

HyresPressen

Nr 1 mars 2024 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 55

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM OCH SÖDERMALM

Kaos i förhandlingarna om 2024 års hyror

• sid 4

Hyresgäster som demonstrerat hotas

• sid 6

Konsekvenser av inflation och höjda hyror

• sid 10

Regeringens bostadsförslag förskräcker

• sid 13

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: Sonja Palmqvist, Kungsholmen Beatrice Eriksson, Margaretha Hydén, Norrmalm.

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

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

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

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

HP nr 2-3 2024 utkommer i slutet av juni 2024. Manusstopp 10 maj 2024.

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 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

Tryggare kan ingen vara än vår lilla hyresskara vart vi oss i världen vänder står vår lycka i världens händer



Det talas mycket om kris och krig nu, mörka tider i stora delar av världen. Men glöm inte att vi här och nu har möjlighet att leva i den bästa tiden, i den bästa av världar. Visst finns det mycket kvar att sträva efter, mycket borde bli mycket bättre. Men nu innan mänskligheten utrotat sig själv i krig och genom miljöförstörrelse utplånat jordens möjligheter för vår överlevnad, kan vi kanske vända utvecklingen från katastrof till en bättre värld, det är bråttom att engagera sig. Inget är för litet, det är bättre att göra lite än inget. Det är vi som kan göra mest skillnad, vi som har en relativt hög standard för alla, (och en del har ännu högre). Vi bor i ett rikt och högt utvecklat land, de flesta har en god utbildning och vi har goda naturtillgångar och en gles befolkning, bra odlingsmarker och skogar. Vi har inga svåra naturkatastrofer med tsunami, vulkaner eller öknar, vi har inte heller ett alltför varmt eller kallt klimat. Vi kan bygga var vi vill och i princip vad vi behöver.

Är det då inte konstigt att vi som kommer från det s.k. folkhemmet ändå har en ökande fattigdom med en allt högre bostadsbrist, trångboddhet och skenande hyror.

Bostaden är grunden för livet.

Men hyreslägenheten den trygga formen av boende där man har besittningsrätt och ska kunna bo utan några stora omotiverade höjningar, är hotad. Hyresrätten som när den fungerar ger det bästa av "hushållsnära tjänster", d.v.s. hyresgästen slipper plötsligt arbete och kostnader när taket läcker eller när kylen slutar funka, då ringer man och får det lagat.

Visserligen tjänar hyresgästen inte på sina hyresinbetalningar, kan inte spekulera, och hyresgästens kapital växer inte, hyran är ingen investering. Men om en del av det som fastighetsägarna tar in som hyra används för att jämna ut utgifter för underhåll är det värt mycket för alla som inte kan ha en buffert, eller kan / vill sätta sig i skuld. Vi kan ha ett system där vinsterna inte går till fastighetsbolagens aktieägare utan till att hålla hyrorna på en rimlig nivå.

Att vara skuldfri har länge varit en viktig frihet, nu är vi ett av Europas mest belånade folk, mycket på grund av lån till bostaden. Fler och fler måste låna till hyran.

Att "klara sig själv" har varit viktigt för oss. Men hur är det nu?

Vi i Hyresgästföreningen strider för bra bostäder åt alla i en god miljö.

Engagera dig du också.

Hyresgästföreningen region Stockholm

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

Öppet: måndag-torsdag 9.00–15.00
fredag 9.00–14.00
(maj-aug: måndag-torsdag 9–15, fredag 9–14)

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>



Vi kan inte ha det så här!



Röda korset har i en färsk rapport visat hur den ekonomiska utsattheten ökar. Hyresgäster som generellt har lägre inkomster drabbas hårdast när alla kostnader ökar. Många har nått smärtgränsen och klarar inte av att betala sin hyra. Och värre blir det. De hyresavtal som nu ingåtts eller kan förväntas innebär att hyrorna på tre år kan höjas med 15 % vid de årliga förhandlingarna. Samtidigt är det inget stopp på höjningarna vid renovering.

I Stadsmissionens Hemlöshetsrapport 2024 fokuserar man på den dolda hemlösheten. Stora grupper utan ekonomisk möjlighet att få hyra eller köpa en bostad saknas i statistiken. Många tvingas till osäkra dyra andrahandsbo-

enden. Att antalet hemlösa ökar syns också av vräkningsstatistik och ökade skulder hos kronofogden. Kommunernas bristande resurser och avsaknaden av regler om bostadsförsörjning gör att socialtjänsten avsvär sig ansvaret. Liknande uppgifter framkommer i Länsstyrelsens årliga rapport Läget i länet.

Hyresgästföreningen har visat att privata fastighetsbolag har haft vinster på 25% under åren 2018 till 2023 och vinster och utdelningar kan förväntas fortsätta. Även bankerna ger jättevinst till sina aktieägare. Men bostadsbyggandet står nästan helt still.

De stora allmännyttiga bolagen i Stockholm går också med stora överskott. Det är pengar som hyresgästerna betalat in i hyra. En

liten del går till stadens kassa som utdelning på aktierna. Resten ska gå till underhåll och nyproduktion. Ändå är underhållet ofta eftersatt och bolagen kräver kraftiga hyreshöjningar vid renoveringar inte bara för standardhöjningar utan för att åtgärda uteblivet underhåll. Den planerade nyproduktionen är, även om ambitionerna höjts, relativt liten.

Allmännyttan som i år krävt över 7 % hänvisar till Trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna, Allmännyttan och Hyresgästföreningen och anser att de har rätt att lägga alla kostnadsökningar på hyrorna, dock med en viss eftersläpning så att kraftiga ökningarna ska slå igenom först ett eller två år senare. Hela kostnadsökningarna ska alltså bäras av hyresgästerna. Av rädsla för att ett skiljeförfarande kan leda till ännu katastrofalare hyreshöjningar har Hyresgästföreningen erbjudit bolagen en uppgörelse på två år som skulle ge en hyreshöjning på sammanlagt nästan 10 % 2024 och 2025. Ändå har bolagen valt skiljeförandet. Även privatvärdarna i Fastighetsägareföreningen har begärt skiljeman.

Bostadspolitiken är undermålig. Och krav hörs fortfarande på marknadshyra och social housing.

Nu är det dags att lyfta fram våra bostadspolitiska frågor, med utgångspunkt från Stockholms stads bostadspolitiska program.

Den 9 juni är det EU-val. Då höjs det politiska intresset och det ger ett bra tillfälle att också lyfta frågorna om bostadspolitiken.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Förhandlingarna om 2024 års hyror är kaotiska

När detta skrivs i början av februari är mycket fortfarande oklart om årets hyror, Hyreshöjningarna i ca 28% av lägenheterna i landet är klara och ligger i snitt på 5,13%

På den privata sidan har avtal ingåtts med en del fastighetsägare som inte är med i organisationen Fastighetsägarna. Balders hyresgäster har fått en höjning på 4,5 % i snitt. Överenskommelsen baseras uttryckligen inte på trepartsavtalet mellan Fastighetsägarna, Allmännyttan och Hyresgästföreningen, utan har förhandlats fram med beaktande av relevanta specifika omständigheter. Fastighetsägarna i Stockholm som i början av september krävde 12 % i hyreshöjning framhåller att deras yrkande strikt grundas på trepartsavtalet.

Fastighetsägarna valde omgående att pröva den nya lagen om skiljeförfarande. Tidigast 3 månader och senast 4 månader efter påbörjad förhandling kan en part begära att en oberoende skiljeman utses av Hyresnämnden. Skiljemannen ska avgöra tvisten inom 6 veckor efter att hen utsetts. Parterna ska sedan inom 2 veckor omsätta skiljemannens rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse. Eftersom varje fastighetsägare är part och ansökningarna gäller väldigt många, har det blivit många ärenden i Hyresnämnden och hos Hyresgästföreningen. Under processen finns också rätt till medling vilket gör att resurser tas i anspråk och det blir skriftväxling. Mängden ärenden har vållat stora problem. Det är omöjligt att idag överblicka läget.

När det gäller Allmännyttan i Stockholm har deras direktörer och förhandlare uppträtt på ett sätt som är helt obegripligt och häpnadsväckande med tanke på att de är kommunala tjänstemän.

Förhandlingarna inleddes i september men bolagen väntade med att lägga fram sina höjningskrav. Först ville man lägga fast parametrarna i trepartsavtalet. Det blev flera möten och långa diskussioner, framför allt om hur



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

man ska tolka de nya anvisningarna för hur trepartsmodellen ska användas.

Först på fjärde mötet, den 8 november lade man fram sitt krav på 7,8 % hyreshöjning från 1 januari. Hyresgästföreningen svarade med 3,3% från 1 februari för att undvika retroaktivitet. Som försök att komma närmare kallades parterna till möte med närvaro av representanter från Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta centralt men inga nya bud kom. Parterna möttes igen 29 november och justerade buden några tiondels procent, varefter bolagen strandade förhandlingarna med avsikt att vända sig till Hyresmarknadskommittén för medling.

Hyresgästföreningens förhandlare och bolagen har lämnat in inlagor men Hyresmarknadskommittén har ännu inte behandlat detta slutgiltigt.

Parallellt med detta har från mitten av december underhand pågått diskussioner mellan hyresgästföreningens förhandlare och respektive bolags företrädare, för att ändå försöka komma överens. Stora delegationerna har gett förhandlarna mandat att ingå ett tvåårsavtal. Dessa diskussioner har bestått i snabba svar och bud från våra förhandlare och tyvärr mycket långdragna, flera gånger uppskjutna, besked från bolagen och har ännu inte gett definitivt resultat i början av februari.

Agneta Liljesköld (förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i privata fastigheter i Stockholm)

Yngve Sundblad (förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i Svenska bostäder)

Nyttigt besök av polisen i kvarteret Linjalén!



FOTO: MAJ-BRITT NYBERG

Eftermiddagen 24 januari kom en trevlig polisvolontär till LH Linjaléns lokal och hade en timmas genomgång om hur man bör tänka för att skydda sig mot olika slags bedrägerier. Hyresgästföreningen bjöd på kaffe. Hon bjöd på varningar och broschyrer. Helst vill man ju tro alla om gott, men dessvärre är bedrägerier en massindustri och bedragarna uppträder välklätt och verserat. Alla kan drabbas ung som gammal, men äldre är särskilt utsatta. En massa exempel gavs, det ena värre än det andra, på hur lätt man kan bli lurad på telefon, på nätet, vid dörren och när man står med sin plånbok och kort i affären. Det är mycket svårt att undgå att bli manipulerad men några enkla saker kan man alltid tänka på.

Det kommer gärna någon från polisen och berättar. Så jag rekommenderar alla LH att ta kontakt. Läs också på [polisen.se/prata-bedragier](https://www.polisen.se/prata-bedragier). "Försök inte lura mig".

Eva Fee

Var aktiv inför årets EU-val 9 juni!



Passa på och lyft frågorna om bostadspolitik, infrastruktur och klimat. Även om bostadspolitik inte ingår i EU:s befogenheter finns det många EU-beslut som påverkar bostadsmarknaden.

EU-val hålls vart femte år. I år väljer EU:s medborgare 720 ledamöter till Europaparlamentet, EU:s riksdag. Det är det enda EU-organ som väljs direkt av EU:s medborgare. De flesta EU-lagar måste antas både av parlamentet och ministerrådet (en minister från varje land), liksom budgeten, men de valda ledamöterna väcker viktiga politiska förslag och utformar i stor utsträckning lagarna. De granskar också EU:s övriga institutioner och hur budgetpengarna används och väljer EU-kommissionens ordförande.

Sverige har 21 platser som partierna slåss om. Vid förra EU-valet var valdeltagandet i Sverige bara 55 procent men i år förväntas det bli uppåt 70. Det ger bra tillfällen till politiska diskussioner.

Det finns många frågor som är intressanta att ställa till partierna.

- Sedan 2011 drivs allmännyttiga bostadsbolag med vinst, på grund av en ifrågasatt tolkning av EU:s konkurrensregler. Men i många EU-länder finns allmännytta utan vinstsyfte, tillgängliga för de flesta även med höga inkomster.

- Att bekämpa klimatförändringar är avgörande för Europas och världens framtid. EU:s klimatlag är en rättsligt bindande förordning som ska säkerställa att klimatneutralitet nås senast 2050, bland annat genom att minska nettoutsläppen fram till 2030 med minst 55 procent jämfört med 1990 års nivåer. Lagstiftning pågår om olika åtgärder som föreslås i EU:s klimatpaket "Fit for 55". Sverige har en egen ambitiös klimatlag som regeringen tyvärr kommer att bryta mot. Det är viktigt att veta om partierna är för eller mot EU-förslagen, som förutom energiomställning också gäller sådant som biologisk mångfald, återställda våtmarker och skogsavverkning och om de föreslagna ledamöterna kommer att verka för att Sverige och andra lagbrytande länder får betala straffavgifter. Lagstiftningen kommer att styra infrastruktur-satsningar och stadsbyggande. Bygg och fastighetssektorn stod 2021 för 27 % av Sveriges utsläpp av växthusgaser.

- Det finns pengar att söka från Europeiska investeringsbanken, EIB. Hur den och olika fonder styrs är viktiga frågor. EU-fonder inom transportområdet ska t. ex. under sex år investera 23,2 miljarder euro (cirka 220 miljarder kronor) i miljövänliga infrastrukturprojekt. Sveriges regering har i år ansökt om 225 miljoner kronor till delfinansiering av fem projekt gällande hamnar och järnvägar.

Södermalmsföreningen hoppas kunna fördjupa kunskaperna om EU och om vad som är möjligt att åstadkomma när det gäller att få igenom regler och stöd som kan öka tillgången på bostäder och förbättra för hyresgäster. T. ex. finns inom EU initiativ för "affordable housing" (bostäder

till rimliga kostnader), men vad som gjorts är oklart.

Har du kunskaper eller vill vara med och skaffa dig skicka ett mejl till kontakt@sodermalmsforeningen.se.

För att få fart på diskussionerna har vi bjudit in Jytte Guteland, (EU-ledamot t.o.m. 2022), till Södermalms årsmöte 19 mars. Sedan hoppas vi kunna omsätta kunskaperna i praktisk handling på olika sätt i samband med valrörelsen i maj.

Krisfrågor mobiliserar EU-väljare – klimat och invandring ödesfrågor (Europaportalen 17 januari)

Efter att ha frågat väljare i nio EU-länder, med 75 procent av EU:s befolkning, dock ej Sverige, har forskare kommit fram till att fem frågor kommer att mobilisera medborgare i EU-valet i juni. De har funnit att väljarna kan delas in i fem grupper beroende på vilken kris de ser som viktigast och går igång på. Det är fem kriser: Covid-19, klimatförändringar, levnadskostnader, immigration och Rysslands krig i Ukraina. Frågorna har olika tyngd för EU-ländernas väljare och de mest ödesmättade frågorna där undergången kan skymtas och "risk för utrotning" föreligger anses vara klimatförändringarna och migrationen till EU. Klimatet bekymrar unga, välutbildade och vänster medan migrationen oroar mest äldre och väljare på högerkanten. Grupperna överlappar varandra. 6 av 10 invånare anser att deras politiker, oavsett vilket parti som har haft makten, har misslyckats med att hantera kriserna.

I Sverige kan man anta att klimatförändringar och levnadskostnader kommer att spela stor roll. De hänger nära ihop med krisen på bostadsmarknaden och det borde vara lätt att få gehör för bostadsfrågor. Vi har en bra grund att stå på med föreningarnas uppdaterade program "Ett bostadspolitiskt program för Stockholms stad."

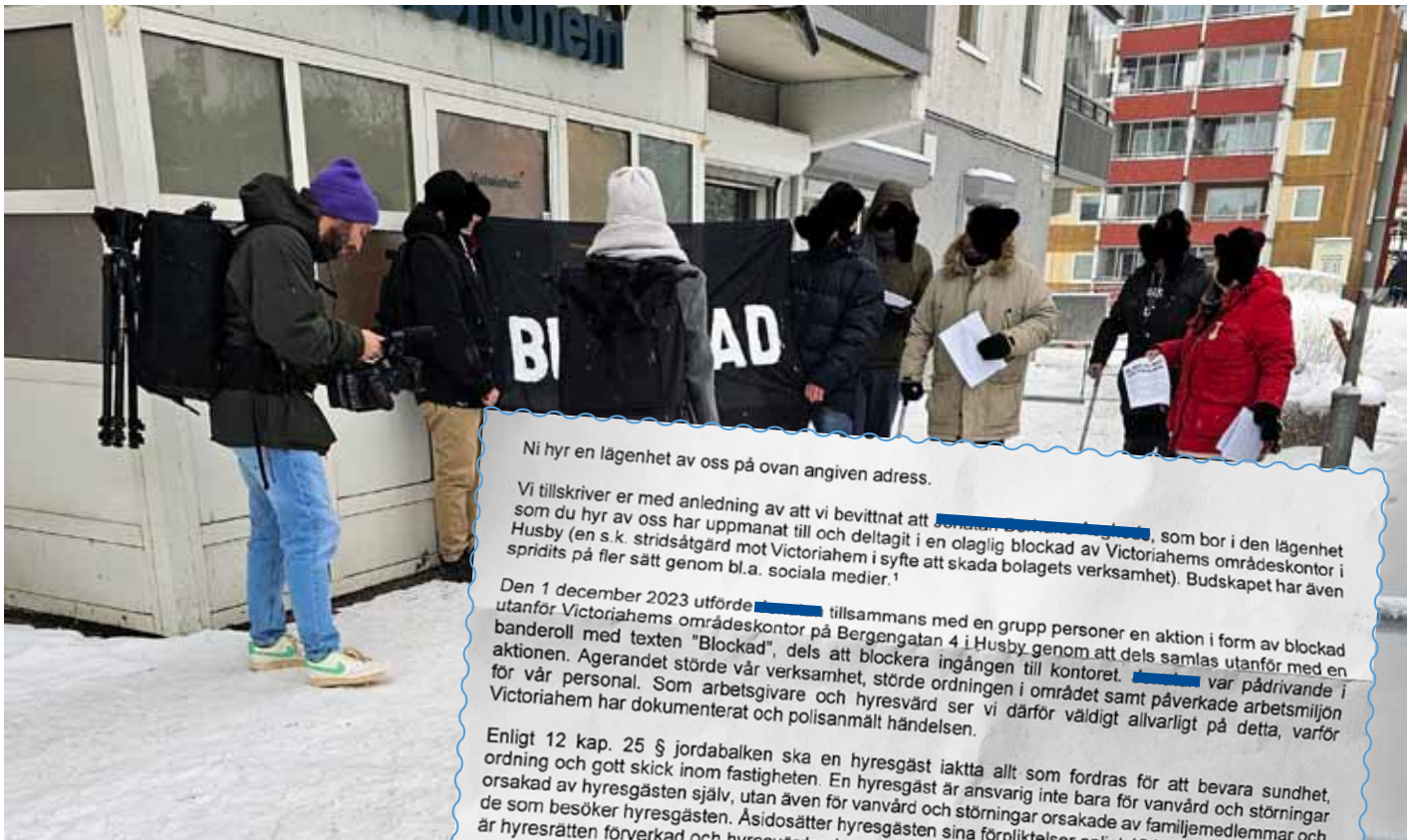
Södermalmsföreningens bostadspolitiska grupp.

Större möjlighet att få hyresgaranti för barnfamiljer

Den 600 sidor långa utredningen "Sänk tröskeln till en god bostad" SOU 2022:14 som vi skrev om i Hyrespresen nummer 2-3 2022 har nu lett till förslag i en promemoria "Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning" med ett enda lagförslag som faktiskt kan få viss betydelse. Kommunerna ska vara skyldiga att ge hyresgarantier. I en föreslagen förordning anges villkoren. En kommun ska ställa en hyresgaranti om det behövs för att ett enskilt hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt med rätt till förlängning. Förutsättningen är att det i hushållet finns barn och att hushållets behov av permanentbostad inte kan tillgodoses på annat sätt.

Hittills har det varit frivilligt att lämna hyresgaranti och det har utgått en litet bidrag till kommunen. Det föreslås avskaffas. Vilken skillnad det kan bli i praktiken beror på hur kommunerna tolkar förordningen. Dock blir ett beslut att inte ge hyresgaranti överklagbart, vilket är positivt.

Redaktionen



Demonstration 1 december utanför Victoriahem.

FOTO: ORT TILL ORT

Ni hyr en lägenhet av oss på ovan angiven adress.

Vi tillskriver er med anledning av att vi bevitnat att [redacted], som bor i den lägenhet som du hyr av oss har uppmanat till och deltagit i en olaglig blockad av Victoriahems områdeskontor i Husby (en s.k. stridsåtgärd mot Victoriahem i syfte att skada bolagets verksamhet). Budskapet har även spridits på fler sätt genom bl.a. sociala medier.¹

Den 1 december 2023 utförde [redacted] tillsammans med en grupp personer en aktion i form av blockad utanför Victoriahems områdeskontor på Bergengatan 4 i Husby genom att dels samlas utanför med en banderoll med texten "Blockad", dels att blockera ingången till kontoret. [redacted] var pådrivande i aktionen. Agerandet störde vår verksamhet, störde ordningen i området samt påverkade arbetsmiljön för vår personal. Som arbetsgivare och hyresvärd ser vi därför väldigt allvarligt på detta, varför Victoriahem har dokumenterat och polisanmält händelsen.

Enligt 12 kap. 25 § jordabalken ska en hyresgäst iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. En hyresgäst är ansvarig inte bara för vanvård och störningar orsakade av hyresgästen själv, utan även för vanvård och störningar orsakade av familjemedlemmar och de som besöker hyresgästen. Åsidosätter hyresgästen sina förpliktelser enligt 12 kap. 25 § jordabalken är hyresrätten förverkad och hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

Med anledning av ovan uppmanas ni att utan dröjsmål vidta rättelse bestående i att tillförsäkra att [redacted] upphör att uppmana till samt begå brott mot ordningslagen, skadegörelse och egenmäktigt förfarande. Om rättelse inte sker kommer hyresvärden att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

Vi bevakar polisutredningen och kommer vid en fällande dom att säga upp avtalet omedelbart eftersom agerandet har varit återkommande och av allvarlig art.

För kännedom har en kopia av denna rättelseanmaning att skickas till socialnämnden enligt 25 § 2 st. jordabalken.

Victoriahem hotar hyresgäster som demonstrerat!

Hyresgäster i Husby har sedan länge försökt uppmärksamma myndigheter och politiker på förhållandena i Victoriahem. Bristande underhåll, ventilation som inte fungerar, kyla, buller på grund av ständigt pågående konceptrenoveringar, översvämmade sopnedkast. Kontakter med Miljöförvaltningen, Hyresgästföreningen och Hyresnämnden har inte lett någon vart.

Hyresgäster i föreningen Ort till Ort bestämde sig för att protestera och demonstrera mot Victoriahem och kallade det "en blockad" i enlighet med en numera bortglömd tradition i Hyresgästföreningen. En mindre protest ägde rum fredagen 1 december utanför Victoriahems kontor på Bergengatan 4 i Husby mellan klockan fjorton och femton. Flygblad delades ut och en banderoll hölls upp. På plats var också Österrikes statstelevision som gör en film om Victoriahems ägare Vonovia i olika länder. Hyresgäster lät sig filmas när de berättade om missförhållandena.

Victoriahem har svarat med att i brev till flera hyresgäster hota med vräkning, polisanmälan och anmälan till

socialförvaltningen. Man har i breven utpekade vissa som "ledare" och hänvisat till vad som sagts vid offentliga möten i Husby.

Ort till Ort har i ett öppet brev till Sveriges politiker ställt frågan "Accepterar ni att Victoriahem kastar ut hyresgäster som protesterar mot missförhållandena?"

Det undrar också vi i Hyrespressens redaktion efter att ha sett ett av breven. Och vi undrar också hur våra politiker i Stockholm kommer att agera för att försvara hyresgästerna rätt till yttrandefrihet.

Den svenska förhandlingsmodellen räcker inte längre till!

På arbetsmarknaden och på hyresmarknaden finns förhandlingssystem grundade på lagstiftning. De fackliga organisationerna har rätt till stridsåtgärder, som är kostsamma för arbetsgivarna. Strejk och blockad är helt legitimt att använda när nya avtal är under förhandling. Även "vilda strejker", som kan leda till påföljd för otillåten stridsåtgärd, är ofta effektiva och väcker stort stöd hos allmänheten.

Lyckad demonstration vid Stadshuset 22 november 2023

På morgonen inför budgetdebatten fick politikerna ta emot flygblad från Stockholms Stads tio hyresgästföreningar med tack för förslag om sänkta avkastningskrav för allmännyttan. På eftermiddagen följdes det upp av en större demonstration. Trots det ruskiga vädret med snöyra och 15 sekundmeter kom upp mot 150 personer och krävde Stopp för Hyreschocken! Västindiska trumslagare och dansare värmdde upp deltagarna och talkörerna skallade. TV 4 gjorde nyhetsreportage och Hem och Hyra hade en artikel. Trots allt en mycket lyckad aktion.



Iskyla på morgonen. FOTO YLVA FERNVALL

Hyrestoppen är nådd
Demonstrera med oss utanför Stadshuset.
Onsdagen 22 november 16:30-17:30.
Uppvärmning till heta västfränkiska trummar med Zeno Dancé.

Nu kräver vi STOPP!

Politikerna måste ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen och hejda hyreschocken. **NU!**

De privata fastighetsägarna i Stockholm yrkar på 12 procent hyreshöjning 2024. Studien påvisar vill du sänka hyror i Allmännyttan. Nu måste de visa att de tar sitt ansvar.

Vi klarar inte högre hyror! Dyrare mat, el, luftkonditionering, sjukvård, ökad arbetslöshet och en lägre- och pensionsutveckling som ligger långt under inflationen.

Vi kräver en bostadspolitik som gör att stockholmarna kan bo kvar i stan. Det finns inget utrymme för oss att bidra till vinstutdelningar för fastighetsägarna.

Visste du att:

- Hyrorna har gått upp dubbelt så mycket som konsumentprisindex sedan år 2000.
- En hyresgäst har i genomsnitt 33 procent lägre inkomst än de som bor i ägt boende.
- En ensamstående mamma betalar upp emot 70 procent av sin inkomst i hyra.
- Den allmänna pensionen före skatt är i genomsnitt 14 300 kronor för kvinnor och 17 100 kronor för män. Många saknar eller har låg tjänstepension.
- Vinsten hos de allmännyttiga bostadsbolagen var 1,8 miljarder 2022. Och vinsten hos de privata fastighetsägarna är 25 kronor på varje inbetald 100-lapp.

Var ska vi bo, vi som inte har råd att betala vår hyra?
Renoveringarna förbättrar och nu kommer även hyreshöjningstökningarna!
Bygg Allmännyttan!
Men det är inte Allmännyttans hyresgäster som ska bekosta nyproduktionen. Ansvaret ligger på staten och kommunen, som idag har bästa möjligheterna att lösa pengar.

H Hyresgästföreningen
Anslut till Stockholms tio hyresgästföreningar
Västfränkiska trummar www.zeno-dance.se

Bostadspolitiska programmet
www.bostadsprogrammet.se



Tappa kämpar i snöstormen. FOTO STAFFAN ÅGREN.

Hyresgästerna och deras organisationer saknar i praktiken motsvarande möjligheter. När hyresgäströrelsen växte fram i början på 1900-talet förekom både hyresstrejk och blockader. Man deponerade hyrorna på banken, och när värdarna vräkte hyresgästerna försatte man värdarna i blockad, och såg till att ingen flyttade in i de tomma lägenheterna. Men ju större och mer välorganiserat Hyresgästföreningarnas Riksförbund blev, ju mer inriktade man sig på att driva fram lagar som reglerade hyrorna, skyddade hyresgästerna och gav dem större inflytande.

Vid mitten av 1900-talet fanns fungerande lagar för kommunernas bostadsförsörjning, statligt stöd till bostadsbyggande och underhållsfonder. Man hade allmännyttiga bostadsbolag utan vinstsyfte som var styrande för hyresutvecklingen. Bostadsbristen var borta. Hyresgästföreningen slöt avtal vid förhandlingsbordet och hyresnämnder och hovrätter prövade att allt gick rätt till.

Men idag är vi tillbaka i det läge som rådde i början av 1900-talet. Lagstiftningen har urholkats och hyresgäster-

nas rättigheter försämrats. Bostadsbrist råder. Hyrorna skenar. Vårdarna gör miljardvinster. Hyresgästföreningens förhandlingar inom ramarna för lagar och avtal stoppar varken hyreshöjningarna eller de oskäliga villkoren på hyresmarknaden.

Så vad kan hyresgästerna göra mer än demonstrationer och namnsamlingar? Kan vi lära av kampformerna för hundra år sedan? Diskussionerna pågår inom Hyresgästföreningen, men också i olika aktivistgrupper.

Redaktionen

ORT TILL ORT är enligt sin hemsida en förening som har tre lokal-föreningar i Husby, Sundbyberg och Fisksätra. Man stödjer hyresgästers rättigheter, är för kommunalisering av slumvärdars fastigheter, mot vräkningar, hyreshöjningar otrygga kontrakt, privatiseringar och bortträngning av fattiga. Man startades 2015 då flera konflikter blossade upp i olika förorter till Stockholm, bl.a. hotades 35 barnfamiljer i Tensta av vräkning av Svenska Bostäder. Det fanns behov av att utbyta erfarenheter och kunskap mellan personer som bor på olika platser.



FOTO: EGET

Vad händer med bostadsförsörjningen i länet?

Redaktionen har bett Ragnar v Malmberg, flitig bostadspolitisk debattör och före detta ledamot i Svenska Bostäders styrelse, att ställa frågor till **Henrik Weston**, utvecklingsledare på Enheten för bostäder och fysisk planering på Länsstyrelsen, huvudansvarig för länsstyrelsens årliga rapport "Läget i länet". Årets version kommer i juni.

Hur är läget nu?

Henrik svarar att Länsstyrelsen är djupt bekymrad över bostadsförsörjningen i länet. Igångsättningen av planerad nybyggnation sjunker snabbt och effekterna kommer att synas på några års sikt.

Regionen behöver ett bostadstillskott för att klara befolkningstillväxten och minska den brist som redan finns. Ett för lågt byggande får stora konsekvenser. Både för de som söker bostad, för byggsektorn och för företagen i länet. Nerdragningar i byggbranschen kan inte snabbt dras upp igen. De som jobbar i branschen kan försvinna vid nerdragningar.

Bostadsbristen består framför allt av brist på bostäder som hushållen har råd att köpa eller hyra. För välbestämda är det inte svårt att skaffa bostad. Det är inte längre bara fattiga som har svårt att få bostad utan det har blivit större grupper.

Framför allt är det brist på större billigare bostäder. 100 000 bostäder har byggts sen 2016, men mycket ettor och tvåor. Det har inte svarat mot behoven. Stora nybyggda lägenheter har också haft mycket höga hyror.

I praktiken har vi haft en nettoutflyttning till andra län de senaste åren. Bostadsbristen och felaktig inriktning på bostadsbyggandet har bidragit.

Höga priser och hyror i nyproduktionen kan leda till inlåsnings effekter. De som behöver flytta har inte råd med nyproduktionen, blir inte godkända som hyresgäster eller har svårt att få lån.

Ett kommande problem är att bostäder som byggts med investeringsbidrag kan få högre hyror när de blir äldre än de femton år där investeringsbidraget håller ner hyrorna en bit.

Ungdomar har svårt att flytta hemifrån. Några kommuner diskuterar att studentbostadsbyggandet kan ha blivit för stort och för dyrt. Kanske kan man göra om en del studentbostäder till ungdomsbostäder istället.

När återuppstod bostadsbristen?

1980 till första halvan av 90-talet fanns det gott om bostäder i regionen. I början på 90-talet gjordes stora förändringar av bostadspolitiken. Subventioner avskaffades. Bostadsförsörjningslagen avskaffades. Storstockholmsberedningen lades ner. Flertalet kommuner avskaffade sina bostadsförmedlingar. Bostadsbyggandet minskade kraftigt.

Istället skulle bostäder byggas på marknadens villkor. Det tog 15 - 20 år att se effekterna av de förändringar som gjordes. Fram till 2015-2016 växte problemen.

Varför fungerar inte marknaden?

Ett av skälen är att bostadsbehoven har fått spela för liten roll. Kommunernas markpolitik har dominerats av att sälja mark till den som har betalat mest. Det har gett pengar till kommunkassan. Men kommunerna behöver tänka mer långsiktigt för att få de bostäder som behövs. Byggbranschen har anpassat sig till de regler som funnits.

Många faktorer har lett till problemen. Att projekten har blivit dyrare samtidigt som folk har mindre pengar är en del. En ränta nära noll har eldat på prisutvecklingen.

Vad görs för att råda bot på problemen?

Regeringen har skickat ut en remiss med förslag för en bättre bostadsförsörjning. Det föreslås att det ska bli obligatoriskt för kommuner att ge hyresgarantier till barnfamiljer. Bostadsförmedlingar ska också kunna ge förturer efter behov. Det bör underlätta för en del barnfamiljer. Kommunerna föreslås också göra bostadsbedömningar och samordna sig med andra kommuner.

Länsstyrelsen arbetar med att förenkla detaljplanerandet kring bland annat bullerfrågor och artskydd. Länsstyrelsen arbetar också med en dialog med kommunerna och regionen kring planering och bostadsförsörjning.

Under hösten har Länsstyrelsen arbetat med en studie om vad kommunerna gör för att hålla igång bostadsbyggandet. En slutsats är att de kommuner som har överenskommelser kring bostadsbyggande och infrastrukturinvesteringar arbetar mer med att försöka hålla igång byggandet.

Regionen kan behöva ta större tag i regionplaneringen kring bostadsförsörjningen.

Kommunerna arbetar en hel del med att se över markpriser och andra villkor för byggandet. Men kan inte sänka markpriserna hur mycket som helst, det påverkar kommunalskatten. En del kommuner lägger över byggprojekt från privata aktörer till allmännyttan.

Kommunerna och branschen har börjat diskutera en riskdelning kring bostadsbyggandet. Hittills har främst hushållen och branschen tagit riskerna kring bostadsbyggandet. Att bygga bostäder enbart på marknadens villkor fungerar inte.

Kanske behövs nu, åtminstone för en tid, ett statligt bidrag till nyproduktionen för att få den att fungera och svara mer mot de framtida bostadsbehoven.

Sammantaget behövs fler åtgärder för att få bostadsförsörjningen att fungera.

Ragnar v Malmberg

Hur bor vi och hur vill vi bo

Länsstyrelsen har gjort en stor medborgarundersökning 2023. En tidigare gjordes 2021. Hela resultatet finns på deras hemsida. Här några axplock för hela regionen (länet). 62 procent bor i flerbostadshus, 35 procent i villa/radhus 3 procent på annat sätt. 63,7 procent äger hus eller bostadsrätt. 25,9 procent hyr i första hand, 3,8 hyr i andra hand och 6,6 procent är inneboende i regionen. I Stockholm stad är hyresrättsboendet lite högre, men också andelarna som bor inneboende och i andra hand är högre. Nästan 10 procent av befolkningen i regionen bor på detta otrygga sätt. Mellan 2021 och 2023 ökade antalet andrahandsboende från 60 000 till 72 000 och antalet inneboende från 100 000 till 125 000. Vilket är mycket höga tal. I åldersgruppen 18-30 år bor 8,2 procent i andra hand och 19,8 procent inneboende, dvs dubbelt så vanligt jämfört med hela befolkningen

I en bostadsbristsituation är det förstås inte fel att man hyr ut rum. Andrahandsuthyrningen är mera tveksam. Det är troligt att det är en stor andel som hyr ut bostäder de inte behöver för att tjäna pengar på höga andrahandshyror och på värdestegring.

Men andrahandsboende och inneboende är mått på bostadspolitiken. På 1950 och 1960-talet hade vi stor bostadsbrist. I början av 1990-talet hade vi ingen bostadsbrist. Den har återuppstått därefter. Utöver inneboende och andrahandsboende har vi de som tvingas bo kvar hos sina föräldrar och de som är helt bostadslösa.

Trivsel och ekonomi

Hälften trivs i hög grad med boendet och 40 procent trivs i ganska hög grad. Men hela 40 procent anser att månadskostnaden inte är godtagbar. 46 procent är oroliga för månadskostnaden i framtiden.

24,9 procent skulle inte klara en oväntad utgift på 13 000 kronor, utan att låna eller be om hjälp. 8,2 procent vet inte.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Vad tycker man är viktigt i boendet

- 90 procent betonar tyst och lugnt.
- 98 procent betonar tryggt.
- 91 procent betonar närhet till natur, grönt och park.
- 89 procent betonar närhet till affärer och service.
- 90 procent betonar närhet till kollektivtrafik.

Trygghet och otrygghet

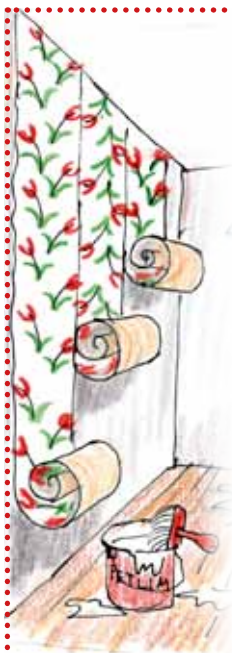
Dagtid i bostadsområdena upplever 2,7 procent ofta otrygghet, 6,3 procent ibland otrygghet och 10 procent sällan otrygghet. 78,7 procent har inte upplevt någon otrygghet.

Kvällstid är tryggheten sämre. 5,6 procent upplever ofta otrygghet, 15,6 procent ibland otrygghet och 21,1 procent sällan otrygghet. 54,9 procent har inte upplevt någon otrygghet kvällstid.

I naturen, på gator och torg och i kollektivtrafiken är den upplevda otryggheten lite högre. I centrala Stockholm upplevs otryggheten högre. 8,3 procent upplever ofta otrygghet, 20,9 procent ibland och 26,4 procent sällan. Bara 36,3 procent upplever inte otrygghet i centrala Stockholm.

Ragnar v Malmberg

Fortsatta problem för hyresgästerna i Einar Matssons Kvadraten!



Några av oss hyresgäster i hörnet Blekingegatan Tjurbergsgatan som blev helt överkörda i Hovrätten har nu flyttat tillbaka efter evakuering. När jag kom in i min lägenhet samtidigt med flyttlasset, ingen släpptes in tidigare, kunde jag konstatera att kvarvarande skåpytor minskat kraftigt inuti. Som kompensation har en garderob monterats vid fönstret i ena sovrummet just där det varit naturligt att ha en säng. Det gavs ingen möjlighet att välja tapeter, trots att sådana fanns tidigare i sovrummen. Men man fick välja mellan ett fåtal färger. Jag valde gult i mitt sovrum och grönt i det andra. Det blev tvärtom. Köket som skulle ha lindbloms-

gröna skåp är grått. I badrummet är badkaret utbytt mot dusch. Den kändes konstigt trång, förklarligt nog. Den mäter 70 x 80 cm. En granne som valt att ha badkar kvar har ändå fått dusch. Blipparna har krånglat, hissen har stått still. Internet fungerade inte på mer än en vecka, TV inte efter tre, trots flera besök av installatörer som jag tvingats kontakta själv. Hyresgästföreningen har skickat ett mejl om att hyran är förhandlad efter upprustning. Ingen information om när det skett eller på vilka grunder. Nya hyran är 12 453. Gamla hyran var 8 308. 51 % höjning för en ordentlig standardsänkt lägenhet.

En uppgiven hyresgäst

Fler och fler rapporter visar konsekvenserna av inflation och höjda hyror



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Röda korset har i januari 2024 publicerat "Grundläggande humanitära behov i Sverige – en lägesrapport från civilsamhället". En nationell kartläggning med medverkan av 200 civila samhällsaktörer i 83 kommuner. De vittnar alla om en ökande ekonomisk utsatthet både bland tidigare hjälpsökande och i nya grupper. Det beror på ökad inflation, men också på att färre personer får del av kommunala insatser och ekonomiskt bistånd. Många faller också mellan stolarna i väntan på ersättning från försäkrings- och A-kassa. Behoven ökar särskilt hos

- Ensamstående med barn, framför allt kvinnor
- Pensionärer med låga inkomster.
- Barnfamiljer med låga inkomster.
- Personer som tidigare levt på marginalen som inte längre får ihop vardagsekonomin.
- Personer som sökt och fått avslag på ansökan om ekonomiskt bistånd eller sjukpenning eller väntar på sådana beslut.

De hjälpsökande har större behov än tidigare. Det handlar om hjälp med mat och kläder, hygienartiklar, medicin, tandvård, räkningar, ekonomisk rådgivning och lokala transporter för att ta sig till läkarbesök och viktiga möten. När det gäller asylsökande och skyddsökande från Ukraina är det tydligt att ersättningarna är



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

otillräckliga. När det gäller Stockholms län lyfter civilorganisationerna särskilt behovet av att lösa bostadsfrågan för att inte fler människor ska hamna i hemlöshet. Många är utan bostad eller bor trångt och det finns stor efterfrågan på stöd och rådgivning kring ekonomi i allmänhet och boendesituation i synnerhet. Stockholms Stadsmission lyfter att de ser ett ökat tryck på Matmissionen och att man i verksamheterna riktade till barn och unga allt oftare ser att barnen är hungriga, en bild som delas av Rädda Barnen.

Tillsammans med bl.a. Hyresgästföreningen tog Röda Korset fram en rapport 2023 om barnfamiljers utsatta ställning. Av rapporten "Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2023" framgår att barnfattigdom är ett akut problem. Den bygger på intervjuer med barnfamiljer med olika inkomster: ensamstående föräldrar med inkomst under 35 000 före skatt, ensamstående med inkomst under 29 000, sammanboende föräldrar med sammanlagd inkomst under 42 000 och en grupp med föräldrar där hänsyn inte tagits till inkomst. Siffrorna 29 000 och 42 000 utgår i stora drag från SCB:s gräns för låg ekonomisk standard. En jämförelse görs också med SCB:s siffror på medellöner för vissa kommunanställda i riket 2022: kock 28 124, barnskötare 26 332, lokalvårdare 24 712, parkarbetare 27 998.

Bland många siffror som sticker ut finns att 27 % av ensamstående föräldrar med inkomst under 35 000 har behövt låna pengar av en närstående, vän eller bank för att betala grundläggande utgifter för hyra, el, och mat. 14 % har tagit blacolån (lån utan säkerhet) eller dyra krediter.

I Stadsmissionens hemlöshetsrapport 2024 publicerad i januari lyfter man fram den dolda hemlösheten, hos dem som saknar ett tryggt långsiktigt boende. De syns inte i statistiken som bygger på ett för snävt hemlöshetsbegrepp. Konsekvenserna är svåra för denna allt större grupp som lämnas utan stöd och själva får ta ansvar för att hitta tillfälligt tak över huvudet. Trots visst vräkningsförebyggande arbete ökade antalet vräkningar mellan 2018 och 2022 med över 30 %. Under första halvåret 2023 berördes 345 barn av avhysningar. Det är en siffra som inte setts sedan finanskrisen 2009.

Socialstyrelsen har i februari publicerat en hemlöshetskartläggning som bygger på uppgifter om hur många hemlösa socialtjänsten i respektive kommun haft kontakt med under en viss vecka 2023. Den förra är från 2017 och sedan dess har antalet hemlösa



Vad säger pensionärer i kvarteret Linjalen om ekonomin och livet?

Lokala hyresgästföreningen Linjalen bjuder varje torsdag klockan 12.00 in vardagslediga till hyresgästlokalen för lunch och trevlig samvaro. Sedan 2012 har en av de pensionerade hyresgästerna, Topsy Bondesson, gjort en fantastisk insats och serverat hemlagad husmanskost som pyttipanna, pannkaka och kåldolmar. Lunchen med kaffe och kaka och ibland en efterrätt kostar 40 kr. Före pandemin brukade det komma upp till ett tjugotal personer per gång, men nu är det något färre. Det har varit lite trögt att komma igång igen och nå de yngre. Men man kan alltid hitta ett glatt gäng 80 plus damer, aktiva och diskussionslystna även om kroppen ibland inte vill hänga med.

Torsdagen 1 februari åt vi köttbullar med potatismos och svampsås och det fanns många anledningar att prata om inflation och hyreshöjningar och om hur man ska kunna klara ekonomin. Hyresförhandlingarna är inte klara, men förra årets hyreshöjning var 5 % och ingen tror att det blir mindre i år och nästa år. Dessutom planeras stambyte inom de närmaste två åren, som kan leda till ytterligare kraftiga höjningar. Och allt annat blir också dyrare.

Jag frågade några damer i åldrarna 85 till 93 om hur de klarar sin ekonomi. De har pensioner mellan 14.000 och 18.000 kr. De har arbetat som kontorist, kursledare, lärare och arkivarie. Alla är oroliga för framtiden, men har klarat ekonomin hittills.

En bor i en femrumslägenhet med en hyra på närmare 12 000 och klarar det genom att ha ett barnbarn inneboende. Har dragit ner på medlemsavgifter till föreningar och hjälporganisationer, har alltid levt billigt och har en kolonilott.

Två bor ensamma i tvåor med en hyra strax under 7 000. För båda går inkomsterna (inklusive bostadstillägg) jämt upp med hyra och normala månadsutgifter. En har ett

minskat något. 27 318 hemlösa över 18 år har registrerats. I Stockholm fanns 2685 av dem. Nästan tusen barn i landet har minst en hemlös förälder.

Sverige har sett den största ökningen av antalet skuldsatta sedan 1990-talet enligt Kronofogdens statistik. Skuldberget byggt av blacolån och konsumtionskrediter växer stadigt. Något som särskilt oroar Kronofogden är att allt fler äldre inte klarar att betala sina räkningar. Medan antalet yngre skuldsatta har ökat med 6 % under 2023, har antalet äldre, över 65, ökat med 9 %. Sammanlagt har skuldsumman för de äldre ökat med 12 %. Skulderna är från början ofta på småbelopp, många är från kommunen och kan gälla vårdutgifter och hemtjänst.

Redaktionen

litet kapital som används för extra utgifter för presenter och större räkningar för vård och mediciner. Behöver äta bra mat med rött kött för att hålla blodvärden och ögonläkaren kostar. Skriver upp kvitton dag för dag för att hålla kostnaderna nere. Betalar fortfarande avgift till hyresgästföreningen, men om hon känner att den inte kan göra nytta, går hon ur.

En har ingenting mer att dra in på. Det måste bara gå. Men det är svårt. Har just varit hos tandläkaren. 900 kr för en enkel undersökning. Har som tur är en son som bor i kvarteret intill.

En bor ensam i en trea och betalar 60% av sin inkomst i hyra. Hon har under hela pensionärstiden satt en ära i att klara sig utan bostadstillägg och har hyrt ut rum och ägnat sig åt både ideellt volontärarbete och extrajobb mot betalning. För att ha råd att leva har hon gjort sig av med sin bil, lämnat sin sommarstuga till sonen och har nu också tagit bort inbetalningar till organisationer och fadderbarn. Hon inser nu att även hon är tvungen att söka bostadstillägg.

Alla är överens om att det svåraste att klara är fotvård, tandvård och mediciner. Fotvård är viktigt, men är gratis bara för diabetiker. Ett besök kostar 600 kr. Man avstår från dyra tandimplantat och väljer att klara sig om det fattas en tand. Ekonomin går ihop om man köper billig och bra mat och man klagar inte. Men det går inte utan bostadstillägg. Hårfrisör, klädinköp och nya saker är inte att tänka på. Men man vill gärna kunna ge bort en present och ha råd att delta i föreningsliv. Man har nätverk med familjer och vänner, men vill inte bli ekonomiskt beroende av närstående. Blodpudding är bra mat och man ger varandra goda råd om var den godaste finns att köpa. Det ska vara den runda sorten, inte ICA:s.

Eva Fee, också pensionär i Linjalen



Topsy Bondesson i hyresgästlokalen i Linjalen.

FOTO: EVA FEE



OTO STAFFAN ÅGREN

Demonstration för ÖKAT BYGGGANDE

Den 6 februari hölls en demonstration på Sergels Torg för att kräva statligt stöd. "Bygg bort krisen - Bygg bostäder!" Organisatörer var Byggnads och GS-facket (skog, trä och grafisk bransch). Omkring tusen personer deltog och en hel del kom från Hyresgästföreningen.

Ett antal fackligt aktiva höll tal och berättade om hur byggbranschen slås ut och att konkurser, uppsägningar och arbetslöshet drabbar inte bara arbetarna utan hela samhället. Hyresgästföreningens ordförande Marie Linder talade om hur bostadsbristen förvärras.

Som avslutning överlämnades ett uppdrag med över 18 000 namnunderskrifter till bostadsminister Andreas Karlsson (KD).

I uppdraget sägs bl.a.: Bostadsbyggandet har stannat av och om inget görs kan Sverige vara på väg in i den största krisen sedan 90-talet. Marknaden kommer inte att lösa byggandet på egen hand. Den bostadspolitik som förts de senaste decennierna har lett till bostadsbrist, skenande priser och långa kötider. Nu måste det till rejäla statliga satsningar.

Redaktionen

Ett riktigt otäckt förslag från Liberalerna om "Behovsbostäder"

Redan 2020 lade liberalerna fram ett förslag om social housing och de tog som enda parti med det när de svarade på Stockholms Hyresgästföreningars enkät inför valet 2022. Nu har det konkretiserats i en artikel i Svenska Dagbladet 3 januari och kallas behovsbostäder, för att undvika begreppet social housing.

Det är svårt att förstå tankegångarna hos Liberalernas talesperson Jakob Olofsgård på annat sätt än som en förberedelse för marknadshyra. Förslaget är inte avsett för hemlösa som bor på gatan, är missbrukare eller av annan anledning hör till de allra mest utsatta. De får enligt Olofsgård ofta hjälp av kommunerna med sin bostad. Förslaget ändrar alltså inte kommunernas skyldigheter och möjligheter att erbjuda sociala kontrakt och hyresgarantier.

Förslaget gäller de som inte är riktigt lika utsatta och särskilt gäller det våldsutsatta kvinnor. Hur stora grupper som omfattas är oklart men som exempel nämns de som riskerar att bli akut hemlösa, har svag ekonomi, bor extremt trångt och har medicinska problem. Det gäller alltså vanliga människor som i grunden inte har några sociala problem, men som är uteslutna från dagens bostadsmarknad på grund av bristen på bostäder med överkomliga hyror. För dem ska det skapas en separat bostads-

marknad med tillfälliga boenden med något lägre hyror.

I en behovsbostad ska man bara få bo under fem år, även om det ska ges möjlighet att få förlängning på grund av personliga omständigheter. Avsikten är att man under tiden ska hitta en bostad på öppna marknaden. Liberalerna vill fortfarande ha marknadshyra och stödjer alla förslag som gynnar ägt boende.

Liberalerna vill stimulera byggandet av behovsbostäder. De ska finnas i hus med i övrigt vanliga hyreslägenheter, dock helst inte i miljonprogramsområden. Staten ska erbjuda förmånliga lån till projekt som har en viss andel behovslägenheter. Kommunerna ska kunna ställa krav på en viss andel i nya och i befintliga hus när de säljer mark för bostadsbyggen. I befintliga hus ska hyresnivån vid inflyttning vara densamma som i övriga lägenheter i huset. Sedan ska de kunna ha olika hyresutveckling. I nyproduktion där presumtionshyrorna gör hyrorna dyra ska de förmånliga lånen göra det möjligt att ha lägre hyra från början.

Det är inte möjligt att kombinera förslaget med dagens system med bruksvärdeshyra och förhandlingar. Naturligtvis är liberalerna medvetna om detta! Det är ett oblygt försök att införa marknadshyra!

Eva Fee

Äntligen diskussioner om statens ansvar för bostadsförsörjningen

I en intervju i Byggvärlden säger Oskar Lavelid, Stockholms stads bygg-general, att det 2023 bara påbörjades 2 600 bostäder i Stockholm. En nedgång från 4 800 året innan. Det motsvarar inte alls behoven. Regeringen har inga åtgärder som kan väntas ge effekt på byggandet. Kommunens rådighet är begränsad, men man gör vad man kan. Han konstaterar att det är staten som har möjlighet och ett ansvar att agera i syfte att hålla byggandet igång.

Många chefer i fastighetsbolag och i byggbranschen, som hamnat ekonomiska svårigheter, efterlyser statliga investeringsbidrag.

Sveriges Allmännyttas VD Anders Nordstrand vill i Svenska Dagbladet 29 januari ha ett tillfälligt hyresavdrag för att fler ska kunna efterfråga nybyggda hyresrätter, ett skatteavdrag som fungerar som rotavdraget och dras av på hyresavin. Avdragsbeloppet skulle beräknas utifrån det hyresbelopp som överstiger en fastställd

normhyra. Avdrager skulle vara 50 % första året och sen trappas av under 15 år.

En styrelseledamot i allmännyttan i Tyresö, Ulf Perbo, överväger i ett inlägg på Bostadspolitik.se mer drastiska metoder. Han är rädd för att åtgärderna i för övrigt bra och populära miljonprogramslägenheter som "är i sådant tekniskt skick att något snart måste göras" blir så dyra att hyrorna nästan fördubblas. Konsekvensen kan bli att de resursstarka flyttar och i stället köper radhus och bostadsrätter som blir billigare att bo i. Kvar blir de med bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd eller också tvingas de att drastiskt minska sin konsumtion. Ökad social misär blir följden. Kanske är det bättre att riva bostadsområdet och bygga radhus istället.

Man skulle kunna tro att inlägget är ironiskt menad kritik mot nuvarande bostadspolitik, men den förefaller vara skriven på fullt allvar.

Redaktionen

Regeringens bostadspolitik förskräcker

I Dagens Nyheter 20 november 2023 fick vår infrastruktur- och bostadsminister Andreas Karlsson (KD) fyra frågor om byggbranschens kris och bostadsbristen. Här är svaren något förkortade.

Enligt Boverket behövs 67 300 bostäder varje år till 2030. Vad vill ni göra åt det?

Svar: Regeringen har gett en utredare i uppdrag att se över hur det kan bli lättare för privatpersoner att hyra ut sina bostäder. Utredaren ska också se över reglerna för presumtionshyror. Regeringen föreslår också en planeringsstimulans för att bygga om lokaler till bostäder.

Red:s kommentar: Utredarens uppdrag är att ta bort möjligheterna för bostadsrättsföreningar att säga nej till uthyrning och se till att presumtionshyrorna ska kunna höjas lika mycket som andra hyror trots att de satts högre från början. En hovrättsdom har hindrat detta och ska undanröjas med en lagändring efter önskan av delar av byggbranschen.

Vad kan politiken göra för att stimulera bostadsbyggnandet i en lågkonjunktur?

Svar: För att rädda en del jobb föreslår vi en höjning av taket för skattereduktion från 50 000 till 75 000. Genom att höja taket för Rot-avdraget bedöms efterfrågan på rot-avdrag.

Red:s kommentar: Det enda åtgärden mot byggkrisen är alltså att de rikaste ska ges större subvention för att bygga om sina villor och bostadsrätter i Sverige och utomlands.

Planerar ni några särskilda satsningar för att lösa bostadsbristen bland unga?

Svar: Regeringen har tillsatt en utredning som ska föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och en ny modell för hyrköp av lägenheter, som kan ge den som hyr möjlighet att succesivt köpa sin bostad. Vi vill också



ändra reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder så att det ska bli lättare att hyra ut.

Red:s kommentar: Ägarlägenheter är investeringsobjekt som kan köpas för att hyra ut till andra på samma villkor som villor och gå med vinst. Hyrköp ska öka det ägda boendet men det är mycket oklart hur det succesiva övertagandet ska kunna förenas med hyreslagen och bruksvärdessystemet.

Vad utmärker er politik när det kommer till bygg- och bostadsmarknad?

Svar: Vi vidtar åtgärder för att dämpa effekterna för en hårt utsatt sektor. På lång sikt krävs reformer för att åtgärda de strukturella problemen för att få en bättre fungerande bostadsmarknad. Det handlar om att öka tillgången på byggbar mark, förenkla och förbättra byggreglerna, korta ledtider i plan- och byggprocesserna och förbättra möjligheterna till eget ägande.

Red:s kommentar: Att det inte görs något i dagsläget är uppenbart. Långsiktigt är nog avsikten att lösa de strukturella problemen genom marknadshyra. Att korta ledtiderna i planprocesserna innebär att medborgarinflytandet över planeringen ska tas bort.

Eva Fee

Hur har det gått för Blåmannen?

Det stora kvarteret bredvid Ählns i city byggdes om för några år sen och innehåller nu förutom komersiella lokaler, bostadslägenheter och även radhus på taket. Den lokala hyresgästföreningen Blåmannen 20 som bildades för en tid sen, skrev vi om i Hyrespresen 2-3 2022 sid 14.

Efter ett stort intresse på förra årsmötet valdes ytterligare en styrelseledamot in. Vi blev en stark grupp som lyckades få en av dom lägsta hyreshöjningarna i Stockholm på 1,2%. Vi är väldigt stolta över det och har jobbat hårt under året för att bibehålla eller sänka hyran då fastigheten är en av de fastigheter som har högst hyra.

Tät kontakt via WhatsUp har skett där frågor av mindre betydelse och diskussioner skett mellan styrelsemötena. Vi har valt att arbeta och lagra all dokumentation via Outlook.

Det har varit missnöje med fastighetsägaren och förvaltaren där kommunikation och drift av lägenheter och de allmänna utrymmena varit bristfällig. Det har varit två möten med förvaltaren, men vi ser att mindre kontakt med oss sker och styrelsen försöker att åter etablera kontinuerliga möten med dem som för fastighetsägarens talan.

Målet att sammanföra alla hyresgäster för en god ge-

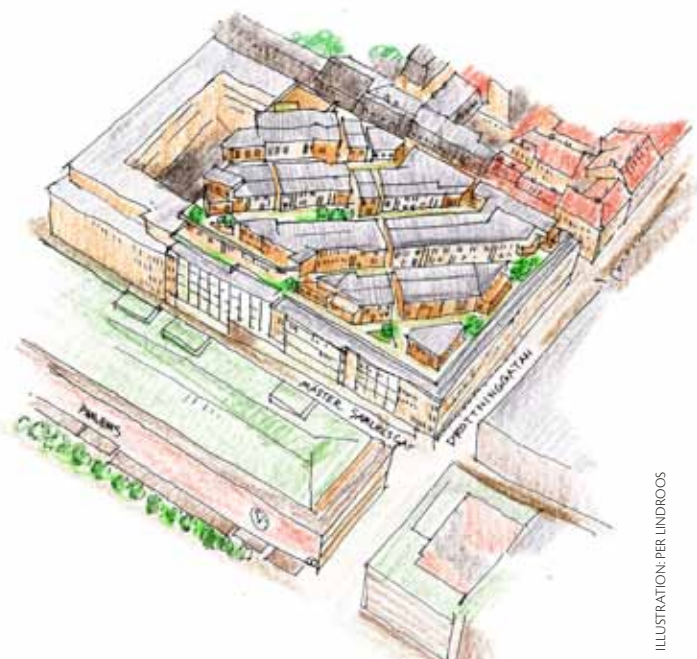


ILLUSTRATION: PER LINDROOS

menskap och förståelse för varandra fortskrider där vi ser en stor aktivitet i de Facebook-grupper som är knutna till Blåmannen 20. Samma aktivitet sker fysiskt i huset där vi tycker att, i det stora hela, en god grannsammanhållning är något som hyresgästerna oavsett lägenhetstillhörighet strävar efter.

Styrelsen Blåmannen 20 g.m. Eric Sjöblom, ordförande

Hovings malmgård **ett skräckexempel på politikens svek**

Byggnaden på Södermalm, är blåklassad av Stockholms stadsmuseum. Både huset och trädgården utsågs 1996 till kulturresevat av Stockholms stad på grund av malmgårdens synnerliga höga kulturhistoriska värden. I gällande detaljplan från 1996 anges att byggnaden har riv-

ningsförbud och att dess exteriör inte får förändras eller förvanskas. Inga åtgärder får heller göras som ändrar den ursprungliga stommen eller äldre planlösning och äldre fast inredning. Dessutom ska byggnaden underhållas med traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Trädgården får inte bebyggas. Allt detta bryter staden mot, liksom mot den egna översiktsplanen och mot reglerna i plan- och bygglagen.

Staden föreslår att Einar Mattsson får bygga ett vård- och äldreboende i trädgården. I söder mot Hammarby sjö föreslås trevåningshus och mot Tegelviksgatan ska husen bli fem våningar. Malmgården ska även införlivas i boendet genom en eller flera gångbroar som bryter in i 1700-talshusets fasad. Det skulle innebära ett brutalt ingrepp i den känsliga kulturhistoriska och gröna miljön, och strider mot riksintresset för kulturmiljövården.

Trädgården måste bevaras som en grön lunga och park. I kvarteret Persikan, alldeles intill byggs 1240 nya lägenheter för 3 000–4 000 nya invånare. Trycket på Söders parker ökar och Södermalm är redan en av de stadsdelar som har minst parkyta per invånare. I de nya kvarteren blir de gröna ytorna få, vilket gör att de öppna ytor med grönska som finns kvar i närheten blir än viktigare. Nu hotas också Färgarplan av bebyggelse i stället för att bilda del i ett grönt stråk till malmgårdens trädgårdspark. I parken



Modell över Einar Mattssons förslag där man ser hur malmgården och parken "försvinner" bakom tänkt nybyggnation. FOTO: LARS EPSTEIN

Fina ord i stadsplaneringen men fulspel med förtätning tillåts

Vi ser att stadens och dess invånares inställning till god miljö oftast inte stämmer med vad som beslutas. Är det tjänstemännen som förordar politikerna dessa illa förankrade beslut eller ska vi skylla på politikerna, eller på ekonomiska maktintressen? Vi kommer i alla fall fortsätta försöka påverka för en bättre miljö.

Brott mot skydds och varsamhetsbestämmelser

I ett förslag om Sveavägen 60 och Kammakargatan 11 sägs att ljusflödet skulle säkras på den relativt smala Kammakargatan där bebyggelsen är reglerad till högst 4 våningar. Men ändå föreslog man både påbyggnad med höjda tak och fönsterkupor samt en påbyggnad av taket i 2 våningar på lågdelen mot gården, samt tvättstuga, förråd och cykelförråd på gården. Med detta förslag proppar man igen luftflödet, ljuset och utsikter.

I, märk väl, *samma* planförslag, införs skydds och varsamhetsbestämmelser för att värna kulturvärdena, med förbud mot rivning samt för bevarande av fasad och takutformning. Vi anser att detta borde skett innan fastigheten fövanskas.

Brott mot detaljplanens föreskrifter

Vi har skrivit om kvarteret Barnhusväderkvarnen vid Drottninggatan och Tegnérkunden i Hyrespresen nr 1 2023 sid 15. Det har fattats beslut om en kompakt på och tillbyggnad av det redan mastodontlika kontorshuset. Aktiva boende i och kring kvarteret har försökt stoppa detta. Gällande detaljplan kom till när man tidigare rev i kvarteret för att få ljus o luft. I den står att ingen får göra något på sin gård som försämrar för de andra i kvarteret. Jäv har förekommit när förslaget togs fram. Nu har Mark och miljööverdomstolen beslutat att inte ge prövnings-tillstånd .

finns många äldre träd, bland annat en gammal mycket kraftig skyddsklassad ek.

Om planen genomförs skulle malmgården och det lilla som blir kvar av parken försvinna bakom de nya husen både mot Hammarby sjö och mot Tegelviksgatan. Det är en oacceptabel förtätning som förstör det gröna sambandet till omgivningen. I den kraftigt exploaterade omgivningen är det viktigt att bevara öppenhet och siktlinjer till vegetation och vatten. Trots att staden är medveten om parkens grönska och dess betydelse väljer man ändå att exploatera parken trots konsekvenserna av minskad grönska i stadsmiljön för både klimat och människors hälsa.

Hovings Malmgård behövs för föreningar och allmänhet. Det är helt orimligt att förstöra fastigheten genom att bygga ihop den med de föreslagna vårdboendena, som för övrigt också kommer att ha stora brister vad gäller ljus och utsikt.

anser Södermalmsföreningen

Historiska värden och kulturmiljöer från det gamla Klara värnas inte.

Vi har just svarat på remissen om kvarteret Lagern 11 m.fl som gränsar till Kungs- Vasa-, Olof Palmes- och Klara Norra Kyrkogator.

Det anges i förslaget att planen syftar till att skapa en mer funktionsblandad stadsdel då det är en alltför stor dominans av kontor i stadsdelen. Byggnader som står inför upprustning bör därför i största möjliga mån bli bostäder. Stadsdelen lider också av en stor brist på ljusinsläpp i byggnaderna och fria ytor med tillgång till ljus, grönska och luftiga utemiljöer. Ändå föreslår man förtätning med fler kontor.

Vi anser att det generellt inte ska tillåtas att förtäta med fler byggnader, påbyggnader eller utbyggnader och att riven bebyggelse ska ersättas med fria ytor. Att ytterligare förtäta i stadsdelen skapar än värre problem med ytterligare trafik, buller, smuts, trängsel, skugga och mörker. Inte heller bör det tillåtas att regler, normer och rekommendationer för en god stadsmiljö ska kunna frångås i stadsdelen.

Det talas fint i förslaget om att historiska värden och kulturmiljö ska bevaras och förstärkas. I planen anges också att det lilla som finns kvar från det gamla Klara inte ska fövanskas. Då gäller det att leva upp till dessa goda intentioner och inte klämma in ytterligare volymer och ännu fler kontor i befintlig miljö.

I vision för City 2030 anges att Klarakvarterets gårdar kan bidra till en bättre miljö genom att de öppnas och länkas samman till större hela ytor. Det är också en utmärkt idé att ta bort lastfaret som skär som ett sår i kvarteret och skapar en mycket osäker miljö, och att återinföra butiker och andra verksamheter i bottenvåningarna.

Hyresgästföreningen Norrmalm g.m.
Ordförande Beatrice Eriksson

Vi instämmer helt i svaret från Norrmalms stadsdelsförvaltning till Norrmalms stadsdelnämnd

”Förvaltningen kan konstatera att påbyggnader och tillbyggnader i stor utsträckning präglar stadsutvecklingen inom Norrmalms stadsdelsområde och att detta ökar tätheten i en redan mycket tät del av staden. Enligt förvaltningen behövs det ett helhetstänk och en strategi för denna utveckling som till exempel visar hur friyretillgången påverkas i och med att gårdar bebyggs. Enligt förvaltningen är det angeläget att utifrån planförslagets förutsättningar skapa nya ytor för vegetation och vistelse. Vidare hade förvaltningen gärna sett att planförslaget innefattade fler bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder. Enligt förslaget tillkommer cirka 22 bostäder, men i övrigt innefattar förslaget till största del nya kontor och lokaler.”



Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

Hyresgästföreningen Södermalm – Årsmöte 19 mars

Tisdagen den 19 mars kl. 18.00

Avprickning från kl. 17.30

Lokal: Kristinehovs Malmgård, Kristinehovsgatan 2

Hur påverkar EU:s bostadspolitik Sverige?

Medverkande: Jytte Guteland (S), riksdagsledamot tidigare EU-parlamentariker

Sedvanliga årsmötesförhandlingar. Handlingar kommer att finnas på plats samt vara tillgängliga på föreningens hemsida en vecka före årsmötet. Det går även att få dem skickade per e-post.

Utdelning av förtjänststecken samt Södermalms pris till lokala hyresgästföreningar samt Ros- och Rispris. Lättare förtäring serveras.

Välkommen!

Glöm inte att kolla vårens kommande aktiviteter på www.sodermalmsforeningen.se, eller på Södermalmsföreningens facebook, e-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se eller besök oss i lokalen, Krukmakargatan 6, helgfria onsdagar !8-19



Hyresgästföreningen Norrmalm – Årsmöte den 18 mars

Måndagen 18 mars 2024 kl 18.30.

Registrering från kl 18.00, vi bjuder på kaffe och en macka, Birkagården Karlbergsvägen 86, 4 tr

Gäst **Sandra Zuniga Michel**, förhandlingsledare Hyresgästföreningen region Stockholm berättar om förhandlingarna

Inbjudan kommer också via SMS

Handlingarna finns på vår hemsida eller beställ dem

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 är välkomna!

Sprid gärna denna inbjudan.

Hyresgästföreningen Kungsholmen – Årsmöte den 20 mars

Onsdagen 20 mars kl 19.00

Adress: Bolindersalen, Hantverkargatan 2 F

Avprickning från kl 18.30. Vi bjuder på kaffe och smörgås.

Sedvanligt årsmöte med val av styrelse, förhandlingsdelegationer, förhandlingsråd, husombud, etc.

Se hemsidan

www.kungsholmen.hgfsthlm.se

Kris i bostadsfrågan

– för en solidarisk bostadspolitik

En ny bok hösten 2023 av forskarkollektivet Fundamentet. Den beskriver bostadspolitiken historiskt och ställer frågor om hur vi kan gå vidare och skapa en bostadspolitik för människor inte för vinst. Den innehåller fördjupade analyser om utvecklingen till det nyliberala kaos som vi befinner oss i och hur vi kan ta oss ur det och ger många användbara insikter inför fortsatt opinionsarbete.

Eva Fee

Vinn på dina kontaktuppgifter

Gå in på hyresgastforeningen.se och kolla att du har de rätta kontaktuppgifterna där och att du uppgett din mejladress. HGF kommer inte sälja, missbruka eller vidarebefordra dina kontaktuppgifter Gdpr gäller.

När du rättat eller kompletterat dina kontaktuppgifter meddelar du oss i HGF Norrmalm (se nedan), om du vill vara med i vårt lotteri med fina vinster.

Vi kommer att ha utlottningen på vårt årsmöte i mars se separat inbjudan.

HGF Norrmalm

tel 08-24 84 42

hgf.norrmalm@gmail.com