

# HyresPressen

Nr 2-3 augusti 2021

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

Årgång 52

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM, SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM

Vad händer med  
Stockholmshyra?

• sid 4-5

Marknadshyra  
fortsatt hot

• sid 6-12

Vilka förändringar av  
hyresrätten behövs?

• sid 9



## 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: Krummakargatan 6 nb,  
118 51 Stockholm  
www.hyrespressen.se  
redaktionen@hyrespressen.se  
Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Eva Fee  
Redaktion: Beatrice Eriksson, Ylva Fernvall, Agneta Liljesköld, Anders Helin, Mats Clauson  
Layout: Gotica, Maj Sandin  
Illustratör: Per Lindroos  
Tryck: Lenanders Grafiska AB  
Utgivningsplan Hyrespressen 2021 till innerstadens medlemmar:  
Nästa nummer utkommer 26 november 2021

I redaktionsarbetet för detta nummer har Eva Fee, Beatrice Eriksson och Ylva Fernvall deltagit. Författarna svarar för faktainnehåll. Redaktionen ansvarar bara för beställt material och förbehåller sig rätten att redigera i insänt material.

## Hyrespressens hyresgästföreningar

### KUNGSHOLMEN

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

### NORRMALM

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

### ÖSTERMARM

Besöks- och postadress: Strandvägen 35 bv,  
114 56 Stockholm  
Tel 08-667 36 54  
Hemsida: [www.hgfostertermalm.se](http://www.hgfostertermalm.se)  
E-adress: [info@hgfoostertermalm.se](mailto:info@hgfoostertermalm.se)  
Ordförande: Mats Clauson

### SÖDERMARM

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

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

**T**iden går och vi ser ljuset i tunneln mot Covid-19. Många har fått sina sprutor. Förhoppningen är att vi inom en snar framtid ska kunna träffas fysiskt och genomföra olika aktiviteter.

### Bostadspolitiken står nu i centrum.

När detta skrivs vet jag inte vad vi har för regering eller om vi står inför ett extraval. Centerpartiet har backat från punkt 44 i januariavtalet och utredningen om fri hyressättning i nyproduktion kommer förmodligen inte att kunna genomföras som planerat, vilket är en stor seger för oss som är emot marknadshyra. Men de borgerliga partierna har inte släppt kraven på marknadshyra. Det är därför viktigt att opinionsarbetet fortsätter och att remissvar skickas in från så många som möjligt. Alla argument och folkliga protester mot marknadshyra måste finnas dokumenterade hos regeringen den dag frågan väcks igen.

Snart kan ett avtal om Stockholms-

hyra vara nära förestående mellan Hyresgästföreningen och Allmännyttan i Stockholms stad. Stockholmshyra lanserades som ett sätt att förhandlingsvägen komma till rätta med konstaterade skevheter i hyressättningen och utjämna obefogade skillnader uppåt eller nedåt. Med förhoppning att Hyresgästföreningen ska vika ner sig av rädsla för förslagen i utredningen om "Läge och kvalitet i hyressättningen" har Allmännyttan lagt ett förhandlingsförslag som innebär stora hyreshöjningar särskilt i innerstaden. Jag förutsätter att våra förhandlare inte accepterar något dylikt. Det skulle innebära ett stort svek mot hyresgäster och förtroendevalda som varit tydliga med att de ursprungliga intentionerna om nollsummespel bör gälla.

Vi behöver verkligen en ny bostadspolitik för Sverige. Den måste ha som fokus bostadsförsörjning för hushåll med lägre inkomster och omfatta både hyresrätten och de övriga upplåtelseformerna.

### "Bekymrat läge på bostadsmarknaden – Stockholm har blivit för dyrt"

Länsstyrelsen är mycket tydlig i sin rapport *Läget i länet 2021*.

– Det finns inga tecken på att situationen för låg- och medelinkomsttagare är på väg att förbättras. Samtidigt kan det konstateras att för hushåll med lång kötid, stora tillgångar och stabila inkomster fungerar bostadsmarknaden relativt väl.

– Men tyvärr går bostadsbristen inte att bygga bort. Eftersom nyproducerade bostäder är dyra att köpa och hyra är det uppenbart att de inte löser bostadsbristen för dem som inte har råd. Därför har det befintliga beståndet en stor betydelse för bostadsförsörjningen då det är här bostäderna med lägre hyror finns.

Länsstyrelsen påpekar också:

*"Forskningen stödjer inte idén om att flyttkedjor tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper. Samtliga studier visar att svaga grupper sällan deltar i flyttkedjor när nya bostäder byggs. Flyttkedjor skapas däremot för socioekonomiskt starka hushåll."*

Länsstyrelsen framhåller:

– Det behövs tydliga bostadspolitiska mål och en bostadsförsörjning som omfattar alla.

– Länsstyrelsen vidhåller att det behövs en svensk modell för ekonomiskt överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster där staten är med och tar större ansvar.

Det kan man verkligen hålla med om.

Eva Fee

**Hyresgästföreningen region Stockholm**  
Box 10117, 121 28 Stockholm  
Besöksadress: Arenavägen 55  
E-mail: [stockholm@hyresgastforeningen.se](mailto: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](mailto:info@hyresgastforeningen.se)  
• in- och utträden • betaländringar  
• namn- och adressändringar  
<http://www.hyresgastforeningen.se>



# Hyrespressen behövs mer än någonsin!

Hyresgästföreningen och hyresgästerna i Stockholm har det inte lätt. Hot om marknadshyra, Stockholms-hyra, upprustningshyra, konceptrenovering, hotellifiering, bostadsbyggande utan miljö- och barnperspektiv. Dyra nybyggen, som många måste acceptera att bo i fastän de inte har råd. Hyreshöjning på hyreshöjning och fortsatt bostadsbrist. I Region Stockholm saknar idag 70% av hushållen möjlighet att köpa en bostadsrätt och 60 % har inte råd med en ny hyresrätt. Stoppas inte utvecklingen kommer innerstaden att bli än mer segregerad.

Vad händer då med oss, vi som är hyresgäster i staden. Det försöker Hyrespressen berätta om. Inte konstigt att den ibland känns mastig att läsa.

Redaktionen har lyckats med tidningen i nära femtio år. Varje nummer har fyllts och skrivits med myck-

et frivilligt arbete. Många har lagt ner sin själ. Vi ser tidningen som ett flaggskepp för det fria ordet och tror att den är viktig för oss förtroendevalda och för medlemmarna.

Vi har klarat att ta kostnaderna, vi har varit motarbetade, hotade och varit nära att tvingas lägga ner. Vi har haft ont om folk till redaktionen, vi har grälat, men tidningen har kommit ut sedan 1976. En tidning är ett relativt billigt och bra sätt för medlemskontakt. Som medlemmar har vi möjlighet att uttrycka åsikter, vi kan skriva vad vi vill, kritik och självkritik, granskande artiklar och hur vi vill ha det. Alla är välkomna att bidra inte bara medlemmar. Givetvis inom ramarna för pressetiska regler och Hyresgästföreningens värdegrund.

Som ny redaktör hoppas jag att Hyrespressen kan fortsätta att ge dig intressant och viktigt läsning och att

den ska komma på papper. Digitalt är bra ([www.hyrespressen.se](http://www.hyrespressen.se)) men vi saknar mejladresser till hälften av medlemmarna. Det går inte heller att sprida en länk på samma sätt som en papperstidning. Dela ut den, ge bort den, ta med till jobbet, lägg i brevlådan till politiker. Om vi bara skickar en länk, hur många skulle öppna och läsa?

Men visst vore det bra om vi kan få i gång fler diskussioner om innehållet i tidningen och om de bostadspolitiska frågorna, både på fysiska möten och digitalt. Personligen anser jag också att det vore bra om fler hyresgästföreningar i Stockholms stad vill ansluta sig och vara med i arbetet med Hyrespressen.

Har du synpunkter och idéer så hör av dig till redaktionen på [redaktionen@hyrespressen.se](mailto:redaktionen@hyrespressen.se)



## Eva Fee, ny redaktör

Styrelseledamot och bostadspolitiskt ansvarig i Södermalmsföreningen

Med i samordningsgruppen för Kampanjen Nej till Marknadshyra

< Eva Fee talar vid manifestation i Rosenlundsparken på Södermalm den 5 juni.

FOTO: STAFFAN ÄGREN

## Befolkningen fortsätter öka men långsammare

Enligt en ny befolkningsframskrivning från Statistiska centralbyrån kommer befolkningen i länet att öka med 19 700 invånare per år fram till 2040. Det är en fortsatt rätt stor ökning, men betydligt långsammare än senaste decenniet. Mellan 2010 och 2020 ökade befolkningen med 33 800 personer per år.

Befolkningsstrukturen bedöms ändras. Andelen 65 och äldre kommer att öka från 16 till 20 procent. Andelen 0-24 bedöms minska från 29 till 26 procent, och andelen 25-64 minska något.

Den förändrade tillväxttakten får förstås konsekvenser för behovet av bostadsbyggande.

## Kolla din postadress, mejl och telefonnummer!

1. Gå in på: [hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)
  2. Klicka på de tre strecken uppe till höger. Skrolla ner.
  3. Klicka i ovalen med ansiktet och pennan "Logga in"
  4. Starta ditt BankID.
  5. Gå in på "Mina medlemsuppgifter"
- Rätta om det är fel

I förra numret av Hyrespressens ställdes frågor om vad som hände i förhandlingarna om systematisk hyressättning mellan Hyresgästföreningen och Allmännyttan, som stannat av sedan ett par år. Vi i förhandlingsdelegationerna fick ett snabbt uppvaknande. Plötsligt var förhandlingarna i full gång i mars och april, trots att verktyget Trimma som ska hantera alla uppgifter om lägenheters hyra och standard inte alls var färdigutvecklat av bolagen eller tillgängligt för Hyresgästföreningens förhandlare. Dessutom konstaterade förhandlingarna att det fanns stora brister i bolagens underlag.

Principöverenskommelsen, som antogs utan delegationernas medverkan 2018, väckte protester och oro hos hyresgäster och förtroendevalda. Det var uppenbart att den innebar stora hyreshöjningar i attraktiva lägen, utan några sänkningar i förorterna, trots att den systematiska hyressättningen från början presenterades som ett nollsummespel som skulle ge rättvisare hyror.

Nu krävde delegationerna återigen att få information och inflytande. Men icke. Lägeskartan med områden från A-K justerades och hyresspann lades fast i överenskommelser mellan tjänstemännen. Det fick vi veta efterhand.

I början av juni lade så bolagen fram ett underlag som fick delegaterna att gå i taket. De vill få Hyresgästföreningen att, innan individuell poängsättning och slutförhandling har skett, godkänna hyreshöjningar som kan innebära en total höjning av hyresnivån med 10-12 %. En tiondel av lägenheterna skulle få fryst hyra ett till två år, resten hyreshöjningar under upp till fem år. Innerstadens äldre lägenheter som anses särskilt attraktiva trots att de ofta är mörka och har dåliga planlösningar skulle få stora hyreshöjningar.

Bolagen trodde att Hyresgästföreningen skulle låta sig köras över, eftersom de alternativ som presenteras av den särskilda hyreskommission som fått i uppdrag att utreda

”Läge och kvalitet i hyressättningen” kan bli ännu värre. Men delegaternas tydliga motstånd och opinionstrycket mot marknadshyror som fått regeringen på fall bör ge förhandlingarna råg i ryggen. Allt underlag måste vara klart och begripligt och konsekvenserna för enskilda hyresgäster ska kunna bedömas. Förhandlingsdelegationerna ska ha sista ordet. Innan ett avtal ingås och det ska bara ingås om det är till nytta för hyresgästerna.

En generell hyreshöjningen på 10-12 procent är en ren vinst för bolagen, eftersom den inte motsvaras av några kostnader alls. Den kommer utöver höjningarna i de årliga förhandlingarna och där kommer inte bolagen att vika sig hur bra ekonomi de än har. Det är orimligt att gå med på något sådant.

### Bolagen vill ha sina vinster – Det visar årets hyresförhandlingar.

Trots pandemin höll bolagen länge fast vid sina orimliga krav på 2,8 % från första januari 2021 och gick till slut ner till 2,4, som Hyresgästföreningen avvisade med ett antal goda argument för frysta hyror. I Hyresmarknadskommittén kom man inte heller överens och det blev en s.k. oberoende skiljedomare som till slut bestämde att det blev 1,75 % höjning från 1 mars. Och sedan följde privaten efter.

1,75 % är långt över vad bolagen behövde.

2019 gjorde bolagen en vinst på 15%.

Bolag	Vinst	Hyror
Svenska Bostäder	310 Mkr	2580 Mkr
Familjebostäder	342 Mkr	1951 Mkr
Stockholms hem	442 Mkr	2533 Mkr
<b>Totalt</b>	<b>1094 Mkr</b>	<b>7064 Mkr</b>

Vinsterna har fortsatt öka under 2020. Och hyresgästerna får det allt svårare.

## BRUKSVÄRDESHYRA SKA INTE BLI MARKNADSHYRA!

Så kom då nästa smäll från Januariavtalet mot landets hyresgäster. Den hyreskommission som tillsattes i fjol som en del av överenskommelsen mellan S, Mp, C och L levererade i dagarna sitt frontalangrepp mot varje tanke om en social bostadspolitik efter behov istället för plånbok.

Med ett nyspråk som skulle gjort George Orwell grön av avund om det inte vore för dess löjeväckande genomsynlighet förvandlas ”bruksvärdeshyra” till marknadshyra. Hyresnivåerna ska i framtiden styras av ”boendekonsumenternas värderingar” och ”betalningsvilja” – läs ekonomiska möjligheter – inte av kostnaderna för produktion och underhåll mm. Det allmännyttiga bostadsbeståndet, som länge haft ett visst normerande inflytande vid hyresförhandlingar även på den privata fastighetssidan, ska inte längre tillåtas styra. Nej, de nivåerna var, menar

kommissionen, uttryck för ”marknadsförutsättningarna vid tiden för byggåret, bland annat statliga byggregler och stöd, snarare än boendekonsumenternas värderingar”, det vill säga av den sociala bostadspolitik som försökte göra bostaden till en rättighet istället för just marknadsvara.

Till skillnad från den mer ökända ambitionen i Januariavtalets punkt 44 om fri hyressättning i nyproduktion förespråkar inte Hyreskommissionen förbud mot kollektiva förhandlingar, men hänger samtidigt en snara runt Hyresgästföreningarnas hals. Det ska nämligen bli ökade juridiska möjligheter att ”bortse från kollektivt förhandlade hyror som inte på ett rimligt sätt speglar bruksvärdet.” Där kommissionen alltså omdefinierat ”bruksvärde” till ”betalningsvilja” = köpkraft = marknadsprissättning med det uttalade syftet att ”differentiera hyressättningen”

## Några frågor med anledningen av förslag till Stockholmshyra juni 2021

1. Finns något skäl för Hyresgästföreningen att acceptera högre vinster i allmännyttan. Har allmännyttan något behov av ännu högre vinster? Eller ska Hyresgästföreningen verka för lägre avkastning? Och ett återinförande av självkostnadsprincipen?
2. Idag betalar hyresgäst med medianinkomst i Stockholm cirka 35 procent av inkomsten före skatt i hyra i genomsnitt. För en bostad på cirka 65 kvm. I allmännyttan är inkomsterna lägre än i det privatägda och hyrans andel av inkomsten högre. Med en 12 procentig hyreshöjning får medianhyresgästen betala drygt 39 procent av inkomsten i hyra.  
Finns något skäl för Hyresgästföreningen att acceptera sådana hyror i förhållande till inkomsterna? Eller behövs tuffare förhandlingar och nya regler?
3. Stockholmshyra innebär högre hyror för stor andel av bostäderna. På det sättet får hushåll med lägre inkomster allt färre bostäder som de kan efterfråga. Är det inte det motsatta - lägre hyror för de dyraste bostäderna som är det önskvärda?
4. Leder inte ökade hyresskillnader mellan områden till ökad segregation? Är det önskvärt? I den allmänna debatten argumenteras för minskad segregation. Har Hyresgästföreningen en åsikt i frågan?
5. Ett argumenten för stora hyreshöjningen har varit att bruksvärderingen ser ut på detta sätt och att Hyresnämnden dömer på detta sätt. Här krävs korten på bordet. Vilka hyresnämndsdomar är det som anförs. På vilket sätt bör dessa styra hyrorna allmännyttan? Ska lagar för Hyresnämnden ändras?
6. Finns några andra argument för att Hyresgästföreningen ska acceptera kraftigt höjd hyra och kraftigt ökade hyresskillnader?
7. För några år sedan tog förhandlingsdelegationerna fram en rapport om hyressättningen. Den inleddes med en problembeskrivning:
  - Hyrorna är totalt sett för höga och vinsterna i bolagen är för höga.
  - Hyrorna vid upprustning är skev. Nästan inga standardökningar, men mycket höga hyreshöjningar.
  - Hyrorna i nyproduktionen är för höga. Standardskillnaderna gentemot det äldre beståndet är små, men hyresskillnaderna mycket höga.
  - Hyresskillnaderna mellan olika hustyper är knappast rimlig.
  - Hyresskillnaderna mellan olika lägen är mycket högre än vad hyresgästerna sagt sig vara villiga att betala. Samt mycket högre än vad boendekostnaderna är i bostadsrätt för olika lägen

Har dessa fem frågor lösts i arbetet med Stockholmshyra? Eller närmat sig en lösning?

*Bekymrad hyresgäst*



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

och "efterlikna ett marknadssystem."

Hyreskommissionen tillsattes av S-Mp regeringen förra sommaren som en del av punkt 44 i Januariavtalet.

Utredningens ordförande Sophia Mattsson-Linnala, VD för Rikshem AB som numera presenterar sig som "ett av Sveriges största privata fastighetsbolag" trots att det ägs av Fjärde AP-fonden och AMF, får nog sägas ha fullgjort sitt uppdrag till fastighetsägarnas fulla belåtenhet. Om nu inte punkt 44 så snopet strukits efter massprotesterna mot marknadshyra och Vänsterpartiets klackar i backen.

Men att kommissionsrapporten ändå lagts fram – liksom att betänkandet om fri hyressättning i nyproduktion ännu är ute på remiss – varslar om vilka krafter som alljämt pressar på i kulisserna för att öka fastighetskapitalets vinster på hyresgästernas bekostnad. Avfallsdraget för

stoppade nyliberala attacker läcker ständigt med högrisen att släppa ut sitt giftiga innehåll vid nästa politiska bristning.

Så tvärtemot sänkt beredskap, högsta växeln rakt igenom juligrönskan för nya folkliga massprotester när hösten vankas. Den 7 september är remisstopp för förslaget om Fri hyressättning i nyproduktion. Veckan efter, tisdagen 14 september öppnas höstriksdagen och nya protester genomförs landet runt för att kulminera lördagen den 18 september i Stockholm.

Så, läs på, knyt kontakter, håll liv i lokala kampanjgrupper och bilda flera, ladda kanonerna och varen redo! Nu släpper vi ingen över bron.

*Håkan Blomqvist,  
samordningsgruppen Nej till marknadshyra Södermalm*

# Marknadshyra i papperskorgen?

Utredningen om fri hyressättning i nyproduktion har gått i papperskorgen, tack vare Vänsterpartiets resoluta agerande och påföljande misstroendevotum. Bakom Vänsterpartiet står en stor opinion i alla partier. Enormt viktig har kampanjen Nej till marknadshyra varit med landsomfattande aktioner på gator och torg 18 april och 5-6 juni och mycket andra lokala aktiviteter.

Men borgerligheten och dess marknadsliberala tankesmedjor och ekonomer kommer inte att ge sig. Vi kan vara säkra på att de kommer tillbaka med sina idéer om att bostadsbristen försvinner när det nås balans mellan utbud och efterfrågan, även om det beror på att efterfrågan försvinner på grund av för höga hyror.

Därför är det fortsatt nödvändigt att sätta sig in i frågeställningarna och avslöja lögnerna. Både hyresgästföreningen och Kampanjen nej till marknadshyra uppmanar alla organisationer och enskilda att lämna remissvar på utredningen så att argumenten och opinionen finns dokumenterade hos kommande regeringar, när liknande förslag dyker upp igen. Nej till marknadshyra planerar stor demonstration 18 september, lördagen efter Riksdagens öppnande.

Eva Fee

# Nybyggnadshyrorna har ökat tre gånger så snabbt

I Stockholms län kostade 1999 en nybyggd hyreslägenhet 1103 kronor per kvadratmeter. 2009 hade hyran ökat till 1507 kronor per kvadratmeter och 2019 var nybyggnadshyran 2154 kr per kvadratmeter. Ökningen har således varit 95 procent.

Den allmänna prisförändringen (konsumentprisindex) har varit 30 procent under samma period. Nybyggnadshyrorna har således ökat tre gånger så snabbt som konsumentprisindex.

Samtidigt har de nybyggda hyreslägenheterna blivit allt mindre. 1999 var de nybyggda hyreslägenheterna 83 kvadratmeter i snitt. 2019 hade ytorna minskat till 58 kvadratmeter i snitt. En snabb minskning.

En mindre del av hyresförändringen per kvadratmeter kan förklaras av att ytorna i de nybyggda bostäderna är mindre. Men det mesta av hyresutvecklingen beror på ökande vinster i bygg- och fastighetsbranschen.

Lägenheter byggda under 1970 och 80-talet har ökat 45-50 procent i hyra i Stockholms län mellan 1999 och 2019, väsentligt mindre än nyproduktionshyrorna, men betydligt snabbare än den allmänna prisförändringen som ökade med 30 procent.

## Demonstrera 18 september samling Sergels Torg klockan 14.00

Kampanjen Nej till Marknadshyra har rörelsen i Berlin som förebild. Där samlades 50 000 människor i protester mot marknadshyra och fick igenom återköp allmännytta och ett hyresstopp. Tyvärr upphävdes hyresstoppet av Författingsdomstolen.

Nej Till marknadshyra uppmanar till en stor demonstration 18 september för en social bostadspolitik och till aktivt opinionsarbete i hela landet samband med Riksdagens öppnande 14 september. Bostadsfrågorna ska stå i fokus fram till valet 2022.

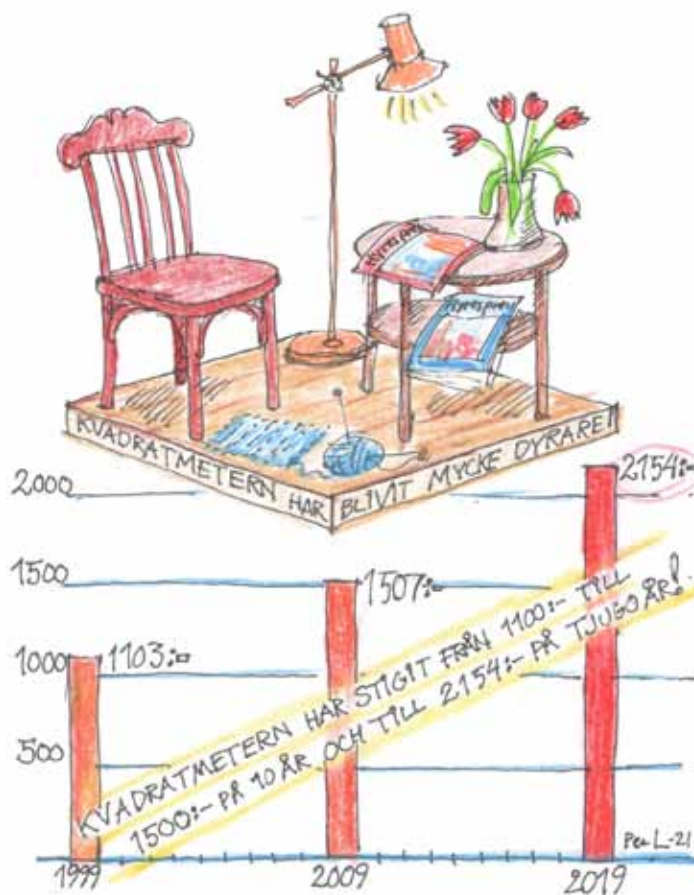


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

# Marknadshyror för nyproduktion, ett riktigt dåligt förslag!

Regeringen har gjort en utredning om marknadshyror för nyproduktion, som nu är på remiss. Utredningen är en följd av januariöverenskommelsen mellan fyra partier.

Förslaget innebär att hyran inte längre ska förhandlas mellan fastighetsägare och hyresgästorganisation utan mellan fastighetsägare och hyresgäst. Eftersom hyresgäst alltid är i underläge i en sådan enskild förhandling leder detta till högre hyror.

Ett riktigt dåligt förslag både för hyresgästerna och för bostadsförsörjningen.

När minister Morgan Johansson presenterade förslaget hävdade han bestämt att det inte skulle påverka befintliga hyror och att det var en liten del av hyreslägenheterna det handlade om. Bägge påståendena är felaktiga.

## Mer än 20 procent marknadshyra på femton år!

Hyreslägenheterna ökar nu med 1,4 procent per år. Det betyder 14 procent på tio år och 21 procent på 15 år. Det är inte lite.

Morgan Johansson tror att de kommunala bostadsbolagen inte skulle komma att sätta hyror på detta sätt. En from förhoppning. Erfarenheterna av den nya lag för kommunala bostadsbolag som nu gällt i tio år är de motsatta. Allmännyttan har i hög grad agerat "affärsmässigt", dvs satt lika höga hyror på nyproduktion som privatägda bostadsbolag. Till och med Stockholms kooperativa bostadsförening har i stort sett samma hyror för sin nyproduktion som privatägda bostadsbolag.

Hyrorna i nyproduktionen har ökat mycket snabbare än konsumentprisindex. Alla bolag lutar sig på vissa konsultbolag som presenterar hyresnivåer och avkastningsnivåer. Avkastningsnivåer ofta runt 4 procent jämfört med dagens räntor som ligger på 1 procent. Dvs med mycket stora överskott = höga hyror.

## Presumtionshyror

Dagens nyproduktionshyror sätts ofta som så kallade presumtionshyror. Även om de hyrorna är höga är det en förhandlad hyra. Alla bedömningar visar att marknadshyror blir mycket högre och fortsätter att successivt stiga. Särskilt där det är bostadsbrist. Vilket det är i tre-fjärdedelar av alla kommuner.

## Höga hyror smittar

Erfarenheterna hittills visar att höga nyproduktionshyror smittar det äldre beståndet. Tydligast visas detta av hyrorna vid upprustning. Dessa hyror har också galopperat upp under det senaste decenniet. Och många fastighetsägare sätter igång totalombyggnader för att få upp hyrorna trots att det bara är utbyte av tekniska system som behövs. Det är tydligt att Hyresnämnderna sneglar på nyproduktionen när de behandlar hyror för upprustning.



## Vad betyder höga hyror?

Inkomsterna är lägre i hyresrätt än i andra upplåtelseformer. I Stockholm ligger medianinkomsten i hyresrätt på 21 000 kronor per månad. I bostadsrätt på 31 000 kronor per månad och i äganderätt ännu högre. De redan nu höga hyrorna i nyproduktionen har lett till att det krävs god inkomst eller flera goda inkomster för att klara nyhyra. Eller att hushållen tränger ihop sig i små bostäder med ökad trångboddhet som följd.

Ännu högre hyror i nyproduktionen betyder förstås ännu högre trångboddhet och sänkt levnadsstandard.

I hög grad är det unga och nyinflyttade hushåll som flyttar till nybyggda bostäder. De drabbas hårdast av marknadshyror. Men även andra behöver ny bostad. Till exempel hushåll som separerar eller hushåll som behöver hiss.

## Höga hyror och priser har lett till mindre bostäder

Det senaste decenniet har bostadsbyggandet ökat. Men de nybyggda bostäderna har minskat i storlek. Idag dominerar oberoende av upplåtelseform bostäder som mest lämpar sig för en person, även om vi vet att det ibland är flera som tränger ihop sig i dessa små bostäder.

## Marknadshyror ökar segregation

Marknadshyror slår olika i olika områden. Och leder därför till ökad segregation.

## Marknadshyror leder inte till högre byggande

Centerpartiet argumenterar för detta. Men skulle det finnas en större efterfrågan för dyrare bostäder? Och varför skulle en exploatör bygga mer när man kan tjäna mer på ett mindre antal nya bostäder? Bostadsrättsbyggandet har gått ner senaste åren trots fria priser!

Ända sedan 1995 har byggandet av hyresrätt varit något högre än byggandet av bostadsrätt. Trots att hyrorna har varit förhandlade och prissättningen av bostadsrätt varit fri.

Nya regler som sänker både hyror och priser i nyproduktionen skulle leda till en ökad efterfrågan och möjliggöra ett ökat byggande.

Ragnar von Malmberg, Miljöpartiet

# Protesterna mot marknadshyra 18 april, en succé!

Det ordnades möten på närmare tvåhundra platser i landet

På Södermalm var vi ett hundratal aktivister på nio olika ställen och nådde säkert mer än tusen människor som tog emot flygblad, diskuterade och skrev på namnlistor. Vi konstaterade vid vår lokala uppföljning att detta är den bästa formen för politisk agitation. Och enligt rapporterna från resten av Stockholm och hela landet är erfarenheterna liknande överallt.

Det som varit mest glädjande är samarbetet mellan olika lokala organisationer. Det var när aktivister i olika organisationer möttes – så gott det gick för Corona – och såg till att lokal information gick ut till medlemmar, hyresgästföreningar och miljöorganisationer som många insåg att det finns konkreta saker att göra. Man kan ganska enkelt göra en insats, utöver att skriva sitt namn på namninsamling på nätet. Och det har varit roligt att få vara aktiv.

Det vackra vädret hjälpte förstås också till för att göra dagen lyckad.

Men inget av detta hade varit möjligt utan dem som tog initiativet och drog igång Kampanjen. Ett jättetack till alla som samordnat, gjort utskick, skapat hemsidor facebook-grupper och utformat kampanjmaterial. Det har varit ett enormt arbete av ett fåtal människor som har tagit ett mycket stort ansvar och jobbat helt ideellt utan några pengar.

Vi har klarat denna stora mobilisering utan budget, reklamkonto eller kommunikatörer. Det är en enorm framgång som bygger på att aktiva gräsrotter har verkat inom sina respektive organisationer. Ett särskilt tack till



Ett soligt Odenplan 18 april. Hyresgästföreningen Norrmalm, Nej till marknadshyra och talare bl.a. från Feministiskt Initiativ gjorde protestdagen väldigt lyckad.



Sergels torg 4 juni. Olof Buckard en av många bra talare. Fullt med folk och banderoller. Flygblad och diskussioner. Skrämmande vad lite de flesta vet om vad marknadshyror innebär..

Skiftet som ordnat namninsamling på nätet och gjort en fin film. På facebooksidorna "Nej till marknadshyra" och "Rädda hyresrätten" finns bilder och filmer från många lokala aktiviteter.

Det gäller nu att samarbetet fortsätter inom Kampanjen Nej till marknadshyra och att vi satsar på de lokala grupper som bildats över organisationsgränserna. Och ser till att de får stöd och kan fortsätta mobilisera brett.

Hyresgästföreningen har dragit igång sin stora kampanj mot marknadshyra. På hyresgästföreningens hemsida finns material och argument som kan användas av alla. Vänsterpartiet, Feministiskt initiativ och andra partier och organisationer har eget material. Även majoriteten av socialdemokrater och miljöpartister och en hel del borgerliga är emot marknadshyror och är mottagliga för debatt och diskussion. Vår styrka är att vi kan mobilisera alla som är emot marknadshyra och få dem att delta lokalt.

Vi ska fortsätta nå ut till ännu fler organisationer, pensionärsföreningar, ungdomsorganisationer, klimataktivisterna, miljögrupper osv. Det måste ske på lokal nivå för att man ska nå medlemmar som kan bli aktiva. För det är på gator och i mötes rum vi ska finnas för att övertyga om att vi behöver en social bostadspolitik istället för marknadshyra.

Aktionerna fortsatte på många platser tredje till femte juni, efter att utredningen presenterades och utanför riksdagshuset på Mynttorget den 21 juni när misstroendevotum förklarades mot Stefan Löfvens regering.

*Eva Fee, aktiv i Södermalm Nej till marknadshyra.*



## Den rättslösa hyresgästen

Då och då måste hus underhållas.

Målning, tapetsering och byta spisar påverkar normalt inte hyran.

Men ska man byta rör, kakel och köksskåp kallas det plötsligt upprustning och då kan hyran höjas rejält.

Och målar och tapetserar man samtidigt som det andra så höjs hyran för det också...

Snacka om att hyresgästen är lurad!

## Vilka förändringar av hyressättningen behövs?

Utöver att avvisa förslaget om marknadshyra bör vi diskutera vilka förändringar av hyressättningen som behövs.

### Några viktiga frågor

1. Jämställ upplåtelseformerna. Bostadsrätt och äganderätt får idag ränteavdrag för räntan på de egna lånen och Rotavdrag för lönekostnader vid reparationer och underhåll. Hyresrätten får inget av detta. Vidare får hyresrätten betala både vinstskatt och fastighetsskatt. Bostadsrätt och äganderätt betalar bara fastighetsskatt.
2. Kommunala bostadsbolag åläggs idag marknadsmässiga principer. Visserligen vet ingen vad det betyder, men Sveriges Allmännyttas säger att kommunerna själva kan välja vad det ska betyda. I praktiken har de kommunala bolagen ökat sina vinster högst väsentligt. Dessa vinster måste bort. Bolagen måste återfå kravet på självkostnadsprincip som gäller för all kommunal verksamhet.
3. Privata fastighetsbolag får jämföra med högsta förhandlad hyra, och inte ligga påtagligt högre. Tidigare gjordes jämförelser med allmännyttans hyror. Detta måste återinföras samt att jämförelser ska göras med genomsnittliga hyror istället för högsta nivå.
4. Möjligheterna för fastighetsägare att frångå förhandlingsordning och sätta egna hyror måste bort. De nya förslagen att kalla marknadshyra för bruksvärdeshyra måste förpassas till papperskorgen.
5. Underhåll, renovering, upprustning är begrepp som används vilt. Det måste tydliggöras vad som är underhåll och vad som är standardhöjning. Allt underhåll ska ingå i hyran och inte leda till hyreshöjning när det utförs. Standardhöjning ska vara valbart för hyresgästen, hyreshöjning för detta ska förhandlas i förväg. Hyreshöjning ska baseras på kostnaden för att genomföra standardförbättringen.
6. Nyproduktion av alla upplåtelseformer ska stödjas. Av hyresrätterna får idag bara vissa små nya bostäder ett bidrag. Övriga upplåtelseformer får stora stöd. Stöden ska vara lika för upplåtelseformerna och alla



Alla ska ha rätt till ett gott hem som de har råd med, kräver ett tjugotal forskare och aktivister i boken "Bostadsmanifest - 22 krav för framtidens hem" som är en uppföljning till boken 13 myter om bostadsfrågan (2016), författad av forskarnätverket CRUSH.

### Dyrt vara pensionär i hyresrätt

Dagens pensionärer i Sverige betalar mycket mer i bostadskostnad om de bor i hyresrätt jämfört med om de bor i bostadsrätt eller villa!

Hyresgästpensionären betalar hela 40 procent mer än villaägarpensionären!

Hur kunde det bli på det sättet?

Jo, de som bor i bostadsrätt och villa får stora subventioner av samhället. Hyresgästen får istället betala hyror som ger stora vinster till fastighetsägare och kommuner!

normala bostadsstorlekar ska stödas. Stöden ska förenas med krav på maxhyror för hyresrätt och maxpriser för övriga upplåtelseformer.

7. Boinflytande för hyresgäster i såväl privat hyresrätt som allmännyttas ska utvecklas. Kooperativ hyresrätt ska främjas och nya former utan spekulation ska utvecklas.

# Två berättelser

När vi hade manifestationen mot marknadshyra på Medborgarplatsen den 16 juni kom det fram många hyresgäster och pratade om sin situation. Här är två av dem.

## Mardin

– Jag heter Mardin, jag vågar inte vara med på bild. Jag jobbar på McDonalds här i närheten. Jag får ut 18 000 kronor efter skatt. Det är jag som betalar hyran hemma i familjen på fem där jag är äldsta sonen.

– Vi bor i en trea i Södertälje. Vår hyra är nu 7 000 kronor men ska höjas till 11 500 efter renovering. Då tvingas vi flytta.

– Jag flyttade hemifrån förut. Då hyrde jag en etta i andrahand för 6 000 kronor. Men efter tre månader sa värden att nu höjer jag till 9 000 kronor. Så jag fick flytta hem till föräldrarna igen vilket var lite förnedrande.

*Hur har du nu hört talas om det här med marknadshyra?*

– Jag har hört om det på twitter. Från Annie Lööf faktiskt, jag följer henne för jag röstade på henne. Jag röstade på C för att de skulle vara i mitten. Men det här de kör med nu kommer inte att fungera. Om man kan få 11 500 kronor i hyra med hyresförhandlingar hur blir det då inte utan förhandlingar. Jag blev chockad när jag hörde Fredrik Kopsch från



Oroliga hyresgäster på Medborgarplatsen.

FOTO: ELIN GAUFFIN

Timbro uttala att hyresgäster ska inte få bo mer än max tio år på ett ställe. De vill medvetet skapa hemlösa. Jag träffar många hemlösa när jag jobbar på McDonalds. De har ingenstans att gå när vi ska stänga.

## Sarai Álvarez, Yo La Negra

På Medis sitter konstnären Sarai Álvarez, Yo La Negra, och gör en fantastisk målning över kapitalets ut-sugning av hyresgästerna.

– Jag är en ensamstående mamma till fyra små barn. Vi hyr en tvåa i Fruängen för 9 890 kronor. Innan dess var jag i nio år i kö. Då fick jag

flytta runt hela tiden i andra hand med mina barn. Så när jag fick lägenheten, då hade jag jobb, då tänkte jag – nu eller aldrig. Jag får nu bostadsbidrag för att klara mig. Men det blir ju att det är staten som betalar till de privata bolagen. Pengarna går inte till folket.

– Sânt där hände i Chile. Men där blev det uppror. Nu behöver vi ett uppror här, nu är det dags.

– Jag pluggar nu och måste låna väldigt mycket pengar. Det blir bara värre och värre, det måste alla tänka på.

*Elin Gauffin,*

*Nej till marknadshyra*

## Misstroendevotum och regeringskris – hög tid för folket att säga sitt! Kampanjen Nej till marknadshyra lanserar *Folkremissen*

Sällan har väl en politisk fråga rört upp så mycket i Sverige – och till och med fällt en regering. Ska hyrorna sätas i förhandlingar mellan organiserade hyresgäster och fastighetsägarna, eller ska marknadspriser råda?

Det statliga betänkandet ”Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder” (SOU 2021:50) är nu på remiss från Justitiedepartementet. Alla har möjlighet att lämna remissvar fram till den 7 september. Partiobundna Kampanjen *Nej till marknadshyra* lanserar i dagarna *Folkremissen*. Lokala kampanjgrupper, LH och även enskilda, grannar och familjer manas att besvara remissen och över-svämma departementet med röster från folket. Kampanjen formulerar i skrivande stund sitt eget remissvar.

Du hittar remissvaret på [nejtillmarknadshyra.se](http://nejtillmarknadshyra.se) eller [raddahyresrätterna.se](http://raddahyresrätterna.se) eller facebook [radda hyresrätten](https://www.facebook.com/radda_hyresrätten), [radda hyresrätterna](https://www.facebook.com/radda_hyresrätterna) eller [nej till marknadshyra](https://www.facebook.com/nej_till_marknadshyra).

Remissvaren bör lämnas per e-post till [ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se) och med kopia till [ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se).

Ange diarienummer *Ju2021/02274* och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet. Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf). Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

# Planerna på **MARKNADSHYRA** slår hårdast i innerstan!

Bostadsmarknaden i Stockholm är dysfunktionell med akut bostadsbrist, andrahandsuthyrning och ökande förekomst av blockuthyrning och lägenhetshotell.

Så vad gör regeringen åt detta stora problem? Den 31 maj fick de sin beställda utredning med sin modell för marknadshyra – fri hyressättning i nybyggt bestånd. Förespråkarna hävdar att det ska leda till ökat byggande och bara komma att omfatta nyproducerat bestånd. Det är en ganska meningslös reform eftersom nybyggda lägenheter redan har en hyra som bara de med högst inkomster har råd med.

Marknadshyra är inte det verktyg som kommer att lösa den aktuella situationen. Försöken i Berlin, Köpenhamn och London är avskräckande. Där har stadens makthavare tvingats till åtgärder (hyrestak, stopp för vissa investerare, återköp mm) för att försöka återställa en vettig bostadsmarknad.

Här liksom där kommer marknadshyror locka till sig ännu flera riskkapitalbolag. Riskkapitalbolag är genomgående riktigt dåliga ägare av bostäder.

En bostad är inte vilken vara som helst, utan ett livsvillkor och ett samhällsansvar för ett regeringsparti. Tage Erlander förlorade många röster 1966 när han inte hade ett vettigt svar att ge till en ung familj som inte kunde flytta ihop på den då aktuella bostadsbristen. Hans tondöva tips till dem fick han äta upp många gånger.

Det var lika tondövt att propagera för fri hyressättning

*”Enligt den senaste rapporten från Ramböll kommer hyrorna gå upp med i genomsnitt 49% i Stockholms stad”*

efter en pandemi som lämnat efter sig en osäker ekonomisk situation för många. Det är slappat att lämpa över till marknaden där det i själva verket behövs en aktiv bostadspolitik; till exempel en aktiv markpolitik för att få ner nyproduktionspriserna.

Marknadshyra drabbar många boende. När hyrorna och kostnaderna stiger för ett bostadssegment följer andra efter. Vem tror på att det inte ska drabba oss i ett äldre bostadsbestånd? Vissa förnekar, andra erkänner den effekten (t ex fastighetsforskaren Fredrik Kopsch, Lunds universitet).

Enligt den senaste rapporten från konsultbolaget Ramböll kommer hyrorna gå upp med i genomsnitt 49% i Stockholms stad (gäller tvåor på 57 kvadratmeter). I innerstaden mera. Störst blir ökningen på Norrmalm (81%), sedan Östermalm (79%). Därefter följer Söder (61%) och Kungsholmen (55%). I kronor skulle det bli för en genomsnittsvåa på Norrmalm en höjning från cirka 7 000 till 12 750. Ungefär samma för Östermalm. På Söder och Kungsholmen väntas hyran öka från cirka 7 500 till 12 000.

*Man ska inte behöva lägga mer 25 procent av inkomsten före skatt på sitt boende. Statistik från SCB visar att en majoritet av hyreshushållen inte råd med en genomsnittligt prissatt hyresrätt i nyproduktion på 60 kvm, Redan idag. Det är våra barn och ungdomar som berörs av detta.*

Om bostadskostnaderna går upp kommer folk naturligtvis att vilja flytta till mindre lägenheter. Vi har redan sett en utflyttning från staden till billigare och bättre bostaden runt omkring i Mälardalen, framför allt för barnfamiljer. Bristen på lättillgängliga hyresrätter gör att arbetsgivare tvekar inför etablering i Stockholm.

Stockholm är viktig för tillväxten i Sverige och rollen som tillväxtmotor äventyras. Det finns andra regioner som väntar på att överta den rollen.

Vi kan inte bortse från ”Push”-effekten. Det vill säga att ekonomiskt svaga tvingas ut från hyror i innerstaden. Vill vi ha en sådan segregerad stad?

En växande rörelse i Sverige visade sitt motstånd mot detta förslag och det kommer inte att avta ifall det plockas fram igen. Vi hoppas på en bostadspolitik värt namnet.

Följ kampanjen mot hyreschocken på sociala medier och på [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se).

Den 18 september blir det en stor manifestation framför Riksdagshuset angående aktuella utredningar inom bostadspolitik.

*Ylva Fernvall, Östermalms hyresgästförening  
Håkan Sjögren, Norrmalms hyresgästförening*

# Stor oro för höjda hyror

Här är några reaktioner från medlemmar som beskriver hur det är att bo i en så kallad attraktiv stadsdel, som Östermalm

**M**in åsikt är att när man talar om marknaden så handlar det i allmänt språkbruk om jämbördiga parter; köparen kan välja fritt i ett utbud som tillhandahålls. I vanliga fall många små eller stora företag som konkurrerar med varandra.

Utom när det gäller bostäder där säljaren, i detta fall fastighetsägaren, har en monopolsituation. Med andra ord är köparen helt beroende av säljarens villkor. I denna situation borde det finnas lagstiftning som skyddar och reglerar köparens/hyresgästens ganska utsatta situation. Det blir också orättvist med fri hyressättning eftersom hyresgäster har så olika ekonomiska villkor, men är köpare på samma marknad. Då måste ju allt regleras med bostadstillägg och andra transfereringssystem; jag ser inte samhällsnyttan med detta.

Allmännyttan som en gång hade ett socialt ansvar verkar idag ha samma vinstkrav som de privata värdarna. Jag skulle vilja se statistik över hur hyrorna ser ut på Östermalm generellt. Själva fick vi en hyreshöjning på 40% efter renovering.

Kent Gramer

**A**tt införa marknadshyror är ett mycket dåligt förslag, redan idag råder det enorm segregation vad det gäller stadsdelar och inkomster.

Hyror som sätts idag på nyproduktion säger väl allt? Jag har tre hemmaboende barn som önskar flytta hemifrån med fast inkomst och heltidsarbete och goda referenser, men det räcker inte för en nyproducerad lägenhet. Ska det bli likadant med de äldre hyresfastigheterna?

Jag undrar vilka man tänker ska ha råd att bo där?

Inte mina barn, inte heller jag. Inte heller kan mina barn köpa sig en pytteliten bostadsrätt för då har dom inte tillräcklig inkomst, trots heltid och sparad peng till insatsen.

Det är inte kärnfysik vi talar om, de som har råd att bo i hyresrätter med marknadshyror kommer aldrig att vilja betala den hyra som krävs, dom lägger förstas sina pengar på en bostadsrätt i stället.

För vår del skulle det bli en fullständig katastrof, vi har en så hög hyra idag att jag inte kan byta ner till en billigare hyresrätt, skulle det bli marknadshyror skulle vi få bo på gatan.

Och varför ska det bli fri hyressättning? Det har ju fungerat utmärkt så här hitintills?

Lena



Jag bor på Gärdet och trivs så bra här med tillgång till natur och närhet till stan. Jag har fin utsikt, vilket har varit viktigt under pandemins isolering. Det är ett skäl till att jag står ut med en bedrövlig hyresvärd. Jag nämner inte hans namn, men det är en känd skandalvärd.

Önskar att man kunde komma åt hans brottsliga verksamhet med försäljning av hyresrätter. Som värd är han allmänt olämplig. Underhållet i lägenheterna är svårt eftersatt och han tar betalt för att byta trasiga tvättfat. Hur han skulle bete sig vid eventuell fri hyressättning är lätt att förutse! Jag skulle aldrig klara att bo kvar.

Men jag har helt enkelt inte orkat ens tänka på att flytta, jag är 79 år och pandemiåret har inte varit lätt! Ensamstående, mycket isolerad. Men blir det marknadshyror kommer jag givetvis fly, om inte annat kanske till seniorboende. Jag har dock hört att de ständigt höjer åldersgränsen. F n är det 85 år på seniorboende!

Birgitta

Jag bor i Allmännyttan, Svenska Bostäder, kvarteret Kasernen.

Efter renovering har en del här i vår fastighet fått 100%iga hyreshöjningar! Jag är orolig för att den s k Stockholmshyran redan är verklighet här. Hur mycket mer kan man höja hyran egentligen? Fem av mina grannar har redan tvingats flytta. Det besked vi fått är att hyran ska sättas efter hur attraktivt läget är och då hamnar ju sekelskifteslägenheterna på skyhög nivå. Långt över nyproduktion.

Hyresgästföreningen varnar för marknadshyra, men den finns ju redan här! Jag upplever att ingen bryr sig ett dyft om oss i "överklassområdena". Vi känner inte att vi fått stöd från Hyresgästföreningen i vår situation.

Johan

## Om marknadshyror

Förslaget att införa marknadshyror innebär enligt konsultföretaget Ramböll hyreshöjningar på 30%-90% för hela bostadsbeståndet inte bara i nyproduktion.

Vi tolkar detta som en målmedveten bostadspolitik enligt trestegsmodellen.

1. Nyproduktion = hyreshöjningar.
2. Hyreshöjning för varje ny hyresgäst.
3. Marknadshyror för hela bostadsbeståndet.

### Mambo forever?

I dag har många under 30 år inte råd att ordna sitt eget boende. De har inte pengar till kontantinsatsen för en bostadsrätt, och de har inte råd att hyra en nybyggd hyreslägenhet. Deras situation kommer inte att förbättras genom att man inför marknadshyror.

Konsekvenserna av marknadshyror blir trångboddhet, inge studiero, barn ute på gatorna och splittrade familjer. Barnfamiljer kommer inte ha råd med flera rum, det blir en ännu större propp i systemet.

I USA går 82% av lönen till hyror vilket har fått konsekvenserna att människor bor i bilar, tält, husvagnar och på gatorna.

### Är det den framtiden vi vill ha?

I Järva köper utländska företag upp svenska hyresrätter i spekulationssyfte, en miljardindustri. Fuskrenoveringar genomförs med 40% hyreshöjning. Sen säljs husen vidare med vinstsyfte.

Detta pågår utan att ta hänsyn till de stora psykosociala konsekvenserna det innebär för hela samhället.

Kommunala Svenska Bostäder har sålt till dessa utländska intressenter.

Eva Lund



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

## NORRMALM



FOTO: UDOSCHROTER, WIKIPEDIA

Sankta Eugenia från Kungsträdgårdsgatan 12.

### Katthavet 7, Kungsträdgårdsgatan 12, Sankta Eugenia katolska församling

Församlingen har ansökt om att bygga på gatu- och gårds-  
hus, samt att bygga om interiören. Det är ett gammalt  
fint hus som är blåklassat d.v.s. högsta klass för bevaran-  
devärden.

Vi från Hyresgästföreningen Norrmalm m.fl. remissin-  
stanser har svarat på samrådet och vi kräver en större var-  
samhet med de kulturhistoriska värdena samt en bättre  
miljöhänsyn.

Stadsbyggnadskontoret föreslår ändå att Stadsbygg-  
nadsnämnden ska besluta om en stor till- och ombygg-  
nad. De skriver "för ett tätare City och en mer intensiv  
stadsmiljö".

Med detta menas uppenbarligen inte att förtäta för  
mer grönska, tillgång till sol och frisk luft eller att in-  
tensifiera satsningarna på att bevara det kulturhistoriska  
värdena.

Med deras synsätt blir det svårt att skydda dessa värden  
och förbättra miljön.

Så länge det inte krävs större hänsynstagande och sta-  
den tjänar ekonomiskt på att det byggs, kommer det att  
vara svårt att få gehör för kvalitet i samråden.

De flesta anser att staden redan är alldeles för tät och  
att intensiteten är på tok för hög.

Stockholms stad ska vara promenadstaden, den gröna  
staden, vi ska uppfylla miljömålen ... Vackra ord men när  
det gäller att tävla med ekonomiska och andra starka  
krafter tycks detta vackra alltid förlora.

*Beatrice Ericsson, Hyresgästföreningen Norrmalm*

### Detaljplan Barnhusväderkvarnen 36 Drottninggatan 87-93 mellan Rådmans- och Tegnérsgatan

Förslaget är att bygga nytt på gården och bygga till hu-  
sen. Norrmalmsföreningen och de boende i och omkring  
kvarteret har svarat på samrådet. Vi anser att det är yt-  
terst olämpligt att förtäta kvarteret med ytterligare voly-  
mer kontor.

Norrmalms stadsdelsnämnd anser att förslaget "är  
ännu ett exempel på hur påbyggnader och tillbyggnader i stor  
utsträckning präglar stadsutvecklingen i Norrmalms stadsdels-  
område. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en  
strategi för denna utveckling som visar hur till exempel friyretill-  
gången påverkas i och med att bostadsgårdar bebyggs."

De borgerliga politikerna framför "En attraktiv stad be-  
höver även värna om god boendemiljö, till vilket inner-  
gårdar kan utgöra ett viktigt bidrag."

Vänsterpartiet och några av socialdemokraterna fram-  
för, "att det är angeläget att framhålla att lokaler för s.k. centru-  
mändamål" "inte bara ska ha kommersiella syften utan bör öpp-  
na" "för andra typer av verksamheter som kan vara till glädje  
för både ungdomar och äldre - olika slags kulturverksamheter,  
samlingslokaler, fritidsaktiviteter."

*Tomas Dillén och Beatrice Ericsson,  
Hyresgästföreningen på Norrmalm*

### Nya hus i och kring Karlbergsparken

Det gamla anrika månghundraåriga Karlbergs slott med  
slottspark är ett riksintresse för kulturmiljövärden en-  
ligt Riksantikvarieämbetet. Det ligger i Solna stad. Kom-  
munen ansvarar för att bevara och Länsstyrelsen, som  
representerar staten, ska tillse att riksintressena inte  
skadas i planeringen. Försvarsmakten är hyresgäster och  
militärhögskolan låter allmänheten vistas i området.  
Det är vi tacksamma för, området kanske är viktigast för  
oss som bor i Vasastan, då våra bostäder ligger närmast  
intill och vi är den stadsdel som har minst grönyta, så vi  
använder verkligen denna oas.

Men nu vill militären bygga fler nya anläggningar i  
grönområdet, med Solnas stads goda minne. Under de  
drygt 50 år jag bott i Vasastan har nya hus byggts i prin-  
cip varje decennium,. Om det fortsätter i denna takt  
kommer det snart inte finnas någon fri yta kvar. Vi väd-  
jar om hänsyn till de natur- miljö- och kulturvärden som  
finns, så att det nu sätts stopp för mer exploatering av  
hela området, inte bara närmast slottet. Detta skyddsvär-  
da området får ett riktigt gott skydd. Då hoppas vi kunna  
leva i evig fred tillsammans med krigsmakten.

Fortifikationsförvaltningen håller med skötsel, under-  
håll, städning, sopcontainer, bajamaja, bänkar och den  
lilla lekparken bakom slottet.



Ritning av Kruthuset från 1799 av C G Ramsay. Kruthuset står kvar, ta gärna en promenad i parken,

Enligt Förbundet Ekoparken behöver nu staten, Stockholms universitet, Vetenskapsakademien och Stockholms stad enas om en långsiktig plan för förvaltning.

### Utbyggnad av Gröna Lund

Mark och miljödomstolen har nu upphävt ett förslag till utbyggnad av Gröna Lund.

Förslaget innehöll bland annat en ny berg- och dalbana på parkeringsplatsen strax utanför nöjesfältet. Grannar och engagerade organisationer har länge velat ha en park på området. Gröna Lund kommer att överklaga avslaget.

### Utbyggnad och utställningsverksamhet på Djurgården

Flera planer har presenterats. En är att binda ihop Hasselbacken med Cirkus, Abbamuseet och delar av Konsthallen för att konsolidera turistattraktionerna. ABBA-museets ägare har tagit över Cirkus. Företaget Pop House med Björn Ulvaeus som en av huvudägarna vill också utvidga hotelldelen. Företaget siktar på ett omfattande ägande av olika kultur- och nöjesinstitutioner på Södra Djurgården. Men det finns ett starkt motstånd från boende och institutioner som värnar Djurgården, bland annat Skönhetsrådet. Hyresgästföreningen Östermalm har avstyrkt planerna.



Bellmansstatyn och Bellmanseken utanför Hasselbacken. I bakgrunden Cirkus.

### Planerna för Stureplan är försenade

Planerna har överklagats. Den stora ombyggnaden av Stureplan, Sperlingens backe, ska granskas av Mark- och miljööverdomstolen. Det brukar ta ett år innan en sådan process är klar. Kämpande hyresgäster har nått ännu en delseger..

*Ylva Fernvall och Ingrid Forsberg,  
Hyresgästföreningen på Östermalm*

Slottsparken och grönområdet omkring är ett mycket populärt område för rekreation. Gräsmattan ned mot Karlbergskanalen med den lilla badstranden är vid fint väder full med människor och hundar på utflykt, de hänger, solar, leker, grillar och har picknick, medan båtarna ligger och guppar på Karlbergssjön. Det är många som springer i joggingspåret, promenerar, rastar hundar och det finns till och med lite orörd natur med berg och träd bevarade, som en berättelse om hur landskapet en gång har sett ut. Vintertid är det också skidspår och när isen ligger kan man ta sig ut på Karlbergssjön.

På vägen utmed kanalen cyklar och vandrar många både på väg till jobb och annat mellan Vasastan, Kungsholmen och Solna. Från Vasastan kan man komma ända till Bromma i princip utan att behöva använda någon gata för motordriven trafik.

Trenden har ökat varje år och ännu mer under pandemin många går, cyklar och vistats utomhus något vi tror kommer att hålla i sig. Området kommer bli än mer viktigt nu när den mycket tätbebyggda Hagastaden intill blir klar.

*Beatrice Ramsay Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm*

## ÖSTERMALM

### Studentbostäder i Bergianska trädgården

Vetenskapsakademien ville sälja området till Svenska Bostäder för att bygga bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden avslod planförslaget. Området ligger i Haga-Brunnsvikens parklandskap och i riksintresset Nationalstadsparken. Kungliga Vetenskapsakademien som fick Bergianska Trädgården som donation visade tondövhet när de ville sälja av delar till Svenska Bostäder. Husen skulle uppföras bland de övriga kulturhusen inne på området och störa en känslig miljö.

Boende runt omkring, ekoparkens vänner samt alla som värnar om den unika trädgården ryckte ut. Över 12 000 namnunderskrifter samlades in på kort tid.

## HYRESGÄSTFÖRENINGARNAS ÅRSMÖTEN

Stadsdelsföreningarna skulle haft sina årsmöten i mars 2020, men har fått skjuta upp dem till 2021



### SÖDERMALM

Torsdagen 26 augusti kl. 18.30-21.00

Registrering kl. 17.30-18.00

Lokal: Tellus fritidscenter, Lignagatan 8, Hornstull

Om fysiskt årsmöte inte kan hållas blir mötet digitalt. Då behövs anmälan senast den 19 augusti till telefon 079-339 75 29 eller <http://www.webropol.com/s/arsmotesoder-malm>

Handlingar kommer att finnas på plats samt på föreningens hemsida en vecka före årsmötet.

Medverkan av Elin Gauffin som talar om Nej till marknadshyror.

Utdelning av förtjänsttecken samt Södermalms Ros och Rispris.

Förslag till valberedningen senast 19 augusti via: <https://link.webropol.com/s/valberedning2021>. Valberedare Jaana Andersson, 070-747 60 53, eller Peder Poulsen 070-588 40 46.

Motioner skickas senast den 25 juli. Se adress sidan 2. Välkomna!

### KUNGSHOLMEN

Tisdagen 31/8 klockan 18:30.

Lokal Parmmätargatan 3

Om fysiskt årsmöte inte kan hållas blir det digitalt.

Information och anmälan till digitala årsmöten [hyresgastforeningen.se/stockholm](http://hyresgastforeningen.se/stockholm)

<http://www.hgfkungsholmen.se/>

### LOKALA HYRESGÄSTFÖRENINGARNAS ÅRSMÖTEN

Några av våra LH har skjutit upp sina årsmöten, som normalt skulle ha varit i februari 2021.

Hör med Hyresgästföreningens boutvecklare, telefon 0771-443 443, om du tillhör någon lokal hyresgästförening och hur det förhåller sig där.

### NORRMALM

Norrmalm hade ett digitalt årsmöte i mars 2021.

Det blev ett enkelt, kort och bra årsmöte.

Eftersom vi hade flera bra nomineringar till årsmötet 2020, så erbjöd vi dem att bli adjungerade till styrelsen. De hade därför redan hunnit delta på några av våra digitala styrelsemöten och vi hade lärt känna varandra innan årsmötet. De blev utan tvekan valda allihop. Nästa år hoppas vi på ett fysiskt årsmöte så vi åter kan ha ett program som intresserar fler medlemmar.

Årsmötesprotokollet ligger alltid på vår egen hemsida [sthlmshyresgast.se/norrmalm](http://sthlmshyresgast.se/norrmalm)

### ÖSTERMALM

Ett tjugotal deltog på det digitala årsmötet 15 juni, som tekniskt fungerade mycket bra. En enkät om Hyrespresen diskuterades och följande uttalande antogs.

**Stoppa marknadshyra! Stoppa hyreschocken!**

Förslaget innebär systemskifte och en dörröppnare till marknadshyror i befintligt bestånd. Det kommer vi aldrig att acceptera.

Två år har gått sedan januariavtalet slöts. Planerna på fri hyressättning i nyproduktion har öppnat ett nytt kapitel i svensk politik. Fri hyressättning leder till marknadshyra när hyresvärdar kan välja bort att förhandla om hyran.

Men motståndet har opinionen med sig, marknadshyra saknar stöd hos allmänheten.

Människor är väl medvetna om att marknadshyra kommer innebära högre hyra och sämre trygghet. Nu pågår ett arbete som kan leda till lagstiftning om fri hyressättning. Men vi sätter stopp. Hyresgäster över hela landet har gått samman i nätverk, föreningar och intresseorganisationer. Vi från Hyresgästföreningen Östermalm har också varit ute och kampanjat och skrivit debattartiklar.

Vi uppmanar alla hyresgäster och föreningslivet i bred bemärkelse att visa motstånd och tillsammans stoppa hotet om marknadshyra.