

# HyresPressen

Nr 1 februari 2023 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 54

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM OCH SÖDERMALM



FOTO: STAFFAN ÅGREN

**Hyrorna 2023**  
– alldeles för höga

• sid 4

**Bulvanuthyrning och**  
hotellifiering

• sid 6

**Hyresgästföreningen**  
syns och hörs!

• sid 8

## HyresPressen

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

Hitta tidningarna på [www.hyrespressen.se](http://www.hyrespressen.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](http://www.hyresgastforeningen.se). Om du inte vill ha tidningen med posten mejla [stockholm@hyresgastforeningen.se](mailto:stockholm@hyresgastforeningen.se)**

HP nr 2 2023 utkommer början av juni 2023.  
Manusstopp 15 april 2023.

## Hyrespressens hyresgästföreningar

### KUNGSHOLMEN

Postadress:  
Hyresgästföreningen Region Stockholm,  
Box 10117, 121 28 Stockholm.  
Tel: 076 095 55 57.  
Hemsida: [www.kungsholmen.hgfsthlm.se](http://www.kungsholmen.hgfsthlm.se)  
E-post: [kungsholmen@hgfsthlm.se](mailto:kungsholmen@hgfsthlm.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.norrmalm.hgfsthlm.se](http://www.norrmalm.hgfsthlm.se)  
E-post: [hgf.norrmalm@gmail.com](mailto: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](http://www.sodermalmsforeningen.se)  
E-post: [kontakt@sodermalmsforeningen.se](mailto:kontakt@sodermalmsforeningen.se)  
Ordförande: Yngve Sundblad.

# Världens bästa Hyresgästförening behöver en bättre organisation



Hyresgästföreningen är en folkrörelse och ska vara en medlemsstyrd förtroendemannaorganisation. Det vill säga att föreningens medlemmar styr genom valda företrädare som arbetar ideellt för hyresrätten och för hyresgästernas bästa. Om vi ger av våra kunskaper och satsar vårt engagemang och vår fritid, då ska det leda till något verkligt bra. Det måste göra skillnad. Vi ska inte vara nyttiga idioter som bara arbetar med att driva runt vår organisation för organisationens egen skull.

Förtroendevalda är stöd för hyresgästerna och de anställda driver ärenden med sin professionella kompetens. Vi har inte alltid lagar och praxis på vår sida och det är inte alltid fastighetsägarna är överens med oss. Men om vi inte i hundra år drivit denna kamp hade vi inte kommit så långt som vi ändå har. Vi är nog världens bästa hyresgästförening, men vi har långt kvar tills vi är så bra som vi behöver vara.

Det krävs en samarbetsanda och en organisation som gör det möjligt. Kommunikationen måste fungera inom och mellan anställda och medlemmar. Digitaliseringen har förbättrat mycket, men ännu saknar vi en struktur för hur förtroendevalda och de som kontaktar hyresgästföreningen ska få kontakt med varandra. Personalen har många uppdrag så de hinner inte hålla

kontakt eller följa upp alla ärenden. Här borde de förtroendevalda komma in men då behöver personalen ha tydliga rutiner för hur detta kan ske. De förtroendevalda behöver få kännedom om vad som sker i dess område och kunna få kontakt med sina medlemmar, detta kan ske utan att bryta mot bestämmelserna om personlig integritet i GDPR.

Ett ärende startar oftast med att någon kontaktar hyresgästföreningen om ett missförhållande i ett enskilt ärende. Ofta visar det sig att det gäller flera hyresgäster. Då blir det kollektivt och vi kan hjälpa fler och engagera fler så att de blir medlemmar eller tar förtroendeuppdrag.

En organisationsutredning har lagt förslag som ska göra det lättare att bli medlem och att stötta förtroendevalda. Men den tar inte upp de grundläggande frågorna om vad organisationen är till för och att de förtroendevalda marginaliserats och personalen överbelastas, att vi har tappat bort folkrörelsen, den medlemsstyrda förtroendemannaorganisationen.

Vi behöver vara många fler som låter sig väljas till förtroendeuppdrag, då går det lättare, är roligare och vi kan nå fler framgångar. Alla insatser är välkomna alla åsikter och allt deltagande behövs, även ditt...

#### Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm  
Besöksadress: Arenavägen 63  
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)

#### 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](mailto:info@hyresgastforeningen.se)  
• in- och utträden • betaländringar  
• namn- och adressändringar  
<http://www.hyresgastforeningen.se>



# Allmännyttans hyreshöjningar blev 4,76 procent



Fattiga hyresgäster tvingas bära kostnaderna för krisen. Våra kommunalt ägda allmännyttiga bolag har visat färg och krokarm med de privata Fastighetsägarna. Bolagen krävde 9 % procent i hyreshöjning, en omöjlig utgift för de flesta hyresgäster. De fick hälften.

Att privata fastighetsägare vill att hyresgästerna ska bära kostnaderna för dyrtiden är inte konstigt. De drivs för att göra vinst. Men allmännyttan ägs av oss skattebetalare och har också andra syften.

Stockholms stads politiker gav ett tydligt budskap till bolagen. I budgeten för 2023 sänktes vinstkraven med 749 miljoner kr, vilket motsvarar ungefär 6 % av hyresintäkterna. Hyreshöjningarna 2023 hade kunnat hållas på cirka 2 %. Det skulle räddat många hyresgästers ekonomi och förhindrat ökade sociala kostnader för fattigdom och utslagning. Ändå valde bolagen att stranda förhandlingarna och hålla fast vid krav på 8,7%

Bolagen hade 2021 en sammanlagd vinst på två och en halv miljard kr. De har alltså gott om pengar i lådorna och kan klara ett år utan vinst

Det borde vara dags för politiker att byta ut ledningarna i de kommunala bostadsbolagen. Men det är också dags för hyresgästerna att kämpa för lagändringar så att allmännyttan återfår sitt uppdrag att bygga bostäder grundat på behov, utan vinstsyfte.

En medlare har bestämt storleken på årets hyreshöjningar utan att redovisa några grunder. Hyresgästföreningen har i avtal förbundit sig att acceptera medlarens förslag. Alternativet är att säga upp avtalet vilket skulle strida mot organisationens

strävan att vara en ansvarstagande part i ekonomin och samhället. Men det borde vara dags för Hyresgästföreningen att tänka över sin hållning. Varken de allmännyttiga bolagen eller de privata fastighetsägarna har tagit sitt samhällsansvar. De kräver full kostnadstäckning och hyresgästerna ska betala. Fastighetsägarna tolkar parametrarna i Trepartsavtalet till sin fördel på ett orimligt sätt och Hyresgästföreningen bjuder inte tillräckligt motstånd.

Det som är glädjande är att fler och fler hyresgäster inser att det går att organisera sig och göra sin röst hörd i namnsamlingar och på demon-

strationer. Trots mörker, regn och rusk deltog många i Skiftets demonstration 10 december och vid Hyresgästföreningens manifestationer utanför de allmännyttiga bolagen 9 januari. Vi som var med vet vilken stämning och gemenskap som uppstår när man får ropa ut sitt budskap tillsammans med andra. Hoppas det bli gott om nya tillfällen så att många får vara med och bli inspirerade att delta i arbetet. Tillsammans kan vi skapa en organisation som uppnår målen att bygga en närvarande, öppen, starkare folkrörelse till försvar för hyresrätten och hyresgästerna och för en ny bostadspolitik. ■



God Jul & Gott Nytt År!

Tack till majoriteten i Stockholms stads kommunfullmäktige för att ni sänker avkastningskraven i allmännyttan!

Vi uppmanar er:  
Bygg mer allmännytta lånefinansierat!  
Använd vinsterna till varsamma renoveringar av allmännyttan!



Hyresgästföreningen

Klockan åtta en iskall decembermorgon samlades de första tappra hyresgästerna med banderoller utanför Stadshuset för att överlämna nya budskap till fullmäktige inför budgetbeslutet. Sammanlagt blev vi ett femtontal och gjorde oss väl synliga. Vi fick många positiva reaktioner på våra julhälsningar. Det var värt det, trots att det tog tid att få fingrarna varma igen. Dessutom sänktes avkastningskraven! Se bild framsidan.

# Hyrorna 2023 i Allmännyttan i Stockholm är klara



ILLUSTRATION: FERLINDROOS

Sedan de stora allmännyttiga bolagen i Stockholms stad (Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder) två gånger strandat förhandlingarna med Hyresgästföreningen och hänskjutit dem till medlingsorganet Hyresmarknadskommittén (HMK) kom oberoende medlarens utslag den 30 januari:

## Hyrorna höjs i snitt med 4,45% från 1 januari 2023

Presumtionshyror (främst i många hus byggda sedan 2012) får enligt en dom 2022 i Svea Hovrätt, inte höjas lika mycket. De höjs med 2,6%. Därför får övriga, flertalet, en högre höjning än snittet, 4,76%.

Hyresgästföreningens förhandlare lyckades få lägre höjning också i de ännu ganska få fastigheterna med individuell mätning & debitering (IMD) av vatten och värme:

- Presumtionshyror med IMD av kall- och varmvatten: 2,4%
- Andra hyror med IMD av kall- och varmvatten: 4,1%
- Kallhyror (IMD även av värme): 3,6%

Höjningarna tas ut från 1 mars 2023. Retroaktiva höjningarna för januari och februari kommer att fördelas under månaderna mars, april, maj, juni och juli.

Resultatet är naturligtvis en stor besvikelse även om det inte var helt oväntat med tanke på vad som skett i övriga hyresförhandlingar och HMK-utslag, t.ex. 5% i Malmö.

I Stockholms stad försökte politikerna ingripa genom kraftigt minskade resultatkrav på allmännyttan, ca 6% av hyresintäkterna, men det togs ingen hänsyn till.

Vi upplevde att bolagen ville till HMK. En liten seger för oss var att HMK återförvisade förhandlingarna till parterna, vilket mycket sällan händer. Tyvärr var bolagen lika omedgörliga på dessa förhandlingar och strandade igen till HMK.

Man kan fundera på om det är en slump att det blir ca hälften av ursprungsbudet 9%!

*Yngve Sundblad, ordförande i hyresgästernas förhandlingsdelegation gentemot Svenska Bostäder, och i den gemensamma delegationen gentemot Stockholmsbolagen*

*PRO:s vädjan*

## Ta ansvar och gör upp!

PRO Stockholms län riktar här en uppmaning till dig som beslutsfattare. Det måste finnas en hyrespolitisk vilja till en rimlig uppgörelse över hyrorna för 2023. Du har ett stort ansvar i ett sådant beslut.

PRO Stockholms län uppmanar nu dig som VD eller styrelseledamot i Stockholms mallmännyttiga bostadsföretag att agera. Tänk utanför boxen. Se möjligheten att just i mår något begränsa intäkterna. Visa din hyrespolitiska vilja till ett rimligt ansvar i en dramatisk tid.

Vi står inför en lågkonjunktur. Detta i spåren av höjda energi- och matpriser, fallande kronkurs och skenande inflation. Ekonomin urholkas för stora grupper, däribland många av våra pensionärer som bor med hyresrätt.

Just därför reagerar PRO Stockholms län på bostadsföretagens begärda hyreshöjningar på upp mot tio procent och ovilja till förhandlingslösning. Kraftigt höjda hyror är en katastrof som fullständigt kommer att urholka ekonomin för pensionärer med små marginaler.

Det måste gå att göra upp om en mer måttfull hyreshöjning. Det visar också aktuella hyresuppgörelser i flera bostadsföretag, som stannat på mellan 3 och 4 procent. Även om det i sig är på tok för högt i dessa dyrtider. Ta det ansvaret. Visa integritet och kurage tack. Det kommer vi inte att glömma.

*PRO Stockholms län  
Curre Hansson, ordförande*

# Vår krisberedskap

Nyligen skedde två bombattentat på Södermalm som fick oss i Hyresgästföreningen att förstå att vi måste ha en krisberedskap, så att vi kan mobilisera våra förtroendevalda och medlemmar och kunna använda våra medlemslokaler om det behövs. Någon anställd på regionkontoret måste hålla i och ansvara för detta.

Efter bomben var den Lokala Hyresgästföreningen i Barnängen snabb med att erbjuda sin lokal och hjälpa till. Hyresgästföreningen region Stockholm startade ett arbete för krisberedskap men hade ännu inte hunnit så långt när det bröt ut en allvarlig brand i huset jag bor i på Norrmalm. Även här har den Lokala Hyresgästföreningen tagit på sig att hjälpa hyresgäster, samarbeta med fastighetsägaren Stockholmshem, brandkåren, polisen och försäkringsbolag. Samarbetet har gått smidigt och fastighetsägaren har varit på plats. Sanering pågår med blästring av korridorerna, flera lägenheter och en stor del av medlemslokalen skadades också.

Någon hoppade från första våningen och någon klättrade ut från sin lägenhet. Tre personer befann sig i hissen som stannade mellan två våningsplan. Åk aldrig hiss vid brandfara, men i det här fallet fanns det inte brandlarm i farstun, man kan inte veta att det brinner på en annan våning.

Detta får oss att tänka att vi alla måste göra vad vi kan i förebyggande syfte.

Skaffa en brandfilt och häng upp nära spisen. Gärna en brandsläckare också. Använd inte brännbara ljusstakar eller prydnader på ljusmanchetterna. Ställ inte levande ljus i fönstren. Skaffa spisvakt om det finns risk för att du glömmer spisen på.

Om det brinner larma omedelbart, stäng alla dörrar och fönster du kan. Brandkåren kan komma med stegbil eller stegar till de olika våningarna. Ha alltid koll på var det finns utrymningsvägar. Korridorerna blev helt mörka



Stora skador efter branden på Norrmalm.

FOTO KARIN RUNELIND.

och sotsvarta, någon lysande skyltning för utrymningsvägar fanns inte. Detta anser vi måste åtgärdas.

Hyresgästföreningen Norrmalm har tidigare haft informationsmöten med inbjuden personal från brandförsvaret, det var uppskattat. Alla har ju inte regelbundna brandövningar så som man har på en arbetsplats.

*Karin Runelind ordförande  
i Lokala Hyresgästföreningen Sibirien*

## Allmännyttan fuskar med ersättning när lägenheter blir obrukbara

Enligt hyreslagen ansvarar fastighetsägaren för att lägenheten ska vara brukbar. När lägenheter blir obrukbara ska hyra inte behöva betalas. Men flera fall har nu blivit kända där till och med allmännyttan inte följer dessa regler.

Hyreslagen §16 och §11 är kristallklar. Om lägenhet blir skadad eller obrukbar har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. Under förutsättning att det inte är hyresgästen som orsakat skadan.

Senaste året har det varit många händelser som lett till att lägenheter inte har kunnat användas.

Som reglerna är ska hyran sättas ner eller utgå för

tid som bostad inte är brukbar.

Men till och med allmännyttan försöker komma undan detta, med hänvisning till hyresgästernas hemförsäkring.

Detta är inte enligt lagen. Det är hyresvärden, och hans försäkringsbolag, som ansvarar för att hålla lägenheten i skick. När detta inte går ska hyra inte behöva betalas.

Hyresgästerna i de aktuella fallen har fått mycket problem och mycket förstört. Det är inte ok att fastighetsägare försöker krypa undan sitt ansvar.

*Redaktionen*

## En mycket viktig dom

Ett nytt avgörande från Högsta domstolen får stor betydelse för hyresgäster som hyr i andrahand genom ett förmedlingsföretag. Den får också betydelse för de hyresgäster som bor permanent i hus där sådan uthyrning förekommer.

En hyresgäst hyrde i andrahand en lägenhet med fyra rum och kök på 91 kvadratmeter i Stockholms innerstad för 23 000 kronor per månad. Uthyrningen skedde via förmedlingsföretaget Forenom. Hyresgästen hävdade att detta var en bulvanuthyrning och att hyresgästen egentligen hade ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren. Upplägget hade som enda syfte att ta ut oskäligt hög hyra samt förhindra att hyresgästen fick besittningsskydd.

Hyresgästen vann. Högsta domstolen ansåg att fastighetsägaren och förmedlingsföretaget hade gemensamt intresse i saken, att Forenom bara agerade som bulvan för fastighetsägaren.

Domen är naturligtvis en stor framgång för hyresgästen och för andra hyresgäster som hyr av en mellanhand. Avgörandet är prejudicerande och betyder att den hyresgäst som hyr i andrahand av ett förmedlingsföretag/mellanhand kan ha ett förstahandskontrakt och rätt till skälig hyra.

### En vanlig affärsmodell

Att hyra ut bostäder via ett förmedlingsföretag är numera vanligt bland privata fastighetsägare. Tomställda bostäder i hyreshus hyrs ut som hotellägenheter. Om uthyrningen avser fler lägenheter är det en blockuthyrning. På detta sätt får den hyresgäst som bor i lägenheten betala dubbelt eller tredubbelt så hög hyra mot vad som är skäligt. Affärsmodellen kallas för hotellifiering och avsikten är naturligtvis att öka hyresintäkterna genom att låta hyresgäster utan besittningsskydd betala marknadshyra för bostaden.

Under det senaste decenniet har hotellifiering haft en närmast explosionsartad utveckling. I den rapport som Hyresgästföreningen tog fram för drygt ett år sedan framgår att i de 20 vanligaste förmedlingsföretagen i Stockholm hade omsättningen ökat med nästan 400 procent sedan 2014. Idag uppgår den årliga omsättningen för dessa bolag till 1,5 miljarder kronor. Hyresgästföreningen beräknar att omkring 15 000 lägenheter är hotellifierade i Storstockholm och har idag en lista på cirka 700 fastigheter där det finns misstankar om att denna typ av uthyrning pågår. Och någon minskning är inte i sikte, trots pandemin. Det visar att hotellägenheter används i väldigt stor utsträckning av människor som har ett mer permanent behov av bostad.

På flera sätt leder dessa uthyrningar till otrygga bostadsförhållanden. Eftersom hyresgäster som hyr i andrahand i praktiken inte har något besittningsskydd kommer

de sannolikt inte ifrågasätta hyran då de riskerar att bli uppsagda. Av samma skäl kommer inte hyresgäster göra några felanmälningar när det till exempel är för kallt i lägenheten eller när tvättmaskinen slutat fungera. För att försöka kamouflera verksamheten vill förmedlingsföretagen främst hyra ut till andra företag, för att ge sken av att affärsmodellen skulle ha större legitimitet. Men det hjälper inte, det är fortfarande olagligt. Det är också vanligt att man "sminkar" lägenheterna med möbler och tillför tjänster såsom städning och tvätt för att det ska likna vanlig hotellverksamhet. Affärsmodellen innebär även en ökad anonymitet och en mer allmän otrygghet. Det blir mycket spring i huset med många omflyttningar och hyresgäster som inte är så måna om sina grannar eftersom de ändå inte ska bo kvar. Uthyrningarna har även lockat till sig kriminell verksamhet, till exempel bordeller och knarkcentraler.

På sikt kommer också hotellifieringen urholka konsumentskyddet genom att fastighetsägarna rundar det kollektiva systemet med förhandlade hyror. Marknadshyra har därigenom införts bakvägen utan att det fattats några politiska beslut eller att dess konsekvenser har utretts.

Det framstår ju som självklart att en privat fastighetsägare vill maximera sin vinst. För dem finns ju egentligen ingen anledning att hyra ut lägenheter med förhandlade hyror till hyresgäster som har ett besittningsskydd. Därför vill många fastighetsägare komma över tomställda lägenheter. Det drabbar också de hyresgäster som idag bor på sedvanliga kontrakt. Fastighetsägarna försöker därför friställa lägenheter genom offensiva uppsägningar som ibland vilar på tveksam grund, motsätta sig lägenhetsbyten, avisera upprustning med hot om skyhöga hyror, skapa otrivsel eller på andra sätt försöka förmå hyresgäster att lämna sina bostäder. De vill inte heller lämna några lägenheter till en bostadsförmedling, där lägenheter fördelas på ett rättvist och transparent sätt. Därför är hotellifieringen ett allvarligt hot mot Stockholms alla hyresgäster.

Hotellifiering är inte bara ett problem i Stockholms innerstad, det förekommer inom hela Storstockholm. Det är inte bara ett storstadsproblem, det förekommer även i många andra orter som till exempel Linköping, Katrineholm och Finspång.

### Slaget är inte vunnet

Nu har dock högsta rättsliga instans åtminstone satt käppar i hjulet för den här verksamheten. För många hyresgäster som bor i andrahand på liknande sätt är detta en väsentlig förbättring av rättslaget.

Men slaget är inte över. Just nu analyser fastighetsägarna och förmedlingsföretagen hur de ändå ska kringgå systemet för att tjäna pengar på bostadsbristen. Det är en katt- och råttalek med hyresgästernas pengar. För att stoppa hotellifieringen fordras också att hyresgäster har kun-



Fastighets AB Senators fastighet i hörnan Swedenborgsgatan /Högbergsgatan är ett hotellifierat hyreshus.

FOTO: BENGT ÖHMAN

skap om sina rättigheter och också använder dem. Som andrahandshyresgäst i en hyresrätt har man alltid rätt till skäligen hyra, oavsett vilken hyra man träffat avtal om. Det kan handla om väldigt stora summor som uthyraren kan tvingas att betala tillbaka.

Hotellifiering är en väldigt lönsam verksamhet för både fastighetsägare och mellanhänder. Därför är det viktigt att sprida informationen om domen och dess fördelar till andrahandshyresgäster. Det är också viktigt att de hyresgäster som bor i hus med sådan här verksamhet bidrar till att informera sina grannar om de olagliga bulvanuthyrningarna. Det kan motverka många av de problem som det innebär för dagens och morgondagens hyresgäster i Stockholm.

Så här gör du för att få ett förstahandskontrakt och återbetalning av oskäliga hyra.

Börja med att kontrollera ditt hyresavtal, där framgår det inte alltid om det är ett andrahandsavtal. Det ska enligt lag finnas uppgifter om vem som äger fastigheten du bor i, uppgiften ska normalt finnas vid namntavlan i entrén till huset. Hyr du lägenheten av någon annan än fastighetsägaren så är det ett andrahandsavtal. Om du hyr av ett förmedlingsföretag har du goda förutsättningar att få ett förstahandskontrakt med skälig hyresnivå. Det gäller även om hyresgästen i avtalet är ett företag.

Domen från Högsta domstolen har överraskat många fastighetsägare och förmedlingsföretag. Därför kommer de försöka motverka effekterna av den genom att kanske säga upp hyresavtalet med dig eller försöka få dig att skriva under någon handling som innebär du att går miste

om dina lagliga rättigheter. Du ska alltså inte skriva under handlingar som fastighetsägaren eller förmedlingsföretaget vill att du ska underteckna om du inte säkert vet vad det innebär för dig.

Tänk även på att du har en kort tid på dig att återkräva oskälig hyra, du måste göra det inom tre månader efter det att du flyttat från lägenheten.

Vänta inte heller med att utreda vad som gäller för dig. Kontakta Hyresgästföreningen så granskar vi ditt hyresavtal och dina förutsättningar till ett förstahandskontrakt och/eller återbetalning av oskälig hyra. Och gör det innan du kontaktar fastighetsägaren eller förmedlingsföretaget!

Till dig som bor i hyreshus med hotellägenheter

Om du bor i ett hus där det finns hotellifierade lägenheter finns det också möjlighet att stoppa det genom att informera dina grannar om att det är olagligt. Hyresgästföreningen har tagit fram en enkel information som du kan dela ut till dina grannar eller sätta upp i hissen eller i entrén. Informationen kan du ladda ner från Hyresgästföreningens hemsida, hyresgastforeningen.se, eller beställa från regionkontoret. Där finns också möjlighet att anmäla ditt ärende som innebär att vi påbörjar en granskning av ditt hyresavtal.

Vill du komma i kontakt med Hyresgästföreningen ringer du 0771-443 443. Vill du lämna tips om en fastighet där det förekommer hotellifiering kan du mejla det till [hotellifiering@hyresgastforeningen.se](mailto:hotellifiering@hyresgastforeningen.se)

*Hyresgästföreningens projektgrupp mot hotellifiering genom Bengt Öhman*

Hyresgästföreningen har mobiliserat inför hotande hyreshöjningar med demonstrationer och namninsamlingar. Skiftets Prisprotester 10 december var landsomfattande. Regionstyrelsen, hyresgästföreningarna i Stockholm och Fridays for Future ordnade manifestationer utanför de allmännyttiga bolagens kontor en månadseftermiddag 9 januari. Fler än femhundra deltog. Och den 20 januari hade hyresgästföreningen en gemensam manifestation på Mynttorget. Överallt var stämningen god och många vill ut och demonstrera mer. Under hösten har också medlemsantalet i regionen ökat med tre tusen. Så vi kan bli väldigt många nästa gång.

Vi ses!

▷ Hyresgästföreningen och Fridays for Future i gemensam protest på Mynttorget 20 januari. Marie Linder från HGF och Agnes Hjortsberg från FFF apelltalade.



FOTO: OLA PALMGREN, HGF SKARHOLMEN

# Hyresgästföreningen



Stor uppslutning av hyresgäster utanför Stockholmshems huvudkontor på Hornsgatan 9. eller nån liknande text?







FOTO: NATALIA MEDINA

# syns och hörs!

△ Även utanför Familjebostäders kontor samlades en ansemlig skara.



FOTO: STAFFAN ÅGREN

△ Marschen 10 december mot hyreshöjningar, höga mat- och elpriser gick från Medborgarplatsen till Norrmalmstorg och uppmärksammades av många i julhandeln. Arrangör var Skiftet och Nej till marknadshyra- Ja till social bostadspolitik.

◁ Ola Palmgren förbundsstyresledamot från Skärholmen och Susanne Sjöblom ordförande i Hyresgästföreningen region Stockholm var bland dem som höll appettal på Hornsgatan den 9 januari.



FOTO: VILGOT KARLSSON

△ På Svenska bostäders kontor blev de så rädda för protesterande hyresgäster att de stängde ner kontoret i förtid.

▽ Utanför Svenska bostäder i Vällingby var det full fart på protesterna.



FOTO: VILGOT KARLSSON

# Dåligt utförd stamrenovering

Här är synpunkter på några lägenheter i kvarteret Hanneberg 23 efter stamrenovering och totalrenovering. Hur blev resultatet och vad kan göras?

Något "Samråd" innan har inte skett. De boende har inte lyckats påverka fastighetsägaren så att arbetena skulle ske varsamt och i begränsad omfattning. Hyresgästerna tog då ärendet till Hyresnämnden där det avlogs, varpå hyresgästerna överklagade till Hovrätten. Även här ansågs fastighetsägaren få köra över hyresgästerna och fick tillstånd att utföra allt enligt sina planer.

När hyresgästerna flyttade tillbaka blev de mycket besvikna på resultatet och påkallade en besiktning, dels av Hyresgästföreningens ombudsman och den juridiska enheten samt av mig som byggnadsingenjör. Ägaren var inte representerad i detta läge.

Det framkom brister i arbetena bland annat ett 20-tal allvarliga anmärkningar varav några är dolda. En del utgör "men i boendet" som t.ex förhöjda radonvärden och sämre värme/ventilation i vissa rum.

Livsfarliga strömförande elinstallationer i bad, mindre golvytor i lägenheter och förråd, försämrade planlösningar och generellt dåligt utförande i underarbeten och målning. Även vissa gemensamma utrymmen har blivit sämre. Hyresgästerna har dokumenterat detta så mycket de kan.

Fastighetsägaren har inte lämnat ut aktuella handlingar till hyresgästerna i ärendet.

Ett råd är då, gå till offentliga organ och fråga hur fastighetsägaren skött denna stamrenovering sett ur samhällets krav. Gå till arkiv. Börja med Miljö och Bygg på kommunen. Här ligger det som är diariefört under stamrenoveringen, noteringar med tillhörande fördjupningar, ritningar och annat.

I detta fall har renoveringen klassats som "Bygganmälan" ett lägre krav än ett "Bygglov".

Det framkom till exempel att radonmätningen inte blev godkänd vid 1:a mätningen, det förklarar den kyla och det drag som uppkommit. Det vanligaste ventilationsingenjören tänker vid för hög radonhalt, är nämligen att försöka eliminera detta med en högre luftomsättning.

Det blir svårt att komma tillrätta med alla fel och brister då förhandlaren från Hyresgästföreningen bara fick igenom att sänka den begärda hyreshöjningen något, så det blev 55-60% höjningar. Nu har man en ny anställd förhandlare som i det Privata förhandlingsrådet med förtroendevalda hyresgäster ska försöka ta upp detta som ett prioriterat ärende som kan separatförhandlas så att de i alla fall inte får hela de generella påslagen i hyra.

Har det efter renoveringen blivit sämre, resultat borde värderas ur hyresgästernas perspektiv.

Vi kan konstatera att det behövs många olika kompetenser för att kunna syna en renovering. Det är bara tur



Ska det se ut så här efter renovering?

om detta råkar finnas hos de boende eller om de kan skaffa detta själva eller från Hyresgästföreningen.

De boendes tillgång av expertstöd borde finnas att tillgå som konsulter regionvis i kompetenscentraler för bygg, vvs, el, hushistoriker, fastighetsekonomi m.m. Detta gäller även för nyproducerade lägenheter. Nu får de boende själva i varje hus försöka tillhandahålla byggnadssakkunniga. Detta sker oftast med ringa eller inga medel alls.

Så länge de närmast berörda hyresgästerna inte är med vid slutbesiktningarna av sina bostäder och får full insyn, blir det omöjligt att höja kvalitén på utförandena och också kunna vinna tvisterna i Hyresnämnden.

I "förhandlingsordningarna" borde införas att hyresgäster ska ha rätt att delta på besiktningarna och då kunna godkänna arbetena innan ny hyra sätts.

Nya vägar behöver provas för att hyresgästerna inte ska komma till korta.

*Urban Alvring Byggnadsingenjör konsult  
Ingrid Wallerstedt förtroendevald i  
HGF Solnas Privata förhandlingsråd*

## Äntligen ett trendbrott

Här i Stockholms shems hus i kvarteren Myrstacken Kanan på Norrmalm har hyresgästerna drivit sina önskemål i många många år. Nu är det beslutat att de får en upprustning med viss varsamhet, några får t.ex behålla de fina platsbyggda skåpen i sina 60-talskök. Detta är en stor framgång och vi tror det är ett trendbrott mot att slippa riva ut allt, få in nytt, ibland till det sämre och få en skyhögt hyreshöjning. Vid prövning i Hyresnämnden m.fl instanser har allt som är nytt fått ge en högre hyra.

De boende har nu tiden med sig, nu är det högsta mode med retro från denna period, det byggdes också mycket bra på den tiden. Bevarande och miljötank är orden för dagen, ingen vill skylta med att man är "miljö-o-vän" många vill utmärka sig som klimatsmarta. Det är en god satsning för framtiden både ekonomiskt och ur resurssynpunkt.

Nu när det är en ekonomisk kris i antågande behöver vi också alla dra in på kostnader.

Våra Allmännyttiga fastighetsbolag börjar inse detta och vi hoppas att privatnyttan också följer den "trenden". Förutom att många hyresgäster vill behålla sin gamla trevliga inredning är det för de flesta också en fråga om hushållens ekonomi, det gäller alltså att när en varsam upprustning sker ska inte hyran rusa iväg, kostnaden för bevarande är nästan alltid lägre än nytt.

*Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm*

# Vi har förlorat en hyreskämpe för varsam ombyggnad



Ingela Blomberg  
1940–2022

Ingela var sedan många årtionden aktiv i Hyresgästföreningen på Södermalm och använde sina gedigna kunskaper från forskargruppen för varsam ombyggnad på KTH och goda omdöme till att hjälpa otaliga hyresgäster som ställts inför hot om okänslig ombyggnad eller rentav rivning av sina bostäder.

Många är de hyreshusområden som genom hennes insatser inte blivit lika hårt drabbade av renoveringsraseriet.

Ingela engagerade sig redan under 1960-talet mot det som var ett av dåtidens gissel - de många rivningarna i staden, deras tvångsflyttningar och stadsförstörelse. I mitten av 70-talet blev ombyggnad möjligt. I princip angelägna upprustningar blev lika hårdhänta mot hyresgästerna som rivningarna.

Ingela blev en del av Södermalmsföreningens saneringsgrupp som både hjälpte hyresgästerna i husen och som arbetade för en politik med hyresgästinflytande och rimliga villkor.

Så småningom kunde Ingela och de andra i saneringsgruppen tillsammans med de arga och utsatta hyresgästerna skapa visst inflytande, rimligare former

och högre grad av återflyttning efter upprustning. Men det krävdes hårt arbete både för de utsatta och för saneringsgruppen.

Merparten av Hyresgästföreningens arbete kring ombyggnad sköttes av förtroendevalda. Ingela var en av dem som organiserade. Ingela var med om att ta fram Södermalmsföreningens saneringshandledning för hyresgäster, med allt från teknik till hur man samlar hyresgäster och hur man förhandlar mot fastighetsägare, kommun och hyresnämnd.

Ingela studerade samtidigt till teknologie doktor i arkitektur med inriktning på varsam ombyggnad. Hon kom med i Kungliga Tekniska Högskolans BOOM-grupp med denna forskningsinriktning. Ingela blev specialist på 1950-talsbebyggelse och med att peka på dess särskilda kvalitéer, som man skulle vara rädd om.

Ingela kom att sitta i Södermalmsföreningens styrelse under ett antal omgångar sedan 1970-talets början. I styrelsen var Ingela ofta den eftertänksamma, som gärna lyssnade på diskussionen för att sedan lägga kompromissförslag som vi andra påfallande ofta gick med på som rimliga. Hon blev därför ett viktigt kitt i styrelsen som ju annars gärna diskuterade "ivrigt". Många artiklar i Hyrespresen har hon skrivit.

Att Ingela också engagerade sig i Stadsholmen, som hon bodde i, var följdriktigt. Hon har suttit med i Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation mot Stadsholmen, så länge vi kan minnas. Ingela hade ett starkt intresse för kollektivhus och var med i BIG (Bo i grupp) för att få till flera kollektivhus, bland annat Färdknäppen nära Södra station.

Ingela växte upp i Helsingborg, hade med sig det skånska intresset för mat och för umgänge. Hennes kolonilott i Tanto och hennes hem var viktiga platser för umgänge och kulinaritet. Där har vi trivts, njutit och samtalat.

En imponerande livsgärning. Saknaden är stor. Vid hennes begravning i Maria Magdalena kyrka deltog ca 200 personer som alla kunde vittna om Ingelas vänliga och fasta förmåga till påverkan.

*Ragnar von Malmborg, Yngve Sundblad*

PÅ DN:S LEDARSIDA DEN 23 JANUARI har man drabbats av en insikt. Den offentliga sektorn går på knäna på grund av skattesänkningar och ständigt ökande effektivitetskrav samtidigt som vår BNP är mer än 50 % större än 1995 och reallönerna har ökat med 70 %.

Och om vi ser längre än till den pågående lågkonjunkturen har vi pengar att lägga på både vård skola och försvar. Vi lever i en paradox där det stigande välståndet aldrig tillåts hamna i de verksamheter som nästan alla ser som samhällets kärna. Medelklassen har kunnat åka på fyra semestrar per år samtidigt som deras barns skolor inte haft råd med skolböcker. I DN erkänner man nu: "Det behöver inte vara så."

Snart kanske man också förstår att det behövs bostäder till barnen.



## Göteborgsmodellen för upprustning

Bostadsbolaget Framtiden – moderbolag för allmännyttan i Göteborg – har fattat beslut om en ny riktlinje för upprustning. Den innebär att alla hyresgäster ska erbjudas ett basalternativ, en upprustning utan standardhöjning och hyreshöjning. Syftet är att bibehålla lägenheter med låg hyresnivå och möjliggöra kvarboende. Utöver detta ska finnas ett tillvalssystem för hyresgäster och hus.

Styrelsemajoriteten antog att åtminstone hälften av hyresgästerna skulle välja basnivån, medan oppositionen, S och V, antog att 60–65 procent skulle välja denna.

Enighet rådde om att vissa mindre standardhöjningar ändå skulle bli aktuella eftersom de är lagstadgade, till exempel höjd elstandard.

I grunden handlar detta om att klargöra vad som är underhåll och vad som är standardhöjning och att det bara är standardhöjning som ska kunna leda till hyreshöjning.

Vi hoppas att riktlinjerna följs och att det snart kommer exempel på lyckad tillämpning.

Sveriges allmännytta – organisation för de kommunala bostadsbolagen i Sverige – arbetar med en definition av vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.

Hyresgästernas Riksförbunds stämma har beslutat att verka för att hyresgäster ska erbjudas ett alternativ utan standardhöjning och hyreshöjning vid upprustning.

I Stockholm är de kommunala bolagen ännu inte med på banan. Visserligen står i stadens nya budget att hyresgästerna ska erbjudas ett reellt inflytande vid upprustning, men man har ännu inte kopplat detta tydligt till hyresfrågorna.

Hyresnämnderna är ett ännu sorgligare kapitel ur hyresgästsynvinkel.

*Redaktionen*

## Många problem med bostadsbyggandet i Stockholm

Staden tar fram detaljplaner men byggandet kommer inte igång. Det som byggs är för mycket smålägenheter, för dyrt och inte särskilt bra.

I Stockholm tas fram detaljplaner på löpande band. Det finns just nu färdiga planer för 32 500 lägenheter, motsvarande cirka 8 års byggande enligt dagens takt. Det pågår detaljplanering för 59 000 bostäder. Ungefär så är det i de flesta kommuner i regionen. Att kommunerna inte planerar är en vanlig skröna i den allmänna debatten. Sanningen är att exploatörerna inte sätter igång färdiga planer.

Byggandet är alldeles för dyrt. Sedan 2000 har byggkostnaderna och priserna för bostadsrätt ökat med 180 procent och byggkostnader och nyproduktionshyror med 80 procent. Konsumentprisindex har bara ökat med 40 procent. Bara en liten del av befolkningen har råd med nybyggd bostadsrätt eller hyresrätt. Vinsterna för byggarbena har ökat kraftigt, men de förstår också att om man bygger ikapp behoven så sjunker priserna och vinsten.

Men det är också problem med det som byggs. Lägenheterna är för små. Hela två-tredjedelar är på 1-2 rum och kök, och ytorna för dessa har dessutom minskat kraftigt. Stockholm har en hög andel smålägenheter och borde bygga större.

Kvaliteten på byggandet är inte bra. Visserligen blir husen alltmer energisnåla. Men husen är alltmer tjockhus med dåliga ljusförhållanden, planlösningarna har försämrats och gårdsförhållandena likaså.

I staden har man varit fixerade vid antal bostäder i byggandet, men inte tagit i de övriga frågorna. Staden borde kunna förhandla om kvalitéer på ett helt annat sätt än hittills, man borde kunna ställa krav på rimliga priser och hyror och man borde kunna ställa krav på igångsättning.

När staden nu verkligen vill satsa på bostadsbyggande för vanligt folk och har stora planer för Järva, Skärholmen och Bromma flygplats måste det planeras och byggas med tydliga krav.

*Redaktionen*

## Hasselbacken – Konsthallen 15 Länsstyrelsen säger Nej

Här har Björn Ulveus företag ansökt om att få bygga en eventpark som kan locka kommersiella intressen.

Flera remissinstanser inklusive Länsstyrelsen har varit kritiska under hela processen. Politikerna i Stadsbyggnadsnämnden har dock varit positiva till planerna..

Nu upphäver Länsstyrelsen beslutet om detaljplanen som Stockholms stad godkänt.

Vi ser nu fram mot att Hasselbacken blir kvar, skyddas och vårdas i det fina kulturarv som Djurgården är.

*Beatrice Eriksson*



## Är bostaden en mänsklig rättighet?

”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

Vi ställer oss alla bakom denna skrivning, eller hur? Var hittar vi dessa ord? I regeringsformen 1 kap 2§ 2 st. (<https://lagen.nu/1974:152>) Regeringsformen är en av grundlagarna och utgör grunden för vår demokrati. Den beskriver hur landet ska styras och vilka demokratiska rättigheter medborgarna har och hur den offentliga makten ska fördelas.

Det finns alltså ett lagstiftat ansvar för bostadsförsörjningen. Det betyder emellertid inte att det finns en juridiskt utkrävbar rätt till bostad för den enskilde.

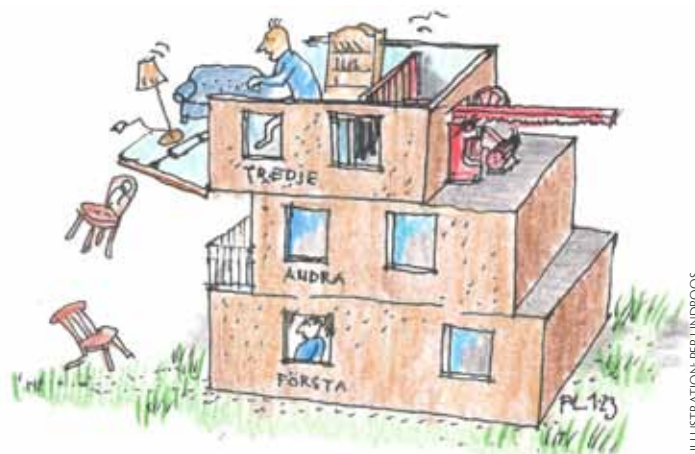
Inte heller kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen innebär någon ovillkorlig rätt till bostad för enskilda medborgare. Enligt svensk rätt har rätten till bostad närmast status av målformulering. I förarbetena till lagen uttrycks det att ”Bostaden och boendet påverkar i hög grad enskilda människors livssituation och möjligheter i livet. Därför är bostadspolitiken en väsentlig del av välfärdspolitiken”. ”Grunden för den sociala bostadspolitiken är att alla har rätt till en god bostad till skäligt pris, med modern utrustning och av den storlek som motsvarar familjens behov” Vidare sägs att ”Bostaden är en social rättighet” (prop 2000/01:26 Bostadsförsörjningsfrågor mm, s 10 och 14).

Bostaden är så central för vår välfärd att vi ser den som en mänsklig rättighet. Var och hur vi bor påverkar vårt handlingsutrymme och våra framtidsutsikter. Inte bara hur vi växer upp utan också vilka skolor som finns i närheten, vår hälsa och livslängd, hur vi rör oss i samhället och vilka arbeten vi kan söka och få. Brist på jämlika förutsättningar på bostadsmarknaden är en av de tydligaste klassmarkörerna i dagens Sverige. Hur ska staten kompensera för dessa ojämlika ekonomiska förutsättningar? Den ambitionen har idag släppts. Istället bidrar dagens politik till ökade klyftor.

Idag ser vi tendenser i politiken att marknaden ges alltmer ansvar att förverkliga de politiska målen och anpassning av de politiska målen och samhället efter marknads möjligheter och begränsningar. Ett försvar för demokratin kräver en politik som fördelar resurser mer jämlikt och inte som idag inriktas bara på att skapa förutsättningar för människor att konsumera och investera utifrån sina egna intressen.

Det är dags för politikerna och samhället att ta sitt ansvar i bostadsfrågan och stå upp till försvar för välfärden.

Här har Hyresgästföreningen en viktig roll att spela.  
*Margaretha Hydén*



## Bostadslösa – Trångbodda

Region Stockholm (fd landstinget) har tagit fram en rapport om bostadsnöden i Stockholmsregionen. Man konstaterar att 134 000 (13 procent) av hushållen är trångbodda. Till detta kommer cirka 67 000 unga som vill men inte kan flytta från föräldrarna och ett antal par som vill skiljas men inte har kunnat skaffa ny bostad. Till detta kommer 7 500 helt bostadslösa.

En del av de trångbodda skulle ha råd att hyra eller köpa en större bostad, men kan ha svårt att hitta en sådan. En del skulle kanske kunna men skulle då vara hänvisade till nyproduktion eller dyr bostadsrätt. En förutsättning för bostadsrätt är dock att de har till en kontantinsats.

Utredningen konstaterar att de trångbodda i hög grad bor i Stockholms kommun.

En annan utredning konstaterar att boendestandarden i Stockholm har sjunkit. 1990 bodde 0,51 personer per rumsenhet. Idag är det 0,58 personer per rumsenhet. (varje rum och kök är en rumsenhet). En rätt stor ökad boendetetthet.

I EN NYUTKOMMEN BOK ”Allas rätt till bostad – Marknadens begränsningar och samhällets ansvar” analyserar 28 forskare den svenska bostadspolitiken med dess brister och problem. En presentation finns på facebook Bostad 30. Där behandlas bland mycket annat de rättsliga grunderna för rätten till en bostad. Vi hoppas den blir ett bra underlag för studiecirkel och diskussioner.

*Redaktionen*

## Öppet hus på Norrmalm

Vi i den förtroendevalda styrelsen för hyresgästföreningen Norrmalm har styrelsemöten en gång i månaden och har en halvtimme före varje styrelsemöte då vi fikar och tar lite informellt info.

Till detta bjuder vi nu in dem som vill delta. Ingen förhandsanmälan krävs. Kom gärna med frågor och synpunkter, eller bara lyssna. Hinner vi inte med allt så tar vi en ny tid för fortsatt diskussion med några ur styrelsen.

Nästa möte är **tisdagen den 7 mars informellt info kl 18-18:30**. Kommande styrelsemöten beslutas efter vårt årsmöte och kommer att ligga i kalendarier på vår hemsida [norrmalm.hgfsthlm.se](http://norrmalm.hgfsthlm.se)

**ALLA ÄR VÄLKOMNA**  
Hyresgästföreningen Norrmalm  
Vanadisplan 3 D, 08-24 84 42



# Hyresgästföreningens organisationsutredning



FOTO: WIKIPEDIA

Organisationsutredningen har efter ett och ett halvt år lagt sina förslag till förbundsstämman i juni 2023. De borde tagits fram tidigare. Nu blev remisstiden kort med lite utrymme för medlemsdiskussioner. Remissvaren från föreningarna ska sammanställas av regionstyrelsen till ett svar från regionen till förbundsstyrelsen. Det är stor risk att synpunkter inte kommer fram. Och det finns all anledning att vara kritisk.

I föreningsstyrelserna önskade vi oss en utredning som visar var de största bristerna i organisationen finns och vad som behöver ändras för att uppnå målen från 2016 i Framtidsprogrammet och Agenda 2022. Istället handlar utredningen bara om målet 51/22. Minst 51% av hyresgästerna i landet ska vara medlemmar 2027 och det ska finnas minst 12 000 förtroendevalda och minst 10 000 aktiva medlemmar, alltså sammanlagt 22 000. Målet är svårt att nå. Antalet förtroendevalda har minskat från 15 000 till cirka 7 000 på 20 år.

Tyvärr avfärdar utredningen alla tankar på riktiga organisationsförändringar. Förslagen som läggs riskerar att skapa förvirring, byråkrati, ökad central kontroll, brist på insyn och försämrad demokrati.

Ungdomar upp till 25 ska lockas med halv avgift och andrahandshyresgäster ska få specialerbjudanden. Ingen analys görs om eventuell påverkan på organisationen.

Man vill skapa tre centrala tematiska nätverk för Ungdom, Hållbarhet och Trygghet. Ingen tanke finns om att nätverk bör växa fram underifrån av engagerade deltagare.

Man vill bredda lokalt engagemang genom att satsa på hyresgästaktiviteter utanför de lokala hyresgästföreningarna och skapa en nationell centraliserad pott med pengar för detta. Föreningarna som har ansvar inom sitt område för de lokala hyresgästföreningarna verksamhet ska först i efterhand underrättas om aktiviteterna och vilka som är ansvariga och det framgår inte om det ska finnas koppling till de lokala hyresgästföreningarna.

Inkludering ska uppnås genom ny policy, centralt framtagna lathundar och studiecirklar. Inget sägs om möjligheterna att utgå från de faktiska problem som medlemmar och grannar står inför och ge dem verktyg för att lösa dem gemensamt.

Eftersom boendeinflytandeavtal med överenskommelser om fritidsmedel blir ovanligare (ett misslyckande som inte analyseras), behövs andra pengar. En central projektorganisation föreslås, som ska se till att det söks bidrag och sponsorpengar på ett enhetligt sätt.

Antalet förtroendevalda minskar och det är svårt att starta nya verksamheter. Det ska mötas med arvode till förtroendevalda som startar ny verksamhet. Hur detta ska administreras framgår inte. Styrelser på alla nivåer bör ha en rekryteringsansvarig och en engagemansansvarig. Hur denna byråkrati ska leda till ökat engagemang är obegripligt.

Rollfördelningen mellan förtroendevalda och anställda är ett återkommande problem. Man föreslår att förbundsstyrelsen ska förtydliga sina föreskrifter om lokalt utvecklingsarbete, handläggning av juridiska ärenden, förhandlingar och medlemskommunikation. Men det är enligt utredningen inget problem att förbundsstyrelsen styr och har arbetsgivaransvaret på regionkontoren. Regionchefen och de anställda bistår regionstyrelsen så att den ska kunna utföra sitt uppdrag. Hyresgästföreningen är en enda organisation och förbundsstyrelsens uppgift är att samordna all verksamhet i regionerna. Regionstyrelsen ska följa upp vad förbundsstyrelsen bestämmer och då är det naturligt att regionstyrelsen och de anställda samverkar. Att det finns ett demokratiproblem tas inte på allvar.

Digitalisering utlovades redan 2016 och många har önskat att förtroendevalda ska kunna kommunicera med varandra och de anställda. Ingen lösning är i sikte. Det som föreslås är ett uppifrån riktat stöd på webben till alla medlemmar och aktiva. Gemensamma policies, instruktioner och arbetsmetoder ska tas fram för att effektivisera verksamheten. En ny informations- och kommunikationskultur ska säkerställa att beslut genomförs. Både förtroendevalda och anställda måste enligt utredningen skaffa sig information och förmedla den vidare till nästa led. Alla måste närvara på uppsatta informationskanaler och har annars ansvar för att inhämta informationen på annat sätt. Ingen diskussion förs om hur synpunkter ska framföras underifrån eller hur kommunikation ska kunna ske på alla nivåer.

Utöver webben planeras ett system (CRM) där uppgifter om alla medlemmar samlas; kontaktuppgifter, intressen, engagemang, uppdrag och hyresjuridiska ärenden. Uppgifterna ska vara tillgängliga för medlemmen själv



# – en stor besvikelse

och kunna användas för riktad information till olika grupper. Information ska också ut till aktivister och presumtiva medlemmar, som alltså också måste registreras. Inget sägs om hur föreningarna och de lokala hyresgästföreningarna ska kunna få del av information ur CRM eller hur uppgifterna ska hanteras enligt GDPR. Det lär inte bli lättare att bygga upp och upprätthålla lokala kontakter.

Förslagen går helt emot strävan i Framtidsprogrammet och Agenda 2022 att utifrån en tydlig värdegrund (Stadgarna § 12) bygga en närvarande, öppen, starkare folkrörelse och bli en bredare och mer betydelsefull samhällsaktör.

En av de grundläggande uppgifterna för en demokratisk förening borde vara att klarlägga och säkerställa vilken nivå som har rätt att besluta om de ekonomiska ramarna. Detta är idag oklart. T.ex. har föreningarna ålagts att göra tvåårsbudget, men fått beslut om indragning av överskott efter år ett. Det är dags att överväga om den för 20 år sedan införda modellen med en juridisk person och ett organisationsnummer verkligen är effektiv. Ekonomihanteringen skapar problem för de förtroendevalda, dels extra jobb när fakturor och återbärningar hamnar fel, dels osäkerhet om vilka pengar man har och om fakturor blivit betalda. Det gör det inte lättare att engagera nya styrelseledamöter.

Förbundsstyrelsen bör låta bli att skriva nya föreskrifter om lokalt utvecklingsarbete, handläggning av juridiska ärenden, förhandlingsarbete och medlemskommunikation. Frågorna hör hemma i en ny organisationsutredning. Den bör börja med att fråga medlemmarna.

Lägg förslagen i organisationsutredningen på hyllan. Starta nya diskussioner om de verkliga problemen.

*Eva Fee*

## I Agenda 2022 finns bl.a. följande mål och strategier

- Föreslå lösningar för bostadsbyggande.
- Stärk kompetensen inom stadsutveckling, samhälls-ekonomi, byggteknik och hållbarhet
- Engagera fler som påverkar politiker och tjänstemän. Påverka genom fakta och erfarenheter
- Vara aktiva i planeringen av bostadsområden och grannskap. Ökad Lokal samverkan
- Involvera medlemmarna i utvecklingen, med större deltagande mellan årsmöten och stämmor.
- Stimulera utveckling och lärande. Välkomna nya personer och ge dem inflytande. Tillföra flera språk.
- Vara till hjälp och stöd genom god service. Låta värdegrunden påverka arbetet i vardagen.
- Utmana systemen när lagar och förhandlingssystemet har sina begränsningar. Ta tåten i debatten.
- Stödja organisationer och nätverk som har samma mål som Hyresgästföreningen.



TAVLANS MOTIV: BARNHUSVÄDERKVARNEN I NUVARANDE TECHNOLUNDEN.

## Stoppa förtätning på Norrmalm

Detaljplanen för Barnhusväderkvarnen 36 som Hyresgästföreningen Norrmalm och många i kvarteret och runt omkring är emot, har nu överklagats vidare till Mark- och miljöoverdomstolen. Det är ett ärende som betyder mycket, ett av alla som handlar om att bygga igen gårdar och öka höjden på husen.

Nu får det vara slut. Tänk hur många, både politiker, tjänstemän och företag som jobbade och slet under 1900-talet för att sanera mörka gårdar och när man byggde nytt så skulle det vara ljust, luftigt och grönska. Och man lyckades med att sanera gårdarna och bygga bort det ohälsosamma.

I nutid, har det blivit tvärtom. Höga exploateringstal har gjort att nya bostäder byggs högt och tätt och gårdar blir åter ohälsosamma för att man ska förtäta och anledningen är att pengarna är viktigare än bra boendemiljöer.

I Barnhusväderkvarnen handlar det om mer kontorsyta på bekostnad av bra boendemiljöer. En fastighetsägare gynnas ekonomiskt och boende får stora försämringar.

I detaljplanen från 1961 står tydligt att hus skulle rivras för att ge öppenhet, ljus och luft och nya fastigheter byggas för att skapa nytt och modernt. Då förlorade flera fastigheter sina gårdsfastigheter och därför står det i planen att ingen i kvarteret får göra något på sin gård som försämrar för andra i kvarteret, d.v.s man fick inte bygga på gården. Den skulle vara öppen. Detta har politikerna bara struntat i när de senare tog beslut.

Nu är det politikerbyte igen i Stockholms stad. Och rent historiskt så har det varit byte var 4:e år. På Stadsbyggnadsnämnden har Jan Valeskog (S) och Joakim Larsson (L) turats om. Men det som är intressant är att S och L beslutat rätt lika i ovanstående frågor. Så DU borde fråga Jan Valeskog om de ska fortsätta att bygga igen gårdar, bygga nytt högt och tätt samt prioritera bort det gröna.a.

*Elisabeth Tevall*



Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm



## Hyresgästföreningen Södermalm

**Söndag 26 mars kl. 16.00**

Registrering från kl. 15.30. Handlingar finns på hemsidan.  
Lokal: Kroppens hus, entré E, Stadsgårdsterminalen (f.d. Birkaterminalen) nära Slussen, innan Fotografiska.

Från ca 17.30 till 18.30 finns möjlighet för mötesdeltagarna att få guidad visning och delta i någon aktivitet på Kroppens hus. Kom annars i god tid och se utställningarna före mötet. Vi bjuder på fika.

Allas lika rätt till ett tryggt boende är en folkhälsofråga! Kroppens hus är en utforskande och öppen verksamhet som inleddes på Kulturhuset och sedan i höstas finns i den gamla tullen i Stadsgården. En plats för möten och samtal kring konst, kroppen och folkhälsa på olika sätt. Målet är att tillsammans med besökarna fortsätta utveckla innehållet i delar av lokalerna. Här samarbetar vårdpersonal, konstnärer, gymnasieelever, patienter, skådespelare och forskare för att tillsammans skapa upplevelser och visa utställningar. "Med konst kan vi berätta om medicin, kroppen och forskningsrön på ett mer lustfyllt sätt. Det är två världar man normalt inte tänker förenas" säger Anna Nordlander, infektionsläkare och initiativtagare. Kroppens hus finansieras bland annat av Kulturrådet, Stockholms stad, privata stöd och volontärarbete och entrén är fri. Mer info finns på facebook och Instagram, sök på Kroppens Hus.

Södermalmsföreningen tycker att det är riktigt roligt att få bjuda in medlemmarna till årsmöte på Kroppens hus.



FOTO: FANNY SENOC

## Hyresgästföreningen Norrmalm



**Måndag 20 mars kl. 19.30–21.00**

Registrering, fika och en macka 19-19:30  
Handlingarna finns på vår hemsida

**Birkagården, Karlbergsvägen 86**

Susanne Sjöblom ny ordförande och Kristoffer Burstedt, Hyresgästföreningen region Stockholm.

Vi ställer frågan: förhandlar vi alltid i underläge?

Vi är tacksamma för nomineringar 08-24 84 42

hgf.norrmalm@gmail.com

norrmalm.hgfsthlm.se

Har vi rätt telnr och e-postadress till dig?

Uppdatera oss gärna!

**Alla medlemmar är välkomna!**

Sprid gärna denna inbjudan.

## Hyresgästföreningen Kungsholmen

**Onsdag 8 mars klockan 19.00**

Lokal: Nicandervägen 2

Nominera gärna någon som du känner eller varför inte dig själv! E-post: kungsholmen@hgfsthlm.se

Välkomna!

### Papperstidningen

Det finns ca 1,5 miljoner äldre och även yngre i det här landet, som inte har något internet. Det är mycket viktigt att även dessa kan få och ta del i information och kommunikation. Vi behöver nå även de som är ovana, inte har någon dator, padda eller mobiltelefon eller av andra orsaker inte vill eller kan lära sig hur man hanterar internet och dator. Även många som är "digitaliserade" tycker att det är viktigt att få Hyrespresen i brevlådan, vi är många som alltid läser den när den kommer.

Vi hoppas verkligen att Hyrespresen får vara kvar även på papper. Den är en bra tidning med mycket information t.ex. marknadshyror, byggplaner i Stockholm och genomförande av viktiga beslut med mera.

Hyrestidningen får inte läggas ner!!!!

*Lotta på Kungsholmen*