbrist och påståendena om att det saknas mark att bygga på, så får vi ett helt förryckt stadsbyggande.

I såväl Stockholms stad finns en mycket stor reserv av färdigplanerad mark. Det har både Länsstyrelsen och Sveriges Kommuner och Landsting visat.

Men i den allmänna debatten fortsätter påstående om markbrist.

Genom påståenden om markbrist försöker exploatörer, såväl kommunala som privata få igenom det ena sämre förslaget än det andra.

- Nya bostäder som helt saknar gårdar? ***Absolut inte!***
- Nya bostäder med mycket höga byggkostnader på grund av dyr och knepig mark? ***Absolut inte!***
- Nya bostäder som ger mycket stora intrång på befintliga bostäder? ***Absolut inte!***
- ***Nya bostäder ska stå i hundra år. Vi måste hålla höga krav på den nya bebyggelsen.***
- ***Nya bostäder ska byggas till kostnader som gör att hushåll med måttliga inkomster kan flytta in.***

Ragnar von Malmborg

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Jesu återkomst i fastighetsägarnas skepnad, fan tro´t.

Fastighetsägarföreningen har som uppgift att tillvarata fastighetsägares intressen. Någon måste ta det ansvaret eftersom exakt vem som helst med ärvda, intjänade eller på annat sätt överkomna pengar och lite affärssinne kan bli ägare till byggnad, fastighet eller annat som kan inrymma t ex boende.

Ett exempel på ansvar visar de anställda företrädarna Brard och Ernhagen som uppbär lön/betalt för att visa omvärlden vilket tungt ansvar som åvilar den som påtagit sig uppgiften, ansvaret att äga och hyra ut boende till den som inte själv är så företagsam; hyresgästen. En huskropp innehåller ett antal lägenheter som upplåts till en gästboende som i sin tur erlägger en boendeavgift, hyra. Huset kan vara allt från nybyggt till mer än 200 år. 200 år! Det finns bokföringsteknik som ger möjlighet till olika längd på avskrivning. Kort avskrivningstid kan vara 50 år, längre kan vara 100 eller mer. Nu är jag inte alls fastighetsekonom så jag ger mig naturligtvis ut på gungfly genom att påstå något inom området.

Nåväl avskrivning ger kostnad i ägarens räkenskaper om jag förstått det rätt. Kostnad har den ansvarige rätt att ta ut kompensation för. Kort avskrivningstid medför högre kostnad på kortare tid. Högre kostnad som fastighetsägaren har rätt att kompensera sig för. Fastighetsdeklarationen blir ett instrument att hantera ekonomihanteringen.

Räkenskaperna; budget och årsredovisning blir instrument att förklara fastighetsägarens trängande behov av ökande hyresintäkter, varje år. Alltså är det ett oerhört tungt ansvar som åvilar fastighetsägares axlar. Hur ska de orka i längden? Förmodar att många av dem grubblar sig till sömns och även att de behöver nedsövande och smärtstillande.

Jag ska återkomma i ämnet med lite nyanserade infallsvinklar på olika problemområden som en ägare måste hantera. Som hyresgäst är min uppgift att visa vördnadsfull respekt för ägaren. Att betala, erlägga en högre hyra varje år är egentligen en ynnest som vi hyresboende, oansvariga och sorglösa parasiter enbart borde ta som en glad självklarhet.

Tänker nu även på dessa många kulturhus i olika former som Stadsholmen AB, dotterbolag till Svenska Bostäder, dotterbolag till Stadshus AB, förvaltar. Nöjer mig för tillfället nämna att avskrivningstiden är 50 år. Merparten av beståndet är alltså avskrivet 3–4 gånger, helt och hållet med tillämpad bokföringsteknik. Ja det heter så – teknik.

Alla de som sitter i förhöjd ansvarsställning inom de av staden ägda bolagen, har god lön, mycket god. Och de är många, väldigt många. Som synes har nu skrivningen glidit iväg och kommit att omfatta ett större område än den privata ägandedelen inom hyresområdet. Kan inte hjälpas men det blir så ibland. Upptäcker att det får bli återkomst i ämnet eftersom ingen orkar läsa liknande obehagligheter i allt för stora doser.

Henry Nilsson

Politik är att vilja men också att förståndigt kunna...

Politiskt motstånd partier emellan kostar allmänna medel. Politikens vågor böljar fram och åter mandatperiodvis som säven i vinden.

Just nu en rödgrön svag övervikt. Snart åter en dito allians. Traditionellt ska aktörer retoriskt övertrumfa varandra medan vi väljare imponeras?

En dag kanske den politiska mognaden nått dithän att båda sidor sansat enas om en politisk medelväg som ingen kanske gillar helt och fullt ut men som gynnar hållbarheten. Hittills kostar kampen obegripliga summor ofantliga offentliga medel. Eller?

Nu som alltid pågår infrastruktur och mycket av det är nödvändigt eftersom samhället växer. Under 90-talet förcyklades Stockholms gator under

Stellas vågspelande påverkan. Vill ha för mig att en hel del av den utbyggnaden revs upp och återställdes vid nästkommande maktskifte.

Därefter en herr Ankersjö som gullade till det med mentalt lullull som närmast påminde om åldrig Sörgårdsidyll. Fixade väl bl. a. sittapåtrottoarcaféer.

En hel del återställdes vid hans politiska frånfälle. Han lämnade politiken direkt därefter. Hade kostat enorma summor allmänna medel.

Nu har en viss Hellden motsvarande möjlighet. De miljövänliga tar chansen att åstadkomma sådan mycken bra förändring som möjligt under mandatperioden. Vem vet när nästa tillfälle kommer?

Cykel är fossilfritt, bilism till mesta delen motsatsen. Utvecklingen jobbar på mer klimatvänliga motorfordon men vad ska vi med dem till när Stockholms gator i allt större utsträckning begränsar och förhindrar flerhjulsfordon?

Se kaoset på Götgatan som driver alla former av trafikanter till vansinne, olyckor och frustration.

Enas gärna om en någorlunda gyllene medelväg över partigränser innan kostsamma miljardprojekt klubbas och skyndsamt genomförs, innan oppositionen återfår makten och river upp igen.

Slussen, hade behövt ytterligare utredande år för en klar, tydlig, objektiv konsekvensbeskrivning och analys. Allt för många är fortsatt skeptiska till det framtida nödvändiga nybygget.

Allt för många kritiska belysande alternativa förslag, invändningar och möjligheter fanns men sopades med många olika medel undan.

Fastighetsbolaget, med sjöutsikten, som mutades med ett värde motsvarande 80 mkr - där raserades sista hindret att klubba igenom tragedin.

Många med mig får inte uppleva den lycka som följer av Nya moderna, sterila Slussen och de miljönödvändigheter som världshavslyftet genom klimatförändringen skapar - kritiker framför att Nybygget inte heller står mot annalkande vattenmassor.

FOTO: MAJ SANDIN

FOTO: HOLGER ELLGAARD. WIKIMEDIA

Så då får väl ett nytt nybygge sättas igång i förtid – till en kostnad?

Utveckling är nödvändig men den ska granskas, testas och problematiseras först. Resultatet ska helst skava hos samtliga - då och först då blir det till lägsta kostnad, till flestas mestas nöjdhet och till minsta möjliga allmänna medelsförbrukning samt minst risk för upprivande/återställande åtgärder.

Henry Nilsson

Är det partiledaren som vinner valen och lokalpolitikerna som bränner dem?

Det politiska läget i Stockholms stad är ju mycket mer rörligt än i riket som helhet. Stadshuset har bytt majoritet vid varje val sedan 1970 med ett undantag. Och man undrar varför stadshusmajoriteten inte klarar av att bli återvalda? Anstränger man sig inte i Stadshuset att bli återvald, tar man jobbet som givet av partiledaren?

Fyra valkretsar, har mer mandat i riksdagen än alla andra tillsammans Stockholm stad, Stockholms län, Göteborg och Malmö. Stockholms stad har 27 mandat och skulle vara landets fjärde största parti i valet 2014 och tredje största 2010. Definitiv vågmästare.

Kungsholmens stadsdel är 30 procent större än Trollhättan och 4 gånger så stort som Kumla som många politiker gärna talar om. Den illegala rivningen och den nya hälsofarliga högre bygganden i kv Basaren, är därför en större politisk kostnad, än Saabs och Ericsons nedläggning.

Man kan då fråga sig hur stort är värdet, den politiska kostnaden som partiledaren betalar, att bygga Nobel center på Wasaskeppets backar på Blasieholmen? När det finns så mycket billigare alternativ, ex i Norrtull nära vetenskapsinstitutionerna eller på SAFs gamla kontor om det egentligen är Grand hotells konferenscenter man vill bygga?

Hur kan så politiskt dyra projekt kan komma till, när det inte finns några politiska skäl att ta kostnaden? Varför skall över huvud taget något etablerat politiskt parti bränna politiskt kapital på ett Nobel center, undrar väldigt många väljare? Lobbying är svaret på frågan!

Lobbyisterna i Stockholms stad är ofta f.d. politiker som typ fått sluta för typ åkt fast för rattfylla. Man gör en andra lönsam karriär enbart på resursen att vara ex-kollega med alla andra toppolitiker. Kollegor som gärna ställer upp, för de ser sig själva som framtida lobbyister.

Själva poängen med lobbyism är att den som betalar, får politiskt inflytande som är omöjligt att uppnå genom de allmänna valen. Man köper (mutar) till sig politiskt inflytande på väljarnas bekostnad. Hur många röstar valet på bygg och fastighetsbranschens prioriteraringar?

För vem bygger man undermåliga bostäder genom förtätningsbyggen? För vem bygger man bostäder och barnstugor på Krillans krog i 76 dBA markbullernivå och enorma hälsofarliga PM10-partikelnivåer, som är helt enkelt olagligt? Inte för de stackarna som skall bo där och deras ungar, utan för byggbranschen och kommunen som kan ta olagligt bra betalt. Ingen har bott i hamnar därför miljön är vidrig, lobbyisternas senaste idé. Det finns ingen chans att leverera bostäder till en dryg miljon nya stockholmare med förtätningsbyggen. Det finns ju ingen chans att vinna ett val på förtätningsbyggen? Man måste bygga där det är åker och skog för att få volymer. Tomter till alla som vill bygga så man får en konkurrensutsatt byggmarknad, där folk har råd att bo.

På Fridhemsplan har man stadsbyggnadsärendet om att bygga ett underjordiskt centrum med passage under Drottningholmsvägen till bussarna, Men Alecta får som man vill, höja fastigheterna och inget annat. Övertygande politiskt? Och hur mån är man om väljarna?

Hur kan en partisekreterare och partiordförande ställa upp att betala? Skulle jag vara ny partisekreterare hade det varit helt slut med f.d. politikerlobbyister. De är helt enkelt allt för dyra för partiet att betala.

Men nu talar politikerna om, ”snabba på byggprocesserna”. De vill bli effektivare att såga klagomålen på att lobbybyggprojekten är olagliga, hälsofarliga och dåliga planer! Men frågan är vinner man valet på det? Är det politiska priset att ge lobbyisterna helt fri väg, värt att betala?

Jan Bergström

Filadelfia-mötet

Festligt, folkligt och fullsatt brukar man säga efter lyckade fester.

FOTO: BROR SANDSTRÖM

Den nye Riksförbundschefen Jonas Nygren.

Det numera traditionella och årligen avhållna ”Filadelfiamötet” blir alltmer populärt och går från succé till succé.

Vad handlar då mötet om? Först och främst, det har inget som helst med religion att göra utan enbart om hyresboendets villkor.

FOTO: BROR SANDSTRÖM

Riksförbundets ordförande Marie Linder.

Mötet hålls i en separat lokal med egen ingång och lokalen är en vanlig uthyrningslokal för konferenser etc.

Mötet kom ursprungligen till för att ge medlemmar en unik möjlighet att på ett avspänt och trevligt sätt få sitta ner och träffa Hyresgästföreningens förhandlare och jurister helt enskilt och tala om sina om högst privata hyresfrågor utan någon föranmälan.

Under temakvällen bjöds det även på fika och gavs möjlighet att träffas och mingla i tre olika sammanhängande lokaler.

I största salen hölls olika tal av Hgfs högste förtroendevalde, Marie Linder och även den högste tjänstemannen, den nye förbundschefen Jonas Nygren.

Även dagsaktuell information om läget i hyresförhandlingarna lämnades av förhandlingsledningen.

Mötesdeltagarna fick även tillfälle att ställa sina egna frågor.

Det årligen återkommande mötet äger rum i oktober varje år, så väl mött nästa gång!

Hyresgäst-föreningen