

HyresPressen

Nr 1 mars 2018

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

Årgång 49

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

Bostadspolitisk debatt

ABF-huset den 24 mars

kl. 10-15.30

• sid 15

Stockholmshyra

- Vad händer?

• sid 12

Årsmötes-
kallelser
se sista sidan.

Hyrespressen

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

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

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

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

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

Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin

Illustrator: Per Lindroos

Tryck: Bomastryck

Utgivningsplan: Hyrespressen 2018

till innerstadens och Bromma Ekerös medlemmar.
Planerat att utkomma juni och september.

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

Hyrespressens hyresgästföreningar

KUNGS HOLMEN

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
Tf. ordförande: Anders Friberg

NORRMALM

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

ÖSTERM ALM

Besöksadress: Strandvägen 35 bv
Postadress: Strandvägen 35 bv
114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfostermalm.se
E-adress: hgfostermalm2@tele2.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERM ALM

Besöksadress/expedition: Krukmakargatan 6 nb.
Postadress: Krukmakargatan 6, 118 51 STOCKHOLM
Tel: 08-720 60 62
Expeditionen är öppen för medlemmar onsdagar klockan 18–20
Behöver du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmforeningen.se
Här hittar du kontaktpuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmforeningen.se
Tf. ordförande: Paavo Bergman

BROMMA EKERÖ

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

..... R E D A K T Ö R E N H A R O R D E T



HYRESPRESSEN UNDER BI[L]LAN

Yttrandefrihet ... det är ett vackert ord. Och det rymmer mycket, exempelvis pressfrihet. Dessa friheter är varandras förutsättningar, som siamesiska tvillingar. I mitten av december kom det till min kännedom att regionchefen meddelat de personer som sköter Hyrespressens layout och tryckning att "Hyresgästföreningen kommer framledes inte att betala några fakturor som rör Hyrespressen".

Vare sig jag, redaktionskommittén eller de föreningar på vilkas uppdrag jag sköter redaktörskapet informerades innan.

Detta var inget tomt hot, i princip ett nedläggningsbeslut, men samtidigt ska man veta att det är berörda föreningar som själva bestämmer över hur deras pengar ska användas.

Men i och med att leverantörerna, för övrigt de enda som arvoderas under framställningen av tidningen, var underrättade så blev situationen prekär. Föreningarna påpekade detta i två brev till förbundschefen i december 2017. Först i slutet av januari 2018 hittades det ena brevet, inte på förbundschefens mejl utan på regionordförandens. Konstigt, eller hur?

Än konstigare är den kritik mot tidningen som har framförts.

Efter diskussioner mellan föreningarna, regionen och förbundet har nu denna tvist lösts och tidningen kunde sättas ihop med några dagars frist till dead-line. I tidningen uppmärksammas denna gång att det är valår i år och stort utrymme ägnas åt vad som är viktiga politiska åtgärder för att få till det goda boendet.

Avslutningsvis, jag hoppas att Hyrespressen inte kommit till vägs ände. Tidningen går i år in på sitt 49:e utgivningsår. Naturligtvis ska väl tidningen få fylla 50 nästa år! Och vi planerar att via nätet bli än mer aktuella.

En innehållspolicy för Hyrespressen bör de fem föreningarna formulera.



Bror Sandström
redaktör

Håll utkik!

Under våren planerar Hyrespressen att på försök presentera nyhetsflashar och kortversioner på nätet. Syftet är att kunna förse läsarna med aktualiteter och fördjupningsartiklar.

Tills vidare, innan en permanent lösning hittats, huserar vi och artiklarna på Södermalmsföreningens hemsida med adress www.sodermalmforeningen.se.

En Facebooksida kommer!

Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 55
E-mail: stockholm@hyresgastforeningen.se
Växel: 0771-443 443
Öppet:
mån-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)

Medlemservice:

- 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>



Hyresgästföreningen

Vad är HyresPressen?

De diskussioner som pågått och som handlar om betalning av tidningens fakturor har fått mig och andra i tidningen engagerade att fundera över tidningens roll i Hyresgästföreningen och hur den produceras.

HyresPressen har alltid varit ett lokalt projekt med fäste i de föreningar som betalar för tidningens framställning. Från början var det en angelägenhet för enbart Södermalmsföreningen men sedan många år står alla fyra innerstadsföreningarna bakom tidningen. För något år sedan anslöt också Bromma-Ekerö-föreningen till "ägarna".

HyresPressen är resultatet av ideellt arbete vad gäller framställning. Redaktör, skribenter och den uppskattade illustratören Per Lindroos arbetar gratis. Medlemmar och redaktion bjuder på fotografier.

För layout och tryckning betalar föreningarna i proportion till hur många medlemmar de har. Södermalmsföreningen har dragit det tyngsta lasset. Tidningens ekonomi nagelfars liksom andra kostnader av föreningens revisorer på sedvanligt sätt.

HyresPressen har haft och har en speciell roll inom de engagerade föreningarna. Via HyresPressen kan de få ut viktig information, bland annat kring årsmöten. De kan också få angelägna projekt kommenterade eller kommentera

själva, exempelvis har tidningen följt och stött hyresgästernas envisa kamp för sitt boende i kvarteret Plankan på Söder. Det skulle kunna finnas mer av den typen av rapportering.

HyresPressen har också blivit känd för att den presenterar alternativa bilder. Tidningen ställer krav på konkreta bostadspolitiska åtgärder och den sitter inte still i båten. Många skribenter tycker att föreningens egna media är alltför slätstrukna. HyresPressens har därmed fått ryktet om sig att vara besvärlig och överkritisk.

Men kan man vara något annat än överkritisk när reell bostadsbrist drabbar hundratusentals människor, när nybyggnadshyrorna skenar, när låg- och medelinkomsttagare har svårt att få ihop till hyran. Då måste man ifrågasätta sakernas tillstånd.

Det kritiska ögat måste också riktas in mot den egna föreningen. Sköts uppgifterna effektivt, fungerar medlemsdemokratien och är föreningens arbete transparent? På senare år har föreningen, läs regionledning och förbundsledning, försökt att lösa en hel del problem genom att suspendera eller utesluta medlemmar. HyresPressen försöker ge de drabbade en röst i det massiva flödet av skuld påläggande information.

*Bror Sandström
Redaktör*

Ett brev betyder så mycket, ett rekommenderat ännu mer

Allt fler förtroendevalda medlemmar får nu rekommenderade brev från Hyresgästföreningen att hämta ut på sina lokala postkontor.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Brevet är en erinran, en tillrättavisning, en varning och ett hot. Allt i samma förpackning. Hen hade uttalat sig på sociala medier. Otillbörligt enligt någon men vad det otillbörliga bestod i är det ingen som vet. Av det protokollsutdrag som medföljde erinran befanns hans uppträdande olämpligt i största allmänhet. Dokumentation eller exemplifiering saknades.

HyresPressen blir lite förundrad inför denna sanktion. I stadgarna finns inte begreppet "erinran" omnämnt. Så vad är det här? Ett eget påhitt av regionstyrelsen eller en dold praxis som kan plockas fram vid behov. Kan inte Björn Johansson, föreningens främste och nästan ende stadgeuttolkare, ge oss ett tydligt orakelsvar.



En ny bostadspolitik

Bostadspolitiken är viktig

Bostadsfrågan framhålls redan i grundlagen. Det handlar om att se till att alla hushåll har en lämplig bostad till ett rimligt pris. Det handlar också om att bostadspolitiken ska möjliggöra samhällets funktioner som att hantera befolkningsökning och omflyttning. Bostadspolitiken ska leda till rimlig rättvisa och den ska motverka annat, som till exempel segregation. Men under lång tid har det mesta lämnats till marknaden. Ska bostadspolitiken fungera krävs nya regler för alla upplåtelseformer plus ett par nya.

Brister i Bostadspolitiken

Bostadsbrist

Under lång tid har bostadsbyggandet varit för lågt. Det har behövts cirka 50.000 nya bostäder för att täcka befolkningstillväxt och omflyttning. Under lång tid kom det bara till 20-30.000. Nu har både befolkningsökning och byggande ökat. Det byggande som kommit till har varit till för höga priser och hyror. Det har också påverkat priser och hyror i äldre hus. De flesta har varit förlorare, men det finns såväl företag som enskilda som tjänat mycket på detta.

Några har skyllet bostadsproblemet på detaljplanebrist och på låg omflyttning. Detta har varit rena skrönor som tagits till för att dölja de verkliga problemen och behoven.

Försämrade nya bostäder

Bostadsbristen har lett till att nya bostäder och bostadsområden blivit sämre. Tjockhus och enkelsidiga lägenheter accepteras. Bostäder tätt inpå varandra eller intill bergväggar accepteras. Usla gårdsmiljöer, barnstugor och skolmiljöer accepteras. Hög andel smålägenheter i nya områden, istället för blandade lägenhetsstorlekar för långsiktig blandning.

Växande inkomstskillnader

De växande inkomstskillnaderna har ställt till bostadspoliti-

ken och lett till att många aktörer inriktat sig på höginkomsttagare istället för ett bra boende för alla. Behandlas i annan artikel i detta nummer.

Ökade boendekostnader

Boendekostnaderna har ökat väsentligt för alla som bor i hyresrätt. Idag ligger genomsnittshyror i bland annat Stockholm långt över de bostadspolitiska målen om max 25 procent av inkomsten för hyresgäster. Hyror har ökat nästan tre gånger snabbare än konsumentprisindex under 2000-talet. De som tvingats in i nyproduktion eller drabbats av ”upprustning” är särskilt utsatta. En allt mindre del av hushållen kan flytta in i nybyggda och upprustade hyreshus. För de som bor i bostadsrätt och äganderätt är utvecklingen blandad. De som köpte för mer än 10–15 år sedan bor idag billigare genom de låga räntorna. Medan de som köpt nyligen har drabbats av prisökningen och fått höga boendekostnader. Priserna har också lett till att en allt mindre del av befolkningen kan köpa sin bostad.

Ökad låneskuld

Den samlade låneskulden till hushållen har mellan januari 2004 och december 2017 ökat från 1,2 tusen miljarder till 3,8 tusen miljarder, dvs mer än tredubblats. Konsumentprisindex har under samma tid ökat med mindre än 20 procent. I allt väsentligt handlar detta om ökade bostadslån. Bara en mindre del av detta handlar om nyproduktionen. Utvecklingen har varit mums för bankerna. Men alltfler oroas över den höga låneskulden.

Orimliga statliga subventioner till ägandet

De statliga subventionerna till bostadssektorn går i allt väsentligt till bostadsrätt och äganderätt genom räntedragningen och genom ROT-avdragen för såväl för nyproduktion som till äldre hus.

behövs!

Till nya främst små hyreslägenheter kan ges vissa bidrag, mycket mindre än andra upplåtelseformer. Redan byggda hyreshus får varken bidrag till räntor eller till underhåll. Systemet snedvrider både prisutveckling och underhållskostnader, är djupt orättvist och innebär en stor minskning av de statliga skatteinkomsterna.

Knepiga finansieringssystem

För bostadsbyggande av hyresrätt är finanssektorns krav eget kapital och avkastningen en soppa av orimligheter. För att köpa bostad ställer finanssektorn mycket höga krav på eget kapital och på inkomster för att ge lån.

Höga vinster i fastighetssektorn

Vinsterna är höga i fastighetssektorn. Fastighetsutvecklingsföretagen säljer idag nya bostadsrätter och äganderätter i t.ex. Stockholmstrakten till priser (insatser och fastighetslån) som är cirka dubbelt så höga som de kommunala bolagens byggkostnader.

Byggkostnaderna har ökat väsentligt snabbare än konsumentprisindex, trots att de låga räntorna istället borde ha minskat kostnaderna.

Fastighetsbolag med hyresrätt, såväl allmännyttan som privata har – i flertalet delar av Sverige – väsentligt ökat sina vinster. I Stockholmsregionen är 15–35 procent av bostadshyrorna vinster till bolagen. De generella hyreshöjningarna, upprustningshyror och nyproduktionshyror har lett fram till detta.

En viktig del av vinsterna för hyreshusbolagen är att allmännyttans självkostnadsregler har försvunnit och övergått till kommunalt godtycke samt att hänghyresavtalet för privatnyttan har tagits bort.

Orimliga upprustningar av hyreshus

Tidigare fanns en inriktning på nödvändigt tekniskt underhåll och måttliga hyreshöjningar.

Nu handlar det istället hyreshöjande upprustning som trycker bort hushåll med måttliga inkomster. Detta kan genomföras genom att hyresgästernas inflytande över vad som ska göras är mycket svagt. En viktig del är också en felaktig hyressättning. Underhållsåtgärder och små standardförbättringar har tillåtits höja hyrorna mycket.

Kommuner skor sig på bostadsbristen

Kommuner på bristorter har en tendens att agera affärsmässigt istället för att agera för att lösa bostadsbristen. Stockholm är en sådan kommun. Höga markpriser, höga krav på vinster i allmännyttan, höga vinstkrav på sin egen fastighetssektor och vinstkrav på kommunala bolag för t ex vatten, avlopp, värme mm.

Svagt inflytande för hyresgäst i boendet

I de vanliga hyreshusen, som inte är utsatta för upprustning, är hyresgästernas inflytande svagt. I vissa delar av allmännyttan finns svaga avtal om boinflytande, i privatnyttan är det ännu sämre. Hyresgästernas rättigheter är i huvudsak begränsade till besittningsrätt, bytesrätt och förhandlingsrätt. Med inskränkningar.

Skrönor om systematisk hyressättning

I vissa delar av Hyresgäströrelsen talar man sig varm för systematisk hyressättning. Skulle detta lösa några av de problem som sammanfattats ovan? Knappast. De exempel som brukar nämnas som Malmö och Botkyrka präglas snarare av orediga hyror och ökade vinster för bolagen.

Sammanfattning vad som måste uppnås: Bostadsbyggande, rimliga boendekostnader, stopp för prisspiralerna, starkt inflytande för hyresgäster, fungerande finanssektor, finansiering av nyproduktion. Statliga ramregler och ansvarsfulla kommuner.

Vilka bostadspolitiska krav måste vi ställa

För bostadsbyggande

Det behövs regler för nya bostäder och bostadsområden som slår fast kvalitetskrav. Kommunerna måste få rätt att besluta om upplåtelseformer i varje område och kunna ställa priskrav.

För hyresrätten

Social housing i hyresrätten eller i allmännyttan är ett dåligt förslag. Däremot behöver självkostnadsprincipen för allmännyttan och hänghyror för privatnyttan återinföras. Det behövs möjligheter att ge subventioner till nya hyresrätter för att dessa ska kunna hålla samma hyror som äldre hyreshus.

Det behövs nya kalkylsystem för hyresrätt. De som används nu innehåller orimliga räntebereäkningar, avskrivningar och värderingsregler som drar upp hyrorna och skiljer sig starkt från andra upplåtelseformer.

För några år sedan infördes en "K3-modell" för avskrivningar. Den tar inte hänsyn till att underhåll ska ingå i hyran och behöver därför ändras.

Förändringar av hyreslagen behöver göras. Bruksvärdering av hyror behöver ändras så att jämförelser görs med genomsnitt istället för högsta nivå, det behöver specificeras vad som är underhåll och att det ingår i hyran samt att standardförbättringar ska vara valbara och hyreshöjningen för dessa ska vara i proportion till förbättringens kostnad.

Det behövs ramregler för kommunala avgifter som för tomträttsavgälder, vatten, avlopp osv.

Andrahandshyrorna måste återfå ett regelsystem som innebär att en andrahandslägenhet ska få hyra som en vanlig hyreslägenhet. Dock med tillägg för möbler etc. och avdrag för bristen på besittningsskydd, bytesrätt mm. Ett kontrollsystem för andrahandshyror måste införas.

Kooperativ hyresrätt

Den kooperativa hyresrätten som löser ett stort antal frågor för hyresrätten måste prioriteras. Den kan lösa både inflytande och självkostnad. Den kräver dock en kommunal bostadsförmedling och en del ändrade regler. Det behövs också regler och finansiering för överföring från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt.

Förbud mot byte av upplåtelseform

Förbud mot överföring av hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt men möjlighet att överföra till kooperativ hyresrätt ska finnas kvar.

Bostadsrätt

Bostadsrätten har en bra form för förvaltning som ger bra möjligheter för de boende att styra och besluta och gör självkostnaden självklar. Däremot ger inte produktionen



Det behövs nya kalkylsystem för hyresrätt. De som används nu innehåller orimliga räntebereäkningar, avskrivningar och värderingsregler som drar upp hyrorna

av bostadsrätter rimliga priser och de fria priserna i andrahandsförsäljning har blivit absurda. I dagarna redovisar bland annat JM sitt resultat för fjärde kvartalet 2017. En miljon i vinst på varje såld nybyggd bostad!

Så här krävs ramregler.

I Finland finns ett bostadsrättssystem och ett skattsystem. Bägge bygger på att priset på en ny bostad kontrolleras mot produktionskostnaden. I Danmark finns andelsboliger (inte allas samma som svenska andelslägenheter) med ett system för priskontroll när bostäderna säljs. Ingalunda perfekt men har varit i funktion i många år.

Sverige behöver ett nytt bostadsrättssystem med priskontroll både i nyproduktionsläget och i vidareförsäljningsläget. Då kan nybyggd bostadsrätt (åter) bli ett alternativ för hushåll med måttliga inkomster. Vi får ett system som kan fylla en bostadssocial roll. Och vi får en hejd på lånegaloppen. Och vi får råd med att bygga tillräckligt med nya bostäder.

Skatter och finansiering

Skatte- och finansieringssystemen för bostäder behöver en rejäl reformering. Några element i detta måste vara:

- Ta bort ränteavdragen.
- Ta bort rotavdragen
- Ge bidrag till vissa typer av upprustning, miljöproblem, och energibesparing bör stödjas och vissa tekniska system bör stödjas till bostäder med pris- och hyreskontroll.
- Ge bidrag till nyproduktion med hyresgarantier och ägande- och bostadsrätt med priskontroll.
- Inför ett ständigt amorteringskrav på lån. Det finns inga skäl att det ska sluta vid 50 procent. Amortering på lån är en förutsättning för att kunna finansiera nya bostäder.
- Förändra bankernas utlåning till köp av bostad. Höj lånemöjligheterna till minst 90 procent vid köp av bostadsrätt och äganderätt. Sätt rammar för vad banker får ställa för krav på låntagare. Det ska vara möjligt för hushåll med måttliga inkomster att låna till bostad.
- Återinför fastighetsskatten. Fastighetsskatt för bostadsrätt ska sättas i relation till lägenhetens värde.
- Regler för finansieringsverksamhet. Särskild finansiering för hyresrätt.
- Skaffa en finansiering för att bygga ny hyresrätt som håller motsvarande regler när det gäller räntor etc. som andra upplåtelseformer. Möjlighet att låna till 90 procent av produktionskostnaden, Statliga topplån bör införas för hyresrätt för total finansiering upp till 98 procent.
- Stöd för omvandling till kooperativ hyresrätt.

Ragnar von Malmborg



FOTO MATTON PHOTOSTOCK

Från ord till handling är inte alltid så lätt

På hyresgästföreningens förbundsstämma 2016 behandlades ett större antal motioner. Frågan är vad som hände sedan.

Om hyra efter upprustning

Från innerstadsföreningarna och Bromma-Ekerö, Solna skrevs en motion om behovet av förstärkt lagstiftning för hyresgästerna. Ett förslag löd

*att verka för förändringar av hyreslagstiftningen
att hyresförändringar vid upprustning ska förändras så
att underhåll aldrig höjer hyran och standardförbättringar värderas efter rimlig kalkyl för kostnaden.*

Förbundsstämman beslöt efter votering att motionen skulle anses vara besvarad.

Men märk väl motiveringen: Avseende hyreshöjningar i samband med underhåll och standardförbättringar ”står förbundsstyrelsen bakom synpunkten att underhåll aldrig ska höja hyran. Därför finns ett behov av en klar skiljelinje mellan vad som ska räknas som underhåll, och vad som ska räknas som standardförbättring. Förbundsstyrelsen står bakom motionärens inställning att detta tydliggörs.”

Således står förbundsstyrelsen bakom uppfattningen att det behöver tydliggöras vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.

Frågan är vad som hände sedan. Det har snart gått två år sedan förbundsstämman. Något arbete för att tydliggöra vad som är underhåll och vad som är standardförbättring har inte kommit till stånd på förbunds nivå. Finns något uppdrag att göra detta?

I Region Stockholm har denna fråga varit tydlig sedan ett stort antal år och förhandlingsdelegationerna för allmännyttan har tagit fram definitioner för vad som är underhåll och vad som är upprustning.

På förbunds nivå talar man främst talat om att hyresgästerna inflytande vid upprustning ska öka trots att de flesta vet att det är hyresfrågan som är den centrala.

Om nya regler för allmännyttan

Från undertecknad skrevs en motion om att det var viktigt att förbundet klargjorde sin inställning till den nya lagstiftningen för allmännyttan som riksdagen beslutade 2011. Istället för att låta de allmännyttiga bolagen, privatfastighetsägarna och allehanda tyckare få äga den debatten.

Förbundsstämman beslutade:

*att ge förbundet och regionerna/föreningarna i uppdrag att formulera tydliga krav och förväntningar på de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens verksamhet
att ge förbundet och regionerna/föreningarna i uppdrag att intensifiera sitt arbete mot och tillsammans med kommuner och bostadsföretag för att utveckla arbetet för en god och långsiktigt hållbar bostadsförsörjning och bostadsförvaltning.
att anse motionen besvarad*

Vad hände sen?

Vi saknar tydliga krav och förväntningar på de kommunala bolagen likaså ett arbete för att utveckla en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning och bostadsförvaltning.

Det vore önskvärt med några debattinlägg i dess frågor från förbund och region.

Detta var två exempel på viktiga beslut på förbundsstämman. Det finns fler. Eftersom förbundsstämman är Hyresgästföreningens högsta beslutande demokratiska organ är det viktigt från demokratisk synpunkt att besluten genomförs.

Ragnar v Malmborg

Rättegången mellan Greger Björkegren och Hyresgästföreningen



IFRÅN TRÄDGÅRDS-
LANDETS MYLLA
ILLUSTRATION:
PER LINDROOS

Under fem dagar från 22 november till den 6 december förra året genomfördes tingsrättsförhandlingen där Greger Björkegren stämt Hyresgästföreningen för stadgevidrig suspendering och förlorat arvode.

Hyresgästföreningens advokat hade mejslat ut en strategi som syftade till misskreditera Greger Björkegren från grunden, att han inte var en värdig regionordföranden och att suspenderingen av honom var en välgärning för hyresgäströrelsen. Vad man fick se i rättsalen var ett välrepererat karaktärsdrama på en förtroendevald som trots betydande motstånd och illvilja höll regionskutan flytande. Hans motståndare försökte hela tiden sätta skutan på grund och ge honom skulden.

Suspenderingen var en kupp. Den kom som en blixträn från klar himmel när dagordningen på ett regionstyrelsesammanträde ändrades. En majoritet i regionstyrelsen hade talat sig samman för mötet och hade både förankring och uppbackning från ledande tjänstemän inom regionen och förbundet. Någon dokumentation fanns inte men luften haglade av anklagelser. Rykten och hörsägen upphöjdes till bevis.

Konfliktens kärna var att Greger Björkegren påstods vara motståndare till två utvecklingsprojekt. Han framförde kritik men inget avståndstagande. Sålunda ville Greger Björkegren att också en förtroendevald skulle ingå i den projektledningen för "Framtidsbyrå". I det förnyelsearbete som påbörjats i Stockholm efterlyste Greger Björkegren en genomarbetad projektplan som han ansåg saknades.

Några bevis för att Greger Björkegren uttalat dessa åsikter finns inte, tvärtom. Enligt en kollega på mötet har Björkegren inte sagt att han ville stoppa projektet. Björkegren har också i ett mejl till Anna Lönn Lundbäck, dåvarande regionchef i Göteborg och projektledare för Framtidsbyrå, erbjudit stöd och hjälp i en positiv anda för projektet. Greger Björkegren fick inte möjlighet att visa detta mejl för regionstyrelsen vid

tillfället för suspenderingen därför att hans dator och mejl var nerstängda före beslutet.

Beviset för att Björkegren inte heller var motståndare till översynsarbetet i Stockholmsregionen fanns framför regionstyrelsens ögon i mötets ursprungliga dagordning. Den första punkten löd "Öppnande inkl presentation av Johan Grant från Organisationspsykologerna som tar över Annika Billströms ursprungliga uppdrag i förändringsarbetet avseende regionstyrelsen". Denna punkt blev inte aktuell för den byttes ut mot "Misstroende mot Greger Björkegren" där beslutet resulterade i en suspendering.

Greger Björkegren överklagade suspenderingsbeslutet till förbundsstyrelsen men inför dess möte växte nya anklagelser fram. Så småningom presenterades en anklagelselista som innehöll de flesta ismer.

Förbundsstyrelsen fastställde suspenderingen och Greger Björkegren stämde föreningen. Det tog drygt tre år innan rättegången kunde genomföras. På tre år kan man glömma en del, speciellt Hyresgästföreningens centrala vittnen hade en fallenhet för minnesförlust. Eller så kan man blåneka. Åhörarna fick höra att pappersrapporter var förfälskade och att mejl var resultat av hackad dator. Till saken hör att mejlet var skickat från en telefon (sic!).

Greger Björkegren förlorade rättegången och kommentarer till domen finns på annan plats i tidningen. Förlusten kostade honom 2,5 miljoner kronor för Hyresgästföreningens advokatkostnader. Hyresgästföreningens advokater begärde in pengarna samma dag som domen föll och innan bläcket torkat på domen hade de gett Kronofogden i uppdrag att kräva in pengarna. Björkegren har gjort rätt för sig vilket är mer än man kan säga om Hyresgästföreningen.

Greger Björkegren har överklagat tingsrättsdomen och hovrätten har gett honom prövningstillstånd men det kanske dröjer ett år innan förhandlingen kan komma igång. ■

Genomlysningen behöver genomlysas!

Vintern 2016–17 genomförde Hyresgästföreningen en så kallad genomlysning av regionkontoret i Stockholm. Genomlysningen genomfördes av konsultföretaget Ramböll och notan lär ha uppgått till dryga miljonen kronor. Det stora beloppet tyder på att problemen vid regionkontoret bedömdes som särskilt allvarliga.

Det var sagt att regionkontorets effektivitet var genomlysningens syfte. Strålkastarna lyste aldrig på allvar upp regionkontorets effektivitet. I stället sattes sökarljuset på ett antal förtroendevalda som uppfattades som besvärliga. De förtroendevalda benämndes ”Klick” på känt härskarmanér, en klassisk demonisering tillika avståndstagande.

Ett begränsat antal förtroendevalda och nästan inga gräsrotter har fått veta vad genomlysningen resulterade i. Det finns naturligtvis en mängd intressanta frågor kring regionens effektivitet som borde besvaras, till exempel i den nyss avslutade rättegången mellan Greger Björkegren och Hyresgästföreningen (refereras och kommenteras på annan plats i tidningen) uppgav flera av Hyresgästföreningens vittnen bristande tillit mellan tjänstemän och förtroendevalda.

Det pågår ett arbete med något som kallas Stockholmshyra. Det är fråga om att utveckla en mer eller mindre automatiserad formelbaserad hyressättningsmodell baserad på en input av hårda data som beskriver bostadsbeståndet in i minsta detalj. Få vet eftersom arbetet inte sker öppet och transparent. Här står Stockholms stads hyresgäster inför ett omfattande omstruktureringsarbete för hyresuttaget och inget diskuteras.

Det här är spekulationer och det är aldrig bra. Spekulationer föder rykten och myter. Motmedlet heter öppenhet och den kan åstadkommas med ett enkelt handgrepp: Offentliggör genast genomlysningen!

Det enda konkreta resultatet av genomlysningen så här långt är att fem förtroendevalda, den så kallade ”Klick”, har uteslutits ur Hyresgästföreningen. För den runda summan av tvåhundra tusen kronor per skalle har föreningen tappat i kompetens samt förlorat hängivna och erfarna medarbetare och medlemmar.



Ökad centralisering i Hyresgästföreningen!

På Hyresgästföreningens förbundsstämma 2016 togs beslut om att förstärka det lokala arbetet. Lokalt ska Hyresgästföreningen utvecklas utifrån de lokala förutsättningarna. Viktiga delar i beslutet var också att utveckla samarbete med andra organisationer och enskilda utanför Hyresgästföreningen.

Bra tyckte nog de flesta av oss. Mera fart lokalt, mindre internt och mer både debatt och samverkan med andra, lät som en framgångsfaktor.

Men sedan 2016 har tongångarna från ledningen blivit helt annorlunda. Minsta annorlunda tänkande bekämpas hårt. Till och med uteslutningar har ledningen tagit till mot medlemmar som varit för självständiga och aktiva.

Den senaste märkligheten är att ledningen har försökt strypa Hyrespressen, den tidning du just håller i. Man har hotat att inte betala fakturorna trots att det är beslut som fattas av medlemmar på lokal nivå.

Ledningen har preciserat sig och påstår nu att om inte Hyrespressen blir snabbare så kan nya personer uteslutas ur Hyresgästföreningen!

Och vad klagar då ledningen på:

Jo, i förra numret fick en person som lämnade Hyresgästföreningen berätta varför! Nog så viktigt tyckte vi andra.

Och kritik ska inte få föras fram mot Annika Billström! Med tanke på att Billström ger sig på så många andra så är det ett underligt tänkande att hon själv skulle få slippa.

Och tidningen ska följa Hyresgästföreningens etiska regler påstod man, men blev högst otydliga när man skulle förklara vad man menade! Hyrespressen följer alltid de pressetiska reglerna och har en erfaren mediejurist som granskar och är ansvarig utgivare. Och tidningen har nu getts ut i 49 år.

Vi kan inte tolka det som tydligare än att Hyresgästföreningens ledning nu försöker lägga hämsko det lokala arbetet och debatten inom Hyresgästföreningen. Kort sagt försöker centralstyra organisationen allt mer.

Det är tydligt att centralstyrningstendenserna kommer från den allra högsta ledningen på Hyresgästernas Riksförbund. I strid med förbundsstämmans beslut 2016.

Lars Gustavsson



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Orimliga hyreskrav från allmännyttan i Stockholm

I höstas framförde allmännyttan i Stockholm ett krav på en hyreshöjning med 2,8 procent från 1 januari. Ett mycket högre krav än de hyreshöjningar som gällt de senaste åren. Några starka argument för sitt krav framfördes inte, utan det handlade mest om att bolagen påstod att hyrorna var för låga.

Hyresgästföreningen och bolagen har nu förhandlat i flera månader och förhandlingsdelegationerna har förklarat sig beredda att gå med på en hyreshöjning under en procent. Bolagen har inte velat gå med på detta, utan bara minskat sitt krav till 2,2 procent. I skrivande stund har bolagen strandat förhandlingarna. Fortfarande utan några starka skäl.

Ett skäl som nämnts är att konsumentprisindex ökat med 1,7 procent under 2017. Men sedan december 2010 har konsumentprisindex bara ökat med 5,7 procent sammanlagt och sedan 2001 bara med 26 procent. Hyrorna i Stockholm har sedan 2001 ökat med 58 procent! En del av detta är hyreshöjningar för upprustning och nybyggnad, men summan är att hyrorna ökat långt snabbare än den allmänna kostnadsutvecklingen.

De snabba hyreshöjningarna har lett till att de kommunala bolagen idag har mycket höga vinster. Beroende på hur man räknar är 15 - 35 procent av bostadshyrorna vinster. Det är mycket höga siffror.

Hyrorna i Stockholms allmännytta är nu på en nivå, så att hyresgästerna har svårt att klara hyrorna utan att väsentligt sänka sin boendestandard och levnadsstandard.

I Stockholmstads budget för 2018 står "I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare." Så är det inte idag, och bolagens hyreskrav skulle ytterligare minska antalet bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmarna.

Är Stockholms politiker verkligen nöjda med bolagens orimliga hyreskrav?

När hyresförhandlingar strandar flyttas förhandlingen till Hyresmarknadskommittén. Där finns representanter för Hyresgästernas Riksförbund och för Sveriges allmännyttiga bolags gemensamma organisation (SABO).

Hyresrätten som räddare

Flera bostadsproducenter, bland andra Wallenstam, har meddelat att de ändrar upplåtelseform för flera pågående projekt. Bostadsrätter konverteras till hyresrätter eftersom det går trögt med försäljningen av bostadsrätterna. Hyresgäster ska rädda projekten.

Solberga är ett av de områden där den här strategin ska tillämpas. Det har byggts och byggs en hel del i Solberga. Stockholmshem färdigställde ett drygt 100-tal lägenheter i tre projekt området under åren 2015 och 2016. Hyresnivån (normhyra 2017) låg på 1 715 kr/m² & år och hyrorna var genomgående presumerade, dvs. inte användbara i bruksvärdesjämförelser.

Motsvarande icke-presumerade hyresnivå för hyresrätter uppförda åren innan, 2010–2014, låg i samma typ av område som Solberga på cirka 1 550 kr/m² & år.

Hyresrätterna som konverterats från bostadsrätter får en hyresnivå som är högre än hyresrätterna med presumerad hyra. Det blir fråga om all-time-high i Solberga.

I runda tal kommer hyran för en trea på 77 m² att ligga på mellan 12 000 och 13 000 kronor i månaden.

Men nu kommer det intressanta. Vad skulle den bostadsrätt som nu saluförs som hyresrätt ha kostat i månaden som just bostadsrätt? Jo, månadskostnaden för bostadsrättstrea på 77 m² skulle ha hamnat på cirka 9 500 kr, dvs. vara minst 2 500 kronor lägre per månad jämfört med hyresrätten. Skillnaden beror uteslutande på räntevadraget. Att vara kreditvärdig är som att vinna på lotteri.

Det är befogat att undra hur bostadsföretagen har funderat. Svårigheten att sälja bostäder som kostar 9 500 kr i månaden ombildas till hyresrätter som kostar minst 12 000 kronor i månaden. Hur framgångsrik kan ett sådant koncept vara? Det enda som får den affären att gå ihop är en osannolik bostadsbrist och ett desperat bostadsbehov är försäljningsargument.

Desperationen i det här fallet kostar 2 500 kronor i månaden. En kostsam räddningsoperation för hyresgästen till bostadsproducentens fromma.

Normhyresnivå och månadskostnad i olika bostadstyper i ett område av Solbergas karaktär

Typ	Normhyresnivå Kr/m ² & år	Motsvarande månadshyra, 3 rok, 77 m ² , kr
Hyresrätt 2010–14 Ej presumerad	~1 550	~10 000
Hyresrätt 2015–16 Presumerad	~1 715	~11 000
Hyresrätt 2017–18 Konverterad från bostadsrätt	~1 850–2 050	~11 900–13 100
Nyproducerad bostadsrätt Insats 4 325 000, 2 % ränta	~1 476	~9 470



ILLUSTRATION FOLKPARKSVÄGEN: WHITE ARKITEKTER

Stockholmshyra – vad händer?

Det har ungefär ett år sedan Hyresgästföreningen region Stockholm och de tre stora kommunala bostadsbolagen kom överens om en avsiktsförklaring för att reformera hyressättningen i Stockholms stad. Projektet fick namnet ”Stockholmshyra”.

Målet var högt ställt och parterna hoppades att Stockholmshyra skulle tillämpas redan i samband med förhandlingarna för 2018 års hyror. Med andra ord, man hade så där en nio tio månader att sy ihop en fungerande modell.

Principerna för Stockholmshyra kan sammanfattas så här: Stockholmshyra anpassas till den svenska lagstiftningen, framför allt möjligheten att få förhandlingsersättning. Alla hyror ska sättas utifrån tydliga och överenskomna kriterier som tillämpas och gäller för alla lägenheter, från minsta kyffe till största paradvåning. Detta innebär ”lika lägenhet, lika hyra” och naturligtvis ”olika lägenhet, olika hyra”. Hyresgästers generella värderingar kring boendet vägleder till rätt hyresnivå.

Principen om de generella värderingarna kommer sannolikt att bli en stötsten. Tidigare undersökningar visar på att hyresgästerna i gemen tycker att hyrorna är för höga, i vissa segment alldeles för höga. I de flesta andra fall där den här typen av modeller introducerats har hyrorna höjts.

Tvåårsavtalet för åren 2016 och 2017 gav ett lugn på förhandlingsarenan under fjolåret men det förefaller som om man inte hunnit med ändå. Hur långt man hunnit är det ingen utomstående som vet. Det är nog bara de som är direkt involverade i arbetet som vet.

På senare tid har det dock börja sippra ut en del uppgifter,

men inte många. Systemiseringsexperten expertis baseras på att hen var med när systemiseringen genomfördes hos det allmännyttiga bolaget Bostaden i Umeå i mitten av 1990-talet. Där var det dock ett nollsummespel och vardera en tredjedel av lägenheter fick höjd hyra, oförändrad hyra eller sänkt hyra.

En del hyresgäster har ifrågasatt om drygt 20 år gamla erfarenheter från en närmast idyllisk hyresmarknad är tillämpbara på Stockholms hyresmarknad som ständigt utsätts för marknadskrafterna och marknadshyreslobbyisternas attacker.

De utsända avslöjar att det skett en del simuleringar men hur resultaten ser ut vet vi inte. Det egentliga och enda budskapet är att det kommer att bli rättvist, systemiserat rättvist. När blev rättvisa hyror synonymt med höjda hyror? Det är ett falskt försäljningsargument att påstå att hyresgästerna efterfrågar detta. Enligt överenskommelsen ska ju hyrorna ändras, men inte sänkas. En ”fryst” hyra är ju inte reformerad.

Många ställer sig frågan varför Hyresgästföreningen deltar i ett arbete som leder till så kallad rättvisa genom höjda hyror. Förhållandena är sådana att det lilla bestånd, som allmännyttan äger i stadens centrala delar och om de kommer att få hyreshöjningar, blir de den motor som de privata fastighetsägarna som är dominerade i stadens centrala delar, kan utnyttja för att rita om hela Stockholms hyreskarta till en högre nivå.

Så kära hyresgäst, gå på missionsmötena men var kritisk mot budskapet. Och framför allt, ställ frågor och be dem förklara. Och ställ gärna frågan om varför expertisen avslutits. ■

30 procentig hyreshöjning i Gamla stan

Hyresgästerna i Domkyrkoförsamlingens hus i Gamla stan har plötsligen fått en 30 procentig hyreshöjning. Någon upprustning har inte föregått höjningen. Det fanns ingen kontakt mellan förhandlaren och hyresgästerna innan höjningen kom, inte heller med Hyresgästföreningen Södermalms förhandlingsråd, som alla husombud och lokala hyresgästföreningar i privatägda hus är medlemmar i.

Förhandlingsrådet södermalm har nu satt igång ett arbete

för att ta reda på vad som hänt, om det är ett olycksfall i arbetet som kanske kräver omförhandling och varför normala rutiner inte har fungerat. Hyresgästerna är förstås djupt oroliga, deras ekonomi har ju satts helt på ända.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Vart tog Hyresgästföreningen Region Stockholms bostadspolitiska arbete vägen?

Efter valet 2014 insåg innerstadsföreningarna att Hyresgästföreningen i Stockholms stad och i regionen behövde ett bostadspolitiskt arbete.

Två motioner skrevs till Hyresgästföreningens fullmäktige i regionen med förslag att bostadspolitiska program skulle tas fram som grund för arbetet.

Fullmäktige beslutade enligt motionerna.

Sen tog det stopp. Inga förslag till bostadspolitiska program kom fram och inget bostadspolitiskt arbete kom igång. Regionstyrelsen skyllde på att Regionkontoret inte tog fram några underlag. Först till hösten 2016 kom ett förslag fram, egentligen bara en avskrift av en utredning som gjorts på riksförbundet.

Södermalmsföreningen ansåg förslaget så svagt så föreningen tog fram ett eget förslag som skickades till fullmäktige. Då drog Regionstyrelsen tillbaka sitt svaga förslag. Till våren 2017 kom Regionstyrelsen tillbaka med ett lite bearbetat förslag. Fortfarande så svagt så att Södermalmsföreningen vidhöll sitt förslag.

Nu beslöt fullmäktige våren 2017 att Regionstyrelsen skulle arbeta ihop de två förslagen. Vad hände sen? Inget ihoparbetat program har ännu sett dagens ljus.

Det har nu gått tre och ett halvt år sedan valet 2014 och nästan lika länge sedan motionerna skrevs. Inte mycket bostadspolitiskt arbete har blivit gjort. Inte ens program för vad Hyresgästföreningen i regionen och i staden vill, har kommit fram.

Under en tid fanns små frukostseminarier kring olika ämnen. Dessa har helt försvunnit. Av vilket skäl?

Under en annan tid fanns en hög aktivitet att dra fram i ljuset hyresgäster som för illa av så kallade slaskvärdar. Föreningen hade en hög aktivitet för att se till att dessa fall blev kända för omvärlden. En del av detta gör Hem och hyra idag, men nivån har påtagligt minskat.

Alla hyresgäster är nog överens om att bostadspolitiken är viktig. I Hyrespressen för vi i de flesta nummer en bostadspolitisk diskussion.

Men det är ju inte samma sak som att driva frågan gentemot omvärlden.

Nu är det mest andra än hyresgästerna som driver bostadspolitik och gärna om hyresrätten.

Inte särskilt lyckat. ■



NY DIGITAL POLICY FÖR HYRESGÄSTER

Fullmäktige i region Stockholm har enhälligt, den 17 november 2017 beslutat att föreslå att Riksförbundet ska utveckla en ny digital policy för Sveriges hyresgäster. Bakgrunden till ny digital policy är att tillgången till IT-nät ökar i snabb takt; hushåll får en större valfrihet med fibernät i fastigheter, dock är nyttan fortfarande oklar för många.

Därför ska tjänster med en ny Hyresgästföreningspolicy underlätta ett modernt informationsstöd för ett mer effektivt IT-stöd för hyresgästerna i Sverige. Det ska ge flera öppna nät för alla hyresgäster.

Hyresgästföreningen region Stockholm har från år 2014 fått gehör från många fastighetsägare att införa bättre basvillkor.

Hyresgästföreningen följer hur dessa, nya digitala tjänster kan bidra till smidigare sätt att få igång ett riktigt kvalificerat och prisvärt nät/bredband. I grunden är nya basvillkor redo för att bli mer plattformsberoende och med större mobilitet.



Finslipning eller alltför grovhugget

I Hyresgästföreningens framtidssatsning ingår att öka föreningens inflytande i den allmänna bostadspolitiska debatten och agera öppet för en bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd med. Det är en lika välkommen som nödvändig strategi. Den bostadspolitiska debatten har alltför länge dominerats av personer som inte ser längre än flyttskatt, flyttkedjor och marknadsanpassning.

Strategin är också ett försök av finslipning av argument med tanke på höstens val. Även om Hyresgästföreningen är en partipolitisk neutral organisation står det väl ändå klart att vissa av de politiska partierna visar större omsorg om hyresrätten än andra. Ingen nämnd, ingen glömd, dessvärre är det inget parti som lever upp till Hyresgästföreningens devis om en bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att hyra. Det är ju tyvärr så att de politiska partierna har slagit till reträtt och överlåtit bostadsförsörjningen på bostadsbran-

schens aktörer. Eftersom Hyresgästföreningen är en av aktörerna och den enda som står på hyresgästernas sida faller ansvaret speciellt tungt på föreningen att företräda det goda och för alla tillgängliga boendet. Hur förvaltar nu Hyresgästföreningen denna uppgift?

Det är framför allt Hyresgästföreningen centralt, dvs. förbundsledning och förbundskontor som har agerat. Regionalt och lokalt har ännu inte något påtagligt skett även om det pågår sonderingar och enstaka möten. På den centrala nivån har två initiativ tagits, dels har en Hyreskommission skapats och dels har en bostadsdelegation sammankallats.

Hyreskommissionen

Hyresgästföreningen har gett före detta bostadsministern och kristdemokraten Stefan Attefall, numera strategisk rådgivare hos det till marknadshyror positiva företaget Vedeikke Bostad, i uppdrag att leda en grupp som ska se över hyressättningen.

Gruppen kallas Hyreskommissionen och ska lägga fram förslag som skapar långsiktiga spelregler och lösningar på bostadsbristen. Arbetet ska bedrivas utifrån hyresgästens, vårdens och samhällets perspektiv.

Med utgångspunkt i en kartläggning av hur förhandlings-systemet fungerar (eller inte fungerar) i praktiken ska kom-

Ökande löneskillnader en del av bostadsproblemet

Sedan 1995 har inkomstskillnaderna ökat snabbt. En alltmer marknadsstyrd bostadssektor har lett till en ökad inriktning på de som har högre inkomster. Hyresgästerna som har väsentligt lägre inkomster än boende i övriga upplåtelseformer är extra utsatta. Nu krävs en bostadspolitik som är inriktad på hushåll med måttliga inkomster. Det är den stora mängden av hushåll.

Ökade löneskillnader

Det finns numera en bra statistik över utvecklingen från Statistiska centralbyrån (SCB). Några axplock, disponibel inkomst per hushåll:

- Mellan 1995 och 2013 ökade inkomsterna för de 10 procent rikaste med 95 procent medan de tio procent med lägst inkomst bara ökade med 29 procent.
- De 20 procent med lägst inkomst tjänade år 1995 34 procent av de 20 procent med högst inkomst. 2013 tjänade de 20 procenten med lägst inkomst bara 25 procent av de rikaste 20 procenten.

Inkomstskillnaderna i Sverige har som synes ökat väsentligt. **Hyresgästerna tjänar väsentligt mindre** än boende i andra upplåtelseformer.

Medianinkomsten för alla hushåll över 20 år var år 2015 319.000 per år, hyresgästhushållet 227.000, bostadsrätts-hushållet 308.000 och äganderätt (villa) 497.000. Hyresrätts-hushållet tjänade således 29 procent under medianinkomsten.

Hyran för hyresgästhushållet var enligt samma statistik 67.400 kronor per år, dvs. 30 procent av medianinkomsten för hyresgäster. Dvs långt över vårt bostadspolitiska mål om högst 25 procent.

Alla dessa siffror gäller Sverige som helhet. I tillväxtområden som Stockholmsregionen är förmodligen skillnaderna ännu högre.

Ökade löneskillnader och ändrad bostadspolitik har fått konsekvenser.

Tidigare fanns en genomtänkt bostadspolitik. Med hjälp av regler och en del subventioner skulle boendekostnaderna i nyproduktionen hållas nere och de nya husen fick inte kosta oskäligt mycket. De kommunala bolagen skulle drivas med självkostnad och de privata fick ha något men inte särskilt mycket högre hyror.

Den politiken ändrades. Stora subventioner bibehölls, men bara till äganderätt och bostadsrätt och kompletterades med underhållsstöd till samma grupper! Priskontrollen på nyproduktionen togs bort och självkostnadsreglerna för allmännyttan urholkades för att till slut överlämnas till kommunalt godtycke.

De ökade löneskillnaderna och de snabbt ökade inkomsterna för vissa har fått stora konsekvenser för tillämpningen av bostadspolitiken.

Som vi alla vet minskades bostadsbyggandet kraftigt och inriktades på de mest välbeställda. Genom att bygga få

missionen lägga fram förslag på hur den nuvarande modellen med förhandlade hyror kan utvecklas.

Uppdraget spänner över hela förhandlingsspektrumen, årliga hyresförhandlingarna, tvistlösning, de lokala hyres-sättningsmodellerna och hyressättning i samband med exempelvis nyproduktion och ombyggnad samt prissättning av hyresgästens till- eller frånval.

Sista juni, strax före Almedalsveckan, ska hyreskommissionen förslag presenteras. I kommissionen ingår förutom ordförande Stefan Attefall även Nina Lundström, riksdagsledamot för Liberalerna, Martin Grander, doktorand Malmö Högskola, Adam Cocozza, vd för Botrygg, Sven Renström, vd Olov Lindgren, Erika P Björkdahl, docent civilrätt Uppsala universitet och Chris Österlund, vd Botkyrkabyggen.

Delegationen Bostad 2030

Hyresgästföreningen har gett Anders Sundström, S-politiker i uppdrag att leda ett forskningsprojekt med sikte på att lyfta bostadsfrågan fram till valet hösten 2018, dvs, om cirka sju månader.

Föreningen anser att det behövs initiativ för att hitta nya lösningar. Politiken behöver kunskap och delegationen ska öka möjligheterna för det. I augusti 2018 ska Bostad 2030 vara klar med en slutrapport.

bostäder och sätta höga priser ökade vinsterna kraftigt i fastighetsbranschen och finanssektorn, men till priset av ett för lågt bostadsbyggande. Byggandet av hyresrätt var mycket lågt mellan 1993 och 2005, men har sedan ökat. Men också här har byggandet inriktats på de mest välbeställda. Med höga vinster också för fastighetsbolag som byggt hyresrätt.

Till det har kommit ombyggnaderna. Under lång tid inriktades ombyggnaderna på badrumsupprustning, som anses vara det tekniskt viktigaste, och med en visserligen inte helt liten men ändå måttlig hyreshöjning för detta. Men sedan insåg hyreshusbolagen, såväl allmännyttan som privatnyttan, att en inriktning på de mest välbeställda hushållen med hjälp av "totalombyggnad" istället för badrumsombyggnad skulle öka vinsterna väsentligt.

Dessa förändringar för hyresrätten bygger på de ökade löneskillnaderna och en brist på insikt om att bostadspolitiken måste inriktas på hushåll med måttliga inkomster. De rika har så många aktörer som sörjer för dem. Nu krävs en annan inriktning. Den måste innehålla ramar för alla aktörer.

Inga skäl för höga vinster och överpriser

Det finns inga särskilda skäl för att allmännyttans och privatnyttans hyresrätt ska drivas med höga vinster. Det finns heller inga skäl till att bostadsrättssektorn och äganderättssektorn ska få ha höga överpriser.

Ragnar v Malmberg

Anders Sundström har varit kommunalråd (S) i Piteå, arbetsmarknadsminister, näringsminister och socialminister. Han har dessutom haft ledande poster i bland annat Swedbank, Folksam och Coop. Till sin hjälp för delegationens forskning har han valt Eva Andersson, professor Stockholms universitet, Magnus Billing, VD Alecta, Marie Nilsson, ordförande If Metall och Jonas Spangenberg, VD BoKlok.

Han kommenterar sitt eget val av ledamöter så här i tidningen Hem & Hyra: "Ledamöterna presenterar en verklig bredd av samhällsintressen. Sammansättningen innebär att vi kommer att kunna ha ett förutsättningslöst, oberoende och framåtsyftande arbete."

Var tog hyresgästerna vägen?

Inte i någon av grupperna finns det någon tydlig representant för hyresgäster på verkstadsgolvet eller enskilda medlemmar. Det finns inte en hyresgäst med. Däremot är den exekutiva makten i form av verkställande direktörer väl representerad.

Är inte detta lite tokigt, så säg? Det finns en uppsjö av kompetens och idéer på föreningens verkstadsgolv men inget av detta efterfrågas. Det sänder inga bra signaler till medlemskåren.

Alltför grovhugget, med andra ord. ■



"Varför ska jag som bor i hyresrätt i Stockholm rösta på ert parti?"

Inbjudan till information och diskussion om bostads- och hyrespolitik i Stockholm

Tid: Lördag 24:e mars 2018

Plats: ABF-huset, Sveavägen 41, Z-salen

Arrangör: Hyresgästföreningen Södermalm

Mötet inleds kl. 10.00 med föreläsningar om allt från bostadspolitik till bostadsbyggande, hyressättning och allmännyttans roll i bostadspolitiken.

kl. 13.30 vidtar den politiska debatten, då det är meningen att politikerna ska svara på den högaktuella frågan: "Varför ska jag som bor i hyresrätt i Stockholm rösta på ert parti?"

Hjärtligt välkomna!

Södermalms hyresgästförening



Hyresgästföreningarnas årsmöten mars 2018

Hgf Norrmalm

Torsdag 22 mars kl. 18.30

OBS! Registrering kl 17.15-18.15

Plats: ABF-Huset, Beskow-salen,
Sveavägen 41,

T- Rådmanngatan eller buss 57 Tegnérgatan

*Gäst: Simon Safari, ordförande,
Hyresgästföreningen Region Stockholm.*

Lätt förtäring. • Valberedningen är tacksamma för
nomineringsförslag – maila till: hgf.norrmalm@gmail.com
eller skriv till: HGF Norrmalm,
Vanadisplan 3 D, 113 31 STOCKHOLM
Tel. 08-24 84 42. www.sthlmshyresgast.se/norrmalm

Hgf Östermalm

Måndag 26 mars kl. 18.00–20.30

Plats: Östermalms
Föreningsråd, Fältöversten.
Samlingssal 1
Valhallavägen 148

*Gäst: Marcus Jonsson,
Opinionsstrateg – Hyresgästföreningen*

...som bl.a. arbetar med att skapa opinion bland politiker för att
stärka hyresgästernas inflytande kring boendefrågor.
Registrering sker samt kaffe/kaka serveras 17.15-17.55.
Valberedningen tar gärna emot nomineringsförslag,
senast två veckor innan mötet (12 mars):
mail: jonas.forchhammer@gmail.com eller mobil: 070-890 88 99

Hgf Kungsholmen

Måndag 19 mars kl. 18.00

Plats: Parmmätargatan 3

*Gäst: Beatrice Eriksson samtalar efter
årsmötesförhandlingarna ca kl 19
om grannföreningsarbetet i framtiden*

Hgf Södermalm

Onsdag 28 mars kl. 18.30

Plats: Maria Magdalena församlingssal,
Ragvaldsgatan, (nära hörnet av S:t Paulsgatan)

Hgf Bromma Ekerö

Tisdag 27 mars från kl. 18.00

Plats: Hyresgästlokalen
Nockebyhov, Tältgatan 8

*Gäst: Roland Lätth talar om systematiserad
hyra, Vem är den bra för?*