HyresPressen

Nr 4 dec 2018 – *Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster* – Årgång 49

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

Vad gjordes och
– vad gjordes inte?
• sid 4

Kvarteret Piskan
– ett fadderkvarter
• sid 5

Hur står det till med
– Stockholmshyran?
• sid 11

God Jul önskar HP alla sina läsare

FOTO: MAJ SANDIN

HyresPressen

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

Adress: Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm
www.hyrespressen.se
hyrespressen@sodermalmsforeningen.se
Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Bror Sandström
Redaktion: Anders Helin, Britt-Marie Alner, Beatrice Eriksson, Mats Clauson, Ylva Fernvall, Anders Loosme, Eva Fee, Agneta Liljesköld, Kicki Almlöv, Ragnar von Malmborg
Layout: Gotica, Maj Sandin
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Bomastryck
Utgivningsplan: Hyrespressen 2019
till innerstadens och Bromma Ekerös medlemmar:
Nästa nummer utkommer prel i mars 2019

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

Hyrespressens hyresgästföreningar

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

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

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

SÖDERMALM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 STOCKHOLM
Tel: 079-340 76 25
Expeditionen är öppen för medlemmar onsdagar klockan 18–20
Behöver du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande. Jan Ejme

BROMMA EKERÖ
Adress: Bergslagsvägen 14
168 75 BROMMA
Öppet sista tisdagen i månaden 16.00–18.30
Vill du låna lokalen kontakta lokalansvarige ordförande Kicki Almlöv
Hemsida: http://brommaekero.webnode.se/
e-post: hgf405be@outlook.com
Ordförande: Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
e-post: kickalm_63@hotmail.com

Övervakning?

FOTO: BROR SANDSTRÖM

Dokumentation kan användas till att redovisa och att övervaka. Ett flertal sammankomster, debatter och årsmöten har övervakats vid flera tillfällen under det senaste året. Gemensamt för övervakningstillfällena har varit en kritisk inställning från gräsrötterna i hyresgästkollektivet. Vid dessa tillfällen har en person dykt upp och filmat hela tillställningen, eller åtminstone försökt. Vid ett tillfälle avvisades han helt enkelt eftersom han vägrade identifiera sig.

Det började med ett möte arrangerat av Hyresgästföreningen i ABF-huset. De närvarande reagerade inte nämnvärt på filmarens närvaro. Det förutsattes att han var sanktionerad av föreningen.

Nästa gång var vid en paneldebatt med inledande föredrag i ABF-huset arrangerat av Södermalmsföreningen. Då dök filmaren upp igen och monterade upp sitt stativ och sin filmkamera. Jag frågade vid detta tillfälle om vad materialet skulle användas till men fick inget svar. Filmaren vägrade också att tala om sitt namn och inte heller vilken uppdragsgivaren var.

Så följde årsmötesperioden och filmaren var på plats vid Norrmalmsföreningens möte. Jag själv var inte närvarande och jag vet inte om någon konfronterade filmaren. På Södermalmsföreningens årsmöte började filmaren återigen montera sin utrustning längst bak i lokalen. Men nu var mötesarrangörerna förvarnade. Han avkrävdes namn och uppdragsgivare utan att svara. Eftersom han inte ville tala om sitt eget namn så avvisades han från mötet. Södermalmsmötet förblev ofilmat.

Det är bara uppdragsgivaren som vet vad syftet med filmningen har varit. Efter diverse efterforskningar har jag förstått att filmaren, som äger och driver ett film- och produktionsbolag, har en koppling till en anställd inom Hyresgästföreningens regionorganisation. Nu begär jag att Hyresgästföreningen redovisar om de har någon koppling till filmaren. Sker filmandet på föreningens uppdrag? Om så är fallet, vad är syftet och vad används materialet till?

PS. Apropå dokumentation, inte övervakning utan redovisning. Medlemmarna saknar fortfarande dokumentationen från Rambölls genomlysning från förra året, den genomlysning som var så starkt skinande att den brännmärkte och uteslöt flera kritiska medlemmar. Fortfarande vet vi inte vad som alstrade ”dödsstrålarna”. Offentliggör Rambölls genomlysning!

Bror Sandström
redaktör

Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 55
E-mail: stockholm@hyresgastforeningen.se
Växel: 0771-443 443
Öppet:
må–on 8.30–17.00 , to 8.30–20.00, fre 8.30–14.00
(maj–aug: må–to 8.30–16.00, fre 8.30–14.00)

Medlemsservice: Växel: 0771-443 443
- hyresjuridisk rådgivning
- enskilda ärenden
- rättigheter/skyldigheter

Förhandlingar: Växel: 0771-443 443
- hyresförhandlingar
- ombyggnadsfrågor
- kontroll av hyra• avtal med privata hyresvärdar
- avtal med allmännyttan

Hyresgästföreningen Riksförbundet
Växel, exp: 0771-443 443
E-mail: info@hyresgastforeningen.se
- in- och utträden• betaländringar
- namn- och adressändringar

http://www.hyresgastforeningen.se

Hyresgäst-föreningen

Men vart ska ni då ta vägen?

Två hyresgäster från Lidingö träffade dåvarande bostadsminister Mats Odell för att berätta för honom att de var tvungna att lämna sina hem då de inte hade råd att bo kvar efter att deras lägenheter renoverats.

Då tittade Mats Odell på dem och sa, ”men vart ska ni då ta vägen”? Det undrade ju de också, det var ju därför de var där.

Efter ombyggnader/renoveringar är det vanligt med hyreshöjningar på över 50 procent och ibland ända upp till 100 procent.

Detta leder till katastrofer för många människor som inte har råd att bo kvar. Boende/familjer som byggt upp sin sociala tillhörighet med vänner, skolor, dagis etc. ja, i stort sett allt det viktigaste i sina liv, riskeras nu att över en natt rivas upp då deras ekonomi kapsejsar och de tvingas flytta.

Trots att ombyggnaderna får sådana orimliga konsekvenser får fastighetsägarna rätt i princip i 100 procent av alla ärenden som prövas i Hyresnämnden.

Hur är detta möjligt?

Är verkligen lagen skriven så att detta är meningen?

När Hyresnämnden bedömer dessa ärenden ska det prövas om åtgärden är oskälig mot hyresgästen. Det görs genom att väga fastighetsägarens intresse av att göra åtgärden/ombyggnaden mot hyresgästernas intresse av att detta inte genomförs. (Se prop.2001/02:41)

I lagtexter och förarbeten till lagen framgår på flera ställen att Hyresnämnden ska ta hänsyn till befarade hyreshöjningar då man bedömer om tillstånd till åtgärden ska ges eller inte. I propositionen kan man bl.a. läsa:

”En anledning till att hyresgäster motsätter sig en ombyggnadsåtgärd kan vara att de vill undvika den hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, dess starkare skäl bör hyresvärden rimligen kunna visa på om han likväl vill att åtgärden skall genomföras.”

Det är väl rimligt att hyreshöjningar på 50-100 procent faller inom ramen för ”oskäligt mot hyresgästen” eller?

Trots detta bryr sig Hyresnämnden inte om hur lagstiftaren avser att lagen ska tolkas?

Det har istället utvecklats en praxis i Hyresnämnden där man blundar för det som står förarbetena. Inte i något fall har Hyresnämnden tagit hänsyn till hur åtgärderna påverkar hyrorna i sina beslut.

När Hyresnämnden ska besluta om tillstånd för åtgärden ska ges eller inte, ska man först läsa lagtexten, därefter läsa förarbeten och i tredje hand se vad praxis säger.

Men trots att förarbetena klart säger att hyreshöjningar ska tas hänsyn till vid tillståndsgivningen, så görs alltså inte det. M.a.o. följer inte Hyresnämnden lagstiftarens vilja.

Därför behövs det en lagändring där detta görs tydligt.

En sådan ändring är föreslagen i utredningen ”stärkt ställning för hyresgäster” (SOU 2017:33) som Agneta Börjesson (MP) ledde (där också förbundsjurist Susanna Skogsberg från hyresgästföreningen ingick), lade fram till nuvarande regering våren 2017.

Hur har det då gått med utredningen? Föga förvånade: ingenting.

Regeringen har lagt den vilande, så hyresgästerna från Lidingö som numera har sällskap av allt fler hyresgäster, får fortsätta att vänta på svar på frågan som förre bostadsministern Mats Odell ställde: *Men vart ska ni då ta vägen?*

Mats Clausen
ordförande, Östermalm

Det behövs fler husombud!

Hyresgästföreningen består av en riksorganisation, regioner och föreningar för kommuner och stadsdelar. Vidare finns lokala hyresgästföreningar och husombud för bostadsområden och hus. Lokal hyresgästförening kan bildas i ett hus eller område där minst tre medlemmar vill delta.

Vi borde ha ett husombud i varje fastighet. Det behövs hyresgäster som känner till i vilket skick fastigheten är i.

Fungerar värmen? Är det ommålat som utlovats? Städas trapphuset? Kunskap om bl.a. dessa förhållanden inför förhandlingarna är ovärderliga för att nå ett så bra resultat som möjligt.

Är du intresserad? Tala med någon i din föreningsstyrelse, se sidan 2 i tidningen.

Beatrice Eriksson,
ordförande Norrmalmsföreningen

Ett husombud i varje hus håller hyran nere

Resumé över fyra år med de rödgrönrosa i styret för Stockholm

Vad gjordes och vad gjordes inte?

Bostadsbyggandet ökade. 2014 igångsattes 4084 bostäder, 2015 4461, 2016 6596 bostäder, 2017 7084 bostäder. 2018 sjönk bostadsbyggandet till 2122 för första halvåret.

Nergången 2018 är speciell för Stockholmsregionen, det är inte så i resten av Sverige. Andelen hyresrätt har varierat, men totalt sett varit ungefär lika. Ett projekt med Stockholmshus har satts igång för att sänka byggkostnaderna. Samtidigt har dock ett antal mycket dyra hyreshusprojekt igångsatts också i allmännyttan..

Kvalitén på nyproduktionen, till exempel planlösningar, gårdsmiljöer, plats för barnstugor och skolor har inte förbättrats utan snarare försämrats. Flera höga hus har satts igång. Planeringen på grönmark har varit hårdhänt.

Utförsäljningen av allmännyttan till bostadsrätt och till privata ägare stoppades.

Överföringen av medel från allmännyttan till den kommunala budgeten stoppades.

Kraven på inkomst för att hyra i allmännyttan lättades väsentligt.

Stadens priser på mark har höjts väsentligt både vid försäljning och för tomträtt. Skillnaderna för tomträttskostnader för olika områden har skenat iväg.

I stadens budgetar har så småningom kommit skrivningar om att allmännyttan ska tillhandahålla bostäder och bygga bostäder som hushåll med lägre inkomster kan klara. Men i praktiken har hyrorna i nyproduktionen höjts väsentligt. Staden har bibehållit ett system med höga kalkylräntor för nyproduktionen. Också för det äldre beståndet har allmännyttan krävt rätt höga hyreshöjningar, trots att inflationen har varit låg. Efter förhandlingarna har dock hyreshöjningarna i allmännyttan blivit förhållandevis låga, 1,1; 0,65; 0,65 respektive 1,3 procent de fyra åren.

I stadens budgetar har förts in skrivningar om att hyresgästinflytandet vid upprustning i allmännyttan ska öka, att hyresgästerna ska kunna välja nivå på eventuell standardhöjning samt att upprustningarna ska inriktas på det tekniska underhållet. Översiktliga avtal om boinflytande vid upprustning har tecknats mellan Hyresgästföreningen och Stockholmshem respektive Svenska Bostäder. I praktiken har allmännyttan dock inte skruvat ner sina ambitioner på stora upprustningar och höga hyreshöjningar vid upprustning. Till det har de allmännyttiga bolagen med små åtgärder skruvat upp hyror för bostäder som tomställts.

De höga avkastningskraven på allmännyttan har justerats ner något lite.

Hyresgästinflytandet i allmännyttan har inte förbättrats. Tvärtom finns rätt många rapporter om stor likgiltighet från allmännyttan till boinflytande.

Staden har inte gjort något för att hålla nere priserna på nybyggd bostadsrätt och äganderätt.

Ragnar von Malmborg

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

FOTO: MARI-ANN NILSSON

Kvarteret Piskan – ett fadderkvarter

Vi möttes på en sommarfest i Piskan en av de varma dagarna i somras, den 12 augusti. Det vi visste var att våra nya grannar i flyktingboendet på Ringvägen beviljats asyl efter långa resor och ibland svåra upplevelser.

Vi visste att de länder som vi ser i nyhetsrapporteringarna var deras hemländer, Irak, Afghanistan, Kongo och Syrien. Och vi visste att det fanns 24 barnfamiljer och ungefär 100 boende. Några hade vistats i Sverige på flyktingförläggningar en tid för att få sin sak prövad och skulle nu äntligen få ett hem, en fast plats för de kommande åren. Den största lägenheten i boendet är två rum med kök. Stockholmshem har byggt och förvaltar boendet. Det finns bemannad reception.

Allt detta tog LH Piskans ordförande Bengt Kjellander reda på genom ”Goda Grannar” ett nätverk på Söder. Nätverket är ett samarbetsorgan mellan Söderandan, Svenska Kyrkan, Stockholms Moské och Islamisk Relief. De träffas i en källarlokal på Östgötagatan och samordnar kontaktytor mellan flyktingarna och civilsamhället.

Vi sökte medel för festen, beviljades detta och satte igång med att planera och laga mat. Det blev ett buffébord med allt gott från såväl det svenska köket som det afghanska. Det ordnades med aktiviteter för de inviterade barnen. För underhållningen svarade bl.a. Maria Llerena och hennes sköldpaddor. De fick denna dag kapplöpa för att se vem av de tre som var snabbast. Mest klev de nog åt olika håll men en vinnare kunde till slut koras. Total uppmärksamhet från såväl barn som vuxna fick trollkarlen från gruppen ”Magique”. Han kunde slå knut på rep som delade på sig, förändrades till stumpar och sen återuppstod som rep igen. De utlottade korgarna med godsaker blev populära och vi förstod att lotteri var en typisk svensk företeelse. I alla fall ett lotteri med lotter på ring. I hastigheten hade några fått hela pappret med sig så vi ”lottade” med hjälp av ett måttband. Fiskdammen för barnen var kanske deras första möte med en sådan, men viljan att få napp var dock stark nog att övervinna förundran över fenomenet.

Tycke uppstod under festen och i dag ses vi en gång i veckan i Piskans gemensamhetslokal. Vi kallar det språkcafé. I själva verket sker en mix av aktiviteter, kaffet hinner ofta kallna! Kraven på våra nya grannar är höga. De skall på tre år hitta en permanent bostad, få ett arbete och lära sig det svenska språket. Civilsamhället kan bidra med en del och har en stark uppgift att fylla. Det är tillsammans vi blir starka.

Mari-Ann Nilsson

Störningar vid nybyggen kräver ersättning

På östra delen av Södermalm rivs nu kvarteret Persikan. Där har SL:s Söderhall för bussar, Spårvägsmuseet, Leksaksmuseet och en hel del andra verksamheter legat. Nu rivs för att bygga 1200 lägenheter. Projektet beräknas pågå i cirka sju år.

FOTO: RAGNAR VON MALMBORG

Redan rivningen av de nuvarande byggnaderna har förorsakat mycket störningar i form av buller och damm för de kringboende. Snart kommer byggtransporter, grundläggning och husbyggen och nya störningsmoment.

Hyresgästerna i intilliggande kvarter ställer frågan hur mycket störningar som man ska behöva stå ut med under så lång tid. Enkla krav som bullerisolerade fönster och dammtäta ventilationsuttag skulle kunna reducera störningarna en del, men har ännu inte kommit till stånd.

En sökning i tidningen Hem och hyras visar att boende i en hel del fall har fått hyresreduceringar eller engångsersättningar när störningarna har varit stora och långa.

Hyresgästerna i Svenska Bostäders kvarter Fikonet som ligger intill har tagit upp frågan. Svenska Bostäder som ska bygga en del av de nya bostäderna är part också på den delen.

Ett intressant konstaterande är att Stockholms stad har sålt mark i det nya kvarteret för cirka 1,5 miljarder. Hittills har de inte tänkt att nuvarande hyresgäster som får stora störningar under lång tid ska få del av detta, men det är en förhandling som kommer.

Ragnar von Malmborg

Systematiserade boendestörningar

Att vara hyresgäst kan ibland vara mycket prövande. Hyresgästerna på Tältgatan i Nockebyhov får mycket störningar från verksamheter i husen och från verksamheter utanför husen, transporter och Familjebostäder som äger husen verkar inte bry sig.

För hyresgästerna ställer bolaget upp detaljerade anvisningar på vad en hyresgäst inte får göra. 10 punkter med ingående förbud.

I området har ett matvagnsföretag med s.k. Foodtrucks fått hyra en lokal som lager. Men det förekommer många aktiviteter både i lokalen och framför allt på gatan.

Några av alla problem

Verksamheten pågår alla dygnets timmar med stora störningar.

Foodtruckbilarna parkerar dygnet runt på gator, gångvägar och gräsmattor. Till och med bussen hindras. Bilarna eldas med ved och de repareras på gatan.

Företaget kastar sopor vilt omkring sig, gräver t o m ner en del, och leder ut avloppsvatten på gatan eller ner i dagvattensystemen.

I lokalen förvaras stora gasolflaskor och det sover till och med folk där.

De boende har försökt tala med personalen och blivit bemötta med ”skiter väl jag i”.

Man har även kontaktat Familjebostäder, Miljöförvaltningen och Gatukontoret. Hittills utan resultat.

De boende anser att ett bostadsföretag som hyr ut lokaler ska ha tydliga regler för hur verksamheten ska skötas för att det inte ska uppstå problem för de boende.

Och dessutom se till att reglerna följs.

Boende på Tältgatan i Nockebyhov.

FOTO:LH NOCEBYHOV

FOTO: PER LINDROOS

Hur avgör man skicket på en fastighet?

Vid upprustning påstår fastighetsägare ofta att fastigheten befinner sig i ett uselt skick och måste rustas upp. Vid försäljning och ombildning är det tvärtom. Fastigheter påstås vara i mycket gott skick. De sakunderlag som tas fram är partsinlagor från ägaren och behöver inte vara särskilt täckande.

Vid upprustning tillkommer ytterligare en fråga. Vad är egentligen underhåll som fastighetsägaren ska stå för utan hyreshöjning och vad är förslag till standardförbättring som hyresgästen ska godkänna för att få genomföras och som ägaren kan kräva hyreshöjning för.

Oberoende granskning av hus borde finnas

Ett krav vid större förändring av ena eller andra skälet borde vara en oberoende granskning av husen som både hyresgästerna och fastighetsägaren ska ha tillgång till, innan hyresgästerna ska diskutera vad de vill och inte vill ha för förändringar. Med en sådan granskning skulle det bli tydligt vad som är upprustning och vad som är standardhöjning samt vad som är verkliga behov av upprustning.

Tidigare fanns i byggbranschen *KvalitetsAnsvariga* enligt Plan- och Bygglagen, som var oberoende och om som skulle granska att förändringar gjordes på rätt sätt.

Besiktningsmän med kvalitetsansvar behöver bli lagstadgade i byggbranschen för fastigheter som ska upprustas, ombildas eller säljas.

Besiktningsprotokoll skall vara offentliga och diarieföras i fastighetsregistret och vara lättillgängliga för hyresgästerna.

Claes Sjöberg

Krångliga regler för underhåll försämrar för hyresgästerna

Enligt hyreslagen ska allt underhåll ingå i hyra utan att leda till hyreshöjning när det utförs. I praktiken har hyresnämnder och förhandlare ofta tullat på denna regel och accepterat hyreshöjningar för underhållsåtgärder. Plus att man inte så noga definierat vad som är underhåll och vad som är upprustning.

De ekonomiska redovisningarna för fastigheter har förstärkt röran. Enligt dessa redovisas inte längre underhåll och upprustning som en kostnad i boksluten. Istället redovisas avskrivningar. Men dessa avskrivningar behöver inte användas för underhåll/upprustning. När de används för detta kan de redovisas som en investering som fastighetsägaren kan kräva extra avkastning och hyreshöjning för trots att pengarna kommer från redan betalda hyror.

Så här borde det förstås inte vara, inte minst med tanke på hyreslagens grundregler.

Underhållsfonder ett alternativ

Särskilda underhållsfonder skulle kunna vara ett alternativ, dit medel för underhåll successivt avsätts och kan användas när det behövs – utan hyreshöjning eller vinstkrav.

I andra upplåtelseformer

I bostadsrätt avsätts ofta till underhållsfonder för fastighetsåtgärder, men inte för det lägenhetsunderhåll som bostadsrättsägaren själv står för. Men i praktiken gör många bostadsrättsföreningar så att de istället tar lån när det ska göras underhåll.

En skillnad mot hyresrätten är också att de åtgärder som bostadsrättsägaren gör subventioneras kraftigt via ROT-avdragen.

Slutsatsen

Det behövs andra ekonomiska system för underhåll i hyresrätt. Både ett förtydligande av vad som är underhåll och inte ska leda till hyreshöjning samt underhållsfonder och ändrade ekonomiska regler när det gäller avskrivningar.

Claes Sjöberg och Ragnar von Malmborg

Mer outsourcing och större investeringar med en ”En låg moms på hyran”

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO vill ha en låg moms (6 procent) på hyran.

Syftet formuleras så här: *”För att få en bättre balans mellan upplåtelseformerna skulle det kunna införas en möjlighet att tillämpa reducerad moms på bostadshyror. Ett system med låg moms på bostadshyra, till exempel sex procent med full avdragsrätt för ingående moms (erlagd moms) skulle gynna investeringar i såväl ny- som ombyggnad och underhåll av hyresbostäder.”* Hyresgästföreningens ”egen” Hyreskommission ansluter sig till detta och listar en låg moms på hyran högst av önskvärda åtgärder.

Beräkningar visar att den låga momsen på hyran inte har någon egentlig effekt på den vanliga fastighetsförvaltningen. Där går ”momsaffären” på ett ut, dvs. den erhållna momsen är ungefär lika stor som den erlagda. Men fastighetsförvaltningens kostnader skulle kunna sänkas om fler förvaltningsuppgifter överläts på externa utförare och bolag. Då skulle nämligen den erlagda momsen öka och därmed avdragen.

De stora vinsterna skulle uppstå när det blir fråga om investeringar i ombyggnader, renoveringar och nybyggnation. Grovt räknat skulle cirka 20 procent av de investerade beloppen kunna dras av och ”momsaffären” skulle ge ett betydande underskott med lägre kostnader som följd. Det kommer att bli viktigare för bolagen att nyttiggöra sig den ingående momsen än att se till det verkliga behovet av framför allt ombyggnader.

Inga effekter på förvaltningen

För att få underlag för bedömningen av konsekvenserna av ett införande av en sexprocentig moms på hyran har underlag hämtats från Svenska Bostäders årsredovisning för 2017. I korthet ser ”momsaffären” ut på följande sätt:

Förvaltningskostnader Svenska Bostäder 2017	**Mnkr**	**Kr/kvm**
Utgående (erhållen) moms (6 %)	**150**	**65**
Ingående (betald) moms (25 %) Allt outsourcat	220	96
Minskad kostnad genom ”momsaffären”	**70**	**35**
Ingående (betald) moms (25 %) med 50 % skötsel, 50 % reparationer i egen regi	151	66
Minskad kostnad genom ”momsaffären”	**1**	**1**

Kostnadsminskningen på grund av ”momsaffären” uppgår till cirka 3 procent av dagens hyresintäkter vid en situation när alla varor och tjänster, lokal administration undantagen, som behövs för driften köps av utomstående leverantörer. I

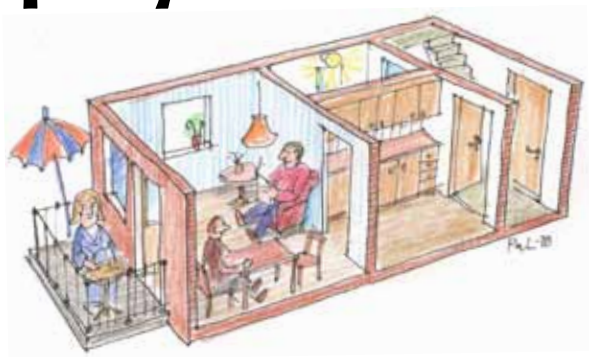

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

ett mer realistiskt alternativ där 50 procent av skötsel och reparationer utförs i egen regi är kostnadsminskningen mindre än 0,1 procent av hyresintäkterna. Momsaffären betyder med andra ord inte speciellt mycket i den ordinarie förvaltningsverksamheten.

Stora effekter av investeringar

Bilden blir en helt annan när investeringar förs in i bilden. Kostnadsminskningen uppgår till 20 procent av totalinvestering som enligt Svenska Bostäders bokslut för 2017 uppgick till ungefär 2,5 miljarder kronor. I detta belopp ingår ett momsbelopp på närmare en halv miljard som motsvarar cirka 19 procent av dagens hyresintäkter varav nyproduktion cirka 7 procent och ombyggnad cirka 12 procent.

Investeringar Svenska Bostäder 2017	**Mnkr**
Nyproduktion	890
Ombyggnader, renoveringar	1580
Summa	2470
Ingående (betald) moms (25 %) på nyproduktion	**178**
Ingående (betald) moms (25 %) på ombyggnader, renoveringar	**316**

Den ingående och avdragsgilla momsen ingår med betydande belopp i de investerade beloppen. Här anar vi det egentliga intresset för momsfrågan. Bostadsföretagare och inte minst kommuner kan skapa ett stor utrymme för förbättrade resultat, ökade utdelningar eller investeringar i nyproduktion och ombyggnader. Införandet av en låg moms på hyran kan driva på för fortsatta stora investeringar, vare sig de behövs eller inte, något som det kan vara befogat att höja ett varningens finger för. **Det är inte troligt att vinsten av momsaffären kommer hyresgästerna till del utan den går nog ograverad ner i kommunens och fastighetsägarnas fickor.**

Det är också tydligt att ”en låg moms på hyran” gynnar de företag som genomför stora investeringar i nyproduktion och ombyggnader. Det här innebär företag i kommuner i tillväxtområden. För företag utan planer på expansion kan man både ha och mista förslaget.

Björn Alfredsson

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

Några ärenden som varit aktuella på Norrmalm senaste året

Drottninggatan 57-93, *kvarteret Barnhusväderkvarnen 36*. Planerad byggstart 2019. Mer kontor, påbyggnad på gathus och gårdshus samt nytt gårdshus.

Karlbergsvägen 77, *Kadetten 29*. Ärendet trädde i laga kraft 21/8 2018. Rivning och nybygge av kontor och bostadsrätter.

Birger Jarlsgatan 101, *Väduren 10*. Detaljplan klubbad september 2018. Nytt gårdshus för 15 lägenheter varpå gårdsytan minskas med ca två tredjedelar och flera lägenheter hamnar under den rekommenderade nivån för dagsljus.

Torsgränd, *Sabbatsberg 22*. Här vill fastighetsägaren AFA riva befintligt hyreshus från år 1981, de vill bygga nytt tätare och högre.

Dalagatan 30, Observatoriegatan 22–16, ***Västmannagatan 39,*** *kvarteret Nebulosan 33–34*. Antogs september 2018. Nybygge av gårdshus.

Odengatan, Vegagatan, Norrtullsgatan, *kvarteret Adlern Mindre 34* (Åhlénshuset m.m.). Laga kraft 2017. Påbyggnad på huset vid Vegagatan. Gårdsbjälklaget höjs inte som tidigare föreslagits och byggandet av två gårdshus har tagits bort ur planen.

Rådmansgatan 69, Tegnérgatan, *Barnhusväderkvarnen 21*. Laga kraft 2017. Diarienr 2014-15748. Bostäder m.m. till mer hotell.

Döbelnsgatan 83, *Killingen 20*. Har trätt i laga kraft. Gårdshus rivs och nytt byggs.

Beatrice Eriksson

Nya planer i våra stadsdelar

Hyresgästföreningen är remissinstans för byggplaner i våra stadsdelar. Föreningarna svarar på planer inom sina stadsdelar och vill gärna att de boende i området deltar i arbetet. Planer som gäller fler stadsdelar samtidigt svarar Regionstyrelsen i Stockholm på. Enskilda medborgare kan alltid yttra sig över planer. På stadens hemsida kan man hitta allt planarbete och alla bygglovsansökningar: **http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/**

Hyresgästföreningarna lämnar ofta synpunkter på vad som innebär rimlig boendekvalité för nya bostäder och bostadsområden och på vad som innebär för stora intrång på redan befintliga bostäder.

Mycket av det som planeras idag görs för trångt, för mörkt och i för bullriga lägen. Det förtätas i parker, på små gårdar och på höjden. Det är vi genomgående kritiska till. Hus som byggs idag ska stå i hundra år och vara bra boendemiljöer.

Kommunen anser ofta att nya dåliga miljöer ska accepteras för att det finns gamla dåliga miljöer! Kommunen verkar acceptera alla byggförlag oberoende av hur dåliga boendemiljöer det blir.

FOTO: KICKI ALMLÖV

Glädjande för hyresgäster på Ekerö

Vi hade invigning den 28 augusti 2018 av ca 80 hyreslägenheter på Wrangels väg. Efter ca 10 års planering är det äntligen inflyttningsklart.

Det är 26 år sen vi senast fick nya hyreslägenheter. Det var ca 40 sökande på varje lägenhet och alla är nu uthyrda.

Hyran på 4 rum 77 kvadrat är 12000 kr/mån.

Vi hoppas att man håller löftet att fler, billiga lägenheter ska byggas på Adelsö och i Stenhamra.

Kicki Bromma Ekerö

Riv inte våra hem

Ägarna till bostadsområdet på Sabbatsberg mot Torsgatan vill riva och bygga nytt högt och tätt.

Detta är ett område med mycket speciella kvaliteter, det nominerades till ett av de finaste arkitekturpris man kan få, Kasper Sahlinpriset, när det byggdes för bara några tiotal år sen. Det består av hus terrasserade runt en öppen grön gård, den runda öppna ytan där den gamla gasklockan tidigare stod. Först hade man velat bevara klockan som ett historiskt intressant minnesmärke och använda den som kulturhus, när inte det blev så revs den, men man var då tveksam till hur ren marken var där den stått så den fria ytan blev istället som ett minne av klockan. Området har det bästa av ”förortskaraktär” d.v.s. det är bilfritt barnvänligt och där finns grönska att röra sig fritt i, ändå ligger det centralt i innerstaden. Detta är unikt och mycket ovanligt i vår stad. Det lär t.o.m. finnas ättlingar till äppelträd och växter som Klarissorna, nunnorna från Klara kyrka, odlade här. Det enda som saknas är en bättre service. Små arbetsplatser med butiker och dylikt skulle kunna tillskapas på vissa ställen i bottenplan och på terrasserna.

Du måste gå in på den fina hemsidan som hyresgästerna i området just gjort: riv inte våra hem

Se också de två filmerna som ligger där!

Beatrice Eriksson HGF Norrmalm

FOTO: FGENOM SIMOM SAFARI 2015

Simon Safari, har du tänkt på …

När systematiseringsprojektet Stockholmshyra är genomfört ska i teorin förhandlingarna kunna genomföras med ett knapptryck som signalerar att nu är det dags att höja hyrorna med X,Y procent. Så enkelt blir det inte i praktiken. Nybyggda lägenheter och ombyggda ska fasas in i systemet men det rör sig bara om en bråkdel av det befintliga ”knapptryckar”-beståndet.

Behovet av förhandlingar kommer att minska radikalt när systematiseringen tas i bruk. Hur går det då med hyressättningsavgiften? Avgiften, som är på 144 kronor per år, betalas av alla hyresgäster, medlemmar och icke-medlemmar med en förhandlingsklausul i kontraktet. Enbart i Stockholms stad får föreningen in nästan 10 miljoner kronor årligen från allmännyttan genom hyressättningsavgiften.

Enligt hyresförhandlingslagen får inte avgiften användas till annat än hyresförhandlingar. Om förhandlingarna i stort sett upphör kommer intäkterna att minska drastiskt. Hur ska föreningens hantera den situationen? Låtsas som det regnar, avskeda förhandlare, förhandla i alla fall genom att konstant justera poängtalen, hoppa av systematiseringsarbetet som förra gången eller låtsas som det regnar en gång till. Simon Safari, hur ska det bli …

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

”2019 års hyresförhandling med AN-bolagen”

De tre bolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder (AN-bolagen) har gemensamt inkommit med en förhandlingsframställan och yrkar på en höjning 3,5% från 1 januari 2019.

Förhandling sker även i år gemensamt med de tre bolagen och Hyresgästföreningen Region Stockholm. Ett uttalat mål från båda parter är att ett snabbt förlopp eftersträvas för att undvika retroaktivitet. Möten kommer att äga rum i princip varje vecka fram till slutet november då ett avtal hoppas kunna vara i läge för undertecknande.

Den spontana reaktionen i delegationerna vid mottagandet av yrkandet på 3,5% var ”mycket för högt”. Marie Linder förbundsordförande har yttrat ”Hyresvärdarna ställer omotiverat höga krav. Deras vinster har fortsatt öka, räntorna är låga och antalet tomma lägenheter är i det närmaste obefintlig. I förhållande till risk är hyresvärdarnas avkastning mycket god. Förklaringen är enkel, det råder bostadsbrist i nästan hela Sverige.” Detta gäller extremt väl i stockholmsregionen, där en mycket stor obalans råder på bostadsmarknaden.

”Det är betydande värden som hanteras i hyresförhandlingarna. En hyreshöjning med 2% innebär en intäktsförstärkning på ca 2,2 miljarder kronor för hyresvärdarna och en ökad kostnad för hyresgästen på 1 100 kronor per år. Det påverkar inte bara hyresgästernas ekonomi utan hela samhällsekonomin, arbetsmarknaden och tillväxten” säger Erik Elmgren, förhandlingschef på Hyresgästföreningen.

Ovan citerade uttalanden avser hela Sverige. Tyvärr är problematiken sannolikt ännu större i Stockholm. Det är viktigt att lokala förhandlingar äger rum, rikssnitt är mindre bra då stora skillnader finns mellan Norrland, Svealand och Götaland. Storstadsområden som Stockholm är extremt viktiga. Här sätts så kallade märken som kan bli ”likriktare” för andra områden i Sverige.

Förhandlingarna i Stockholm med AN-bolagen har precis börjat och vi som är inblandade mer direkt lovar att kämpa ”in i kaklet” för rätt justering av hyran för 2019.

Stockholm 2018-10-25

Vid pennan Claes Sjöberg ordförande Hyresgästföreningens delegation för Stockholmshem
Yngve Sundblad ordförande Hyresgästföreningens delegation för Svenska Bostäder

Hur står det till med Stockholmshyra? OSA

Stockholmshyra, den pågående hyressystematiseringen, framställs som en enkel metod som både hyresgäster och bolag fattar både innebörd och resultat av, som ger acceptabla hyresförändringar, också för såväl hyresgäster som bolag, och som dessutom bygger på vad hyresgästerna värderar.

> ***En given utgångspunkt är att förändringen inte får resultera i sänkta eller frysta hyror. Vill vi ha fler, och väl underhållna, hyresrätter i framtiden är det helt avgörande.***
>
> FASTIGHETSÄGARNA OM STOCKHOLMSHYRA I SVD 31 OKTOBER 2018

Dessutom påstås att Stockholmshyra kan rädda förhandlingssystemet, stoppa marknadshyrorna och därmed legitimera Hyresgästföreningen. Kan det bli bättre? Ja det kan det, för arbetet bedrivs utan insyn från dem som berörs, nämligen hyresgästerna. Risken är stor att de kommer att ställas inför fullbordat faktum. Erfarenheterna från andra håll där systematiserade hyror införts är nämligen att hyrorna höjts betydligt. Det är dags att upphovsmännen berättar och svarar på alla frågor som hyresgästerna har.

Arbetet med Stockholmshyra har pågått sedan februari 2017. Då träffade Hyresgästföreningen och de tre stora allmännyttiga bolagen i Stockholm en överenskommelse om att utveckla Stockholmshyra, ett verktyg för att stärka systematisk hyressättning.

Systematiseringen innebär i korthet att en rad egenskaper för varje enskild lägenhet ska mätas och framför allt poängsättas. Lägenhetens poängsumma ligger sedan till grund för att beräkna hyran. Tillskyndarna av metoden hävdar att det hela gör det lättare att förstå hur hyran beräknas och att hyresnivån kan förutsägas. Likadana lägenheter får lika hyror med systematiserad hyressättning. Av metoden följer att förhandlingsarbetet förenklas. Systematiserade hyror ska utgå från hyresgästernas generella värderingar och principen om bruksvärde.

Det kanske låter enkelt men det är det inte. Det finns många fallgropar på vägen mot en enda modell som ska kunna beskriva ett varierat lägenhetsbestånd från den i omgångar ombyggda lägenheten från 1920-talet till den senaste nyproducerade lägenheten. Det kan till och med hända att den väg Stockholmshyra valt är en återvändsgränd.

Det är inte många egenskaper hos en lägenhet som är direkt mätbara utöver antal rum och area samt tillgången till vissa faciliteter som hiss, balkong, tvättstuga osv. Men det finns också mycket som måste bedömas exempelvis standard för kök och badrum, skötsel och förvaltning. Till och med en jordnära egenskap som läge kan vålla problem. Inte att fastställa läget men att värdera det. Det gäller också många andra egenskaper. Vilket värde har en balkong och hur förhåller sig balkongvärdet till förekomsten av en uteplats? Hur värderas en kvadratmeter lägenhetsyta i förhållande till avståndet till närmaste busshållplats?

Systematisering har alltid ambitionen att fånga in så många egenskaper som möjligt. Men ju fler egenskaper, desto fler antaganden, bedömningar och skönsmässiga uppskattningar för att få fram ett poängvärde. Det är detta som de som arbetar med Stockholmshyra måste brottas med.

Det är högst sannolikt att de brottningsmatcherna slutar med förlust. Visserligen går det väl att få fram en formel som gör det möjligt att beräkna poäng och hyra. Men ingenting, läs ingenting, bevisar att den nya hyran varken är bättre eller sämre än den hyra som tas ut idag. De som vill ha Stockholmshyra påstår att för dagens hyror gäller inte att lika lägenheter har lika hyror. De hävdar att det råder stora skillnader till och med mellan likadana fastigheter som ligger intill varandra. Det här är en myt som sprids för att få det att se ut som att Stockholmshyra är en rättvisereform som behövs. Det nog så fräckt att påstå detta, inte minst mot förhandlarna som väl hade gjort något åt skillnaderna om de existerat.

I överenskommelsen om arbetet med Stockholmshyra är ett syfte att skapa transparens och förutsägbarhet. Men det är något som inte alls gäller under arbetets gång. Det sker i hemlighet utan att några förslag eller resultat redovisas.

Det är dags för Stockholms hyresgäster att ställa en del skarpa frågor till dem som arbetar med Stockholmshyra. Och inte minst, att få tydliga svar! OSA!

Björn Alfredsson

PS. Hyreskommissionen (Hyresgästföreningens* kommission för analys av hyresrätten) rangordnar systematisering som den tredje viktigaste åtgärden för att ”rädda” hyresrätten. En låg moms på hyran och minskade produktionskostnader kom på plats ett och två.

*Kommissionen leddes av en f.d. borgerlig bostadsminister och bland representanterna fanns tre bostadsbolagsvd:ar, en jurist, en doktorand och en liberal riksdagsledamot.

FAKTARUTA

En schematisk simulering över utfallet av Stockholmshyra med uppgifter från den tidigare Stockholmsmodellen och Stockholmshyras krav att inga hyror ska sänkas, på sin höjd frysas under några år tillämpad på allmännyttans bostadsbestånd i Stockholm visar att

– hyrorna kommer att behöva höjas i innerstadens och närförorternas bestånd byggt före år 2000

– hyrorna i ytterstaden nybyggda bestånd kommer att behöva höjas

– hyrorna i renoverade lägenheter kommer sannolikt att behöva höjas oavsett ålder och typ av renovering (bara stambyte eller stambyte och köks-/badrumsrenovering)

Den splittrade bilden av höjningarna beror på att det nuvarande bostadstadsbeståndet är uppdelat i två delar med olika struktur. Fastigheter med byggnads- och ombyggnadsår från detta sekel har en hyresnivå som är markant högre jämfört med tidigare årgångar. För att de två strukturer ska passa in i en och samma modell för Stockholmshyra behövs stora korrigeringar, dvs. hyreshöjningar.

Förhandlingarna blir digitala?

Boverket har nyligen gett ut en rapport – Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik – och där har de närmast sörjande, ”de relevanta aktörerna” som antas ha behov av hyresstatistik fått komma till tals via intervjuer.

Boverket har valt att lyfta fram det som de intervjuade framhållit som speciellt viktigt. Bland Hyresgästföreningens synpunkter kan man läsa följande:

”Hyresgästföreningen ser mycket positivt på ambitionen att utveckla hyresstatistiken. Man skulle själv bara gynnas av transparens på hyresmarknaden.”

— — —

Hyresgästföreningen anser att god hyresstatistik måste göra det möjligt att analysera utvecklingen inom de olika hyressättningsförfarandena. Det vore bra om det gick att skapa en hyresstatistik med ungefär den variabeluppsättning som vi [Boverket] skissat på. Det är dock i princip inte tillräckligt med någon enstaka variabel för att försöka fånga lägenhetens standard. Bruksvärdeshyra ska bero av den levererade förvaltningskvaliten, och då bör också hyresstatistik kunna ge information om hur hyran varierar i förhållande till sådana variabler.

En utveckling av systematisk hyressättning pågår. Målet är att det ska finnas i hela landet. Det kommer dock inte att bli samma modell i alla kommuner, eftersom värderingarna av egenskaperna skiljer sig åt mellan kommuner.

Ett stort utvecklingsarbete pågår hos hyresgästföreningen för att skapa en digital förhandlingsprocess. I en portal lägger fastighetsägare in sina filer med förhandlingsyrkanden. Momenten i förhandlingsprocessen, inklusive signerandet av överenskommelser, ska sedan kunna göras digitalt i portalen. Målet är att alla yrkanden ska komma in digitalt. I dagsläget är det fortfarande ett antal yrkanden från fastighetsägare som kommer in i format som inte är kompatibla med systemet men dessa kommer att överföras manuellt till rätt format. Portalen ska vara i fullt bruk vid höstens förhandlingar. Man vill komma tillrätta med den i tiden utdragna förhandlingsprocessen och få alla förhandlingar avslutade på 90 dagar.”

En digital förhandlingsportal, jo man tackar. Vem har bestämt det och hur har detta arbete bedrivits? Är det därför som intranätet gjorts snävare och att inga medlemmar och allt färre förtroendevalda släpps in. Är det på det nya intranätet som föreningens framtid stakas ut? Är den digitala förhandlingsportalen förbunden med systematiseringsprocessen och projekt Stockholmshyra?

Hyresgästföreningen har ju inte digitalisering som sin främsta gren. Speciellt verkar inte föreningen ha förmåga att använda de förutsättningar som ändå finns. Skrivelser försvinner, protokoll tvingas man vänta på halvårsvis, ingen samlad redovisning av viktiga beslut, informationsspridning (när den förekommer) utan prioritering.

HyresPressen ser gärna en grundlig redovisning av den digitala portalen, vilka som arbetar med den, hur långt arbetet fortskridit samt hur den kommer att se ut och fungera i färdigt skick.

Björn Alfredsson

Bostadspolitiskt samarbete

En arbetsgrupp, bestående av förtroendevalda tillsatt på uppdrag av regionens fullmäktige, har nu funnits några år.

Vi representerar alla föreningar i Stockholms stad . Tillsammans har vi 70 000 medlemmar, så mandatet är brett.

Syftet är bland annat att gemensamt hitta fram till bästa sätten att påverka och driva våra frågor, dels inåt för att väcka opinion bland våra medlemmar (och ickemedlemmar) och utåt ytterst riktat mot politiker för att få dem att på allvar ta sitt ansvar för bostadsförsörjning i vår stad.

Vi jobbar i våra respektive föreningar med detta och planen är att göra arbetet mer genomskinligt via en webbsajt/plattform. Vi kommer också att koordinera det arbete som är riktat mot politiker för att skicka ett samlat och genomtänkt budskap vad gäller de prioriterade frågorna.

Ett synligt resultat är nu senast den kampanj vi drivit tillsammans med regionen ”Sälj inte våra hem”. Det är den tredje vykortskampanjen regionen drivit i år med skillnad att denna har utformats tillsammans med oss i arbetsgruppen. Utförsäljningen av allmännyttan är ett av våra prioriterade områden. Vi som bor i innerstaden vet hur resultatet blir när man säljer ut och nu hotas förorten av den nya ledningen i Stadshuset. Så här långt har kampanjen samlat närmare 10 000 underskrifter, per vykort distribuerade via Hem & Hyra och digitala underskrifter. Kampanjen varar året ut: skriv gärna på via länken nedan!

https://www.hyresgastforeningen.se/paverka/kampanjer/region/stockholm/salj-inte-vara-hem/

Parallellt har socialdemokraterna i Stockholm en länk med samma budskap:
https://socialdemokraternaistockholm.se/kampanj/stoppautforsaljningarna/

För frågor och kontakter angående arbetsgruppen, kontakta någon i redaktionen.

Ylva Fernvall

Förändringar av våra IT-nät kräver förhandlingar

Flertalet hyresgäster i allmännyttan (och privatnyttan?) får idag TV1, TV2, TV4 via Com hem-nätet.

Comhem vill av oklara skäl lägga ner sitt coaxnät. Iden är att all kommunikation ska ske via fibernäten. De har tagit kontakt med de allmännyttiga bolagen (och de privata?) om detta. Bolagen har dock inte tagit upp någon förhandling med Hyresgästföreningen. Idag finns tillträde bara till fibernäten för de som har ett eget avtal med en nätoperatör och är till skillnad från basutbudet i Comhemnätet inte gratis.

Comhemnätet byggdes ursprungligen av de kommunala bolagen gemensamt. I avtal godkände Hyresgästföreningen och gick med på en hyreshöjning för det. I avtalet ingick att nätet skulle ersätta de gamla TV-antennerna och gratis tillhandahålla de vanliga TV-kanalerna plus antenn för radio. I någon politisk vända såldes Comhemnätet, dock med förbehåll att avtalet med Hyresgästföreningen om TV-kanaler och radio för hyresgästerna skulle fortsätta att gälla. Comhem har utöver detta som bekant erbjudit andra TV-kanaler, datoranslutning, epost mm som enskilda avtal med hyresgästerna.

Eftersom Comhemnätet är ett avtal mellan Hyresgästföreningen och bolagen, måste Hyresgästföreningen bevaka detta och begära en förhandling, när nu bolagen inte på egen hand har tagit upp frågan om avveckling.

Det handlar både om en service som hyresgästerna har och en peng för denna service.

Så vad ska en förhandling uppnå?

Grundläggande ska vara att hyresgästerna har fortsatt tillgång till de vanliga TV-kanalerna och radioantenn utan extra kostnad.

Detta kan uppnås på flera olika sätt:

1. Comhemnätet bibehålls och underhålls.
2. De vanliga TV-kanalerna och radiokanalerna tillhandahålls via fibernätet utan kostnad. Detta förutsätter att det finns kapacitet på fibernätet. Det förutsätter också att eventuella förändringar av TV-apparater, behov av boxar mm bekostas av bolagen och Comhem.

Vidare bör utgå hyressänkning för att Comhemnätet läggs ner, samt ett uppdrag till bolagen att ta bort Comhemkablarna och återställa efter dessa (de är ofta väldigt fula).

Ett mål kan vara att alla lägenheter ska ha fibernät, detta saknas tydligen i en stor del av privatbeståndet. Detta fibernät ska gratis tillhandahålla de vanliga TV-kanalerna, radion samt gratis uppkoppling till samhällsservice från kommun, landsting, staten (till exempel skatteverket).

Ytterligare en fråga i sammanhanget

De tjänster som idag tillhandahålls via fibernätet håller en hög prisnivå. För många tjänster är det mycket högre än priset för mobilt bredband. En del av det höga priset är att de allmännyttiga bolagen tar betalt av nättjänstebolag för att få erbjuda sina tjänster. När fibernätet byggdes och vi accepterade en hyreshöjning för detta förespeglades vi billiga nättjänster. Så har det inte blivit.

Ragnar von Malmborg

Vi fryser i Svenska FRYSBostäder!

I Svenska FrysBostäder är det allt som oftast rejält kallt. Värmen ligger under alla normer. Temperaturen är för låg, det är rått, golven är kalla och kallras vid fönstren är legio.

Enligt Folkhälsomyndigheten ska temperaturen ligga mellan 20-23 grader. För känsliga grupper, äldre, barn, sjuka, en rätt stor del av mänskligheten, bör temperaturen vara mellan 22 och 24 grader. Då borde det förstås vara minst 22 grader i våra bostäder.

Svenska FrysBostäder säger att de ska hålla 20 grader. Men med diverse trix blir det i praktiken lägre än så.

För att hålla rätt temperatur har FrysBostäder satt upp temperaturgivare i ett antal lägenheter och temperaturgivare utomhus.

Temperaturgivarna i lägenheterna har man satt upp i hallarna. Det vill säga i det varmaste utrymmet i lägenheterna! Som nästan alla vet komer den kalla luften in genom luftintag vid fönstren.

Dessutom innehåller Svensk FrysBostäders system en fördröjning. När temperaturen sjunker under en viss temperatur, så väntar systemet två timmar med att släppa på värme. Och sedan tar det ytterligare tid innan värmen kommer ut i bostäderna.

Till sist styr FrysBostäder värmen (kylan) med ett ”på/av-system”. Istället för att sänka och höja värmen så slås värmen helt av till elementen. När värmen helt försvinner från elementen går kalluften från luftintagen ner på golvet istället för upp till taket. Det kallas kallras, leder till kalla golv och kyla där vi vistas.

Till yttermera visso sätter FrysBostäder aldrig på någon värme före 1 oktober oberoende av om det är kallt utomhus.

I min lägenhet har det nu varit för kallt i över en månad. Temperaturen har legat mellan 17,5 och 19,5 grader. Och under nästan hela månaden har det inte varit någon värme alls på elementen, trots att utetemperaturen som regel varit rätt låg.

Att påtala problemet till bolaget uppfattar hyresgästerna som att tala med en kall vägg.

Ragnar von Malmborg

Stockholmshem behandlar hyresgästerna i Linjalen helt utan respekt

ILLUSTRATION: PER LINDROOS

För stockholmare, skönandar, flanörer och aktionsgrupper har den senaste tidens nyheter om ett stoppat Nobelhus mm. varit glädjande. Det som så många upplevde som hugget i sten ändrades plötsligt över en natt och en ljusning skönjdes i den fyrkantiga stadsbyggnadspolitiken.

Men för hyresgästerna i kvarteret Linjalen på Södermalm (Åsögatan 46 – 86) ser framtiden inte lika ljus ut. Sedan 2012 kämpar hyresgästerna i Linjalen mot Stockholmshems planer på att inhysa ett 3000 kvadratmeter stort ICA Kvantum i vårt garage med stora försämringar för hyresgästerna.

För oss i Linjalen så är det här inte bara en kamp mot försämrad boendemiljö utan också en kamp mot politikers och kommunala bostadsbolags flagranta arrogans mot hyresgäster som hävdat sin lagstadgade rätt att få sin sak prövad i hyresnämnd och mark- och miljödomstol.

En sådan här förändring kräver tillstånd från hyresgästerna eller från Hyresnämnden. Stockholmhem började med ett samråd, men lade snabbt ner detta, och vände sig till Hyresnämnden istället.

I en förhandling på Hyresnämnden lyckades Stockholmshem röra till det rejält. Något beslut från Hyresnämnden har ännu inte kommit.

Men plötsligen har Stockholmhem påbörjat arbetena utan tillstånd!

Arbetena har lett till mycket stora störningar för hyresgästerna. Mängder av betong har krossats och förts ut med grävskopor och lastbilar. Buller och damm har gjort det outhärdligt att vistas i minst ett hundratal lägenheter. Trottoaren på Magnus Ladulåsgatan har spärrats av och trafikkaos har uppstått.

Stockholmshem har inte informerat arbetenas omfattning, tidsrymd och möjlighet att få evakueringslägenhet. Trots förtvivlade klagomål och protester har de utsatta nekats all hjälp.

Efter ett otal påstötningar till Stockholmshems tjänstemän och politiker och kontakter med miljöförvaltningen fick hyresgästerna i oktober äntligen ett möte med projektledningen.

Men, ett par dagar efter mötet, kom nästa kalldusch för hyresgästerna. Man satte igång att riva ut väggarna i en lägenhet på Åsögatan 86 för att göra ett nytt grovsoprum för 455 lägenheter. Återigen utan information.

Byggdammet yrde i portuppgång och trapphus och flera hyresgäster kände stor oro för att dammet skulle kunna innehålla asbest. Arbetet pågick utan fläktar och skyddsplast. På en direkt förfrågan ställd till NCC:s platschef sades att asbestmätningar inte lämnades ut. De förnekade att det kommit ut damm i trapphuset, trots att det var väl synligt. Tonen var arrogant och föraktfull, men arbetena avslutades abrupt, dörrar stängdes, persienner fälldes ned och byggnadsarbetarna gömde sig inne i lägenheten tills en saneringsbil kom några dagar senare och sög ut damm och material genom ett av fönstren.

Hyresgästerna i kvarteret Linjalen behandlas inte längre som hyresgäster.

Vi har i Stockholmhems ögon degraderats till besvärliga husockupanter som man helst hade velat avhysa, om det nu inte var så att det är hyresgästerna som finansierar, genom sina hyror.

Stockholmshem har gått långt i maktfull arrogans gentemot den vanliga människans engagemang för sin bostadsmiljö. Det är dags att bjuda motstånd mot detta. Genom samarbete, protester, medial uppmärksamhet och politikeruppvaktning.

Annars kommer snart stockholmarna inte ha någon levande stad kvar.

Upprörda hyresgäster på Åsögatan 86

Varför ska vi försvara en allmännytta som beter sig som den värsta privatvärd?

Den frågan kan man ställa sig när man som jag bor i kvarteret Linjalen, där Stockholmshem gör vad de kan för att ge allmännyttan dåligt rykte. Och lika illa är det i Svenska Bostäders Plankan. Dessutom kräver de allmännyttiga bolagen lika stora eller förra året t.o.m. högre hyreshöjningar än de privata.

Ändå jobbar jag med kampanjen ”Sälj inte våra hem!” ”Sälj inte ut allmännyttan!”

Det behövs kommunala bostadsbolag som styrs politiskt och det måste finnas i framtiden.

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen. Genom att använda planmonopolet som ger makten över hur marken används kan de i viss mån bestämma var och hur det ska byggas.

Men det går inte att förmå privata bolag att bygga där kommunen vill om de inte kan räkna med att få högsta möjliga vinst. Marknaden kan inte klara av att ge alla människor tillgång till goda bostäder. Kommunala bostadsbolag kan bygga hyresbostäder där behovet finns. Med de två verktygen planmonopolet och allmännyttan kan kommunerna – om kommuninvånarna så bestämmer – uppfylla sitt ansvar för bostadsförsörjningen.

Medborgarna ska bestämma, inte riskkapitalisterna. Vi ska behålla och utveckla vår gemensamma egendom. Kommunerna kan ge sina bostadsbolag ägardirektiv att bygga så bra och billigt som möjligt, hålla hyrorna nere och ge hyresgästerna större inflytande.

Även om bruksvärdessystemet har urholkats så behövs allmännyttan för att hålla tillbaks hyreshöjningar. Utan starka kommunala bolag blir det lättare att införa marknadshyror.

Vi måste försvara allmännyttan. Men den fungerar inte i den form den har idag. Det krävs politisk kamp och lagändringar för att återge allmännyttan den roll som den hade när det fördes en aktiv bostadspolitik med målet att alla skulle ha rätt till en god bostad. Och det är möjligt, men då måste allmännyttan finnas kvar.

Eva Fee

Utveckla allmännyttan

Öka det allmännyttiga bostadsbyggandet

Men bygg bara sådant som kan byggas till måttlig kostnad och få statligt investeringsstöd.

Bygg särskilt i stadsdelar med låg andel hyresrätt och/eller låg andel allmännytta.

Sätt hyror som gör att många kan efterfråga nyproduktionen.

Rimlig ekonomi för allmännyttan

Sänk avkastningskraven på allmännyttan. Se till att alla eventuella vinster stannar i bolagen. Gör nya kalkylmodeller för investeringar med kalkylräntor i höjd med stadens upplåningsräntor. Sänk tomträttsavgälderna och minska skillnaderna mellan olika områden.

Reformera hyressättningen vid upprustning. Hyresförändringar ska motsvara kostnaderna för eventuell standardförbättring.

Utveckla och pröva kooperativ hyresrätt

Pröva kooperativ hyresrätt i det befintliga beståndet, där hyresgästerna är intresserade. Utveckla former där hyresgästerna har all beslutanderätt utom bostadsförmedling.

Hyresgästinflytande

Hyresgästinflytande över vanligt underhåll ska fungera enligt HLU-systemet (Hyresgäststyrt Lägenhets Underhåll á la Familjebostäder), där hyresgäst kan tidigarelägga underhåll mot ekonomiskt tillägg och senarelägga med hyresrabatt. Bara Familjebostäder har ett fungerande system.

Vid upprustning måste hyresgästerna få makt över om standardförbättring ska genomföras eller inte. Upprustning ska enbart ske där det finns tekniska underhållsskäl. Det behövs ordentliga definitioner över vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.

Stärk hyresgästinflytandet över bostäder och bostadsområden.

Värmen och miljö

Se till att det är tillräckligt varmt i bostäderna och att det finns bra och effektiva styrsystem.

Sanera radon etc. där det finns sådana problem.

Tillgänglighet

Utred möjligheterna att tillskapa hissar där sådana saknas.

Ragnar von Malmborg

Är du kvarboende hyresgäst i bostadsrättförening?

Du som vill träffa andra med samma boendevillkor är välkommen på möte
Vi träffas på Södermalmsföreningens lokal

Krukmakargatan 6 • 10 december kl. 18.00

Välkommen!

Hyresgäst-föreningen

POSTTIDNING

Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

B | PORTO BETALT SVERIGE

Stockholmare vill bevara kulturarvet

I valet till kommunfullmäktige i Stockholm har stockholmarna visat sin vilja. Moderata väljare på Östermalm har protesterat högljutt mot byggandet av Nobel center och man förlorade 18 procent av väljarna i Oscars församling.

På Norrmalm har moderaterna förlorat 9 procent av samma orsak.

Det råder en stor upprördhet över att stadens parker och kulturarv byggs bort och nu har den nya koalitionen (något överraskande) mellan M och Mp i stadshuset fattat en överenskommelse om att inte bygga ett Nobelcenter på Blasieholmen.

Ett annat starkt kritiserat ärende är där markägaren Trygg-Hansa vill bygga ut sitt gamla huvudkontor och öka kontorsarealen med 13 000 kvadratmeter. Problemet är att man måste parkera i bostadskvarteren eftersom det inte finns möjlighet att bygga ut den kollektivtrafik som finns.

Det som planeras är spårvägsbygget på Fleminggatan och det begränsar framkomligheten för alla på hela nedre Kungsholmen.

Det finns en stor opinion för bevarandet av kulturbyggnaden Trygg-Hansa huset, som är den enda kvarvarande orörda byggnaden av hög kvalitet från 1970-talet. Ett förslag att bygga om den unika 70-talsarkitekturen var att bygga på flera våningar. Det såg ut som en rymdstation.

Här har socialdemokrater och moderater gjort upp och godkänt bygget (precis som med Nobelcenter). Men planen är överklagad till Mark- och Miljödomstolen, med motiveringen att den inkräktar på kulturarvet.

Man frågar sig varför socialdemokrater och moderater driver den här typen av stadsbyggnadsärenden så hårt när det finns en sådan stark folklig opinion mot dem?

För det märkliga är att vi ser stadsbyggnadsärenden handlagda av inhyrda byggkonsulter från företag som aldrig sagt nej till bygg-och fastighetsbranschen, för det är de som är deras huvudkund.

FOTO: STOCKHOLM STAD

Man bifaller i stadsbyggnadsnämnden fastighetsägarnas intressen i alla delar och stockholmarnas till liten del.

Kvarteret Väktaren – med Åhlenshuset vid Fridhemsplan - är ett exempel på att fastighetsägarens intressen styr utformningen av stadsbyggnad och att Stockholms stad saknar intresse av att leverera lösningar för stockholmarnas behov.

Från början skulle här byggas en underjordisk passage under Drottningholmsvägen, men ärendet är inte initierat av Stockholms stad utan av fastighetsägaren Alecta som äger Åhlenshuset. De vill bara bygga ett dubbelt så stort hus som det befintliga Åhlenshuset. Det är det enda uppdraget från Alecta.

Familjebostäder som äger fasigheten intill, passar på att höja sitt hus, och sätter samtidigt igång med stambyten och ombyggnad av kök och badrum som inte behövs, enbart för att höja hyran och hyresgästerna får gå igenom en väldigt jobbig ombyggnadsperiod.

Resultatet blir upprörda hyresgäster och stockholmare vars intressen staden inte försöker lösa.

Jan Bergström