

HyresPressen

Nr 2-3 september 2023 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 54

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM OCH SÖDERMALM

Maktspråk och ignorans – svar på krav om varsam renovering

sid 4

**Allmännyttans
framtid**

• sid 6

**Hyresförhandlingarna 2024
- vad händer med trepartsavtalet**

• sid 10

**Bostads-
eländet**

• sid 12

HyresPressen

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

Hitta tidningarna på www.hyrespressen.se eller på respektive förenings hemsida.

Redaktör: Eva Fee, Södermalm
Redaktion: Susanne Puhacek, 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 fakttainnehåll. 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 2 2023 utkommer i mitten av december 2023. Manusstopp 20 oktober 2023.

Hyrespressens hyresgästföreningar

KUNGSHOLMEN

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

NORRMALM

Besöks- och postadress: Vanadisplan 3D,
113 31 Stockholm
Besök oss 1:a måndagen 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
E-post: hgf.norrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

SÖDERMALM

Besöks- och postadress: Krummakargatan 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
Facebook Hyresgästföreningen Södermalm
Ordförande: Yngve Sundblad

Mobilisera mot hyreshöjningar 2024!



Nu stundar snart förhandlingar om hyrorna 2024. Efter förra årets katastrofalt och unikt höga hyreshöjningar med närmare 5 procent måste vi alla bidra till att skapa opinion och vara väl förberedda förhandlare för att nå mycket bättre resultat för hyresgästerna både i allmännyttan och i de privata fastigheterna.

Parterna i Stockholm lyckades inte alls nå samsyn om den nya ”Trepartsmodellen” för förhandlingar. Vi har aldrig under mina tolv år som förhandlare med först Svensk Bostäder, sedan alla tre bolagen tillsammans, kommit överens om högre hyreshöjning än ca 2 procent i allmännyttan. Så kunde det ha varit också 2023 med tanke på bolagens vinster och det minskade krav på avkastning som politikerna i stadshuset beslutat om. Men bolagen vek inte från sina krav på 8 % med hänvisning till trepartsavtalet (Läs mer på sid 10).

Hyresgästföreningen har sedan länge ett avtal om medling om man inte kommer överens vid de årliga hyresförhandlingarna. Det var medlaren som beslutade om hyresnivån, som hamnade mittemellan buden, vilket är normalt vid medling.

Sedan 1 januari 2023 finns en lag om skiljemän vid kollektiva hyresförhandlingar. Enligt regeringen kommer hyresförhandlingarna att bli effektivare om medlare alltid kan anlitas om förhandlingarna



strandar. Vad det kan komma att innebära för privatförhandlingarna återstår att se.

Nu är uppgiften att få tjänstemännen i bolagen och de politiker som ger dem direktiv att förstå att resultat som förra året är förödande för hyresgästerna och samhället.

Vi måste anstränga oss med uppvaktningar av politiker och bolagsrepresentanter, opinionsbildning, demonstrationer för att visa att stora hyreshöjningar inte är befogade och utgör ett samhällshot.

Upp till kamp för en rimlig hyresuppställning inför 2024.

Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 63
E-mail: stockholm@hyresgastforeningen.se

Förhandlingar
• hyresförhandlingar
• ombyggnadsfrågor
• kontroll av hyra
• avtal med privata hyresvärdar
• avtal med allmännyttan

Medlemservice

• hyresjuridisk rådgivning
• rättigheter/skyldigheter
E-mail: radgivning@hyresgastforeningen.se

Förhandlingar

• hyresförhandlingar
• ombyggnadsfrågor
• kontroll av hyra
• avtal med privata hyresvärdar
• avtal med allmännyttan

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Växel, exp: 0771-443 443
Öppet måndag-torsdag 8.30–16.30, fredag 8–16
E-mail: info@hyresgastforeningen.se
• in- och utträden • betaländringar
• namn- och adressändringar
<http://www.hyresgastforeningen.se>



Förbundsstämman



I juni var jag ombud på Hyresgästföreningens förbundsstämma i Göteborg. Det var både upplyftande och skrämmande.

Upplyftande var det att träffa många engagerade medlemmar enade om att det behövs en aktiv folkrörelse som kan stå upp för hyresrätten och få en ändrad bostadspolitik.

Skrämmande när man inser vilka starka krafter som vi har emot oss och vad som krävs för att komma till rätta med bo-orättsvisa och bostadsbrist.

Hyresgästföreningen firar 100 års jubileum i år. 1923 gick ett antal hyresgästföreningar samman och bildade ett riksförbund. Det firade vi i Göteborg med intressanta utflykter till olika bostadsområden och med historiska återblickar.

Sveriges största hyresstrejk ägde rum i Olskroken och varade mer än ett år 1935-36. Två tusen människor samlades för att förhindra vräkningar av hyresgäster som vägrade betala hyreshöjningar för undermåliga bostäder. Hyresgästerna vann till slut. De vräkt fick flytta tillbaka, husen reparerades och hyreskraven sänktes.

Genom Hyresgästföreningens historia har det funnits en motsättning mellan den aktiva kampvilja som finns i Göteborg och den mera kompromiss- och förhandlingsvilliga organisationen i Stockholm med förbundstoppen i spetsen.

Det kommer bland annat fram i jubileumsboken "Hyresgäster i förening 100 år" av Peter Forsman och Per Svanberg med förord av förbundsordförande Marie Linder. Det är en överraskande bra bok som skildrar Hyresgästföre-

ningens historia och den svenska bostadspolitiken från 1920-talets marknadshyra, framväxten av den sociala bostadspolitiken, allmännyttan och HSB (som började som en del av Hyresgästföreningen), fram till dagens bostadspolitiska förfall där marknaden tagit över. Författarnas presentation av boken vid stämman väckte stor entusiasm.

I slutkapitlet om framtiden ställer författarna ett antal relevanta frågor, till exempel:

Det ägda boendet premieras och villkoren för hyresrätten försämraras. I två-/tredjedelssamhället hänvisas de fattigaste till hyresrätter. Vad betyder det för medlemsrekrytering och verksamhet?

Ska fokus vara hjälp åt hyresgästerna eller ska verksamheten breddas till dem som står utan bostad?

Det samhällskontrakt som gav staten ansvar för finansieringen, kommunen ansvar för bostadsförsörjningen och parterna ansvar för förhandlingarna har staten brutit. Bruksvärdesystemet och systematisk hyressättning bygger på att det finns rättvisa och rimliga förutsättningar. Hur ska Hyresgästföreningen agera när sådana inte finns?

Hur kan föreningen stärka sin lokala organisation för att finnas där, och då hyresgästerna behöver den som mest?

Sådana frågor hade kunnat komma upp på stämman i samband med organisationsutredningen. Trots att många delegater i samtal uttryckte sin besvikelse över resultatet antogs utredningens

förslag utan debatt. Även i övrigt antogs det mesta utan debatt och inget beslut gick emot förbundsstyrelsens yrkanden.

Det finns en enighet i de stora frågorna om bostadspolitiken, men hur verksamheten ska bedrivas, är svårt att påverka nerifrån lokalorganisationerna. Tyvärr medför årets stämmobeslut mer centralisering och överflyttning av pengar till central nivå, något som särskilt drabbar Stockholmsregionen. Men vi stockholmare fick inte gehör för våra synpunkter.

Men huvudintrycket från stämman är ändå att det finns en gemensam syn på vikten av lokal organisering och opinionsarbete för att återfå en social bostadspolitik enligt den svenska modellen. Och boken om Hyresgästföreningens hundra år och dess många frågor om framtiden är ett bättre underlag än stämmobesluten om organisationen.

Läs boken!



Du kan beställa boken genom att kontakta din stadsdelsförening.

VI I KVARTERET DRAGET HAR MÖTT AV

Maktspråk och ignorans

Familjebostäders standardhöjningar i samband med stamrenovering leder till "renovräkningar" ökad ojämlikhet i boendet och bidrar till den segregering som redan är ett stort socialt samhällsproblem. Vem ska bo kvar? Vem ska flytta? Hur vill vi att staden ska se ut och vilka får plats var i den? Det är en mycket viktig övergripande politisk fråga det handlar om. Särskilt när det är allmännyttan vi talar om.

I Kvarteret Draget 1 på Södermannagatan på Södermalm har vi länge stått inför en stamrenovering som gång på gång skjutits upp av Familjebostäder. Samtidigt har det hyresgäststyrda underhållet (HLU) i fastigheten pausats. Här finns alltså ett stort behov av renovering av stammar och el, liksom av vanligt löpande underhåll. Men finns det verkligen behov av övriga åtgärder i denna totalrenovering?

Våren 2022 meddelade Familjebostäder att man beslutat sig för en genomgripande renovering av hela kvarteret, med hyreshöjningar på över 100 procent. Då restes frågor om varför och hur bolaget beaktat uppdraget som är knutet till allmännyttan ur social aspekt? Varken då eller senare har man gett svar på dessa frågor. I stället har man hävdat att bostadsbolaget främst är ett vinstdrivande företag. Det sociala ansvaret anser man ta genom att erbjuda permanent evakuering.

Samrådsgruppen som representerade hyresgästerna tog fram en enkät om hyresgästernas syn på sitt boende, där svarsfrekvensen blev över 70 procent. Här svarade endast tre av nittionio boende att de kommer kunna flytta tillbaka ifall renoveringen genomförs enligt bolagets modell. Många trivs bra och känner inte igen sig i bolagets hårda domar över fastighetens brister gällande värme, ljud, trygghet, ventilation med mera.

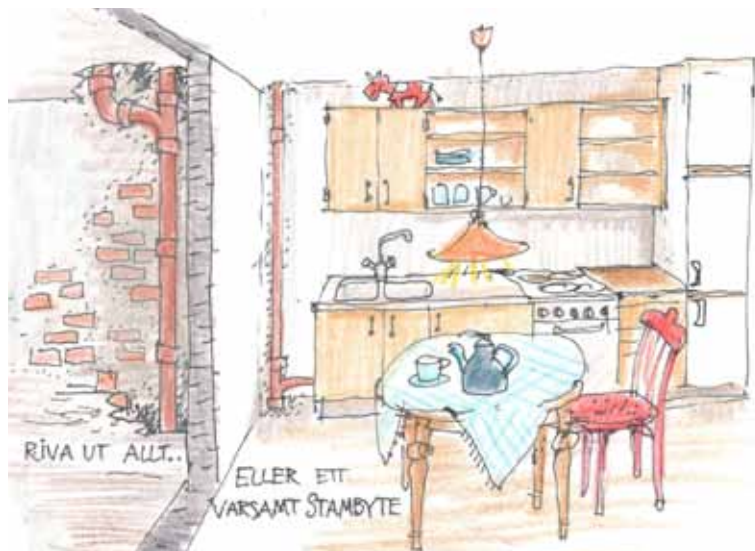


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Samråden har inte genomförts så att behoven för renovering kunnat genomlysas och diskuteras. Familjebostäder har helt ignorerat våra invändningar mot planerade ingrepp och inte tagit in våra rapporter i sina bedömningar utan endast hänvisat till sitt "fastighetsägaransvar". Ingreppen berör viktiga antikvariska frågor, valda system för ventilation och stammar, planer på att gå in i golvens bjälklag, eventuellt sänka taken samt omdisponera kök med nya utrymmeskrävande schakt för stammar, med mera. Man planerar förändringar av gemensamma funktioner på gården och att bygga sophus där. Fastigheten och gården har högsta antikvariska skyddsklassning, blå. Stor varsamhet bör gälla då det är en av få bevarade storgårdar i Stockholm.

Samrådsgruppen har begärt ut tekniskt underlag i form av ritningar och akustiska mätningar, samt underlag för att göra en oberoende antikvarisk konsekvensanalys,



FOTO: MAJ SANDIN



FOTO: BLECKTORNET/DRAGET 1

för att ha tydligare uppgifter att förhålla sig till, men nekats detta. Det är svårt att tolka på annat sätt än att underlaget som vi inte får tillgång till skulle kunna påverka renoveringsplanerna. Syftet tycks vara att göra fastigheten till en kassako, en renoveringsmodell helt i strid med stadens policy och regeringens framskrivna Agenda 2030, som framhåller vikten av varsammare renovering. I Familjebostäders planer är återbruk och miljötänkande ren kosmetika. Vid möte med bolagets miljöchef medgav hon att det ej fanns underlag för projektets långsiktiga miljöpåverkan. Beslut fattas ändå.

Noteras bör att Familjebostäder som enda allmännyttiga bostadsbolag saknar avtal med Hyresgästföreningen gällande hur samråd ska gå till. Bolaget har agerat maktfullkomligt och ignorant under samrådet, vid möten, och i övrig kommunikation ofta tillämpat olika varianter av härskarteknik.

Våren 2023 tillkom ett tredje standardval efter påtryckningar från den nya politiska ledningen i bolagets styrelse. Detta visar ytterst lite skillnad i jämförelse med övriga planerade hyresnivåer. Man har också förvanskat två lägenheter, som fungerat som visningsobjekt. Där har tak sänkts, originaldörrar, garderober och städskap tagits bort, och renovering av originalsnickrier har genomförts mycket undermåligt.

Vi hyresgäster vill ha ett omtag gällande den genomgripande ombyggnaden. Familjebostäder hävdar att projektet redan kostat stora summor och framskridit för långt för att kunna ändras. Vi anser att även om det forsats ut pengar i olika utredningar under tio års tid, och att utredningar utförts på ett undermåligt sätt är det bolagets ansvar och inte hyresgästernas. Gör som den stora antikvariska förundersökningen (beställd av FB) från 2014 rekommenderade, var betydligt varsammare om huset.

Familjebostäders renoveringsplaner är en tickande bomb med rättsliga problem vad gäller materiella och sociala hållbarhetsfrågor, liksom viktiga kulturvärden. Genomförandebeslut tas nästa år. Gör om, gör rätt.

*Lokala Hyresgästföreningen och samrådsgruppen
Blecktorner/Draget*

Det senaste om Draget: Delgivning från Hyresnämnden till 111 hyresgäster

Efter att Familjebostäder ensidigt frånträtt samrådet har bolaget under sommaren 2023 gått till Hyresnämnden för att försöka genomdriva sin ombyggnad för de 111 hyresgäster som inte skrivit på förslaget.

Hyresgästerna fick först bara tre veckor på sig att yttra sig men begärde anstånd till 1 oktober 2023, vilket beviljades. Ärendet lär inte komma upp i Hyresnämnden förrän under mitten av våren 2024.

Lokala Hyresgästföreningen och samrådsgruppen med stöd av Hyresgästföreningens jurister arbetar med ett gemensamt yttrande för de 96 som är medlemmar. Dessutom uppmantras hyresgästerna att skicka in egna yttranden. Vidare pågår försök att påverka Familjebostäders styrelse att se till att samrådet återupptas istället.



Det sk "Nytorgspalatset" i hörnet Nytorsgatan/Sofiagatan på 1910-talet.

Hyresgästerna i Kålroten 3 vid Nytorget på Söder motsätter sig omfattande renovering

I detta vackra hus från 1907 är det 33 hyreslägenheter. Ägandet är uppdelat på ett fastighetsbolag och ett 30-tal privata andelsägare som också har lägenheter i huset.

Ägarna har kommit med ett förslag till omfattande ombyggnad av bl.a. kök i samband med stambyte. Detta gäller hyreslägenheterna, i andelslägenheterna får ägarna göra som de vill. Hyresgästerna i 22 av hyreslägenheterna motsätter sig förslaget och ägarna har gått till Hyresnämnden.

Hyresgästerna har anlitat byggnadsteknisk expertis som visat att man kan dra om rören i köket utan den omfattande totalombyggnad hyresvärden driver. I Hyresnämnden stod uppgift mot uppgift och det blev en bra diskussion. Med 2 röster mot 1 i Hyresnämnden fick ändå hyresvärden igenom sitt förslag. Ärendet är överklagat av hyresgästerna till Hovrätten.

Viktig lärdom, också för hyresgästerna i Draget, är att få hjälp av byggnadstekniker för att visa att ombyggnaderna inte alls behöver bli så omfattande om man drar rören på ett klokt sätt.

Hyresnämnden och Hovrätten måste börja ta till sig detta.

Red

Ny rapport om allmännyttan

I slutet av maj släpptes rapporten "Den kommunala allmännyttan – fyra motsägelser och vägval för framtidens bostadsförsörjning" av Martin Grander. Han är till vardags biträdande universitetslektor vid Institutionen för urbana studier vid Malmö universitet.

Grander analyserar fyra spänningsfält i dagens allmännytta. Den första motsägelsen gäller nybyggnation, där det talas mer om byggpolitik än bostadspolitik. Takten på nybyggen har ökat men det allmännyttiga bostadsbeståndet har minskat. Vi har en utveckling där allmännyttan inte bygger i takt med sin marknadsandel. Samtidigt säljer allmännyttan mer än man bygger och idag har den sammalagda marknadsandelen minskat från 25 % (år 1990) till 16 % idag. För bostadsrätter gäller det omvända. Problemet med detta är att andelen prisåtkomliga bostäder i beståndet minskar.

Det finns en kontrast mellan en selektiv och generell bostadspolitik menar Grander. Den generella bostadspolitiken vänder sig till alla hushåll. Men idag sorterar man bort vissa hyresgäster i allmännyttan. Cirka 30 % av de kommunala företagen accepterar inte offentliga transfereringar såsom bostadsbidrag, försörjningsstöd och etableringsersättningar. Detta står i kontrast till inkomstfördelningen. Allmännyttans hushållssammansättning blir mer och mer inkomstfattig, där 50 % tillhör gruppen med låg köpkraft. Allmännyttan börjar därför bli, enligt Grander och andra forskare, en typ av social housing. Detta begrepp har kommit att få en starkt negativ laddning i den svenska bostadsdebatten. Många associerar det med sociala kategoribostäder av dålig kvalitet för enbart de fattigaste hushållen, men internationellt finns det många olika modeller inom detta samlingsbegrepp.

Den andra motsägelsen gäller kontrasten mellan hushåll med fast och hög inkomst och de hushåll som får bostad via socialtjänsten. Mellan dessa grupper finns också en grupp som har tillräckligt inkomst för att komma in på marknadssegmentet och som inte har tillräckligt låg inkomst för att få hjälp med boendelösning från socialen.

Den tredje motsägelsen gäller den idé som finns gällande en nationellt sammanhållen bostadsförsörjning men där det finns många stora lokala variationer på kommunal nivå. Vilka kommuner godkänner försörjningsstöd i allmännyttan? Här finns ett mönster som går att se i kranskommunerna runt storstäderna där det saknas eller finns en liten andel allmännytta, eller har en allmännytta som inte godkänner försörjningsstöd. Här råder därför, enligt Grander, en brist på nationellt sammanhållet bostadspolitik och en ökad segregation.

Hur definierar företagen själva sitt bostadsförsörjningsansvar? Här finns stora variationer på hur allmännyttan uppfattar sitt uppdrag. Många företag anser till exempel



Kvarteret Piskan på Södermalm, Svenska bostäder.

FOTO: ARI ESKILINEN

att man inte ska arbeta med sociala insatser. Det kan bli problematiskt när det finns stora lokala variationer tycker författaren. Dessa variationer kan kopplas till politiska skiljelinjer i synen på bostadsförsörjningen men visar också på skillnader i företagets kultur och organisation.

Klart är att allmännyttan har möjlighet att bidra till en inkluderande bostadsförsörjning för flertalet men detta utrymme nyttjas på olika sätt.

Sammanfattningsvis menar Grander att kommunalt självstyre, otydligt bostadsförsörjningsansvar och förändrad lagstiftning för allmännyttan möjliggör för kommuner att, via allmännyttan, påverka befolkningssammansättningen.

Den fjärde motsägelsen gäller allmännyttan och segregationen. Motverkar eller bidrar allmännyttan till segregationen? Båda är sanna, anser Grander och tar Malmö som ett exempel för att visa att områden med stor allmännytta uppvisar en hög andel hushåll med låg köpkraft. Men samtidigt motverkas segregation i och med att allmännyttan faktiskt finns i innerstadsområden i de större städerna.

Avslutningsvis summerar Grander sin rapport med att säga att allmännyttan inte har samma möjligheter som tidigare att vara allmännyttig. Den har inte spelat ut sin roll men kräver reformer. Som förslag anser Grander att man bör uppdatera den svenska modellen genom att ett nytt investeringsstöd och uppdaterade bostadsbidrag. Vidare med en tydligare ansvarsfördelning mellan stat och kommun och slutligen utvecklade hyresgarantier och ett reformerat fördelningssystem. Detta ger en förstärkning av kombinationen generella och selektiva inslag i svensk bostadsförsörjning.

Margaretha Hydén

Rapporten finns att läsa här:

<https://bostad2030.se/rapport-den-kommunala-allmannyttan-fyra-motsagelser-och-vagval-for-framtida-bostadsforsorjning>

Två brev till partierna i Stadshuset om ägardirektiven i allmännyttan

Inför partiernas pågående arbete med budgeten för 2024 förde Stockholms tio hyresgästföreningar fram krav på tydliga ägardirektiv från politikerna. Uppdraget till de kommunala bostadsbolagen bör vara

- Håll nere hyreshöjningarna.
- Hyresgästinflytande och nollalternativ vid renoveringar.
- Satsa på eget byggande med upplånade pengar.
- Staden är kreditvärdig. Nybyggnationen ska inte betalas ur vinsten från hyresgästernas hyresbetalningar, utan fördelas på alla stadens invånare.

Ett liknande budskap har skickats till partierna från ordförandena i de förtroendevalda förhandlingsdelegationerna för allmännyttan. I brevet trycker man särskilt på behovet av ett fortsatt lågt avkastningskrav för att hålla hyrorna nere och vikten av ändrade kalkylräntor vid nyproduktion. Man påtalar att tidigare ägardirektiv uttryckt behov av socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningar, men att det saknades i budgeten för 2023 och bör krävas igen och kompletteras med att hänsyn måste tas till de boendes möjlighet att flytta tillbaka. Nollalternativ och minsta möjliga åtgärder ska eftersträvas. Renoveringar ska vara hållbara och spara befintliga kvaliteter i enlighet med stadens miljöpolicy.

Vi hyresgäster hoppas att politikerna tar till sig argumenten och låter allmännyttan bli ledande i en ny bostadspolitik. Vi får se vad som kommer i partiernas budgetförslag. I början av december vid budgetdebatten lär vi stå igen utanför Stadshuset redo för diskussioner med flygblad och banderoller. Slut upp du också!

Eva Fee

Hyresgästerna i innerstaden har låga inkomster

I Martin Granders rapport granskas också påståendet att hyresgästerna i Stockholms innerstad är rika.

Inkomstskillnaderna är stora mellan bostadsrätt och hyresrätt.

Medianinkomsten i Stockholm är 357 000 om året, men 431 000 för den som bor i bostadsrätt, 314 000 för privathyresrätt och 277 000 för allmännyttan.

Rapporten konstaterar också att 29 procent av hyresgästerna i allmännyttan i innerstaden tillhör den fjärdedel som har de lägsta inkomsterna i staden. I privat hyresrätt är andelen 21 procent. Det finns smärre skillnader mellan stadsdelarna, men rapporten konstaterar att allmännyttan och hyresrätten väl fyller en funktion att minska segregationen i Stockholm.

Förhållandena är likartade i Göteborg och Malmö.



2023 ÅRS ROS

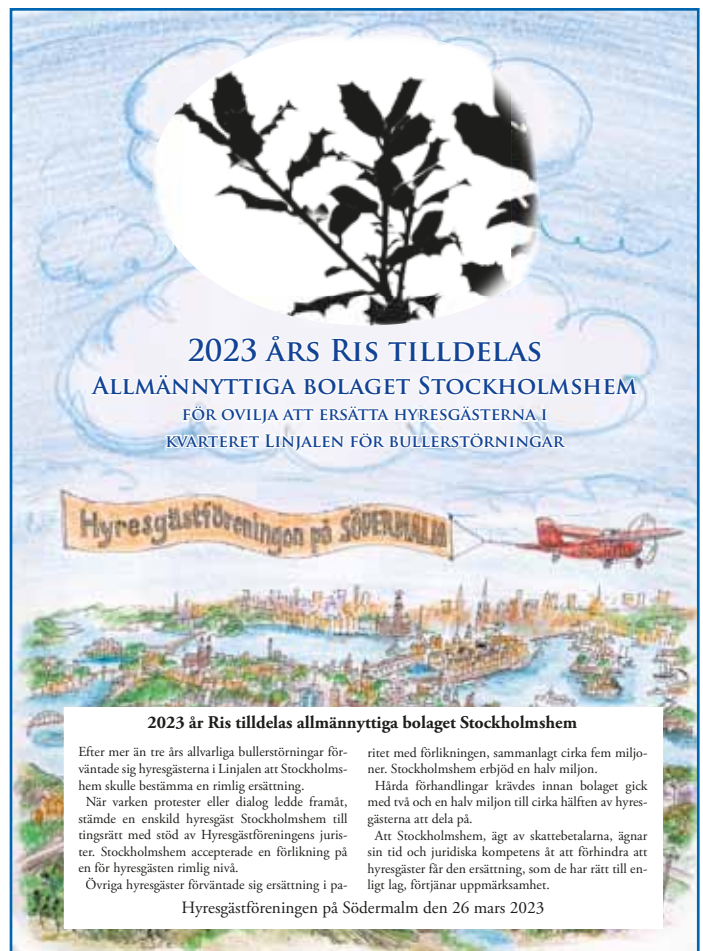
TILDELAS JURISTER OCH FÖRHANDLARE PÅ HYRESGÄSTFÖRENINGEN REGION STOCKHOLM FÖR ARBETET MED ERSÄTTNINGAR FÖR BULLERSTÖRNINGAR

Hyresgästföreningen på SÖDERMALM

2023 års Ros tilldelas Jurister och Förhandlare på Hyresgästföreningen Region Stockholm

Det allmännyttiga bolaget Stockholmshem har på alla sätt försökt minimera ersättningarna för bullerstörningar i kvarteret Linjalen. Hyresgästföreningen har tvingats driva hyresgästernas sak i tingsrätt och i långdragna förhandlingar. Ett stort tack till jurister och förhandlare som visat stort personligt engagemang i arbetet med ett ärende som inte borde ha uppkommit.

Hyresgästföreningen Södermalm den 26 mars 2023



2023 ÅRS RIS TILDELAS

ALLMÄNNYTTIGA BOLAGET STOCKHOLMSHEM FÖR OVILJA ATT ERSÄTTA HYRESGÄSTERNA I KVÄRTERET LINJALEN FÖR BULLERSTÖRNINGAR

Hyresgästföreningen på SÖDERMALM

2023 år Ris tilldelas allmännyttiga bolaget Stockholmshem

Efter mer än tre års allvarliga bullerstörningar förväntade sig hyresgästerna i Linjalen att Stockholmshem skulle bestämma en rimlig ersättning.

När varken protester eller dialog ledde framåt, stämde en enskild hyresgäst Stockholmshem till tingsrätt med stöd av Hyresgästföreningens jurister. Stockholmshem accepterade en förlikning på en för hyresgästen rimlig nivå.

Övriga hyresgäster förväntade sig ersättning i paritet med förlikningen, sammanlagt cirka fem miljoner. Stockholmshem erbjöd en halv miljon.

Härda förhandlingar krävdes innan bolaget gick med två och en halv miljon till cirka hälften av hyresgästerna att dela på.

Att Stockholmshem, ägt av skattebetalarna, ägnar sin tid och juridiska kompetens åt att förhindra att hyresgäster får den ersättning, som de har rätt till enligt lag, förtjänar uppmärksamhet.

Hyresgästföreningen på Södermalm den 26 mars 2023

Rädda Järvaavtalet!

Alla hyresgäster i Stockholm berörs av hur de allmännyttiga bostadsbolagen fungerar. Därför är det viktigt att uppmärksamma avtal och agerande som berör många hyresgäster, även i andra stadsdelar än innerstan som är Hyrespressens primära område.

2010 slöts ett avtal mellan Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder, Järvaavtalet, om upprustningen av miljonprogramsområdena såväl tekniskt som socialt med hyresgästinflytande och med relativt sett måttliga hyreshöjningar i en basnivå och en utökad nivå.

Det var en framgång som gav hopp, visar på förortens goda sidor och ger möjlighet att minska segregationen. Avtalet har följts, närmare 4000 lägenheter har renoverats invändigt och utvändigt och de återflyttade hyresgästerna är nöjda.

Det har blivit dyrt för Svenska Bostäder, som nu vill ändra avtalet när det gäller de återstående cirka 1700 lägenheterna och har lanserat idéer om en billigare ”ny underhållspolicy” som innebär att hyresgästerna ska bo kvar och att renoveringsåtgärderna ska göras succesivt under många år.

Hyresgästerna befarrar att Svenska Bostäder är på väg att säga upp eller kringgå avtalet.

Järvaavtalet kom till efter att massiva protester i Husby 2007–2008 hade satt stopp för det så kallade Järvalyftets extrema förslag på omfattande rivningar och ”lyxrenove-

ringar” till nyproduktionspriser, något som följdes av en omfattande ”Järvalyft” och långvariga förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Hyresgästerna på Oslogatan i Husby tog upp kampen mot Järvalyftet. Nu strider de igen, denna gång för rättvisan att alla ska få samma villkor enligt Järvaavtalet.

Boende i cirka 500 ännu orenoverade och mycket slitna lägenheter på Oslogatan har på ett mycket välbesökt möte i februari och genom namninsamling ställt krav på likvärdiga och fullständiga totalrenoveringar med evakuering. Som det har gjorts hos de närmaste grannarna och som de hela tiden blivit lovade.

Den träff som hölls i slutet av juni mellan den lokala hyresgästföreningen, Husbyrådet och Svenska Bostäders ledning har inte lugnat oron. Bolaget ville mest tala om badrumsrenovering med hyresgästerna kvar. Följande uttalande antogs och har skickats som debattinlägg av representanter för LH Runstenen på Oslogatan och Husbyrådet.

Uttalande

Hyresgästerna i de nästan 50 år gamla, slitna lägenheterna på Oslogatan i Husby uttrycker stark oro över tecken på att Svenska Bostäder (SB) inte längre avser att följa det länge så hyllade Järvaavtalet. Med tidigare framgångsrika och omtyckta renoveringar på Trondheimsgatan, Bergengatan och delar av Oslogatan, önskar hyresgästerna samma typ av förbättringar för sina egna bostäder.

De vill inte bara se badrumsrenoveringar med akut risk för vattenskada som argument, utan även en fullständig upprustning av sina utslitna golv, väggar, trapphus och balkonger. Svenska Bostäders tal om ”varsamma” renoveringar, där hyresgästerna bor kvar under byggtiden, väcker då betydande oro, speciellt bland barnfamiljer, nattarbetare, äldre och sjuka, som skulle drabbas mest av byggdamm och buller.



Från möte 29 juni med deltagare från LH Runstenen, Husbyrådet och Svenska bostäder.

Husbyrådet består av Husbybor i olika åldrar som tillsammans med det lokala föreningslivet vill engagera boende och hitta nya vägar för inflytande och delaktighet i Husby'.

FOTO HUSBYRÅDET.

Varsamma renoveringar vore givetvis vettiga i hus där underhållet har skötts, men inte som här i fastigheter som sedan länge kräver betydande upprustning.

Hyresgästerna på Oslogatan kräver att de behandlas lika med sina grannar på andra gator där renoveringar enligt Järvaavtalet redan har genomförts. De förväntar sig att få evakueras till likvärdiga bostäder under renoveringstiden, precis som i tidigare fall. Att de skulle hänvisas till flera omgångar av renoveringar anses vara orättvist.

Dessa krav förstärks av historien om statens avskaffande av skattebefriade underhållsfonder i början av 1990-talet följt av en under flera årtionden växande underhållsskuld till hyresgästerna. När Järvaavtalet upprättades 2010 var det en stor seger för hyresgästerna, parat med löften från Svenska Bostäders dåvarande styrelse om att endast en tredjedel av renoveringskostnaderna skulle täckas av höjda hyror, medan en tredjedel skulle täckas av energibesparingar och en tredjedel av Svenska Bostäders som kompensation till hyresgästerna för alla år av uteblivet underhåll.

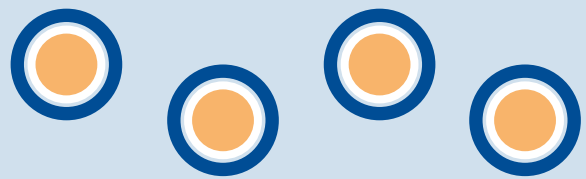
Hyresgästerna kräver att Järvaavtalet ska gälla och att inga eventuellt mindre ändringar (till exempel om akut risk för vattenskada i något fall skulle framtvinga en isolerad badrumsrenovering) ska genomföras utan deras godkännande. De förväntar sig också en tydlig tidsplan för hela renoveringsprocessen och försäkringar om att de kommande renoveringarna ska ha samma standard som tidigare, utan att det medför högre hyror.

Hyresgästerna förväntar sig respekt och rättvis behandling från den nya styrelsen i stadshuset och i allmännyttan. De menar att deras rätt till kvalitativa renoveringar, som tidigare överenskommet, måste respekteras och efterlevas.

Ayaan Mahamud, Semira Mohamed Nur, Halima Larsson
Göran Kärrman, Shukri Julal, Jonis Awad, Arne Johansson

Utgångspunkterna för hyresgästerna i Järva:

- hålla fast vid Järvaavtalet och i övrigt:
- begära en tydlig besiktning av husens tekniska standard (också bra att Hyresgästföreningen gör egna stickprov)
- ifrågasätta varför VD hävdade att det skulle ta 10 år att renovera den återstående fjärdedelen i Husby enligt Järvaavtalet då det tog 10 år att renovera de tre fjärdedelar som är klara
- påminna om att Svenska Bostäder redan i samband med Järvaavtalet medgav en stor underhållsskuld till hyresgästerna, en skuld som nu i några fall har vuxit till bristningsgränsen
- kräva en plan för att renovera helheten av både hus och gårdar, både utvändigt och invändigt – inklusive nya inre ytskikt (inklusive nya golv, tapetseringar och slitna köksluckor etc)
- betona nödvändigheten av evakuering för att kunna genomföra den inre renoveringen och att bespara hyresgästerna outhärdliga och återkommande störningar
- begära ett stort infomöte för alla berörda så snart som möjligt efter sommaren



Var är Stockholms nya bostadspolitik?

Fortfarande präglas bostadspolitiken i Stockholm av:

- ✓ Mycket tal om högt bostadsbyggande, men liten praktik.
- ✓ Hög dominans av smålägenheter i byggandet.
- ✓ Staden sätter mål på 10 000 nya lägenheter om året och gör många detaljplaner och ger många markanvisningar men mindre än hälften blir av.
- ✓ Staden säljer mark och ger tomträtt till mycket höga priser.
- ✓ Detaljplanerna skruvas åt för att innehålla så många bostäder som möjligt, men krav på boendekvalité för bostäder och utemiljöer eftersätts. Många extremdåliga miljöer byggs och planeras.
- ✓ Staden prioriterar mark till privata aktörer. Allmännyttan och bostadskooperationen får bara smulor.
- ✓ Staden sätter inga krav på rimliga boendekostnader i nyproduktionen.
- ✓ Staden ställer höga krav på avkastning och på kalkylräntor för de kommunala bostadsbolagen.
- ✓ Staden ställer bara svaga krav för hyresgästinflytande och rimliga hyror vid upprustning.
- ✓ Stadens bostadsförmedling prioriterar kötid istället för bostadsbehov.

Stadens politik kan sammanfattas med strävan efter stora inkomster istället för en politik som ger alla stadens invånare goda bostäder.

Vi behöver en ny bostadspolitik för staden.

Ragnar von Malmberg

Den säregna trepartsöverenskommelsen för hyresförhandlingar

Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges allmännyttiga kom 2022 överens om principer för bland annat hyresförhandlingarna. Även andra hyressättningsfrågor ingick, men här bedöms bara hyresförhandlingarna. De överenskomna principerna är förvånande konstiga både i teorin och i praktiken vid förhandlingarna om 2023 års hyror.

Så här presenterades överenskommelsen

”Parterna utgår från samma ekonomiska faktorer i de årliga förhandlingarna. Från och med förhandlingsåret 2023 rekommenderas fem olika faktorer som grund för de årliga förhandlingarna. Två reflekterar lokala förhållanden, som avgifter för el, värme, vatten och avlopp och avfall samt förvaltnings- och underhållskostnader. Tre faktorer är nationella – räntor, BNP och BNP/capita samt inflation exklusive hyror. Hänsyn bör också tas till den samhällsekonomiska utvecklingen på orten.”

Först principerna

Enligt överenskommelsen ska man utgå från faktisk kostnadsökning för avgifter, förvaltnings- och underhållskostnader. För BNP och inflation exklusive hyror ska nationella statistik användas.

Eftersom BNP och inflation exklusive hyror i hög grad är samma sak som kostnadsökningar räknar systemet samma saker flera gånger. Det är helt orimligt att ha med BNP och inflation i kalkylen. Det är kostnadsökningarna i respektive bolag som måste vara grunden.

Vidare angav överenskommelsen att räntor skulle räknas efter några nationella index, istället för efter faktiska utgifter i respektive bolag. Detta blev ännu mera orimligt eftersom allmännyttan i Stockholm och flertalet privata bolag har mycket låga ränteutgifter.

Sen praktiken

Förhandlingarna påbörjades i september 2022 och skulle utgå från kostnadsutveckling 2020, 2021 och 2022. I mars 2023 redovisade de allmännyttiga bolagen i Stockholm den faktiska kostnadsutvecklingen i sina bokslut. Då gick det att granska bolagens påståenden i förhandlingarna med verkligheten.

Såväl avgifter, förvaltnings- och underhållskostnader och räntor hade ökat väsentligt mindre än de nivåer som bolagen påstod inför förhandlingarna.

Bolagen påstod att förvaltningskostnaderna hade ökat i snitt 5,83% åren 2020-2022. I verkligheten hade de ökat med 3,9%. Bolagen påstod att räntorna hade ökat med i snitt 43,51%. I verkligheten hade de minskat (!) med 2,3%.

Nästa fråga är hur stor del av bolagets totala kostnader som respektive faktor står för. Avgifter, förvaltningskostnader och underhåll står för 59 procent och räntorna för 4 procent av den totala summan av hyror för lokaler och bostäder.

Så sammantaget kan de ökade avgifts- och förvalt-

ningskostnaderna bara motivera en hyreshöjning med 2,2% och de minskade räntekostnaderna motiverar en hyresförändring med minus 0,1 procent utifrån de genomsnittliga förändringarna 2020-2022.

Det är en mycket stor skillnad mot det hyreshöjningskrav utifrån trepartsöverenskommelsen som bolagen redovisade för 2023 på 9,0 procent. Av bolagens hyreshöjningskrav bestod hela 5 procent av ökade räntor. Som i verkligheten hade minskat!

Skillnaderna mellan de totala hyrorerna och kostnaderna för avgifter, förvaltning och räntor består framför allt av avskrivningar. Dessa ingår inte alls i trepartsöverenskommelsen. Ska man bedöma dessa måste man ta med årets vinst, förändringar av fastighetsvärden, avsättningar till fonder, försäljningsinkomster mm. Det är en vidare analys, men sammantaget har bolagen haft mycket höga vinster, höga ökning av fastighetsvärden och avsättningar. Långt över avskrivningarna.

Ragnar von Malmborg

Är Stockholmshyra på väg tillbaka?

Utredningen om lägets roll för hyressättningen, som gick ut på att hyrorerna i framför allt Stockholms innerstad skulle höjas kraftigt, försvann tillsammans med förslaget om marknadshyra i nyproduktion och det blev ingen överenskommelse om Stockholmshyra mellan Hyresgästföreningen i Stockholm och de allmännyttiga bolagen.

Men Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttiga har ingått Trepartsavtalet. Där står det att parterna är överens om att systematisk hyressättning grundad på läget ska genomföras, det vill säga det man försökte åstadkomma genom avtalet om Stockholmshyra.

Från Hyresgästföreningen centralt ser man Trepartsavtalet som en räddning av förhandlingsrätten inför hoten om förnyade förslag till lagstiftning. Vi måste få till stånd en bred diskussion om detta är rätt väg att gå.

Om lägesfaktorn får större vikt vid de årliga förhandlingarna, kommer ännu fler att tvingas flytta från innerstan och från många av förorterna. Segregeringen ökar ännu mer och samhället slits isär. Det borde tillräckligt många politiker och väljare förstå.

Vi kan mobilisera mot dåliga förslag och driva igenom en ny hyrespolitik som liksom hyrespolitiken i Wien ger alla chans till en bostad med rimlig hyra i hela staden. Även i år har Wien utnämnts till den bästa staden i världen att bo i.

Men i Stockholm är frågan: Var ska vi bo, vi som inte längre har råd?

Eva Fee



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Erfarenheter från Trepartsöverenskommelsen i förhandlingarna i allmännyttan i Stockholm inför 2023

Hyresgästernas små förhandlingsdelegationer mot de tre stora allmännyttiga bolagen i Stockholm mötte redan i förhandlingarna inför 2023 års hyror fastighetsbolagens försök att utnyttja Trepartsöverenskommelsen till sin egen fördel genom hårddragna egna tolkningar.

Bolagens förhandlare och vi i de små förhandlingsdelegationerna för hyresgästerna i Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder möttes fem gånger var efter bolagen strandade.

Våra intryck var att bolagen inte ville förhandla och kompromissa utan ville komma till medlingsorganet Hyresmarknadskommittén.

Talande är att när stadens politiker presenterade minskade avkastningskrav med 479 miljoner så ville inte bolagsdirektörerna låta detta påverka förhandlingarna utan strandade vid förhandlingsmöte samma eftermiddag.

Vi ville fortsätta, det borde gå att komma varandra närmare.

Parterna i Stockholm lyckades inte alls nå samsyn om hur den nya "Trepartsmodellen" för förhandlingar skulle användas.

Bolagen ville använda Treparten som en räknescruppa, där ett antal faktorer, vars värden parterna i flera fall inte var överens med bolagen om, sattes in och ut kom en procentsiffra, 9 procents höjning, sedan modifierad till 8,7.

Hyresgästsidan anser att Trepartsöverenskommelsen innehåller att man spänner upp intervall, inom vilket man gör en bedömning av vilken hyreshöjning som är rimlig.

Bolagens förhandlare påstod att de inte förstod hyresgästsidas argument kring hur Trepartsöverenskommelsen skulle användas trots att det finns stöd för dessa i flera skrivningar i denna.

Bolagen tog tvisten till Hyresmarknadskommittén,

som mot vanligheten gav hyresgästsidan rätt i att det inte förhandlats färdigt. Man ålade parterna att träffas i en seriös förhandling minst en gång till. Detta skedde i januari 2023. Efter fyra timmar strandade bolagen trots att man kommit varandra närmare.

Därefter kom Hyresmarknadskommitténs medlares beslut om hyreshöjning med 4,76% utom vad gällde presumtionshyror, som höjdes med 2,4%, i snitt 4,45%.

Dessa hyreshöjningar är helt unikt höga. Senaste decenniet har hyresgästdelegationerna kunnat komma överens med allmännyttan i Stockholm om hyreshöjning på högst ca 2 procent, normalt kring 1,2, som bäst 0,65 procent 2016 och 2017.

Förändringar inför förhandlingarna inför 2024

Visa av förra årets erfarenheter borde parterna kraftigt förändra eller skrota Trepartsöverenskommelsen. Avsikten centralt är dock att behålla den men förhandla fram bättre anvisningar.

Inför årets förhandling har parterna centralt tillsatt en grupp som ser över erfarenheterna från förra året. Vi håller kontakt med Hyresgästföreningens representant, som har lyssnat på vår kritik och själv fick erfarenhet av hur illa modellen fungerade i allmännytteförhandlingarna i Stockholm.

Vi är utlovade förbättrade och tydligare anvisningar snart. Förhoppningsvis underlättar de våra förhandlingar med allmännyttan i Stockholm, så vi kan nå en anständig uppgörelse och slippa hamna i Hyresmarknadskommittén, men osvuret är bäst.

I vilket fall som helst måste vi anstränga oss med uppvaktningar av politiker och bolagsrepresentanter, opinionsbildning, demonstrationer att visa att stora hyreshöjningar är förödande.

Yngve Sundblad

Bostadseländet

91,5 procent av medborgarna i regionen tycker att det är viktigt att politikerna arbetar med boendefrågorna. Hur ser det ut i praktiken?



Boendeproblemet i regionen

- Helt bostadslösa: 7 200.
- Inneboende: 103 000.
- Andrahandsboende 64 000.
- Oklart hur många som bor i friggebodar och ägarlägenheter.
- Unga som inte kan flytta från föräldrarna: 67 000.
- Par som inte kan separera i väntan på bostad: 6 000.
- Boende i hotellägenheter: 10 000.
- Antal hotade av renovering: 85 000.
- Trångbodda enligt definitioner 15 procent. Enligt hushållen är 17 procent trångbodda, dvs 410 000.

23 procent har ansträngd boendeekonomi enligt "kvar att leva på analyser". 29 procent, 700 000, anser att boendekostnaden inte är godtagbar.

I Sverige är 14 procent av pensionärerna, 15 procent av ensamstående med barn och hälften av de med sjuk- och aktivitetsersättning beroende av bostadstillägg/bostadsbidrag.

Samma personer kan förekomma i flera grupper. En samlad bedömning är att mer än en tredjedel av invånarna i Stockholmsregionen har en eländig bostadssituation.

Kanske finns också en tredjedel som bor överdådigt och en tredjedel som bor rimligt?

Hur har så många hamnat i en eländig situation?

Ett kort svar är bostadsbrist, ökade boendekostnader, ändrade upplåtelseformer, ökade inkomst- och förmögenhetsskillnader, samt otillfredsställande regelsystem.

När uppstod bostadsbristen?

I början av 1990-talet var tillgången på bostäder god, i Sverige och i storstäderna. Bostäderna var av god kvalitet. Så gott som alla tidigare omoderna bostäder hade fått lägsta godtagbara standard.

Hyror och priser i nyproduktionen var rimliga. Det fanns ett omfattande regelsystem för kommunal planering och för byggande samt stödsystem för nyproduktion och för upprustning av alla upplåtelseformer. Det fanns kösystem både för hyresrätt och för bostadsrätt, dock inte oöverkomliga. Men staten ansåg systemet dyrt.

I början av 90-talet gjordes stora regeländringar.

Kommunala planeringssystem avskaffades. Stödsystemen för nybyggnad och upprustning minskades kraftigt. Ändringarna slog hårt mot både hyresrätt och bostadsrätt. Bostadsbyggandet sjönk med 75% trots fortsatt befolkningstillväxt. Bostadsbristen återuppstod.

Hyresrätten tappade allt stöd. När det gällde bostadsrätten kunde byggarna så småningom ändra från låga insatser med lån i föreningarna till höga insatser och lån för köparna som så kunde få ränteavdrag. Men det blev svårare för hushållen att få lån för köp.

Under första delen av 2000-talet blev bostadsbyggandet mer i proportion till befolkningstillväxten, men inte tillräckligt för att komma åt bostadsbristen.

Under 2010-talet blev befolkningsökningen åter väsentligt större än bostadsbyggandet. Och bostadsbristen spädades på.

Senaste året har bostadsbyggandet minskat till cirka en tredjedel i regionen. Trots en folkökning på nästan 22 000 invånare senaste året.



Det statliga stödet ger mest till de rikaste
Det statliga stödet med ränteavdrag och rotbidrag till nya och befintliga bostadsrätter och äganderätter ger mest till de dyraste bostäderna och till de med högst inkomster. Systemet har i kombination med bostadsbristen lett till kraftiga prisökningar och stora låneskulder för svenskarna.

Bara en tredjedel av hushållen har råd att köpa ny- eller begagnad bostadsrätt. Bara 40 procent har råd att hyra nybyggd hyresrätt.

Omvandlingen av hyresrätt till bostadsrätt har lett till ökade svårigheter för hushåll med låga eller måttliga inkomster att få en tillräcklig bostadsstandard och större svårigheter för samhället att hjälpa särskilt utsatta. 1990 fanns 60 procent av regionens bostäder i hyreshus som ägdes av fastighetsbolag och stiftelser. 2023 bara 36 procent.

Det statliga bostadsstödet är väsentligt större idag än 1990.

De statliga kostnaderna för bostadssektorn uppskattades i början av 90-talet till 30 miljarder per år. Med hänsyn till inflationen motsvarar detta 46 miljarder per år 2021. Men det samlade statliga bostadsstödet uppgick till cirka 60 miljarder 2021. Med högre räntor ökar det nu ytterligare.

Slutsatser

Det går idag att summera. En framgångsrik svensk bostadspolitik tog sin början under 1930-talet och pågick till början på 1990-talet. Sen byttes mycket ut. Det fanns en tro att mera marknad och mindre regler

Grattis Karolina Berntsson, Södermalm

... som i juni valdes in i Hyresgästföreningens förbundsstyrelse

Hur känns det att ha blivit invald i förbundsstyrelsen?

Jag är glad över förtroendet stämman gett mig och övriga i förbundsstyrelsen. På ett personligt plan är det intressant att bidra i det natio-

nella arbetet. Hyresgästföreningen är viktigare än någonsin i dessa tider!

Vilka frågor brinner du för och vill jobba med?

Jag ser fram emot att bidra med erfarenheter från den lokala verksamheten samtidigt som jag kommer lyfta in perspektiv av demokratiarbete och vikten av medbestämmande för att göra Hyresgästföreningen till en medlemsorganisation i sin tid. Vi behöver stärka organisationen med fler medlemmar och förtroendevalda och ge dem verktyg att organisera sig. Vi har tagit många stora och vik-

tiga beslut från organisationsutredningen på stämman och där har vi i förbundsstyrelsen ett stort fokus på genomförandet. Vi måste också fokusera på hyresgästernas rättigheter och göra allt vi kan för att alla ska ha råd att bo.



Karolina Berntsson.

FOTO: PRIVAT

Grattis Per (Pelle) Askebäck, Södermalm

... som är nyinvald i regionstyrelsen i Stockholm

Hur känns det att ha blivit invald i regionstyrelsen?

Jag känner mig hedrad att ha blivit invald. Jag sitter i styrelsen för Södermalmsföreningen och kommer att fortsätta som vice ordförande där. Har även ingått i Etik och moralgruppen under några år. Jag känner



Per Pelle Askebäck

FOTO: PRIVAT

att det finns många frågor som måste tas upp. Jag förstod snabbt att det inte endast var styrelsemöten utan det innebär en hel del förarbeten. Som ledamot får man också ansvar för olika arbetsuppgifter som exempelvis att hjälpa olika föreningar.

Vilka frågor brinner du för och vill jobba med?

För mig som arbetat i i föreningsstyrelser i många år så är det självklart att hjälpa föreningarna så att de får möjlighet att i sin tur få fram nya medlemmar så att vi växer och blir större. Men som tidigare sagt är det många frågor som är viktiga.

Södermalm har ytterligare en ledamot i regionstyrelse, Jaana Andersson

Hon har varit ledamot länge och är välkänd för sitt arbete i Stockholms hyresgästföreningarnas bostadspolitiska grupp och har organiserat många uppvaktningar och manifestationer.

skulle bli bättre. Det blev tvärtom. Bostadsbrist, dyrt både för den enskilde och för samhället och som synes ovan många drabbade.

Dags för ett ordentligt omtag. Dags för en (ny) svensk bostadspolitik.

Några steg för detta kan vara: Finansieringsformer för byggande, jämlikt stöd till alla upplåtelseformer, nya regler för allmännyttan, nya regler för kommunerna, hängslen för fastighets, bygg- och finanssektorn, nytänkande hos bostadskooperationen, nya regler för privathyror, nya regler för underhåll av hyreslägenheter, nya regler för andrahandsuthyrning, nya regler för bostadsförmedling och starka stödsystem för de mest utsatta.

Ragnar von Malmberg

Regeringen vill ytterligare gynna dem som äger bostadsrätter och ägarlägenheter

Det är de enda bostadspolitiska förslag som den annars totalt passiva regeringen lagt fram. I kommittédirektiv 2023:92 föreslås att bostadsrättsföreningarna ska få mindre att säga till om, det ska bli enklare att hyra ut bostadsrätter, ägarlägenheter och attefallshus.

Det ska vara möjligt att hyra ut mer än en bostad och det ska vara möjligt att ta ut högre hyra än idag "anpassad till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är". Vid privatuthyrning av ägda bostäder ska det alltså gå att ta ut marknadshyra. För den hyresgäst som hyr ut ett rum för mer än tillåten bruksvärdeshyra kan både vräkning och straff komma ifråga. Och rätten att hyra ut i andra hand har inskränkts allt mer i hyresnämndens praxis.

Det ska också bli möjligt att ta ut högre hyra vid de årliga hyresförhandlingarna i fastigheter med presumtionshyra. Fastighetsägarna har protesterat högt mot en hovrättsdom från 2022 som hindrar dem från att ta ut lika stor hyreshöjning som i fastigheterna med bruksvärdeshyra. Utredaren ska komma med ett lagförslag som tillgodoser fastighetsägarnas önskemål redan 2024.

Eva Fee

Ulla berättar

Ulla Sjöbergh (s) har tidigare varit förtroendevald i styrelsen för Hyresgästföreningen Norrmalm och sedan ordförande för Norrmalms stadsdelsnämnd. Vi bad Ulla berätta.

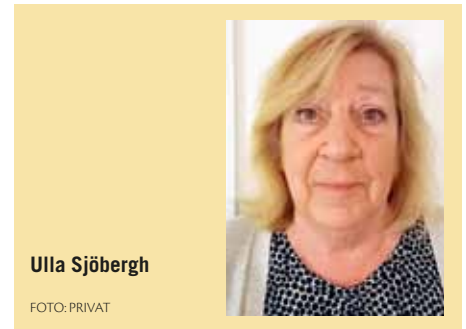
Den 1 juli slogs Norrmalm och Östermalm ihop till den nya stadsdelsförvaltningen Norra innerstaden. Det är en stor förvaltning med ca 155 000 invånare. Jag tyckte det var lämpligt att efter mina 12 år i stadsdelsnämnden låta nya krafter ta över och nu satsar jag engagemang och tid som ledamot i kommunfullmäktige, Stockholms hamnar och arbetsmarknadsnämnden.

Stadsdelsnämnden ansvarar för den kommunala verksamheten inom förskolan, äldreomsorgen, socialtjänsten, parkerna, fritids och kulturverksamhet m.m. Det kan vara lite snårigt, för även om stadsdelsnämnden ansvarar för t.ex. parkerna, så är det trafikkontoret som har ansvar för belysningen i parkerna o.s.v.

När vi nu har en röd/grön majoritet som styr i staden ska vi jobba för att ta tillbaka kontrollen av den sociala välfärden och vi börjar med äldreomsorgen. I Norra innerstaden pågår nu arbetet med att ta över tre äldreboende på Norrmalm och Östermalm bl.a. Sabbatsbergsbyn som har drivits av Attendo som blev riksnyhet för hur man skötte verksamheten under pandemin och som senare också dömdes för brott mot meddelarfriheten då ett vårdbiträde varnades för att hon berättat om de brister som fanns inom boendet.

En viktig roll stadsdelsnämnden har är att svara på remisser Det gäller t.ex. detaljplaner för byggandet inom stadsdelen där stadsdelens synpunkter är viktiga med den lokalkännedom som vi har.

Jag uppmanar alla att använda sig av det inflytande och rättighet som var och en har som bor här att vara med om att förbättra vår stadsdel och påverka närmiljön, genom att skriva



och skicka in medborgarförslag som tacksamt tas emot och behandlas av stadsdelsförvaltningen och stadsdelsnämnden.

Ja det lovar vi Ulla att vi ska göra enskilt eller tillsammans med fler. Kontakta också gärna Hyresgästföreningen i din stadsdel, se redaktionsrutan sid 2, då kan förslagen sändas från stadsdelens hyresgästförening, det gäller också svaren på remisser där Hyresgästföreningen är remissinstans i plan och byggändan.

Beatrice HGF Norrmalm

Kom med NU du med!

Hyresgästföreningen är en medlemsstyrd folkrörelse där förtroendevalda representanter för medlemmarna styr. För att det ska bli bra behövs det många förtroendevalda som vill engagera sig ideellt på sin fritid. För att vi ska nå framgångar behöver vi bli fler som delar med oss av våra kunskaper och erfarenheter.

Du behöver inte vara fullärd det finns stora möjligheter att lära nytt.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Det ska vara givande, du ska kunna göra det du vill och tycker är roligt. Det ska ge en känsla av att göra något bra, något för andra, du kan ingå i vårt gäng och gemenskap. Det ska gå att göra skillnad, att kunna påverka, tillsammans är vi starka.

Våra framgångar bygger på engagerade medlemmar som tillsammans med förtroendevalda och anställda ser till att stadsdelsföreningarna, fungerar, så att de kan stödja lokala hyresgästföreningar och driva olika aktiviteter. Man kan vara med utan att sitta i styrelsen..

Som exempel behöver vi just nu

i Hyresgästföreningen Norrmalm praktisk hjälp med att lägga en golvmatta, laga TV:n, köra bil, tätta fönster, byta dörrlås, måla, fixa belysning.

Du kan också vara med och ordna möten, öppet hus, koka kaffe ...

Vi kan bli fler som skriver i Hyrespresen eller lämnar tips eller som kan hjälpa till med hemsidan...

Vissa har problem med barn- eller hundvakt för att kunna delta på möten m.m, kanske finns det några som kan hjälpa till med det, hör av dej till din föreningsstyrelse.

Hyresgästföreningen behöver alla goda krafter, DU kan komma med NU, ingen hjälp är för liten, ingen tid är för kort, är vi många är det lättare och vi har det trevligare.

Kom på besök hos föreningarna när vi har lokalerna öppna, se baksidan, kolla på hemsidan när vi har aktiviteter eller hör av dig på mejl eller telefon 08- 24 84 42.

Beatrice Eriksson

I förra numret av Hyrespressen skrev vi om Hotellifiering. Här är några tips om vad du kan göra om du bor i ett hus eller känner till ett hus som har blivit lägenhetshotell.

- Samla in underlag som kan visa att hotellverksamhet pågår.
- Anmäl till tillsynsmyndigheter och bifoga bevis (anmälan kan vara anonym), t.ex stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, räddningstjänsten och polisen.
- Informera grannar om att det finns bestämmelser som kan stoppa den här verksamheten.
- Tipsa om misstänkt hotellverksamhet på hotellifiering@hyresgastforeningen.se

Hyresgästföreningen vill samarbeta med hyresgäster som bor i hus med hotell-lägenheter.
Läs mer på www.hyresgastforeningen.se/regioner/stockholm/innehall/hotellifiering/
Du kan också ringa Hyresgästföreningen tel 0771-443 443.

Hotellifiering



Affischer sätts upp i hus där bostäder görs om till hotellägenheter. FOTO: HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Medborgarförslag om att hela Bergsgruvans park ska planeras för barnen

Södermalmsparkernas Vänner har lagt ett mycket bra förslag om att prioritera barnens miljö och grönskan på platsen. Stadens huvudfokus på fler bostäder har inneburit direkt skadliga planer för barnens fysiska och psykiska utveckling. Bergsgruvans park används av alla områdets förskolebarn. De står i långa köer till gungor och rutschbanor. Parken har minskat när en mindre förskola ersatts med en stor med 7-8 avdelningar med bortsprängt berg, trång gård med lite grönytor. Den allmänna delen minskades samtidigt som trycket ökade. Och nu vill man bygga ett hus med 60 lägenheter. Gör istället en del till en naturvärdespark i enlighet med förslaget i Parkplan 2019 och öppna upp för barnverksamhet tillsammans med förskolorna i området, uppmanar Södermalmsparkernas Vänner.



Bergsgruvans park på Södermalm. I bakgrunden skymtar Högbersbackens tegelhus.

FOTO: MAJ SANDIN

Några av kommunens mål 2023 är Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur omkring sig och ha tillgång till en hälsosam miljö.

Stadens förskole- och skolgårdar behöver bli bättre, grönare och mer klimatanpassade. Traditionella material och hårdgjorda ytor ska bytas ut så det blir mer naturmaterial och gröna ytor.

Barns bästa ska alltid vara i centrum och finnas med i allt beslutsfattande.

Skolans och förskolans utemiljö ska ses som en del av det pedagogiska rummet. Utemiljön ska med i byggprocessens tidiga skeden, för att uppnå höga värden för pedagogik, vistelse och lek. Fristående förskolebyggnader ger inte bara mer ändamålsenliga lokaler utan även större och bättre gårdar. Vid nyproduktion ska därför fristående förskolebyggnader prioriteras före inhysning i bottenplan på bostadshus.

Stadens planering har hittills inte följt dessa riktlinjer och det syns inga tecken på bättring.

Red

Plan för nya hus på Färgarplan på Södermalm

En ny byggplan upprör hyresgästerna i kvarteren Fikonet, Riset och Stålet.

Färgarplan är idag en lummig allé längs Tengdahlsgränd från Hammarby sjö upp till Tengdahlsparken. Där finns också en mindre parkering och returhantering.

Redan när Färgarplan formades för 20 år sedan framförde hyresgästerna att de ville göra en fin plats av området. Det nonchalerades. 2015 kom staden igen med ett förslag med 50 bostäder. Stora protester. Och det blev tyst. Nu har staden kommit igen efter 8 års tystnad med tre tjocka byggklossar med bara 7,5 meter emellan. De förstör allén, grönskan, en viktig lekplats, möjligheterna att göra något fint och tränger hårt in på de befintliga husen. Till saken hör att det pågår ett 1200 lägenheters bygge strax intill.

Redan till samrådsmötet kom 50 rätt ilska personer.

Staden har demonstrativt lagt ut samrådstid mellan början på juni och 11 augusti. Knappast för att få synpunkter och samråd?

Men det kommer dom att få. Med fokus på att göra Färgarplan till en fin grön plats enligt ett medborgarförslag med 200 underskrifter. Många fler har skrivit på sedan det gavs in i november 2022.

Ragnar von Malmberg



Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

Hyresgästföreningen Norrmalm

ÖPPET HUS

har vi kl 17:30-18 före varje styrelsemöte som i princip är första måndagen i månaden, utom på sommaren, alla är välkomna. Du kan också boka en tid om du vill träffa någon i styrelsen och diskutera en viss fråga.

Välkomna!

Hyresgästföreningen Norrmalm



FOTON: BEATRICE ERIKSSON

ANVÄND MEDLEMSLOKALEN

Hyresgästföreningen Norrmalm hyr en lokal vid Vanadisplan 3D, vi vill att den används så mycket som möjligt. Lokalen är i markplan, men 3 trappsteg upp, den är ljus och fin och den är väl utrustad med toa, pentry, soffgrupp samt 4 bord som långbord för upp till 18 sittande. Ett litet loft finns en trappstege upp där man kan sitta lite avskilt.

Vi har våra styrelsemöten och andra möten och aktiviteter i lokalen och alla våra förtroendevalda kan också hålla sina möten här.

Medlemmar, hyresgäster på Norrmalm och andra kan låna lokalen för möten, kurser m.m.

För bokning kontakta
HGF Norrmalm 08-24 84 42,
hgf.norrmalm@gmail.com
Gå in på vår hemsida
norrmalm.hgfsthlm.se
för att se när det är ledigt.

Hyresgästföreningen Södermalm

Välkommen till Södermalmslokalen Krukmakargatan 6. Det finns möjlighet att boka möten för hyresgästföreningar, arbetsgrupper och studiecirkel. Här kan du trycka upp affischer och flygblad i färg. Och måla banderoller och plakat inför uppvaktningar och demonstrationer. Öppet onsdagar 18-19 ofta i samband med olika aktiviteter. Kolla på Södermalmsföreningens hemsida eller på vår facebook. Du kan också ringa eller mejla, se sid 2. Vi kan alltid bjuda på en kopp kaffe och en diskussion.

Onsdag 29 november blir det glöggmingel i lokalen. Håll koll på hemsidan och i facebookgruppen Hyresgästföreningen Södermalm.



Möte i Södermalmslokalen om hyresgästföreningens miljöarbete.

FOTO ANNA JOHANSSON

Hyresgästföreningen Kungsholmen

Välkommen till Kungsholmsföreningen. Vi saknar för närvarande lokal men kan ha möten och aktiviteter antingen i Södermalmslokalen på Krukmakargatan 6 eller Norrmalmslokalen på Vanadisplan 3D.

Se vår hemsida:
www.kungsholmen.hgfsthlm.se



FOTO: ARIESKILINEN