HyresPressen

Nr 1 mars 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

Stockholmshyra
– vad är det?
• sid 4

Bostadspolitik
– i Wien och Österrike
• sid 6

12 förslag
–i regerings-förklaringen
• sid 12

FOTO: MAJ 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
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, Ragnar von Malmborg, 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 sept 2019

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

Hyrespressens hyresgästföreningar

KUNGSHOLMEN
Hyresgästföreningen Region Stockholm,
Box 10117, 121 28 Stockholm
Arenavägen 55 Johanneshov
Tel: 0771-44 34 43
Hemsida: www.hgfkungsholmen.se
E-post: info@hgfkungsholmen.se
Ordförande: Peter Hudd

NORRMALM
Besöks- och postadress: Vanadisplan 3 D, 113 31 Stockholm
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
Vill du låna lokalen kontakta styrelsen.
Hemsida: http://sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgf.norrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMALM
Besöks- och postadress: Strandvägen 35 bv, 114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: info@hgfostermalm.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERMALM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
Tel: 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

Det stående inslaget ”Redaktören har ordet” utgår efter krav från redaktionskommittén.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Bli husombud eller bilda en lokal hyresgästförening

Är du medlem i Hyresgästföreningen så har du också möjlighet att påverka det som sker i ditt hus. Det han gälla hyresförhandlingar, reparationer eller upprustning.

Det finns två former, husombud eller lokal hyresgästförening.

För att bli husombud krävs en medlem som vill vara husombud för sitt hus. För att bilda en lokal hyresgästförening krävs ett möte för hyresgästerna i huset som fattar beslut om att bilda en lokal förening. Den måste ha en styrelse med minst tre medlemmar.

Husombuden och de lokala hyresgästföreningarna är länkar mellan hyresgästerna, med stadsdelsföreningen, och med förhandlare och boutvecklare på regionen. Stadsdelsföreningarna gör lite olika, men det vanliga är att de kallar de lokala representanterna till möten några gånger per år för att diskutera gemensamma frågor.

De lokala representanterna är viktiga för hyresförhandlingarna och blir särskilt viktiga när fastighetsägaren vill göra större förändringar. Det är ju de lokala representanterna som känner till förhållandena i sina hus.

Vill du ha hjälp med att utse ett husombud eller att bilda en lokal hyresgästförening? Ta kontakt med din stadsdelsförening. Du hittar namn och kontaktuppgifter i spalten här till vänster.

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

Nu är valen avklarade och vi hyresgäster har fått en ny och försämrad ställning

Vi har en bostadspolitik som gör hyresgästerna till offer för utförsäljningar och hyreshöjningar samt ombildningar av hyresbeståndet inom allmännyttan i olika delar av Stockholm.

Vi på gräsrotsnivå har inte råd med alla dessa hyreshöjningar och upprustningshyror.

Det finns många som tror att vi hyresgäster har ett skyddsorgan som heter Hyresnämnden. Den tanken är god och jag hoppas att den snart blir verklighet. Men så är det inte nu och det ska politikerna veta.

Hyresgäster blir vräkta om hyran kommer in för sent och hyresvärden vill ofta renovera enbart för att höja hyrorna i sina lägenheter.

Blir du sjuk och försäkringskassan blir inblandad så får du vänta minst två månader innan du får din första utbetalning. För de som inte har några sparade pengar, blir det en katastrof med försenad hyresinbetalning som följd, om de inte kan låna pengar av någon närstående. Har man då dessutom en värd som vill upprusta, riskerar man att bli vräkt för sen hyresinbetalning.

Hyresgästföreningen får inte in alla ärenden och därmed är deras försvar mot hyresvärden nästan noll.

Vi på gräsrotsnivå måste prata med alla politiker och med samtliga som har något med bostadspolitik att göra. Vi får allt fler uteliggare och fler svaga grupper i samhället, ett exempel är pensionärerna som snart inte har råd att bo kvar efter höga hyreshöjningar.

Vi har inte bostäder till de unga och de som får ändrade familjeförhållanden. Det kan inte vara rimligt att studerande ska betala 6000 kr i månaden eller mer för ett rum på 13 kvm.

Hyresgästföreningens regionfullmäktige tog ett beslut om att bilda en särskild grupp som ska jobba med bostadspolitiska frågor. Gruppen består av förtroendevalda från 10 föreningar i Stockholms stad. Gruppen har börjat prata med politiker och även startat en namninsamling via kampanjen ”Sälj inte våra hem”

Glöm inte heller att det är viktigt att ha en hemförsäkring om olyckan är framme, t.ex. vid en brand. Vid dessa situationer är hyresgästerna ofta ganska rättslösa, då hyreskontraktet vid detta tillfälle, enligt nuvarande lagstiftning upphör att gälla. Så, se till att ha hemförsäkring och fotografera dina ägodelar.

Ordförande, Bromma Ekerö
Kicki Almlöv

Varför hyr Hyresgästföreningen av kyrkan?

Hyresgästföreningen är en partipolitiskt och religiöst obunden förening. Vi samarbetar gärna med andra organisationer och människor utanför vår egen förening i frågor där vi har samma intressen.

Det finns inte så många föreningslokaler i Stockholm. Det är svårt att hitta lokaler till rimlig kostnad för våra större arrangemang. Det innebär inte att hyresgästföreningen ställer upp på de värderingar som uthyrarna står för.

Några av våra lokala hyresgästföreningar har sina årsmöten i Svenska kyrkans församlingssalar. Hyresgästföreningen har ibland möten i konferenslokalen under Filadelfiakyrkans kyrksal. Det betyder inte att vi stöder kyrkans eller Filadelfias värderingar.

Hyresgästföreningen har fått en del frågor just när det gäller Filadelfia. Deras lokal drivs av Rörstrands Slott & konferenscenter AB. Det är ett eget bolag som ägs av Filadelfia. Bolaget svarar så här på våra frågor: Deras grundhållning är att aldrig göra skillnader på människor, att alla människors lika värde är centralt. De har förtydligat att de ställer sig bakom samhällets förändrade värderingar i tiden, till exempel när det gäller frågan om icke heterosexuella..

Vi hoppas att alla ska känna sig välkomna till Hyresgästföreningen oberoende av i vilken lokal eller i vilket sammanhang det gäller.

Beatrice Eriksson

FOTO: MAJ SANDIN

Arbetet med verktyget **"Stockholmshyra"** och med nyproduktions-

Arbete med att ta fram ett verktyg kallat "Stockholmshyra" för att systematisera hyressättningen i Stockholm har nu pågått i över 3 år. Endast allmännyttan finns kvar som motpart till Hyresgästföreningen Region Stockholm. Privata fastighetsbolagen har "hoppat av", vemodigt med tanke på ambitionsnivån i startögonblicket.

I startögonblicket fanns 35 förtroendevalda i arbetsgruppen. Då "Privaten" hoppade av minskade gruppen drastiskt och idag är det ca 15 förtroendevalda som är aktiva. Från Södermalm kommer ett antal förtroendevalda i proportion till föreningens storlek, däribland södermalmsföreningens ordförande. Till detta finns i gruppen alla ordföranden för förhandlingsdelegationerna. Tre av dem bor på Södermalm.

Arbetet under 2018 har innehållit möten och inventeringsarbete avseende yttre och allmänna fastighetsparametrar. Totalt finns drygt 1000 fastigheter i allmännyttan indelat i drygt 300 hyressättningsenheter inom Stockholm Stad. Dessa drygt 300 inventeringstillfällen har genomförts under vår, sommar och höst. Förtroendevalda och tjänstemän har medverkat vid drygt hälften. Resultatet vad gäller Södermalm inklusive Gamla Stan och Hammarby Sjöstad bedöms som acceptabelt-bra.

Under 2019 kommer en inventering av lägenheter ske. Denna är mycket viktig och alla hyresgäster uppmanas att aktivt medverka och dokumentera sina respektive lägenheter via en senare enkätsvarsformulär som avses bekräfta den status de inventerade lägenheter åsatts. Hyresgästföreningen har formellt inte har rätt att medverka i enskilda lägenheters inventering. Endast allmännyttans representanter har denna rätt. Därför uppmanas alla lägenhetsinnehavare som väljs ut för inventeringen att aktivt deltaga i sin egen inventering. Att begära hjälp från förtroendevalda eller tjänstemän från Hyresgästföreningen är att rekommendera. Inventeringsprocessen beräknas pågå till sommaren 2019 och sammanställning sker under hösten. Tidigast under 2020 bör verktyget vara klart.

Utöver ovan har en grupp förtroendevalda utsedda

Stockholmshyra, vad är det?

Före jul presenterades ett avtal om Stockholmshyra mellan Hyresgästföreningen och de kommunala bostadsbolagen.

Avtalet talar om att man ska systematisk sätta hyror efter kvalitéer av olika slag. Så långt är det inte konstigt. Vem som tecknat avtalet är fortfarande oklart. Hyresgästföreningens förhandlingsdelegationer hade inte varit med trots att de äger hyresförhandlingarna inom Hyresgästföreningen. Men en avgörande fråga, vill vi ha stora hyresskillnader eller inte, är inte behandlad. Det är en avgörande fråga både för segregation och för vilka som ska ha möjlighet att hyra olika bostäder.

I avtalet presenteras också en hyrestabell som fick Hyresgästföreningen på Södermalm att gå i taket. I den kunde utläsas både stora hyresskillnader mellan olika lägen, för upprustning och för olika hustyper.

Fastighetstyp	Upprustningsnivå	Byggår	Läge	Normhyra kr per kvm
Sekelskifte	Icke upprustat	före 1920	A	1050-1400
Sekelskifte	Total upprustat normal nivå	före 1920	A	1500-1800
Sekelskifte	Totalupprustat hög nivå	Före 1920	A	1700-2000
Storskalighet	Icke upprustat	1966-77	A	1050-1300
Storskalighet	Totalupprustat	1966-77	A	1400-1750
Storskalighet	Icke upprustat	1966-77	K	900-1050
Storskalighet	Totalupprustat	1966-77	K	1050-1400

Södermalmsföreningen skrev därför till Regionstyrelsen och ställde några frågor:

1. Varifrån kommer en uppfattning att "sekelskiftesbebyggelse" bör vara mer värd än "storskalighetsbebyggelse"? Har de som gjort tabellen glömt de jämförelsevis sämre köken, badrummen, planlösningarna, förvaringsmöjligheterna, avsaknaden av balkonger, svaga utemiljöer mm som präglar lägenheterna från sekelskiftet?
2. Varifrån kommer en uppfattning att upprustning bör kunna leda till en 65 procentig hyreshöjning? Trots de små

och upprustningshyror (NUH)

av förhandlingsdelegationerna tillsammans med kunniga hyresgäster tagit initiativ till en analys av rådande hyressättningssituation i Stockholm. Fokus på att få fram kunskap om hyrorna och fånga de eventuella problem som kan finnas. Arbetet har varit inspirerande men svårt, mycket faktamaterial har inhämtats. Ett grundsyfte har varit att ta fram en kunskap om hyrorna och att få fram de eventuella problem som kan finnas. Arbetet har visat att hyrorna är systematiska men att det finns stora problem med hyrorna för det som byggts och rustats upp efter år 2000. Arbetet har också visat att hyresskillnaderna är för stora mellan olika områden i Stockholm. Arbete visar också hur viktning av påverkande parametrar och ansatser kommer att påverka ett slutligt resultat. Inom den akademiska världen talas om ”Opponenter” vid uppsatser och högre graders studier. Det arbete som nu nämnda grupp arbetar med bör därför kunna kallas en ”opponenthandling” i syfte att minimera felaktigheter i den formella processen ”Stockholmshyra”. Det har alltid varit en fördel att belysa problem ifrån olika vinklar.

Claes Sjöberg

standardförbättringar vid upprustning som väl beskrivs i förhandlingsdelegationernas gemensamma arbete kring upprustning.

3. Varifrån kommer en uppfattning om det önskvärda med stora hyresskillnader mellan innerstad och ytterstad. Trots alla undersökningar som visar hur lite extra hyresgäster i ytterstad vill betala för likadan lägenhet i innerstad?

Arbetet med systematisk hyra måste präglas av systematik. Det får inte präglas av lösa tyckanden.

Nu har Regionstyrelsen svarat. Man svarar med smärre varianter: *”Det är på det sätt förhandlingar och praxis har utvecklats i hela landet, där det är skillnad i bruksvärde mellan olika fastighetstyper, upprustning, lägen.”*

Från en uppfattning att hyrorna ska granskas systematiskt och där olika faktorer ska värdesättas, har Regionstyrelsen en uppfattning att det finns en praxis i hela landet!

Det är inte ens ett korrekt påstående. Än mindre är det uttryck för en systematisk hyressättning. Oroande!

Ragnar von Malmborg

Bakgrund Stockholmshyra

Varför lägger Hyresgästföreningen i Stockholm ner så mycket kraft på projektet Stockholmshyra? När det finns andra tunga frågor som nyproduktionshyror, upprustningshyror och vinsterna i allmännyttan och privatnyttan.

Ja, det är inte lätt att förstå. Men historien ser ut så här.

År 2001 tecknade Hyresgästernas riksförbund ett avtal med allmännyttan i Sverige (SABO) och privatfastighetsägarna för Sverige (Fastighetsägarna). Det kallades för trepartsöverenskommelsen. Den hade två delar, den ena att förhandlingsersättningar skulle betalas från hyresgästerna till Hyresgästföreningen via fastighetsägarna, idag 12 kr per månad och lägenhet.

Den andra delen var att det skulle göras en översyn av hyrorna. Detta kom att bli regionordförande Barbro Engmans skötebarn. När hon avgick 2014 och efterträddes av Mari Linder övertog hon denna fråga. Likaså när en regionchef skulle anställas i Stockholm år 2014 var detta en central del av uppdraget.

Nu borde en uppfattning att hyrorna ska ses över leda till ett intensivt studium av hyrorna, av att ta fram hyresstatistik och analyser av hyrorna. Men icke. Fortfarande har Region Stockholm inte lyckats göra en användbar hyresstatistik eller hyresöversikter trots att man har alla uppgifter. Inte heller i regionens arbete med Stockholmshyra finns någon hyresöversikt eller analys.

Det finns många påståenden om att det finns felaktiga hyror eller av bristande transparens, men inga exempel, översikter och ingen problemdiskussion. Tvärtom pågår arbetet ”i ett vaakum”.

Ett antal hyresavtal har under 2000-talet tvingats fram med fördelningar av hyran, dvs. olika hyreshöjningar för olika lägenheter, men utan någon analys av vad som egentligen var fel eller vad som skulle uppnås.

Förstås har dessa hyresfördelningsfrågor i hög grad präglat diskussionerna i hyresgäströrelsen på bekostnad av övriga frågor.

Samtidigt har det skett stora förändringar av hyrorna som Hyresgästföreningen i Storstockholm och Hyresgästernas Riksförbund inte har prioriterat.

Sedan år 2000 har hyrorna ökat med 50 procent i Sverige – ännu mer i Stockholm – trots att konsumentprisindex bara ökat med 25 procent. Nyproduktionshyrorna har ökat med nästan 100 procent och upprustningshyrorna har både varit höga – trots nästan inga standardförändringar – och dessutom succesivt ökat mer än övriga hyror. Vinsterna både i allmännyttan och ännu mer i det privatägda beståndet har ökat snabbt.

Så det är lätt att konstatera att prioriteringen av hyresfördelningsfrågor har både försvagat hyresgäströrelsen och lett till högre hyror för hyresgästerna och höga vinster för fastighetsägarna.

Bostadspolitik i Wien och

Wien och Österrike lyfts nu fram som ett bra exempel på boende, bostadsregler och byggande. Med rätta!

I Österrike finns en lång tradition av att hålla i bostadssektorn ordentligt, ge stöd och se till att boendet är jämförelsevis billigt och med bra fördelningssystem.

För ett decennium spreds många rykten om EU:s krav på bostadssektorn. Det hävdades att stöd var förbjudet och att alla kommunala bostadsbolag måste drivas med samma vinstkrav som kommersiella bolag. Det ledde fram till de djupt olyckliga lagförändringar som genomfördes 2011 för både allmännyttan och för de privatägda bostäderna.

Nu har det blivit klart att de EU-regler som man trodde gällde i Sverige inte gäller i varken Finland, Danmark, Nederländerna och nu senast inte heller i Österrike.

Hur kunde man tro att dessa EU-regler gällde i Sverige? Inte minst Hyresgästernas Riksförbund var starkt drivande för de nya lagstiftningarna 2011.

I Wien bor 80 procent av hushållen i en hyrd bostad. 60 procent bor i en hyrd bostad som är subventionerad av staden och som hyrs ut billigt.

Den genomsnittliga månadshyran i Österrike, inklusive driftskostnader, är 518 Euro per månad (cirka 5 200 kronor) och genomsnittsbostaden är på 59 kvadratmeter.

I Wien finns följande typer av bostäder.

Kommunala hyreslägenheter

De är ungefär en fjärdedel av alla bostäder. De tillkom i hög grad under 1920-30-talet och under 1960-70-talet. För att få en sådan bostad ställs vissa krav, där det viktigaste är vissa inkomstbegränsningar. En ensamstående får inte tjäna mer än 3790 Euro efter skatt och ett par får inte tjäna mer än 5640 Euro efter skatt. Dvs cirka 38 000 kr respektive 56 000 kr per månad efter skatt. För att jämföra med Stockholmsk bruttolön får man lägga på cirka 40 procent (skattetabell förvärvsarbetande).

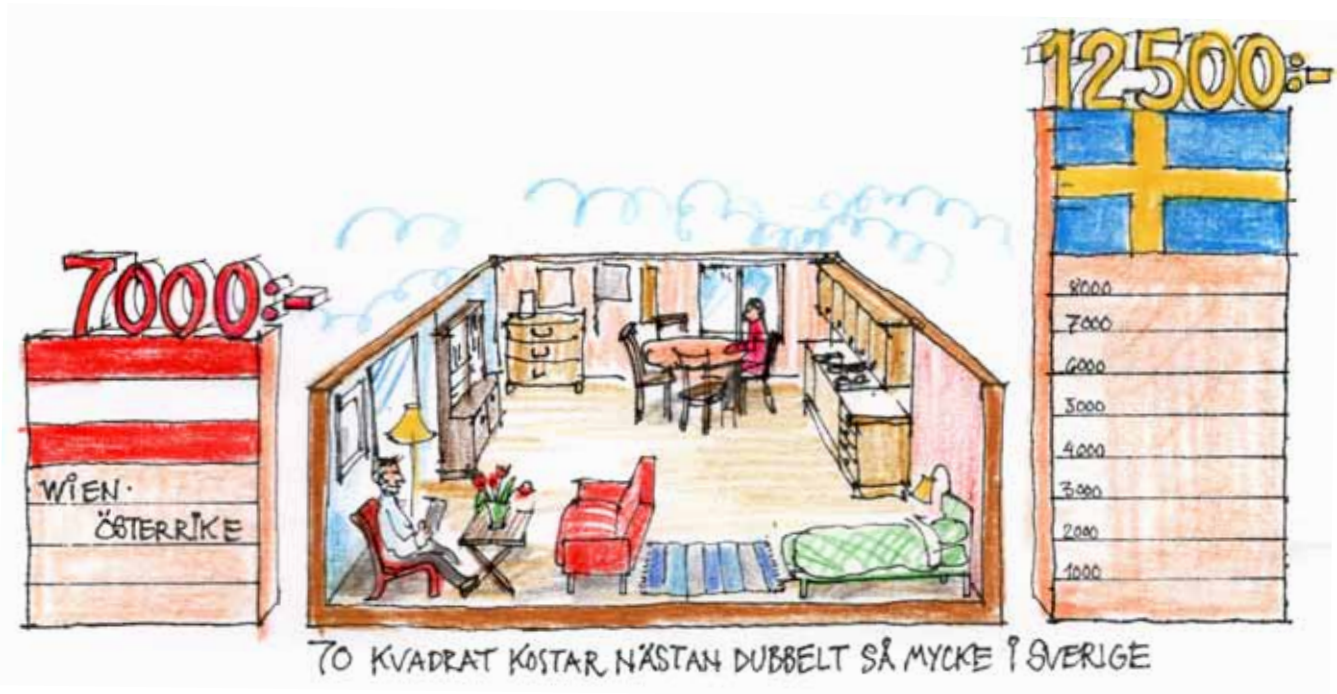
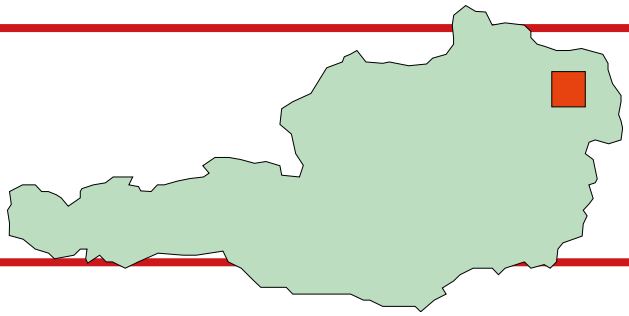


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

i Österrike



Kooperativa hyreslägenheter byggda av allmännyttiga byggföreningar

De omfattar 20 procent av alla bostäder i Wien. Reglerna för dessa har rötter från 2010, och är en viktig del av Wiens bostadspolitik. De kan vara bostadskooperativ, bolag med begränsat ansvar (en Österikisk bolagsform) eller aktiebolag. Dessa bostäder liknar kooperativ hyresrätt. Man betalar en låg insats, som återfås när man flyttar, dock med en minskning på 1 procent per år som man bor i bostaden.

Smartbostäder

Smartbostäder är en ny form av kommunala bostäder, som liknar kooperativ hyresrätt. Bostäderna är lite mindre. Insatserna är lite högre, max 60 euro per kvm, vilket motsvarar 39 000 kr för en 65 kvadratmeterslägenhet. Möjlighet till förmånliga lån.

Privatägd hyresrätt

Den privatägda hyresrätten omfattar 35 procent av bostadsbeståndet. Hyrorna i dessa är reglerade, staden bestämmer vad hyrorna får uppgå till. Det finns en del hyresskillnader mellan olika områden.

Övriga

I gruppen övriga finns egnahem, cirka 5 procent av beståndet och ägarlägenheter cirka 10 procent plus 5 procent övriga bostäder.

Statligt och kommunalt stöd till bostadssektorn

Staden Wien anslår varje år 650 miljoner euro till bostadssektorn. Staten bidrar med 150 miljoner av dessa. Av de 650 går 330 till att subventionera nybyggnation, 250 till att renovera befintliga fastigheter och 70 som bostadsbidrag till enskilda. Subventionerna till nybyggnation betalas till stor del ut som lån. Cirka 300 miljoner euro återbetalas som amorteringar varje år.

Bostadsbyggandet i Wien är just nu ungefär som i Stockholmsregionen, men har haft en hög nivå under längre tid. En hög andel är hyresbostäder med låga hyresnivåer. Det smittar också av sig på övriga upplåtelseformer. Kötiden till nybyggd lägenhet i Wien är cirka 6 månader och hyran för en nybyggd trerummare ligger under 7 000 kr per månad. I Stockholmsregionen kostar en nybyggd trerummare i genomsnitt 12 500 kr per månad.

Sammanfattning

Det österrikiska systemet har gett en hög bostadsstandard, ett högt bostadsbyggande och låga boendekostnader och korta kötider.

Något att ta efter för Sverige?

Ragnar von Malmborg

FAKTARUTA

Några ekonomiska jämförelser mellan Österrike och Sverige

Enligt svenska Boverket innebär det Österrikiska systemet offentliga utgifter på cirka 0,9 procent av BNP, vilket enligt Boverket är under nivån för de flesta av EU15-länderna.

I Sverige ges bostadsstöd med cirka 35 miljarder till ränteavdrag och rotbidrag till äganderätt och bostadsrätt. 3,2 miljarder till nybyggnad av hyresrätt. Vidare bostadsbidrag till unga och barnfamiljer med 4,5 miljarder, bostadsbidrag till personer med sjukdom eller funktionsnedsättning med 4,9 miljarder samt bostadstillägg till pensionärer med 8,8 miljarder per år. Sammanlagt således cirka 56,4 miljarder. Vilket motsvarar 1,2 procent av BNP, dvs. en bra bit högre än i Österrike. Men med en helt annan fördelning

De sammanlagda kostnaderna för bostadssektorn är således högre i Sverige än i Österrike.

I Österrike finns tydliga vinstbegränsningskrav på hyresrätt. I Sverige fanns tidigare en självkostnadsregel för allmännyttan och en rätt för privata fastighetsägare på cirka 5 procent högre hyror. Idag drivs också allmännyttan med vinst. I Stockholms stad redovisas vinster på 1 miljard för allmännyttan, cirka 15 procent av hyrorna plus att ytterligare vinster göms i avskrivningar. Om all hyresrätt i Sverige redovisar 15 procent i vinst motsvarar detta 20 miljarder om året. Sannolikt är verkligheten högre än så. Övriga upplåtelseformer drivs med självkostnad.

Fakta från Statistiska centralbyrå, Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten, Boverket, Budget för Stockholms stad samt rapporten Wien-modellen (Arena-ide).

Ragnar von Malmborg

FOTO: MAJ SANDIN

Bostadspolitiska gruppen i Stockholms stad uppvaktar stadshusmajoriteten

BOSTADSPOLITISKA GRUPPEN, BOPOL, bildades hösten 2017 efter beslut i regionfullmäktige som ansåg att bostadspolitiken behövde stärkas i Stockholms stad. De 10 stadsdelsföreningarna har rätt att utse var sin representant. Även regionstyrelsen är representerad. Gruppen har träffats en gång i månaden under 2018 och har bl.a. tagit initiativ till brevkorts- och nätkampanjen Sälj inte våra hem. Sälj inte ut allmännyttan!

Fokus har legat på att lyfta bostadspolitiska frågor inför valet och att följa upp valet med uppvaktningar av bostadspolitiskt ansvariga i den nya politiska majoriteten om bostadspolitiska frågor och vikten av att bevara och utveckla allmännyttan. Moderaterna och Miljöpartiet svarade snabbt och vi hann få till möten i slutet av november 2018. Vi kommer att fortsätta med övriga partier.

Representanter för gruppen träffade det nya moderata fastighetsborgarrådet Dennis Wedin och den moderata borgarrådssekreteraren Daniel-Carlsson Mård. I MP träffade vi Cecilia Obermüller, talesperson i stadsbyggnadsfrågor och ledamot i stadsbyggnadsnämnden och Martin Hansson intern gruppledare för Miljöpartiet i Stockholms stad och ledamot i fastighetsnämnden.

Vi togs emot mycket positivt och fick vid båda mötena tillfälle att framföra och utbyta synpunkter under närmare en timmes tid. Vi berättade att vi är förtroendevalda och inte tjänstemän. I vårt arbete med bostadsfrågor har vi direktkontakt med fotfolket i hyresgästföreningarna. Vårt viktigaste budskap just nu var att lyfta fram den utbredda oro som finns när det gäller den nya majoritetens planer för allmännyttan. 26 000 medlemmar i hyresgästföreningen bor i allmännyttan i Stockholm.

Politikerna var positiva till att få till stånd diskussion och dialog. Det finns behov av ett debatterande bostadspolitiskt forum för bostadsfrågor i Stockholms stad, ett bostadspolitiskt rum för dialog mellan medborgare och politiker. Ägardirektiven till allmännyttan betonar behovet av dialog med hyresgäster och medborgare. Debatt om bostadspolitik och stadsbyggnad känns alltmer nödvändig.

Vi frågade hur Stockholm ska leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. Både moderaterna och miljöpartisterna hävdade att ambitionsnivån inte sänkts utan att de nya lägre målen anpassats till vad som är möjligt.

Vi tog upp att markkostnaderna exploderat därför att staden säljer mark till högsta möjliga pris. Man planerar efter vinst och inte efter behov. De höga produktionskostnaderna gör att det omöjligt att få en bostad för unga vuxna och inflyttade.

Bostadsköerna skapar problem för näringslivet. Politikerna hade inga invändningar mot problembeskrivningarna men moderaterna erbjöd inga lösningar annat än markanvisningstävlingar, snabbare planprocesser, eventuell byggmoms. Kompiskontrakt och bogemenskaper ska uppmuntras.

MP anser att det bör byggas mer hyresrätter och vill ha kvar det statliga investeringsstödet, så att det kan byggas Stockholmshus. Förmånliga lån så att ungdomar kan köpa bostad, vore bra. Allmännyttan ska stärkas och borde få mer markanvisningar. Egenbestämmande är viktigt och kooperativa boendeformer av olika slag ska stödjas, men den svåra frågan är finansieringen. Vi tog upp utländska exempel på bättre bostadspolitik, t.ex. Wien. Där finansierar man systemet via skattsedeln men kostnaderna är alldeles för höga enligt MP. Båda partierna tycker att det måste skapas rörlighet på bostadsmarknaden. Men hur det ska åstadkommas var oklart. MP vill förtäta i villaområden genom att låta villaägarna bygga fler hus på tomten och utveckla idén med Attefallshus. Man vill också göra det möjligt att bygga på prickmark.

Båda partierna anser att det är viktigt med regional planering. MP talade om vikten av förtätning där det finns service och kommunikationer och höll med om att det finns problem med nybyggen i Stockholms parker.

Naturligtvis frågade vi också om utförsäljningar av allmännyttan. Både moderaterna och MP betonade att ombildning till bostadsrätt endast gäller i ytterstad där allmännyttan dominerar, ska ske till marknadsmässiga priser och endast när hyresgästerna själva tar initiativet. MP försvarade överenskommelsen med moderaterna och ansåg att man har ställt tydliga krav i den nya alliansen. MP och moderaterna är dock inte klara med var den geografiska gränsen går mellan ytterstad och innerstad. Vi påpekade att det inte kan bli några ombildningar under dessa förutsättningar. Det är omöjligt att 60 % av allmännyttans hyresgäster i ytterstaden skulle få lån för att köpa ut till marknadspris även om de skulle vilja. Både moderaterna och MP höll med om att det i praktiken bara kan bli fråga om mycket få ombildningar.

Vi sade att vår stora farhåga är att misslyckade utförsäljningar till hyresgästerna leder till att fastigheterna i stället säljs till fastighetsägare, som inte lagligen kan tvingas ta långsiktigt ansvar. Vi lyfte fram Boultbee och Fältöversten och renovräkningar efter försäljningar till riskkapitalbolag. Moderaterna sade att fastighetsbeståndet behöver utvecklas och att det behövs byggas nytt. Det kan finansieras genom försäljningar. En tidigare utredning om försäljning av Vällingby Centrum har återupptagits. Men inget är bestämt.

Inte heller MP utesluter försäljningar. Det kan behövas för att finansiera nybyggnation av typ Stockholmshus som kan pressa ner hyrorna. Det gäller i så fall kommersiella fastigheter och bara till seriösa aktörer. Vi påpekade att detta inte går att garantera. MP har gått med på att utreda försäljning av Vällingby Centrum. MP gav samma budskap som moderaterna när det gäller utförsäljningar men verkade inte riktigt bekväma med budskapet.

Vi påpekade hos båda partierna att allmännyttan behövs för att bostadsförsörjningen ska fungera. Men de hyror och de vinstkrav som finns i dag är ohållbara. Allmännyttan kan inte som det står i ägardirektiven för bostadsbolagen både vara allmännyttiga och vara affärsdrivande. Det är nödvändigt att bestämma vad som är viktigast. Presumtionshyrorna, som sätts vid sidan av bruksvärdessystemet, är så höga att få har råd att hyra. I praktiken har nyproduktionen marknadshyror och allmännyttan ställer samma krav på vinst som privata fastighetsägare. Till exempel får ombyggda studentbostäder på 19 kvm i Stockholmshem en hyra på 6000 kr. Renoveringar tvingar människor att flytta. Politikerna uttryckte viss oro, men moderaterna tog upp att ett renoveringsprojekt där man kunde välja mellan tre nivåer på renoveringar fungerat bra. 85 % flyttade tillbaka och av 2000 hyresgäster hade bara två klagomål. Vi hann inte gå in på detta närmare och hann inte heller få svar få svar på hur stora kostnader för bostadsbidrag som är rimliga för att människor ska ha råd att bo.

Vi ser fram mot fortsatta diskussioner om dessa frågor med stadshuspolitikerna och i vart fall moderaterna har utlovat fortsatta kontakter i början av 2019.

För Bopolgruppen, Eva Fee, Södermalm

100 medlemmar kom på Östermalms medlemsmöte den 14 januari 2019

Vi är övertygade om att det stora intresset för våra medlemsmöten beror på den oro som finns för dramatiska hyreshöjningar, det må vara marknadshyror eller den systematiserade hyran som nu regionstyrelsen aviserat, ”Stockholmshyran”.

Det var ämnen vi nu tog upp på vårt medlemsmöte för andra året i rad och det väcker alltid samma oroliga frågor.

Dessvärre är ”Stockholmshyran” än så länge ogenomtränglig och svår att förklara och vi tror att många upplevde att de inte fick svar på sina frågor från förhandlarna.

Frågor och inlägg från medlemmarna tyder på att de inte är övertygade och i många fall utgår de från att det innebär något negativt.

Just nu finns förutom marknadshyra/Stockholmshyra många viktiga bostadspolitiska frågor som berör och engagerar de flesta hyresgäster.

- I innerstan fortsätter många fastighetsägare genomföra ombyggnationer/renoveringar med enda syfte att höja hyrorna vilket får konsekvenser som leder till att många inte kan bo kvar.
- Förhandlingsklimatet kring hyrorna har hårdnat där allmännyttans roll har förändrats. Idag bedrivs de allmännyttiga bolagen som vilket annat företag som helst i syfte att skapa hög lönsamhet – vilket drabbar hyresgästerna

På mötet togs dessa frågor upp av

- Förhandlingsstrateger från privata bostadsbeståndet och allmännyttan.
- Hyresförhandlare från Östermalm (Manfred Klint och Fredrik Bernhardtz).
- Förbundsjuristen Susanna Skogsberg som satt med i utredningen som tillsattes av regeringen kring behovet av att stärka hyresgästernas ställning (SOU 2017:33)

Frågorna belystes från olika håll och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor.

Det var ett stort engagemang, där stor oro fanns kring framförallt Stockholmshyra, marknadshyra och upprustningar. En stor besvikelse uttrycktes förstås också när Susanna Skogsberg rapporterade att utredningen ”Stärkt ställning...” hamnat i byrålådan.

Vi försöker vara talespersoner och företrädare för boende på Östermalm, ofta en äldre generation, som inte bor överdrivet stort eller lyxigt (och ofta) har begränsat med pengar över att lägga på hyran, men som aldrig har drömt om att ansöka om bostadsbidrag.

Men som nu har blivit utsatta för oönskade renoveringar med betydande hyreshöjningar och nu därtill hotas av oöverskådliga årliga hyreshöjningar.

Man har oftast tänkt sig att kunna bo kvar i trygghet, kanske livet ut, men inser nu att det kanske kan bli svårt.

Och vart ska man då flytta? Ilskan, oron och frustrationen är på skyhöga nivåer.

Vi i styrelsen är glada för att så många kom, för bra diskussioner och för det stora engagemang som medlemmarna har i dessa viktiga frågor.

Det finns många obesvarade frågor, stor oro men också en vilja att påverka politiker och lagstiftare för att skapa starkare ställning för oss hyresgäster.

Fortsättning följer…

Mats Clauson, ordförande,
Ylva Fernvall, vice ordförande
Hyresgästföreningen Östermalm

Turbulens i bostadsområdet Gustava på Ekerö

Jag har bott i Gustavslund, eller Gustava som det lilla mysiga radhusområdet på Ekerö egentligen heter.

Det är lite slitet, men med lite omvårdnad kan det åter bli fantastiskt.

Där har jag bott i över 20 år och har trivts förträffligt mesta tiden.

Men förra året hände något som skapade oro hos hyresgästerna i Gustava.

En grupp hyresgäster ville omvandla hyreslägenheterna till bostadsrätter.

Det trista i denna historia var att gruppen som ville omvandla började sprida negativa påståenden i bl.a. Ekerös tidningar om Gustava, man påstod att området var ett getto, där knarkare och kriminella härjade fritt.

Vi hyresgäster som bott lång tid på området kände inte alls igen oss i den beskrivningen, så vi undrar varför man då plötsligt vill köpa lägenheterna?

Fastighetsägaren Ekerö Bostäder har inlett en uppgradering av området, anställt en husvärd och engagerat en ny entreprenör som sköter snöröjningen bättre än någonsin tidigare.

Det är bara 14 procent av bostäderna som är hyresrätt på Ekerö. Vi behöver fler, inte färre.

En bekymrad, men fortfarande hoppfull
hyresgäst på Gustava.

BO-STADEN

Under denna rubrik tar vi upp notiser om vad som händer i våra stadsdelar, kom gärna med tips om du vet något som är på G …

”Gröna Lund-ärendet” Ett planärende från Östermalm

Remissvar på följande ärende är inskickat till Stockholms stadsbyggnadskontor i december månad från Östermalms föreningsstyrelse:

Norra Djurgården 1:40, även kallat Skeppsholmsviken 6 eller ”Gröna Lund ärendet”.

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan kompletteras med justering av byggrätten.

Östermalms föreningsstyrelse har inhämtat och överlämnat synpunkter från medlemmar boende på Falkenbergsgatan i remissvaret till Stadsbyggnadskontoret. Det var samma synpunkter som de också lämnat till ”Djurgårdens vänner”.

Ärendet har väckt stor debatt.

Enligt planerna ska politikerna i stadsbyggnadsnämnden ta beslut i ärendet under första kvartalet. Det slutgiltiga beslutet ska sedan klubbas i kommunfullmäktige i juni.

Det handlar om en parkeringsyta om 8 000 kvadratmeter invid Skeppsholmsviken som utvidgningen av nöjesfältet planeras – med en gångbro till Gröna Lund.

Den nya bebyggelsen ska enligt detaljplanen, vars granskningsförfarande slutfördes den 19 december, uppföras längs Falkenbergsgatan och Allmänna gränd.

– Men vi tar fighten, säger Carl-Fredrik Paleus, talesperson för organisationen ”Djurgårdens vänner” som på kort tid fått stort genomslag på Facebook.

– Vi är mentalt förberedda på en långvarig process med överklaganden, säger Christer Fogelmarck, vd för Parks & Resorts Scandinavia AB. Vi har respekt för att många bryr sig. Vi försöker vara lyhörda och informera om att det inte kommer att handla om höga tinnar och torn. Det är heller inget grönområde vi vill göra något av, utan en asfalterad p-plats, tillägger han. *(ur Expressen 12/12 2018)*

Bostadsförbättring, ett sätt att höja hyra i Stockholm

Särskilt de större fastighetsägarna, såväl de kommunala som de privata, har insett att upprustning är ett sätt att höja hyrorna och vinsterna.

Akelius är en fastighetsägare som har varit aktiv i många delar av Sverige. Nu har han köpt fastigheter på Södermalm. Genast kommer planer på att göra åtgärder för att kunna höja hyrorna.

Som regel brukar fastighetsägarnas åtgärder bara handla om små standardförbättringar. Ibland, men inte alltid, ingår grundläggande tekniska åtgärder som stambyten.

Av skäl som är rätt outgrundliga kan hyrorna, trots de små standardförbättringarna, höjas med kanske 30-80 procent. Det är inte ovanligt att upprustade fastigheter sedan säljs och så kan aktörerna köpa nya och göra om samma procedur

Vad gör du om du upptäcker att något är på gång?

Om du märker att personer tar foton av fastigheten inne och ute, undersöker väggar, golv och utrymmen, ungefär som en besiktning – då kan något vara på gång.

Fråga vad som är på gång. Vad det handlar om. Vem som undersöker, ägare, förvaltare eller entreprenör?

Hyreslagen säger att hyresgäst måste godkänna standardförbättringar. Men ganska ofta luras hyresgäster att godkänna förändringar för att de tror att allt är i sin ordning.

Därför är det viktigt att hyresgästerna träffas för att diskutera vad som kan vara på gång, och samla ihop sig till så gemensamma uppfattningar som möjligt om vad som bör godkännas och vad som inte bör godkännas.

Ta kontakt med Hyresgästföreningen, region Stockholm, eller din stadsdelsförening för att få hjälp att ordna möte och med att få kunskap. Många gånger går det att samråda med fastighetsägaren, men varje enskild hyresgäst lyckas sällan med det, utan det kräver en gemensam handling, en gemensam samrådsgrupp, för att ha en chans att lyckas. Det handlar både om lagom med åtgärder för att inte hyrorna ska rasa iväg och med mycket praktiskt som en upprustning kan föra med sig.

Henry Nilsson

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

förslag i regeringsöverenskommelsen som rör bostäderna

Regeringsöverenskommelsen mellan de fyra partierna Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Liberalerna och Centerpartiet tar upp hela 12 frågor med förslag till förändringar. Detta är ett framsteg. Det är tydligt att bostadspolitiken finnas på bordet i en stor omfattning. Men sen är det si och så med förslagen. En del kan bli bra. Andra är svårbegripliga och några försämringar istället för förbättringar. I en vidstående artikel förslag som helt saknas.

Så vad säger överenskommelsen

1. En omfattande skattereform ska genomförs

Reformen ska bland annat …utjämna dagens växande ekonomiska klyftor… minska hushållens skuldsättning och bidra till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt… långsiktigt trygga välfärden.

Kommentar: Det behövs säkert en skattereform och en del mål är bra. Man får hoppas att det innebär att skatteskillnaderna, låneskillnaderna och andra skillnader mellan upplåtelseformerna med detta försvinner.

2. Bostäder

Fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad, för människor att flytta dit jobben finns och för att bryta den växande boendesegregationen. Bostadsmarknaden behöver reformeras så att fler människors behov kan mötas, reglerna förenklas och konkurrensen öka. Det behövs mer av blandade bostadsområden och större möjligheter att göra boendekarriär. Rörligheten på bostadsmarknaden förbättras när flyttkedjor ger ett bättre nyttjande av beståndet.

Kommentar: Förslagen för att uppnå detta syns inte.

Mål att underlätta för ungdomar, underlätta flyttning till jobben, fler människors behov ska mötas är förstås bra. Men förslagen för detta syns inte. Tvärtom läggs ett antal förslag som får motsatt effekt.

Målet att förbättra rörligheten på bostadsmarknaden och fler flyttkedjor gör en bara trött. Det är en ren skröna att människor inte flyttar. Tvärtom, vi flyttar i snitt vart 7:e år. Hyresgäster flyttar oftare än boende i andra upplåtelseformer. Människor flyttar när det passar i livet. Vi behöver mer stadiga bostadsområden istället för mer flyttning.

3. Fri hyressättning vid nybyggnation införs

Kommentar: Detta är ett riktigt uselt förslag.

Efter att vi har sett skenande hyror för nyproduktionen som försvårar för alla med måttliga inkomster att få en bostad föreslår nu överenskommelsen marknadshyror för nya hus. Hur ska det ”underlätta för ungdomar”, hur ska det göra att ”fler människors behov kan mötas”, hur ska det ”bryta den växande boendesegregationen”? Hur ska det leda till ökad rörlighet?

Kommer det inte istället att leda till minskat byggande och till högre hyror? Precis så som bostadsrättsmarknaden fungerar? Kommer det inte att leda till att ännu färre kan efterfråga hyresrätt? Och ännu högre tryck på äldre hyresrätt? Kommer det inte att leda till ännu högre segregation?

4. Låt lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen.

Kommentar: Vad är nu detta? Vilken analys finns som säger att lägenheternas kvalitet och läge inte får tillräcklig genomslag? Stockholmserfarenheten är att hyrorna skiljer mer mellan olika lägen än vad boendekostnaderna i bostadsrätt gör. Stockholmserfarenheten är också att hyrorna i de 15 senaste årens byggande ligger skyhögt över övriga hyror trots att bostäderna inte är bättre. Är överenskommelsens förslag att dessa hyror ska minska samtidigt som nyproduktionshyrorna ska få flöda fritt? Stockholmserfarenheten är också att hyrorna efter upprustning är skyhögt över äldre hus utan att standardskillnaderna är särskilt påtagliga. Finns det en idé i förslaget att komma åt detta eller är det bara lägen som man vill plocka fram?

På vilket sätt skulle ökade hyresskillnader minska segregation? Är det inte precis tvärtom att ökade hyresskillnader ökar segregation?

Kort sagt, förslag som inte är ett dugg genomtänkta.

5. Förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter reformeras för att fungera mer effektivt, med ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls (Ds våren 2020. I kraft från 2021).

Kommentar: Återigen blir man förvånad. Är inte problemet att hyrorna har fått öka mycket mer än konsumentprisindex under hela 2000-talet. Och i synnerhet att allmännyttan har blivit allt mer hyreshungrig efter 2011-års nya lag utan att detta har haft någon grund i ökande kostnader?

Är det årlig rimlig höjning som ska vara grund? Är det inte istället en bedömning av bolagens samlade ekonomi?

6. Ge hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas (förslag finns i Tillvalsutredningen SOU 2008:94 respektive lagrådsremiss 27 juni 2014) (Proposition våren 2019).

Kommentar: Återigen ett konstigt förslag. Är inte problemet att hyresgästerna har blivit rättslösa när fastighetsägare vill genomföra standardförbättringar? Plus att hyreshöjningarna för dessa standardförbättringar inte haft någon som helst koppling till värdet av dem eller kostnaderna för att genomföra dem?

Hur ska hyresgästerna kunna freda sig om de ska förhandla enskilt när fastighetsägaren vill höja standard och hyra?

7. Höj straffen för försäljning av svartkontrakt och kriminalisera köpen

Kommentar: OK, även om det inte blir begripligt. Idag sker 75 procent av alla svartförsäljningar av fastighetsägare och deras ombud. Utan att man kommer åt detta. Hur ska det bli lättare att komma åt dem om också köpet kriminaliseras. Då finns det ju ingen som har något intresse av att anmäla?

8. Ta bort flyttskatten genom att räntebeläggningen på uppskovsbeloppet avskaffas.

Kommentar: Detta innebär väl i praktiken att reavinstskatten skjuts upp utan ränta om man köper en ny bostad, dvs att reavinstskatt inte inträffar förrän ägaren avlider eller flyttar till hyresrätt? Är det inte bättre att införa kontinuerlig fastighetsskatt? Och ta bort ränteavdragen.

9. Genomför omfattande regelförenklingar för att förenkla och förkorta planprocessen och därmed göra byggandet snabbare och billigare.

Kommentar: Varför kommer detta förslag? Har partierna inte tagit del av Sveriges kommuners och landstings återkommande redovisningar av att det finns oerhört mycket färdigplanerad mark, dvs att problemet inte är att få fram planer utan att få igång byggandet på dem? I Stockholms stad finns färdigpla-nerad mark för mer än fem årsproduktioner framåt.

Är inte problemet istället att stärka planprocesser, så att det är kommuner som ska planera tillsammans med sina medborgare, istället för utökade privata initiativ?

10. En utredning av förenklade redovisningsregler som medger längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader (Ds 2019 eller 2020).

Ja, det är bra att göra en översyn av redovisningsregler och avskrivningstider. Men problemet är inte bara svagare bostadsmarknader utan i hög grad i de hetare.

11. Gör om investeringsstöden för hyresrätter. Stöden koncentreras och effektiviseras samt riktas om mot hyresrätter i hela landet.

Bra att investeringsstöden återkommer, men vad innebär att stöden koncentreras och effektiviseras?

12. Ställ minimikrav vid byggande utifrån ett livscykelperspektiv. Öka byggande i trä. Inför krav på klimatdeklarationer för klimatbra byggande.

Kommentar: OK.

Ragnar von Malmborg

Förslag som **saknas** i regeringsöverenskommelsen

1. Utveckla nya finansieringssystem för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Saknas helt. Om det nu inte döljer sig i ambitionen om en stor skattereform?
2. Jämställda finansieringssystem, skattesystem och subventionssystem för de olika upplåtelseformerna. Saknas helt. Om det nu inte döljs i ambitionen om en stor skattereform?
3. Ramar för bostadsrättsmarknaden. Det kan inte vara rimligt att den ska få fortsätta att skena iväg som den gjort. Branschen har tydligt prioriterat högre pris istället för ökat byggande. Det har fått stora konsekvenser både för bostadsbristen, för byggkostnaderna och för priser på äldre bostäder. Betydligt viktigare fråga än många av dem som berörs i överenskommelsen.
4. Återinför en allmännytta med självkostnadsprincip och hyror för privat hyresrätt som ligger nära allmännyttans. Central fråga. Saknas helt i överenskommelsen.
5. Utveckla och förbättra upplåtelseformerna. Utveckla kooperativ hyresrätt för allmännytta och organisationsägd hyresrätt. Begränsa möjligheten att omvandla hyresrätt till bostadsrätt, men stöd omvandling till kooperativ hyresrätt. Ta hjälp av upplåtelseformerna i Finland och Österrike för nya former för bostadsrätt för rimliga priser och rimlig prisutveckling. Saknas helt i överenskommelsen.
6. Nya regler för underhåll och upprustning behövs. Förändra hyreslagen så att allt underhåll tydligt ingår i hyran och så att standardförbättringar är valbara och värderas efter kostnaden för förbättringen. Saknas helt i överenskommelsen.
7. Stärk bruksvärdessystemet så att jämförelser gör med genomsnittliga hyror istället för med högsta nivå. Saknas helt i överenskommelsen.
8. Reglera andrahandshyrorna. Saknas helt i överenskommelsen.
9. Ändra kalkylsystemen för hyresrätt. Sänk kraven på avskrivningar och avkastningskrav. Här finns en antydan i överenskommelsen men bara för svagare bostadsmarknader. Det behövs också för tillväxtregionerna. Här behöver överenskommelsen utvecklas.
10. Inför underhållsfonder för hyresrätt. Saknas helt i överenskommelsen.

Ragnar von Malmborg

Hur vet man att en förtroendevald hyresgäst kommer från Södermalm? Genom uteslutningsmetoden!

HENRY

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Hyresförhandlingarna för 2018 års hyror strandade och hamnade i Hyresmarknadskommittén.

Först i april 2018 blev 2018-års hyror klara för Stockholms allmännyttiga bolag, Innan dess hade förhandlingarna strandat i HMK, det partsammansatta skiljeorganet Hyresmarknadskommittén, som får till uppgift att bestämma nivån på hyror när parterna inte kommer överens.

Där är Hyresgästföreningen och allmännyttans huvudorganisation SABO representerade

Under hösten 2018 inleddes sedan förhandlingarna om 2019-års hyror. Allmännyttans bolag Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder gick ut och krävde 3,5% höjning. Hyresgästföreningen Region Stockholm svarade med ett motbud på 18,5 kr per kvm och år.

Intensiva förhandlingar fördes under cirka två månader mellan Hyresgästföreningen och allmännyttan alltså de förtroendevalda och representanter för bolagen i stor grupp.

Det blev en hyreshöjning med 1,5 % omräknat i kronor per kvadratmeter och år.

Rätt till bostad enligt Förenta Nationerna – FN

Leilani Farha FN´s rapportör i bostadsfrågor besökte Sverige för en tid sen. Hon initierade 2017 The shift som uppmanar städer över hela världen att se bostäder som en mänsklig rättighet istället för en handelsvara. I en skrivelse har hon uppmanat FN´s medlemsländers regeringar att anta regler och standarder som reglerar kommersialiseringen av bostäder för att kunna garantera alla invånare en bostad.

”Världens regeringar behöver leva upp till de överenskommelser om rätten till bostad som de förbundit sig till” säger Leilani Farha till tidningen Arkitekten. Hon påpekar att bostaden nu är den största marknaden för alla för finansiella aktörer som ser bostäder som ett sätt att placera sitt kapital i och att Sverige hör till de länder där bostadsfrågan alltmer har lämnats till den privata marknaden.

Beatrice Eriksson

Nu kommer filmen Push om bostadsmarknaden

Minns ni dokumentärfilmaren Fredrik Gerttens avslöjande film Bananas för några år sedan om de Nicaraguanska fruktarbetarna och det multinationella företaget Dole. Efter den filmen gick försäljningen av Fair Trade bananer upp från 5 % till 50% i Sverige.

Nu kommer hans film Push. Han har följt Leilani Farha från Förenta nationerna FN till flera länder, när hon kämpar för att bostäder ska bli en mänsklig rättighet. Hon kommer från Kanada och har arbetat för att genomföra FN-resolutioner som ser hemlöshet som en kränkning av de mänskliga rättigheterna. Hon har skapat organisationen The shift som anser att hemlöshet är ett systemfel.

Filmen riktar fokus mot fastighetsmarknaden och frågar varför de dyraste lägenheterna i de stora världsstäderna står tomma, varför det byggs svindyra lägenheter i utsatta områden som de som redan bor där aldrig kommer att ha råd med. Fastigheter är idag en del i den globala finansbranschen och det innebär ett radikalt skifte i vem som äger husen och deras syn på hur man bedriver den businessen. Ett mönster sprider sig över världen, en hedgefond köper in sig i ett nedgånget område och vips går hyrorna upp så de som bor där inte kan bo kvar. Varför har folk inte längre råd att bo i städernas centrum? Det finns så ofattbart mycket pengar i fastigheter, den största aktören i detta är Blackstone som myntade uttrycket ”Köp, renovera, sälj”.

Filmen kommer nu till våren 2019 och vi hoppas att den bidrar till att sätta bostadsfrågan i centrum i debatten att påverka våra politiker att ta tag i frågan.

BOSTADEN ÄR INTE EN VARA SOM ANDRA VAROR PÅ MARKNADEN. DEN ÄR EN RÄTTIGHET.

Vi uppmanar alla att se filmen PUSH när den kommer våren 2019! *Beatrice Eriksson*

Föreningarna kan ansöka om olika regionala medel för sin verksamhet.

LH-potten

Denna pott är tillgänglig för lokala hyresgästföreningar (LH) som inte kan, eller får, bekosta sin stadgebundna verksamhet från fritidsmedel (hyresgästmedel).

Stadgebunden verksamhet är årsmöten, styrelsemöten och medlemsmöten med och för medlemmar.

En särskild blankett Verksamhetsplan = LH-pott för aktuellt år skall ifyllas och därefter insändas till föreningsstyrelsen för godkännande/attest.

Ansökan skall vara inne senast i november månad året före. Beviljat belopp utbetalas tidigast januari aktuellt år.

Aktivitetsgruppsstöd

Lokal verksamhet kan bedrivas i andra former efter beslut av Hyresgästföreningens styrelse. Till sådan verksamhet finns vanligtvis inga andra pengar än, i region Stockholms fall, aktivitetsgruppsstöd.

Aktivitetsgruppsstöd kan sökas för gårdsförbättringar, matlagningsgrupp, verksamhet för barn och/eller äldre med mera.

En särskild blankett Ansökan om medel för aktivitetsgrupp skall ifyllas och insändas till föreningsstyrelsen som till- eller avstyrker ansökan.

Föreningspotten

Denna pott skall vara en säkerhet för de föreningar som drabbas av oförutsedda kostnader och/eller mindre föreningar som utan stöd kan säkerställa stadgebunden verksamhet.

Potten kan även användas för att genomföra vissa utvecklingsprojekt eller marknadsföring.

Endast stadsdelsföreningar kan söka, men i undantagsfall kan de söka åt en lokal hyresgästförening.

Blanketterna kan beställas från Boutvecklingsenheten; telefon 0771 443 443

Kolla Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK

Det är fastighetsägarens ansvar att se till att OVK utförs regelbundet med vissa års mellanrum beroende på vilken typ av ventilation det gäller. Detta är viktigt med tanke på innomhusmiljön. Det ska sitta ett OVK-protokoll väl synligt för alla i huset där det framkommer när kontrollen senast utfördes, om den blev godkänd, samt när den ska ske nästa gång. Annars bör du påtala detta för fastighetsägaren, eller ta kontakt med Hyresgästföreningens förhandlare för huset och be att detta påtalas innan nästa hyresförhandling startar.

Det är kommunen som är tillsynsmyndighet, de påminner om godkända protokoll inte inkommer och de kan skriva ett föreläggande till fastighetsägaren.

I Stockholms stad har Stadsbyggnadskontoret register över OVK-protokollen, www.stockholm.se Flik: ”Bostad & miljö”. Skrolla, skriv in: Fastighetsbeteckningen (=kvartersnamn och nummer). Klicka på: Sök. Välj det ärende du vill titta på.

På Stadsbyggnadsexpeditionen Fleminggatan 4 har du dessutom tillgång till samtliga handlingar.

Hissen ska också besiktigas regelbundet, samma sak här, gå in och kontrollera i hissen när den är besiktigad.

Beatrice Eriksson

Hyresgäst-föreningen

POSTTIDNING

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

B | PORTO BETALT SVERIGE

Hyresgästföreningarnas årsmöten mars 2019

Hgf Norrmalm

Måndag 25 mars kl. 18.30

Registrering kl 17.30-18.15
Plats: ABF-Huset, Beskow-salen,
Sveavägen 41, 3 tr

T- Rådmansgatan eller buss 57 Tegnérgatan

Gäst: Simon Safari, ordförande, Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Lätt förtäring. • Valberedningen är tacksamma för nomineringsförslag: hgf.norrmalm@gmail.com
maila gärna så vi får din e-postadress
HGF Norrmalm, Vanadisplan 3 D, 113 31 STOCKHOLM
Tel. 08-24 84 42.
Årsmöteshandlingar: www.sthlmshyresgast.se/norrmalm

ALLA VÄLKOMNA!
Sprid gärna denna inbjudan.

Hgf Östermalm

Onsdag 27 mars kl. 18.00–20.30

Plats: Östermalms Föreningsråd,
Fältöversten. Samlingssal 1
Valhallavägen 148

Gästtalare: Föredrag kring aktuell bostadspolitisk frågan

Registrering sker samt kaffe/te/macka serveras 17.15-17.55. Valberedningen tar gärna emot nomineringsförslag, senast två veckor innan mötet (13 mars): mail: jonas.forchhammer@gmail.com eller mobil: 070-890 88 99

Välkomna!

Hgf Kungsholmen

Onsdag 13 mars kl. 17.00

Plats: Parmmätargatan 3

Hgf Södermalm

Tisdag 26 mars kl. 18.00

Plats: Maria Magdalena församlingssal,
Ragvaldsgatan, (nära hörnet av S:t Paulsgatan)
Närmaste tunnelbana och busshållplatser Slussen.

Utöver sedvanliga årsmötesförhandlingar förväntar vi oss en diskussion om Stockholmshyra och om bostadspolitiken i Wien och Österrike som vi har mycket att lära av.

Styrelsen önskar alla medlemmar på Södermalm och särskilt inbjudna välkomna.

Hgf Bromma Ekerö

Tisdag 21 mars från kl. 18.00

Plats: Hyresgästlokalen
Nockebyhov, Tältgatan 8

Lättare förtäring från 17.30

Gästtalare Stockholms nya bostadsborgarråd Dennis Wedin
Styrelsen hälsar medlemmarna välkomna