

HyresPressen

Nr 4 november 2022 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 53

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM OCH SÖDERMALM



Bostadsfrågorna
kom bort i valet

• sid 4

Nya styret försvarar
hyresrätten

• sid 5

Upprop mot
chockhöjda hyror

• sid 13

HyresPressen

Hyrespressen sköts ideellt av förtroendevalda på fritiden. Kontakta redaktionen på adress redaktionen@hyrespresen.se eller Redaktionen Hyrespresen Södermalms Hyresgästförening, Krukmakargatan 6, 118 51 Stockholm
Tel: 08-24 84 42

Hitta tidningarna på www.hyrespresen.se eller på respektive förenings hemsida.
Redaktör: Eva Fee, Södermalm
Redaktion: Charlotta Huldt, Södermalm.
Lena Rolén, Sonja Palmqvist, Kungsholmen
Beatrice Eriksson, Margaretha Hydén, Norrmalm.

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson
Layout: Gotica i Stockholm AB
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Lenanders Grafiska

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

Tidningen sänds med post till medlemmarna i nedan angivna hyresgästföreningar till den adress som finns i medlemsregistret.

Vi behöver dela namn och adress med tryckeri och distributör. Läs om hur vi behandlar dina personuppgifter enligt GDPR på www.hyresgastforeningen.se. Om du inte vill ha tidningen med posten mejla stockholm@hyresgastforeningen.se

HP nr 1 2023 utkommer i slutet av februari.
Manusstopp 31 januari 2023.

Hyresprensens hyresgästföreningar

KUNGSHOLMEN

Postadress:
Hyresgästföreningen Region Stockholm,
Box 10117, 121 28 Stockholm.
Tel: 076 095 55 57.
Hemsida: www.kungsholmen.hgfsthlm.se
E-post: kungsholmen@hgfstockholm.se
Ordförande: Lena Rollén

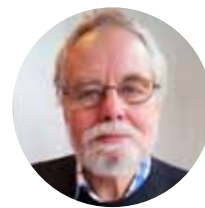
NORRMALM

Besöks- och postadress: Vanadisplan 3 D,
113 31 Stockholm.
Besök oss 1:a tisdagen i månaden kl 17:30–18.00
Tel: 08-24 84 42.
Vill du låna lokalen för möten kontakta styrelsen.
Hemsida: www.sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgf.norrmalm@gmail.com.
Ordförande: Beatrice Eriksson.

SÖDERMALM

Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6,
118 51 Stockholm.
Besök oss på onsdagar kl 18-19.
Tel: 079-339 75 29
Vill du låna lokalen för möten kontakta styrelsen.
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande: Yngve Sundblad.

Ta kamp för hyresrätten!



Som nygammal styrelseledamot i Hyresgästföreningen Södermalm har jag nu blivit ordförande. Det är ett stort ansvar inte minst i dessa tider av försummad bostadspolitik, där äganderätten blivit viktigare än hyresrätten.

Vi vet vad stadens partier står för i bostadspolitiken, se mittuppslaget i förra numret av Hyrespresen. Vi är partipolitiskt obundna men har många skäl att välkomna den nya majoriteten i Stockholms Stadshus, som nu måste leva upp till vårt förtroende. Vi välkomnade de valda ledamöterna den 17 oktober med ett gratulationskort med förhoppningar om en anständig hyresbostadspolitik de närmaste fyra åren, inte minst vad gäller hyror i allmännyttan, materiell och social hållbarhet vid renoveringar, och bostadsbyggande till rimlig hyra. Självlklart måste vi hålla tummen i ögat på dem så att de lever upp till sina löften och våra berättigade krav.

Den förra majoriteten planerade bara för 600 nybyggda lägenheter i allmännyttan per år.

Tidigare har det handlat om flera tusen och det är dags för det igen. Den förra majoriteten tog bort ett krav på utredning av sociala konsekvenser av omfattande renoveringar, det måste återinföras. Och självklart ska staden inte sälja fastigheter, men gärna köpa.

Valresultatet på nationell nivå är katastrofalt för hyresgäster-

na. Visserligen innehåller det s.k. Tidöavtalet nästan ingenting om bostäder men vi vet ju att de ingående partierna gynnar det ägda boendet mycket mer än hyresrätten och gärna inför marknadshyra. Där behöver vi synas i debattartiklar, demonstrationer och uppvaktningar. Vi behöver också göra oss påmindra hos Hyresgästernas Riksförbund så att de mobiliserar oss fler än 500000 gräsrotter för den kamp för hyresrätten som behöver föras över hela landet.

Också andra organisationer som engagerar sig i hyresfrågorna, t.ex. folkrörelsen Nej till Marknadshyra och Skiftet, med bl.a. namninsamlingar på nätet, är viktiga att stödja och samarbeta med.

Akut just nu är de årliga hyresförhandlingarna, där fastighetsägarnas bud i år är på en orimlig nivå, ca 10%, flera gånger högre än vad som förekommit tidigare under 2000-talet. Det blir en mycket tuff omgång, där stöd i opinionsbildning kommer att vara nödvändigt. Som ordförande i förhandlingsdelegationen visavi Svenska Bostäder, med över 25000 lägenheter, blir jag direkt inblandad och behöver mycket stöd.

Just nu har vi ett drastiskt exempel på hotande hyreshöjningar i samband med renovering av kvarteret Draget på Södermalm. Nödvändiga stambyten har av hyresvärderna utvecklats till en

Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 63
E-mail: stockholm@hyresgastforeningen.se
Växel: 0771-443 443
Öppet: må-on 8.30–17.00, to 8.30–20.00, fre 8.30–14.00
(maj-aug: må-to 8.30–16.00, fre 8.30–14.00)

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>



Jag sörjer Sandra!



Sandra Mandell, en av de ledande i nätverket **Nej till Marknadshyra - Ja till en social bostadspolitik** gick oväntat bort den 4 september, aktiv i hyreskampen in i det sista. Hon var en klippa i lokalsamhället i Järva, som frikyrkopastor, styrelseledamot i Hyresgästföreningen och i sitt LH, medlem i bl.a. Norra Järvas Stadsdelsråd och i Socialdemokraternas tro och solidaritet, outtröttlig i arbetet mot sociala orättvisor och för flyktingars rättigheter. Men framför allt var hon drivande i den nationella kampen mot marknadshyror och en inspirerande talare vid demonstrationer och vid stormöten på nätet. Mitt under pågående valrörelse föll hon olyckligt i en buss som gjorde en hastig inbromsning. Hon bröt höften, men så fort hon vaknade efter operationen ringde hon runt och frågade vad hon kunde göra och var säker på att hon snart skulle vara

på benen igen. Det sista hon skrev i Nej till Marknadshyrans chatt var att hon älskade att dansa. Hon var en äkta aktivist, som alltid tog initiativ och organiserade möten och flygbladsutdelningar och med sin glädje och medmänsklighet inspirerade andra att delta. Många slöt upp på hennes begravning och talade om hur vi kan låta det ljusa minnet av Sandra ge oss mod och hopp.

Sandra stod upp för att göra Hyresgästföreningen till en aktivt kämpande folkrörelse med plats för alla med samma mål - en social bostadspolitik med goda bostäder till rimliga hyror. Det är glädjande att så många inom Hyresgästföreningen Region Stockholm uttryckt sitt tack och sin uppskattning av Sandra och hennes arbete. Jag hoppas att det kan bli ett bra exempel. Sandra har inte varit ensam om att stå upp för hyresgästerna. Hyresgäströrelsen

måste lära sig att ta vara på alla sina kämpar. Tyvärr har vi i stället sett att många av de regionala hyresgästföreningarnas mest aktiva medlemmar och förtroendevalda har uteslutits eller suspenderats på oklara grunder. Senast i Göteborg där först regionordföranden och sedan en hel förhandlingsdelegation lyfts bort och ledamöter uteslutits. Tidigare har liknande hänt i Stockholm, med mycket dåligt resultat för medlemsutvecklingen och förtroendet för hyresgästföreningen.

Vi står inför fyra år med regerande högerpartier som hittills motsatt sig alla förbättringar för hyresrätten och hyresgästernas ställning och fortfarande har marknadshyror som mål. Om Hyresgästföreningen menar allvar med att bygga en folkrörelse som kan ändra bostadspolitiken måste man våga samla alla goda krafter. ■

totalrenovering med hot om mer än fördubblade hyror. Flertalet lägenheter är i så gott skick att endast sedvanligt underhåll, stambyte och kanske ny dragning av el behövs.

Det är det allmännyttiga företaget Familjebostäder som på detta sätt hotar att tvinga merparten av hyresgästerna, med ofta decennier av rötter i området, att flytta. Om detta får fortsätta kommer snart nästan inga lägenheter med hyror som de med medelinkomst kan betala att finnas kvar i Stockholms inre delar. I en enkät säger bara 3 av de 95 som svarat att de är säkra på att kunna bo kvar om det blir sådana hyror som Familjebostäder förutskickat.

Upp till kamp för hyresrätten!



◁ Yngve Sundblad och Jaana Andersson var med och gratulerade nya fullmäktige utanför Stadshuset.

▽ På kortet stod också "Nu hoppas vi att ni, våra valda politiker, kommer att använda ert inflytande för en social bostadspolitik med fler och bra hyresbostäder för alla, där även de med små inkomster har råd att bo."



FOTO HYRESGÄSTFÖRENINGEN

BOSTADSFRÅGORNA

kom bort helt i valet och i Tidöavtalet



Valrörelsen blev en stor besvikelse för oss som är intresserade av bostadsfrågor och anser att bristen på bostäder med rimliga hyror är ett stort samhällsproblem.

Det som diskuterades i medierna var: Lag och ordning, Energi/miljö, Migration/integration, Utrikespolitik, Sjukvård, Utbildning, Ekonomi, Sysselsättning/arbetsmarknad, Skatter, Näringslivspolitik. I den ordningen.

Välfärden och vinsterna i denna fick lite utrymme jämfört med debatter om kärnkraft och gängkriminalitet. Bostadsfrågorna diskuterades varken i medierna eller lyftes av partierna.

Bostadspolitiken saknas också i Tidöavtalet mellan SD, M, KD och L. Boende och bostäder omfattas inte av partiernas samarbete kommande mandatperiod. Under "Migration och integration" föreslås att författningsstöd tas fram för samarbetsformer med gemensamt och obligatoriskt ansvar mellan det offentliga och alla fastighetsägare för att bedriva långsiktigt förändringsarbete i utsatta bostadsområden. Under "Tillväxt och hushållsekonomi" sägs att reformer som bidrar till breddat ägande av bl.a. boende bör genomföras. I övrigt inte ett ord om bostäder i det 61 sidor långa avtalet.

Det kan bero på att partierna är oeniga eller inte har bestämt var de står i olika frågor. Det ger hyresgäströrelsen en chans att påverka politiken och den nya bostadsministern Andreas Carlsson, Kristdemokraterna.

Hotet om marknadshyra kvarstår

Bakom kraven på fri hyressättning dvs marknadshyra, står M, L, KD och C medan SD ibland är för och ibland emot med hänsyn till opinionsläget. Det var en stor seger för hyresgästerna när förslaget om marknadshyra i nyproduktion stoppades.

Fri hyressättning innebär att Hyresgästföreningen förlorar rätten att förhandla hyror. Hyrorna avtalas mellan

hyresvärderna och den enskilda hyresgästen. Hyresvärderna bestämmer hyran och hyresgästen accepterar den eller avstår från lägenheten.

Starka krafter efterlyser fri hyressättning. Propagandan började direkt efter valet. 13 september fanns på Svenska Dagbladets ledarsida en uppmaning till den nya regeringen att avreglera hyresmarknaden för att få bort köerna. Den 14:e följdes det upp med en ledare om hur regeringen bör följa Finlands exempel och införa marknadshyra. Som framgår av artikeln "Sluta prata om finska marknadshyror" s. 14. är det helt andra idéer vi skulle kunna hämta från den finska bostadspolitiken.

Problemen på bostadsmarknaden är välkända Kristerssons lag står helt utan verktyg för att bekämpa bostadsbrist och höga hyror. Man har stoppat investeringsstöd för nyproduktion och ändringar i hyreslagstiftningen som skulle stärka hyresgästernas ställning. Politiken går ut på att underlätta för ägt boende och subventionera elkonsumention och biläggande. Hyresgästerna får bära kostnaderna för hyres- och matprishöjningar och enighet råder om att skära ner bidragen för de fattigaste. Marknaden får styra bostadsproduktionen trots att det leder till segregation, trångboddhet och otrygghet.

Men när det gäller ett annat enligt regeringen samhällsviktigt mål är det inte fråga om att låta marknaden råda. I Tidöavtalet förbinder sig partierna att skapa förutsättningar för investeringar i kärnkraft. 400 miljarder kr ska avsättas till särskilda statliga kreditgarantier med generösa villkor. Nya regler ska införas som hindrar politiker att stänga ner kärnkraftverk. Om staten tvingar fram en nedläggning ska ägare ha rätt till skadestånd. Tillståndsprövningen ska förenklas och det ska skapas snabbspår för kärnkraften på olika myndigheter.

Regeringen anser att samhället behöver kärnkraft och är villiga att riskera ett belopp motsvarande en tredjedel av utgifterna i statsbudgeten 2021 (1 114 miljarder kr). Handlingskraft saknas alltså inte. Vi anser att samhället behöver goda bostäder med rimliga hyror. Varför är det omöjligt att göra en liknande satsning på bostäder?

Eva Fee

Aftonbön

Ang. hyresgästernas eviga kamp mot cyniska och hänsynslösa hyresvärdar/kapitalister som förstör samhället och suger livet ur sina medmänniskor.

Vi tänder ett ljus och ber:

För alla hyresgäster.

För dem vars liv slutat i orkeslöshet p.g.a. renoveringar.

För dem som dött i förtvivlan.

För dem som nu kämpar för bra bostäder med rimliga hyror, dvs. ett värdigt liv (levnadsvillkor) för alla hyresgäster.

Ska detta bli morgondagens aftonbön?

Hyresgäst

Ny bostads- politik i Stockholm!?!??



Clara Lindblom (V) FOTO: MAURITS OTTERLOO

För att få majoritet i fullmäktige krävs 51 mandat. S har 31, V 16 och MP 6, tillsammans 53. Vi hoppas att den nya majoriteten lyckas skapa en motvikt mot den nationella politiken och leverera en budget för staden som gör skillnad både för hyresgäster och för alla invånare som behöver bostäder och hållbar miljö.

Vi hoppas också att ägardirektiven för allmännyttan ändras. De tre partierna har i sina enkätsvar till Stockholms stads hyresgästföreningar före valet varit tydliga med att bostadsbyggandet ska öka och att det ska ske i allmännyttan, som behöver fler markanvisningar. De vill stärka allmännyttan och anser att den ska vara till för alla. Hyresgästinflytandet ska öka vid renoveringar, som ska vara hållbara och ge rimliga hyreshöjningar, inte renoveräkningar. Inga försäljningar av allmännyttan till privata fastighetsägare ska ske. V och S är helt emot ombildningar till bostadsrätter.

Alla partier vill arbeta mot lägenhetshotell. Alla anser att det är viktigt att ta hänsyn till närboendes synpunkter i stadsplaneringen och att värna barnperspektivet.

Hyrespresen har ställt några frågor till Clara Lindblom nytt bostads- och fastighetsborgarråd:

Stadens mål för 2022 var 5 000 bostadsrätter och 5000 hyresrätter varav 600 i allmännyttan. Hur ser majoriteten på målen för 2023 och hur går diskussionerna?

– Vi i det nya rödgröna styret är väldigt överens om att prioritera byggandet av hyresrätter. Problemet nu är ju att vi går in i ekonomiskt tuffa tider vilket påverkar byggandet negativt. Men att vi ska öka ambitionerna är vi ändå helt överens om. Exakt var vi kommer landa i för byggmål kommer i samband med budget om ca tre veckor.

Vad blir de viktigaste förändringarna av ägardirektiven för allmännyttan? Kommer det att finnas tydliga direktiv att hålla nere hyrorna, använda vinsterna till löpande underhåll, förhindra renoveräkningar?

– Exakt hur ägardirektiven kommer att se ut får vi återkomma till när budgeten har presenterats. Men för mig är det viktigt att allmännyttan verkligen försöker pressa

ner hyrorna i samband med nyproduktion och att vi är väldigt rädda om de äldre hyresrätter vi har kvar som har förhållandevis låga hyror. Det betyder inga ombildningar, inga utförsäljningar och stor varsamhet vid upprustning för att hyrorna inte ska behöva höjas i onödan. Det är dessutom bättre för klimatet om vi underhåller och renoverar, snarare än byta ut.

Hur ska staden hantera att höjningar av hyror, mat, avgifter m.m. gör att stora grupper inte klarar sina betalningar? Stopp för vräkningar? Högre försörjningsstöd?
– Vi vet ju inte än vad höjningen av hyrorna blir men Fastighetsägarnas bud är ju väldigt högt och det kan få allvarliga konsekvenser för många om hyrorna går upp så mycket. Helst skulle jag vilja se ett statligt stöd till hyresgäster, precis som folk fått stöd med till exempel kostnader för el. Kommuner över hela landet har dålig ekonomi och staten måste gå in och stötta upp inom många områden.

Vad kan göras för att värna stadens gröna ytor och åstadkomma hållbart byggande och renoveringar och stoppa rivningar av fungerande hus som vid Sabbatsberg?

– Livscykelperspektivet måste stärkas både i samband med nyproduktion, underhåll och upprustning. Det är som sagt mycket bättre för klimatet att renovera och underhålla till exempel gamla fönster och kök, snarare än att byta ut dem mot helt nya. Dessutom uppskattar många hyresgäster tidstypiska detaljer som tyvärr ofta försvinner vid totalupprustningar. Stockholms grönska ska vi vara rädda om och också i betydligt högre utsträckning faktiskt tillföra grönska i form av plantering av nya träd, tillskapa till exempel växtbäddar, gröna väggar och tak. Rivningar ska vi vara väldigt restriktiva med. Både för att värna klimatet och kulturhistoriska värden.

Vi tackar för svaren även om de inte är så konkreta. Nu blir det upp till bevis när budgeten kommer. Då kommer Hyrespresen att göra längre intervjuer med flera partiföreträdare. De kommer att publiceras på hgfsthlm.se, en gemensam hemsida för innerstadsföreningarna.

Redaktionen

Många aktiviteter inför valet

Tyvärr var vi dåliga på att dokumentera våra olika aktiviteter med flygbladsutdelning vid tunnelbane- och pendeltågsstationer, men vi hoppas att vi gjorde oss synliga. Många diskussioner blev det och en del nya medlemmar till hyresgästföreningarna.



FOTON: HYRESGÄSTFÖRENINGEN



Ovan: Valhallavägen 3 september, Cathrine Ripman och Ylva Fernvall i väntan på deltagare och publik i tjejmilen. Många ställde upp både från föreningarna och från regionkontoret och delade flygblad m.m.

Vänster: Norrmalmföreningen var aktiv vid många tillfällen. Håkan Sjögren, Beatrice Eriksson och lilla Jottet.

Höger: Kul att dela flygblad och prata med folk tycker Henry Llerena i full fart i Fatbursparken där Södermalmföreningen bjöd på kaffe och utställning vid två tillfällen.

Nedan: Glatt på Nytorgsfesten 12 augusti med Erik Romsson och Eva Fee mfl.



FOTO CHARLOTTA HULT.

Demokratin i hyresgästföreningen väcker oro

På förbundsstämman 2021 beslutades, mot förbundsstyrelsens vilja, att Hyresgästföreningen ska verka för att hyresgästerna ska erbjudas ett alternativ utan standardhöjning vid upprustning, ett nollalternativ. Två delegater från Göteborg Mahasti Hashemieh och Britta Brus var särskilt aktiva och pläderade för medlemsmotionen.

Som förtroendevalda i Sveriges största allmännyttiga bolag Poseidons förhandlingsdelegation och inom den valda till att delta i den lilla förhandlingsdelegationen, har de vid förhandlingarna varit tydliga med att försvara hyresgästernas intressen bl.a. i samband med upprustningar.

I december 2021 förklarades de vara under utredning. Hela förhandlingsdelegationen pausades av regionstyrelsen som tog över förhandlingsmandatet.

Förhandlingsdelegationerna för allmännyttan i Stockholm har ställt frågor till regionstyrelsen i Göteborg och till förbundsstyrelsen om hur det är möjligt att lyfta bort en förhandlingsdelegation, som är utsedd vid föreningsårsmöte. Enda svar som getts är att det är enligt reglerna. På vilket sätt delegationen har förbrutit sig har inte redovisats.

Mahasti och Brita är numera uteslutna ur Hyresgästföreningen med motiveringen att de brutit mot föreningens värdegrund. Detta har väckt stora protester och de har fått starkt stöd från hela landet inklusive av Thomas och Maja Dahlén. De är nu också suspenderade och under utredning, enligt uppgift därför att de på Facebook klagat över bristen på demokrati i samband med uteslutningarna. Tidigare har också regionordföranden Kristoffer Lundberg uteslutits på oklara grunder. Även i Stockholm har det vid flera tillfällen förekommit obefogade uteslutningar av aktiva och kunniga förtroendevalda.

Så här kan det inte få fortsätta om vi ska kunna skapa en folkrörelse! Förbundets värdegrund måste försvaras. Men det kan bara ske i öppen diskussion.

Förbundsstämman beslutade också om en organisationsutredning, som bland annat ska se över möjligheterna att stärka lokalt arbete, medlemmarnas engagemang och rollfördelningen mellan förtroendevalda och anställda. En rapport ska vara klar till stämman 2023.

Den som har idéer till organisationsutredningen, mejla organisationsutredning@hyresgastforeningen.se

Eva Fee



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Äntligen hyresreduktion i Linjalen!

Hyresgästföreningen Region Stockholm har enats med Stockholms hem om hyresreduktion för långvariga byggstörningar i kvarteret Linjalen, Södermalm.

Efter flera års resultatlös dialog stämde jag med stöd av Hyresgästföreningen bolaget för att få ett pilotfall. Vi fick en ganska bra förlikning i tingsrätten i april 2022. Men först efter ytterligare ett halvår gick Stockholms hem motvilligt med på att ersätta de 240 värst utsatta hushållen. Juristerna och förhandlarna i Hyresgästföreningen gjorde ett jättejobb för denna framgång.

Bolaget erbjöd ett samlat belopp att fördela, som inte alls motsvarade det som borde vara resultatet enligt förlikningen. Det höjdes tack vare förhandlarna successivt till 2,5 Mkr som nu ska betalas ut i efterskott med mellan en kvarts månadshyra och fyra månadshyror beroende på läge i fastigheten. Fler borde ha fått mer, men till skillnad mot sedvanlig konsumentträtt garanterar hyreslagarna inte ens självklara ersättningar för störningar av byggbuller.

Vi hyresgäster hade haft ett bättre utgångsläge om vi tidigare insett vikten av att klaga så fort störningarna började. Vi var naiva och trodde att Stockholms hem skulle göra löpande egna bullermätningar och självantagna rimliga ersättningar. Facit blev i stället att det krävdes registrerade klagomål, omfattande loggnoteringar och egna ljudmätningar plus en domstolstvist.

För att få ersättning rekommenderas hyresgäster att vid oannonserade eller mer varaktiga byggstörningar utan dröjsmål klaga hos hyresvärderna och skriva ned allt man förmår.

Staffan Ågren, "pilot" för LH Linjalen

På Bomöte i Linjalen 11 oktober fick Staffan rungande applåder och ett stort tack för sin insats i tingsrätten och vid förhandlingarna och för det enorma arbete han utfört med ljudmätningar och översikter av hur bullret spritts i fastighetens portar i olika perioder.

Eva Fee

Renovering med asociala hyreshöjningar i kvarteret Draget



Dragets omtyckta storgård. Det välbevarade 20-talskvarteret besöks ofta av arkitektstudenter. Området är blåklassat av Stadsmuseet.

FOTO: MAJ SANDIN

Samråd pågår om stambyte och upprustning i det blå-klasade kvarteret på Södermalm. Blått är högst och innebär att bebyggelsen bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Blecktornsområdet byggdes på 1920-talet, genom ett kommunalt initiativ med syfte att ge mindre bemedlade goda bostäder. Stadsplanen ritades av P O Hallman. Hundra år senare ska de 178 lägenheterna (ettor, tvåor och en större) genomgå en totalrenovering som enligt fastighetsägaren allmännyttiga Familjebostäder kommer att innebära hyreshöjningar på 95 till 120 %.

Lägenheterna har 60-talsstandard och underhållet är eftersatt, men många har själva lagt ner pengar och arbete för att göra dem i ordning. Hyrorna är rimliga t.ex. 4000 kr i månaden för en etta. Det innebär att vanligt folk utan höga inkomster har råd att bo. Det är också ett av de få kvarter som inte består av bostadsrätter.

Alla golv ska rivs upp och ersättas med ekparkett, köken ska blåsas ut och in ska nya mjukstängande skåpluckor, vitvaror av borstat stål och spis med induktionshäll. I badrummen ska det in obligatoriska duschdörrar och handdukstorkar. För att uppfylla politikernas löften om att det ska finnas alternativ erbjuder bolaget val mellan olika skåpluckor med en skillnad i hyreshöjning på cirka 5% en skillnad som är helt marginell. Detta strider helt mot de sociala och miljö-

mässiga aspekterna i det allmännyttiga uppdraget och dessutom mot stadens nya miljö- och klimatstrategi med hållbar och varsam upprustning med tillvaratagande av befintliga kvaliteter.

Det strider även mot ägardirektiv i stadens budget om att stärka hyresgästernas möjligheter att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning och mot ett ägardirektiv som funnits i tidigare budgetar att göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.

Men Familjebostäder håller fast vid att åtgärderna är nödvändiga för att höja standarden i rätt nivå. Bolagets VD Jonas Schneider säger att dagens hyresnivåer är låga jämfört med liknande lägenheter i lika attraktiva områden och det finns många som vill flytta dit och betala de nya hyrorna.

Syftet är alltså att maximera bolagets vinst. Det blir nu spännande att se om det blir en förändrad policy med den nya stadshusmajoriteten.

Hyresgästerna har organiserat sig och kommer inte att vara tysta. Det har varit flera välbesökta möten med bl.a. Dominika Polanska som beskriver bolagets agerande som ett typiskt exempel på renovräkning. Och det kommer att bli fler möten med politiker och andra.

Redaktionen

Inga standardhöjningar av vikt

Det är tydligt att nästan inget är standardhöjande på riktigt av det som bolaget vill göra i Draget.

Vad gäller byte av vattenrör, avloppsrör och elledningar är bara fler eluttag en standardhöjning.

Bolaget vill göra om badrummen. De är redan helkaklade. Toastol, handfat och dusch kommer att fungera likadant. Möjlighet att ha badkar lär försvinna. Ett byte från plastmatta till klinkergolv kan ses som en standardförbättring. Men om dagens byggnormer tillämpas, vilket krävs i samband med ändringar, blir det ofta sämre planlösningar.

I köken försvinner fungerande skåp med fina falsade luckor. Andra luckor finns redan i bolagets tillvalskatalog för den som önskar. Bolaget vill också byta spisar från vanlig spis till induktionshäll som kräver inköp av grytor m.m. Möjlighet till tillval finns också här.

Bolaget vill lägga in parkettgolv i alla utrymmen, idag är det linoleum. Parkett i vissa rum finns också som tillval. Parkettgolv i kök är dessutom olämpligt eftersom det lätt blir skador.

I allmänna utrymmen är det bara underhåll som föreslås. Dock föreslås nya säkrare lägenhetsdörrar. Det är också en åtgärd som kan beställas som tillval.

Bolaget föreslår en nyordning för tvättstugor med en minskning från sex tvättstugor till tre. Detta är förmodligen en standardsänkning istället för en förbättring.

Bolaget föreslår flera cykelställ. Detta är en åtgärd som allmännyttan brukar göra utan så mycket väsen i andra fall.

Dessa så kallade standardhöjningarna borde inte kunna ge mer än en minimal höjning av bruksvärdet, ändå begär bolaget fördubblade hyror.

Hyrorna är för låga idag, har Familjebostäders direktör uttalat. Men hyrorna idag är som andra ej upprustade eller för länge sedan upprustade hus på Södermalm.

Clara Lindblom säger att "vi ska vara väldigt rädda om de äldre hyresrätter vi har kvar som har förhållandevis låga hyror. Det betyder stor varsamhet vid upprustning" och att bolagen "...underhåller och renoverar snarare än byter ut"

Kan vi tro att detta blir den nya politiken och att samrådet i Draget startas om med detta perspektiv?

Eller ska det krassa vinstintresset segra.

Redaktionen

De allmännyttiga bolagen har god ekonomi. 2021 var vinsterna två och en halv miljard kr. Det är hyresgästerna som betalar även om också försäljningsvinster m.m. ingår i beloppen.

Bolag	Resultat 2021	Hyresintäkter 2021
Svenska Bostäder (inkl. Stadsholmen)	706 Mkr	3 102 Mkr
Familjebostäder	729 Mkr	2 114 Mkr
Stockholmshem	850 Mkr	2 751 Mkr
Totalt	2 485 Mkr	7 967 Mkr

En del av vinsten går till stadens kassa men resten ska gå till upprustning och nyproduktion.

Den borgerliga majoriteten har bara gett bolagen markanvisningar för att bygga 600 lägenheter 2022. Alltså bör bolagen ha tillräckligt med pengar för att kunna renovera utan hyreshöjningar.



Den grönskande gården i sommarskrud, från nedre delen.

FOTO: SUNE BÖRJESSON



Badrum i en av Dragets två-rummare.

FOTO: PRIVAT



Köken har välbevarade 60-talsskåp.

FOTO: PRIVAT



Barnängen provisorisk reparation.

FOTO: PRIVAT

Bomb i Barnängen

Strax efter midnatt lördagen den 24 september sprängdes en bomb i porten på Barnängsgatan 42 på Södermalm. Ingen vet ännu varför. Både området och porten uppfattas som ett lugnt område, utan problem.

Ett hundratal fönster i huset och i grannhus gick sönder, trappan i huset blev skadad, hissen förstördes och två lokaler i bottenvåningen demolerades, den ena lokala hyresgästföreningens fritidslokal. Samlingssalen intill spärrades av i flera dagar.

Inga hyresgäster skadades. Alla de 21 hushållen evakuerades snabbt ut på gräsmattan. Styrelsen i lokala hyresgästföreningen Fikonet var på plats direkt och hjälpte polisen att komma in i husens portar. Svenska Bostäder var snabbt på plats med personal liksom stadsdelsförvaltningen. Hyresgästerna samlades i Sofia skola och fick hjälp att under natten kontakta försäkringsbolag, hämta särskilda nödvändigheter och bli inhysta på hotell i närheten.

Efter en och en halv vecka fick de flesta hyresgästerna flytta tillbaka, de som inte var hissberoende. Nu efter en månad är hissen i ordning och porten provisoriskt reparerad. Rätt mycket är förstört i lägenheterna.

Lokala hyresgästföreningen har haft öppet hus och bjudit på fika varje dag de första veckorna, för att ge möjlighet att tala om händelsen, och bidra till sammanhållning. Först på gården sen i samlingssalen. De flesta är undrande och tänker varför här eller vart är samhället på väg. Men det finns också hyresgäster i området som är ordentligt oroad. Många vittnar om att det finns ett stort behov av krisstöd.

Det här visar att de lokala hyresgästföreningarna har viktiga uppgifter när det värsta händer. Vi kan alla lära av LH Fikonet och vi tackar dem för deras arbete. Krisplaner för att stötta föreningarna kommer att tas fram på initiativ av innerstadsföreningarna.

Södermalmsstyrelsen

Förhandlingarna om 2023 års hyror – orimliga krav från Fastighetsägarna

De privata fastighetsägarna i Stockholm kräver 9,5% i höjning. Hyresgästföreningens motbud är 2,4%, vilket är högt med tanke på de sociala konsekvenserna av denna och alla andra levnadskostnadsfördyringar just nu. De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm har i skrivande stund ännu inte kommit med något bud men vi kan troligen vänta oss något liknande som från de privata.

Nytt för i år är den så kallade Trepartsöverenskommelsen mellan Sveriges allmännytta, Fastighetsägarnas Riksförbund och Hyresgästernas Riksförbund. De är överens om att hyresförändringarna ska påverkas av fem faktorer:

1. Taxebundna avgifter
2. Förvaltning och underhåll
3. Räntekorgens utveckling
4. BNP och BNP per capita
5. Inflation exkl. hyror

Man ska beakta hur dessa förändrats under 2020, 2021 och 2022, fränsett BNP, där man tittar också på 2019. Tanken är att det ska bli enklare att förhandla utifrån givna siffror och att det ska bädda för en jämnare och mer förutsebar hyresutveckling om man tittar bakåt i tiden istället för att sja om framtiden.

Det kommer nog att ifrågasättas om överenskommelsen går att tillämpa i dagens läge med skenande priser. Det kommer att vara svårt att enas om siffrorna men framför allt om hur de olika faktorerna ska viktas. De privata fastighetsägarna säger sig ha underlag för 9,5% i sina siffror men där ingår till exempel en orimligt hög viktning av ränteförändringar.

Eftersom räntan, till skillnad från tidigare, kan förutses fluktuera mycket, både uppåt och neråt, skulle systemet bli mycket instabilt om räntan gavs hög vikt.

Parterna har åtagit att tillämpa avtalet konstruktivt, med tillit och förtroende. Risker är att Hyresgästföreningen försöker leva upp till detta till hyresgästernas nackdel. Man har redan släppt efter med sitt första bud, som hade kunnat vara ett nollbud. Med tanke på de höga vinster som fastigheter har generat under många år borde kostnaderna för krisen bäras av fastighetsägarna. Om Trepartsöverenskommelsen missbrukas som fastighetsägarna föreslår kommer den att missgynna hyresgästerna inför 2023 med katastrofala sociala konsekvenser. Därför måste vi sätta kraft bakom våra förhandlare så att de försvaret sina siffror och helst får ner dem under 2,4 %.

Redaktionen



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Bostadsförsörjningen i Stockholms län

Länsstyrelsen är kritisk

Läget
i länet

Länsstyrelsen ger varje år ut en rapport om bostadsmarknaden. Den bygger bl.a. på enkäter till kommunerna.

Länsstyrelsen lyfter fram att det är viktigt med ett högt och jämnt byggande. Att en bostad med överkomlig kostnad ökar människors framtidstro. En ny modell för överkomliga bostäder riktade mot hushåll med lägre inkomster bör skapas. Många har inte möjlighet att lösa sin bostadssituation på marknadens villkor.

Den svenska modellen innebär att huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunerna som ska ha bostadspolitiska mål och använda de verktyg som finns. Vissa kommuner anser att bostadsbristen går att lösa med nyproduktion – trots att de vet att många hushåll inte har ekonomiska medel för denna typ av bostäder. En förändrad bostadsförsörjning förutsätter att kommunerna har politisk vilja att utforma en bostadspolitik för alla invånare. Här råder oenighet om exploateringstakt och vilken hjälp resurssvaga hushåll ska få för att etablera sig på bostadsmarknaden. Flera kommuner verkar vilja att staten engagerar sig mer i frågan.

Det är staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån de behov som finns. Det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen ligger därför på regeringsnivå. I betänkandet "Sänk tröskeln till en god bostad" (SOU 2022:14) saknar Länsstyrelsen en diskussion om en politik som gör det möjligt för hyresgäster att bo kvar i en dyr bostad efter standarhöjande reovering.

De stora förändringarna som kom på 1990-talet märks av idag. Statliga bolån avskaffades för att minska statens utgifter. Det statliga finansieringssystemet har inte ersatts. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med långtgående åligganden, upphävdes. Bostadsförmedlingarna avvecklades men Stockholm stad behöll sin. Stockholm fick en bostadspolitik som mer liknar den som är vanlig i andra länder med en marknad som fått större inflytande samtidigt som regleringar och subventioner har minskat. Det byggs för grupper som har råd att betala utan samhälleligt ekonomiskt stöd. Enligt Länsstyrelsen saknas ett övergripande bostadsförsörjningsansvar.

Den förra regeringen tillsatte en utredning för att se om ett statligt ägt fastighetsbolag kan vara ett effektivt sätt att förebygga och motverka segregation i områden med socioekonomiska utmaningar. Utredningen ska redovisas senast 31 december 2023. Det investeringsstöd som infördes 2016 för att öka byggandet av hyres- och



studentlägenheter med hyrestak är borta. Riksdagen beslutade i budgetomröstning för 2022 att avveckla investeringsstödet efter årsskiftet 2021/2022.

Länsstyrelsen har under flera år haft hemlöshetsuppdrag och anser att hemlöshet bör tacklas som ett strukturellt bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Stockholms stad räknar hemlösa vartannat år och 2020 var antalet hemlösa drygt 2300 personer, en viss minskning. Hemlösheten ökar framför allt bland barnfamiljer, speciellt ensamstående kvinnor med barn. En grupp som inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden p g a låg inkomst

eller kort kötid. Här behöver kommunerna arbeta för att förebygga vräkningar och öka utbudet av bostäder som även passar människor med lägre inkomster.

Det är viktigt att Stockholmsregionen har ett välplanerat byggande som har hög takt, är jämn över tid och är varierat till pris, storlek och upplåtelseform. Mellan 2015-2021 påbörjades 116 000 bostäder. De senaste åren har nivån legat på 13 000/år. Regionen har beräknat att bostadsbehovet i RUF 2050 till drygt 20 000 bostäder om året. Studier visar att hushållen kan och vill efterfråga 15 000 av dessa. Det saknas hushåll som har ekonomiska förutsättningar att flytta in i de resterande 5 000.

Sverige har avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar. I detta system tog staden en ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas nu av bostadsköpare, byggföretag, kreditgivare och kommuner. Detta påverkar vad och hur mycket som byggs.

Totalt påbörjades 8 000 hyresrätter år 2021. Många hyresrättsbyggare menar att om de fick mer mark skulle byggandet kunna utökas. Stockholms stad har sänkt målet för allmännyttiga bolag, i stället ska fler privata hyresrätter byggas. Privata fastighetsägare har inget bostadsförsörjningsansvar och kan välja sina hyresgäster.

I länet finns ungefär 1,1 miljoner bostäder. 40% är bostadsrätter, 35% hyresrätter och ca 25% äganderätter. För 30 år sedan var hyresrätten vanligast men idag är det bostadsrätten. Skillnaden på upplåtelseformer är stor mellan kommunerna där t ex Täby har 90 % bostadsrätter. Flest hyresrätter finns i Södertälje med 70 %.

Enligt dagens bostadsförsörjningslag ligger det på varje kommun att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Länsstyrelsen menar att det är en grundläggande faktor som har betydelse för vår välfärd.

Margaretha Hydén

Vintern nalkas, kylan tränger på

Midvinternattens köld är hård,
stjärnorna gnistra och glimma
Alla sova i enslig gård djupt
under midnattstimma
Endast tomten är vaken

... tillsammans med alla hemlösa i Sverige

Därför har Tomten tre önskemål, som han vill att våra folkvalda politiker ska uppfylla, så att alla människor kan sova i lugn och ro under midnattstimman:

1. Återupprätta ett Bostadsdepartement, som kan ta ett övergripande samhällsansvar för bostadspolitiken i Sverige.
2. Allmännyttan måste återfå sin ursprungliga uppgift att erbjuda goda bostäder med rimliga hyror åt alla som behöver i Sverige.
3. Ge alla barnfamiljer, som bor i korttidskontrakt eller tillfälligt boende hos Allmännyttan var sitt förstahandskontrakt, så att de kan få en riktigt lugn, glad och God Jul!

Insändare underskriven 20 december 2019 av 21 deltagare vid en av de dagliga verksamheterna i Stockholm Stad, Café Södermalm/Ny Gemenskap och av mig. Charlotta Huldt, operasångerska, regissör och ensamstående mamma med korttids-hyreskontrakt.
Den är lika aktuell idag
Charlotta



Pensionärsorganisationerna är oroliga

PRO slår larm. Många kommer inte att kunna betala sin hyra.

Enligt SPF:s beräkningar har hälften av Sveriges pensionärer svårt att klara en basbudget på 14 300 kr vilket är den genomsnittliga allmänna pensionen. Med en hyra på 6 500 kr och matkostnader på 2 570 räcker resten bara till mest nödvändiga. Det förutsätts då att alla mål äts hemma, ingen bil finns och medicin och sjukdomskostnader uppgår till minimala 200 kr.

Denna budget gjordes innan inflationen tog fart.

Charlotta



Bostadsbrist och hemlöshet är ett akut samhällsproblem

I Sverige finns idag ca 33 000 hemlösa, varav cirka 1500 lever direkt på gatan i Stockholm (Socialstyrelsen).

"Hemlöshet är en konsekvens av politiska beslut, eller rättare sagt avsaknad av beslut", sa Cameron Parsell, forskare vid Queensland University i Australien vid en konferens i Helsingborg 2019. Han forskar om fattigdom, välfärdsstaten och hur initiativ på gräsrotsnivå kan konservera hemlöshet, om frågan saknas på den politiska agendan.

Det som ökat mest de senaste fem åren och på vissa håll fördubblat hemlösheten i Sverige är den strukturella hemlösheten. Det är alltså människor, som nekats inträde på bostadsmarknaden, därför att de tex har för låg inkomst, saknar fast anställning, osv. I Sverige bor ca 44 000 barn i familjer med svårigheter att betala för det nödvändigaste (SCB) och idag accepteras att barn växer upp i hemlöshet på vandrarhem, jourboenden och hotell. Detta trots att vi har en socialtjänstlag och en barnkonvention, som är svensk lag. I Stockholm flyttar för första gången på decennier fler människor från Stockholm, än det flyttade in på grund av brist på bostäder. Viktigt att notera att bristen gäller hyresbostäder med rimliga hyror. Marknaden med dyra bostadsrätter är mättad (Boverket)

Uppenbart behövs beslutsamhet och krafttag för att ge bostadsfrågan den dignitet som den kräver. Bostäder är en absolut central del av samhällets infrastruktur och genererar god hälsa, arbete, utbildning, tillväxt och välbefinnande.

En ny fattigdomsrapport från Stockholms stadsmission 17 oktober visar att det ekonomiska läget för de redan fattiga nu försämras i snabb takt och att allt fler drabbas.

Charlotta Huldt

Kampanjen **Nej till Marknadshyra – Ja till social bostadspolitik** lever vidare. Dela på facebook och skriv under detta upprop som antogs 6 oktober 2022.

Upprop mot chockhöjda hyror

Det räcker nu!

Sveriges fastighetsägare kräver chockhöjda hyror med 9,5-10 procent. Det kan inte majoriteten av Sveriges hyresgäster klara när levnadskostnaderna skenar, matpriserna på ett år har ökat med över 14 procent, realinkomsterna minskar och arbetslöshet hotar.

Vältra inte över kostnaderna för inflationen på dem som minst av alla har orsakat den.

Röda Korset, Rädda barnen, Stadsmissionen, Svenska kyrkan och Frälsningsarmén rapporterar alla om ett samhälle där allt fler med låga inkomster inte ens har råd med det mest grundläggande som hyra och mat.

Andelen svenskar med låg ekonomisk standard, varav flertalet bor i hyresrätt, ökade mellan 1991 och 2020 från 7,3 till 14,7 procent. Bland ensamstående kvinnor med barn har andelen stigit från 12,5 till 37,5 procent under samma period.

– Bara i Stockholms län lever över 250 000 personer i relativ fattigdom, säger Johan Rindevall, chef för Matmissionen på Stockholms Stadsmission vars butiker växer som svampar ur jorden. Han är nu glad över att kunna öppna i Kista då efterfrågan i Järvaområdet är stor. Men välgörenhet kan inte vara enda svaret.

Vi kräver ekonomiskt stöd till ekonomiskt utsatta

I valrörelsen har debatten handlat om att kompensera bilägare för höga bränslepriser och villaägare för höga elpriser, samtidigt som ingen med ett ord har talat om att kompensera missgynnade hyresgäster eller reflekterat över sambandet mellan barnfattigdom och gängkriminalitet.

Samtidigt missgynnas redan hyresrätten systematiskt med flera tusen kronor varje månad jämfört med ägda boendeformer som favoriseras med borttagen fastighets-skatt, Rot-, Rut- och ränteavdrag osv.

Vi kräver rättvisa villkor för hyresrätten.

Svenska fastighetsägares vinster är så stora att en hel världss fastighetspekulanter dragits hit som flugor till en sockerbit. Priset för de svindlande affärerna har försvarslösa hyresgäster betalat via orimliga renoveringshyror. Till exempel har Ivar Tollefsen, ensam ägare till Heimstaden, nu en förmögenhet på 6,4 miljarder dollar.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Vi kräver att fastighetsägarna tar smällen.

Andreas Cervenka skriver i Aftonbladet den 23 september att data från 2021 från storbanken Credit Suisse visar att "Sverige nu har passerat Ryssland och är med marginal det mest ojämlika landet i västvärlden". Enligt Credit Suisse äger en procent av befolkningen 38 procent av Sveriges samlade förmögenhet. Mer ojämlikt än i USA. Vi kan inte vänta oss att den kommande blåbruna regeringen bryr sig om hyresgästernas villkor. Det krävs ett massivt motstånd mot försöken att övervältra krisens kostnader på låginkomsttagare, hyresgäster och boende i socialt utsatta områden.

Vi måste kämpa emot varje hyreshöjning ända in i kaklet.

Ett tungt ansvar vilar nu på Hyresgästföreningen, som svårt har skamfilats av oförsvarliga utrensningar, och på de svenska fackförbund som organiserar Sveriges många lågavlönade arbetare i service- och välfärdsjobb. De får inte vika ner sig.

Hyresgästföreningens förhandlare kommer inte att acceptera avtal i närheten av tioprocentiga hyreshöjningar. Men även fem procent kommer att få katastrofala konsekvenser för många hyresgäster på marginalen.

Vi kräver att Hyresgästföreningen svarar fastighetsägarna med ett nollbud och mobiliserar till aktivt motstånd tillsammans med alla som har samma mål.

Nätverket Nej till marknadshyra – för en social bostadspolitik hoppas på brett stöd för en aktiv hyreskamp både inom Hyresgästföreningen och alla andra folkrörelser, sociala nätverk, föreningar och enskilda. I Storbritannien har post- och järnvägsfacken CWU och RMT gått samman med sociala rörelser och hundratusentals enskilda i ett massivt upprop för strejker och landsomfattande manifestationer med namnet Enough is enough Även i Sverige behövs en enad front mellan fackföreningar, hyresgästföreningar och sociala rörelser mot alla försök att vältra över krisens kostnader på hyresgäster och låginkomsttagare. ■



Sluta prata om finska marknadshyror

Att bostadspolitiken i Finland fungerar beror inte på att de har marknadshyror. Det framgår bla av en rapport av Stefan Runfeldt och Ragnar Bengtsson, framtagen av Hyresgästföreningen. Det beror på att Finland har en ambitiös bostadspolitik som får kosta pengar. En stor del av hyresbostäderna i Finland är byggda eller byggs med statligt stöd. De allmännyttiga lägenheterna har reglerade och kontrollerade hyror som sätts utifrån självkostnadsprinciper.

Efter andra världskriget hade både Sverige och Finland hyresreglering. I Sverige ersattes den på 60-talet av kollektiva hyresförhandlingar och bruksvärdesystemet där hyrorna i allmännyttan var utgångspunkt för hyressättningen.

Finland gick under 1990-talet ifrån hyresregleringen till ett system där hyresbostäder antingen fördelas efter behov i allmännyttan eller efter plånboken på den fria marknaden. Men ambitionen att faktiskt säkerställa allas rätt till en god bostad lever vidare. Det kostar pengar, men har också lett till att antalet bostäder ökat snabbare än befolkningsökningen och att hyrorna hållits nere. Men nu ökar hyrorna också i Finland.

Att det finns gott om lägenheter i Finland beror framför allt på

- Statliga konkreta mål för bostadsbyggande och för bostadspolitiken.
- Omfattande offentliga finansiella stöd för nyproduktion med lägre boendekostnader.

- Fastighetsskatt utan tak, extra hög för obebyggda tomter och pågående byggen.
- Stöd till förstagångsköpare, med krav på kraftfull amortering (25 år).
- Ränteavdrag numera nedsatta till 10% av bostadskostnaderna.
- Allmännytta som drivs utan vinstsyfte.

Sverige har ca dubbelt så många invånare som Finland. Bostadspolitiken i Finland kostar 2 % av BNP mot 1 % i Sverige. I Finland var stödet till bostadsbyggande och renoweringar 22,6 miljarder i svenska kr 2020. I Sverige var stödet 3,1 miljarder, inklusive de nu avskaffade investeringsstöden. Kostnaderna för de svenska ränteavdragen var 20 miljarder mot 0,8 miljarder i Finland. Olika slags bostadsbidrag kostar Finland ca 22 miljarder. Per invånare blir det mer än dubbelt så mycket som Sveriges bostadsbidrag och bostadstillägg på 20 miljarder. I Sverige kostar ROT-avdragen staten cirka 10 miljarder. Det finns ingen motsvarighet i Finland.

I Finland äger 63% sin bostad, huvudsakligen småhus, med rätt att hyra ut till marknadshyra. Hyresrätter utgör 34% och motsvarigheten till bostadsrätter (bostadsaktiebolag) bara 2%. Boendekostnaderna utgör i genomsnitt 15% av hushållens inkomster efter skatt och transfereringar. I Sverige är det 27%. Hyresgäster i Finland betalar i genomsnitt 25% av sin disponibla inkomst i hyra.

Eurostat jämför boendekostnader för hushåll med in-

Ska Silverskopan utplånas?

Kvarteret Silverskopan ligger i Vasastan, intill Torsgatan, Sabbatsbergs sjukhus och Vasaparken. På platsen stod tidigare en gasklocka som revs 1970 och 1978 – 80 tillkom det nuvarande bostadsområdet, som utformades med hänsyn till Sabbatsbergsområdets speciella karaktär med många kulturhistoriskt värdefulla byggnader i park.

Efter årtal av påtryckningar från fastighetsägaren AFA, som vill tjäna mera pengar på fastigheten, har stadsbyggnadskontoret i maj i år lagt ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Silverskopan 3 (f.d. Sabbatsberg 22) m.fl.. Enligt förslaget rivs den nuvarande bebyggelsen, som alltså endast är lite drygt fyrtio år gammal, och ersätts av 150 hyresrätter, 100 bostadsrätter och ett kontorshus i ett masivt och slutet stenstadskvarter. Tillskottet av hyresrätter jämfört med nuvarande 144 lägenheter blir sex stycken!

Förverkligas planförslaget försvinner ett för Stockholms innerstad unikt bostadsområde och all den rika växtlighet som nu finns inom området, däribland många uppväxta träd. Norrmalm har redan nu minst grönytor per invånare i hela landet så det ligger i alla kringboendes intresse att denna oas bevaras. Vidare förorsakar själva byggprocessen, med rivning och materialtillverkning,

en väldig miljöpåverkan; det föreliggande förslaget orsakar ett koldioxidutsläpp om cirka 11 miljoner kilogram. Bygg- och fastighetssektorn stod 2019 enligt Boverket för upp till 35 procent av utsläppen av växthusgaser i Sverige. Att riva fullt fungerande bostadshus för att bygga nytt är uppseendeväckande ansvarslöst. Även om de nya byggnaderna uppförs med en "miljövänlig" teknik tar det ändå uppemot 60 år innan miljöskulden är avskriven. Förslaget till detaljplan redovisar en förödande inverkan på Sabbatsbergsparken och dess kulturskyddade byggnader och dessutom förstärks Torsgatans "stenökenkaraktär". Gestaltningen av de nya byggnaderna, enligt planillustrationerna, kan sägas att den inte är övertygande; förutom den överdrivna storleken lider husen av det formalistiska och torra formspråket, som i bästa fall kan sägas höra hemma i en annan tid och plats.

För att bevara en värdefull miljö och behålla våra bostäder har vi, i den Lokala Hyresgästföreningen, i tio års tid kämpat mot AFAs rivningsplaner och vi tänker inte ge upp. Men för att inte Silverskopan ska utplånas behöver vi allt stöd vi kan få. Och det är nu, när planprocessen dragit igång, det gäller.

Staffan Nilsson, ordförande lokala hyresgästföreningen Sabbatsberg 22

– se till hela bostadspolitiken!



komst under 60% av medianinkomsten. I Finland har hade 21% i den gruppen ohållbara boendekostnader. I Sverige var det 41% (2019).

I Finland finns både allmännyttiga hyresrätter och marknadsprissatta. De allmännyttiga ARA-lägenheterna drivs utan vinst. De byggdes fram till 2007 med statliga lån. Idag ges en räntesubvention vid ny- eller ombyggnad. Staten står för räntan om den överstiger 1,7 % för hyreshus och 2,5 % för bostadsrätter. Bostäder för grupper med särskilda behov får investeringsunderstöd och behöver inte egna medel. Staten betalar i början 80 % av den överstigande räntan. Stödet minskar sedan över tid.

Bostäder som fått stöd, lån eller räntesubvention är hyresreglerade. ARA, Finlands motsvarighet till Boverket beslutar om hyreshöjningar och har tillsyn över att fastigheterna drivs enligt självkostnadsprinciper. När lånen är återbetalade kan fastigheten övergå till marknadshyra, dock först efter 30 år med självkostnadshyra.

Miljöministeriet ansvarar för bostadspolitiken och för Statens Bostadsfond, som ligger utanför statsbudgeten. Det finns ett bostadspolitiskt program för 2021-2028. 10 000 nya ARA-bostäder ska byggas årligen, varav hälften i Helsingforsregionen. Hemlösheten i Finland ska vara avskaffad 2027.

Det finns 367 000 ARA-lägenheter, vilket är 42 % av hyresbeståndet. Hyresskillnaderna mellan ARA- och de fria lägenheterna varierar. De är störst i Helsingfors, där det är

bostadsbrist. I landsortskommuner kan det vara billigare i det fria beståndet.

Alla kan söka en ARA-bostad oavsett inkomst. Men en ensamstående får maximalt äga 103 000 Euro i tillgångar och ett hushåll 202 000. Lägenheterna tilldelas enligt kategorierna Mycket brådskande, brådskande och behov av bostad. Under 2021 fanns 120 000 som aktivt sökte ARA-bostad i Finland, varav 56 % i Helsingforsregionen.

Självkostnadshyran justeras årligen enligt ett fastställt regelverk av fastighetsägaren utifrån varje lägenhets egenskaper. ARA bevakar att verksamheten inte genererar vinst.

På den fria marknaden bestäms hyran i avtal mellan värden och hyresgästen. I avtalet ska löpande hyreshöjningar definieras och det ska framgå om det är tidsbestämt annars gäller det tillsvidare. Hyran kan prövas av domstol under avtalstiden Domstolen kan sänka hyran om den "väsentligt överstiger" hyran i motsvarande lägenheter i samma område.

Det finska marknadshyrorna har skapats inom ramen för den finska bostadspolitiken som är helt annorlunda än den svenska.

När man i debatten lyfter fram de finska marknadshyror för att motivera införandet av marknadshyror enligt förslagen i "Fri hyressättning i nyproduktion" är det mot bättre vetande och ren demagogi.

Eva Fee



FOTO: STARFAN NILSSON



Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

Hyresgästföreningen Norrmalm



Innerstadsföreningarna planerar en **Vinterfest ...**

... utomhus i en park i februari. Alla medlemmar är välkomna. Håll ögonen öppna efter information. Hör av dig om du vill vara med och arrangera eller om du har ideer om vad det skulle var roligt att göra. Kontakta någon av de lokala innerstadsföreningarna, se sid 2.



Hyresgästföreningen Södermalm

Kom till Södermalms lokal Krukmakargatan 6
onsdagar 18-19.

Där kan du träffa medlemmar i styrelsen och få hjälp med att trycka upp flygblad, affischer och annat material.

Har du tur kan det finns en kopp kaffe och människor som vill ha en pratstund. Välkommen!

Glöm inte att gå in i vår Facebookgrupp, Hyresgästföreningen Södermalm.

Ny webbportal till innerstadsföreningarna

Just nu arbetar vi för fullt med att färdigställa den nya webbportalen för HGF Stockholms innerstadsföreningar. Ni får gärna besöka den redan nu och komma med synpunkter. Respektive Malmar fyller på med material inom kort. Två insändare från hyresgäster har publicerats.

Det finns även en ny Facebooksida som ni gärna får följa.
<https://hgfsthlm.se>

<https://www.facebook.com/STHLMHGF/>

Lena Rolén, Hyresgästföreningen Kungsholmen



Hjälp till att sprida tidningen Hyrespressen, vid något enstaka tillfälle eller till varje nummer

Kom till medlemslokalen på Norrmalm eller Södermalm och hämta några tidningar som du kan dela ut t.ex. till släkt och vänner, på husmöten, till grannar (lägg ev i brevlådorna), lämna några på "ditt" bibliotek, i fikarummet på jobbet, i väntrum du besöker... Kom gärna med fler ideer till att nå ut med tidningen. Berätta gärna att den också finns på www.hyrespressen.se

Redaktionen

KALHYGGEN

Många undrar över att man kalhugger på gator och torg i staden. Stadsbyggnadskontorets växel kan också vittna om att många oroliga och upprörda ringer och frågar, Stockholmarna bryr sig verkligen om sin stad.

Det borde alltid skyltas om vad som sker, när rivningar eller byggen är på gång, det kan kanske räcka med en hänvisning till hemsidan eller en QR-kod.

Nu gör man en större avverkning av träd för nyplantering o upphöjda bäddar, många gånger täcks gropen med asfalt. Detta, som vi får hoppas, i avvaktan på rätt årstid för planteringen.

Den policy som staden antagit om två träd för varje nedtaget har vi inte sett ännu, men kanske det sker nu med den nya majoriteten i staden och nämnderna. Den tidigare majoriteten prioriterade kommersiell verksamhet i det offentliga utrymmet... grönt fick maka på sig ...

Beatrice Eriksson

Tryck om
Stockholms stad
Ladda ner appen: Tryck till
eller ring 08-651 00 00
Felanmål och tryck till om
trafik och utemiljö
trafik.stockholm/tryck-till
Tryck till om staden