

HyresPressen



Nr 2

november 2016

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

INNERSTAN

Medlemstidning för Hyresgästföreningen på Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm • Årgång 47



Upprustning till döds

– sid 4

Tio viktiga ingredienser för en ny bostadspolitik

– sid 7

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: Krummakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm
www.hyrespressen.se

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Bror Sandström Södermalm
brorsandstrom_@hotmail.com

Redaktion: Roger de Robelin, Östermalm • Bror Sandström, Södermalm • Ralph Kroon, Södermalm • Anders Loosme, Södermalm • Anna Kågström, Norrmalm • Anders Helin, Kungsholmen

Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin

Illustratör: Per Lindroos

Tryck: Bomasttryck

Utgivningsplan: Nästa nummer, nr 3/4 av Hyrespressen distribueras till innerstadens medlemmar som bilaga till Hem&Hyra nr 8 - 2016, utgivning 7 december 2016.
Manusstopp 22 oktober 2016.

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

Innerstadens hyresgästföreningar

KUNGS HOLMEN

Hyresgästföreningen Region Stockholm,
Box 10117, 121 28 Stockholm
Arenavägen 55 Johanneshov
Tel: 0771-44 34 43
Hemsida: www.hgfstockholm.se/kungsholmen
E-post: info@hgfkungsholmen.se
Ordförande: Jan Bergström

NORRMALM

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

ÖSTERMARM

Besöksadress: Strandvägen 35 bv
Postadress: Strandvägen 35 bv
114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfosterholm.se
E-adress: hgf.ostermalm2@tele2.se
Ordförande: Mats Clauson
Vice ordförande: Roger de Robelin

SÖDERMARM

Besöksadress/expedition: Krummakargatan 6 nb.
Postadress: Krummakargatan 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 kontaktpupplister till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmforeningen.se
Ordförande: Fredric Ericsson
Vice ordförande: Ragnar von Malmborg

Hur styrs vår folkrörelse?



Enligt våra stadgar styrs Hyresgästföreningen av de av medlemmarna valda ombuden. Men så fungerar det inte i verkligheten.

Uppgiften som chef för kontoret för Hyresgästföreningen i Region Stockholm, är sedan lång tid outsourcad till en utomstående konsult.

Konsulten är inte tillsatt av de förtroendevalda i regionen utan av en chefs-tjänsteman på Hyresgästföreningens förbundskansli.

Redan för ett år sedan framförde regionens styrelse kraftig kritik mot konsulten, men förbundskansliet gav ändå denne förlängt uppdrag.

I höst har regionen ännu starkare framfört att man vill ha vederbörande utbytt för att relationerna mellan styrelse och kontor inte fungerar och för att verksamheten inte fungerar tillfredsställande.

Konsulten har bedrivit intriger mot förtroendevalda.

Hösten 2014 organiserade konsulten en kampanj för att få bort den dåvarande ordföranden i regionen.

I våras krävde konsulten att ett antal av våra mera aktiva förtroendevalda skulle uteslutas, annars skulle konsulten stänga regionkontoret!

Bara för att ta några exempel.

Konsulten har vidare försvårat för regionens styrelse att kunna leda arbetet i regionen efter de beslut som de förtroendevalda har fattat.

Regionens styrelse får inte de underlag de behöver.

De beslut som fattas blir inte genomförda. Konsulten framför på olika sätt att hon tycker att styrelsen bara ska fatta "strategiska beslut" så att hon själv ska kunna styra arbetet.

Dessvärre har detta självstyre lett till att arbetet med bland annat hyresförhandlingar, upprustningsfrågor och bostadspolitik har haltat betänkligt.

Till de förtroendevalda kommer till och med fram underlag som är rent osakliga.

Konsulten har försvårat en dialog och diskussion om hur Hyresgästföreningens arbete i regionen ska kunna bli bättre.

Konsulten har också haft andra lojaliteter.

Konsulten har suttit i styrelsen för ett byggbolag, Veidekke, och också haft rollen som ledare för Veidekkes eiendomsutvalg.

Konsulten har på det sättet varit i hög grad involverad i bolagets affärer för att bygga (mycket dyra) bostadsrätter, helt i strid med Hyresgästföreningens åsikt att det behövs bostäder som vanligt folk har råd att bo i.

Konsulten är också gift med en marknadsdirektör för bolaget.

Denne talar aktivt mot hyresrätten och för bostadsrätten, han talar till och med för ökade hyresskillnader och därmed för ökad segregation.

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)

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

Var inte rädd

Att vi ständigt går omkring och oroar oss för förändringar är inget nytt och har lett fram till att en del alltid säger nej till det nya. Nej till biltullar, nej till att bygga på Bromma flygfält, nej till att bygga högt osv. Ibland är ett argument för att säga nej att det är för tidigt, ibland är det för sent, oftast för att det alltid har varit så.

Förändring är många gånger svårt för att det kräver oftast att vi ska ändra oss själva. Vi måste sätta oss in i det nya, acceptera förändrade åsikter hos grannar, vänner politiker m.fl. Det blir lätt att man känner sig sviken av "de andra", de som är för förändringen som vi är emot. Vi väljer oftast att samla argument mot förändring, samlas på möten och skickar epost för att värva fler till vår oro för förändring.

Ibland kan vi tycka att andra är larviga för att de är rädda för det nya. Färg-TV är bättre, mobiltelefonen gör det lättare och elspisar föredras av de flesta. Säg då till dem att inte vara rädda för förändringen. Det blir oftast bra.

Vi en ombyggnation/ renovering drar vi igång en process med samråd så att alla åsikter kommer fram och problem formuleras. Det är vi hyresgäster som samlar oss för att bli starkare och tillvarata våra intressen. Vi frågar alla boenden om hur de upplever bostaden och hur mycket vi anser att det är värt med vissa åtgärder. Sedan förhandlar vi med fastighetsbolaget.

Kritiken bland de förtroendevalda i regionen växer nu i snabb takt mot förhållandena på regionens kontor, och det bristfälliga stödet till medlemmarna.

Regionens styrelse, som borde ha ett avgörande inflytande över hur regionens arbete ska drivas och vem som ska få vara chefstjänsteman, har nu igen begärt att riksförbundet byter ut vederbörande och tillsammans med regionens styrelse tillsätta en person som fungerar ihop med de förtroendevalda.

Hittills har de bara fått svaret att saken ska undersökas, vilket ju i sig är ett häpnadsväckande svar.

sign. Redaktören



FOTO: BROR SANDSTRÖM

Vi ska nu renovera Hyresgästföreningen Region Stockholm. Samrådet ska precis börja. Vi har en situation inom Hyresgästföreningen där många är rädda. Låt NN vara kvar, arbetet har bara börjat, det är någon annans fel. Vi måste ha tålamod för NN kommer lösa allt. Vi måste stötta NN för vi vet inte vad vi får. Det som är speciellt är att de som är rädda oftast är de anställda på regionkontoret. Det är ungefär som att de anställda på fastighetsbolaget skulle vara rädda för förändring vid renovering.

När du känner att det är rätt, när du har blivit uppmanad av många andra och alla fakta talar för förändring, då skall du inte vara rädd! Vi de förtroendevalda, de som regionkontoret arbetar för, kommer att vara kvar även efteråt.

Förändring är bra! Det nya brukar alltid vinna över det gamla och gamla lösningar är sällan bra för nya utmaningar. Vi, de boende ser fram emot den nya!

Så uppmana alla – Var inte rädd!



Fredrik Ericsson

ordförande, Södermalm

Populärt evenemang

Det alltmer populära evenemanget "Tala om din bostad" ägde rum 19 oktober i en stor lokal lånad av Filadelfiakyrkan på Rörstrandsgatan.

Det är ett årligt återkommande arrangemang som ger dig som bor i hyresrätt möjlighet att komma och tala enskilt och på ett avspänt sätt med din hyresförhandlare eller med Hgfs jurister om dina bostadsfrågor, detta i all enkelhet och utan förhandsanmälan.

Under kvällen bjöds det även på kaffe och vi fick möjlighet att lära känna Hyresgästföreningens högsta företrädare, nämligen förbundsordförande Marie Linder, och vår nye förbundschef Jonas Nygren. Även till dem fick mötesbesökarna tillfälle att ställa frågor.

Arrangörerna, de medlemsvalda ordförandena för innerstadens stadsdelar fanns även de på plats för att svara på eventuella frågor.

Det årligen återkommande mötet är mycket uppskattat bland hyresgästerna, så håll utkik efter mötesinformation via annons i din lokaltidning i oktober varje år.



Den åtgärd som slår hårdast på hyran är ett upprustat kök.



Upprustning till döds

Upprustning låter fint och naturligt? Men upprustning har istället blivit ett hot mot hyresgästerna. Hotet heter tvångsflyttning och/eller kraftigt försämrad ekonomi. I förlängningen innebär allt fler upprustade hus att hyresgäster med normala och låga inkomster utesluts, de har inte råd med hyran och godkänns inte ens som hyresgäster. Bostadsbeståndet för hushåll med måttliga inkomster minskar allt mer.

Hur kunde det bli så här?

Alla hus slits och behöver underhåll, alltifrån enklare reparationer, målning och tapetsering till byte av el, rör, tak och fönster.

Hyreslagarna är tämligen tydliga. Hus ska skötas, reparationer och underhåll ingår i hyran. Fastighetsägare kan ålägga åtgärder och i extrema fall få sina hus tvångsförvaldade eller exproprierade. Hyresgästerna ska godkänna eventuella standardförbättringar.

Men sedan har verkligheten glidit iväg.

På 90-talet träffade många fastighetsägare och Hyresgästföreningen avtal om stambyte och badrumsupprustning. Det mesta handlade om underhåll, standardhöjningarna var få och kostade lite i förhållande till hela kostnaden. Ändå godkändes inte så små hyreshöjningar på 10–20 procent.

På senare år har så kallad totalupprustning blivit allt vanligare. Också här är det främst underhållsåtgärder, även om de kan vara större. Fasader, fönster, trapphus, hissar och

alla ytskikt kan ingå. Också här är standardhöjningarna i regel få. Men hyreshöjningarna blir som regel våldsamma. I praktiken sätts hyror som ligger en bit under nyproduktionshyror. Varför?

Den åtgärd som slår hårdast på hyran är ett upprustat kök. I praktiken innebär bytta köksskåp och diskbänk en hög hyreshöjning, medan byte av spis och kylskåp ju görs kontinuerligt utan hyreshöjning!

Enligt hyreslagen ska hyresgästen godkänna en standardhöjning. I lagen har kraven för godkännande successivt skärpts, men grumlas till av att en lagprövning av hyresgästintresse och fastighetsägarintresse ska göras utifrån vad en hyresgäst i allmänhet anser, inte den aktuella hyresgästens åsikt. Visserligen ska hänsyn kunna tas till hyreskonsekvenserna för hyresgästen, men i praktiken utnyttjas sällan den möjligheten.

I hyresnämnd görs som regel prövningen av tillstånd till åtgärder utan att hyrorna diskuteras. Prövning av hyror görs efter att åtgärderna genomförts. Prövningen av tillstånd till förbättringsåtgärder ges nästan alltid till fastighetsägaren! Ett resonemang tycks vara att fastighetsägaren ju äger huset och vet bäst vad som är bra på sikt i synnerhet om fastighetsägaren hävdar att åtgärderna är bra på lång sikt.

I bostadsrätt och äganderätt är det som bekant helt anorlunda, där görs alltid åtgärderna när brukaren anser att de är riktiga.

” Redan hyrorna för icke upprustade lägenheter ligger således väsentligt över det rimliga till och med för medianhyresgästen! Ännu värre således för upprustade lägenheter och för hyresgäster som tjänar mindre än medianen.

Varför godkänns så höga hyreshöjningar?

Både vid hyresförhandlingar och vid lagprövningar godkänns mycket höga hyreshöjningar för åtgärder som bara innebär små standardförbättringar. Också här är systemet grumligt. Många bolag har tillvalssystem, där hyresgästerna kan välja vissa typer av standardförbättringar. Där finns prislistor som är relaterade till kostnaderna för åtgärden. Också vid lagprövning i hyresnämnd skulle ett sådant tänkande vara möjligt. Men i praktiken används ett annat tänkande. Den upprustade lägenhetens hyra sätts efter ett antaget bruksvärde, som inte alls relateras till lägenhetens standard före respektive efter upprustningen.

I praktiken har i Stockholmregionen hyresnämnden utvecklat en praxis, där hyrorna i upprustade hus sätts efter hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten. Hyreslagen ger möjlighet att sätta hyror efter den högsta hyresnivån för jämförbara lägenheter, vilket i sig egentligen är en orimlighet som borde ändras. Enstaka eller få mycket höga hyror borde inte kunna få styra en hel hyresmarknad.

I hyresnämnden finns också värderingar som förvånar. Chefen för Hyresnämnden i Stockholm framför i media att



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

ett skäl till de höga hyreshöjningarna vid upprustning är att hyrorna är för låga!

I icke upprustade hus i Stockholm ligger hyrorna som regel mellan cirka 900 och 1 100 kr per kvm. Cirka 100 kr högre om badrummen rustats upp. I totalupprustade hus ligger hyrorna som regel mellan cirka 1 200 och 2 000 kr per kvm. Det är således inte bara så att hyreshöjningarna för totalupprustning har varit mycket höga, hyresskillnaderna mellan olika hus är också högre.

Medianinkomsten för hyresgäster i Stockholms stad är cirka 19 000 kr per månad före skatt. Högst 25 procent av inkomsten i hyra har länge varit ett bostadspolitiskt mål. Det innebär max 4 750 kronor per månad eller 890 kr per kvm och år för en normalstor 2 RoK.

Redan hyrorna för icke upprustade lägenheter ligger således väsentligt över det rimliga till och med för medianhyresgästen! Ännu värre således för upprustade lägenheter och för hyresgäster som tjänar mindre än medianen.

Man skulle kunna tro att de allmännyttiga bolagen skulle ha andra förhållningssätt än privata bolag och hyresnämnder. Så är inte fallet. Sedan den nya lagen för allmännyttiga bolag började gälla 2011 har dessa numera fokus på sina vinster istället för att vara rimliga för hyresgästerna.

Det har visat sig att även halvoffentliga fastighetsägare driver hårda hyresgästfientliga upprustningar. Arbetarbyråns fonden, Sunnerdahlska stiftelsen, Svenska kyrkan, och Borgerskapet har varit lika hyresgästfientliga som privata fastighetsägare och allmännyttan.

För rimlig upprustning krävs nu både lagändringar och regeländringar. För de allmännyttiga bolagen borde nya politiska direktiv kunna sättas omedelbart.

Ragnar von Malmberg

” För rimlig upprustning krävs nu både lagändringar och regeländringar. För de allmännyttiga bolagen borde nya politiska direktiv kunna sättas omedelbart.

Bostadspolitik med fokus på

ett bra boende för hushåll med måttliga eller låga inkomster

Under drygt 20 år har vi haft ett bostadspolitiskt tänkande att "marknaden" ska klara det bättre. Det fanns en tro att mera marknad skulle innebära mer bättre och billigare. Så har det inte blivit. Boendet har blivit väsentligt dyrare, byggandet väsentligt mindre och kvaliteten kan diskuteras, sammantaget nog sämre även om en del kosmetiska delar blivit bättre.

Vad ännu värre är att bostadsmarknaden kommit att inriktas på välbeställda hushåll. Klasskillnaderna i samhället

har ökat och bostadssektorn som helhet har inriktats på den välbeställda delen, medan det blivit allt sämre för hushåll med måttlig ekonomi.

Nu behövs ett omtag. Vi måste få en bostadspolitik med inriktning på att se till att hushåll med måttliga inkomster får ett bra boende. De välbeställda klarar sig bra utan politik. Men det gör inte de andra.

Ragnar von Malmborg



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Tio viktiga ingredienser för en ny bostadspolitik

1. En allmännyttan med självkostnadsprincipen krävs. Den allmännyttan som vi fått isynnerhet de senaste fem åren är förfärlig. Mycket höga vinster. Höga hyror generellt. Mycket höga hyror i nyproduktionen och en hård ombyggnadspolitik med höga hyror som följd. Så kan vi inte ha det. Allmännyttan ska ha bostäder som hushåll med måttliga inkomster kan klara av. Självkostnadsprincipen är en viktig del av detta. Rimliga kalkylmetoder är ett viktigt tillägg.
2. En rimlig privatägd hyresrätt. Mycket av de problemen som nämnts kring allmännyttan är ännu ett steg värre i privatnyttan. Det har lett till extrema vinster och extrem värdeökning. Tidigare fanns ett system där hyror i det privata fick sättas något högre (i praktiken fem procent) än i allmännyttan. Därtill har privatägda fastighetsägare cirka 10 procent lägre utgifter för drift och underhåll. Vi måste åter till ett system med där de privata hyrorna sätts i relation till allmännyttan. Med hänsyn till de låga driftskostnaderna i det privata finns inga argument för att deras hyror ska få ligga högre än allmännyttans, men skäl för lägre hyror när skötseln är skral.
3. Ett stort bostadsbyggande inriktat på bostäder för hushåll med måttliga inkomster. Bostadsbyggandet ska stödjas, men stöd ska bara utgå till bostäder med rimliga hyror och priser. Idag subventioneras bostadssektorn med cirka 40 miljarder per år för ränteaavdrag och rotavdrag. Vrid om den subventionen till nybyggande och till enbart underhåll av tekniska system, hälsoåtgärder och energiåtgärder.
4. Vi behöver en ny bostadskooperation. Bostadskooperationen har varit en viktig aktör med ett omfattande byggande för det goda boendet också för hushåll med måttliga inkomster. Sådan är inte Kooperationen längre, utan den driver affärer som vilken byggaktör som helst. Så ska vi inte ha det. Det finns alla skäl att återgå till den äldre Kooperationen, eller varför inte lära av de upplåtelseformer som finns i Finland, med priskontroll både i byggskedet och i vidareförsäljningsskedet.
5. Gör det möjligt att överföra såväl privat hyresrätt som allmännyttan till kooperativ hyresrätt. Men bibehåll bostadsförmedlingen i kommunal regi. Med kooperativ hyresrätt får vi en hyresrätt med självkostnadsprincip och hyresgäststyre. Det behövs regler som fungerar både när kommun kvarstår som ägare men upplåter totalt till hyresgästerna (jämför med Danmark) och system, lån mm för att hyresgäster ska kunna köpa över till kooperativ hyresrätt.
6. Förbjud överföring från hyresrätt till bostadsrätt och ägarlägenheter, men tillåt överföring till kooperativ hyresrätt. Ge kommun möjlighet att stadfästa upplåtelseform i detaljplan.
7. Jämställ upplåtelseformerna när det gäller finansiering och skatter. De ovan nämnda bostadssubventionerna på cirka 40 miljarder per år går bara till äganderätt och bostadsrätt. Den lilla förändring som nu aviseras i regeringens budget påverkar bara detta marginellt. I praktiken subventionerar varje hyresgäst övriga upplåtelseformer med cirka 800 kr per månad! Fullständigt oacceptabelt. Eftersom hyresgästerna har lägst inkomster är det istället hyresgästerna som ska ha högst subventioner.
8. Inför rimliga finansieringssystem för nybyggnad av bostäder. Idag kan vissa aktörer lägga ut obligationer eller köpa företagscertifikat för kring 0-ränta. För ny bostadsrätt får låntagare betala kring 1,5 %, men bara för cirka 70 procent av priset. Utökad lånemöjlighet krävs. För ny hyresrätt ställer bankerna allehanda orimliga krav och håller väsentligt högre räntenivåer. Så ska det inte vara. Upplåtelseformerna ska behandlas lika. Det krävs starka regler för finanssektorn för ett stort och rimligt byggande.
9. Ändra hyressättningsreglerna. Idag görs bruksvärdesjämförelser med högsta nivå på jämförelseobjekten och man får t o m ligga lite över dessa. Genom att ändra regeln till att jämföra med genomsnitt och inte tillåta något utöver detta blir bruksvärdesystemet rimligt. Lägg till en princip att hyresnämnder ska verka för hyror som klaras av hushåll med måttliga inkomster.
10. Nya regler för upprustning av hyreslägenheter krävs. Det krävs lagändringar för detta. Allt underhåll ska ingå i hyran och det ska finnas underhållsfonder. Det ska vara kristallklart vad som är underhåll och vad som är standardhöjning. Hyresgäst ska aldrig kunna påtvingas en standardhöjning. Alla standardhöjningar ska hyressättas efter standardhöjningens kostnad. Nya regler krävs för hyresnämnderna som idag nästan helt agerar för fastighetsägarnas intressen.

Det enkla säljer också i politiken!



FOTO: JANA SANDIN

Det politiska läget i Stockholms stad är ju mycket mer rörligt än i riket som helhet. Stadshuset har bytt majoritet vid varje val sedan 1970 med ett undantag. Och man undrar varför stadshusmajoriteten inte klarar av att bli återvalda? Anstränger man sig inte i Stadshuset att bli återvald, tar man jobbet som givet av partiledaren?

Politik är ju som att vara säljare. Det kunderna redan vet de vill ha är lättsålt medan det som inte kunderna förstår är väldigt svårsålt och man når inga politiska resultat, blir inte omvald?

Ibland är det väljarna redan vet de vill ha ganska enkelt och billigt att ordna. Att återinföra blommor i parkerna är ju väldigt billigt, nästan gratis även om det är många planteringar i en stor stad. Att skapa jämna, täta och släta gräsmattor är också väldigt billigt, det handlar ju bara om billigaste konstgödsel, vattna offentliga mattor och snagga gräset två gånger i veckan mellan valborg och midsommar i 7 veckor. Hantverket är ju känt för varje fotbollsplansskötare i landet?

Och behöver vi alla nya prylar i parkerna när egentligen det viktigaste är att städa, sköta baden och att underhålla strandpromenaden i Fredhäll. Och kan vi inte få lite fler badbryggor? En skridskobana i Rålisteatern, kanske? Flytta Smedsuddsvägen till Fyrverkarbacken, en bilfri park kanske? Omtanke om staden säljer nog politiskt?

Det ser ju väldigt bra ut om man framstår som den som levererar, drar ju in väldigt mycket politiskt kapital, att se skötsam ut? Och kostar nästan ingenting.

Men parkförvaltningen har man lagt ner och lagt ut verksamheten på entreprenad! Och när skötte någon en trädgård bra på entreprenad? Jag tror man behöver en anställd stads-trädgårdsmästare med ansvar, professionell själ och ett klart uppdrag? Man undrar hur stor är egentligen den politiska kostanden för parkentreprenaden?

Majoriteten i stadshuset talar om att de gynnar cyklar och bussar i alla lägen? Men cyklar man, vad är alla cykelbanor i världen värda när gatorna inte längre är släta? Och tror man att det som är dåligt för bilarna är bra för alla andra har man glömt en grupp, bussen. Är det hål eller byggbaracker på gatan kan bilarna ta en annan väg men bussen måste tugga sig förbi. Och ibland går det helt enkelt djävulskt långsamt och håller på halvårsvis. Vad är då alla bussfiler värda?

Hålen och gratis uppställning av byggbaracker är ju där i evigheter och förvånande nog återkommande på samma gator. Och inte är gatan slät efter att man fyllt igen hålen? Man kan tro gatorna är till bara för att grävas i? Man frågar sig om vad är det politiska priset för alla gatuentreprenader? Istället för att ha en ansvarig gatumästare som bestämmer, har

Höjda tomträttsavgälder är ett nytt hot för höjda hyror

Som vi pekat på i en annan artikel behövs en bostadspolitik för bostäder som kan klaras av hushåll med låga inkomster. En sådan politik behövs också i Stockholm stad.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Så resonerar dock inte politiken i Stockholm stad. Under den förra mandatperioden drevs bostadssektorn som en affärsverksamhet som skulle finansiera andra verksamheter i Stockholm. De höga vinstkraven och utförsäljningen av allmännyttan handlade förstas om pengar till verksamheten och sänka skatten istället. Också stadens markpolitik användes på samma sätt. Man sålde mark till högstbjudande och var på så sätt med och drev upp bostadspriserna. Istället för att ställa krav på att exploatörerna sålde nya bostäder till hyfsade priser.

Under mandatperioden sedan 2014 har staden fortsatt att sälja mark till högstbjudande. Och vinstkraven på de allmännyttiga bostadsbolagen har inte minskat. Däremot har ingenting sålts och finansieringen av annan kommunal verksamhet har varit begränsad.

Men nu har ett nytt dråpslag dykt upp som förslag.

En kraftig höjning av tomträttsavgälderna. Det vill säga en ökning av markkostnaden för alla bostäder som står

på kommunens mark. Däremot händer inget för de som äger sin mark. Såvitt vi har fått fram är tomträttsavgälderna idag runt 100 kronor per kvadratmeter bostadsyta och år. Det betyder 7500 kronor per år för en trerummare om 75 kvadratmeter eller.

Nu finns ett förslag att dubbla dessa avgifter. Det betyder en kostnadsökning på 625 kr per månad! Eftersom staden samtidigt kräver lika stora vinster som tidigare av sina bostadsbolag måste dessa höja hyrorna för att klara denna utgift.

Vi behöver en helt annan kommunal politik i Stockholm. Tomträttsavgälderna bör istället sänkas. Och vinstkraven måste bort från allmännyttan.

Allmännyttans hyror i Stockholm ligger idag mer än trettio procent för högt för att klara hyror för hushåll med måttliga och låga inkomster. Detta måste bli den nya inriktningen för de kommunala bolagen i Stockholm och stadshusets politik.

Ragnar von Malmborg

en gräv och trafikplan som ställer krav på gatans släthet vid återställandet? Att se ut att ha koll på läget säljer politiskt.

Staden har numera en invasion av gatusopbilar som soppar gatorna därför Stockholm är en av Europas dammigaste städer. Dammig framför allt pga alla hål i gatan som dammar, saltet och sanden som sprids på vintern. Och inte bara det, det åker omkring bilar och spolar gatorna för att få bort dammet? Därför dammet är hälsofarligt. Men varför sprider

man då salt och sand på gatorna över huvud taget när det är en PM10-hälsofara och bara massa jobb och problem? Det skulle antagligen vara mycket billigare att värma upp genomfartsgatorna med sina trottoarer med returvärmeså vi inte behöver sanda och salta där trafiken är tät och snabb och dammet annars yr?

Väljarna gillar smarta politiker som är måna om dem?

Jan Bergström

S.k. "upprustning" av hyresfastigheter –

Hyresgästföreningen, allmänheten, politiker och lagstiftare måste kämpa för rimliga hyror genom att sätta stopp för det systematiska "uppskrivandet" av hyror som både de privata fastighetsbolagen och allmännyttan ägnar sig åt i de s.k. upprustningsfrågorna.

Hyresvärdar i framförallt innerstan (men det sprider sig), har börjat sätta i system att med förtäckta upprustningsargument genomföra en s.k. "upprustning" av sina hyreshus. Det börjar med att man påstår att det behövs byte av avloppsstammar. I samband med detta påstår de då att behövs bytas kök, vitvaror, badrumsinredning, t.ex. kakel, klinkers. Vidare byts ofta maskiner i tvättstugan ut, nya säkerhetsdörrar sätts in, ny el dras. Allt detta görs med syfte att kunna peka på ett högre standard (bruksvärde) och därmed dramatiskt kunna höja hyrorna.

Det är inte ovanligt med höjningar på 70–100% höjningar. Oseriösa värdar letar efter fastigheter där de genom ett "förtäckt" stambyte vet att de ganska enkelt kan få upp hyrorna med dessa höjningar och kan då betala mycket mer för sådana fastigheter än vad en vanlig avkastningskalkyl baserad på befintlig hyra ger. Om du som hyresgäst har invändningar mot detta har du hela bevisbördan. Fastighetsägaren behöver inte på något sätt visa att åtgärderna verkligen behövs.

D.v.s. detta orättvisa system som möjliggör stora oskäligen vinster för fastighetsägare drar till sig oseriösa värdar som inte är intresserade av att skapa en god boendemiljö/rimlig ekonomi för de boende utan gör förändringar enbart utifrån vad dessa kan leda till för hyreshöjningar utan hänsyn till övriga konsekvenser.

Effekter för de boende:

Det mesta av denna upprustning är både onödiga och upplevs inte som standardhöjande.

Många gånger blir det tvärtom, sämre kvalitet efter åtgärderna, då t.ex. ett fungerade badkar eller kök med hög kvalitet slängs ut och ersätts med ett nytt av sämre kvalitet trots att det går att återanvända de befintliga.

Men framförallt så får de boende chockhöjda hyror som många inte klarar av ekonomiskt, vilket ofta leder till att de måste flytta/saknar bostad. Det blir också många problem i samband med evakueringar under dessa arbeten.

Allt detta är oerhört orättvist och ger medborgare en känsla av att staten sviker den "lilla människan". Tvärtom så är lagen/stödet helt på fastighetsägarnas sida.

T.ex. så fanns det fram till 2009 en lag som var till för att förhindra oseriösa värdar att äga/förvärva hyresfastigheter:

Men otroligt nog är den lagen nu borttagen. Enligt riksdagens beslut upphörde lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. att gälla vid utgången av februari 2010.

Inför utredningen av borttagandet av lagen kunde man läsa följande i ett utdrag ur Regeringens lagrådsremiss:

"Det kan inte uteslutas att ett upphävande av förvärvslagen (se avsnitt 5) innebär att personer som är mindre lämpliga som ägare av hyreshus i större utsträckning än i dag får tillträde till hyresmarknaden. För hushållen skulle detta kunna innebära att personer som tidigare inte hade fått förvärvstillstånd nu kan utöva verksamhet som hyresvärdar"

Detta är exakt vad lagändringen lett till. Idag finns flera värdar som 2009 var "svartlistade" och förhindrade att förvärva hyresfastigheter. Ett antal av dem har sedan 2010



förvånande men att representanten som är utsedd från hyresgästföreningen oftast inte gör det är mycket förvånande/upprörande.

När ärendet går vidare till Hovrätt och dessa ska fatta beslut och då inte ens hyresgästernas representant i Hyresnämnden sårskriver sig, varför ska då Hovrätten gå på hyresgästens yrkanden ??

Detta är helt orimligt och oacceptabelt!!

Man bör alltid uttrycka att det inte går att ge tillstånd till åtgärderna utan att de viktiga fakta kring ekonomiska konsekvenserna av hyreshöjningar först är klarlagda och att de hyreshöjningar som idag blir en konsekvens av genomförda/godkända upprustningarna inte är acceptabla

Hyresgästföreningen ska företräda hyresgästerna och då dessa blir anfallna av Hyresvärdar med upprustning som förtäckt argument för höjda hyror och inte gå fastighetsägarna till mötes.

Hyresgästföreningens utsedda representanter i Hyresnämnden måste som regel sårskriva sig i dessa ärenden. Om det inte går att argumentera utifrån gällande lag så bör.

För att få detta att fungera borde

hyresgästföreningen

- ta fram tydliga och bra argument som kan användas vid sårskrivning.
- Se över/begränsa vilka hyreshöjningar som de olika upprustningsinsatserna bör leda till.
- Informera politiker om dessa orimliga sakförhållanden för att kunna påverka gällande lagstiftning och praxis så hyresgästernas intressen skyddas.

Regering/lagstiftare

- Inför omedelbart en lag som effektivt förhindrar/tar bort oseriösa värdar att äga/förvalta hyresfastigheter.
- Ändra lag/praxis kring tillstånd för upprustningar så att de ekonomiska konsekvenserna för hyresgästerna först klarläggs innan tillstånd ges
- Gör det tydligt vad normalt underhåll innebär och vad standardhöjande åtgärder är. Det som är standardhöjande måste uppfattas som standarhöjande av hyresgästerna.
- Alla hyreshöjningar måste baseras på verkliga kostnader och följa något index som följer samhällets övriga utveckling (t.ex. KPI eller liknande)
- Hyresgäster måste få stor bestämmanderätt över vilka standardhöjande åtgärder som ska genomföras.
- Normalt årligt underhåll (t.ex. tapetsering/målning) måste vara ett krav som prioriteras innan standardhöjande åtgärder genomförs.

För att klara detta måste vi gemensamt se till att höja våra röster så politiker/beslutsfattare förstår att detta är **djupt orättvist och ett stort samhällsproblem!!**

Mats Clauson
Ordf. Hgf Östermalm

Marknadshyrorna redan här!

Med vår ur lagstiftningssynpunkt totalt förvildade bostadsmarknad kan, åtminstone här på Östermalm, konstateras att fastighetsägarna tycks leva i ett nästan laglöst land. Samtidigt som vi tappra kvarvarande hyresgäster värnar vårt boende och litar på Hyresgästföreningens skydd rörande våra årliga hyreshöjningar sker ett allvarligt "missbruk" av de lägenheter som av olika anledningar friställs. Jag tror inte att många fastighetsägare längre i solidaritet eller ens känner lust att lämna lägenheter till bostadsförmedlingen. De lägenheter som i dag erbjuds de sökande är den redan "marknadshyrsatta" nyproduktionen.

Vad fastighetsägarna gör för att slippa umgänget med vår Hyresgästförening är att, så snart en lägenhet friställs, erbjuda den till antingen myndigheter eller institutioner/företag. Åtskilliga lägenheter här på Östermalm hyrs i dag ut till dessa s.k. hyresgäster till priser som ligger både två till tre gånger över vad de "ordinarie" hyresgäster i samma fastighet betalar. Det är detta vad som kallas blockuthyrning och som ligger helt utanför Hyreslagens kontroll.

Att sedan många andra lägenheter inte bebos mer än sporadiskt och eventuellt uthyrs kortsiktigt också till ofta marknadspris begränsar ytterligare den s.k. reglerade marknaden

Det är ofattbart att våra politiker är så tafatta när det gäller såväl bostadsbyggande som kanske i första hand hyres- och bostadslagstiftningen. Bostaden borde liksom rätten att äta sig mätt vara en mänsklig rättighet. Jag har alltid undrat över följsamheten i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar där det sägs:

"Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs."

Berätta gärna för mig var den kommun ligger som levt upp till denna paragraf. Men, som sagt, metoderna att kringgå de förhandlade hyrorna är så uppenbara att man undrar om "vanliga" människor i framtiden kommer att kunna sätta sin fot i en vanlig hyreslägenhet.

Gunvor Åkerblom
(Östermalms hyresgästförening)

DEBATT OM SOCIAL HOUSING

DEN 23 SEPTEMBER ordnade Hyresgästföreningen i Stockholm en debatt om Social housing.

Ulrika Hägred, Boverket, berättade om en jämförelse av social housing i sex länder som Boverket gjort. Den finns på deras hemsida. Ulrika konstaterade att social housing med särskilda hyresregler, inkomstregler och varierande statligt stöd är vanligt i mellaneuropa. De är rätt stora och omfattar vanligen 20-30 procent av bostadsbestånden. Ulrika konstaterade att det finns både fördelar och problem med social housing.

Martin Grander, doktorand på Malmö högskola, konstaterade att vi har stora problem kring hyressektorn idag, och att den fungerat mycket bättre tidigare. Han var dock skeptisk till ett helt nytt system och förordade istället att det nuvarande systemet skulle repareras för att fungera bättre för hushåll med mindre inkomster.

Magnus Hammar från internationella Hyresgästorganisationen framförde att social housing är ett rätt väl fungerande system i vissa länder. Han nämnde särskilt Österrike och Nederländerna, och tyckte att liknande system bör kunna övervägas för Sverige.

Irene Molina, professor på institutionen för urban och bostadspolitik vid Uppsala universitet, konstaterade också att hyressektorn inte fungerade särskilt bra längre för de som bäst behöver sektorn, men såg problem med en särskild social-housing-sektor, till exempel när det gäller

segregation. Men hon var helt på det klara med att dagens hyressektor behövde förändras.

Anna Granath Hansson, doktorand på Tekniska Högskolan har jämfört Sveriges och Tyskland hantering av bostadsbyggandet och anser att allt från stadsplanering och infrastruktur till skatter och finansiering behöver ses över för att komma till rätta med den svenska bostadskrisen.

Karin Karlsbro, från Fastighetsägarna i Stockholm rekommenderade främst bostadsbidrag för de hushåll som behöver. Hon blev rätt sur när hon blev anklagad för fastighetsägarnas hög hyror och idén att vi alla ska vara med och finansiera deras höga vinster.

Snabba minnesanteckningar från Ragnar von Malmborg



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

DEBATT STARTA ETT STATLIGT BYGGBOLAG

SOM VI ALLA VET råder det ett skriande behov av bostäder i de flesta av landets kommuner och framför allt då behovet av hyreslägenheter. Detta leder bl.a. till att ungdomar får det svårt eller omöjligt att flytta hemifrån utan att sätta sig i miljonskuld efter att ha varit tvingad att köpa en bostadsrätt, trögheten på bostadsmarknaden är stor, företag har på många platser svårt att anställa personal och att lärosätena i vissa kommuner har svårt att fylla sina studieplatser på grund av bristen på studentlägenheter.

Det råder ett osunt förhållande på den svenska byggmarknaden med fyra stora aktörer som skapat en oligopolliknande situation. Sverige fick för några år sedan kritik och frågor från EU-kommissionen varför priserna för att bygga i Sverige ligger 20-30 % över snittkostnaden bland EU:s övriga medlemsstater. Det förhållandet har mig veterligen inte ändrats fram till idag.

Staten har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen i landet och det är dags att den tar det på allvar. Ansvaret kan tas t.ex. genom lagändringar och budgetstimu-

lanser men en mer materiell åtgärd vore att starta ett eget byggbolag.

Det skulle förhoppningsvis leda till att beslutade byggprojekt kom igång snabbare, en ökad konkurrens på byggmarknaden, pengar in till statskassan och en satsning på bra hyresrätter till rimliga hyror. Hyreslägenheter är en krympande andel på bostadsmarknaden men en starkt efterfrågad upplåtelseform bland många bostadssökande och flera av samhällets aktörer.

När en fastighet eller ett helt bostadsområde står klart kan den eller det säljas till en privat fastighetsaktör, allmännyttan, en kooperativ förening eller fortsätta att vara i statlig ägo.

Staten bör kunna bygga till självkostnadsprincip och med fantasi. Då kommer det att visa sig om eller hur mycket dyrare den kommersiella byggbranschen är när den bygger. När staten säljer, med en rimlig vinst, kan skattetrycket minska.

Ralph Kron, förtroendevald verkande på Södermalm men inlägget skrivet i eget namn.

Aktuella detaljplaner på Södermalm

Kvarteret Persikan

Kvarteret Persikan innehåller idag SL:s Söderhallar, Spårvägmuseet, Leksaksmuseet, ett gymnasium och diverse andra verksamheter. Nu finns ett förslag att de befintliga husen ska rivras och verksamheterna flytta.

Nu planeras för i huvudsakligen bostäder. Det första uppdraget innebar att man skulle planera för 850 lägenheter. När detaljplanerförslaget nu presenteras innehåller det istället 1160 lägenheter om de blir i snitt tre rum och kök. Ökningen har åstadkommit med en mycket hård exploatering. Kvarteret innehåller ett antal småkvarter med mycket små mörka gårdar och mörka bostäder. Man påstår att det

finns en park i kvarteret, men det är inte mycket mer än en rimlig dagisgård. Dessutom tillåts husen att byggas tjockare och lite högre än de kringliggande, vilket sänker också bostadskvaliteten.

För Spårvägmuseet föreslås en flyttning till Gasverksområdet nära Hjorthagen. Det huset är dock mycket mindre och bara hälften av dagens samlingar kan visas! För Leksaksmuseet är framtiden mycket oviss!

Planförslaget öppnar för ny genomfartstrafik mellan Danvikstull och Bondegatan-Renstiernasgatan-Skanstull.

Ragnar von Malmberg



Det planerade kvarteret Persikan sett från norr markerat med vita husmodeller.

MODELL INLÅD I FLYGFOTO, TADSBYGGNADSKONTORET



Modell över det planerade området under broarna vid Skanstull visades upp vid Eriksdalsbadet den 10 september för allmänheten. Närmast i bild syns Folksamskrapan och påbyggnationer av övriga Folksambyggnaderna.

FOTO: MAJ SANDIN

Skanstull föreslås få en större utbyggnad

Folksamhusen föreslås få byggas på och det föreslås nya kvarter intill och mellan de tre broarna och tunnelbanan söder om Åhlens och hotellet. Dessutom ett höghus. I planeringssammanhang används begreppet att alla lägenheter ska ha en tyst sida. Endast för en mindre del av de föreslagna bostäderna kan detta klaras. Det föreslagna höghuset får buller från alla sidor och blir dessutom genom sin höjd extra bullerutsatt. Inte heller föreslås rimliga gårdar för bostadshusen, antingen föreslås inga alls eller också något litet som mer liknar ljusschakt.

Skanstullsplanen säljs med påståenden om nya gator som ska fyllas med kaféer och annat trevligt. Detta är mest munväder. Vi som känner Södermalm vet att det är ett begränsat antal gator i stadsdelen som har mycket publika verksamheter. Andra gator vid Skanstull har redan dessa verksamheter.

Ragnar von Malmborg



Diagonalen kallas den tänkta gatan som skulle gå på nuvarande järnvägsspåret. Man får en känsla av att det kan bli rätt skuggigt.

WHITE ARKITEKTER



Utefter Skansbrons norra fäste vill man också bygga hus.

WHITE ARKITEKTER



Ett skuggigt torg under bron.

ANDERSSON JÖNSSON LANDSKAPSAKTEKTER AB

Vad vill innerstadsföreningarna och Bromma - Ekerö att Region Stockholm ska arbeta med?



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

När arbetsutskotten för innerstadsföreningarna och Bromma Ekerö träffades godkändes några motioner till Hyresgästföreningen i Region Stockholm. Motionerna handlar om vilka frågor innerstadsföreningarna och Bromma Ekerö anser ska läggas till i Regionens verksamhetsprogram.

Här redovisas enbart att-satserna. Förstås finns resonemang bakom. De kommer att läggas ut på våra hemsidor.

1 Föreslår att fullmäktige beslutar

Att verksamhetsprogrammet ger tydliga uppdrag till både regionstyrelse, regionkontor och föreningar att högprioritera upprustningsfrågorna för att uppnå rimliga hyror och starkt inflytande.

Att ge uppdrag till regionstyrelsen att varje månad föra ut bostadspolitiska krav och kunskap om upprustningsfrågorna.

Att ge regionstyrelsen i uppdrag att se till att det görs sammanställningar över hyresförhandlingar och hyresnämndsprövningar.

Att ge uppdrag att förstärka vårt förhandlingsarbete kring upprustning.

Att beskriva konsekvenserna för hyresgästerna av upprustning.

Att gå igenom och påverka relevant lagstiftning så att hyresgästers intresse kan tas tillvara.

2 Föreslår att fullmäktige beslutar

Att verksamhetsprogrammet ska innehålla att effekterna av privatiseringarna av allmännyttan ska granskas och diskuteras.

Att ge regionstyrelsen i uppdrag att verka för att inga hus i allmännyttan ska säljas till privata aktörer.

3 Föreslår att fullmäktige beslutar

att verksamhetsprogrammet ska innehålla ett uppdrag att tydliggöra effekterna av och motverka utförsäljning av enstaka lägenheter till ägarlägenheter.

4 Föreslår att fullmäktige beslutar

att verksamhetsprogrammet ger ett uppdrag att se till att problemen med andrahandshyror och andrahandsförhållanden görs kända, samt att driva kravet på rimliga andrahandshyror och rimliga regler för tillstånd till andrahandsuthyrning och för återbetalning.

5. Föreslår att fullmäktige beslutar

Att rimliga nyproduktionshyror läggs som en högprioriterad punkt i verksamhetsprogrammet

Att verksamhetsprogrammet visar hur regionstyrelsen och regionkontoret ska bedriva arbetet för rimligare nyproduktionshyror med analyser, bostadspolitiska krav och aktioner samt genom förhandlingsarbetet.

6. Föreslår att fullmäktige beslutar

Att verksamhetsprogrammet ska innehålla ett uppdrag att de årliga hyresförhandlingarna också ska innefatta förhandlingar om underhållsåtgärder för medlemmar och gemensamma fastighetsdelar.

Vidare lämnade föreningarna sitt stöd till en motion från Solna som behandlar de galna suspenderingarna som har förekommit inom hyresgästföreningen och vilka regler som ska gälla. Vidare har lämnats en motion som behandlar att de som hyresgästföreningen föreslår till hyresnämnden ska driva en hyresgästvänlig linje och kunna "särskriva sig" när de anser att hyresnämndens beslut är fel.



Hyresgästföreningen