

HyresPressen

Nr 4 november 2021

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

Årgång 52

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM, SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM



Kampanjen "Nej till marknadshyra" fortsätter

• sid 4-5

Stockholmshyra begraven

• sid 6-7

Hotellägenheter - hot mot hyrerätten

• sid 8

Hyrespressen

Hyrespressen sköts ideellt av förtroendevalda på fritiden. Kontakta redaktionen på adress redaktionen@hyrespressen.se eller Redaktionen Hyrespressen Södermalms Hyresgästförening, Krukmakargatan 6, 118 51 Stockholm

Hitta tidningarna på www.hyrespressen.se eller på respektive förenings hemsida.

Redaktör: Eva Fee, Södermalm
Redaktion: Beatrice Eriksson, Norrmalm, Margaretha Hydén, Norrmalm, Ylva Fernwall, Östermalm och Sonja Palmqvist, Kungsholmen

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Layout: Gotica i Stockholm AB

Illustratör: Per Lindroos

Tryck: Lenanders Grafiska AB

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

HP nr 1 2022 utkommer i början av mars.

Manusstopp 14 januari 2022.

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: Rolf Nissen

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://sthlmsnyresgast.se/norrmalm>
E-post: hgfnorrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMARM

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

SÖDERMARM

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

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.



Jag heter Rolf Nissen, bor i Hornsberg i en av Familjebostädernas fastigheter vid Moa Martinsons torg, där jag har en underbar utsikt över Ulvsundasjön. Här har jag bott sedan 2011.

Arbetar som undersköterska på Södersjukhuset på en operationsavdelning.

Hur jag blev medlem i HGF och hur länge sedan det var kommer jag inte riktigt ihåg. Troligen var det i slutet av 80-talet när jag bodde i Gamla Enskede och efter något år blev husombud. Efter en tid blev jag invald i HGF-föreningen i Enskede-Årsta som så småningom blev en del av det som kom att bli den stora Syd-ost-avdelningen, när vi slog ihop flera föreningar och blev världens största hyresgästförening på stadsdelsnivå. Där blev jag kvar som representant för husombuden fram till 2002 då

jag blev tvungen att flytta på grund av jobbet.

Därefter blev det lugnt med mitt engagemang i HGF (för en tid).

Efter min flytt till Hornsberg och då jag hade bott här ett par år blev jag invald i styrelsen i vår Lokala hyresgästförening LH Hornsberg som omfattar 326 hushåll. Sedan dess har jag varit kvar i styrelsen här och är för i år återvald som ordförande. Vi i LH-styrelsen mottar med glädje engagemang från våra medlemmar, hör gärna av er.

Nu väntar nya uppdrag för mej och den delvis nya styrelsen för hela Kungsholmens hyresgästförening, där det finns ett stort behov av att starta aktiviteter, det blir en intressant utmaning för oss ...

Rolf Nissen förtroendevald ordförande Hyresgästföreningen Kungsholmen

STOCKHOLMS BUDGET

Bostadsförsörjning eller kommunal affärsverksamhet?

Stockholms stad vill ha 10 000 nya bostäder per år. I förslaget till budget 2022 är målet fortfarande detsamma trots att bara hälften så många hitills har byggts per år och befolkningsökningen har stannat av i regionen.

Ingen verkar fråga sig om det är rimligt att en tredjedel av nybyggena ligger i Stockholms stad. Vad händer i resten av regionen om Stockholm verkligen lyckas fördubbla nyproduktionen?

Att bygga i Stockholms stad är en

fråga om lönsamhet. Staden säljer mark till högstbjudande eller med mycket höga tomträttsavgifter. Inte för att få bostäder till rimliga hyror och priser utan för att få vinst.

Staden planerar att 140 000 bostäder ska byggas från 2010 till 2030. Under 2022 ska 10 000 bostäder vara påbörjade, varav hälften hyresrätter. Exploateringskontoret ska arbeta aktivt med att ge markanvisningar till privata företag "Genom den s.k hyresrättspushen sker en satsning för att öka takten i byggandet av fler privata hyres-

Hyresgästföreningen region Stockholm
Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 63
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>



Lyft fram bostadsfrågorna i valrörelsen!



För hundra år sedan hade vi fattigdom och marknadshyra. Under femtio år byggdes det upp en statlig och kommunal bostadspolitik som gav goda bostäder åt de flesta. Det fanns allmännyttiga kommunala bostadsbolag utan vinstsyfte och det fanns ett bruksvärdes- och förhandlingssystem som höll hyreshöjningarna på en rimlig nivå.

De senaste femtio åren har allt detta monterats ner bit för bit och kvar av bostadspolitiken finns bara vinstmaximering. I Stockholm får man välja mellan att belåna sig för miljoner eller betala orimliga hyror. Det råder bostadskaos, trångboddhet och segregering. Till och med Länsstyrelsen säger att bostadspolitiken har tappat bort människorna och att bostadsmarknaden bara fungerar för dem med höga och stabila inkomster. Och Länsstyrelsen är tydlig med

att det inte kommer att finnas några billiga bostäder kvar om utvecklingen fortsätter.

Men det rör sig bland medborgarna. Allt fler inser att situationen är ohållbar, börjar protestera och vill återupprätta den sociala bostadspolitik som utgjorde grunden för välfärdssamhället.

Protesterna har effekt. Vårens manifestationer mot marknadshyra som kulminerade 18 april gav både Vänsterpartiet och Hyresgästföreningen råg i ryggen. Regeringen föll och med den föll januariavtalet och förslagen om Marknadshyra i nyproduktion och utredningen om Läge och kvalitet i hyressättningen. En stor seger!

Men ekonomerna, lobbyisterna och ledarskribenterna fortsätter att propagera för marknadshyror. Och de borgerliga partierna har kvar marknadshyror i sina politiska program. Därför måste också protesterna fortsätta och rörelsen för en social bostadspolitik göras synlig i partier-

na och i organisationer med politiskt inflytande.

Vi gjorde rörelsen synlig i den stora glädjefyllda demonstrationen 18 september då närmare tusen människor tågade mellan Sergels Torg och Medborgarplatsen.

Då startade också en namninsamling på Skiftet för att ge hyresgästföreningens förhandlare råg i ryggen under förhandlingarna med de kommunala bolagen om Stockholmshyran. Namninsamlingen var uppe i mer än 8000 namn, när slutförhandlingarna stod för dörren 13 oktober. Det är ingen tvekan om att trycket från fotfolket i hyresgästföreningarna och från andra engagerade medborgare medverkade till att projektet Stockholmshyra dödförklarades.

Nu gäller det att i valrörelsen lyfta fram bostadsfrågorna, inte minst med hjälp av det bostadspolitiska program för Stockholm som återfinns på Region Stockholms hemsida under fliken Bostadspolitik. ■

rätter i syfte att bidra till stadens övergripande bostadsmål.”

Men eftersom det är svårt att hitta mark säljs varje markanvisning dyrt. Det är inte intressant att ge allmännyttan markanvisningar. De kommunala bolagen ska enligt budgeten bara få bygga 600 lägenheter 2022. Hälften ska vara Stockholmshus. Satsningen är negligerbar.

Man lyfter fram att de kommunala bostadsbolagen ska ”intensifiera arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för och öka insatserna för fler permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning.”

Det är uppenbart att den politiska majoriteten försöker minska allmännyttans roll genom att hindra att de får bygga. Det är också stor risk att

allmännyttans fastigheter i stor utsträckning kan komma att användas för ”social housing” av engelsk eller amerikansk modell.

I Stockholm äger kommunen nästan all planeringsbar mark. De skulle kunna ge sina egna bostadsbolag order att bygga med måttliga kostnader och hyror. Att majoriteten helt överlåter byggandet till privata aktörer beror naturligtvis i grunden på att man förespråkar en ideologi som har marknadshyra som mål.

Allmännyttiga bolaget Familjebostäder skriver i en styrelserapport 2021-10-12 att de under 2021 räknar med att ha färdigställt 706 nya lägenheter. Under 2021 har de ansökt om sju markanvisningar omfattande 800 lägenheter. ”Ingen markanvisning har hittills erhållits. Svårigheterna att få markanvisningar leder

till direkta konsekvenser på satsningen Stockholmshusen.”

Dessutom sätter kommunen en kalkylränta på fem procent för sina bolag. Eftersom räntan för företag i praktiken ligger under en procent är det en ren vinst som allmännyttan räknar med. En procent betyder bortåt 2000 kr per månad i hyra. Nybyggnadshyrorna skulle kunna vara mycket lägre.

När det gäller bostadsrätter diskrimineras också HSB och Riksbyggen, som ju har vissa bostadspolitiska ambitioner. De ges få markanvisningar. Kommunen säljer till högstbjudande och till mycket höga priser.

Staden talar mycket om klimat, miljö och barnperspektiv. Men då behövs en annan bostadspolitik.

Redaktionen



FOTO: SKIFTET

KAMPANJEN Nej till marknadshyra FORTSÄTTER!

Den 18 september samlades närmare tusen personer på Sergels torg för att demonstrera, tala, ropa och sjunga ut mot marknadshyra, mot hyreschocker, renoveringar, trångboddhet och bostadsbrist - för en social bostadspolitik. Det var en fantastisk stämning. Glädjen var stor när vi äntligen kunde samlas efter pandemin. De många talarna från bostadsområden i Stockholm och övriga landet, från hyresgästföreningar på Södermalm, Järva och i Solna, från ungdoms och studentorganisationer, från kvinnoorganisationer, klimataktivisterna och fackligt aktiva och bostadsforskare från universitet levererade effektiva budskap om tillståndet på bostadsmarknaden och vad vi kan åstadkomma tillsammans om vi enas och

ställer krav. Sång och dans lyfte stämningen ytterligare. Marschen gick till Medborgarplatsen med plakat och en hundra meter lång banderoll. Där blev det mer musik, dans och flera tal och diskussioner med bl.a. Lorena Delgado från Vänsterpartiet och Kristofer Lundberg från Göteborg, tidigare ordförande i Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, numera utesluten hyresaktivist.

Grunden för demonstrationen var bland annat ett uttalande antaget vid ett stormöte på ZOOM i kampanjen Nej till Marknadshyra 23 augusti 2021. Läs hela texten på raddahyresratten.se. Där kan du också läsa om vad som planeras till våren och valrörelsen.

Eva Fee



FOTO: NATALIA MEDINA



” Kampen mot höga marknadshyror fortsätter

Att Januariöverenskommelsens förslag om fri hyresättning i nyproduktion har fallit är en viktig delseger för den växande proteströrelsen mot marknadshyra bland landets tre miljoner hyresgäster och övriga medborgare.

Men både detta förslag och den sk Hyreskommissionens förslag om ökade lägeshyror som ingick i punkt 44 kan tas upp igen efter nästa val. Hotet om marknadshyror kvarstår och protesterna måste fortsätta.

Status quo är ingen lösning. Vi är många som har fått nog av en skriande bostadsbrist med hemlöshet, trångboddhet, snabbt tilltagande boendesegregation, ombildningar och en utveckling där våra bostäder har förvandlats till spekulationsobjekt på en globaliserad finansmarknad.

Som hyresgäster lever vi idag med konsekvenserna av en avvecklad bostadspolitik som också på ett orimligt sätt har ökat våra boendekostnader jämfört med ägt boende. Även dagens höga presumtionshyror i nyproduktionen, fastighetsägarnas fria hyressättning

med skyhöga hyreshöjningar efter renoveringar av tomställda lägenheter och ökade lägeshyror efter så kallad systematisk hyressättning innebär en utveckling mot orimligt höga hyror.

Inte minst de miljonprogramsområden som tidigare privatiserats är idag heta spekulationsobjekt för nya fastighetsbolag som ägs av all världens riskkapitalister och kapitalförvaltare.

Att bolag som Vonoviaägda Hembla och Victoria Park till och med har välkomnats som associerade medlemmar av Sveriges Allmännyttan är en slående bekräftelse på den svidande kritik som FN:s tidigare bostadsrepresentant Leilani Farha har riktat mot även den svenska regeringen för att ha överlämnat bostadspolitiken till den globaliserade finansmarknaden.

Sverige behöver en helt ny och social bostadspolitik som utgår från att bostaden faktiskt är en grundlagsskyddad mänsklig rättighet och inte en handelsvara....

Aktivister över hela världen protesterar mot att bostäder är handelsvaror

I Berlin mobiliserar man för återköp av privatiserade hus.

Hyrorna i Berlin, där 80% av befolkningen bor i hyresrätt, har ökat med 85% på tio år. Det har lett till stora demonstrationer och protester. 2019 införde det rödgröna styret ett hyrestak för att stoppa de skenande hyreshöjningarna och fick igenom hyressänkningar, i några fall med fyrtio till femtio procent. Men besluten upphävdes av den tyska författningsdomstolen, som ansåg att dessa

inte kunde fattas på delstatsnivå. Det blev nya demonstrationer och protester.

Den 26 september röstade 56 procent av berlinarna för ett förslag att expropriera 350 000 hyreslägenheter. Valdeltagandet var 72 procent och även om folkomröstningen bara är rådgivande räknar aktivisterna med att den ska ge resultat.

Eva Fee

Redaktionen vill rikta ett stort tack till regionens förhandlare och särskilt till delegationsordförandena som har lagt ner ett otroligt arbete på att granska varenda siffra i bolagens avtalsförslag. Tack också till alla engagerade medlemmar och till *Kampanjen Nej till marknads-hyra* och *Skiftet* för den namninsamling som satte tryck

på förhandlarna. Men starka krafter fortsätter att verka för systematisk hyressättning.

Projektet är dött men i februari kan det bli samtal igen med bolagen för att ta till vara erfarenheter och diskutera hur man ska gå vidare. Då bör man också ta med erfarenheterna från Malmömodellen. ■

YNGVE SUNDBLAD, ORDFÖRANDE I FÖRHANDLINGSDELEGATIONEN FÖR HYRESGÄSTERNA I SVENSKA BOSTÄDER

Stockholmshyra nedlagt

inte minst på grund av kraftig systematisk hyreshöjning

Trots att förhandlingsdelegationerna i Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder inte fick vara med direkt vid förhandlingarna, som leddes av regionsstyrelsen, lyckades delegationernas referensgrupp få god insyn i förhandlingarna och i bolagens "bud". Vi fick fram resultat av simuleringar som visade effekter av olika poängvärden för lägenheternas och fastigheternas kvaliteter och, allra viktigast, hur mycket varje poäng är värd i kronor, vilket ger ett totalt hyresuttag.

Analyserna av dessa uppgifter har pågått intensivt med både förtroendevaldas och tjänstemäns omfattande medverkan under hela 2021. Det föregicks av flera års arbete med att diskutera kvaliteter i boendet (kök, badrum, golv, balkong, tvättstuga, soprum mm mm) och dessas poäng.

Bolagens föreslagna hyressättningssystem blev mycket komplext och svåröverskådligt och med många osäkerheter vad gäller korrekthet i data. Vidare osäkerhet om hur nyligen genomförda och pågående renoveringar skulle hanteras, hur hänsyn skulle tas till tidigare slutna avtal, t.ex. på Järvafältet, uppenbara dubbelräkningar av vissa kvaliteter, hur byte av hyresgäst skulle påverka, hur hyror högt över Hyresnämndspraxis

skulle hanteras mm mm. Till sista förhandlingstillfället antog de stora förhandlingsdelegationerna i de tre bolagen en lista med krav på lösning av 13 sådana problem.

Den allra viktigaste synpunkten var att systemet, med av bolagen valt, icke förhandlingsbart, poängvärde skulle ge en total hyreshöjning på i snitt minst 10 procent under införandet.

Några (drygt 10 % av hyresgästerna) med för hög hyra skulle få en "frysning" tills hyran "stämde". De allra flesta en hyreshöjning, som högst 30%.

Detta gick att konstatera genom att studera en Excel-fil med en rad för var och en av de över 61 000 berörda lägenheterna. Analysen visade också att det skulle slå extra hårt till exempel för renoverade lägenheter på Järvafältet. Bland annat denna analys ledde till att delegationsordförande skickade brev till de politiskt valda styrelserna för respektive bolag och begärde att de skulle sätta sig in i och ta ställning till om bolagens förhandlingskrav var rimliga.

Den systematiska hyreshöjningen och andra osäkerheter blev för mycket för förhandlarna, även för bolagen, och projektet Stockholmshyra avslutades och lades ned i början av oktober. ■



ILLUSTRATION: PER LINDBROOS

Hyrespressen frågade
Regionordförande Simon Safari
om vad som hände.
Här är hans svar:

Därför avslutar vi projektet Stockholmshyra

Hyresgästföreningen har i samförstånd med Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder bestämt att avsluta projektet Stockholmshyra. Detta beror på att vi har olika tolkningar om hur Stockholmshyra ska genomföras. På senare tid har vi också hamnat för långt ifrån varandra för att det ska vara meningsfullt att fortsätta arbetet.

I några helt avgörande frågor stod vi för långt ifrån varandra. Hyresgästföreningen var till exempel bekymrad över att det såg ut att bli betydligt fler hyreshöjningar och för få frysningar av hyror än vad vi anser vara rimligt. Samt att hyrorna som parterna testade att hyressätta i arbetet inte alltid hamnade i nivå med de bruksvärdeshyror eller hyresnämndsprövningar som Hyresgästföreningen bedömer vara rätt. Även om Hyresgästföreningen tycker att systematiken är viktig kan vi helt enkelt inte gå med på vad som helst för att genomföra den.

Även om det här projektet inte nådde i mål så är det viktigt att poängtera att Hyresgästföreningen tror på systematisk hyressättning som ett viktigt arbete för att utveckla och stärka dagens demokratiska förhandlingssystem. Inte minst för att hålla marknadskrafterna borta från hyressättningsystemet. Systematisk hyressättning finns också redan etablerat i över 100 kommuner. Vi tar med oss lärdomar och insikter från arbetet framåt och ser hur vi tillsammans kan använda oss av dem. Det är också viktigt att vi pratar med politiker i stadshuset om vikten av systematiken och Hyresgästföreningens syn på hur det ska fungera och genomföras för att vara långsiktigt hållbart. ■

Malmös modell för systematisk hyressättning



Malmö har lika många invånare och samma byggda yta som Stockholms innerstad. Från Stadshuset till början av Rosengård är det 1,7 km och till Holma 3 km dvs som från Sergels torg till Mosebacke respektive Skanstull.

I Malmö är 46% av bostäderna hyresrätt, 40% är bostadsrätt och 14 % äganderätt. 60 000 Malmöbor bor i kommunala bostadsbolaget MKB. Inkomsterna i allmännyttan är lägre än i privat hyresrätt som i sin tur ligger under bostadsrätt och äganderätt.

Malmö ligger på 27 plats av Skånes 33 kommuner när det gäller inkomster. Det är i den fattigaste delen av bostadsbeståndet som hyresdifferentieringen genomförts.

Malmömodellen infördes 2005. Det har funnits en vilja både från Hyresgästföreningen centralt och Fastighetsägarna att införa systematisk hyressättning och Malmömodellen har framhållits som ett bra exempel.

Malmömodellen höjde hyrorna med 15%.

I två debattartiklar i Sydsvenska Dagbladet i april 2018 beskrev Björn Alfredsson att modellen skapat hyreshöjningar på 15% utöver de generella hyreshöjningarna mellan 2005 och 2015.

Ingen i Malmö eller på förbunds nivå har velat ta upp diskussionen om hans siffror som redovisas nedan och om de konsekvenser som kan ha uppstått - ökad trångboddhet, utestängning av bostadssökande och ökad segregation.

I Malmö kom Hyresgästföreningen och MKB överens om 170 kvalitets-kriterier för att justera hyrorna. 169 hade liten påverkan. Men det 170:e kriteriet - läget - påverkade desto mer

Konsumentprisindex ökade med 12 % mellan 2005 och 2015. I de generella hyresförhandlingarna ökade hyrorna med 19 % och så tillkom lägeshyrorna med 15 %. Sammantaget ökade således hyrorna i MKB med 22 % mer än konsumentprisindex.

Bostäderna i Malmö delades in i A, B och C-lägen. Indelningen gjordes inte efter centralitet, utan efter någon annan värdering som är svår att förstå.

2015 hade hyresdifferentiering uppnåtts med i genomsnitt 1400 kr per kvm i A-lägen, cirka 1170 i B-lägen och 1060 i C-lägen.

5,3 % hade fått höjningar på mindre än eller lika med det generell hyreshöjning

24,0 % extra höjningar på 0,1–10 %

43,3 % extra höjningar på 10–20 %

23,2 % extra höjningar på 20–30 %

4,2 % extra höjningar på 30 % eller mer.

Hyreshöjningarna ledde till ökade vinster för MKB. Under 2018 beslutade staden att ta ut 100 miljoner från bolaget till den kommunala kassan.

Malmömodellen höjde hyrorna ännu mer i privatägda hyreshus

MKB visar i sin årsredovisning för 2015 att man hade 18 procent av hyresbostäderna i A-lägen, 42 procent av B-lägen och 48 procent av C-lägen. De privata hade alltså 82 procent av hyresbostäderna i A-lägen, 58 procent av B-lägen och 52 procent av C-lägen.

För privatbeståndet totalt bör Malmömodellen därför ha inneburit en höjning med minst 30 procent! Privatfastighetsägarna uttalar stor nöjdhet med Malmömodellen. ■

Redaktionen

HOTELLÄGENHETER

– Största hotet idag mot hyresrätten i Stockholm!



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Hur är det möjligt att hyreslägenheter försvinner från Stockholms bostadsmarknad när vi har 706 632 i bostadskö, varav 90 000 är aktivt sökande (31 dec -20) Politiker, lagstiftare och fastighetsägare pratar högljutt om alla fina insatser som borde göras för att minska bostadsbristen. Samtidigt!! görs befintliga hyreslägenheter om till hotellägenheter, försvinner från den reguljära bostadsmarknaden och hyrs ut via mellanhänder till företag/privatpersoner för, inte ovanligt, 3-dubbla hyran jämfört med den förhandlade. Dessutom förstör det kraftigt boendemiljön för de hyresgäster som bor kvar och är ”riktiga” hyresgäster med tillsvidarekontrakt. Inbrott ökar, prostitution och knarkaffärer flyttar in, sophantering, städning, tvättstugan m.m. fungerar inte då de korttidsboende inte kan/bryr sig om de regler som finns för hyresgästerna. Otryggheten ökar, man känner inte längre sina grannar och vet inte om det är en inbrottstjuv eller granne man möter när man går ner i källaren.

Trots allt detta negativa som blir en följd så gör politiker/lagstiftare ännu inget åt det. I hyresnämnden kan man som fastighetsägare begära tillstånd för s.k. blockuthyrning (minst 3 lägenheter som hyrs ut via mellanhand som hotellägenheter kortsiktigt till företag/privatpersoner). Dessa tillstånd har mer eller mindre ”stämplats” ok

för de flesta som ansöker. På sista tiden har en viss restriktion i tillstånd märkts, inte minst på grund av den stora ökning av ansökningar som inkommit till Hyresnämnden de senaste 3 åren samt att media börjat uppmärksamma frågan. De flesta hotellägenheterna i Stockholm har inte tillkommit genom ansökan om tillstånd för blockuthyrning. Ofattbart nog, är detta inte en förutsättning för att kunna hyra ut som hotellägenhet via mellanhand och själv, i princip, ta ut den hyra man vill.

Vad kan Hyresgästföreningen och övriga hyresgäster göra åt detta?

Förbundet presenterade i våras en rapport som tog upp en begränsad del av detta problem då man beskrev att hyresvärdar nu också använder sig av plattformen airbnb, för att marknadsföra sina ”lediga” lägenheter. Rapporten pekar på att det finns ca 1000 lägenheter som hyrs ut via Airbnb.

Jag är projektledare för ett projekt, initierat av Region Stockholm, för att kartlägga omfattningen av hotellägenheter i Stockholm. Rapporten är i skrivande stund på väg att slutföras och kommer bli klar innan årsskiftet. I 20 utvalda uthyrningsbolag (mellanhänder) har omsättningen i dessa bolag, från 2014-2020, ökat från ca 475mkr till drygt 1500mkr. Vår bedömning är att omfattningen överstiger långt mer än 10 000 lägenheter!! Det innebär

Separatförhandling

Varje stadsdelsförening i Hyresgästföreningen har inom sitt område ett privat förhandlingsråd för hyresgäster som bor i privatägda hus, d.v.s. hus som inte ägs av Allmännyttan.

I det privata förhandlingsrådet sitter några förtroendevalda hyresgäster medlemmar i Hyresgästföreningen och en anställd förhandlingsledare. Förhandlingsrådet tar fram ärenden där den generella hyresförhandlingen med överenskommelsen om nästa års hyra, inte bör gälla. Om hyresgästerna i ett hus eller deras husombud anmält till Hyresgästföreningen att det råder missförhållanden i huset, då kan förhandlingsrådet ta upp det på en prioriteringslista och begära att huset separatförhandlas. Det är alltså viktigt att hyresgästerna kontakter Hyresgästföreningen som annars inte kan veta vad som sker i alla hus. Det bästa är om medlemmarna i huset väljer ett husombud som kan vara kontaktperson mellan Hyresgästföreningen och hyresgästerna. Vill ni ha hjälp med det så hör med Hyresgästföreningen 0771-443 443 eller med föreningen i din stadsdel, se redaktionsrutan sidan 2 i denna tidning.

Beatrice Eriksson



att en mycket stor del av Stockholms hyreslägenheter har försvunnit och nu blivit hotellägenheter. Både Förbundet och Region Stockholm anser att detta är ett av de största hoten mot hyresrätten och hyresgästerna. En nationell strategi för hur detta kan stoppas ska tas fram av Förbundet då detta förekommer och växer i hela Sverige. Förbundet ska också tillskriva regeringen om att det krävs lagändringar.

Region Stockholm kommer att arbeta fram ett ramverk för hur man praktiskt ska gå till väga för att stoppa utvecklingen så snart rapporten kring omfattningen är klar. Jag vet att ekonomin är ansträngd i region Stockholm och att för att klara uppgiften att bekämpa utvecklingen kommer det krävas att region Stockholm, tillsammans med förtroendevalda och övriga hyresgäster, samarbetar, för att få tillsynsmyndigheter att agera där detta strider mot gällande lagar. Du som upptäcker/befarar att det finns hotellägenheter kan göra en insats genom att rapportera var det förekommer: fastighet, fastighetsägare, antal et.c. till projektgruppen projektigh.stockholm@hyresgastforeningen.se

Detta skamliga sätt att tjäna stora pengar på att vi har en gigantisk bostadskris måste stoppas NU, annars är risken att det är försent. ■

Hyresförhandlingarna

Förhandlingarna om 2022 års hyror har satt igång och åsikterna går som vanligt isär vad gäller nivåer på höjningarna. Den 5 oktober hölls det andra mötet mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om 2022 års hyresnivå och det lär bli flera förhandlingar framöver innan parterna kommer överens.

Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation för privatägda fastigheter i Stockholm har också haft sammanträde och anser att hyreskraven bör ligga på en lägre nivå än förra året, då höjningen hamnade på 1,75 %. Delegationen erbjuder en höjning på 1,1 % vilket även ska gälla för 2023. Istället för prognoser vill man från delegationens sida istället att beräkningen ska bygga på utfall från 2018, 2019 och 2020.

Fastighetsägarna anser å sin sida att den svenska ekonomin efter pandemin nu är inne i en stark återhämtningsfas där utbudet har svårt att möta den snabbt växande efterfrågan, vilket lett till ökade kostnader och att detta måste speglas i kraftigt ökade hyror. Deras krav på 3,6 % baseras på prognoser för den ekonomiska utvecklingen på riksnivå.

Många av hyresgästerna känner idag oro över sin privatekonomi till följd av pandemins konsekvenser. En höjning av hyran på 3,6 % bidrar till ökad ekonomisk osäkerhet. Kraven bör därför ligga på en lägre nivå än förra årets höjning.

Bostadsägare har fått undantag från amorteringskrav samtidigt som hyresgästerna ej har erhållit några lättnader i sin bostadsekonomi. En låg hyreshöjning kompenserar för detta.

I ljuset av demonstrationerna mot marknadshyror under 2021 står det klart att hyresrätten står under ständig attack. Det rör sig om allt från hot av ombildningar, utförsäljningar och marknadshyra. I Stockholm handlar det också om stockholmshyra, fri hyressättning, lägesfaktor och systematiserad hyressättning. Det är alltid samma syfte - att kraftigt höja våra hyror. Med sina krav på 3,6 % signalerar Fastighetsägarna att de ser hyreslägenheten som en vara för maximal vinstutvinning.

Margaretha Hydén

Förhandlingarna i Allmännyttan

Den 25 oktober höll de allmännyttiga bolagen en gemensam genomgång av sina krav inför hyresgästföreningens förhandlingsdelegationer. De sa i princip samma sak som Fastighetsägarna. Slutsatserna blir desamma som ovan.

Eva Fee

Stockholmshem stäms för bullerstörningar i Linjalen

Den 14 oktober gick Hyresgästföreningen i Stockholm till tingsrätten och stämde Stockholmshem med krav på 20 procents hyresavdrag under 28 månader med byggstörningar i kvarteret Linjalen, Södermalm. Som skäl uppges stora men i nyttjanderätten och bolagets ovilja att ge mer än en halv månadshyra. Processen utgör ett pilotfall.

Allt blev officiellt i mars 2013. Då presenterades ett projekt i kvarteret Linjalen (byggt 1969/1970) om ett ICA Kvantum, tre småbutiker och 27 studentlägenheter. Det tog i bruk delar av övre garaget mot Magnus Ladulåsgatan plus ett hotell med rum längs med gatan och kvarterets västsida mot Rosenlundsparken. Ett avtal hade skrivits med ICA Sverige och hotellet fick slå igen.

Det finns mycket att säga om tillståndsprocessen men tas inte upp här. Vissa hyresgäster förutsåg dock allvarliga byggstörningar. När det antydde till värden Stockholmshem lovade man att allt skulle skötas hänsynsfullt på bästa sätt. Dessa löften var tyvärr bara muntliga. Det var troligen ingen tillfällighet. Mycket riktigt kom våra värsta farhågor att besannas.

Trots att alla överklaganden och tillstånd inte var helt klara anlände oannonserat en stor arbetskader från NCC den 1 april 2018. Det bröt grovt mot Stockholmshems samrådsavtal med Hyresgästföreningen. Ingen skydds-



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

planering fanns, och inga skyddsåtgärder var förberedda. Daglig slagbilning inleddes helt överraskande.

I över två år utsattes vi hyresgäster för tidvis helt extremt, tätt och frekvent byggbuller på vardagstid klockan 7.30–17. Värst var all slagbilning och handbilning. Att lång tid tvingas bo ovanpå och intill bygg- och rivningsverksamhet är självklart både påfrestande och hälsovådligt. Ljudnivåerna i egen bostad låg för många ofta på 80 till 100 decibel och spreds långt via väggstammarna. Även det oförutsägbara i pauserna var stressande. Ni i kvarteret Plankan känner säkert igen er.

I stämningen påtalas stora informationsbrister. Summerisk månadsinfo som bara bekräftar fortsatt buller går inte att inrätta sig efter. Ibland förvarnades de värsta

Skillnader i villkor mellan hyresrätt, bostadsrätt och

Förra numret av Hyrespresen hade en artikel, *Vilka förändringar av hyresrätten behövs?* Där beskrivs att de ekonomiska förutsättningarna för olika upplåtelseformer är orättvisa. Vad är det som skiljer i förutsättningarna undrar Helene Belcastro. Här följer en liten förklaring till de läsare som undrat.

De som bor i bostadsrätt och villa behöver bara betala en del av räntorna på sina lån. Resten kan genom ränteavdragen kvittas mot inkomstskatten. Ränteavdragen blir dessutom större ju större lån och räntor man har. Hyresgäster får genom hyran betala alla ränteutgifter som fastighetsägaren har.

Vidare får bostadsrättsägare och villaägare rotavdrag för arbetskostnaden vid underhåll, upprustning och ombyggnad. Hyresgäster får via hyran betala hela kostnaderna för underhåll, upprustning och ombyggnad.

Vidare sätter det statliga regelverket och kommunernas tillämpning av detta vinstkrav på de kommunala bostadsbolagen. Hyrorerna i de privatägda hyreshusen och de kommunala följs åt. Bolagen får dessutom betala skatt till staten på dessa vinster.

Sammantaget har vi uppskattat att hyrorerna är cirka 30 procent högre än om villkoren vore likvärdiga mellan upplåtelseformerna.

Statistiska centralbyrån har statistik för hur mycket pensionärer i olika upplåtelseformer betalar i boendekostnad. Den statistiken visar att pensionär i hyresrätt har väsentligt högre boendekostnad än pensionär i övriga upplåtelseformer. Dessutom har förmodligen de som bor i bostadsrätt och villa större bostäder än hyresgästerna. Vi vet förstås att boendekostnaderna för de som äger varierar stort.

Redaktionen

momenten men alltför detaljlöst och osäkert. Framförhållningen var ofta bara dagen innan. De daglokaler som först efter ett halvår fanns att boka plats i hade varken tillräcklig storlek, standard eller tillgänglighet. De var inget alternativ för dem som under 40 procent av sin vakna tid stördes av dagligt buller månad efter månad. Och i så gott som inget enda fall beviljade Stockholms hem någon regelrätt evakuering som alternativ.

Varför blev det så här illa? Jo, vid stambyten räcker det att utrymma några portar i taget. 200 hushåll samtidigt är något helt annat. Och med Linjalens höga andel äldre hyresgäster skulle också en begränsning till de mest ömtåliga bli en stor uppgift. Alltså fick hyresgästerna rakt av ta smällen.

Sedvanlig praxis för kompensation vid byggstörningar är 10-35 procent sänkt hyra, beroende av olägenheternas storlek. I enstaka fall har 50 procent förekommit. Men Stockholms hem har valt att bryta både mot god marknadssed och allmännyttans samhällsuppdrag. 20 procent är ett ytterst modest krav på en kompromissnivå som Stockholms hem borde kunna godta.

Att ett av kommunens fastighetsbolag inte levererar enligt kundavtal och till och med riskerar hälsan för kunderna är minst sagt skandalöst. I kvarteret Plankan har Svenska Bostäder åtminstone förstått att bostäder som man långtifrån kan vistas normalt i under byggnation bör få rejält sänkt hyra medan det pågår. Att Stockholms hem tillåts göra en ensidigt motsatt bedömning utgör ett sällsynt grovt övertramp och godtycke från stadens sida.

Som betalande kunder, väljare, medborgare och delägare i allmännyttan har vi hyresgäster rätt att förvänta oss ett politiskt direktiv till Stockholms hem om att utbetala den mycket skäliga kompensation som annars måste prövas rättsligt. De kommunala företagen ska ge alla invånare samma lagenliga och rimliga rättigheter. Politiker, visa inför valåret att ni inser ert givna ansvar! ■

äganderätt



ILLUSTRATION: PER LINDROOS



FOTO: BEATRICE ERIKSSON

Mimer loppis på Norrtullsgatan

Äntligen kunde den hållas igen efter Corona-uppehållet. Sol och mycket folk det är verkligen en folkfest. En liten regnskvätt på eftermiddagen hindrade oss inte. Vi kommer att delta även till vårens Mimer.

Vi använder alla tillfällen för att visa hur viktigt det är att informera om Nej till marknadshyra. Vi har också flera gånger varit på Odenplan och uppmanat alla att delta i demonstrationen 18 september.

Beatrice Eriksson

Från en läsare

Tack Eva Fee och ni andra som satt ihop Hyrespresen nr 2-3 2021! Intressant och nyttigt att läsa t ex om skrämmande turer kring Stockholms hyran och om den framgångsrika kampen mot marknadshyror – vilken prestation att organisera närmare 200 lokala apellmöten 18 april!! "Hyrespresen" behövs verkligen – och som ni skriver – i pappersformat!

Varma hälsningar

Jan-Erik Romson, aktiv i LH Kristallen, Södermalm

HYRESGÄSTFÖRENINGENS FÖRBUNDSSTÄMMA

Stämman med förtroendevalda från hela Sverige hålls vartannat år. 2020 års blev uppskjuten till oktober 2021. Det kändes verkligen att alla hade ett stort behov av att äntligen få träffas fysiskt i Fryshuset i Stockholm. Programmet var pressat då det var rekordmånga motioner att ta ställning till.

Mer kommunikation före stämman

Det måste finnas möjlighet för delegaterna att ta kontakt tidigare med varandra för att förbereda stämman. Vi skulle då t ex kunna slå ihop motioner som handlar om samma sak, slippa ställa frågor om motionerna på själva mötet och motionera om sådant som redan är på gång. Vi behöver också kunna få kontakt med de som ansvarar för förslag till beslut om motionerna, då skulle vi kunna reda ut missförstånd och eventuellt förtydliga med en tilläggsattsats. Vi motionerade om detta (utan resultat) och återkommer med det till fullmäktigemötet i Stockholm.

Stämman biföll motion om noll-alternativ vid renoveringar.

Motionären yrkade att Hyresgästföreningen ska arbeta för att det vid renoveringar ska finnas möjlighet att välja ett renoveringsalternativ som innebär noll kronor i hyrespåslag.

Syftet är att motverka renoveringar, hyreshöjningar som tvingar att hyresgäster att flytta. Förbundsstyrelsen yrkade avslag på motionen. "Vi arbetar alltid för att det lägsta alternativet ska vara så lågt som möjligt, men upprustningar är inte gratis. Vi saknar i dag rätt förutsättningar för att i varje läge kunna driva nollalternativ. Det måste vara upp till den lokala förhandlingen", sa Ola Palmgren, ledamot i förbundsstyrelsen.

Men vid omröstningen gick motionen igenom. Stämman valde att gå emot förbundsstyrelsens linje.

Regionernas budget

Vissa regioner får en alltför snål budget från Förbundet. Det gäller särskilt Stockholm. Vi anser att de regioner som har en större arbetsbelastning och ett större antal ärenden borde få en större budget. Mycket elände som t ex lägenhetshotell börjar i storstäder och sprider sig sen till mindre orter om vi inte lyckas få stopp. Dessvärre har vi alldeles för få jurister i Stockholmsregionen för att kunna bemästra denna utmaning ovanpå alla andra ärenden de driver.

Lägenhetshotell

En motion från Stockholm tog upp just utbredningen av lägenhetshotell. Den fick mycket stort gensvar, även från förbundet, men i svaret framhölls att varje region själv får prioritera och budgetera för de extra resurser som be-

hövs. Vi kommer fortsätta att driva frågan och hoppas att behövande regioner ska kunna ansöka om extra medel tills vidare.

Detta ansågs som en regional fråga då det är olika förhållanden i olika delar av landet, så vi får själva fortsätta att driva frågan i HGF Region Stockholm.

Kommunikation- och krishantering

Från Stockholm lades också en motion om krav på förbättrad kommunikation- och krishantering från förbundets sida. Det är valår nästa år och vi kan räkna med flera negativa skrivelser i pressen. I samma motion yrkades att Etik och Moral-grupper (eller grupp med liknande uppdrag) ska tillsättas i varje region och att kommunikationsvägarna ska vara enkla för att anmäla diskrimineringsärenden.

Intranät för förtroendevalda var en annan Stockholmsmotion. Ett diskussionsforum behövs t ex för att följa vad som hänt med frågor från tidigare stämmor. Då skulle vi också kunna sortera bort många motioner med sådant som redan är under arbete eller konstaterat omöjligt att genomföra.

Uteslutningar

Det kom flera motioner angående uteslutningsärenden, som efterlyste en ökad öppenhet och karenstider för suspenderade m m.

Översyn av organisation och stadgar

En arbetsgrupp ska tillsättas för att ta in direktiv från Hyresgästföreningens regioner och sammanställa ett förslag som kan läggas fram på nästa stämman 2023. En annan arbetsgrupp ska arbeta med en större översyn av stadgarna. Det är viktigt att det sker i demokratiska former.

Höjd medlemsavgift

Ett förslag om höjd avgift röstades ner. Stämman ansåg att det var fel tillfälle att höja nu mitt under målet att nå 51/23.

Klimatet

Det beslutades om ett nytt klimatprogram med hållbarhet, cirkulär ekonomi och varsam renovering.

Ett viktigt tillägg

I Bostadspolitikens A-Ö talas det om att stödja förtätning där det finns infrastruktur. Ja, men inte alltid i alla lägen! Vi fick med tillägget här i kursiv: "Förtätning av befintlig bebyggelse där det kan ge bra bostäder i goda miljöer." ■

Hyra efter upprustning – de stora knäckfrågorna

Vad är underhåll och vad är standardförbättring?

Hyreslagen säger att underhåll ingår och inte ska påverka hyran när det utförs. När bostäder rustas upp är det mesta underhåll, som nya VA-stammar, fasader, tak, vitvaror, målning och tapetsering.

Förhandlingsdelegationerna i Stockholm preciserade för några år vad som är underhåll, standardförbättring och annat som inte bör påverka hyran. Sveriges Allmännyttan har satt igång ett arbete för att precisera. Hyresgästföreningen Region Stockholm och Hyresgästernas riksförbund har trots många påstötningar ingen klar linje.

Hyressättningen för underhåll och standardförbättring?

Många fastighetsägare ifrågasätter principen att underhåll inte ska påverka hyran. De hävdar att summan av underhållsåtgärder innebär att bostäderna blivit bättre och att hyran ska höjas. Hyresnämnderna har godkänt höga hyreshöjningar för sådant som huvudsakligen varit underhåll.

Hyresgästföreningen har inte lyckats stå emot. I början på 1990-talet slöt Hyresgästföreningen ett "badrumsavtal" som i huvudsak innehöll underhållsåtgärder, men ändå ledde till hyreshöjning på runt 15 procent. Det är långt över hur förhandlingsdelegationerna värderade standardhöjningarna vid upprustning av badrum.

Hyresgästernas Riksförbunds stämma beslutade i oktober 2021 att verka för att det alltid ska finnas ett 0-hyreshöjningsalternativ vid upprustning som hyresgästerna ska kunna välja. Vi får se vad som händer.

Hyresgästernas rätt att inte godkänna standardhöjning?

Enligt hyreslagen ska hyresgästen godkänna en standardhöjning. Men fastighetsägaren kan få frågan prövad i Hyresnämnden.

En ny undersökning av Dominika V. Polanska och Håkan Axén presenteras i boken *Den orättvisa rättvisan – En rättspraxis som renoverar*. De har gått igenom alla rättsfall vid Hyresnämnden i Stockholm 2010-2020 och konstaterar att *nämnden alltid följt fastighetsägarnas krav*.

Polanska/Axén framhåller att Hyresnämnden inte följt syftena med lagstiftningen. I förarbetena till lagen framhölls att hyresgästerna skulle ges ett rejält inflytande, att hyresgästernas och fastighetsägarnas intressen ska vägas mot varandra och att de ekonomiska intressena särskilt ska vägas. Men Hyresnämnden har fortsatt att döma som man gjorde före den senaste lagen.

Det är inte ovanligt att fastighetsägare använder Hyresnämnden som ett slagträ. "Går ni inte med på detta skickar vi frågan till hyresnämnden."



Kan praxis hos Hyresnämnderna ändras? Eller krävs en lagändring för att uppnå ett rimligt resultat? Kan en precisering av vad som är underhåll och vad som är standardförbättring underlätta?

Finansiering av underhåll och standardförbättring?

Åtgärder i hus kan klassas som driftskostnader. Det är vanligt för målning, tapetsering, golv, byten av spisar och kylskåp.

När det gäller åtgärder som görs lite mera sällan är det oreda i systemen. Ska de klassas som investering eller som driftskostnad. I de svenska redovisningssystemen görs ingen skillnad mellan underhåll och standardförbättring.

Många fastighetsbolag klassar därför åtgärder som investering trots att det handlar om underhåll. Och när vanliga åtgärder enligt ovan görs ihop med större åtgärder har de också fått åka med och kallas investeringar. Då räknas det avkastning och krävs hyreshöjning.

Hyresgästernas riksförbund och Sveriges allmännyttan har länge krävt ett system med skattefria underhållsfonder. Tanken är att de ska användas för mindre och större underhållsåtgärder. Åtgärderna ska inte leda till hyreshöjningar eftersom hyresgästerna redan betalt in pengarna.

I en ny utredning från Boverket med den kryptiska titeln "Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden", Boverket 2021:8 föreslås bland annat att underhållsfonder och krav på underhållsplaner ska utredas. Förslaget är skickat till regeringskansliet.

Sveriges allmännyttan har uttalat sig positivt. Hyresgästernas riksförbund föreslår generösare skattemässiga avsettningsmöjligheter i periodiseringsfonder.

En del arbete pågår på olika håll. Men de grundläggande frågorna kring vad som är underhåll och vad som är upprustning och hyresgästernas rättigheter saknas i huvudsak och ny lagstiftning krävs.

Redaktionen

PLAN- OCH BYGGÄRENDEN

Kontakta din förenings remissansvarig om du får veta att det planeras byggen i din närhet. När det väl går att se planerna på Stockholm.se/byggochplantjansen eller vaxer.stockholm/projekt kan det redan vara för sent att mobilisera opinion.

NORRMALM

KVARTERET NEBULOSAN där de boende har motarbetat planerna på ett stort och högt gårdshus som skulle förstöra deras innergård och ta ifrån dem en stor del av den sol och det ljus de har på gården och i husen. Planen har nu fått ok efter överklagan i högsta instans.

KVARTERET KATTHAVET 7 St Eugenia kyrka på Kungsträdgårdsgatan 12, har också fått ok för tillbyggnad. Vi är inte förtjusta i att man ger tillstånd till att "knö in" ännu mer volymer och större verksamheter i den redan täta staden. Dock ska den tidstypiska fina interiören från 1980-talet i en del av byggnaden bevaras, vilket vi skrev om i vårt remissvar.

KVARTERET ÖSKARET 1, SABBATSBERG 24 på tomten ovanför Stockholm vatten vid Torsgatan, Hälsobrunns-gatan. I samrådet. föreslås tre byggnader för kontor och centrumändamål. Att bygga kontor när vi är i skriande behov av bostäder, det är otidsenligt nu när pandemin gjort att vi börjat arbeta mer hemifrån. Detta område behöver service, och det än mer i framtiden då det planeras att bygga mer på denna del av Sabbatsberg. Det utnyttjande av gårdsmarken som föreslås till allmänt utrymme gör platsen mer livlig. Det är mycket små ytor mellan husen som föreslås bli så höga att de kommer att skymma för sol och ljus.

Med något mindre volymer skulle det kunna bli riktigt bra.

ÖSTRA HAGASTADEN, Vasastaden. Vi har tidigare svarat på remissen och nu är det plangranskning.

BROMMA FLYGPLATS gemensamt svar från Hyresgästföreningen region Stockholm om en förtida nedläggning.

PROGRAM FÖR CITY i stadsdelen Norrmalm och del av Östermalm, diariernr 2017-06022 revidering. Synpunkter ska vara inne senast 13/12. Hyresgästföreningarna Norrmalm och Östermalm samarbetar om svaret.

Ett stort komplex för kontor vid Centralen, på den sista ytan som inte är bebyggd här, överdäckning och ja, vi får se vad som föreslås ...

Beatrice Ericsson Hyresgästföreningen Norrmalm

ÖSTERMALM

KONSTHALLEN 15 Hela planområdet kallas Evenemangsparken och omfattar Hasselbacken, Liljevalchs och Abbmuseet. Syftet är att utveckla hotell och underjordisk utställningslokal på Hasselbacken. Gränden mellan Konsthallen 2 och 15 föreslås glasas över och planer finns på vinterträdgård.

Vi stödjer Skönhetsrådets avstyrkan av kulturhistoriska skäl. Vi anser det negativt att privata affärsintressen styr utvecklingen som berör Riksintresset för kulturmiljövården på södra Djurgården.

UGGLEVIKS VATTENTORN En ny vattenreservoar vid Lilljansskogen ska ersätta den gamla från 1935. Detta för att säkra dricksvattensförsörjningen för Stockholm där antalet invånare beräknas öka med en miljon till år 2050. Den gamla anläggningen är k-märkt och naturanpassad men det måste anses som överordnat att säkra dricksvattentillgång. Ingen erinran. Detaljplanen inkluderar hänsyn till miljö och kulturella värden.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

RIO 7 STUDENTBOSTÄDER. 100 studentbostäder ska byggas på Gärdet. Fastigheten Rio är belägen i korsningen Sandhammsgatan-Värtavägen, för närvarande en parkeringsplats. Vi bedömde förslaget som angeläget.

HUMLEGÅRDSMÄSTAREN 4 OCH 5 Syftet är att uppföra ett gårdshus med 18 bostadshyresrätter som underordnar sig gatubebyggelsen. Vi motsatte oss förslaget eftersom planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och är del av riksintresset för kulturmiljövård.

Det framgår heller inte om de planerade bostäderna kommer att hyras ut med tillsvidare kontrakt och inte som lägenhetshotell eller på annat sätt.

Det fanns i planen synpunkter på att förtätningen – som enligt planen skulle bidra till nya bostäder – var mer angeläget i ett centralt läge och därför skulle innebära ett tillmötesgående av allmänintresset, trots negativa effekter för enskilda boende. Vi ifrågasatte detta.

REPSLAGAREN 31 och ÖSTERMARM 1 Hyresgästföreningen Östermalm har inte haft någon erinran men gjorde en notering: Vi ifrågasatte syftet med planärendets prövning av möjligheten att reglera 3D fastighetsbildning och stödjer inte planer som innebär bostadsbyggande av hyresrätter för korttidsuthyrning på bekostnad av tillsvidareuthyrning.

ROSLAGSBANAN 18. KÖRSBÄRSVÄGEN 2-4 Samrådsprocess avslutad. 200 nya studentbostäder planeras genom till- och påbyggnad av Forums existerande byggnader uppförda på 1960-talet. Detaljplanen tar hänsyn till stadsbilden och de kulturvärden som finns och följer bestämmelser om skydd- och varsamhet.

GENUA 1 PÅ SANDHAMMSGATAN 58-62 Ärendet har återkommit och detaljplanens syfte är att

1. bekräfta befintlig markanvändning
2. möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad.
3. uppföra en kompletterande byggnad på gården anpassad till områdets skala och karaktärsdrag.

Bostäder: 55 hyresrätter. Ägare/byggherre: Karl Martin Josephson, KMJ Fastighetsförvaltning.

Detaljplanen är slutlig sedan tidigare detaljplan omarbetats efter kritik från flera remissinstanser.

I remissvaret har vi avstyrkt planförslaget även i dess omarbetade version med hänsyn till följande:

Betydande miljöpåverkan kan befaras. Länsstyrelsen har också bedömt att förslagets utformning av planen riskerar att inte tillgodose riksintresset enligt 4 kap miljöbalken. Planområdet angränsar direkt till Nationalstadsparken.

Förtätningen den omarbetade detaljplanen leder till försämrade ljusförhållanden, med endast nio meters avstånd till den planerade nybyggnaden.

Bland de boende i fastigheten Genua finns en oro för att den planerade upprustningen av de befintliga byggnaderna kan åtföljas av sådana hyreshöjningar att man inte har råd att bo kvar. Det vill säga renovering.

I fastigheten finns ett antal tomställda lägenheter som fungerar som s k lägenhetshotell.

Detta inger stark oro för att även tillskottet av nya lägenheter i vindsvåningar och i den planerade nya fastigheten, kommer att användas som lägenhetshotell och aldrig kommer bostadssökande till del.

I planen finns inte någon hänsyn tagen till barnkonventionen, det vill säga att man beaktat konsekvenserna av en förtätning där man tar bort barns trygga lektytor.

*Ylva Fernvall, Ingrid Forsberg,
Hyresgästföreningen Östermalm*

KUNGS HOLMEN

KVARTERET VÅKTAREN I tunnelbanehuset vid Fridhemsplan har hyresgästerna stridit i över tio år för att behålla sina bostäder och kunna bo kvar. Det har varit många turer med mer eller mindre tokiga och galna förslag, allt från att bygga på husen på höjden till en hård totalrenovering där inte bara det som är uttjänt utan även den ännu helt fungerande standarden skulle rivas ut och ersättas med nytt. Varpå hyrorna skulle kunna höjas så att de flesta som bor där idag inte kan bo kvar. Ärendet har varit uppe i Hyresnämnden men där togs ingen hänsyn till det material och bevis som hyresgästerna tagit fram. Nu har de gått vidare och överklagat. Läs mer om den spännande fortsättningen i kommande nummer av Hyrespresen ...

Lokala hyresgästföreningen Våktaren

SÖDERMARM

NORRA HÖGALID En nygammal plan på omdaning av en grön del av Södermalm är ute på samråd. Borgerskapets Enkehus föreslås rivas och att och området vid Skinnarviksparken och Högalidsgatan ska få 274 nya lägenheter och stadskaraktär. Vi kommer att lämna synpunkter.

KVARTERET TAPETEN vid Zinkensdamm. Där segrade de boende, inga gårdshus byggs! Väster om Ringvägen, mellan Hornsgatan och Brännkyrkagatan ville Olov Lindgren bygga 54 lägenheter i tre gårdshus på gården till de befintliga 82 lägenheterna.

De boende blev oroliga att förlora sin gröna lunga nära den trafikbelastade Hornsgatan och att få det mycket mörkare. Många träd skulle försvinna. Husen har av Stadsmuseet klassats som "gröna", dvs av högt kulturhistoriskt värde.

Några hyresgäster såg till att alla snabbt fick informationen, inklusive bostadsrättsägarna i kvarteret. De kontaktade Stadsbyggnadskontoret och fick råd om att lämna synpunkter till det första nämndmötet där planarbetet skulle behandlas. De bjöd in politikerna i nämnden, av vilka flera kom på besök. Femton skrivelser från de boende inkom, vissa med namnlistor. Vid första nämndmötet bordlades frågan. Vid nästa beslöt en klar majoritet att planarbetet inte skulle genomföras eftersom boendekvaliteten riskerade försämrats.

Hyresgästerna i Tapeten delar gärna med sig av erfarenheterna av att omedelbart ta tag i planer och inte vänta till samråd. De kan nås genom mig

*Yngve Sundblad
Södermalmsföreningen
y@kth.se*

Hyresgästföreningen Kungsholmen

Nyvalda styrelsen har många spännande och viktiga uppgifter framför sig. Hör av dej för samarbete och nya idéer till info@hgfkungsholmen.se.



Se vad som händer i Stadsdelen

Gå in på: edokmeetings.stockholm.se
skrolla till din stadsdelsnämnd

Hyresgästföreningen Södermalm

Välkommen att delta i vår verksamhet!

Vid årsmötet 26 augusti valdes många nya styrelsemedlemmar.

Den nya styrelsen lägger nu kraft på några viktiga frågor:

- Att lyfta bostadspolitiken i valrörelsen. För en social bostadspolitik – nej till marknadshyra
- Ge hyresgästerna stöd vid upprustningar och ombyggnader
- Bevaka byggplaner och svara på remisser för att rädda klimat och miljö

Men det klarar inte styrelsen på egen hand. Vi hoppas kunna utveckla arbetet tillsammans med de lokala hyresgästföreningarna och medlemmarna.

Vill du vara med kom till vår lokal Krukmakargatan 6 en onsdag 18 - 20 så får du veta mer. Kolla också hemsidan www.sodermalmforeningen.se

Aktuellt från Hyresgästföreningen Östermalm

Stockholm växer och vi på Östermalm har flera förtättningsärenden.

Vi har många planärenden just nu, utöver de som du kan läsa om i tidningen. De flesta handlar om förtätningar. Du kan själv gå in och se om det är några byggärenden i din närhet på Stockholm.se/byggochplantjansten eller vaxer.stockholm/projekt

Är det något du tycker vi ska svara på från Östermalmsföreningen, kontakta gärna oss på info@hgfostermalm.se.

Hyresgästföreningen Norrholm

