HyresPressen

Nr 2/3 maj 2017 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 48

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

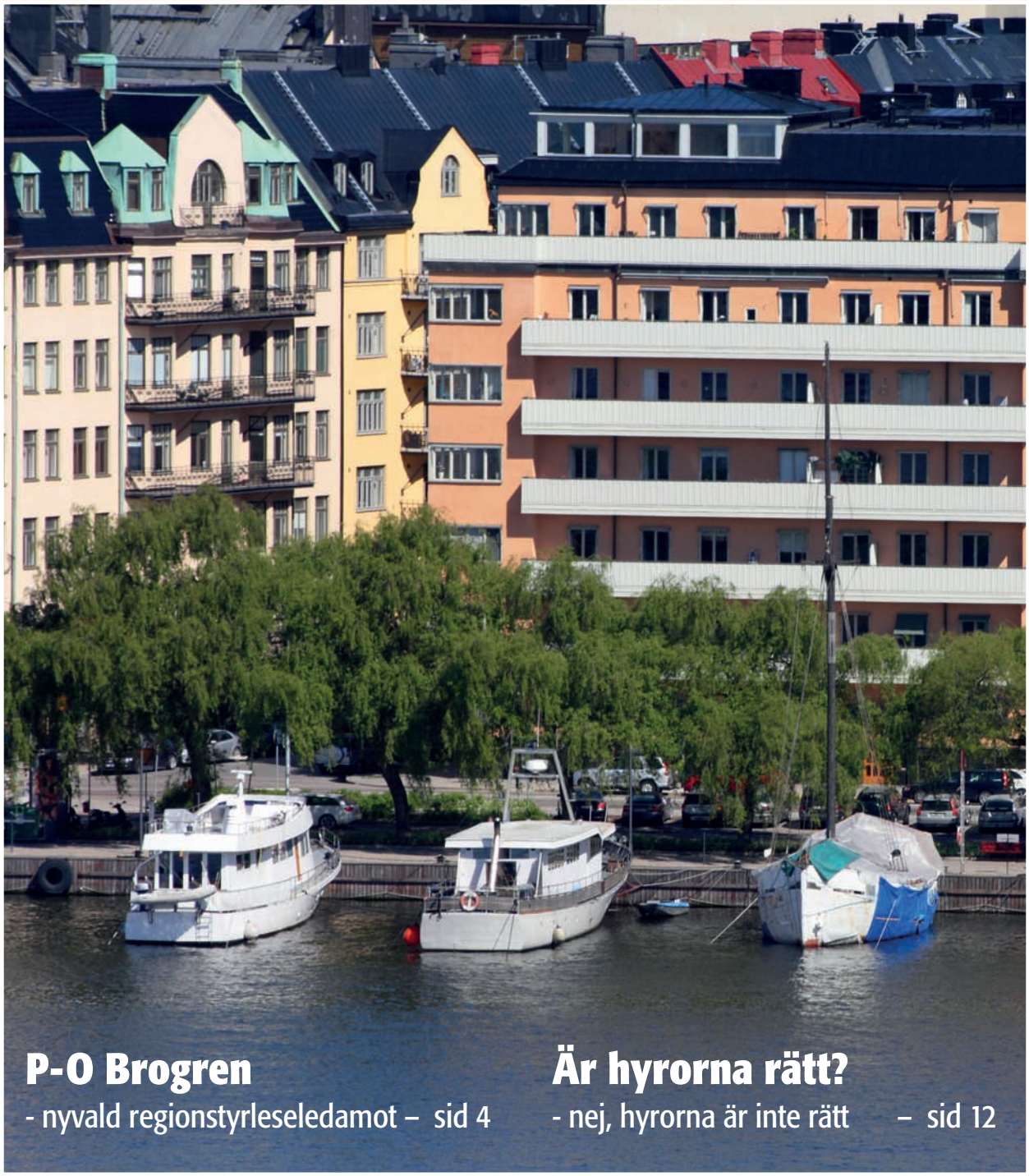

FOTO MATTON PHOTOSTOCK

P-O Brogren

- nyvald regionstyrleseledamot – sid 4

Är hyrorna rätt?

- nej, hyrorna är inte rätt – sid 12

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: 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

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. Ragnar von Malmborg

BROMMA EKERÖ
Föreningslokal: Bergslagsvägen 14
168 75 BROMMA
Vill du låna lokalen kontakta lokalansvarige
Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
E-post: kickalm_63@hotmail.com
Hemsida: http://brommaekero.webnode.se/
e-post: hgf405be@outlook.com
Ordförande: Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
e-post: kickalm_63@hotmail.com

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: sandbrors@gmail.com
tel: 070-72 77 222

Redaktion: Bror Sandström, Södermalm • Ralph Kron, Södermalm • Anders Loosme, Södermalm • Anders Helin, Kungsholmen, Rose-Marie Roth, Bromma Ekerö

Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin

Illustratör: Per Lindroos

Tryck: Bomastryck

Utgivningsplan: Nr 4 av Hyrespressen
distribueras till innerstadens och Bromma Ekerös medlemmar i mitten av november 2017

Manusstopp 2 oktober 2017
Författarna svarar för faktainnehåll. Redaktionen ansvarar bara för beställt material och förbehåller sig rätten att redigera i insänt material.

Vem kan man lita på egentligen?

I september 2016 meddelade den förtroendevalde regionordföranden att det inte längre var möjligt att samarbeta med den konsult som var och är inhyrd som högsta chef för Hgf region Stockholm.

Med anledning av detta engagerades ytterligare konsulter med tidigare bindningar till konsulten/regionchefen för att utreda de uppgivna missförhållandena med regionchefen.

Vad som sedan hände är ganska uppseendeväckande, Hgf-riksförbundet kallade in representanter från hela rikets Hgf-regioner för att rapportera resultatet av konsulten Rambölls undersökning av de lokala missförhållandena i Stockholm.

Någon utredning av den konsult som ursprungligen varit orsak till konsultföretaget Rambölls uppdrag presenterades inte.

I stället presenterades en noga utvald mindre del av utredningen som tungt pekade ut de aktiva och förtroendevalda i Stockholm som orsaken till de stora problem som förevarit i Hgf-region Stockholm,

Inte ett ord nämndes om den kontroversielle konsulten/regionchefen.

Man hade med andra ord inriktningen att svärta ner de förtroendevalda i Stockholm inför hela rikets Hgf-representanter.

De inhyrda konsulterna hade den kränkande beteckningen ”Klicken” på de förtroendevalda i Stockholm, men som det brukar heta ”man får det man betalar för”.

Givetvis resulterar en utredning i den slutsats utredningsdirektiven anger, dvs. vad som ska utredas, respektive vad som inte ska beröras.

Den som sedan har mandatet att besluta om vilka delar av utredningen som ska presenteras och vilka delar som ska mörkas bort har ju i praktiken makten att helt förvrida intrycket av utredningsresultatet.

Så vem kan man egentligen lita på, tja konsulter är ju inte kända för att vara särskilt transparenta i alla fall…

Bror Sandström
redaktör

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

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

Vart är hyresrätten på väg? Och vad ska vi göra åt utvecklingen?

För drygt femton år sedan fanns tydliga regler för hyresrätten. Allmännyttan drevs med självkostnad och de privatägda fastigheterna fick ha några procent högre hyror. Men tendenserna till påtagligt högre hyror vid upprustning och nybyggnad fanns redan då.

Sedan dess har hyrorna skenat iväg. De vanliga hyrorna i allmännyttan har ökat med 40 procent medan konsumentprisindex har ökat 20 procent. Privathyrorna har ökat lite mer än allmännyttan. Och hyrorna vid nyproduktion och upprustning har skenat trots att de husen knappast har högre standard.

I såväl allmännyttan som privatbolagens bokslut syns detta väl med höga vinster.

Men det stannar inte där. Stockholm stad skor sig på allmännyttan. Staden plockar inte längre över vinster direkt, men indirekt. När staden förmedlar lån till bolagen tar de ut extra höga räntor. Höga tomträttsavgälder är en annan del av stadens politik. Och allmännyttan får på egen hand, med våra hyror, finansiera en bra del av nyproduktionen, något som borde vara stadens ansvar, inte hyresgästernas.

Men det stannar inte där. Hyresgästerna är med och betalar ränteavdragen och ROT-bidragen till bostadsrättsägare och villaägare med cirka 800 kronor per månad.

Hyresgästerna har påtagligt lägre inkomster än övriga upplåtelseformer. Hur blir det i framtiden med alla dessa påslag som successivt förändrar hyresrätten?

Så vad gör vi?

Hyresgästernas riksförbund har valt att lägga sitt huvudfokus på att bevara förhandlingssystemet. Och tror att ”systematiska hyror” är en del av detta.

Jag tror inte att vi kan stanna där.

Till att börja med är den förändrade hyresrätten rätt okänd. Hyresgästernas villkor är också rätt okända.

Vårt huvudfokus måste bli att sätta fokus på att vi behöver en bostadspolitik för ett bra boende för hushåll med måttliga inkomster.

Vi behöver en politik för att hela hyresrätten och de andra upplåtelseformerna får regler som gör dem möjliga för hushåll med måttliga inkomster. Därtill tydliga ramar för bygg, fastighets- och finanssektorerna.

Ragnar von Malmborg

ordförande, Södermalm

Rättelse!

I decembernumret råkade vi skriva ett fel under rubriken: *Allmännyttan på Ekerö säljs ut?*

Uppgiften att 50 procent av Ekerö Bostäder AB var till salu till en norsk fastighetsförvaltare med mycket tveksamt rykte var felaktig. Rätt siffra ska vara 49 procent.

Men det är värre än så, nu har även det illa beryktade Blackstone, som är omtalade för sina snabba klipp i fastighetsbranschen börjat intressera sig för att köpa Ekerö Bostäder. Blackstone (f.d. Carnegie) har som koncept att köpa, snabbupprusta med låg nivå och sedan sälja vidare beståndet med god vinst. Som följd av detta höjs hyrorna till s.k. ”renovräkningsnivå”, dvs. till avsevärt högre nivå. Inga vidare framtidsutsikter för de boende i Ekerö Bostäder AB med andra ord.

Red.

Brev från medlem

Hyresrättsföreningen region Stockholm

Turbulensen mellan de anställda och förtroendevalda inom regionen är helt oacceptabelt. Att Annika Billström, regions chef och högsta ansvarig chef för region Stockholm sitter kvar trots protester från regionordförande Simon Safari och andra som krävt hennes avgång är svårt att förstå för oss medlemmar. Man undrar av vilken anledning hon har erbjudits denna post.

Vi medlemmar i hyresrättsföreningen har tröttnat på stridigheter och suspenderingen av förtroendevalda. Att finnas till för oss medlemmar tycks vara av sekundär betydelse.

Sker ingen förändring av situationen kommer medlemsantalet att decimeras drastiskt! Än så länge medlem men har mina funderingar.

Harriet Schwinghammer
Hälsingegatan 20

Intervju-presentation av

nyvalde regionstyrelseledamoten P-O Brogren

Vem är den evigt unge charmören med det diskreta leendet som valdes in i regionstyrelsen?

Till och med många av dem som aldrig varit med i Hyresgästföreningen vet vem P-O Brogren är, han är så att säga även "känd från tidningar och TV".

För dem som varit aktiva inom Hgf, är P-O en välkänd figur, då han innan pensionen var anställd i hela 40 år inom Hgf. nämligen mellan åren 1974-2014.

P-O föddes på Kungsholmen och växte upp i trakten av nuvarande Fältöversten, långt innan det var byggt. Han har även hunnit bo i det då nybyggda Vällingby och även på Norrmalm, innan han flyttade till Solna mellan åren 1967–83. Därefter har han flyttat till Täby och bor numera sedan tre år i Väsbyhems hus i Rundby, Upplands Väsby.

Under sin karriär har P-O hunnit sitta i regionens valberedning, första gången 1974 och sedan åter 2015-2016.

P-O var även kongressombud första gången redan 1976.

Mellan 1982–94 var P-O samordnare för Solnaföreningens två ombudsmän plus två sekreterare och till Solna kom han senare i livet tillbaka, då han som nybliven pensionär valdes till ordförande 2014.

P-O har även under karriären hunnit med att åren 1994-1999 vara biträdande regionchef för region Nord men allra mest känd hos den breda allmänheten är P-O som presstalesman/pressombudsman mellan åren 1999-2014.

På mina personliga frågor svarade P-O:

– Mitt intresse startade med en motvilja mot sådant som jag uppfattade som orättvisor, och jag har alltid velat ta parti "för de som har svårt för att få sina rättigheter tillvaratagna".

– När jag 1971 flyttade in i Hagalunds nya miljonprogramshus, som en av de första, fick jag uppleva hur svårt det var för många hyresgäster att få full valuta för pengarna och att känna sig respekterade som hyresgäster.

Det var samma teman då som nu, höga hyror i nybyggda hus, upprustningar och dåliga hyresvärdar.

– Du glömde frågorna som jag hoppades på: Jag har fyra barn, är morfar till två och farfar till ett barnbarn.

Jag är skild två gånger, hetero och 69 år med sambo i Väsby sedan 3 år i marklägenhet med två innekatter.

– Jag går inte på workout eller annat lämpligt, men läser desto mer i ryggläge. Tittar helst på Leif GW"

P-O var under tiden som anställd, den person man kunde ringa till på regionkontoret och få omedelbar respons om något riktigt akut boendeproblem dök upp och frågan kunde ofta lösas samma dag, ibland visualiserat i lokal-TV eller i tidningen.

Vi vet med andra ord att vi valt en mycket erfaren och kompetent person till regionstyrelsen och vill önska P-O all lycka i detta utmaningarnas uppdrag.

Brev till HP från Britt Helin

Utsparkad ur Hyresgästföreningen

Jag, Britt Helin har bott i hyresrätt ca 45+ och John ca 25+. Vi har under åren upplevt både bra värdar och dåliga.

Jag har varit medlem i HGF under ca 50 år och min livskamrat John Davis i ca 30. Såväl John som jag har omfattande kunskaper gällande såväl bostadspolitik som det praktiska arbetet inom Hgf.

Vi har helhjärtat stöttat och jobbat ideellt för Hgf och för dess medlemmar på Kungsholmen 40 år respektive 30 år.

Som husombud stred jag t.ex. mot en hyresvärd som olovligt stängde husets passage till uteplatsen och byggde kontor på platsen i stället.

Efter ett omfattande arbete vann vi ärendet i Hyresnämnden, men det tog nästan två år tills det nybyggda kontoret revs.

Genom förslag från Kungsholmens förhandlare Inger Malhotra (nu Svensson) hamnade jag i Hgf Kungsholmens styrelse.

Jag har varit med om upprustning på Norr Mälarstrand där jag bodde 40 år. Jag engagerade då samtliga boende i husets 78 lägenheter. Vi hade våra möten i tvättstugan, och vi protesterade till omfattningen av ombyggnaden av vårt gamla funkishus som var i gott skick. Hyreshöjningarna blev efter upprustning 50 % och förhandlingen tog två år.

Vi var 50 personer från vårt hus som besökte hyresnämnden när vårt mål togs upp.

Vi trodde att vi vann, men vi förlorade som alltid i hyresnämnden. Så de som kunde skaffade en annan bostad.

Det blev sedan kris i Hgf Kungsholmen då vår ordf. dog och ingen ville axla vare sig uppgiften som ordf. eller kassör.

Jag klagade till regionstyrelsen då de inte hjälpte oss att finna förtroendevalda som kunde ställa upp för Kungsholmen i styrelsen.

Så dagen före årsmötet fick jag själv ta på mig ansvaret att kandidera och senare bli vald till ordförande på årsmötet.

Vi hade ingen föreningslokal utan turnerade runt lokalmässigt i ex. LH lokaler. Men det blev för jobbigt, så vi tröttnade på den ambulerande tillvaron och har därefter haft Kungsholmens styrelsemöten under många år hemma hos John och mig.

Jag har varit ledamot i privata förhandlingsdelegationen och även varit valberedare i privata del. och valberedare i region Stockholm under många år.

John och jag har skött det praktiska jobbet i Hgf Kungsholmen. Vi har skött arrangemangen runt styrelsemöten och årsmöten och även det stora ”Filadelfiamötet”. John har dessutom varit föreningens kassör under ett antal år.

Vid ett tillfälle gjorde jag t.ex. hundra landgångar till samtliga som besökte årsmötet, det blev mycket uppskattat.

Jag har värvat engagerade medlemmar på våra årsmöten som sedan blivit duktiga som förtroendevalda och som mångårig ledamot i regionens valberedning har jag också varit med om att ta fram förslag till val av förtroendevalda till de flesta poster på regional nivå. Jag har varit ledamot i fullmäktige under många år och även ledamot på riksstämman två gånger.

Nu vill alla i Kungsholmens Hgf ha oss kvar i föreningen och det vill vi ju även själva.

Men vi får inte detta p.g.a. den märkliga stadgeändringen som kallas ”geografisk tillhörighet”, vi är förbrukade, kasserade och utkastade för att vi flyttat utanför Kungsholmen.

Ett livslångt engagemang inom Hgf stoppas därmed tvärt och utan den utlovade möjligheten att vid behov söka dispens. Detta sker från den ena dagen till den andra p.g.a. en kritiserad stadgeändring.

Inom arbetslivet är man mycket mån om sina erfarna och välutbildade medarbetare, inom Hgf kan man genom åren kosta på oss medlemmar kurser och utbildningar till mycket hög kostnad. Men till skillnad mot det normala arbetslivet är dessa välutbildade veteraner tvärt om förbrukningsvaror, som man helt empatilöst sparkar ut från samtliga förtroendeuppdrag.

En utbredd uppfattning bland förtroendevalda är att föreningarna själva ska ha beslutanderätten i dessa frågor, utan diktat ”uppifrån” via nyskrivna stadgar.

I samband med årsfullmäktige år 2016 tilldelades jag Guldnålen ”För lång & trogen tjänst” av Riksförbundets ordförande Marie Linder. Vid överlämnandet hoppades hon att jag skulle fortsätta arbeta för Hyresgästföreningen! Men då hade jag ännu inte blivit utsparkad.

Bo Grubb, även han en gammal trotjänare med betydande uppgifter i Hyresgästföreningen har, liksom John och jag, blivit avpolletterad p.g.a. flytt från Kungsholmen, utan så mycket som ett tack.

Hälsningar Britt Helin,
Hyresgästföreningen Kungsholmen.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Rapport från

Våra hem, deras hus!

”Våra hem, deras hus”– ett panelsamtalsseminarie där vi diskuterade s.k. renovräkningar med boende från Stockholm och Uppsala, januari 2017. Moderator: Stina Oscarson. Plats: ABF, Sveavägen 41. Arrangör: Ort till ort.

Alla ska kunna bo kvar, men hur kan det ske? En panel av hyresgäster i Stockholm med omnejd samt Uppsala berättade om hanteringen från privata hyresvärdar av sina hyresrättsboende. Det begrepp som ”renovräkning” eller ”konceptrenovering” försöker beskriva, är den situation som skapar marknadshyresnivåer utan att lagen eller Hyresgästföreningen via förhandling längre kan förhindra detta. Ärendena avgörs i Hyresnämnden eller Hovrätten, där den prejudicerande Wåhlindomen skapat förutsättningar för att få igenom höga hyreshöjningar i olika områden i regionen.

Ove från Kvarngärdet berättar: Uppsalahem sålde ett bestånd till Rikshem. – Den nya hyresvärden lovade bättre renoveringar än Uppsalahem och förväntningarna var höga från hyresgästerna. Men tidigare hade Gränbyområdet i närheten haft stora problem med vattenläckor i lägenheterna och sådant besvär vill man ju till varje pris undvika. Ove som är fastighetstekniker, upptäckte fukt i sitt eget golv, men blev kritiserad av hyresvärden för att han gjort en egen mätning. Men Ove hade rätt i sina misstankar och omfattande saneringsarbete vidtog med stora olägenheter för de boende, fuktskadorna visade sig också finnas i fler lägenheter än Oves.

52 procent hyreshöjning blev slutnotan för läckande rör, flagande nymålade köksluckor, och olikfärgade kylar och frysar. Hgf lyckades förhandla fram en instegstrappa för höjningen för de som bodde kvar, men det innebar ändå en hög höjning! Många fick flytta och de som flyttade in som nya hyresgäster fick den nya hyran direkt, utan intrappningar.

Om berättelser om hyresvärdars byggfusk, kapitalförvaltning och ekonomers samt Fastighetsägarföreningens retorik gällande hyresreglering etc. får stå oemotsagd och representera hyresrättens fortsatta varande är vi illa ute, då får vi en skev bild av hyresrätten och människorna som bor där. Moderatorn Stina Oscarson påpekar också detta under panelens olika berättelser.

Nätverket Ort till Ort består av grannar från samma områden i Uppsala, Lidingö i Stockholm, Husby, Tensta för att nämna några. Från hus på Lidingö som ägs av Mattsson berättar en hyresgäst att det är renoverat 2013, men hyresgästerna väntar fortfarande på sin nya hyra då fallet hamnat i Hovrätten. Köksinredningar i husen det handlar om är ca 70-år gamla och blev utrivna, platsbyggda trähyllor blev ersatta med spånskivor, äldre diskbänkar som är rostfria, byttes ut mot mjuka, lättrepade och billiga ersättningar, oavsett vad hyresgästerna tyckte om detta.

För renoveringen är egentligen bara kosmetisk och den ska bara motivera de hyreshöjningar värden sedan kräver. – Så skriv inte under några godkännandeblanketter, varnar berättaren. Det är det enda vi har att sätta emot, säger de från Lidingö. Carl Schlyter (MP), sitter med i publiken och lyssnar. Han säger att han ska ta berättelserna med sig till sin organisation och inte minst till Agneta Börjesson som är regeringens utredare om hyresgästers inflytande. Han uppmanar lovvärt alla att höra av sig till politiker och föra oväsen om missförhållanden som uppstår. Uppenbarligen anser politikerna att hyresgästernas inflytande över sitt boende saknar jämvikt i hyresförhållandet, men vems ärende är det man går i slutändan?

Sagt om och av Michael Swank, Blackstone, i tidn. Fastighetsnytt från en paneldiskussion i september 2016: – Investmentjätten gjorde sina första fastighetsinvesteringar i Sverige år 1998 men valde att lämna Svenska marknaden några år senare. Ett beslut Swank med facit i hand kan konstatera var felaktigt. Blackstone hade som nämnts ovan redan då förvärvat 30 procent av aktierna i D. Carnegie & Co. och de kommer under hösten att återkomma kring ett eventuellt budpliktsbud på resterande aktier i bolaget. Av Swanks ord att döma är det inte uteslutet att man gör fler investeringar i noterade Svenska fastighetsbolag. – Det finns inget land i Europa som har lika många börsnoterade fastighetsbolag i per capita-termer som Sverige, påpekar han, något som gör landet mycket intressant för en aktör som Blackstone.

Panelen och deltagare från Järvaområdet är helt övertygade; marknadshyror är redan här genom s.k. konceptrenoveringar som innebär försämringar i kvalité, men ska ge skäl för hyreshöjningar genom att jämföra med de högsta, tidigare förhandlade hyrorna vid jämförelse i Hyresnämnden och hyreshöjningarna ska drivas igenom gång efter annan i samma nämnd som dessutom går på hyresvärdens yrkanden men kanske ibland med viss jämkning.

Men ALLTID med höjning som resultat.

Varför håller då Ort till Ort på med den här typen av seminarier? – Skälen är främst för att lyfta fram människan i sitt hem. I den rika floran av företagsekonomiska analyser av bostadsfrågan går den enskilda människans berättelse och perspektiv förlorade. Den sociala delen i bostadsförsörjningsfrågan är till övervägande del den största. Det är vad bostadförsörjning betyder. Ort till Ort har en annan uppgift att fylla genom att se till att föra samman dem som drabbas av den här typen av drastiska hyreshöjningar och ingrepp i sina boendeförhållanden. Genom sådana här nätverk, paneldiskussioner och berättelser, om motstånd och demonstrationer etc, gör de frågan tydligare för de politiker som ska besluta i bostadspolitiska frågor och företräda medborgarna genom demokratiska val *Red*

Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter

– en för lönsam affär?

Hyresgästernas riksförbund presenterade i april en utredning om lönsamhet vid nyproduktion och upprustning.

Utredningen som tittat på nyproduktionshyror och boendekostnader för nybyggd bostadsrätt (2015) konstaterar att det var mycket billigare att bo i en nybyggd bostadsrätt jämfört med en ny byggd hyreslägenhet. Det gällde vare sig den låg i Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö eller i kommuner större eller mindre än 75 000 invånare.

För Storstockholm redovisas en hyra på 10 984 kronor per månad för 70 kvadratmeter. Boendekostnaden i bostadsrätt för samma storlek anges till 6 407 kronor per månad. Dvs en skillnad 4 500 per månad. Skillnaderna är i samma härad i övriga Sverige. Utredningen hävdar att ränteavdragen för bostadsrättsinnehavare förklarar ungefär 25% av skillnaden.

När det gäller resten av skillnaden säger utredningen lite diffust att: Trots den låga inflationen och de låga räntorna har inte de som investerar i nyproduktion i hyresrätt anpassat sina kalkyler utifrån det rådande ekonomiska läget – utan istället har hyresnivåerna i nyproduktionen stigit kraftigt de senaste åren.

På fråga om detta innebär att Hyresgästföreningen har förhandlat felaktigt och tillåtit alldeles för höga hyror i nyproduktionen så svarade en av artikelförfattarna från Riksförbundet att så var det absolut inte.

Slutsatserna kan ändå bara bli att endera har Hyresgästföreningen förhandlat felaktigt eller så är några andra förutsättningar fel. I så fall vilka mer än att investerarna kräver hög avkastning? Eller så är idén att bygga ny hyresrätt felaktig?

För lönsamt vid upprustning

Rapporten diskuterar också det som kallas konceptrenoveringar. Rapporten konstaterar att det finns ett antal företag som specialiserat sig på att köpa in äldre fastigheter, göra hyreshöjande åtgärder och sedan sälja vidare. Rapporten nämner Akelius, Carnegie och Heimstaden.

Dessa gör ofta bara de kosmetiska förändringarna och låter bli grundläggande teknik. De arbetar mycket med åtgärder kring lägenheter som blivit tomma. Behovet av större tekniska åtgärder förs över till nästa fastighetsägare eller bostadsrättshavare när bostäder görs om till bostadsrätt. (Att arbeta med lägenheter som blivit tomma är ett beteende som vi känner igen från allmännyttan i Stockholm).

Också här blir frågan varför dessa fastighetsägare får så stora hyreshöjningar för kosmetiska åtgärder?

Ragnar von Malmborg

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Region Stockholms vår-årsfullmäktige 29 april

Ett antal förslag från regionstyrelsen behandlades, bl.a. ett bostadspolitiskt uttalande. Nyval till regionstyrelse och valberedning förrättades också.

Som väntat omvaldes **Simon Safari som ordförande** på ytterligare två år. Nedanstående förtroendevalda valdes till regionstyrelsen för två år:

PO Brogren (nyval), Upplands Väsby
Marco Espvall (nyval), Vällingby
Anders Kotorman (nyval), Sigtuna
Susanne Sjöblom (nyval), Nacka-Värmdö
Jan Åke Skoog (nyval), Sydost
Katarina Kalavainen (omval), Sydost
Cecilia Berggren (omval – fyllnadsval för ett år), Haninge.

Följande ledamöter valda 2016 för perioden 2016–18
Jaana Andersson, Södermalm
Carina Cedergren, Lidingö
Jörgen Joansson, Sydost
Per Jansson, Brännkyrka Hägersten.
Anna-Lena Barth, Vällingby

Revisorer för två år
Lars-Åke Henriksson (omval), Sydost
Revisorsersättare för två år
Yngve Sundblad (omval), Södermalm

Revisorer valda 2016 för perioden 2016–18
Nils Gudmundsson, Östermalm (ordinarie)
Leif Lindheimer, Nacka-Värmdö (ersättare)

Valberedning
Ledamöter för två år
Roger de Robelin, Östermalm
Christer Alariksson, Sundbyberg
Peggy Jönsson, Sydost

Förslag och beslut

Regionstyrelsen föreslog att fullmäktiges höstmöte (budgetmöte) ska avskaffas. *Fullmäktige avslog förslaget*.

Regionstyrelsen föreslog att Etik- och moralgruppen ska avskaffas. *Fullmäktige avslog förslaget*.

Regionstyrelsen föreslog att en motion om förhandlingsrutiner som antogs av fullmäktige 2016, skulle behandlas igen och avslås. *Fullmäktige beslutade att avslå regionstyrelsens förslag*.

Regionstyrelsen förslog ett nytt regionalt bostadspolitiskt program. Södermalmsföreningens Ragnar Malmborg lade fram ett liknande förslag. *Fullmäktige beslutade att slå ihop bägge programmen till ett*.

Redaktionsutskottet lade fram ett bostadspolitiskt uttalande som *antogs av fullmäktige*.

24 motioner var insända till fullmäktige, som beslutade att de ska behandlas på höstmötet i november.

LH Blecktornet

En aktiv förening med trivsam gård

Kv. Draget (Familjbostäder) ligger i södra utkanten av Södermalm alldeles intill Stora Blecktornet och omgärdas av Södermanna- och Metargatan, samt Blecktornsstigen och Blecktornsgränd. Här berättar ordförande i den lokala hyresgästföreningen LH Blecktornet om dess verksamhet.

LH Blecktornets styrelse har sett olika ut under årens lopp, och många av de som är med i nuvarande styrelse, har varit med tidigare till och från. Men jag tror att jag vågar säga att den konstellation vi nu har haft i cirka fyra år, fungerar mycket bättre än den gjort på många år innan dess. Vi trivs bra ihop och alla tar sitt ansvar för att saker och ting ska bli gjorda.

Vi träffas på styrelsemöten en gång per månad. Dessa möten försöker vi hålla korta och koncisa. Att sitta och prata sönder olika frågor sliter bara på stämningen och sammanhållningen. Vi har också tur att vi har en egen lokal där vi kan ha våra möten och som de boende kan låna vid behov. Lägenheterna i kvarteret är relativt små och det är fantastiskt att ha denna lokal där man kan ha lite större fester.

Vårt kvarter har en mycket härlig och exklusiv innergård, som vi försöker utnyttja på bästa sätt. En trädgårdsgrupp tar ansvar för att blommor och buskar trivs på bästa sätt – gruppen sköter även om en liten grönsaksodling och en del grannar odlar egna tomater i krukor.

Vi försöker hålla en hel del aktiviteter varje år för att skapa en god grannsämja. Detta är extra viktigt för oss i dagsläget då vi står inför ett kommande stambyte, vilket vi ännu inte

Gården är kuperad med stora höjdskillnader. Här sett mot öst.

Alla får hjälpa till i trädgårdsarbetet.

Gårdsloppis…

…och gårdsfest.

FOTO: SUNE BÖRJESSON

vet vad det kommer att få för konsekvenser med hyreshöjningar etcetera.

Våra fasta aktiviteter brukar bestå av att året börjar med ett årsmöte för medlemmar i Hyresgästföreningen, kombinerat med Bomöte för alla boende. Därefter brukar vi ta ut alla gårdsmöbler någon gång i april – vi avslutar dagen med korvgrillning. Mycket populärt.

Nästa gemensamma aktivitet brukar bestå av en gårdsloppis i juni. Då står portarna öppna till vår härliga gård, och förhoppningsvis göra ett fynd bland våra loppisbord.

Under juni och juli har vi inte så många organiserade aktiviteter, men många sitter på gården och solar på dagarna och grillar på kvällarna. I augusti dukar vi upp borden på gården till ett ordentligt knytkalas.

Framåt hösten är det dags att hjälpas åt att flytta in alla trädgårdsmöblerna i förråden. Även då avslutar vi med korvgrillning. Som avslutning på året har vi sedan traditionellt Luciakaffe.

LH Blecktorents egna symbol illustrerad av Carina "Cajan" Jansson.

Sedan några år tillbaka har vi väckt liv i vår gamla kvarterstidning som nu har fått namnet Nya Draget. (Förra tidningen började 1997 och gavs ut under några år.) Detta har varit ett riktigt lyft. Vi har turen att ha en granne som är duktig på det grafiska och vi har även en egen fantastisk illustratör. Alla grannar älskar tidningen, och genom den har vi i styrelsen ett fantastiskt forum för att föra ut information och publicera läsvärda artiklar. Vi har även person som forskar i Södermalms historia i styrelsen, och utöver det har vi en hel del intressanta grannar som vi försöker få att dela med sig av sina egna historier.

Vi har nyligen även startat ett språkkafé som ger möjlighet för nyanlända att lättare träffa svenskar och öva svenska.

Avslutningsvis vill jag berätta att vi även har en Facebooksida där vi lägger ut bilder och information. Gå gärna in och gilla sidan. Den heter helt enkelt "Kvarteret Draget LH Blecktornet". Välkomna till oss!

Peter Roth, Ordförande

FAKTA – HISTORIA, KV DRAGET

På Tillæus karta från 1733, ser man inritat ett litet torn vid kommissarie Bröms mark med texten Blectorn. Troligast förklaring till namnet är att tornet var av bleckplåt. Det hade inget med blekning av tyger att göra. Den tolkningen avvisas av de flesta forskarna idag.

1742 står det i bouppteckningen att gården består av två gamla hus i trä, en stor trädgård utan fruktträd samt en beteshage. På områdets mark odlades troligen bland annat tobak.

När överkommissarie Erik Salander ägde marken anlitade han 1758 arkitekt König att rita en stor tobakslada, prytt med ett torn. Om det var det gamla tornet eller ett nytt ska vara osagt. Salander hade stora tobaksodlingar på Söder och behövde ett stort utrymme till skördarna. Ritningen finns bevarad på Stockholms stadsarkiv.

Tobaksladan byggdes sedan om till en malmgård och sommarnöje och ägdes av slaktaråldermannen Vilhelm Djurberg till mitten av 1800-talet. Utseendet som Blecktornet ser ut idag med två torn och tre våningar fick huset 1856 under den nya ägaren hovrättsrådet Christoffer Hederströms försorg. På en karta från 1863 syns byggnaden tydligt inritat med sina två torn. Nuvarande kvarter Draget är utan bebyggelse.

1904 hyrdes Stora Blecktornet ut till den nyligen bildade barnavårdsnämnden som skyddshem och uppfostringsanstalt för pojkar. Hemmet kallades bland gemene man "skolkarhemmet". Det var den mycket omtyckta och driftiga kyrkoherden i Katarina församling, Axel Landqvist, som "hittade" huset. Han satt också i barnavårdsnämndens ledning.

1929 flyttade paret Anna och Ferdinand Boberg in efter att huset hade renoverats rejält interiört. Anna fick en ateljé, badrum sattes in och köket gjordes stort och modernt. Husets fasad putsades rött. Bobergs bodde kvar till Annas död 1935.

Nu följde en tid med olika hyresgäster och verksamheter, på 1970-talet fanns bl a Centerpartiets stockholmsavdelning i lokalerna, då var huset fortfarande rödmålat. Runt 1990 renoverades och putsades huset om till den ljusa fasaden den har idag. Idag finns kafé- och konferensverksamhet i huset och ägs av Stockholms stad.

Kvarter Draget bebyggs

Södermannagatan, (tidigare, Södermanlandsgatan) är en mycket gammal Stockholmsgata. Den finns på kartor med samma sträckning från 1670-talet – från Katarina kyrka till Bohusgatan (tidigare Hammarbygatan).

Stadsplanearkitekten Per Olof Hallman (1869-1941) är pappa till stadsplanen för området. Liknande stadsplaner fanns i Tyskland och i England som hade inspirerat honom. Han ville ha kvar småstadsidyllen i det växande Stockholm och med inspiration även från medeltidens slingrande gator. Motsatsen var Lindhagens plan från mitten av 1800-talet med rätvinkliga system och esplanader som hade brett ut sig på malmarna.

Det fanns en del oplanerade marker kvar i Stockholm med lite mer otillgänglig och bergig mark som i regel utnyttjades till parkanläggningar och kyrkor. Dessa fick nu Hallman möjlighet att stadsplanera. Trakterna runt Rödabergsområdet, Helgalunden och Skinnarviksberget är förutom detta område typexempel på sådana områden, men också trädgårdsstaden Enskede. Intresset dog dock ut under 1930-talet då modernismen blev på modet.

Arkitekt för kvarter Draget, som var det första i området, var S E Lundqvist 1922–23 i stadens regi och i samklang med kvarter Ryssjan (1926–29) som SKB lät uppföra. Husfasaderna i rödgula färger harmoniserades med varandra, höjdskillnader och bergknallar bevarades i möjligaste mån och gatorna blev då naturligt slingrande. Här ville man bygga sociala bostäder i stora enheter med gemensamma stora gröna gårdar anpassade för människor som skulle bo där – både barn och vuxna.

Gården har en del barockmotiv medan huskropparna är i en nyantik stil. Ingen port är den andra lik av de 13 som finns.

I november 1924 gick de första flyttlassen, sedan kom flera familjer i rask följd till början av 1925. Ungefär 200 lägenheter fylldes med ca 500 personer.

Blecktornsområdet söderut 1902. Stora Blecktornet syns på höjden bakom Lilla Blecktornet och dess odlingar i förgrunden där nu Blecktornsparken ligger. FOTO: SSM

DEBATT
HYRESMARKNADEN

Bostadsborgarådet Ann-Margarethe Livh (V) fick berättigad kritik för sin hyllning av uppgörelsen om Stockholmshyra. Nu visar hon upp en annan sida i en debattartikel i SvD, där hon för fram konkreta förslag till en bättre och rättvisare hyresmarknad.

Några axplock från debattartikeln:

Dags att ge hyresrätten bättre spelregler. Många säger sig värna hyresrätten, men få levererar en politik som faktiskt stärker hyresrättens ställning. Det är dags att jämna ut de ekonomiska villkoren mellan ägt och hyrt boende, skriver Ann-Margarethe Livh

En nybyggd hyresrätt kostar idag i genomsnitt 4000 kronor mer i månaden att bo i än en nybyggd bostadsrätt.

Här är mina fem förslag för jämlika ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna:

Skattefria underhållsfonder. Låt bostadsbolagen lägga undan pengar för underhåll av sina fastigheter, utan att det ska behöva beskattas som resultat.

Statliga topplån till hyresrätt. Möjliggör för stabila statliga topplån till låga räntor, som minskar kravet på eget kapital för den som bygger hyresrätt.

Fasa ur ROT. Vi behöver inte längre Rot-avdraget för att stimulera konjunkturen. Arbetskraften behövs i byggbranschen.

Fasa ut ränteavdraget. Avdragsrätten på bolån är en tidsinställd bomb som ligger och tickar i statens finanser och briserar den dagen då räntorna normaliseras. En utfasning under fem år minskar statens risk och dämpar prisrallyt.

Avskaffa hembudsrätten. I dag stimulerar staten till ombildning av genom att hembudsrätten ger en registrerad bostadsrättsförening förköpsrätt på de hyresrätter som står inför försäljning. För att fler privata hyresrätter ska finnas kvar bör hembudsrätten avskaffas.

Den här regeringen har gått åt rätt håll. Men för att antalet hyresrätter ska öka måste vi åtgärda systemfelen på bostadsmarknaden. Det finns inga genvägar till fler hyresrätter.

Utdrag ur artikel (SvD) skriven av
Ann-Margarethe Livh(V)
bostadsborgarråd i Stockholms stad

Statliga topplån till hyresrätt – kan det leda till att fler får flytta in i hyresrätt?

Svag utredning om regler för

upprustning, andrahandsuthyrning och hantering av slaskvärdar

Hyreslagsutredningen har presenterat en utredning Stärkt ställning för hyresgäster. SOU 2017:33

Upprustning

Utredningen föreslår lite förbättringar för hyresgäster utsatta för upprustning. Informationen från fastighetsägarna ska vara tydligare, det ska finnas lite längre tid mellan informationen och när fastighetsägaren får vända sig till Hyresnämnden för att få tillstånd. Vidare föreslås att reglerna för hyresnämndernas behandling formuleras om något för att stärka hyresgästinflytandet. Hyresnämnd föreslås godkänna fastighetsägaråtgärd om den är skälig för hyresgästerna istället för som tidigare inte oskälig för hyresgästerna. I bedömningen ska ingå processen inför Hyresnämndsbehandlingen. Vidare uttalar utredningen att samråd bör genomföras och om hyreshöjningen är högre än 50 procent så ska samråd genomföras och olika stora standardhöjningsnivåer presenteras.

I direktiven fanns ett förslag att underhållsfonder skulle utredas. Förslag kring detta saknas i utredningen.

Viktiga åtgärder kring upprustning saknas i utredningen.

Ett klargörande behövs av vad som är underhåll och vad som är standardhöjning, samt att underhåll inte påverkar hyran.

Det saknas en regel att hyreshöjningen för standardförbättringen ska motsvara kostnaden för att genomföra standardhöjningen.

Vidare saknas förslag om att hyresgästen ska kunna besluta om en standardhöjning ska genomföras.

Inget förslag finns kring hyresgästinflytande vid renovering av enskilda tomställda lägenheter.

Vidare får konstateras att förslagen kring samråd är bra svaga, de ska motsvara god sed på hyresmarknaden, vilket låter som ett kvalificerat hån mot hyresgästerna.

Inget förslag finns kring förhandlingsordningen. Idag är det lätt för en fastighetsägare att säga upp en förhandlingsordning för att istället förhandla direkt (= diktera direkt) med hyresgästen. En regel borde finnas om att uppsagd förhandlingsordning innebär krav på att få hyresnämndsbehandling.

Utredningen behandlar också andrahandsuthyrning

Men utredningen föreslår inga förslag för rimligare hyror vid uthyrning av bostadsrätt.

Istället stärks rätten att hyra ut bostadsrätt. Varje bostadsrättsägare föreslås få rätt att hyra ut två bostadsrättslägenheter utan att bostadsrättsföreningen kan lägga sig i detta. Dessa regler kan bara leda till ökad andrahandsuthyrning och färre bostadsrätter till salu.

Ny förvärvslagstiftning för hyreshus har utretts

Men inga förslag om en ny förvärvslag läggs. Bara smärre.

Ragnar von Malmborg

FOTO MATTON PHOTOSTOCK

En stad för goda bostäder och goda boendemiljöer till skälig kostnad

Stockholm verkar de senaste åren enbart ha kunnat stava till flera bostäder. Stockholm har också drivit en bostadspolitik som mera har varit inriktad på att tjäna pengar på de boendes bekostnad.

För nyproduktionen har staden drivit höga markkostnader och höga tomträttsavgälder. Staden har inte ställt några som helst krav på att de nya bostäderna ska få hyror som kan klaras av många. För nyproduktionen i allmännyttan har staden krävt extra höga räntor samt krävt kalkylmodeller som lett till hyror som mycket få kan klara.

Till detta driver staden en högexploateringspolitik som eftersätter de flesta rimliga krav på goda boendemiljöer. Barnen är särskilt utsatta.

För de befintliga husen har staden krävt en hög höjning av tomträttsavgälderna och kräver för allmännyttan oskäliga vinster som driver upp hyrorna. Till det driver staden en upprustning av allmännyttan som mera handlar om små standardhöjningar till mycket högt pris istället för det nödvändiga tekniska underhåll som behövs.

Det krävs en ny bostadspolitik i Stockholm Vi måste ha en politik som verkar för goda boendemiljöer och en politik som verkar för goda bostäder som hushåll med måttliga inkomster kan klara.

Staden måste ge nya riktlinjer till allmännyttan för nyproduktionen, upprustningarna, hyrorna och för hyresgästernas inflytande.

En välfungerande och demokratisk Hyresgästförening

Det senaste året har arbetet inom Hyresgästföreningen i Stockholm visat stora brister.

Viktiga frågor som ett arbete för rimliga hyror vid upprustning och nyproduktionshyror som hyresgäster med måttliga inkomster klarar har inte kommit igång trots att beslut har fattats flera år i rad.

Inte heller har stödet till hyresgäster som samråder om upprustning eller hamnar i Hyresnämnd fungerat.

Istället har Hyresgästföreningen i Region Stockholm lagt ner mycket kraft på att lusgranska, suspendera och utesluta förtroendevalda som fört hyresgästernas talan. Allt fler talar om ökad centralstyrning.

I början på mars avslöjades att Hyresgästföreningen Region Stockholm förhandlat och träffat ett avtal bakom ryggen på såväl stadsdelsföreningar som förhandlingsdelegationer om en så kallad Stockholmshyra. Enligt avtalet ska inga hyror sänkas, hyror ska bara ökas och det går att läsa in idéer om att hyresskillnaderna inom Stockholms stad ska öka. Helt i strid med de inriktningsbeslut som vi varit med om att fatta. Och helt i strid med den ordning som gäller för hyresförhandlingar.

Så här vill inte vi att arbete i Hyresgästföreningen ska gå till.

Vi vill ha en välfungerande och demokratisk Hyresgästförening.

Vi vill ha en koncentration på de viktigaste frågorna

Vi vill inte hotas av tvångsförflyttning

Är hyrorna rätt?

Det finns några grundläggande fel med hyrorna. Hyrorna är för höga med hänsyn till hyresgästernas ekonomi och ger för höga vinster för fastighetsägarna. Nyproduktions- och upprustningshyror är särskilt fel. Vidare är hyresskillnaderna mellan olika områden för höga.

Hyrorna är för höga

Medianinkomsten för hyresgäster är cirka 19 000 kr per månad före skatt. Enligt våra bostadspolitiska mål bör hyran understiga 25 procent av inkomsten. Under 1980-talet formulerades att hyran för en nybyggd 2 RoK ska vara mindre än 25 procent av en industriarbetarlön.

Utifrån medianinkomsten borde hyran för 2 Rok vara högst 4 750 kronor per månad. Medelhyrorna i de kommunala bostadsbolagen i Stockholms kommun är dock hela 6 700 kronor per månad för 2 RoK. Hyresgäst med medianinkomst, som hyr en genomsnittslägenhet, betalar hela 35 procent av inkomsten hyra. Hyresgäster med lägre inkomster än medianen ännu mera. Cirka 60 procent av hyresgästhushållen i Stockholms kommun består av en vuxen. Det är därför rätt att diskutera hyrorna utifrån vad en inkomsttagare förmår.

De höga hyrorna är inte ett resultat av höga kostnader för bostadshus, utan det är framför allt en alldeles för höga vinster i bostadsbolagen. Till exempel Stockholmshem visar en vinst för 2016 på 17,4 procent av hyrorna. Till det kommer avskrivningar – indirekt vinst som inte beskattas – på 20 procent av hyrorna. Således är hela 37 procent av hyrorna är ren vinst eller indirekt vinst.

Stora hyresskillnader mellan olika bostäder

Hyresskillnaderna är stora beroende på om husen är byggda

Systematiserade hyror

Systematiserade hyror är ett mantra som far genom luften.

Hyresgästernas Riksförbund driver på att alla ska arbeta med systematiska hyror och framhåller det som oerhört viktigt. Vad vill förbundet egentligen, hur drivs arbetet och vilka chanser finns att arbetet tar tag i de problem som finns och vilka risker finns att resultatet hamnar helt fel?

Hyresgästernas Riksförbunds fokus är att försvara förhandlingssystemet och de till detta kopplade förhandlingsersättningarna. Den hotbild som förbundet målar upp är att annars får vi marknadshyror. Förbundet vill utgå ifrån att förhandlade hyror är detsamma som rimliga hyror, men det talas inte mycket om detta. Däremot framförs att dagens hyror är osystematiska, dock utan att det beskrivs på vilket sätt de är felaktiga.

Vad händer om fokus istället sätts på rimliga hyror och hur vi ska nå dit?

Hur bedrivs arbetet i Stockholm

Normalt är det förhandlingsdelegationerna som förhandlar och beslutar om hyrorna. Så står det i våra stadgar.

I det här fallet har det istället varit mycket hemligt och centralstyrt. Det finns en hyreskommitté och två tjänstemannaarbetsgrupper med representanter för allmännyttan och hyresgästföreningen. *Vad som sagts i hyreskommittén och i arbetsgrupperna har aldrig rapporterats eller förankrats i förhandlingsdelegationerna*.

I februari vaknade vi alla till en DN-artikel som talade om Stockholmshyra och att hyrorna skulle sättas mer efter attraktivitet. Hyresgästföreningen Region Stockholm visade sig ha träffat ett avtal, om en ny hyressättning i Stockholm. Avtalet var inte förankrat i organisationen och hade inte behandlats i förhandlingsdelegationerna!

Det finns märkliga delar i detta avtal, till exempel att inga hyror skulle kunna sänkas utan bara kunna få ligga still.

Vidare finns en särskild systematikgrupp med representanter för stadsdelsföreningarna i Stockholm med oklara uppgifter. Den gruppen har träffats ett antal gånger sedan

Nej, hyrorna är inte rätt!

före eller efter år 2000 och beroende på om de är stambytta eller totalombyggda, och beroende på var de ligger.

Nedanstående tabell visar en sammanställning.

	AB	CD	EF	GHJK	Alla	Skillnad AB/GHJK
Byggt före 1999	1 143	1 033	1 041	979	1 011	17%
Stambytt efter år 2000	1 219	1 092	1 055	1 032	1 052	18%
Totalombyggt efter 2000	1 407	1 271	1 222	1 091	1 237	28%
Nybyggt efter 2000	1 881	1 716	1 585	1 456	1 652	29%
Skillnad byggt före/efter 2000	**65%**	**66%**	**52%**	**49%**	**63%**	

Hyror i Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder efter byggår/ombyggnadsår och område. Kronor per kvm, normhyra för 77 kvm. AB är innerstad, CD är närförort, EF är mellanstad och GHJK är ytterstad, alla i Stockholms kommun.

Hyrorna i det äldre beståndet är rätt jämna, men med geografiska skillnader på 17-18 procent. Det gäller också stambytta, d.v.s. badrumsombyggda, fastigheter.

I det som är byggt eller totalombyggt efter år 2000 är hyrorna väsentligt högre och har också ökat under åren. Den genomsnittliga skillnaden mellan det som är byggt före respektive efter år 2000 är 63 procent. Totalombyggda hus är i innerstaden i genomsnitt 25 procent dyrare än de äldre husen. Också här har hyrorna ökat under 2000-talet.

Hyresskillnaderna mellan de nybyggda, totalombyggda och äldre hus motsvaras inte av några påtagliga standardskillnader.

Det som är byggt efter år 2000 har lite bättre standard i vissa avseenden och lite sämre i andra. Standardförbättringarna vid totalombyggnad är små, det mesta som görs är underhåll eller obetydliga förändringar. Hyresskillnaderna mellan olika områden har ökat för det som byggts eller byggts om under 2000-talet. Från de 17–18 procent finns i de äldre husen till 28–29 procents skillnader för hus som är nybyggda eller totalombyggda under 2000-talet.

Hyresskillnaderna mellan olika lägen är alldeles för höga.

I en undersökning som Hyresgästföreningen lät göra för cirka 10 år sedan ställdes frågan hur mycket hyresgäster var villiga att betala för en likadan lägenhet i ett annat område. I genomsnitt var hyresgästerna i ytterstad beredda att betala fem procent mer för att bo i innerstad. Det var ingen skillnad mellan de som bodde i inre respektive yttre ytterstad.

I en jämförelse över vad bostadsrättsägare betalar för olika lägen. Där har räknats in räntan för hela insatsen, driftskostnaderna för bostadsrättsföreningen och kostnaderna för det inre underhåll som den enskilde bostadsrättsägaren står för. Skillnaden i boendekostnad mellan Södermalm och yttre söderort (Farsta – Skärholmen) blev 14 procent. Det kan sägas vara marknadsskillnaden. Skillnaderna i hyresrätt borde vara betydligt mindre än så.

Sammanfattning

Det finns betydande fel i hyressättningen. Hyrorna är generellt för höga, hyrorna i byggt och ombyggt under 2000-talet sticker ut särskilt och hyresskillnaderna mellan olika områden har blivit alldeles för höga. Felen är dock inte osystematiska som vissa påstår.

Kommer arbetet med systematiska hyror att ta tag i problemen?

Ragnar von Malmborg

maj 2016. Något riktigt systematiskt arbete har dock inte bedrivits. Under en helg i månadsskiftet mars - april träffades gruppen och formulerade cirka 150 standardfaktorer som kökskvalité och, badrumskvalité. Hur det ska kunna bli ett system och om det är befogat att arbeta med så finfördelade faktorer har inte klarlagts. Inte heller hur de stora problem som beskrivs i bredvidstående artikel ska hanteras.

Finns det risker med arbetet?

Ja, det gör det. Det i hemlighet tecknade avtalet visar en likgiltighet för demokratin i organisationen som är synnerligen besvärande.

Det är tydligt att för vissa är det viktigare att säga att vi har en modell eller ett system än att det leder till rimliga hyror.

Nu behövs en intensiv diskussion för att det ska bli en genomskinlig process, ett hederligt arbete och ska leda till rimligare hyror än dem vi har idag. Artikeln ovan visar problemen.

Det finns hårresande exempel.

Under 2011–12 bedrev Region Stockholm ett hyressättningsarbete. Det kullkastades eftersom fastighetsägarna inte kunde acceptera ett nollsummespel, de ville bara kunna höja hyrorna. Men arbetet var också hårresande i sina detaljer. Samma standardfaktorer räknades flera gånger och modellen landade i kraftigt ökade hyresskillnader, utan att det fanns några skäl till detta.

I Malmö har en systematisering bedrivits som framhålls som bra. Malmö har sydvästra Skånes lägsta inkomster. De bebyggda delarna av Malmö är ungefär lika stora som Stockholms innerstad. Ändå har *malmömodellen* lett till mycket stora hyresskillnader. Det har också lett till att Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB) är ett av de allmännyttiga bolag i Sverige som har högst vinster. För de privata fastighetsägarna har *malmömodellen* varit ännu mera lönsam, deras vinster har ökat dubbelt så mycket som i MKB.

Ragnar von Malmborg

Hyresgästföreningen på Södermalms Rospris 2017 – Tilldelas Tidningen ETC

Tidningen ETC har tilldelats Hyresgästföreningen på Södermalms ROS 2017. Tidningen ETC har kontinuerligt skrivit om hyresgästerna och om hyresrätten på ett föredömligt sätt. Tidningen har rapporterat om problemen vid upprustning, oskäliga nyproduktionshyror, höga vinster hos bostadsbolagen och om behovet av en bostadspolitik som ger hyresgästerna tillräckligt med bostäder, trygghet och säkerhet.

ETC har förstått och försvarat hyresgästernas utsatta situation och verkat för starka långsiktiga åtgärder.

Hyresgästföreningen på Södermalms Rispris 2017 – Tilldelas Stockholm stad

Stockholms stads bostadspolitik har misslyckats med att skapa ett bostadsbyggande med bra bostäder för hushåll med måttliga inkomster.

Staden har istället hanterat bostadspolitiken som en inkomstkälla. Oskäliga vinstkrav på allmännyttan, oskäliga räntekrav på allmännyttan, oskäliga tomträttsavgälder, oskäliga markpriser samt hårdexploatering istället för krav på goda boendemiljöer. Till det har staden nonchalerat hyresgästernas önskemål vid upprustning av äldre hus.

Hyresgästföreningen på Södermalm hade väntat sig något annat efter valet 2014. Staden har inte visat den empati som hyresgästerna hade förväntat sig.

Hyresgästföreningen på Södermalm 29 mars 2017

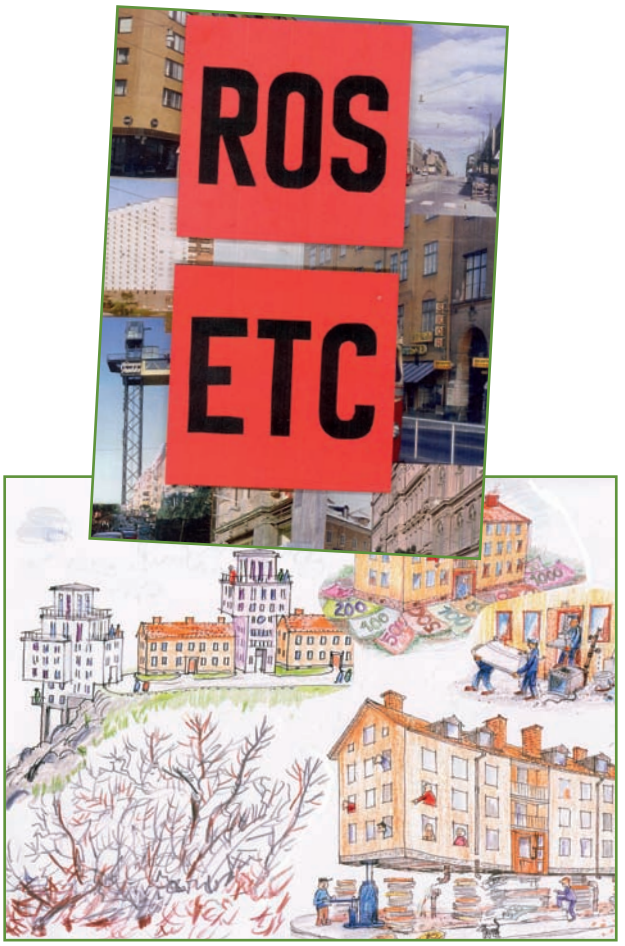

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Södermalm förhandlingsråd firar 10 år och hyllar alla husombud!

HGF Södermalm tycker om att hjälpa alla husombud i föreningen: ett förhandlingsråd bildades år 2006.

I år firar rådet 10 år med ökade medlems-, föreningsdrivna ombudsfrågor som bättre värnar ett 650-tal årliga hyresförhandlingar på Södermalm. Rådets mötesinbjudningar berör indirekt och i vissa fall direkt ett 100-tal medlemmar som har intresse av husombudsfrågor.

Erfarenheter betr. Södermalms hyresförhandlingar.

Trots många årliga möten vet långt ifrån alla i privat hyresrätt om vilka rådets uppgifter är, respektive olika möten, vad som beslutas och möjligheter få stöd.

Varje år väljs nya rådsmedlemmar som därför helt enkelt får direkt tillgång till kunskap om Hgf-Södermalms beslut gällande hyresförhandlingar. Södermalmsföreningen vill genom rådet sprida, bredda och fördjupa förhandlingsrådets synbarhet i förmåga, uppgift och att påverka hyran på årsbasis.

Någon enstaka gång styrs direkt hyresutfall på ett förmånligt sätt, utan stordåd dock stegvis ser rådet praktisk effekt via t.ex. exakta info om 700-tal fastigheters hyresförändring. Fakta fungerar som bevis. Rådets framsteg vid förhandling har i något fall resulterat i en fryst hyresnivå.

Rådet håller möten i år för att informera och diskutera praktiskt inflytande som bör ta stöd i info. Rådet synar strategi/taktik och policyinriktning för Södermalms hyror år 2018. I grunden är rådets uppgift att prioritera årlig förhandling som ombud för husombud.

Vad betyder rådet för dig som medlem i Södermalm?

Jo, möjlighet att påverka en hyresdiskussion om 2018 års hyresförhandling, att ta del av förhandlingsinformation/fakta och direkt utbyte med ansvariga hyresförhandlare, syna resultat i genomförd årlig hyresförhandling, lufta förhandlingslägesfrågor m.m. På senaste rådsmötet i maj 2017 omfattade bland annat följande mötesfrågor:

1. Hyra nuläge i uppföljning och utfall i privat förhandling Södermalm/Stockholm.
2. Södermalms prioritering av förhandling och slutsatser av förhandlingsresultat 2016/17.
3. Nytt förbättrat IT-ramavtal för bredband & tv.

Södermalms förhandlingsråd välkomnar fler att delta i privata hyresförhandlingsfrågor. Flertal rådsmöten kommer att hållas i år och informationer skickas direkt via brev och e-post. För information och om kontakt med Södermalmsföreningen-/styrelsen och rådets AU,

Läs mer på www.sodermalmsforeningen.se, respektive kontakt@sodermalmsforeningen.se

Väl mött önskar Södermalms förhandlingsråd AU

Mycket svårt-nästan omöjligt-
att erhålla investeringsbidraget för region 1, Stockholm

De av Sveriges Riksdag beslutade investeringsbidrag, gällande från 1:a Januari 2017, och dess regelverk innebär tyvärr att Stockholms kommun/Stad kommer få mycket svårt att via de Allmännyttiga Bostadsbolagen erhålla bidrag.

Naturligtvis gäller detta generellt för alla som önskar bygga hyresrätter i Staden. Även närliggande kommuner som Solna, Sundbyberg, Ekerö, Lidingö, Nacka, Huddinge och sannolikt flera kommer få stora problem att erhålla investeringsbidrag. Kostnadsnivån som satts för maximal projektkostnad är för låg! Prisutvecklingen vid byggnation av bostäder har stigit mycket kraftigt under de senaste åren. Vid kontakt med SABO med anledning av deras skrift SABO-Analys, som anger med beräkningsexempel utfall vid antagen projektkostnad, bekräftar SABO att stora problem föreligger och då inte bara i Stockholmsområdet utan även i delar av övriga Sverige. Ansökningsmängden om bidrag bekräftar detta. Problemet är mycket akut!

Skälen till denna uppkomna situation är naturligtvis många och kan variera beroende på kommun i landet. Här fokuseras på Stockholm och då Staden/Kommunen.

Följande parametrar är en del av svaret.

1 Bristen på mark driver upp komplexiteten i många projekt (kuperade tomter, berg, dålig mark-sjöbotten, saneringskostnader, parkering i garage, speciallösningar med lokaler typ ICA, Coop, etc. krav på förskolor och skolor). Den mesta av enkel och bra mark är redan bebyggd!

2 Politiskt satta tomträtter och marknadsanpassade tomtpriser baserade på exploateringstal och ljus BTA, ej BOA. Idag är 30.000 kr-gränsen för tomtpris ljus BTA vid bostadsrättsproduktion överskriden vilket ger ett tomtpris på över 100.000 kr/kvm baserat på tomtarea och vid ganska låga exploateringstal, endast 3,3 krävs. Önskan om att tillföra Staden pengar driver denna taxa uppåt. Vissa rabatter ges vilket är bra men inte tillräckligt vid AN-bolagens bostadsbyggnadsprocess.

3 Varför skiljer avgälden så mycket mellan innerstad och ytterstad? Detta är inte helt logiskt då centrala lägen inte borde innebära större vinster för bolagen då traditionellt läget inte spelar en avgörande roll i bruksvärdesprissättningen, dock vid presumtionshyror och där finns svaret att presumerade hyror driver priset uppåt in i framtiden! En effekt är att centralt belägna fastigheter har en mycket högre värdering och därmed mer fördelaktiga lånevillkor, man kan tyvärr anta att systemet bygger på praxis och önskan att Staden skall tjäna pengar på attraktiviteten i centrala lägen. Denna strävan driver således på kostnadsutvecklingen och omöjliggör (stick i stäv mot uttalade löften) bostadsproduktion med hyresrätter i innerstadsområden.

4 Konkurrensen är svag, ja mycket svag vid upphandlingar. Detta skapar ett prisökningsrally av icke tidigare skådat format! Byggentreprenörerna föredrar att bygga bostadsrätter och om hyresrätter skall byggas åt AN-bolagen eller privat aktör sker detta till orimligt höga kostnader, som då omöjliggör investeringsbidrag. Mer från övriga EU kommande entreprenörer måste till vid anbudsräkning. Entreprenadformerna måste ses över. Totalentreprenader, Generalentreprenader, Delade entreprenader eller skall AN-Bolagen återgå till att bygga i egen entreprenadverksamhet. Sannolikt döljs stora omkostnadspåslag och vinster i entreprenörskedjan. Många aktörer inblandade. Att försöka få utförare att bygga med ”tillhandahållet materiel” är en god tanke. Detta innebär att anbud lämnas på arbetsinsatsen typ i timmar och många omkostnadspåslag på materiel/material minimeras. Tyvärr är byggmarknaden sannolikt mycket ovillig att arbeta efter dessa riktlinjer då mycket pengar skulle försvinna och ge lägre produktionskostnad och sålunda även lägre hyror.

Ovanstående är ett försök att få igång en debatt och genomlysning av dagens problem med skenande kostnader och för liten produktion av hyresrätter i Stockholm.

Claes Sjöberg

Stort missnöje i Hyresgästföreningen om Stockholmshyra-arbetet

Tre ordföranden för förhandlingsdelegationerna för Stockholmshem, Familjebostäder och Stadsholmen har vänt sig direkt till kommunstyrelsen i Stockholm och begärt att delar av den överenskommelse som Hyresgästföreningens ledning i Stockholm träffat med allmännyttan ska ogiltigförklaras.

Ordförandena konstaterar att de blev helt tagna på sängen genom en tidningsartikel i DN. De framför också att delar av överenskommelsen är rent förfärliga. Till exempel står att inga hyror ska kunna sänkas, de ska bara kunna höjas. En stor fråga är hur hyror per kvadratmeter för olika stora lägenheter ska beräknas. Överenskommelsen slår fast en ny metod som slår hårt mot mindre bostäder.

De tre ordföranden framför vidare att demokratin i Hyresgästföreningen eftersätts med denna typ av centraliserade, hemliga överenskommelser.

De tre ordföranden har både skrivit brev och uppvaktat stadshusledningen.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

POSTTIDNING

B | PORTO BETALT SVERIGE

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

Till Hyresgästföreningen

Stockholmshyra Suspenderingar Inhyrd chef HyresPressen m.m.

Nu sitter jag med inbetalningskortet för medlemskap i Hyresgästföreningen med meningen ”Tack för att du är medlem i Hyresgästföreningen”. Men jag har inte betalat avgiften för jag tror inte jag vill bidra med mer pengar till er verksamhet. Och det finns flera skäl till det.

Stockholmshyra

Den 29 mars var jag på årsmötet i Södermalmsföreningen där kvällen började med en debatt om Stockholmshyra. Dom flesta av oss begärde ordet. Alla var mycket bittra över det så kallade förslaget. Absolut ingen försvarade det. Ni skriver att hyran ska spegla vad hyresgästen är villig att betala. Det handlar inte om villighet; man ska KUNNA betala. Det här kommer ju att leda till segregering. Jag vill inte bli tvungen att flytta för att jag inte klarar av hyran. Jag tycker om mitt hem och trivs här, det är min borg, förstått! Varför ska fastighetsägaren ha betalt för läget?

Vem ska bestämma kriterierna? Hyresgästen (som är villig att betala)? Vi hyresgäster kommer säkert inte att ha nått att säga till om. Och i den här överenskommelsen är det inte tal om att sänka hyran vid ett dåligt läge. Som vid Ringvägen, Söders Autostrada, med en otrolig hög ljudnivå där säkert 50% av bilisterna kör för fort, än värre är MC-förarna som kör i 80-90km, många utan ljuddämpare. Det är värst på sommaren då man måste ha fönstret öppet. Varför kan inte hyran sänkas?

Jag har läst drapan ”Frågor och svar om systematisk hyressättning”, som ni tror ska underlätta för oss hyresgäster att förstå hyressättningen. Men hallå vilken luddig röra. Ostrukturerat med massor av upprepningar. Jag begriper ingenting.

Suspenderingar

Att ni suspenderar förtroendevalda har ju pågått under många år och det utan att ni kunnat redovisa några som helst anledningar till det. Vi fick höra flera personer berätta hur ni bär er åt, men jag har ju också läst om det bl. a. i HyresPressen.

HyresPressen

Tack och lov för den! Utan den skull vi inte få veta någonting. Hem o Hyra vågar ju inte skriva om konflikterna inom hyresgästföreningen. Men den har ni också givet er på genom att höja deras kostnad. Vad fega ni är, tål inte kritik!

Inhyrd chef Annika Billström

I tidningen Mitt i Södermalm läser jag ”Billström lovade lösning – bråken blev ännu fler” och så följer ett antal incidenter. Det är ju uppenbart att hos er är det inte högt i tak och hos er ska det bara finnas ja-sägare. Så fegt! Nu är det så att hyresgästföreningen är en av de sista folkrörelserna och det är våra medlemsavgifter ni lever på och de förtroendevalda vi röstat fram ska sätta agendan och ni tjänstemän är bara utförare.

En hyresgäst har få rättigheter och det är många år sedan en regering såg till att förbättra vår ställning. Att ni nu håller på med massa oegentligheter inom förbundet istället för att engagera er i våra frågor känns som en dolkstöt i ryggen. Jag har varit med i hyresgästföreningen i massor av år och det har känts tryggt, men inte nu längre. För att jag ska kunna vara kvar som medlem vill jag att ni slutar att suspendera förtroendevalda utan orsak; att ni stöttar HyresPressen; att ni byter ut Annika Billström och tänker om i frågan om Stockholmshyra.

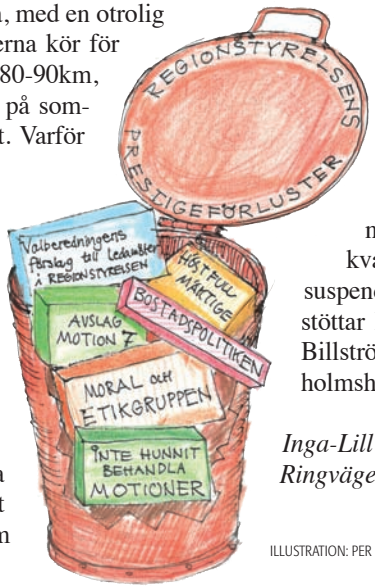

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Inga-Lill Andersson
Ringvägen 47

Hyresgäst-föreningen