

# HyresPressen

Nr 2-3 juni 2024 – Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster – Årgång 55

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM OCH SÖDERMALM

## Årets hyres- förhandlingar

• sid 4–5

**EU:s  
bostadspolitik**

• sid 10

**Stockholms svind-  
lande planering**

• sid 11

**Kollektivtrafiken  
utarmas**

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

HP nr 4 2024 utkommer i november.  
Manusstopp 15 september 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](http://www.kungsholmen.hgfsthlm.se)  
E-post: [kungsholmen@hgfsthlm.se](mailto: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](http://www.norrmalm.hgfsthlm.se)  
E-post: [hgf.norrmalm@gmail.com](mailto: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](http://www.sodermalmsforeningen.se)  
E-post: [kontakt@sodermalmsforeningen.se](mailto:kontakt@sodermalmsforeningen.se)  
Facebook Hyresgästföreningen Södermalm  
Ordförande: Yngve Sundblad

# Det våras för Hyresgästföreningen!



**P**recis som våren haft det tufft att få fäste och driva bort vintern så har även Hyresgästföreningen haft det tufft att få ett fotfäste mot fastighetsägarna som har samlat ihop sig och drivit fram en hyreshöjning många hyresgäster inte har råd med.

Med omvandlingen av hyresrätter till lägenhetshotell står vi inför en potentiell framtid där hyresrätterna i dess renaste mening inte finns kvar. Bostadsdöden i innerstaden ser vi snart i varje kvarter. Att driva bort hyresgäster som lever med sin stadsdel och byta ut dom mot hyresgäster som endast är på besök eller betalar skyhöga hyror kommer göra vår innerstad till en död innerstad likt Chicago. Ingen vill ha det men vi drivs mot en sådan utveckling. Men precis som våren driver ut vintern till slut ska Hyresgästföreningen driva fram en bättre stad.

Det kan inte vara meningen att innerstaden vi lever i, växt upp i, ska förvandlas till en innerstad där bostadsrätter och uthyrningar till företag kommer dominera. Att vi i dagsläget upplever en mer levande

innerstad under de senaste åren är ett direkt resultat av Hyresgästföreningarnas enträgna arbete för att få en mer levande stad där alla är välkomna att leva och bo.

Likt våren så behöver vi tålamod och fortsätta lysa med vår energi och engagemang för att bevara hyresrätterna i den form det var meningen att dom ska vara. Vi måste komma ur situationen där många får magont inför varje års förhandling om hyran.

Jag gick med i Hyresgästföreningen för min egen skull när jag var 21 år och skaffade min första lägenhet i andra hand. Nu när jag har ett förstahandskontrakt så är jag inte längre med för min egen skull. Jag är med för att mina barn och andras barn ska få en möjlighet att kunna skaffa sina egna bostäder utan att sätta sig själv eller sin familj i skuld som kan komma att följa dem hela livet.

Gör vi inte det här tillsammans, sluter upp mot våra fastighetsägare och höjer våra röster mot politiker så är jag orolig över att våren inte kommer komma på många år.

Det fortsatta samarbetet mellan innerstadsföreningarna fortsätter och vi kommer, tillsammans med er medlemmar, fortsätta vårt arbete för att få en vår fram till att vi får den sommar vi förtjänar som hyresgäster.

Vi accepterar inte att vintern 2023/2024 ska komma tillbaka!



#### Hyresgästföreningen region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm  
Besöksadress: Arenavägen 63  
E-mail: [stockholm@hyresgastforeningen.se](mailto: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](mailto: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](mailto:info@hyresgastforeningen.se)  
• in- och utträden • betaländringar  
• namn- och adressändringar  
<http://www.hyresgastforeningen.se>





# Vad är trygghet?



**F**rån min balkong ser jag över vår grönskande gård, över Rosenlundsparken upp mot Tjurberget och mot husfasader som vetter mot Helgalunden. Jag går ofta denna väg till Ringvägen och Skanstull förbi Allhelgonakyrkan och genom Tjurbergsparken. Där har staden planerat fält av tulpaner som gör mig lycklig. Inte minst för att opinionen faktiskt lyckades stoppa den planerade bebyggelsen som hotade förstöra parken. Tillsammans kan vi arbeta för att rädda våra gröna stråk i innerstaden. Det är inte bara viktiga för klimatet, de ger oss hemkänsla och trygghet när parkerna sköts med omtanke.

Men tryggheten skakas om på många sätt. För några dagar sedan sköts en man ihjäl vid Helgalunden. Vittnen, grannar, skolpersonal berättar om chocken och fasan. Hur kan det hända i detta

lugna, skyddade kvarter. Varför breder gängvåldet ut sig i hela samhället? Hur har vi hamnat i ett läge där maffia infiltrerar polis, skatteverk och socialtjänst och regelrätta krig utkämpas om kontrollen av narkotikamarknaden?

Marknadsliberaler hävdar att Sverige i mitten av 1900-talet var ett DDR-samhälle och att allt ska bli bättre om vi bara slopar de sista kvarvarande regleringarna och inför marknadshyra och fri spritförsäljning.

Men kanske beror våra problem istället på att marknadskrafterna inom alla andra områden har getts total frihet, samtidigt som samhällets kontrollmekanismer är helt otillräckliga. Genom att avreglera finansmarknaden och överlämna omsorg, vård, skola och bostäder till den fria marknaden skulle det skapas förutsättningar för den goda företagsamheten att öka effektiviteten och tillväxten. Bara

vinsten fick styra skulle allt bli bra för alla. Men att man samtidigt öppnade för mer eller mindre kriminella företag ville man inte se. Först nu lyfter man fram problemen med korruption och bedrägerier av företagare inom alla områden. Och då väljer man ofta att i populistiskt syfte peka ut vissa grupper och individer, i stället för att rikta blicken på samhället.

Min och mina grannars trygghet i kvarteret Linjalen är hotad även på annat sätt. Stockholmshem har hållit informationsmöte om kommande stambyte. Trots att det utlovas varsam renovering, dvs ingenting utöver det som normalt hör hemma under löpande underhåll, kan vi enligt Stockholmshem räkna med hyreshöjning på 30-40 % beroende på vårt fina läge på Södermalm.

I vårt kvarter bodde 2023 954 personer, varav 107 var 19 år eller yngre, 515 var 20-64 år, 247 var 65-79 år och 75 personer 80 år eller mer. Alltså en stor andel pensionärer. Här bor också många låginkomsttagare. De två senaste åren har hyran höjts med 10% och det lär bli liknade nästa år alltså sammanlagt 15%. Med ett stambyte planerat till 2026 väntar alla med förskräckelse på vad den slutliga hyran kan bli om några år. Men det finns också ett motstånd. Nu gäller det att ställa den politiska ledningen för Stockholmshem inför det som utlovas i budget och vallöften. Att det ska finnas kvar lägenheter som hyresgästerna har råd att bo i. Varsamma renoveringar är bra, men de ska inte medföra oskäliga hyreshöjningar. Det är ett viktigt led i att återskapa trygghet!



Utsikt mot Tjurberget från Åsögatan.

FOTO: EVA FEE

# Hyresförhandlingarna med Privata fastighetsägare

Inför årets hyresförhandlingar var läget unikt och många oroade sig för hyreshöjningar. Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation för region Stockholm, där fem delegater från Södermalmsföreningen är med, har haft många sammanträden.

Hösten 2023 yrkade de privata värdarna i Fastighetsägarna 12% i hyreshöjning.

Den 10 oktober 2023 gav delegationen våra förhandlare ett mandat att gå med på en hyreshöjning på högst 4%. Förhandlarna lade ett bud på 3,3%.

Motparten var motsträvig. Delegationen hade möte digitalt med vd för Fastighetsägarna. Han ansåg att de inte har något ansvar för om folk inte har råd att betala hyran och att vi får ett andra klassens boende om inte hyrorna höjs - med nedgångna fastigheter som följd.

Enskilda avtal ingicks med några fastighetsbolag i Stockholms stad bl.a. med bolaget Balder på 4,5%.

Vid förhandlingstillfälle fyra den 6 november valde Fastighetsägarna att sänka sitt yrkande från 12 till 10% med förhoppning att det skulle bli en snabb uppgörelse. Men Hyresgästföreningen ändrade inte sitt motbud på 3,3%.

Förhandlingarna gick till skiljeman via Hyresnämnden, då Fastighetsägarna strandade förhandlingarna den 15 december. Fastighetsägarna ansåg att parterna borde enas om kostnader för taxor, förvaltning och finansiering och hänvisade till Trepartsöverenskommelsen. Egentligen ville de höja med 14%.

I årets hyresförhandlingar 2024 blev det alltså inte ett ramavtal. Målet och realistiska förhoppningar var att vi skulle få en lägre hyreshöjning 2024. Men varje överenskommelse som är lägre än 5% är bra, ansåg våra förhandlare i privata delegationen för Stockholms stad.

En tanke var att vi skulle kunna få igenom treåriga avtal med vissa bolag, eftersom man hade diskuterat detta inom allmännyttan. Vi hoppades också på en kortare förhandlingsprocess eftersom det skulle innebära mindre retroaktivitet för hyresgästerna. Vi försökte få till tvååriga avtal men de flesta fastighetsägare verkade inte så intresserade.

Förhandlingsrådet Södermalm har bevakat prioriterade fastigheter, sådana som särskilt ska uppmärksammas i de årliga hyresförhandlingarna i diskussioner med förhandlarna för Södermalm.

## Hur diskuterade då motparten?

Fastighetsägarna anser att de fått ökade kostnader för förvaltning och att dessa ökat från 38% till 50% åren 2016 - 2022. En rapport som Hyresgästföreningen tagit fram och som visade på motsatsen viftades bort. Man försökte inte ens att bemöta Hyresgästföreningens argument. Fastighetsägarföreningen stod alltså länge kvar vid kravet på 12% hyreshöjning. Man strandade förhandlingarna, gick till Hyresnämnden och krävde snart att skiljemannen skulle bytas ut. Det gick inte Hyresnämnden med på.

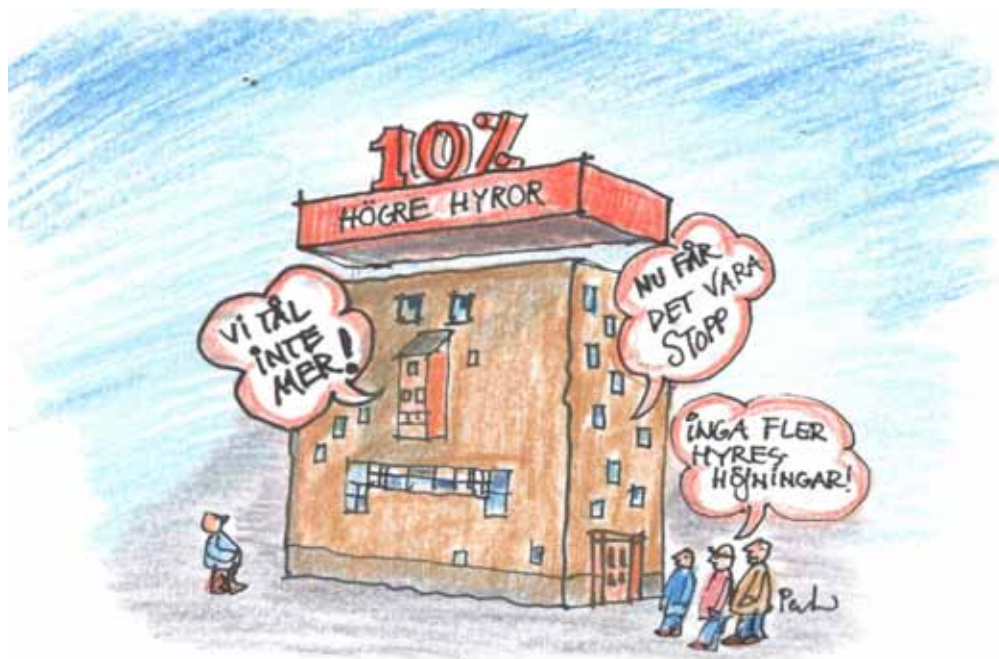
## Retroaktiva höjningar

Eftersom det tog så lång tid att bli klara med förhandlingsprocessen har vi tyvärr fått retroaktiva höjningar av hyran i de flesta fastigheter. Möjligheten att tillsätta en skiljeman från Hyresnämnden tillkom när man i Trepartsöverenskommelsen blev överens om att förhandlingarna skulle gå snabbare. Så blev det inte och i privata delegationen befarade våra förhandlare den här utvecklingen.

För värdarna som är anslutna till Fastighetsägarna gäller den nya hyran från 1:a maj. Besluten från skiljeman gäller från 1:a april men skiljemannens beslut omfattar bara 6-8% av Stockholm stads hyresrätter. 700 fastighetsägare har gått till skiljeman men 14 500 fastigheter omfattas av skiljemannens beslut. I övriga privata fastigheter sätts hyran från 1 januari alternativt från 1 juni. Fortfarande i april är inte alla fastigheter färdigförhandlade.

Årets hyresförhandlingar har varit långdragna och tuffa - inte minst för våra förhandlare. Som hyresgäst bävar man för framtiden. Är det på den här nivån som höjningarna av hyran kommer att ligga? Vi måste få bättre avtal nästa år.

*Agneta Liljesköld, medlem i förhandlingsdelegationen visavi privata fastighetsägare i Stockholm*





# Hyrorna i de stora allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm

Förhandling om 2024 års hyror:

- Bolagens bud, baserat på Trepartsöverenskommelsen 7,6%.
- Hyresgästföreningen 3,3%
- Bolagen strandade den 29 november 2023.
- Centrala parterna (HGF Riks och Sveriges Allmännytta) försökte medla i december men bolagen höll fast vid att gå till Hyresmarknadskommittén.

## Svenska bostäder

Trots att bolagen gått till hyresmarknadskommittén fortsatte intensiva förhandlingar med Svenska Bostäder. Den 21 februari 2024 överenskomms om ett tvåårsavtal med höjning på i snitt 4,99% från 1 januari 2024 och på 4,69% från 1 januari 2025.

För 2024 blir det 3% höjning av presumtionshyror (gäller många fastigheter byggda de senaste 15 åren och är ett resultat av en hovrättsdom).

För att snittet ska bli 4,99% blir det 5,35% för övriga d.v.s. för flertalet hyresgäster.

## Familjebostäder och Stockholmshem

Hyresmarknadskommitténs utslag för Familjebostäder och Stockholmshem kom 14 februari och blev 5,3% i snitt från 1 januari. Men parterna lyckades inte komma överens om presumtionshyrorna förrän 23 mars 2024. Höjningen blev 4,0% vilket ger 5,6% för flertalet övriga.

## Lång och svår förhandling

Det var ytterst långdraget och komplicerat och splittring mellan bolagen.

I höst förhandlas om 2025 års hyror i Familjebostäder och Stockholmshem.

Vi misstänker ännu högre utgångsbud än inför 2024, med tanke på hur bolagen vill tillämpa Trepartsöverenskommelsen. Hoppas vi får fel.

## Retroaktiva hyror

Eftersom avtalen tecknades så sent blir det retroaktiva hyreshöjningar från 1 januari. För 2023 lyckades vi få retroaktiviteten utspridd på fem månader för alla hyresgäster. För 2024 blev det kalla handen från Svenska Bostäder trots att vi stred tappert. Bolaget hävdade att hyresgäster förra året hört av sig och ville betala hela retroaktiviteten och att därför skulle de som vill dela upp retroaktiviteten i år får höra av sig. Eftersom ingen av de som fick och ville dela upp förra året hörde av sig är det ett mycket svagt argument. De av oss som orkade kom genom kontakt med bolaget överens om uppdelning, i mitt fall under fyra månader med skulden hanterad av ett inkassoföretag, Visma Amili, som har mage att ta ränta, 12%, på skulden! Visserligen ett måttligt belopp, för mig 36 kr, men stötande. Vi har hört av oss till Svenska Bostäder som lovat att rätta till detta.

## Hur kunde hyressättningen förändras så mycket?

Mellan år 2000 och 2022 ökade hyrorna med 70 procent medan konsumentprisindex bara ökade med 42 procent. Hur kunde det bli så?

Också hyresskillnaderna har ökat högst väsentligt. Ända fram till början av 2000-talet låg hyrorna på nyproduktionen cirka 20 procent högre än de äldre hyrorna.

Men detta har förändrats kraftigt.

2022 var nyproduktionshyrorna 52 procent högre än genomsnittshyrorna. Skillnaden var densamma i Stockholmsregionen och Sverige som helhet. Hyrorna i Stockholmsregionen var dock 15 procent högre än i Sverige som helhet.

Är detta ett medvetet val? I så fall av vem? Har våra hyresförhandlare varit medvetna om hur hyrorna både har skenat iväg och hur hyresskillnaderna har ökat?

Resultatet är att hushåll med måttliga inkomster har fått svårare både att klara en vanlig hyra, och ännu svårare att klara en nyproduktion. Det betyder också att alltför försöker få bostad i ett minskande utbud av bostäder med måttligare hyror.

*Ragnar v Malmberg*

För Stockholmshem gäller att det retroaktiva beloppet ska vara betalt senast i samband med hyresbetalningen i augusti. Hyresgästerna kan själva bestämma om de vill dela upp betalningen.

## 15 års hyreshöjningar

Intressant i sammanhanget är historiken över hyreshöjningar de senaste 15 åren. Här anges den för Svenska Bostäder och den är i princip samma för övriga allmännyttan i Stockholm Stad. Aldrig mycket över 2% fram till de senaste åren och ofta betydligt lägre med 0,65% som bäst. 2023-2025 sticker ut med sina gräsliga närmare 5%. Obs att 2025 endast gäller Svenska Bostäder. Höjningen kan bli högre för de andra bolagen.

*Yngve Sundblad,*

*ordförande i förhandlingsdelegation visavi Svenska Bostäder*

### HYRESHÖJNINGAR I % SVENSKA BOSTÄDER

2011	2012	2013	2014	2015
1,99	2,23	2	1,74	1,5
2016	2017	2018	2019	2020
1,12	0,65	0,65	2,35	1,95
2021	2022	2023	2024	2025
1,75	1,8	4,45	4,99	4,69

## Påminnelse om filmen PUSH!

Jag gick in på SVT-play häromdagen och såg att Fredrik Gerttens utmärkta film PUSH ligger kvar till den 24 juni. Se den eller se om den igen. Den finns också på SF-Anytime.

Den ger en bild av dagens hyresmarknad, inte bara i Sverige utan på flera håll i världen. Marknaden följer samma mönster och i dagens globaliserade värld är det storkapital som hittat in även på den svenska hyresmarknaden. Det finns mycket pengar som ska placeras och en av de största aktörerna är det amerikanska multinationella investeringsbolaget Blackstone. Detta är världens största kapitalförvaltare med huvudkontor i New York.

Först riktade sig Blackstone in på platser där människor arbetade och handlade, sedan började de köpa upp folks hem. På vissa platser mötte detta våldsamma motreaktioner.

Blackstone är den största kommersiella hyresvärden i historien. Under de senaste 25 åren har de tagit kontroll över bostadshus, kontor, hotell, studentbostäder, vårdhem, lager och datacenter. Det är ett imperium, en typ av finansiellt företag som investerat pensionsfonders och försäkringsbolags rikedomar.

Idag tycks Blackstone föredra life-science laboratorier och lagerlokaler men det är deras intresse av bostadsfastigheter som är värd mest uppmärksamhet. Den huvudsakliga inkomstkällan i hyreshus är människorna som bor där. Även om Blackstone insisterar på att de prioriterar bra service strider fastighetsbranschens förväntningar på ökad avkastning mot hyresgästernas intressen.

Blackstone formar städerna omkring oss på ett djupgående sätt då de förvärvar hus och lägenheter i en rasande fart runt om i världen. Som alla företag är Blackstone fokuserade på att skapa avkastning för sina investerare. Bor man i en fastighet som ägs av företaget möts man av höjda hyror och minskat underhåll. Bolaget bär också skulden för att underblåsa den globala bostadskrisen.

Stockholm var den första skandinaviska staden där Blackstone gjorde en storsatsning på bostäder. Bruksvärdessystemet gör Sveriges marknad unik. För Blackstone var detta ett plus då de ansåg att i reglerade marknader tenderar det att finnas mer efterfrågan än tillgång. 2016 köpte Blackstone in sig med 32% i D Carnegie & Co som ägde 16 000 lägenheter, de flesta i Stockholm. Samma år renoverade de över 1000 lägenheter och höjde sedan hyran med 42%. Några år senare ägde Blackstone 21 000 lägenheter men kritik kom från Hyresgästföreningen som menade att politikerna inte gjorde något när allmännyttiga hyreslägenheter såldes ut till privata bostadsbolag med en affärsidé att renovera och höja hyrorna samtidigt som kostnaderna för underhåll halverades.

2018 bytte företaget namn till Hembla och 2019 såldes företaget vidare till den tyska fastighetsgiganten Vonovia som senare köpte Victoria Park. 2022 slogs bolagen samman till Victoriahem. De äger 40 000 lägenheter i 31 kommuner och är Sveriges största privata hyresvärd.

Blackstone kunde efter 3 års ägande kvittera ut en vinst på 6 miljarder kronor. Ska det se ut så här på den svenska hyresmarknaden?



FOTO: MAI SANDIN

## Händelser vid Döbelnsgatan

I december 2023 tillträdde Gillöga AB som ny ägare av hyresfastigheten vid Döbelnsgatan 6 på Norrmalm. Förvärvet hade i praktiken redan gått igenom i november efter en budgivning hanterad av Fredegårds Fastighetsbyrå AB. Försäljningen föranleddes av att förra ägaren förlorat stort i en investering i padelhallar 2020–2022.

Gillöga AB förklarar det nya ägarförhållandet och att fastigheten måste rustas upp. De ger kontaktuppgifter till en person som anges som ansvarig för upprustningen. Han visar sig vara en känd mäklare från Magnusson Mäkleri.

Det som sedan utspelar sig är en fars. Mäklaren visar sig vara ointresserad av att besvara frågor om någon upprustning. Han arbetar istället med att få ut oss hyresgäster. Till var och en av oss – aldrig till oss som grupp – beskriver han att upprustningen kommer att ske snart och vara helvetisk. Därefter föreslår han en ersättningslägenhet, oftast en som tillhör Jan Fredegård och som driver svartlistade Fastighets AB Senator. Jan är bror till Lars Fredegård, VD för Fredegårds Fastighetsbyrå AB!

När vi tackar nej så ringer han igen med ett nytt eller samma erbjudande. Fungerar inte det så erbjuder han evakueringsbidrag: 200, 300, 500, och nu senast 700 tusen kronor! Han trakasserar några av hyresgästerna i huset. Han sätter upp kamerabevakning vid entrén – uttryckligen för att hålla koll på vilka som passerar. Samtidigt låter han sin son, VD för Victory Stockholm AB, mäkla rivningskontrakt för de tomma hyresrätterna. De nya hyresgästerna har tre gånger högre hyra och verkar dessutom fungera som bulvaner.

En noggrann genomgång av Gillöga AB i Mediarkivet, och diskussion med insatta i Hyresgästföreningen och fastighetsbranschen, ger vid handen att de varit ökända sedan 2006. Så här har ni alla läsare av Hyrespresen ett bevis på att de förtjänar sitt dåliga rykte även idag.

*En trött men segrande hyresgäst*





Blackstones huvudkontor på Park Avenue i New York.

FOTO: WIKIPEDIA

I de länder där Blackstone köper fastigheter har de mött lite motstånd från regeringar eller politiker. Tills de kom till Danmark i åren efter finanskrisen 2008. Men här organiserade sig hyresgästerna när de märkte att de skulle förlora sina bostäder. Möten organiserades med politiker från olika partier. Hyresgäster pratade om hyreshöjningar på 250%.

Tanken var att inte bara att avskräcka Blackstone utan omvända ilskan till konkret politik som skulle ge ett permanent skydd till hyresgästerna. Helt klart hade detta ändrat Blackstones inställning till den danska marknaden och intresset att förvärva mer lägenheter minskade. Vid det danska valet 2019 höll Mette Fredriksen ett tal där hon attackerade företaget. Känner girigheten inga gränser frågade hon. Kaare Dybvad blev bostadsminister och drog upp planerna för en ny lag som skulle stoppa spekulation i danskt boende. Nya hyresvärdar hindrades att höja hyran på fem år. Denna lag är ett av få framgångsrika fall där ett land tar ställning mot omvandlingen av hem till en resurs för finansbranschen.

Blir det en regnig sommar rekommenderas Fredrik Gerrtens "Breaking Social" som ligger kvar på SVT-play fram till 2028. En mycket bra dokumentär om hur de sociala kontrakten bryts runt om i världen och konsekvenserna av detta.

Margaretha Hydén

## Hållbarare renoveringar är på gång i Svenska Bostäder på Järva och i innerstan

Renoveringar av hyreslägenheter i Stockholm har hittills varit onödigt omfattande och drivit upp hyrorna katastrofalt, också i Allmännyttan. Kommunens nuvarande politiska ledning har observerat detta och i ägardirektiv och andra beslut påpekat att renoveringsverksamheten kan och bör bedrivas mycket mer varsamt och hållbart med bevarande av fullt fungerande kök mm. I ägardirektiven står också att hyresgäster inte ska behöva flytta, vilket är social hållbarhet som kräver måttliga hyreshöjningar.

I två fall av renovering av miljonprogramområden, i Tensta och Husby, erbjuder hyresgästerna ett alternativ med stambyte och ombyggnad av badrummet under kvarboende med väsentligt lägre hyreshöjning än Järvaavtalet, som hittills inneburit totalrenovering. Bolaget använder där det avtal om badrumsrenovering, som när det tecknades 2002 innebar 550 kr/mån i hyreshöjning. Med uppräknings med årliga höjningar är det nu höjning med 837 kr/månad. Övrig renovering får vara tillval. Hyresgästerna har efter samråd gått med på detta, även om det för en del äldre hyresgäster och stora barnfamiljer kommer bli svårt att bo kvar vid renoveringen, vilket bolaget lovat ta hänsyn till.

Även i två renoveringar i innerstan, Pyramiden på Södermalm och Harpan på Östermalm, erbjuder Svenska Bostäder nu stambyte och renovering av badrummet till en kostnad (deras bud) ca 400 kr/kvm lägre än en totalrenovering även av kök mm. I båda fallen, som pågått ett antal år, har hyresgästerna kraftfullt motsatt sig totalrenovering och bolaget gått till Hyresnämnden och Hovrätten, som medgett totalrenovering. Här är hyreshöjningarna, även av det varsammare alternativet, alldeles för höga, men det är steg i rätt riktning.

Liknande signaler kommer från Stockholmshem vad gäller kvarteren Vattenpasset och Linjalen på Södermalm.

Yngve Sundblad, ordförande i förhandlingsdelegationen visavi Svenska Bostäder

## Dagens Victoriahem...

... framställer sig som ett hyresgästvänligt bolag och är associerad medlem i Sveriges Allmännytta. I förra numret av Hyrespresen skrev vi om hur Victoriahem bemötte kritiska hyresgäster som demonstrerade utanför kontoret i Järva, med hot om vräkning och anmälan till polis och socialtjänst.

Såvitt vi har förstått, så har bolaget inte fullföljt hoten, men det har inte heller kommit några uttalanden från politiker eller andra om att bolagets hotbrev är oacceptabla.

Redaktionen

# Länge leve Hyresrätten

När jag, som avgången ordförande i HGF Norrmalm, ser tillbaka på de ca 35 år jag hittills varit förtroendevald i Hyresgästföreningen är det en enormt stor utveckling som skett inom föreningen och det känns bra att vara en del av detta.

Vi är oroliga för återväxten av yngre förtroendevalda men nu har vi fått en relativt ”ung” ordförande och alla vi övriga blir kvar i styrelse och några har kommit till. Vi har en bra grund för en fortsatt utveckling i vår stadsdel.

Det har varit många möten och kurser med sena kvällar efter jobbet och många dagar på kursgårdar, ofta soliga vårhelger då vi suttit inne och stretat med svåra frågor.

Många träffar, konferenser, arbetsgrupper, debatter, stämmor ... Det är roligt, lärorikt, givande och utvecklande det ger fina kontakter, gemenskap och bra samarbeten.

Visst kan det kännas kämpigt ibland, hyrorna tar en allt större del av inkomsterna och ännu har vi inte fått mycket till boinflytande. Men hur skulle det se ut om vi inte hade alla kämpar i Hyresgästföreningen?

## Nu ser vi framåt

och planerar för nya tag i hyreskampen, vi ska bli fler och påverka mer. Släpp fram det nya, riv inte det gamla, bygg vidare på det som vi byggt upp under 100 år.

Datoriseringen har betytt jättemycket, nu behöver vi förtroendevalda inte ägna vår obetalda fritid åt att slicka



Roslagsgatan norrut från Odengatan.

FOTO: MAJ SANDIN

igen kuvert, jaga folk på fasta telefonnummer, vänta med möten tills vi kan ses fysiskt ... Nu är det enklare och roligare att hålla kontakt, och att nå ut och påverka.

Vi har också bra samarbeten med vår mycket duktiga personal på Hyresgästföreningen region Stockholm som stöttar och hjälper. Tyvärr är de alltför få och vi har en alltför liten budget. Med fler medlemmar och fler aktiva förtroendevalda ska vi bevara och utöka den goda hyresrätten!

*Beatrice Eriksson*

# Bristanmälan

För ett par år sen gjorde jag en felanmälan till min fastighetsförvaltare om vissa brister i min lägenhet. Det handlade om en bänkskiva som behövde slipas, en saknad mikrovågsugn som ingick i den fasta inredningen, trasiga paneler och lukt från avloppet. Diskussionen gick fram och tillbaka, och till slut kontaktade jag Hyresgästföreningen. Rådgivaren där råde mig att göra en formell

bristanmälan. Därefter skickade jag in anmälan till både Hyresgästföreningen och fastighetsförvaltaren. Detta kan varje enskild medlem i Hyresgästföreningen göra, men det är bra att kolla om ni är flera i huset som upplever brister, samla då gärna ihop detta till en kollektiv anmälan. Då är det bra att ha ett husombud\* som håller i det.

Vad hände sedan? Förvaltaren åtgärdade alla brister inom två veckor. Det visar sig att när jag gör en anmälan, blir problemen åtgärdade direkt. Med stöd från Hyresgästföreningen ordnade jag också ersättning för vissa boende i mitt hus under renoveringsprocessen av en butik. Arbetet pågick utanför de vanliga arbetstiderna, och vissa hyresgäster fick bo på hotell. De fick ersättning för hotellkostnaderna.

*Aysen Furhoff, husombud i kvarteret Blåmannen 20 och medlem i styrelsen för Hyresgästföreningen Norrmalm*

\* I hus där det saknas en lokal hyresgästförening kan ett eller flera husombud utses som kontaktlänk mellan hyresgästerna i huset och Hyresgästföreningen. Anmäl dig till din stadsdelsförening om du kan tänka dig att bli husombud. Det finns inga formella plikter för husombuden, det är upp till husombudet och hyresgästerna, medlemmarna. Många är med i de förhandlingsråd som kan lämna synpunkter vid hyresförhandlingarna. Husombuden kan få stöd av sina föreningsstyrelser på olika sätt. Vill du veta om det finns ett husombud i ditt hus fråga HGF regionpersonalen t.ex. peter.ohlsson@hyresgastforeningen.se 0771-443 443.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS



# Vi brinner för brandsäkerhet

Det är bra att ha en hemförsäkring för bostaden. Våra medlemslokaler ska också vara försäkrade, t ex genom Hyresgästföreningen. Tag kontakt via telefon 0771-443 443, och kolla vad som gäller för era lokaler. När det gäller allmännyttan är det i första hand din fastighetsägare du ska kontakta i dessa ärenden.

Du kan få hjälp och tips från Storstockholms Brandförsvaret, du kan också be dem komma till din medlemslokal och hålla en föreläsning om brandskydd.

- Kontrollera hur brandsäkerheten är i ditt hus/lokal, kontakta fastighetsskötaren/ägaren om du har frågor.
- Utgångar i lokalen och i farstun ska vara skyltade så de syns även när det blir elavbrott.
- Varningsskyltar ska finnas vid hissen att den inte får användas vid brandfara.
- Brandlarm i farstun är bra så man vet om det är brandfara.
- I lokalen ska det finnas en brandsläckare och det är också bra att ha en i lägenheten.
- Blockera inte utgångar, ställ t.ex aldrig skor och väskor i utrymningsvägen.
- Det är viktigt att ha en brandfilt lättillgänglig, både i lokalen och hemma, gärna nära spis o.dyl.
- Ha alltid timer på kaffebryggaren både i lokalen och hemma. (En av den vanligaste orsaken till brand.)
- Om det brinner stäng dörrar, fönster och ventilationen. Om du måste utrymma stäng dörren efter dej.
- Kontrollera ofta din brandvarnare i lägenheten, om du behöver byta batterier, eller om det är en modell där



FOTO: STORSTOCKHOLMS BRANDFÖRSVAR

batterierna inte går att byta och den inte fungerar längre, kontakta fastighetsskötaren för en ny. Den uttjänta måste absolut slängas som miljöfarligt avfall.

Vi har tidigare skrivit om bränder bl a i Hyrespressen nr 1, 2023, sid 5.

*Karin Runelind, styrelsen HGF Norrmalm och LH Sibirien*

## HITTA BYGG- OCH PLANÄRENDEN

Du har alltid möjlighet att se vad som planeras i ditt område.

I Tekniska Nämndhuset, Stadsbyggnadskontoret, Fleminggatan 4, kan du se ritningar, illustrationer och ibland skalmodeller av aktuella ärenden. Se även start.stockholm/detaljplaner



Se ärenden i din stadsdelsnämnd på [edokmeetings.stockholm.se](https://edokmeetings.stockholm.se) och skrolla ner till din nämnd. Norrmalm och Östermalm har gått samman och heter nu Norra innerstaden.

Eller gå in på [etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete](https://etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete).

För att se allt där kan man behöva gå via Hyresgästföreningen, Region Stockholm, som får detaljplanerna på remiss. Regionen skickar vidare remisserna till respektive förening. Om det är något du vill veta eller påpeka i ett ärende hör gärna av dig till din förening

Synpunkter från föreningarna eller enskilda lämnas skriftligen till Stadsbyggnadskontoret, Box 8314, 104 20 Stockholm eller mejlas till [stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se). Föreningarnas remissvar ska vara förankrade bland hyresgästerna och avspegla det allmänna intresset. Remissvar och andra handlingar som inte finns på nätet kan begäras ut från registraturen 08-508 269 90.

Se gärna också <https://vaxer.stockholm> för en överblick av vad som planeras och byggs, och [stockholm.se/anslagstavlaforkungorelser](https://stockholm.se/anslagstavlaforkungorelser), tillkännagivanden och information.

Det finns också möjlighet att delta i Stadens digitala medborgarpanel, anmäl dig gärna.

*Beatrice Eriksson*

*remissansvarig HGF Norrmalm 08-24 84 42*

# EU har en bostadspolitik med större ambitioner än den svenska



Det råder bostadskris inom hela EU. Den 6 mars 2024 i Liège i Belgien antog 20 europeiska bostadsministrar en deklaration om behovet av ekonomiskt överkomliga, goda och hållbara bostäder för alla invånare i EU. Vår svenska bostadsminister Andreas Carlsson var inte där och var inte heller med på ett förberedande möte i november. Sverige har inte undertecknat deklarationen och regeringen har inte på någon svensk hemsida ens redovisat att denna viktiga deklaration existerar.

<https://belgian-presidency.consilium.europa.eu/en/news/liege-declaration-towards-affordable-decent-and-sustainable-housing-for-all/>

Deklarationen efterlyser en "New deal" – för Europa för en social bostadspolitik. En plattform ska skapas i syfte att hitta lösningar som gör det möjligt att uppnå målet om överkomliga goda bostäder för alla. Det kräver stora investeringar och Europeiska investeringsbanken, EIB, ska ställa ut långsiktiga lån till noll eller låg ränta. Det är ett led i planerna att få fram nya hållbara bostäder och att anpassa bostadsbeståndet till klimatmålet.

Målet allas rätt till bostad 2030 ingår i EU:s sociala pelare. Den innehåller 20 mål under huvudrubriker som: Lika möjligheter och tillgång till arbetsmarknaden för alla, Rättvisa arbetsvillkor, Social trygghet och inkludering, Utrotad hemlöshet.

Den 16 april 2024 undertecknade alla EU-länder utom Sverige och Österrike en gemensam deklaration om att implementera de sociala rättigheter som anges i pela-

ren. Vår regering hävdar att de sociala rättigheterna för arbetsmarknaden skulle strida mot "den svenska modellen"; därför vill man inte skriva under. Men partierna till vänster och fackföreningsrörelsen ser ingen fara för att förhandlingsrätten inskränks. Även Sverige måste kunna ställa upp på elementära krav på sociala rättigheter.

När detta skrivs pågår valrörelsen inför EU-valet. Jag hoppas att vi, när detta läses, har skickat representanter till EU-parlamentet som sätter sig in i bostadsfrågorna och tar bostadspolitiken på allvar.

2026 väntar ett nytt riksdagsval i Sverige. Då måste vi se till att få en regering som inte bara lever upp till EU:s mål, utan som återger Sverige en plats i täten av Europas länder för en bra och rättvis bostadspolitik.

## Staden har redan lånat pengar av EIB

EIB skrev 23 december 2022 ett låneavtal om 2,5 miljarder kronor (230 miljoner euro) med Stockholms stad för att stödja energieffektiva bostäder.

Investeringen ska enligt bankens pressmeddelande bidra till att de tre allmännyttiga bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem kan bygga 1500 nya energieffektiva bostäder. Det motsvarar den plan för byggande som finns i stadens budget för 2024.

I pressmeddelandet står vidare:

*"Energipriserna stiger och så ökar även kravet på energioberoende. Det finns samtidigt ett behov av moderna, klimatvänliga bostäder till överkomliga priser i Sverige och på andra håll. Europeiska investeringsbanken (EIB) stöder därför detta stora bostadsprojekt i Stockholm och stadens stadsutvecklingsplaner... Att öka beståndet av nya allmännyttiga hyresbostäder i befintliga stadsområden som i Stockholm - en stad som har vuxit snabbt - kommer att förbättra den sociala mixen. Dessa ytterligare 1 500 bostäder kommer främja bostäder till överkomliga priser. De nya byggnaderna och renoveringen av ytterligare 200 bostäder kommer att hjälpa till att ta itu med den komplexa demografiska, sociala och ekonomiska situationen i denna snabbt växande region i Sverige, som är den största och mest ekonomiskt välmående regionen i landet."*

Varje år använder EIB 20-30% av sina lånemedel för att åstadkomma hållbara städer för kommande generationer, bl.a genom att främja byggande av socialt välfungerande bostäder till överkomliga hyror och priser ("social and affordable housing"). Det ingår som ett medel i EIB:s uppgift att säkerställa en rättvis klimatomställning för alla, anpassad till principerna och målen i Parisavtalet.

Nu gäller det att pengarna verkligen går till byggen och renoveringar av lägenheter med rimliga hyror!

Eva Fee



Inför EU-valet gjorde "Alternativ Stad", ett 10-tal miljöorganisationer och HGF Södermalm den 22 maj en manifestation på Skeppsbron till stöd för grön omställning.

FOTO: YNGVE SUNDBLADH



# Stockholms svindlande planering

I Stockholmsförhandlingen 2013 och i Sverigeförhandlingen 2017 förhandlade Stockholmsregionen och vissa kommuner om att få utbyggd kollektivtrafik. Statens motkrav var att bostäder skulle byggas.

2013 förhandlade man om utbyggnaden av tunnelbanan från Kungsträdgården till Nacka centrum och om att Hagsätrabanan skulle dras om och kopplas ihop med banan till Nacka vid Sofia. I Stockholm har det handlat om tre nya stationer, Sofia, Hammarby sjöstad och Slakthuset, en ombyggnad under Gullmarsplan samt nedläggning av Globen och Enskede gård.

Stockholm utlovade att 42 900 bostäder skulle byggas till 2030 inom nya tunnelbanans influensområde, samt 3000 i andra delar av Stockholm. Nacka med tre nya stationer utlovade 13 500 nya bostäder utöver tidigare planer. Även Järfälla och Solna slöt avtal om utökat byggande vid nya stationer.

2017 förhandlade Stockholm om bland annat ny tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Med nya stationer vid Fridhemsplan, Liljeholmen, Årstaberget och Östberga. Stockholm utlovade i denna förhandling 48 500 nya bostäder inom denna nya tunnelbanegrens influensområde.

## Stora löften och liten verklighet

Nu visar det sig att löfterna var mycket rundhänta och inget talar för att de någonsin kan uppfyllas.

Av Stockholmsförhandlingens 45 900 bostäder har 10 200 tillkommit och 2 200 pågår. Två tredjedelar av tiden har redan gått.

Av Sverigeförhandlingens 48 500 bostäder har 14 600 kommit till och 5 000 pågår.

Nacka har just meddelat att det kan bli 10 000 färre bostäder än planerat i kommunen. Nacka kan inte leva upp till tunnelbaneavtalet, men det kan inte heller Stockholm, Solna eller Järfälla säger Nackas ekonomidirektör. *"Det är en ny tid med befolkningsminskning i hela landet och i de här kommunerna."*

## Hur Stockholm kom fram till de stora löfterna är svårt att förstå.

Det är lätt att göra tankeexperiment. I klassisk tunnelbanepanering räknade man med ett stadsdelsområde med 4 000 lägenheter per station. I verkligheten blev det ofta lite mindre. 7 nya stationer gånger 4 000 blir 28 000 nya bostäder. De utlovade 94 400 motsvarar 24 stadsdelsområden. Var kan dessa få plats? I de sju nya kvarteren på östra Södermalm byggs 1 240 lägenheter. Där och i Hammarby sjöstad rymmer inte mycket mer. Slakthusområdet, en ny stadsdel under planering rymmer mindre än 4 000 bostäder trots byggen på höjden och extrem trängsel.

Ett stort problem med de stora bostadsbyggnadslöfterna är att stadens planerare tvingas jobba hårt för att få fram nya bostäder och att försöka tränga in så mycket som möjligt på varje markplätt. Med stora konsekvenser för



kvaliteter och svårigheter att föra diskussioner om god boendekvalitet. Stockholms löften är helt orimliga i förhållande till den mark som finns i tunnelbanans influensområde. Löfterna ställer till det med orimliga krav på tät byggnation i varje ny detaljplan.

Stockholms låga bostadsbyggande totalt beror inte på markbrist. Det finns färdiga detaljplaner i staden för cirka 40 000 nya bostäder vilket ska jämföras med de cirka 4 500 per år som byggts när det fungerat hyggligt. Men privata byggherrar och banker bygger bara när vinsten förväntas bli hög.

Problemet med bostadsbyggandet är inte bara antal bostäder, utan bostäder som folk har råd att bo i. Bara 40 procent har råd att bo i en nybyggd hyresrätt, ännu färre i en nybyggd bostadsrätt. Dessutom byggs för hög andel smålägenheter, vilket gör att Stockholm tappar barnfamiljer.

Befolkningsökningen i regionen minskar. Under stor del av 2010-talet växte regionen med 30-35 000 invånare per år. Prognoserna för 2020-talet har hittills sagt 20 000 invånare per år, dvs. cirka 5 000 per kvartal. De två senaste kvartalen har befolkningen bara ökat med 19 respektive 350 personer. Om detta är tillfälligt eller ett trendbrott får visa sig.

Men bostadsbristen är kvar, med stort antal inneboende, hemmaboende, andrahandsboende, trångbodda och för dyrt boende.

Ragnar von Malmborg

# Kollektivtrafiken utarmas – trots alla

Det är nya bussupphandlingar på gång och det uttalar varningar från både bussbolagen och olika partier om att de förutsättningar som ges kommer att leda till allt dyrare och sämre kollektivtrafik.

Det ligger redan ett sparpaket som innebär stora neddragningar i busstrafiken efter midsommar. Resandet med innerstadsbussarna har minskat med 30 % sedan 2019. Men istället för att försöka få upp resandet igen, efter pandemin anpassar SL sig till de minskade biljettintäkterna och drar ner på turtätheten och drar in hållplatser. Här är ett av många resultatlösa protestbrev.

”

**Att: Trafikregionråd Anton Fendert**

Härmed vill jag framföra mina synpunkter ang. neddragning och indragning av busslinjer i Stockholms kollektivtrafik, i synnerhet vill jag protestera mot avkortningen av linje 57.

Mitt namn är Helena Tivenius och jag bor på östra Södermalm längst ned på Tegelviksgatan.

Vi har ingen T-bana i området, så busslinje 2 är viktig för oss att kunna komma till Slussens T-banestation och vidare. Två andra bussar trafikerar här; buss 66 och buss 57 i andra riktningar, men de går glesare.

Förslaget att korta busslinje 57 så att den inte längre ska utgå från Sofia är helt katastrofalt för oss som bor här. Busslinje 57 är den buss som smidigt kan ta oss till Skanstull, restiden är 8 -10 min. Skanstull är vårt lokala köpcentrum med Åhléns och Ringen med shopping, livsmedelskedjor, postutlämning m.m. Vid Slussen finns inget sådant centrum, det är bara en stor byggarbetsplats! Buss 57 är en viktig livlina och vår enda transport åt det hållet. Viktig, inte minst efter att man gjort ärenden och handlat och ska bära hem saker. Det skulle innebära en mycket stor förlust för oss om den kontakten skärs av.

Hur långt tycker politikerna att vi ska behöva åka för att uträtta våra ärenden? Ska alla ta sig till City?

En stor del av oss som bor här är äldre och många har olika rörelseproblem. Själv är jag 67 år och yrkesverksam men med ojämna arbetstider. Till mitt arbete i Hammarby Sjöstad kan jag ofta ta Sjöstadfärjan till Luma och där efter tvärbana eller buss. Men båten börjar inte gå före kl. 6 på vardagar och inte före kl. 8 på lördag-söndag. Buss 57 går dock redan 05:16, vilket gör att jag kan ta den till Tullgårdsparken och därifrån hinna till jobbet på andra sidan vattnet via trappan som går upp på gamla Skansbron. Det finns inga andra förbindelser vid den tiden på dagen förutom genom väldigt stora omvägar.

Buss 57 är också vår direkta anslutning via Skanstull till Södersjukhuset

T-banan i vårt område är ju tänkt att komma i drift

tidigast år 2030. I vårt område flyttar snart flera tusen personer in i nybyggda kvarteret Persikan och ännu fler bostadshus är projekterade i området. Hur kan ni börja montera ned en fungerande infrastruktur för transport långt innan vi har något alternativ på plats?

Vi är så många som tycker att ert förslag är olyckligt då det tar bort en stor del av vår rörlighet inom vår stadsdel och i staden som helhet.

*Helena Tivenius*

P.S Ett tillägg: En väninna till mig bor på Sveavägen, mellan Surbrunnsgatan och Frejgatan. Den enda buss som stannar nära henne vid hpl. Frejgatan och som går längs Sveavägen bort mot Rådmanngatan är linje 57. Hon tar sig på det sättet med buss till Lidl mm. Det blir svårt när linjen dras in.

Det bor väldigt mycket människor på alla tvärgator längs Sveavägen. Här finns det mycket gamla hus med många små lägenheter men på Sveavägen, bortom Odengatan, riktning Sveaplan är det dåligt med kollektivtrafik. Min väninna är 83 år och tycker att



FOTO: MAJ SANDIN



det är tungt att ta sig långa sträckor. Hon upplever att äldre människors behov åsidosätts i vårt samhälle. Hennes förslag är att göra en spårvägslinje längs Sveavägen, ta bort eller minska privatbilismen på sträckan, eventuellt genom att införa olika zoner för trängselskatt, så att det t.ex. skulle bli mycket dyrare att köra in mot centrum efter korsningen Odengatan...

Jag framför hennes tankar eftersom hon inte själv verkar tro att det lönar sig.

Vi undrar också om SL gjort någon beräkning över hur många som faktiskt bor i områdena och är beroende av kollektivtrafiken som ni nu föreslår ska dras in eller glesas ut? Vad finns det för planer för att lösa framkomlighet för boende och för kollektivtrafik på bl.a. Sveavägen? D.S



## Svar kom den 4 januari från Anton Fendert, Trafikregionråd genom Linna Fredström Regionrådssekreterare.

Ett långt brev med många ursäkter. Nedsärningarna måste göras eftersom "resandet i centrala Stockholm förändrats i grunden, de resenärer som bytt bussen mot cykel eller gång kommer inte tillbaka. Det är då nödvändigt för SL att anpassa trafiken för att omfördela resurser till sträckor där vi har fler resenärer och där det inte finns några andra alternativa resvägar." Regionen har inget val och skyller på regeringen. "Inte minst hade vi hoppats att de statsråd som pekat på kollektivtrafiken som en central del i klimatomställningen, skulle säkerställa statligt stöd till just kollektivtrafiken. Denna sorts stöd har regeringar i flera andra europeiska länder avsatt för kollektivtrafiken som ju drabbats av nya resmönster efter pandemin globalt. I Sverige har vi istället en regering som lägger miljardbelopp på billigare bensin och diesel. I Region Stockholm höjer vi skatten och biljettpiserna för SL, men detta räcker inte för att täcka upp de stora underskotten. Det känns såklart inte bra för mig som miljöpartist att vara med och minska kollektivtrafikutbudet i Stockholm, men vi befinner oss i en nationell välfärdskris, och utan politiskt ledarskap från landets regering har vi ett otroligt begränsat utrymme att fortsätta köra samma kollektivtrafik som innan pandemin."

Om buss 57 sägs "För den södra delen av buss 57:s linjedragning föreslås denna kortas ned så att hållplatserna längs Norra Hammarbyhamnens kaj inte längre trafikeras. Här hänvisas resenärer till buss 2, buss 66 eller buss 76. Jag förstår att detta ger längre gångsträcka till bussen och ett ytterligare byte om man till exempel ska resa till Skanstull vilket jag beklagar."

Svaret avslutas med en länk till förslaget

<https://www.mynewsdesk.com/se/sl/documents/remissinfoer-trafikfoeraendringar-stockholms-innerstad-och-lidingoe-punkt-pdf-436814>

Och ett tack för ditt brev och vänlig hälsning.

## Hur hitta en bra finansiering av bostadsbyggandet?

Statens utgifter för bostadssektorn är höga. I år beräknas ränteavdragen kosta 64 miljarder och rotavdragen 12 miljarder. Till det kommer 20 miljarder för bostadsbidragen. Dvs hela 96 miljarder om året. Till det kommer en del kommunala utgifter, även om vissa kommuner också får inkomster från bostadssektorn.

Efter justeringar för penningvärdet är statens utgifter mycket högre än vid början på 90-talet, när bostadspolitikerna ändrades för att minska statens kostnader. Då gick pengarna till bostadsbyggandet och till att hålla nere boendekostnader.

Idag är statens stora utgifter ytterst irrationella. Statens subventioner av ägt boende driver upp bostadskostnaderna – också i hyresrätt – och stöd ges mest till välbeställda hushåll.

Bankerna gör mycket stora förtjänster på bostadslånen.

### Hur skulle en förändrad bostadsfinansiering kunna se ut?

Låt oss tänka i flera banor:

1. Inför ett stöd till nyproduktion av bostäder. Antag ett bostadsbyggande på 60 000 bostäder – som Boverket anser behövas. Ge ett stöd till dessa nybyggda bostäder på till exempel en halv miljon per bostad. Lika för alla upplåtelseformer. Kostnad 30 miljarder om året.
2. Därmed underlättas belåningen av nya bostäder högst väsentligt.
3. Ställ krav på bankerna att ge lån för en högre andel av bygg- och ombyggnadskostnader än vad de ger idag. Idag tvingas både individer och företag som har måttliga resurser till kostsamma speciallösningar när det inte finns nog med kapital.
4. Reglera bankernas räntor till bostadssektorn. Sätt ett maxtak i förhållanden till den statliga styrräntan.
5. Ställ krav på rimliga byggkostnader och rimliga priser vid bidrag till nyproduktion och vid utlåning. Skulle sänka priserna på det nya – och det gamla – bostadsbeståndet högst väsentligt.

Sammantaget ger dessa åtgärder väsentligt rimligare byggkostnader och boendekostnader på nyproduktion. Upplåtelseformerna jämföras. Och effekterna på det befintliga beståndet är välgörande. Hushåll med måttliga inkomster skulle få väsentligt bättre möjligheter att bo rimligt.

### Hur ska statens kostnader finansieras

6. Sänk ränteavdragen och rotavdragen. Inom till exempel en 7-årsperiod ska de vara borta.
7. Ändra amorteringsreglerna. Ta bort överamorteringen för unga mindre välbeställda hushåll. Men kräv fortsatt amorteringar för lån som ligger lägre än halva marknadsvärdet.

Ragnar v Malmborg

## Läkarhuset vid Odenplan

Det påstås vara i dåligt skick och föreslås bli rivet. Ärendet är nu på granskning. Förslaget är att bygga ett högre hus med kontor. Det anser vi galet, bl.a för att det skuggar och skymmer, det genererar ännu mer trafik och belastning kring Odenplan och det strider mot stadens planer på fler bostäder i innerstaden för tryggheten, trivseln, stadsmiljön och de kulturhistoriska värdena ....

Att bygga högre och mer än befintligt borde det sättas stopp för på stadens malmar, bygg istället ut staden. Det är 75 år sen man slutade planera för rivningar, nybyggnader och höghus i Gamla stan, vi behöver också värna om våra fina malmar innan de förstörs helt.

Vi förordar att det nya huset ska innehålla sådant som vi i staden behöver, en central vårdresurs och annan service. Vi anser att en stor del av det nya huset ska vara bostäder och då hyresbostäder.

*Beatrice Eriksson remisansvarig HGF Norrmalm*

## Tung kritik mot förslag till nya byggregler

Sveriges Arkitekter m.fl. har haft invändningar mot Boverkets förslag till förändrade byggregler, som innebär att det inte behöver finnas fönster i alla rum, att det inte behöver finnas sol eller vara minst 2,40 i takhöjd i bostäder. Det är orimliga förslag som strider mot alla riktlinjer för goda bostäder. Se även tidningen Hem och hyra "Där för kan det byggas rum utan fönster".

*Beatrice Eriksson*

## Nya krav på marknadshyra, nu från Produktivitetskommissionen

Den av regeringen tillsatta Produktivitetskommissionen har lämnat ett delbetänkande. När det gäller bostäder och byggande bedömer kommissionen att det finns särskilda faktorer som över tid har begränsat utbudet av bostäder och att bostadsbyggandet skulle kunna öka om dessa hinder undanröjdes. Kommissionen föreslår därför en översyn av bostadspolitiken med målsättningen att förbättra marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande. Regelverken behöver förenklas, processer kortas och planmonopolet ses över enligt kommissionen. Därtill föreslås fri hyressättning i nyproduktion och förändringar av strandskyddet.

Dessa förslag om regelförenklingar och marknadshyra hörs gång på gång. Vi måste vara beredda på att det kan bli en ny strid om bostadspolitiken och att hyresgästförningens medlemmar kommer att behöva stå i spetsen för den rörelse som måste byggas upp igen för att försvara hyresrätten och en social bostadspolitik.

*Redaktionen*



Läkarhuset – det ljusblå höghuset vid Odenplan i kvällsljus.

FOTO: MAJ SANDIN

## Skärpta lagar om vräkning – ett hot mot hyresgästers rättigheter

Riksdagens majoritet antog 22 maj nya regler om vräkning som ska träda i kraft redan 1 juli 2024 efter ett otillräckligt remissförfarande och utan några konsekvensanalyser. Det kan drabba oskyldiga hyresgäster mycket hårt.

Ett hyresavtal ska nu kunna sägas upp om hyresgästen begår brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Det ansvar som hyresgästen har för barn och andra personer som bor eller vistas i lägenheten ska även gälla att se till att dessa personer inte begår brott som skapar otrygghet för övriga boende. Ett hyresavtal ska vidare kunna sägas upp i fler fall om lägenheten används för att begå brott, nämligen vid allvarlig eller omfattande brottslighet. Dessutom tydliggörs och skärps hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten.

I syfte att motverka missbruk av reglerna om inneboende ska hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten stramas åt. Hyresvärden ska också få bättre möjligheter att kontrollera hur en lägenhet används.

*Redaktionen*



# Ny dom kan påverka Stockholms planer för förtätning

Mark- och miljööverdomstolen rev upp Stockholms stads detaljplan för nya bostäder på och intill ett befintligt bostadshus vid Ladugårdsgärdet och Nationalstadsparken. Domen kan påverka flera förtätningsprojekt tror Tidningen Arkitekten.

I skälen för domen anges bland annat en ofullständig dagsljusutredning, att det nya bostadshuset skulle placeras endast nio meter från det befintliga bostadshuset, samt att dagsljuset för de redan boende skulle försämrans till den grad att det skulle anses som en ”betydande olägenhet”. Enligt domen ska de närboende inte haft anledning att räkna med ett nytt bostadshus av den tänkta storleken så nära det befintliga bostadshuset. Inte heller att den skulle uppföras på en yta som gränsar till en obyggd del av nationalstadsparken, särskilt som byggnadens ena fasad skulle ligga endast cirka en meter från gränsen till nationalstadsparken.

▷ Illustration i planbeskrivningen för den upphävda detaljplanen för Genua 1. Totalt skulle det nya fem-sjuplanshuset skapa cirka 15 bostadslägenheter och i den befintliga byggnaden 20 stycken, varav sex till åtta i vindsvåningen



Flygbild över befintligt hus och område. FOTO: STOCKHOLM STAD



## Bergsgruvans park



VISIONSBILD BRUNNBERG O FORSHED ARKITEKTER.



Bergsgruvans lekpark.

FOTO: MAJ SANDIN

Politikerna i Stadsbyggnadsnämnden sviker de boende på Södermalm.

Stadsbyggnadsnämnden fattade 21 mars beslut om ett något reviderat förslag till höghus med cykelgarage, som ska omarbetas innan det går ut på granskning. Bara SD tog till sig av den massivt negativa kritiken och röstade emot förslaget att bygga ett fjorton våningar högt hus i parken. Centern har i ett särskilt yttrande skrivit om otryggheten i området där alla cyklar bryts upp och stjäls. Därför är det så bra att det kan byggas ett cykelgarage. Helst borde man enligt Centern bygga ett ännu högre hus för ”att skapa en enhetlig och balanserad stadssilhuett som kompletterar områdets urbana karaktär.”

S, V och MP enades om ett yttrande fullt av floskler. ”Byggnaden blir ett viktigt tillskott i en uppskattad och välbesökt del av Södermalm. Gestaltningsfrågorna är mycket viktiga och fordrar fortsatt arbete... Det är angeläget att dialogen med Söder Torn tas till vara när planens arkitektoniska idé utvecklas vidare” och ”Den skuggning av Bergsgruvans park som planen innebär bör minimeras” Därför föreslås att det ska studeras om det kan bli indragna balkonger eller franska balkonger ”i den mån det är möjligt och lämpligt sett till gestaltning och bostadsutformning.”

Inget av partierna har tagit hänsyn till klimat, barnperspektiv eller konsekvenserna för närmaste bostadshus. Se Hyrespresen nr 4 2023, sid 15. Men kanske domen ovan om Genua 1 kan användas för att stoppa denna helt onödiga förtätning.

Redaktionen



Hyresgästföreningen Södermalm, Krukmakargatan 6 nb, 118 51 Stockholm

## Hyresgästföreningen Södermalm

### Det går framåt för Södermalmsföreningen!

Vi har ökat både i medlemsantal och antal förtroendevalda. På årsmötet 19 mars förstärktes styrelsen med flera nya ledamöter. Vi hoppas nu kunna ge bättre stöd åt våra femtiotalet lokala hyresgästföreningar och till våra husombud för att stärka verksamheterna, trycka på i hyresförhandlingarna och stötta vid renoveringar.

På årsmötet pratade vår inbjudna gäst riksdagsmannen Markus Kallifatides från socialdemokratiska reformisterna både om EU-frågor och alla andra utmaningar i bostadspolitiken. Vi måste fortsätta lyfta fram bostadspolitiken inför EU-valet 9 juni och inför riksdagsvalet 2026.

Nu tar vi en sommarpaus. Du kan nå föreningen på mejl kontakt@sodermalmsforeningen.se, men behöver du hjälp med ett brådskande ärende ring Hyresgästföreningen centralt, 0771 443 443 eller mejla radgivningen@hyresgastforeningen.se.

Lokalen, Krukmakargatan 6, är öppen onsdagar 18-19 till och med 19 juni och verksamheten startar igen 21 augusti med ett möte om bostadspolitik.

Glad sommar!



## Hyresgästföreningen Kungsholmen

### Besök vår hemsida!

[www.kungsholmen.hgfsthlm.se](http://www.kungsholmen.hgfsthlm.se)

Här finns aktuell info om Kungsholmen. På hemsidan ser du vilka som sitter i styrelsen. Det finns även ett kontaktformulär som du kan använda om du har någon fråga.

Du går också bra via e-post:  
[kungsholmen@hgsthlm.se](mailto:kungsholmen@hgsthlm.se)

Trevlig sommar!



*Glad sommar  
önskar  
Hyrespressens  
redaktion*

## Hyresgästföreningen Norrmalm

### Lyckat årsmöte på Norrmalm 18 mars

Vi diskuterade Hyrespressen och arbetet med den nya hemsidan och Facebook-sidan. När vi ut?

Sandra Zuniga Michel, förhandlingsledare i Region Stockholm, berättade om hur förhandlingarna med de privata fastighetsägarna har gått och hur den nya lagen om skiljemän försvårat förhandlingsarbetet. Det gav oss mycket att tänka på inför förhandlingarna i höst.

Medlemmar ur styrelsen och den nyvalde ordförande Eric Sjöblom berättade om sina ambitioner inför 2024/25 med möten med husombud och de lokala hyresgästföreningarna.

Välkomna alla medlemmar till  
höstens arbetsuppgifter!



## Grattis!



Gunilla Forslund blev vald till Hyresgästföreningen region Stockholms styrelse.

Ludmila Stefankova, från Norrmalms styrelse, blev vald, till vice revisor.

Vi önskar er lycka till och är glada över att ha med några från Norrmalm i HGF regionen.

## Fräsch bäddsoffa bortskänkes



Yttermått sittsoffan 90 cm djup x 210 cm bred.  
Vanadisplan 3 D, 08-24 84 42, HGF Norrmalm