# HyresPressen

Nr 1 mars 2021 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 52

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM, SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM

Hur går det till när hyrorna sätts? • sid 4

Stockholmshyra– marknadshyra – hur? • sid 6

Lokala hyresgästföreningar träffas utomhus! • sid 15

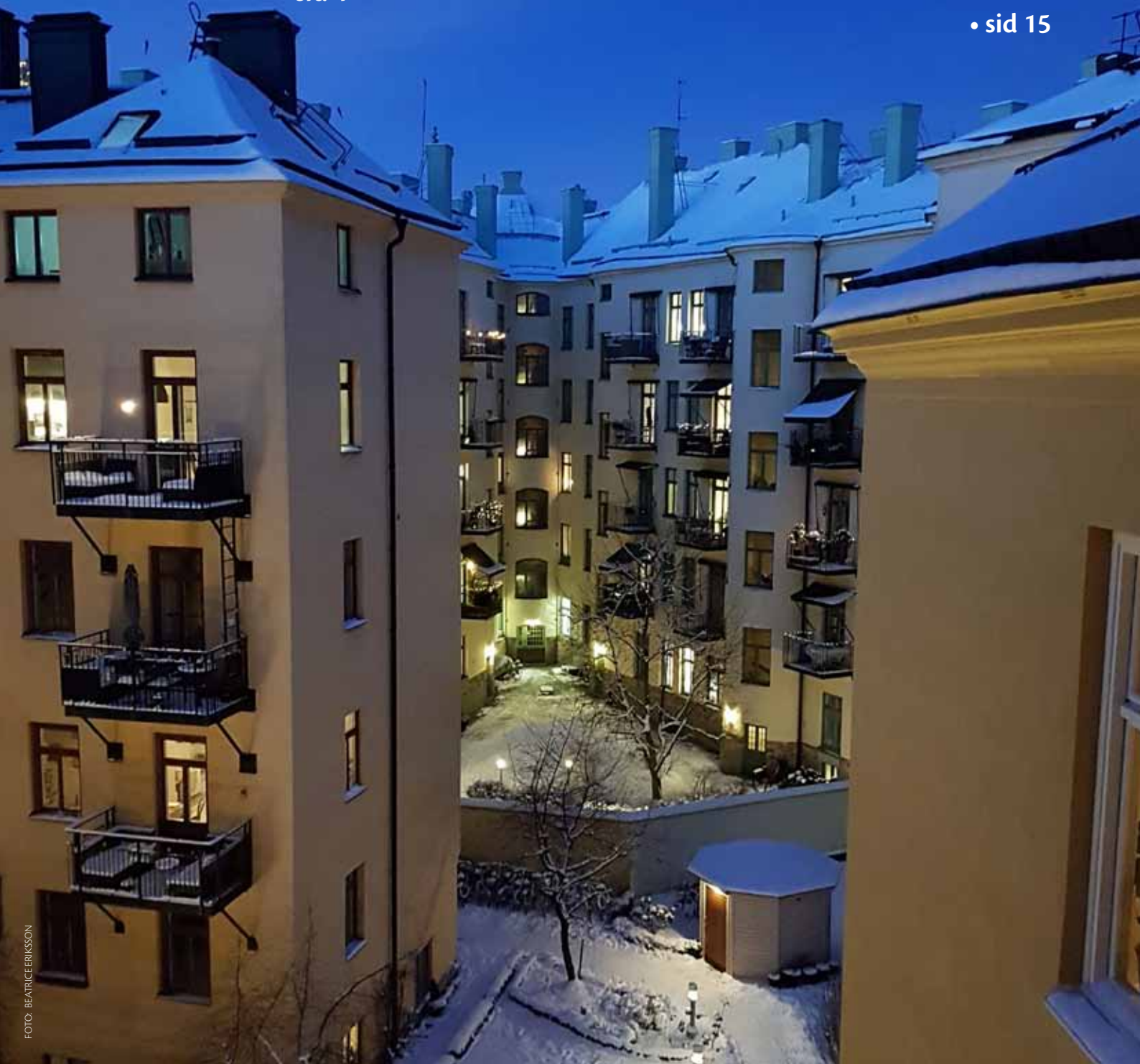


FOTO: BEATRICE ERIKSSON

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

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


## Hyrespressens hyresgästföreningar

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

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

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

SÖDERMALM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
Tel: 0736 18 89 73
Telefontid onsdagar klockan 18-20
Vill du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande. Jan Ejme

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



BEATRICE ERIKSSON, ORDFÖRANDE HYRESGÄSTFÖRENINGEN NORRMALM

# Stopp för marknadshyror

Hyran sätts idag i förhandling mellan fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Det är ett i grunden bra system även om det finns många detaljer att justera. ... Men nu kräver vissa marknadshyror istället. Detta ska vi sätta stopp för. Om du och jag och vi alla engagerar oss, tar reda på fakta, sprider kunskap, påverkar, skriver på sociala medier, mejlar ansvariga politiker, kontaktar media ... Alla sätt är bra, vi ska synas och höras, vi är många och starka, kom med!

Med marknadshyror s.k. ”fri hyressättning” skulle det bli fritt för fastighetsägare att sätta hur höga hyror de vill. De kan därmed ta ut mycket större vinster eller bygga hur dyrt som helst.

Men det skulle inte bli någon frihet för hyresgästerna att välja en bostad till en rimlig hyra som de kan klara av. Bostadsbristen är stor speciellt på större orter, det har den varit länge. Fastighetsägare har tjänat på att bygga för lite. Det finns en stor efterfrågan på hyresbostäder, men hyrorna är redan alltför höga för flertalet låg- och medelinkomsttagare.

Nu kan vi hoppas att pandemin och dess konsekvenser i ekonomin snart är över. Vi ska inte införa ett nytt system med ännu högre hyror, där spekulation och otrygghet får råda och bristen på överkomliga bostäder förvärras.

Nej nu ska vi ta nya tag, öka takten i byggandet och bygga fler hyresrätter till rimliga hyror, för välfärden och framtiden. Det går om vi vill!

Bostaden är inte en vara på marknaden så som andra varor, bostaden är en mänsklig rättighet, alla måste kunna få bo bra.

Att båda parter är med och förhandlar hyran anser vi hör till de grundläggande fri- och rättigheterna.


Läs mer på sidorna **4–8** och gå in på: nejtillmarknadshyror.se

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

**Hyrespressen skickas till alla medlemmar i innerstan. Det finns inte möjlighet att plocka bort enstaka namn. Ge den till en granne när du läst klart.**

ANDERS LOOSME, REDAKTÖR, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

# Bror Sandström, mångårig redaktör för Hyrespressen har avlidit

Bror Sandström blev 73 år. Närmaste anhöriga är brodern Lars, barnen Camilla och Mathias och tre barnbarn.

Bror kom till Hyresgästföreningen i början på 90-talet. Han hade flyttat in i en lägenhet som visade sig vara ett vrak. Spisen, kylskåpet och elelementen fungerade inte. Stora hål i duschrum byggt av gipsskivor. Alla ytskikt förfärliga. Tvättstugan låst.

Fastighetsägaren, från känd politikersläkt i Stockholm, visade sig vara en riktig slaskvärd, som vägrade att reparera och ställa i ordning. Än värre, han jobbade hårt för att få ut alla ickesläktingar ur huset.

För Bror ledde detta till ett 28-årigt engagemang för hyresgästerna i Hyresgäströrelsen. Bror har varit en kämpe i Södermalmsföreningens styrelse, varit redaktör för tidningen Hyrespressen 2012-19 och varit en pelare för förhandlingarna med privatfastighetsägarna.

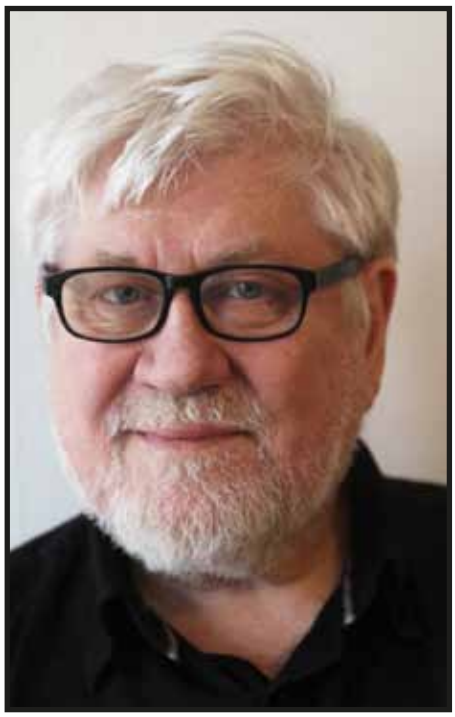
Bror kom med tiden att skaffa sig ett mycket stort kontaktnät som informerade och informerades om händelser i bostads- och hyrespolitiken. Han blev den bästa informationskällan om allt som pågick från regeringsnivå till det lokala. Ingen annan har kommit i närheten av Brors kapacitet. Under januari-oktober 2020 skickade Bror mer än 350 ebrev om olika bostadspolitiska frågor.

Utöver drivet för information, debatt och pressfrihet hade Bror ett starkt rättspatos och engagemang mot oförrätter och tillkortakommanden också inom Hyresgäströrelsen.

2017 uteslöt pamparna i Hyresgästföreningen Bror ur föreningen. Argumenten var grumliga. Bror anklagades för skriverier i Hyresstressen och i Hyrespressen. Bror skrev överhuvudtaget inte i Hyresstressen, däremot skickade han den vidare så som han skickade mycket annat vidare. I Hyrespressen tillät Bror en och annan artikel om missförhållanden i Hyresgästföreningen. Det var viktiga frågor som hade stort läsvärde för medlemmarna och där det behövdes debatt. Hyrespressen har alltid varit öppen för repliker. Inga sådana kom.

Hyrespressen har en ansvarig utgivare, som bär det juridiska ansvaret för tidningens innehåll, allt enligt tryckfrihetsförordningen (TF).

Såväl TF, Hyresgästföreningens egna stadgar som föreningsetiska regler borde omöjliggöra uteslutningar för kritik som framförts i HP. Men pamparna i Hyresgästföreningen ville med alla medel dölja sina egna (många) tillkortakommanden.



Bror fick många krämpor. Bara undantagsvis berättade han om dessa. Det andra var mycket viktigare. Han lät inte kroppen hindra.

Vi hade roligt i Brors sällskap. Många varma och informativa historier och minnen. Utan Bror blir världen fattigare och tråkigare

En kämpe har gått ur tiden!

# Sänk inte stadsdelsföreningarnas budget

Region Stockholm har dragit på sig stora skulder till Riksförbundet, som nu måste betalas.

Nu vill Regionstyrelsen dra ner den redan låga peng som stadsdelsföreningarna får av medlemsavgiften. En sådan sänkning ger oss stora problem. Mycket av vår budget går till att hålla en liten medlemslokal och ge ut tidningen Hyrespressen.

Hyrespressen är viktig för kontakten med medlemmarna kring bostadspolitik, hyror, vad som händer i Hyresgästföreningen och i stadsdelarna. Inget annat når ut så bra till en rimlig kostnad. Vi har all anledning att vara stolta över vår tidning. Den har funnits i över 50 år! Ingen annan i Hyresgästföreningen Sverige har någon sådan.

Stadsdelsföreningarna i innerstaden har inte några andra möjligheter till inkomster. Vår lilla budget kan inte dras ner, då sjunker vi.

En del skyller på att styrelsen i Hyresgästföreningen Region Stockholm inte hållit i ekonomin och på den tidigare regionchefen. Coronan har förvärrat.

Alla i regionen kommer att känna av att vi behöver spara, vi hoppas att det inte kommer att inverka alltför mycket på Hyresgästföreningen och medlemmarna. Det krävs engagemang från oss alla och vi kan säkert göra mycket tillsammans.

*Beatrice Eriksson*

# Bruksvärde, presumtionshyror,

## *Hur går det egentligen till när hyrorna sätts?*

EVA FEE OCH CLAES SJÖBERG, *HYRESGÄSTFÖRENINGEN* SÖDERMALM

I Stockholm har vi idag hyror i nyproduktion som bara en mycket liten grupp har råd att betala. Hur kan det komma sig om det - som många politiker och ekonomer hävdar - råder "hyresreglering" i Sverige? För att förstå det behöver vi veta hur hyressättningen faktiskt går till.

Det finns tre sätt att bestämma hyran i nybyggda lägenheter. Hyresvärd och hyresgästförening kan förhandla fram en bruksvärdeshyra eller förhandla fram en högre presumtionshyra grundad på produktionskostnader m.m. En hyresvärd kan också egensätta hyran.

### BRUKSVÄRDESHYRA

Bruksvärdessystemet ersatte tidigare hyresreglering. Hyran bestäms i förhandling mellan hyresgästförening och fastighetsägare, med möjlighet att få skäligheten prövad i hyresnämnd. När systemet infördes 1968 ville man fortsätta hålla nere hyrorna. Bruksvärdet skulle bestämmas genom jämförelse med hyrorna i likvärdiga lägenheter i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen på orten. De stod för en stor del av bostadsproduktionen och drevs utan vinstsyfte. En hyra som var påtagligt högre än den i de likvärdiga lägenheterna i allmännyttan skulle anses oskälig.

Sedan 2011 bestäms bruksvärdet genom jämförelse med alla standardmässigt likvärdiga förhandlade lägenheter inom orten, såväl privata som allmännyttiga. Men det krävs fortfarande påtagligt högre hyra än för jämförelseobjekten, för att hyran ska anses oskälig. Det blir alltid den högsta hyran bland de jämförbara lägenheterna som blir styrande för bruksvärdet. Det säger sig själv att detta är hyresdrivande.

Allmännyttans ställning har försvagats genom utförsäljningar och kraven på vinst har drivit upp hyrorna i nivå med de privata. Bruksvärdeshyrorna höjs vid de årliga hyresförhandlingarna, men framför allt vid upprustningar.

Trots att lägenheternas bruksvärde höjs hela tiden, så blir kostnaderna för nyproduktion ännu högre. Utan investeringsbidrag eller andra subventioner anses det olönsamt att bygga med bruksvärdeshyror. I Stockholm förekommer det bara i undantagsfall. Eftersom bostäderna byggs för att ge vinst, är det lönsammare att bygga dyrt och låta bostadsbrist råda.

### PRESUMTIONSHYRA

För att öka nybyggnationen infördes 2006 bestämmelser om presumerade hyror. Utifrån mark- och byggkostnader, kommande räntor, avgifter m.m. och tillräckligt stor vinst förhandlar fastighetsägare och hyresgästföreningen fram en skälig hyra som ska gälla under 15 år. Lagstiftarens tanke var att hyresgästföreningen inte ska acceptera ett bygge om hyrorna blir omöjligt höga. Det har inte fungerat så bra. De kalkyler som redovisas är ofta dåligt specificerade, dåligt motiverade och yrkandena är mycket höga, men också svåra att bemöta. Höga avkastningsyrkanden, höga mark- och byggkostnader och i Stockholm även tomträttsavgälder på höga nivåer, ger skyhöga hyror.

När en överenskommelse är fattad anses hyran vara skälig och kan normalt inte ändras i hyresnämnden. Eftersom hyran blir avsevärt högre än en bruksvärdeshyra så får inte lägenheter med presumtionshyra användas som jämförelse i en bruksvärdering under de kommande 15 åren.

Presumtionshyrorna höjs med lika mycket som andra hyror i de årliga förhandlingarna. De får höjas i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. När bestämmelsen infördes fanns fortfarande allmännyttans självkostnadsprinciper som höll nere hyreshöjningarna.

I 75 procent av all nybyggnation idag sätts presumtionshyror. Det har nu gått nästan 15 år sedan de första överenskommelserna och nu ska lägenheterna förhandlas in i bruksvärdessystemet. Det kommer att leda till ytterligare höjningar av bruksvärdet.

### EGENSATTA HYROR

Förhandlingssystemet bygger på att fastighetsägare och hyresgästförening ingår avtal om en förhandlingsordning som kan avse hela fastighetsbestånd eller enskilda fastigheter. Om hyresvärden låter bli att teckna avtal kan hyresgästerna begära att hyresnämnden fastställer att hyresvärden ska vara bunden av en förhandlingsordning. Normalt står det inskrivet i de enskilda hyresavtalen att hyresgästföreningen har förhandlingsrätt.

Finns ingen förhandlingsordning har hyresvärden rätt att sätta vilken hyra som helst i det enskilda hyresavtalet med hyresgästen. Skriver hyresgästen på avtalet, måste hen själv begära prövning av hyran i hyresnämnden.

# egensatta hyror ...

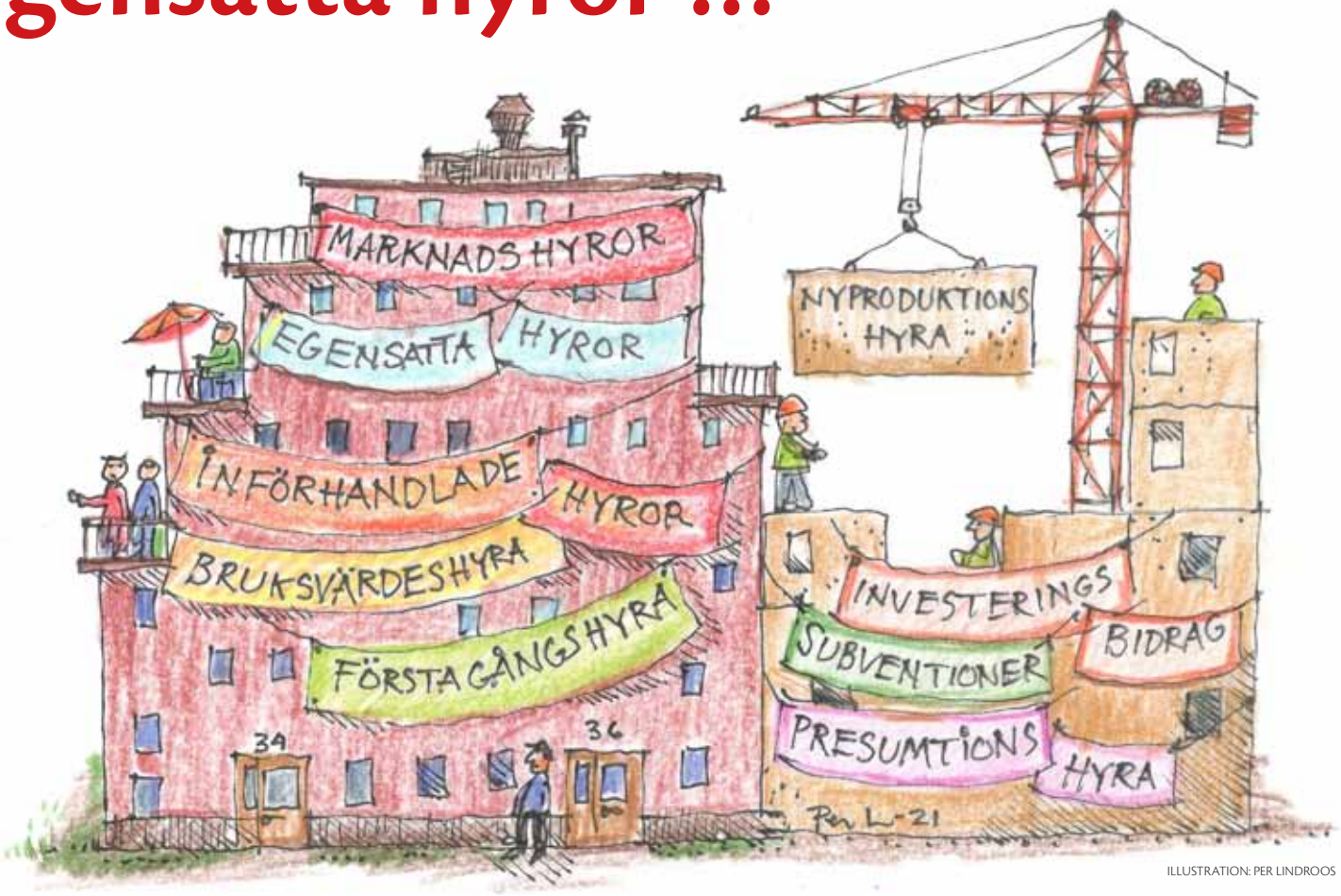



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Denna hyra kan inte användas i framtida jämförelser vid bruksvärdering.

Finns en förhandlingsordning har hyresvärden skyldighet att begära förhandling med hyresgästföreningen. Men om parterna inte kommer överens, kan hyresvärden lämna förhandlingen och sätta hyran själv. Detta har satts i system av vissa hyresvärdar som samtidigt med att de skickar en förhandlingsframställan, meddelar att de frånträder förhandlingen därför att det saknas möjlighet att komma överens. Sedan bestämmer de hyran i enskilda avtal med hyresgästerna.

Även regelrätta förhandlingar, slutar ofta i oenighet eftersom hyreskraven från fastighetsägarna är orimligt höga, även i allmännyttan. Hyresgästföreningen står inför en situation där man väljer mellan pest eller kolera, att förhandla in en dyr bruksvärdeshyra eller acceptera en ännu högre egensättning.

När egensatta hyror förekommer vid nyproduktion och vid upprustning, är de kända av hyresgästföreningen som kan stödja hyresgästerna vid prövning i hyresnämnden. Med hjälp av juristerna fick hyresgäster i Uppsalahem hyresnedsättning efter en dom i Svea Hovrätt.

Det mest oroväckande är användandet av egensättning när en enskild lägenhet blir tom och värden sätter en ny mycket dyrare hyra i ett enskilt avtal med den nyinflyttade. Det blir allt vanligare och det är inte ovanligt att man ”glömmer” att man har förhandlingsskyldighet och ska meddela hyresgästföreningen. Den nyinflyttade är nöjd med att ha fått en bostad, vet inte hur hyran satts och att hen har rätt att få hyran prövad. En process i hyresnämnden är tung och slitsam för den enskilde även med hjälp och hyresvärdarna vet att inte många orkar.

Hyresgästföreningen måste bevaka egensatta hyresavtal med enskilda hyresgäster. Dels för att hjälpa hyresgästen, dels för att ha koll på förekomsten men också därför att egensatt hyra har använts som jämförelsehyra vid bruksvärdesprövning. Nyinflyttade hyresgäster borde uppmanas att kolla sina hyresavtal och anmäla till hyresgästföreningen om hyran verkar hög eller saknar skrivning om förhandlingsrätt för hyresgästföreningen.

Om parterna enas kan egensatta hyror införhandlas. Det kan ge hyresnedsättning, men innebär ändå att det sätts ett bruksvärde på högsta nivå. Dessa hyror blir jämförbara vid en bruksvärdering.

## ETT DYSFUNKTIONELLT HYRESSÄTTNINGSSYSTEM

Vi har ingen hyresreglering, men vi har inte heller något bra system för hyressättning. Vi behöver ett begripligt system som skyddar hyresgästerna från oskäliga hyreshöjningar, stärker hyresgästinflytandet och bevarar förhandlingsrätten för hyresgästföreningen. Det är något helt annat än de ogenomtänkta förslag som bygger på januariavtalet. ■

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

# Stockholmshyra – Marknadshyra VARFÖR?

CLAES SJÖBERG, *HYRESGÄSTFÖRENINGEN* SÖDERMALM

Vi upplever nu en pandemi som sätter djupa spår i vår tillvaro. Parallellt med denna hemska farsot pågår en attack mot vårt boende. Just nu finns tre utredningar på riksnivå:

1. ”Fri hyressättning i nyproduktion”.
2. ”Tvistlösning” ,
3. ”Lägesfaktorn – kvalitet.

Till dessa tre finns en motion från moderaterna ”Marknadshyror i befintligt hyresbestånd”.

Verktyget Stockholmshyra har utretts och diskuterats i över 4 år. Från vissa håll i Hyresgästföreningen hävdas att en systematisering av hyror i Stockholm med verktyget Stockholmshyra är det viktigaste för att komma överens om hyrorna för att stoppa alla propåer från riksnivån.

Bostadsbristen i Stockholm leder till en obalans och det finns krafter som vill utnyttja detta till att skaffa sig högre vinster, med allt större svårigheter för vanliga hyresgäster att hitta ett rimligt boende till rimlig kostnad.

Men det finns stora problem med verktyget Stockholmshyra.

Ett problem är att fastighetsägarna vill öka på hyresskillnader av olika slag. Någon argumentation för varför hyresskillnader bör öka saknas. Annat än att vissa ser ökade vinstmöjligheter. Vi vet att boendekostnadsskillnader leder till ökad segregation och att många hushåll blir utestängda från delar av bostadsbeståndet. Det i sin tur leder till andra problem.

En sådan fråga är att fastighetsägarna vill öka hyresskillnaderna mellan olika områden. 35 procents hyresskillnader mellan innerstad och ytterstad och ännu högre har fastighetsägarna tagit upp. Idag är hyresskillnaderna 12-18 procent för de flesta fastighetstyper, lite högre i nyproduktionen.

**Intressanta jämförelser finns**

- I en utredning som Hyresgästföreningen gjorde kring 2005 var hyresgäster i ytterstad beredda att betala fem procent högre hyror för att bo i innerstad.
- I ett intentionsavtal mellan Hyresgästföreningen och Allmännyttan angavs en hyresskillnad på cirka femton procent som rimlig för 60-70-tals bostäder i innerstad och yttre ytterstad.
- För de som köper en bostadsrätt idag är boendekostnadsskillnaden för en innerstadslägenhet mellan innerstad och inre ytterstad cirka 10 procent och mellan innerstad och yttre ytterstad cirka 20 procent.
- För de som köpte bostadsrätt för t.ex. 15 år sedan är boendekostnadsskillnaderna väsentligt lägre mellan olika områden.

Hyresskillnader i hyresrätt borde vara väsentligt lägre än bostadsrätt. Hyresrätt ska ju inte vara marknad som bostadsrätt.

Trots detta hävdar en del mycket högre hyresskillnader både än det är idag och i de här jämförelsefallen.

**Att högre hyresskillnader leder till högre hyror för innerstadsbor förstår vi var och en. Och att många tvingas flytta blir resultatet. Det är inte acceptabelt.**

För att vi ska kunna komma överens om en Stockholmshyra krävs att vi kommer överens om rimliga hyror. Dessvärre är det en bit dit. Det försvåras av delade uppfattningar – också i Hyresgästföreningen – som finns trots att diskussioner pågått i ett antal år.

Också inom Stockholms stad pågår en röra. Det handlar om hur staden sätter tomträttsavgälder och markpriser. Staden borde verka för rimliga boendekostnader och hyror istället för att försöka pressa ut så höga tomträttsavgälder och priser som möjligt. Att staden i detta gör stora prisskillnader för olika områden är en del av problemet. ■

# Vad händer med Stockholmshyra?

Projektet Stockholmshyra sattes igång för fem år sedan. Stor projektgrupp, förhandlingar med allmännyttan. Man skulle komma till rätta med alla felaktigheter kring hyressättningen. Det påstods att hyrorna var osystematiska. Stora ord, men någon ordning på projektet har inte funnits. De viktiga frågorna kring vilka problemen egentligen är saknas.

Förhandlingsdelegationerna satte igång en egen utredning. Den presenterade en rapport i februari 2019. Slutsatsen var att hyrorna var systematiska, men att det fanns fel.

De stora felen är:

- Hyrorna är genomgående för höga. För höga vinster i allmännyttan och felaktiga statliga skatte- och stödregler jämfört med andra upplåtelseformer ger för höga hyror.
- Hyrorna efter upprustning var orimliga. Upprustningarna innehåller så gott som enbart underhåll, som ska ingå i hyran, och mycket få standardförbättringar. Men mycket höga hyreshöjningar i samband med åtgärderna.
- Hyrorna i nyproduktionen har skenat iväg under 2000-talet. Trots att bostäderna sällan är bättre, snarare har de det senaste decenniet blivit sämre.
- Hyresskillnaderna mellan olika områden har blivit för höga särskilt i det som byggts och byggts om under 2000-talet. Skillnaderna är mycket högre än det som hyresgäster anser vara rimligt. Hyresskillnaderna mellan områden är mycket högre än boendekostnadsskillnaderna i bostadsrätt mellan olika områden. ■

Stockholmshyresprojektet har rullat vidare. Trots denna rapport från förhandlingsdelegationerna har projektet inte lyckats visa någonting av vad som gjorts eller vilka diskussioner som förts med allmännyttan!

Förra våren meddelade de allmännyttiga bolagen att de nu ville arbeta själva. De har de gjort. De har tagit fram en modell. Men det är bara några anställda på Hyresgästföreningen som fått se vad som har gjorts. Några få förtroendevalda i förhandlingsdelegationerna, som äger frågan, har bara fått se mycket fragmentarisk information.

Har Stockholmshyraprojektet överhuvudtaget behandlat de fyra centrala frågorna ovan? Och i så fall hus?

Arbetssättet, där varken problemen eller förslagen preciseras är förkastligt. Att de ansvariga förtroendevalda hålls utanför likaså.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

# Vad händer med stockholmsregionen?

Befolkningstillväxten minskar. Dessvärre också bostadsbyggandet. Men vad händer på sikt?

Det senaste decenniet har stockholmsregionen vuxit med 30 000 till 35 000 invånare per år. Eller med drygt 1,5 procent per år. Tillväxttakten har varit mycket snabbare än tidigare.

I november 2019 sker ett trendbrott. Det senaste året har tillväxten varit ungefär hälften så stor som tidigare.

Befolkningstillväxten styr av att det föds fler än det dör och att det flyttar in fler än det flyttar ut.

Födelseöverskottet är fortsatt högt. Inflyttningen från andra länder är fortsatt hög. Däremot har flyttningarna inom riket vänt. Nu är det påtagligt fler som flyttar ut från regionen än som flyttar in.

Varför då?

Är det bostadsbristen? Dåliga bostadsmiljöer i regionen? Eller är det en Corona-effekt? Eller något annat?

Är det en tillfällig nedgång eller är den stabil. Prognosmakarna vet inte. De har länge antagit att den höga tillväxttakten kommer att mattas av. Men man vet inte att det är det som hänt nu.

I andra media spekuleras om att fler i vissa yrken upptäckt att de kan arbeta på distans.

Vad kan en långsammare befolkningstillväxt innebära?

Kan vi nu få en lugnare situation på bostadsfronten? Blir den snabba pris- och hyreshöjningarna nu historia?

Dessvärre åker bostadsbyggandet berg- och dalbana i regionen. 2014–2015 igångsattes 13–14 000 nya bostäder per år. 2016–2017 var det 19 000. Men 2018–2020 har det varit cirka 12 000 nya bostäder. I regionen ligger cirka en tredjedel av byggandet i Stockholms stad och två-tredjedelar i övriga kommuner i regionen.

Ett bostadsbyggande på 12 000 lägenheter per år till en befolkningstillväxt på 16–18 000 är dock ganska bra, men täcker förstås bara en del av tidigare brister.

Och de stora problemen med att nyproduktionen är för dyr, att det är för små lägenheter och dåliga boendemiljöer kvarstår.

Men det finns all anledning att följa utvecklingen. ■

# Kampanjen Nej till marknadshyra!

Den 19 januari hölls ett stormöte som blev en jubelstart för kampanjen Nej till marknadshyra. 170 stycken hade anmälde sitt deltagande innan på mail – och över 140 personer deltog på mötet, från 21 olika kommuner.

Initiativet kommer från Nätverket Rädda Hyresrätterna, Norra Järva Stadsdelsråd och 18 april kommittén som alla har jobbat med frågan de senaste tre åren. Nu växlas det upp eftersom regeringen utredare och kommission kommer med sina förslag i början av sommaren. I januariavtalet (med stöd av S, Mp, C och L) finns kravet på att marknadshyror ska införas i nybyggnation samt krav på att öka lägesfaktorns betydelse i hela bostadsbeståndet. Skulle marknadshyror införas kan det leda till att hyrorna ökar med 50 procent.

"Marknadshyror innebär i praktiken en omvänd Robin Hood-politik. De som inte kan köpa sitt boende kommer betala mer i hyra för att ge större vinster till en liten grupp redan lönsamma fastighetsägare" säger Axel Lyckberg som är med i 18 april kommittén i Göteborg

"Det var otroligt glädjande med alla idéer som kom upp på uppstartsmötet om vad vi kan göra, att flera studentorganisationer är med och att vi redan har med oss aktivister från Kiruna i norr till Malmö i söder. Vi tror vi kan växa och har en chans att stoppa hotet om marknadshyra" säger Elin Gauffin från Nätverket Rädda Hyresrätterna i Stockholm.

## Stoppa marknadshyra

Två år har gått sedan januariavtalet slöts. Planerna på fri hyressättning i nyproduktion har öppnat ett nytt kapitel i svensk politik.

Fri hyressättning leder till marknadshyra när hyresvärdar kan välja bort att förhandla om hyran.

Men motståndet har opinionen med sig,marknadshyra saknar folkets stöd. Människor är väl medvetna om att marknadshyra kommer innebära högre hyra och sämre trygghet vilket fördjupar segregationen.

Nu pågår ett arbete som kan leda till lagstiftning om fri hyressättning. Men vi sätter nu stopp!

Hyresgäster över hela landet har gått samman i nätverk, föreningar och intresseorganisationer.

Vi ansluter till kampanjen Nej till marknadshyra med höjdpunkten protestdagen den 18 april.

Vi uppmanar alla hyresgäster, föreningslivet i bred bemärkelse, folk- och arbetarrörelsen att resa motstånd.

Tillsammans ska vi stoppa hotet om marknadshyra.

### PLATTFORM

"Det senaste året har präglats av kriser och bakslag med förödande konsekvenser för människors hälsa och välmående. Trots att marknadslösningar har visat sig vara en viktig orsak till coronakrisen ser vi med häpnad hur regeringen försöker driva igenom en ny jättestor förändring: marknadshyror. Det här är riktigt allvarligt och måste stoppas." Så börjar plattformen som kan läsas i sin helhet på raddahyresratterna.se och som manar till bred uppslutning och som sätter en social och human bostadspolitik mot ökade klassklyftor och utslagning.

### UTTALANDE

Kampanjen enades den 19 januari om ett uttalande som hyresgästföreningar och andra organisationer kan anta på till exempel sina årsmöten för att ställa sig bakom kampanjen. Uttalandet finns på raddahyresratten.se och på facebook-sidan Nej till marknadshyra

### KAMPANJPLAN

Kampanjplanen syftar till att bygga en så bred rörelse över hela Sverige som möjligt med höjdpunkten den 18 april. Kampanjen räknar med att det inte kommer att gå att samla till massdemonstrationer pga coronaläget. Istället vill vi ha en himla massa små demonstrationer, minitorgmöten med fem personer på varje. På till exempel Södermalm borde det gå att ordna minst fem sådana minitorgmöten, kanske tio. Det finns också idéer på andra aktioner vid riksdag och slott så som tältaktioner, die inns, mm.

Det viktig just nu är att komma igång med lokala kampanjer. Samla vänner, grannar, föreningar av olika slag till ett lokalt zoom möte för att börja planera.

Nej till marknadshyra planerar att ha gemensamma stormöten 16 februari, 18 mars, 12 april och i mitten av maj.

Kampanjen hjälper lokalgrupperna med faktablad, flygblad, klistermärken, texter, tal, sociala medier kampanjer, instruktioner och annat som kan behövas.

### GÅ MED I KAMPANJEN

Välkommen att gå med i kampanjen genom att maila till nejtillmarknadshyra@gmail.com

# Bostadspolitiken i regeringen

BOSTAD

Regeringens bostadspolitik hanteras av Justitiedepartementet med statsrådet Morgan Johansson och har just flyttats från Finansdepartementet och statsrådet Per Bolund till Arbetsmarknadsdepartementet med nyutsedda statsrådet Märta Stenevi.

Inom Justitiedepartementet behandlas fyra utredningar:

- Fri hyressättning vid nyproduktion.
- Läge och kvalitet i hyressättningen
- Mer effektiva hyresförhandlingar
- Fler tillval för hyresgäster

Alla dessa utredningar är en följd av januariavtalet mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centerpartiet och Liberalerna.

Regeringens idé med **fri hyressättning för nyproduktionen** är att det ska höja bostadsbyggandet. I direktiven talas om att det ska vara fri hyressättning vid första inflyttning, men att det därefter ska finnas tydliga regler, samt att det ska skapas hyresstatistik för att ge transparens. Hyrorna i befintliga hus ska inte påverkas. En rapport ska presenteras 31 maj 2021.

I andra delar av Hyrespressen visas konsekvenserna av dessa förslag och kampanjerna mot dem.

Idén med **utredningen om läge och kvalitet** i hyressättningen är att man låta hyreslägenheters läge och kvalitet få ett större genomslag i hyressättningen.

En kommitté i form av en kommission får därför i uppdrag att

- kartlägga och analysera hur bostädernas läge och kvalitet beaktas relativt andra faktorer i hyressättningen, och
- föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orterna) kommissionen konstaterar att lägesfaktorn och lägenheternas kvalitet inte beaktas i tillräcklig utsträckning.

Uppdraget ska redovisas senast 30 juni 2021.

Några andra artiklar om Stockholmshyra i denna tidning kan ge en del perspektiv på denna fråga.

Idén med utredningen om **mer effektiva hyresförhandlingar** är att det förekommer att förhandlingarna om årliga hyresjusteringar låser sig och drar ut på tiden. Detta kan leda till problem, inte minst för de enskilda hyresgäster som riskerar att drabbas av retroaktiva hyreshöjningar.

En utredare får därför i uppdrag att utreda hur de kollektiva hyresförhandlingarna kan effektiviseras och föreslå ett oberoende skiljeförfarande som ska lösa ut de tvister som kan uppstå i de årligen återkommande förhandlingarna om hyresjusteringar. Utredaren ska också lämna förslag på tidsfrister för de förhandlande parterna och sanktioner för det fall en tidsfrist inte hålls.

Utredningen ska redovisas senast den 30 december 2020 (redan färdig?)

**Från statsrådet Per Bolund på Finansdepartementet finns ett stort antal initiativ främst kring bostadsbyggande, samhällsplanering, segregation och miljöfrågor i byggandet.**

Här ett antal rubriker efter maj 2020, som kanske är de mest intressanta för hyresgäster i Stockholm. Vill man veta mer om dessa söker man på regeringen.se, Per Bolund, där finns alla initiativ. Man kan sortera efter bostadsbyggande och samhällsplanering.

- Regelverket för ombyggnad ska förtydligas. Januari 2021.
- Per Bolund fortsätter byggsamtalen för ett högt och hållbart bostadsbyggande. Januari 2021.
- Minskad boendesegration är viktigt för regeringen. December 2020.
- Regeringen inför ett stöd för gröna och trygga samhällen. December 2020.
- Klimatdeklaration ska minska byggnaders klimatpåverkan. December 2020.
- Bättre möjligheter för den som vill köpa sin första bostad. December 2020.
- Möjligheten att omvandla lokaler till bostäder ska utredas. November 2020.
- Bättre verktyg för att bedöma samhällsplaneringens klimatpåverkan. Oktober 2020.
- Per Bolund deltar vid invigningen av byggnationen av Stockholms första innerstadskvarter i trä. Oktober 2020.
- Budgetåtgärder för en effektivare stadsutveckling och ett ökat bostadsbyggande. September 2020.
- Regeringen ökar anslaget till investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. September 2020.
- Satsningar för ökad social rättvisa. September 2020.
- Regeringen tillför medel till stöd för energieffektivisering och renovering av flerbostadshus. September 2020.
- Boverket ska undersöka risker för diskriminering på bostadsmarknaden. Juli 2020.
- Boverket ska utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering av hyresbostäder. Juli 2020.
- Kvalitetsfrågor inom arkitektur och gestaltad livsmiljö ska stärkas i offentlig upphandling. Juni 2020.
- Regeringen förstärker bostadsbidraget för barnfamiljer. Maj 2020.
- Utredning om social bostadspolitik ska hjälpa fler in på bostadsmarknaden. Maj 2020.

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

# Om det fanns ett VM i bostadspolitik, var skulle Sverige hamna?

**Ett av byggena i årets VM i Trädhus, 2 oktober 2020, uppfördes i en poppeldunge på Nytorps Gärde i sydöstra Stockholm – med Coronaavstånd.**
FOTO MARIE-LOUISE FOLKMAN

## – undrar de tio hyresgästföreningarna i Stockholms stad

I fem år har Magiska Barnarkitekter utmanat arkitekter att tävla i VM i Trädhusbygge för att på ett roligt sätt uppmärksamma frågor om barnperspektiv och stadsbyggnad för en hållbar framtid.

I år hölls tävlingen i olika stadsdelar i Stockholm och hyresgästföreningarna var med och arrangerade.

Samtidigt lanserades föreningarna ”Ett bostadspolitiskt program för Stockholm” som en start inför valet 2022. Programmets fokus är hyresrättens villkor.

Om det också fanns ett VM i bostadspolitik, vad hade Sverige då haft att bidra med? Inte mycket i dagsläget! Från en plats på toppen har Sverige sjunkit långt ner i bottenligan.

De senast 30 åren har Sverige i praktiken avstått från att driva någon bostadspolitik alls.

I få länder har staten abdikerat för marknaden på samma sätt som i Sverige och lämnat så många utanför. När de flesta nu förstått att detta lett till bostadskris, är det hög tid att prata om vad bostadspolitik kan vara och vad som behövs för att uppnå en god bostadsförsörjning för alla.

Istället för sådana samtal handlar den bostadspolitiska debatten om att införa marknadshyra – trots att 70 procent av bostäderna i Sverige redan finns på marknaden, dvs. köps och säljs till högsta pris.

Dessutom är de sista resterna av den sociala bostadspolitiken, hyresförhandlingssystemet och kommunala allmännyttiga bostadsbolag under ständig attack.

Nu diskuteras också särskilda bostäder för fattiga. Eftersom antalet lägenheter med överkomliga hyror inte räcker till alla framförs social housing som en lösning för familjer och enskilda som inte kommer över ett boende på vanligt vis.

Men det är ju inte 30-talet som är här igen. Sverige är ett välfärdsland. Vi har inte sjukvård specifikt för fattiga, inte skolor för fattiga barn. Varför ska det då finnas särskilt boende för fattiga. Jo för att förverkligande av marknadshyror förutsätter att det byggs särskilda bostäder för de som inte tjänar tillräckligt mycket.

Stockholms hyresgästföreningar vill med sitt bostadspolitiska programvisa att det finns en annan väg och att hela bostadspolitiken måste upp på bordet inför valet 2022. Vår förhoppning är att många ska delta i diskussionen. Inte bara hyresgäster.

Bostadspolitiken, inklusive hyresrättens villkor, angår

alla. Också kommande generationer får betala för våra misstag. En dålig bostadspolitik sätter spår i hela samhället med följdverkningar som skuldsättning, segregation, gentrifiering, vräkningar och otrygga boendeförhållanden som inte bara drabbar barn i fattiga familjer.

I de flesta länder tar det allmänna ansvar för bostadspolitiken med en mix av regleringar som har som mål att säkerställa en fungerande bostadsmarknad.

Rätten till en god bostad finns inskriven i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, den gäller alla länder. Även i svenska grundlagen finns den inskriven.

Så rätten till bostad borde vara en prioriterad politisk uppgift. Men Sverige har inte ens ett bostadsdepartement. Det var allas rätt till bostad som allmännyttan en gång skulle garantera. Den utformades som motvikt mot dåtidens marknadshyra och social housing. Den riktades till alla. Inga specifika grupper skulle pekas ut. Liknande tanken med barnbidrag för alla.

Allmännyttan var en grundpelare i den svenska välfärdsmodellen. Något vi var stolta över och ett verktyg för bättre boende och integration. Idag utgör den en allt mindre del av våra bostäder. (I Stockholm 15 procent)

Det som var ett ”boende för alla” är idag bostadskarriär för alla.

För att vinna VM i bostadspolitik behöver mycket förändras men ett enkelt första steg kan vara att svenska städer ansluter sig till The Shift, en global rörelse, ledd av FN, som uppmanar städer över hela världen att se bostäder som en mänsklig rättighet i stället för handelsvara. Städer som Berlin, New York, Köpenhamn och även Wien, som två år i rad utsetts till bästa stad att bo i, finns med i The Shift.

I vårt program uppmanar vi Stockholm Stad att ansluta sig för att få inspiration till en mer social bostadspolitik.

Ett samhälles bostadspolitik angår alla invånare och ett samhälle som ”vill vara” ett välfärdssamhälle måste ta ansvar för bostadspolitiken lika mycket som för skola, vård och omsorg. Så vinner man VM i bostadspolitik. Men de vägval som görs ska vara en demokratisk angelägenhet som diskuteras av fler än makthavare och fastighetsexperter.

Som medborgare behöver vi mer än de fragmenterade debatter som uppstår kring enskilda bostadspolitiska åtgärder som till exempel införande av marknadshyra och utförsäljningar av allmännytta. Vi behöver hela kontexten.

En tidigare bostadsminister sa inför förra valet att bostadspolitiken är för svår. Även för politiker. Den är förvisso komplex, det är därför den behöver diskuteras av alla. Det som är svårt är att göra en kapitalstyrd bostadspolitik anständig.

Inför valet 2022 vill vi inte höra att bostadspolitiken är för svår. Inför valet 2022 står marknadshyran i skamvrån och en alternativ och jämlik bostadspolitik diskuteras på riktigt.

*Bostadspolitiska gruppen för Hyresgästföreningarna i Stockholms stad*

Hyresgästföreningarnas *”Ett bostadspolitiskt program för Stockholm”* finns på **https://hyresgastforeningenstockholm.se** under fliken bostadspolitik.

# Clas på hörnet

Den anrika krogen i hörnet Birger Jarlsgatan och Surbrunnsgatan är en låg malmgårdsbyggnad från 1700-talet med en liten gård mot en park som numera heter Monica Zetterlunds park. När man sätter sig på parkbänken där hör man henne sjunga. Gården fortsätter i parken och det är öppet mot Surbrunnsgatan och fortsätter fram till Roslagsgatan. Detta gör att gården och parken är ljus, känns luftig och trygg och är öppen för alla. Det sitter ofta människor här, många från äldreboendet intill. Den är en pärla att värna om, en liten oas.

Det finns inte tillräckligt med fria ytor i staden med platser att uppehålla sig på, att vistas i ljus och sol, att vila under promenaden, att träffas på. Nu när vi lärt oss av coronatiderna att vara mer utomhus nu måste staden satsa på mark där vi kan uppehålla oss. Vasastan har minst parkmark i innerstaden. Huset är kulturskyddat av högsta klass blåmärkt. För att inte förstöra parken anser vi att hela denna öppna yta från Clas hus fram till Roslagsgatan ska kulturskyddas.

Exploateringsnämnden har antagit en markanvisning med begäran till stadsbyggnadsnämnden om en ny detaljplan. Förslaget är ett hus med bl.a. hotell som skulle ge Clas på hörnet en mycket större bebyggelse än idag. En byggnad som stänger av gården mot parken och som kraftigt skulle förminska den fria ytan, skugga och skymma, förstöra hela idyllen både för parken och för Clas, och den skyddsklassade byggnadens värde.

Vi väntar oss nu att Stadsbyggnadsnämnden om det blir aktuellt med en ändrad detaljplan, sänder ut den på remiss till oss alla.

Vi har talat med Stadsbyggnadskontoret. Där sitter många duktiga landskapsarkitekter och de framhåller vikten av god miljö, men det är ytterst politikerna som beslutar. Ge dem ett gott underlag till besluten, hör av dej, påverka och svara på remisser.

Att staden kan tänkas tjäna pengar på ett sånt här projekt är skamligt och oetiskt. Marken avses upplåtas med tomträtt och Exploateringskontoret bedömer att det ger ett överskott till staden. Här måste det vara något fel i lagstiftningen, inte ska väl vi i staden få inkomster av att förstöra vår miljö. Vad ska vi med de pengarna till? Kan vi ta dem till att bygga en god miljö för våra invånare och för staden? Vet inte den ena handen i staden vad den andra gör? Här talas det med så söta ord om promenadstaden, om miljöhänsyn osv. Varför riva en parkmiljö som redan finns? Nej bygg mer goda miljöer och parker.

*Hyresgästföreningen Norrmalm*

# Hyresförhandlingarna i Allmännyttan strandade

Hyresförhandlarna från Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder och dess motpart Hyresgästföreningens delegationer för hyresgästerna i dessa bolag har inte kommit överens om 2021 års hyror.

De tre kommunala bolagen yrkade i september 2020 på 2,8 procent i hyreshöjning från 1januari 2021. Hyresgästföreningens motbud var en hyressänkning på -2,8 procent. Hyresgästföreningen Region Stockholm har sedan i somras yrkat på att hyran inte skulle höjas för 2021. Om det ändå skulle bli en (liten) höjning måste den senareläggas, helst till 1 juli. En orsak är att pandemin har medfört att många hyresgäster har fått en sämre ekonomi detta år. En enkät visar att över hälften av hyresgästerna är oroliga över hur de ska klara hyran. En annan orsak är att bolagen har god ekonomi och visat extra överskott 2020. Tyvärr har bolagen varit helt ”tondöva” för dessa argument.

Den 1 december träffades bolagens och Hyresgästföreningens delegater för att komma fram till en överenskommelse. Men man blev inte överens och därför frånträdde bolagen förhandlingarna och har vänt sig till förliknings-organet Hyresmarknadskommitten (HMK), som medlar mellan parterna. HMK lämnar förmodligen ett förlikningsbud inom ett par månader.

Parterna har närmat sig något inför behandlingen i HMK. De kommunala bostadsbolagen har sänkt sitt bud till 2,4 procent från 1 januari och Hyresgästföreningen har visat god förhandlingsvilja genom att gå med på en höjning med 0,25 procent från 1 april. Det har varit långa och många förhandlingar och förhoppningen är att det snart blir slutbud och att vi slipper retroaktiva höjningar av hyran.

*Agneta Liliesköld*

# Ordentliga ersättningar för störningar i Plankan

Att stoppa gårdshusbygget i kvarteret Plankan har inte gått. Alla är ense om att det är ett tokigt projekt, men vissa anser att så mycket pengar redan är nedlagda.

Sammantaget blir Plankan Svenska Bostäders dyraste bygge. Normalt kostar numera en normalstor lägenhet numera 2,5 miljoner att bygga. I Plankan kostar varje lägenhet 5,6 miljoner!

Hyresgästerna får dock en ordentlig hyresreducering för störningarna under byggtiden. Två hyresfria månader per halvår som bygget pågår. Och beslutat i förväg vilket är en ny bra princip för ersättningar.

# Stockholmshem vill inte ge ersättning för störningar

Men Stockholmshem är inte lika tillmötesgående när det gäller byggstörningarna i kvarteret Linjalen. Störningarna som under vissa perioder dagligen gått upp till 100 decibel har pågått kontinuerligt i närmare fyra år och fortsätter åtminstone till april.

Bolaget har hela tiden hänvisat till att ersättning ska fastställas när ombyggnaderna till ICA Kvantum är klara. Dock fick några få hyresgäster på okända grunder en nedsättning av en halv månadshyra efter att ett antal hyresgäster sommaren 2019 tågade upp på Stockholmshems kontor.

När Hyresgästföreningen i höstas efter många påstötningar fick bolaget till förhandlingsbordet, var bolaget ovilligt att diskutera ytterligare ersättning. Hyresgästerna hoppas att exemplet Plankan ska få Stockholmshem att ta sitt förnuft till fånga. De borde lika lite som hyresgästerna vilja ha en långdragen process i hyresnämnden.

# Förhandlingar med privata fastighetsägare

Förhandling över årlig hyresjustering av privata värdar är låsta på samma sätt som i allmännyttan.

Privatfastighetsägare kräver samma hyreshöjning(ar) som i allmännyttan. Troligen, kommer inget att ske med privathyrorna förrän hyrorna är klara för allmännyttan i Stockholm.

Alla privata förhandlingsdelegationer i Stockholmsregion har träffats och diskuterat möjlighet för gemensamma förhållningssätt i årets hyresförhandlingar. Av tradition har diskuterats problem inom obligatorisk hiss-/ ventilationskontroll OVK och värme.

En gemensam linje har varit att ej genomförda kontroller och bristande värme ska ge lägre hyra. Nu diskuteras i förhandlingsråd och delegation att införa ett allmänt större kvalitetsbegrepp.

Brister i dessa kvalitéer ska ge lägre hyra. Tanken är att fastighetsägare ska förbinda sig att hålla och uppnå vissa kvalitetsnivåer för att höja hyra. Om de inte kan garantera detta så ska eller kan detta ge lägre hyra. Utgångspunkt är att bruksvärde ska förutsättas innehålla vissa kvalitéer.

En fråga som finns med i dessa resonemang är alla di-

# ”Polishuset”

**Hyresgästföreningen Region Stockholm har riktat stark kritik mot det som skett i det vi här kallar ”Polishuset”. Varför har inte Bostadsförmedlingen fått sköta förmedlingen av stiftelsens lägenheter på ett transparent och rättvist sätt?**

Det finns stiftelser, donationer, fonder och ideella föreningar som hyr ut bostäder. En stiftelse har en egen förmögenhet som de ofta fått som en donation och en fond kan förvalta ett kapital som avsatts till ett särskilt ändamål.

**Det s.k. Polishuset vid Odengatan-Dalagatan.** FOTO: BEATRICE ERIKSSON

Stiftelser har ofta stiftelseurkunder/stiftelseförordningar som beskriver hur verksamheten ska bedrivas och hur kapitalet ska förvaltas.

Vi får då och då höra om stiftelser, fonder och ideella föreningar som inte följer regler eller lever upp till det som kan förväntas av dem.

Nu senast var det polisen som blamerade sig genom att inte följa de regler som gäller för den fastighet de förvaltar genom en stiftelse. Syftet med denna stiftelse är att avkastningen ska gå till behövande poliser och åtgärder för att främja allmänhetens förtroende för polisen, genom Allmänhetens hjälpfond. Detta har tyvärr inte skett.

Det är oklart hur lägenheterna fördelats då flera i styrelsen och högt uppsatta poliser, samt högsta chefen för BRÅ, som ska utvärdera och granska polisens arbete, har fått hyreskontrakt i huset. Ärendet har varit hos länsstyrelsen, men efter DN:s granskning tog rikspolischefen det till Polisens särskilda utredningar, för att de ska granska och se över om det finns liknande stiftelser och donationer.

Hyresgästföreningen Norrmalm har skrivit till Rikspolischefen och Länsstyrelsen för att få stopp på alla möjligheter till sådana här oegentligheter inom alla slags stiftelser, donationer, fonder och föreningar.

Vi förtroendevalda vill att Hyresgästföreningen tar tag i frågan och hjälper de vanliga hyresgäster som bor i dessa hus. Det kan vara svårt att anmäla den man hyr av och då kan istället Hyresgästföreningen kan gå in och låta hyresgästen vara anonym.

Hyresgästföreningen är dock ingen tillsynsmyndighet utan det krävs att någon anmäler missförhållandena. Då kan Hyresgästföreningen ta upp frågan genom sina jurister eller t.ex. låta Privata förhandlingsrådet ta ut denna fastighet till en separat förhandling och då påtala förhållandena. Vad som kan göras är mycket beroende på hur situationen ser ut, men vi anser att alla misstankar ska anmälas och undersökas.

*Stiftelsehyresgäster genom*
*Ulla Lundström och Beatrice Eriksson*
*Hyresgästföreningen Norrmalm*

En styrelse leder arbetet i stiftelsen, fonden eller den ideella föreningen efter dess stadgar.

Det är viktigt att det finns insyn i hur arbetet bedrivs. Styrelserna bör därför redovisa och arbeta med öppenhet och skriva styrelseprotokoll med beslut tillgängliga för alla.

De som har insyn i om något misstänkt pågår i huset eller att något inte sker på rätt sätt, kan ta upp missförhållandena med styrelsen och om det inte detta hjälper begära att Länsstyrelsen som har tillsynsansvar, utför kontroll.

Dock har Länsstyrelsen inte tillsynsansvar över ideella föreningar.

Stiftelsernas årsredovisning är en offentlig handling som finns hos Länsstyrelsen.

gitala anslutningar. Som bekant stängde Comhem det analoga tv-nätet i höstas och hyresgäster hänvisades till digital tv, med extra kostnad för den enskilde att i vissa falla skaffa tilläggsutrustning m.m. och dessutom så saknas fibernät oftast inom privatägda hus.

Förhandlingsråd i föreningar arbetar med att granska fastigheter. Ett problem är att råden inte får rapporter om de förhandlade hyrorna för varje hus. Förhandlingsrådet på Södermalm har begärt detta vid upprepade tillfällen, men har inte fått några rapporter de senaste åren.

# Stockholm växer – även på höjden!

YLVA FERNVALL, *HYRESGÄSTFÖRENINGEN* ÖSTERMALM

Det har funnits ett motstånd mot höga byggnader i Sverige. Länge stack Malmö ut med det spektakulärt vridna höghuset, Turning Torso, 190 meter högt. I Stockholm har det inte ansetts passa stadsbilden med skyskrapor, dessutom har flera projekt stoppats med hänvisning till luftrummet. Svedavia och Försvarsmakten agerade till exempel mot planerna på Tellus Tower i ganska sent skede varpå projektet skrinlades. Andra projekt har ritats om med sänkt planerad höjd.

Godkända markanvisningar i Stockholm är till allra största delen förtätningar. Många byggherrar söker då detaljplan för höghus. Det blir inte billigare, som man kan tro och absolut inget nytt miljonprogram. Allmännyttiga bolag är inte intresserade av att bygga på höjden. Staden har överlämnat detta åt kommersiella aktörer som vill se snabbare vinster. Trenden är att satsa på prestigebyggen med bostadsrätter och idag finner man påkostade boendena i de moderna höghusen. Arkitektoniskt är det lockande och flera internationella arkitekthus tävlar om uppdragen.

Förtätningen i Stockholms stad är mest påtaglig i den nybyggda Hagastaden med sina små mörka innergårdar emellan huskropparna, en dålig och farlig miljö för barn. Dags för nytänkande, men är höghus en lösning i en stad som blir alltmer bebyggd och förtätad?

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

FOTO: MARIEVIKSPROJEKTET

**Marievik, vid Liljeholmsbron på Årstasidan. Ett extremt byggprojekt. Högt, tätt och så gott som ingen utemiljö. Rivning av många kontorshus. FOTO?**

### Bostadstorn i Stockholm

- Av de befintliga bostadstornen är Norra tornen i Hagastaden, ritat av nederländska OMA på uppdrag av Oscar Properties, högst i Stockholm. 125 respektive 110 meter. Det blev färdigställda 2020 med cirka 300 bostadsrätter. På samma plats planerades för 10 år sedan Tors torn med helt annan arkitektur. Tiden var inte mogen för höga tvillingtorn och planerna förverkligades inte.
- Stockholm 1, Hammarby sjöstad. 102 m. Kontor. Färdigställt under 2020. Arkitekt: Sauerbruch & Hutton.
- Kista Victoria Tower. 117 m höjd, Hotell och kontor. Arkitekt: Wingårdh. Klart sedan 2011.
- Kista Science Tower, 162 m. Nordens högsta kontorshus. Klart sedan 2003. White Arkitekter.
- Kista Torn, 120 m. 365 bostadsrätter i två skrapor. Klart sedan 2016. Arkitekter: Brunnberg & Forshed.

### Planerat i närtid

- Projektet Marievik. Sträckan mellan Liljeholmskajen och Liljeholmsbron, idag bebyggd med kontorshus, planeras nu även inrymma fyra höghus med sammanlagt 960 lägenheter, alla bostadsrätter. Det högsta planeras bli 115 meter, det lägsta 73 meter. Planen, som har mött många protester och återigen är ute på samråd, kommer att prövas nu under tidiga våren. Kritiken handlar om att höghusen förändrar stadsbilden och står för tätt, samt hotar att skugga Tanto. Planritningen har ändrats något med hänsyn till detta.
- Det senaste spektakulära projektet är Gasklocka 4 i Norra Djurgårdsstaden. Den skulle ha bebyggts efter rivningen av Oscar Properties. Projektet blev inte av på grund av ekonomiska problem och en strid med Stockholms stad, vilken OP förlorade.

Efter nytt anbudsförfarande tar norska Obos över bostadsprojektet. Obos, Norges motsvarighet till HSB, satsar nu stort i Sverige. Obos har öppnat för en ny ägandemodell i Sverige, vanlig i Norge och Danmark, kallad Bostart. Köparen får lägenheten till lägre pris om man förbinder sig att också sälja tillbaka den till fastighetsägaren utan vinst. I Norge och Danmark är detta ett sätt för mindre kapitalstarka köpare att komma in på marknaden.

Ett annat koncept som kommer att erbjudas till intresserade i Gas-

klocka 4 är ”köp 50%, hyr 50%” av bostaden. Dessa två alternativ erbjuds för 20% av beståndet. Det blir inga rena hyresrätter, vilket den förre byggherren förespeglade.

Byggstart planeras till 2023 med inflyttning 2026 i 320 lägenheter. Gasklocka 4 blir ett landmärke, som kommer att synas från många platser runt om i Stockholm. Stadsbyggnadsnämnden har betonat vikten av att huset byggs med en arkitektonisk ambition som klarar internationella jämförelser. Tre arkitektfirmor tävlar om uppdraget.

I den ursprungliga planen var höjden 170 m. En rad överklaganden inleddes och hushöjden sänktes flera gånger. Nu tillåter detaljplanen drygt 100 meters höjd, dvs lika högt som stålskelettet runt om.
Obos hyr även Gasklocka 3, ett vackert landmärke i rött tegel. Den är av staden reserverad för kulturändamål.

**Skrinlagda projekt**

- Mest omtalat är Tellus Tower 1&2 vid Telefonplan. Ritades av Gert Wingårdh, med planerad höjd 237 respektive 177 m. I september 2020 beslöts att Stadsbyggnadsnämnden ej längre stödde planen och den drogs tillbaka. I stället planeras på platsen en grupp av lägre hus på 20—30 våningar, som bättre tänks bevara stadens silhuett.

  Den ursprungliga planen för Tellus Tower innehöll en ny arkitektonisk modell med maximalt utnyttjat utrymme för att klämma in så många små bostäder som möjligt och sänka kostnaderna för en tänkt ungdomlig målgrupp.

**Angående hyresrätter**

Inga befintliga eller planerade höghus i Stockholm erbjuder hyresrätter, till skillnad mot till exempel Turning Torso i Malmö som omvandlade 25% av beståndet. Enda alternativet till bostadsrätter erbjuds i planerade Gasklocka 4 med den norska upplåtelseformen som en form av kooperativ. Obos står fast vid att denna ägandemodell ska finnas med i alla deras kommande bostadsprojekt. ■

## Vad säger kritikerna om höga hus

1. I höga hus blir det så många boende i trapphuset så att man inte ens känner igen varandra. Än mindre blir bekanta. Det ökar otryggheten. Brottsligheten är mycket högre i höga hus.
2. I höga hus blir trapphusen instängda av brandskäl. Man hör inte vad som händer i trapphuset.
3. Höga hus är barnfientliga. Barn känner sig mera osäkra i trapphusen och på gårdarna (om det finns några). Föräldrar kan inte ha uppsikt över sina barn från fönstren.
4. Höga hus skapar blåst på marken. Höga hus ger stora skuggor på marken. Miljön utanför husen blir otrivsam.
5. Höga hus är mycket dyrare att bygga per kvadratmeter än 5-6 våningshus, och drar upp boendekostnaderna.
6. Stockholm har en jämn hushöjd med få högre hus. Det är unikt och skapar en fin stadsbild.
7. Höga hus är mycket dominanta och ”slår ihjäl” de omkringliggande. Ett fult höghus blir mycket fult. Få höghus är vackra.
8. Höga hus, som i Kista, förfular de fina grönområden som finns runtomkring.

# Möte i coronatider

FOTO: STAFFAN ÅGREN

**Det går att hålla den lokala föreningsverksamheten i gång även i Coronatider. I kvarteret Linjalen firades Lucia utomhus under ordnade former. Trots duggregn blev det stor uppslutning. Ett femtiotal hyresgäster träffades på behörigt avstånd från varandra. Det blev många trevliga samtal till glöggen (alkoholfri) och lussebullarna, inte bara om de evigt pågående byggstörningarna.**

FOTO: ANDERS MARÉN

**Många vågade sig ut igen för mellandagskaffe den 29 december trots att det regnade då också.**

Hyresgäst-
föreningen

POSTTIDNING

PORTO BETALT SVERIGE

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

# KALLELSE TILL ÅRSMÖTEN I FÖRENINGARNA

## KUNGSHOLMEN

Hyresgästföreningen Kungsholmen
Digitalt årsmöte onsdagen den **24 mars 2021**
mötesstart klockan 18:30.
https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/stockholm/foreningar/kungsholmen/

## NORRMALM

Hyresgästföreningen Norrmalm
Digitalt årsmöte tisdagen den **23 mars 2021**
mötesstart klockan 18:30.
www.sthlmshyresgast.se/norrmalm

**Du som vill delta i det digitala årsmötet skickar anmälan till**
**https://webropol.com/s/hgfkungsholmen**
**eller**
**https://webropol.com/s/hgfnorrmalm**
**Alternativt till peter.ohlsson@hyresgastforeningen.se**
**senast fredagen den 12/3**
**Märk anmälan med "Anmälan årsmöte plus stadsdelsnamn"**
**i ämnesraden.**
**I mejlet skriver du ditt namn, mejladress och telefonnummer.**

Du kommer att få ett mejl som bekräftelse på din anmälan med en länk för inbjudan till mötet i din förening, där kommer att stå vad du ska göra för att delta i mötet.
Om du är medlem och bor i föreningens område är du röstberättigad och då kommer du också få veta hur du ska göra för att rösta.

**Årsmöteshandlingar finner du på våra hemsidor.**

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

## SÖDERMALM

**Kallelser kommer senare till årsmöte senast juni 2021:**
Hyresgästföreningen Södermalm
www.sodermalmsforeningen.se

## ÖSTERMALM

**Kallelser kommer senare till årsmöte senast juni 2021:**
Hyresgästföreningen Östermalm
www.hgfostermalm.se

Vi följer pandemiläget och återkommer om eventuell ny information.

**ANMÄL ALLTID DIN MEJLADRESS OCH TELEFONNUMMER TILL HYRESGÄSTFÖRENINGEN**
**0771-443 443, medlemscenter@hyresgastforeningen.se**