

HyresPressen

Nr 2-3 Juni 2020

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

Årgång 51

MEDLEMSTIDNING FÖR HYRESGÄSTFÖRENINGEN PÅ KUNGSHOLMEN, NORRMALM, SÖDERMALM OCH ÖSTERMALM

**Decentralisera
Hyresgästföreningen**

• sid 3

**Krav i förhandlingar
med allmännyttan**

• sid 8

**Bostäder som alla
har råd med**

• sid 6



Hyrespressen

Hyrespressen sköts ideellt av förtroendevalda på vår fritid. Säkraste sättet att nå redaktionen är att kontakta någon i föreningen eller redaktionen, se nedan, eller skriv till:

Adress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
www.hyrespressen.se
hyrespressen@sodermalmsforeningen.se
Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Anders Loosme
Redaktion: Anders Helin, Agneta Liljesköld,
Beatrice Eriksson, Bror Sandström, Eva Fee,
Mats Clauson, Ylva Fernvall
Layout: Gotica, Maj Sandin
Illustratör: Per Lindroos
Tryck: Lenanders Grafiska
Utgivningsplan: Hyrespressen 2020
till innerstadens medlemmar:
Nästa nummer utkommer ca 26 november 2020

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

Hyrespressens hyresgästföreningar

KUNGS HOLMEN
Hyresgästföreningen Region Stockholm,
Box 10117, 121 28 Stockholm
Arenavägen 55 Johanneshov
Tel: 0771-44 34 43
Hemsida: www.hgfkungsholmen.se
E-post: info@hgfkungsholmen.se
Ordförande: Peter Hudd

NORRMÅLM
Besöks- och postadress:
Vanadisplan 3 D, 113 31 Stockholm
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
Vill du låna lokalen kontakta styrelsen.
Hemsida: http://sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgfnorrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMÅLM
Besöks- och postadress: Strandvägen 35 bv,
114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfosterholm.se
E-adress: info@hgfosterholm.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERMÅLM
Besöks- och postadress: Krukmakargatan 6 nb,
118 51 Stockholm
Tel: 0736 18 89 73
Telefontid onsdagar klockan 18-20
Vill du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmsforeningen.se
Ordförande: Jan Ejme

Hotellägenheter – nya affärsidén

Eller: Konsten hur man kan tjäna pengar på att kringgå den reguljära bostadsmarknaden och samtidigt hindra bostadssökande från att få kontrakt på eget boende

Steg 1 – Upprustning

Det börjar ofta med upprustning. Stambyte, nytt badrum, nytt kök, säkerhetsdörr, ny el, o.s.v. Spelar ingen roll om utrustningen är i bra skick – allt ska ut och ersättas av nytt. Det kallas ”standardhöjning” men för hyresgästen kan det t.o.m. bli sämre. Dessutom leder det till hyreshöjningar – vanligen på 30-70%. När Hyresnämnden ger sitt tillstånd tas ingen hänsyn till de gigantiska hyreshöjningarna.

Steg 2 – Hyreshöjningar

En 3:a på 80 kvm kan öka från 9 000 kr till 14 000 kr. Över en natt ökar värden intäkterna med uppåt 50 %.

Resultat: Många hyresgäster tvingas flytta.

Steg 3 – Tomställda lägenheter

Efter chockhöjningen då hyresgästerna inte vet hur de ska klara sin ekonomi passar värden på att erbjuda byten eller pengar (flyttbidrag) för att få bort dem. Plötsligt finns det ett stort antal tomma lägenheter i fastigheten.

Lämnas dessa lägenheter till Bostadsförmedlingen, som i februari

2020 hade 674 720 personer i Stockholms bostadskö? Svar nej – värden har andra planer...

Steg 4 – hotellägenheter/korttidsuthyrning

Värden hyr ut de tomma lägenheterna, oftast till en mellanhand, (exempel: Forenom Apartments AB), som in sin tur hyr ut till företag/privatpersoner. Mellanhanden tecknar avtal med värden om till exempel tio lägenheter, och får ofta tredubbla normalhyran. Mellanhanden sköter alla kontakter med hyresgästen/företaget. Värden överlåter alltså de flesta av sina skyldigheter till mellanhanden som också avstår sitt besittningsskydd så att värden kan ha fortsatt kontroll över lägenheten.

I Hem&Hyra (20/4-20) kan man läsa att värden, ”Martin Josephson, får 14 000 kronor i månaden för en tvåa på 55 kvm på Sandhamnsgatan. Istället för 5 400 kronor, som är den förhandlade hyran*. Sedan lägger Stay Sthlm som mellanhand på många ytterligare tusenlappar innan de i sin tur hyr ut i andra hand.”

(*Förhandlad hyra innan genomförd planerad ombyggnad och hyreshöjning)

Steg 5 – Konsekvenser

För bostadssökande

Antal hyreslägenheter för bostadssökande minskar. Vid renoveringar byggs ofta fler lägenheter och stora

Hyresgästföreningen region Stockholm
Box 10117, 121 28 Stockholm
Besöksadress: Arenavägen 55
E-mail: stockholm@hyresgastforeningen.se
Växel: 0771-443 443
Öppet:
må-on 8.30–17.00, to 8.30–20.00,
fre 8.30–14.00
(maj-aug: må-to 8.30–16.00,
fre 8.30–14.00)

Medlemservice: Växel: 0771-443 443
• hyresjuridisk rådgivning
• enskilda ärenden
• rättigheter/skyldigheter

Förhandlingar: Växel: 0771-443 443
• hyresförhandlingar
• ombyggnadsfrågor
• kontroll av hyra
• avtal med privata hyresvärdar
• avtal med allmännyttan

Hyresgästföreningen Riksförbundet
Växel, exp: 0771-443 443
E-mail: info@hyresgastforeningen.se
• in- och utträden • betaländringar
• namn- och adressändringar
http://www.hyresgastforeningen.se



Lämna din e-postadress till din lokala förening för att kunna få lokal information. Adressen till din förening finner du till vänster i redaktionsrutan.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

lägenheter blir flera mindre, men det blir färre hyresgäster med tillsvindare kontrakt än innan ombyggnaden. Lägenheter som borde lämnas till bostadsförmedlingen hyrs istället ut som hotellägenheter.

För kvarboende hyresgäster

Stora problem! Nya hyresgäster flyttar in och ut så ofta att man inte känner igen dem som bor där. Korttidsboende bryr sig inte om fastigheten, gården skräpas ned, sopsortering slutar att fungera då allt slängs som inte borde slängas i sopcontainerarna, dörrar står öppna, inbrott ökar och man vet inte om man möter en granne eller en inbrottsstjuv i trappen. Otryggheten blir stor kring hemmet med mycket spring och oväsen. Värden är heller inte intresserad av att ta hand om detta då han avtalat bort sitt ansvar för "hotellgästerna".

Hyresgästföreningen Östermalm har tagit initiativ för att få stopp på denna stora orättvisa genom bland annat att undertecknad leder ett projekt tillsammans med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

För att klara detta skulle vi nu behöva Din hjälp att med berätta om det förekommer hotellägenheter, där du bor. Maila till: projektigh.stockholm@hyresgastforeningen.se och ange

1. om det förekommer
2. på vilken adress, och om du vet
3. i hur många lägenheter.

Tack för din hjälp!

Bostadspolitik och Centralstyrning

Från många håll tas nu bostadspolitiken upp. Därför handlar detta nummer mycket om bostadspolitik. Det är inte bara marknadshyror i nyproduktionen som retar gallfeber på hyresgästerna. Det är hela bristen på politik för bostadsförsörjning, rimliga hyror, jämlika villkor och rimliga kostnader i hela bostadssektorn. Hyresgästföreningen för Region Stockholm har ett enkelt bostadspolitiskt program. Hyresgästföreningen för Stockholms stad håller på och tar fram ett program för staden. Men Hyresgästernas Riksförbund har inget samlat program, bara uttalanden i olika frågor. Mycket av typen att nån borde göra nåt. Omgivningen märker bristen.

Varför saknas helhetstänkande från Hyresgästernas Riksförbund?

Det fanns en tid i Hyresgästföreningen när den lokala verksamheten prioriterades. På varje geografisk nivå skulle beslut om verksamhet fattas och ansvar utkrävas.

Under 2000-talet har utvecklingen gått åt andra hållet. Kvar finns alla de lokala organisationsleden som lokal Hyresgästförening, stadsdelsförening, kommunförening, förhandlingsdelegation, och region. Men vad har dessa för ansvar?

Så gott som hela den verksamhet som medlemsavgiften och förhandlingsersättningarna går till, det vill säga till kontoren, har de lokala organisationsleden bara mycket begränsat inflytande över. Hela kontorsorganisationen ligger under Hyresgästernas riksförbund. Alla dessa lokala organisationsled kan önska sig verksamhet, men inte se till att den blir av. Det är orimligt.

Två år i rad har Region Stockholm gått med mycket stora minus, cirka tolv miljoner per år. I Region väst är det nästan lika mycket, runt åtta

miljoner. Detta har varken Regionernas styrelse eller Regionfullmäktige något inflytande över. De kan varken ge direktiv eller utkräva ansvar. Eller prioritera vad som ska göras och hur.

Hyresgästföreningen har blivit en toppstyrd organisation, där förbundsstyrelse tillsammans med chefstjänstemän på förbunds- och regionnivå styr och ställer. Som framgår ovan med klen resultat.

Särskilt tydligt blir detta med de senaste sex årens suspenderings- och uteslutningsväg. Förtroendevalda, som valts på lokal nivå, fått ansvarsfrihet och återvalts på sina årsmöten, har förbundsstyrelsen suspenderat eller uteslutit. Självfallet är det personer som drivit och velat utveckla som drabbats av banbullen. Det extrema är att förbundsstyrelsen sätter sig över de lokala organisationsledens val och beslut.

Det är sanslöst att förbundsstyrelsen i det ena fallet efter det andra hänvisar till hemliga utredningar, som inte ens de anklagade får se, än mindre de organisationsled som valt dem. Förbundsstyrelsen bryter vilt både mot stadgar och föreningsrättsliga grundprinciper.

Nu senast är det **Kristofer Lundberg**, regionordförande i Väst och ordförande för Angeredsföreningen, en av Hyresgästföreningens mest driftiga förtroendevalda, som förbundsstyrelsen har skjutit in sig på.

Så här ska vi inte ha det. Vi måste göra Hyresgästföreningen till en demokratisk och decentraliserad organisation, där ansvar och kontroll över verksamheten ligger på lägsta möjliga nivå. Vi måste få en ny förbundsstyrelse.

På det sättet kan organisationen också återfå ett bostadspolitiskt ledarskap och åtnjuta respekt i samhället.

Återta beslutet att utesluta Kristoffer Lundberg! Ena alla krafter för att stoppa marknadshyror.

EVA FEE, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Förbundsstyrelsen har uteslutit Kristoffer Lundberg och avsatt honom som regionordförande i Göteborg och ordförande i Angeredsföreningen.

Kristoffer valdes till regionordförande 2018 med 60 % av rösterna i fullmäktige. Han var tydlig med att han vill att Hyresgästföreningen ska vara en kamporganisation. *"Historiskt har man organiserat massprotester, ockupationer, betalningsbojkotter och blockader genom att mobilisera medlemsbasen och dit vill jag tillbaka."* (Göteborg Direkt 23 april 2018).

Göteborgsregionen har lett kampen mot januariöverenskommelsen om marknadshyra. Angeredsföreningen har haft en kraftig medlemsutveckling och fullt av aktiviteter.

I januari attackerades Kristoffer i en artikel i GT av en socialdemokratisk företrädare i Hyresgästföreningen och en socialdemokratisk motkandidat lanserades.



Greger Björkegren friades i hovrätten

P-O BROGREN

I hovrätten friades Greger Björkegren, tidigare ordförande i regionstyrelsen, från de allvarligaste anklagelserna, men fälldes på ett tveksamt vittnesmål.

För oss som följt Gregerärendet alltsedan 21/10 2014, då regionstyrelsen beslutade att Greger Björkegren skulle avstängas från alla sina uppdrag i fem år, blev det en mindre chock att Svea hovrätt avslög Greger Björkegrens överklagan.

Han hade fått hovrättens så kallade prövningstillstånd, vilket normalt beror på att hovrätten ansett att "det finns anledning att betvivla att tingsrättens dom var riktig",

Många förtroendevalda uttalade sitt stöd för Kristoffer i massmedia.

Då beslöt förbundsledningen, att ta ifrån regionstyrelsen beslutanderätten över regionen. Att det var direkt riktat mot Kristoffer, bekräftades när styrelsen efter en tid återinsattes med en ny av förbundsstyrelsen utsedd ordförande.

Vad är då brottet som är så grovt att det förtjänar utslutning? Enligt förbundsstyrelsen har Kristoffer ansvar för ett underskott i Angeredsföreningen på 700 000 kr. Föreningen hävdar att de utsatts för bedrägeri. Styrelsen har bara beställt 8 av de 46 annonser mot marknadshyra som under året betalats av regionens tjänstemän. Regionens ekonomiansvariga borde ha reagerat. Föreningen har aldrig tidigare haft ekonomiska problem och styrelsen hade inga skäl att tro att budgeten inte hölls.

Det framgår inte varför ansvaret läggs på Kristoffer och inte på hela regionstyrelsen eller hela Angeredsstyrelsen. Det är dolt i en hemlig utredning som varken medlemmar eller Kristoffer får del av.

Den 25 mars höll Angered årsmöte, beviljade styrelsen ansvarsfrihet och omvalde enhälligt Kristofer Lundberg till ordförande på två år. Medlemmarna var informerade om underskottet och om att regionrevisorerna ansåg att styrelsen inte skulle ges ansvarsfrihet.

Genom utslutningen har Angered berövats sin av medlemmarna valda ordförande och kommande fullmäktigeledamöter möjligheten att välja den regionordförande många vill ha. Demokratien är upphävd. Medlemmar i hela landet protesterar, många väljer att lämna Hyresgästföreningen.

Men om vi stannar kvar kan vi rösta bort en förbundsstyrelse som i strid mot värdegrunden gång efter gång väljer att på hemliga grunder utesluta förtroendevalda.

Det finns möjlighet för förbundsstyrelsen att backa. Återta utslutningen. Publicera utredningen och låt medlemmarna rösta bort Kristoffer om han inte förtjänar förtroende. ■

eller att ärendet måste prövas för att en bedömning ska kunna göras.

Vid denna bedömning kom hovrätten fram till att fastställa tingsrättens dom, vilket kan kännas märkligt. Beslutet om suspension skedde inte på ett korrekt sätt enligt rätten. Enligt hovrätten gjordes ett antal fel, såsom att:

- Greger inte fick delta i mötet,
- han inte skriftligen fick yttra sig över anklagelserna.

Enligt prejudicerande domar i Högsta Domstolen:

- ska kallelsen till styrelsemöten innehålla alla beslutsärenden,

Enligt praxis inom föreningen ska alla beslutsärenden beredas av arbetsutskottet. Inget av dessa krav var uppfyllda inför mötet.

Hovrättens ordförande reserverade sig mot majoritetens motivering och uttalade att "frågan hanterades som något av ett skolexempel på hur det inte får gå till i en organisation som hyresgästföreningen".

Några viktiga bostadspolitiska frågor

Både befintliga och nya bostäder måste få hyror och priser så att de kan efterfrågas av hushåll med måttliga inkomster.

Åtgärder: Finansieringssystem, priskontroll i alla upplåtelseformer, jämställda skattesystem, rimliga kalkylsystem, självkostnad i allmännyttan och hänghyror i privatnyttan. Bort med momsens för arbetskostnader för underhåll i hyresrätt, för att jämställa med rotbidragen. Nya bostäder ska subventioneras och äldre ska betala skatt i alla upplåtelseformer.

Trygghet och inflytande i hyresrätten måste skapas.

Åtgärder: Allt underhåll ska ingå i hyran utan hyreshöjning. Hyresgäst ska kunna välja eventuell standardhöjning. Underhållsfonder måste skapas. Boinflytande måste fås att fungera i allmännyttan med ny attityd från bolagen. Boinflytande i privatnyttan skapas.

Utveckla upplåtelseformerna

Åtgärder: Stärk den kooperativa hyresrätten. Förbjud omvandling av hyresrätt till annat än kooperativ hyresrätt. Möjliggör kooperativ hyresrätt i allmännyttan. Inför bostadsrätt med priskontroll a la Finland.

Reglera andrahandshyror

Åtgärder: Återinför reglerna att andrahandshyror ska motsvara förstahandshyror också för andrahand i bostadsrätt och äganderätt.

Rimliga hyror

Åtgärder: Inför bruksvärdesjämförelse med genomsnitt istället för högsta nivå. Minska hyresskillnaderna mellan hus, lägen och bostadstyper.

Arbetet med det bostadspolitiska programmet för Stockholms stad fortsätter

Arbetsgruppen inom Bopol, där alla hyresgästföreningar i Stockholms stad ingår, arbetar vidare med programmet, trots att vi inte kan träffas fysiskt.

Vi hoppades att föreningarna skulle kunna ha diskussionsmöten under våren för intresserade medlemmar, och så skulle vi presentera ett färdigt program innan sommaren, men det har ju Coronapandemin satt stopp för.

Nu hoppas vi att ha programmet klart så att det kan antas i början av hösten och ligga till grund för studier och diskussioner, och ge stöd i arbetet med demonstrationer, politikeruppvaktnings och spridning i medier i god tid inför nästa val.

Eva Fee, Södermalm och Ylva Fernvall, Östermalm, medlemmar i arbetsgruppen.

Utredning om social bostadspolitik ska hjälpa fler in på bostadsmarknaden

”Regeringen ger en utredare i uppdrag att titta på två viktiga delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som står längst ifrån bostadsmarknaden. Målet är en socialt hållbar bostadsförsörjning där alla människor har ett tryggt boende som passar de egna behoven.

Det finns stora utmaningar på bostadsmarknaden i Sverige. Många människor har i dag svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden. Det är både ett problem för den enskilda och för samhället i stort.”

Greger friades från anklagelserna om att han:

- skulle ha agerat mot stadgar eller etiska regler,
 - skulle ha agerat mot förbundsstämmans eller fullmäktiges beslut,
 - skulle ha orsakat en dålig arbetsmiljö på kontoret,
 - skulle ha hotat förhandlingschefen eller någon annan.
- Däremot fällde hovrätten Greger för att han:
- inte kunde sköta sitt uppdrag som ordförande,
 - inte var förberedd och inte kunde leda möten,
 - inte kunde samarbeta,
 - inte kunde företräda hyresgästföreningen på ett godtagbart sätt.

Dessa påståenden gjordes huvudsakligen av förbundsordföranden 2013, som i sitt vittnesmål i tingsrätten uttalade ”jag uppmanade Greger, redan efter en månad, att avgå”. Kan det ligga en saklig bedömning av Greger redan efter en månad eller kan uppmaningen bero på att Greger vann ordförandevallet gentemot förbundsordförandens kandidat?

Greger vann den grundläggande frågan huruvida en domstol kunde behandla en suspension och där följde hovrätten tidigare prejudikat och konstaterade att rätten skulle behandla ärendet såväl formellt som i sak (materiellt). ■

BOSTÄDER som alla har råd med



FOTO: MAJ SANDIN

EVA FEE, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Bostäder som alla har råd med måste byggas med statliga insatser. Det behövs ett nytt miljonprogram.

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen i Stockholms län, TRF, har i en rapport 2020-04-28 "Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen" försökt göra en skattning av vad hushållen kan och vill ha för bostäder ur ett renodlat marknads- perspektiv. Som man kan vänta sig kommer författarna fram till att det blir problem. Det är redan bostads- brist och det behövs ännu fler bostäder när regionen växer. Men en majoritet av hushållen saknar ekonomisk förmåga att efterfråga det som produceras. De varken kan eller vill köpa eller hyra en nybyggd bostad eftersom kostnaderna är för stora i förhållande till inkomsterna. Det innebär att det inte finns förut-

sättningar att bygga enligt det behov man har identifierat i den regionala utvecklingsplanen, RUFs. Kan man inte sälja eller hyra ut så är det inte lönsamt att investera. Bostadspolitiken har nått vägs ände.

Cirka 2,4 miljoner var bosatta i Stockholmsregionen 2019 varav drygt 970 000 eller 41% i Stockholms kommun. 2030 förväntas antalet vara 2,9 miljoner invånare och 2050 3,4 miljoner, alltså en hel miljon fler. Fram till 2030 behöver det byggas 20 700 bostäder om året i regionen om planerna i RUFs ska förverkligas. Men som det påpekas i rapporten är det uppenbart att de enda bostäder som kan byggas över tid är bostäder som hushållen betalar för. Rapporten fokuserar därför på efterfrågan med hänsyn till hushållens betalningsförmåga, preferenser och pris- och hyresnivån på marknaden.

I rapporten har man försökt göra en modell för att beräkna efterfrå-

gan på olika upplåtelseformer med utgångspunkt från offentlig statistik som ska kunna följas år från år. Man har uppgifter, om hushållsinkomster, hyror och kostnader för bostadsrätter och småhus fördelade på ensam- och sammanboendehushåll och på kommuner. Inom Stockholms stad har man fem delområden varav innerstaden är ett. Det finns mycket användbar statistik i rapporten men också konstigheter t.ex. när det gäller att bedöma hushållens preferenser. Dessa har inhämtats genom en enkät där 2 000 hushåll har svarat på frågor som: "Om du har flyttat eller planerar att flytta hur vill du då helst bo? 46 % svarar bostadsrätt, 32 % småhus och bara 22 % hyresrätt. Inte oväntat eftersom dagens villkor och regler är mycket förmånligare för bostadsrätter och småhus än för hyresrätter. Resultatet av de sammanvägda enkätsvaren är att 10 % av hushållen i länet vill flytta

till nyproducerad bostadsrätt, 4,5 % till hyresrätt och 5,5 % till småhus. Detta är sedan inlagt som underlag i modellen.

Till slut har man ett antal svårtolkade beräkningsantaganden för respektive upplåtelseform och beskriver sitt resultat givet aktuella marknadspriser eller nyproduktionshyror: "Beräkningen visar att efterfrågan kan skattas till ca 15 000 nya bostäder årligen, varav 8 100 bostadsrätter, 5 300 hyresrätter och 1 400 till 1 900 äganderätter i småhus."

Man konstaterar att det 2014-18 påbörjats för mycket bostadsrätter i förhållande till den beräknade efterfrågan, att det sen skett en halvering men att byggandet nu åter förväntas öka och att överproduktionen kan absorberas om inga större händelser som minskar efterfrågan inträffar. De samhällsekonomiska kostnaderna för dessa konjunktursvängningar nämns inte.

Man konstaterar att det har byggts för få hyresrätter i förhållande till efterfrågan. 2014-18 påbörjades i genomsnitt 3 385 lägenheter. "En trolig förklaring till att byggandet är lägre än efterfrågan är att producenterna av hyresbostäder inte funnit hyresrättsproduktionen tillräckligt lönsam, givet nivån på presumptions- och bruksvärdeshyror i relation till de totala produktionskostnaderna inklusive markkostnader."

Till slut presenteras beräkningarna av hur många som har råd att betala. I länet saknar 71 % möjlighet att köpa en nyproducerad bostadsrätt, 60 % att betala hyra för en ny lägenhet och 88 % kan inte köpa ett småhus.

Rapporten drar inga slutsatser av sina resultat, men det redovisas några alternativa scenarier. Amorteringskrav och räntor kan ändra förutsättningarna för efterfrågan på bostadsrätter. En 10 % högre hyresnivå (tänk marknadshyra) sänker efterfrågan på nya lägenheter med 17 %. 10 % lägre hyresnivå t.ex. på grund av ökat investeringsstöd ökar efterfrågan med 22 % enligt modellen.

Efterfrågan kan diskuteras ur många aspekter.

I Stockholms bostadsförmedling stod 31 december 2019 närmare 700 000 i kö. 91 000 eller 13 % anses som aktiva

sökande, d.v.s. har gjort mer än fem intresseanmälningar under året. 22 av Stockholmsregionens 26 kommuner plus Västerås och Nyköping anlitar Bostadsförmedlingen.

Under 2019 förmedlades 15 000 bostäder vilket var rekord, därav vanliga hyresrätter 8 900, studentbostäder 2 894, ungdomsbostäder 1 692, korttidskontrakt 1 180 och senior och trygghetsboende 341. Av de förmedlade bostäderna var 3 324 nybyggda. Den genomsnittliga kötiden var 10,5 år och för nybyggda lägenheter 8,3 år.

Kötiden på Norrmalm var 11,5 år för nyproducerat och närmare 19 år för äldre lägenheter. På Östermalm var kötiden 11 respektive 16 år, på Södermalm 13 respektive 19 år och på Kungsholmen närmare 14 år i genomsnitt. Nyproducerade var där färre än 10 och fick ingen siffra.

Det är lätt att konstatera att bristen på hyreslägenheter är stor. Men att beräkna det reella behovet är inte lätt. Många tvingas välja bostadsrätt för att få någonstans att bo. Många inser det positiva med att bo i hyresrätt – ett boende utan skuldsättning och bekymmer för värdeminskning, underhåll och ansvar. Därför står många i kö som säkerhet för framtiden. Å andra sidan står många utanför kön trots att de har stort behov av en lägenhet. Många lågavlönade och bidragstagare blir överhuvudtaget inte godkända som hyresgäster eller måste stå i kö mycket längre än andra för att få en lägenhet de har råd med.

Mellan 1990 och 2015 ökade antalet bostadsrätter i länet med 255 000, antalet småhus med 64 000 och hyresrätterna minskade med 4 700 på grund av utförsäljningar. Regionens hushåll står för en oproportionerligt hög andel av alla bolåneskulder.

En sak är säker. Alla fakta visar att vi i Sverige har en fullständigt ohållbar bostadspolitik. Det måste byggas hyresrätter som alla har råd att efterfråga. De kan bara byggas med statligt stöd. Om regionen ska växa behövs ett nytt genomtänkt miljöprogram med fokus på hållbar infrastruktur och barnvänliga miljöer med plats för natur, kultur, lek och idrott. ■

Goda grannar!

Den säkert mycket väl menande rörelsen "Goda Grannar" som organiserar hyresgäster att hjälpa varandra i coronatider, förvånar oss då det kommer från en organisation vars syfte är att försvara hyresrätten. Det finns andra prioriteringar vi nu absolut inte får tappa ur sikten. Utan att vara någon tränad skribent vill jag därför och i all vänlighet försöka att framföra synpunkter från mina grannar och andra hyresgäster i mitt kvarter.

Hyresgästerna räknar med att Hyresgästföreningen villkorslöst prioriterar hyresförhandlingar till hyresgästernas fördel och numera rent ut sagt för vår överlevnad. De djupa orättvisor som redan före pandemin höll på med att demontera välfärden kommer nu och i tiden efter pandemin att krossa många på vägen.

Det är sedan länge alldeles för dyrt att bo i hyresrätt. En del horribla modeller såsom t. ex. Stockholmsmodellen har varit populärt att vifta med de senaste åren, ett sätt att etablera partiska uppfattningar till rena verklighetsbeskrivningar.

Hyresutvecklingen är sedan länge skrämmande och oacceptabel i förhållande till andra boendeformer och den allmänna ekonomiska utvecklingen, löne- och pensionsutvecklingen. Alltså räknar vi alla med att Hyresgästföreningen utan tvekan går upp till en radikal kamp och inte viker för den ständigt vinnande profiten.

Demokrati, rättvisa, jämlikhet, hållbarhet, är ett politiskt val till vilket samhälle vi och våra barn och barnbarn och våra goda grannar skall leva i. Det bör vara ett uttalat motiv för Hyresgästföreningen.

Det är hög tid med hyressänkning, för hyresgästernas intressen halkar långt långt långt efter. Med den förväntan har vi förblivit medlemmar i Hyresgästföreningen. Nu ser många inte syftet att bli eller förbli medlemmar med den hyresutveckling och försämrade status vi fått.

Lycka till och hjärtligt tack för engagerande information och massiv mobilisering för hyreskampen på hemsidor och i medlemstidningarna. *Brigitte Dupré Jungnell, husombud Norrmalm*

Regeringen ska utreda marknadshyror för nyproduktionen

AGNETA LIJESKÖLD, HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDERMALM

Mitt under Coronapandemin, när människor förlorar jobben och får svårt att betala hyran, kommer beskedet att regeringen ska utreda marknadshyror. Vi har en stor bostadsbrist. Det är nödvändigt att öka nyproduktionen av bostäder, men marknadshyror leder inte till nya bostäder som hyresgäster kan betala. Redan idag har både de vanliga hyrorna och nyproduktionshyrorna nivåer som människor har svårt att klara.

Nu har det kommit, ett pressmeddelande från regeringen, underskrivet av Morgan Johanson socialdemokraterna. Regeringen har beslutat att tillsätta en utredning om fri hyressättning vid nyproduktion. Befintliga lägenheter ska inte omfattas, står det. Det är en utredning och den ska presentera sina förslag senast den 31 maj 2021. I allmännyttelagen från 2011 fastslogs att kommunala bostadsföretag ska främja bostadsförsörjningen men också verka efter affärsmässiga principer.

Tanken med marknadshyror är att hyrorna inledningsvis blir en uppgörelse mellan hyresgäster och fastighetsägaren. Så här lyder direktiven för utredningen i pressmeddelandet:

- Fri hyressättning införs vid nyproduktion. Hyran inom dessa bestånd sätts efter en inledande period enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling. Fastighetsägaren väljer vilken av dessa modeller som tillämpas. Fri hyressättning kommer enbart att omfatta nyproduktionen och berör inte befintligt bostadsbestånd. Utredaren ska även titta på

relevanta exempel på hur systemet fungerar i andra länder.

- Den enskilda hyresgästens intressen ska tillvaratas. Information om hyresnivåer ska göras tillgänglig och det ska även finnas ett skydd mot orimliga hyreshöjningar. Hyresgäster i nybyggda lägenheter kommer ha ett reellt besittningsskydd.
- Den nya modellen ska bidra till en långsiktigt välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella delbeståndet. Förutsättningar ska ges för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter. Marknaden ska vara välfungerande, stabil och trygg och leda till större öppenhet. Modellen ska ge bostadsområden med olika förutsättningar, möjligheter att utvecklas och möta den lokala efterfrågan som finns på bostäder.

- Det bör råda en hög grad av transparens och konsumentmakt i fråga om de hyresnivåer som gäller. Därför ska det utredas hur en hög grad av transparens kan åstadkommas för hyror bland nybyggda lägenheter. Det ska även utredas hur statistik om hyresnivåer kan göras tillgänglig.

Redan idag ligger hyran för en genomsnittlig 2 RoK om 65 kvm på 11 800 kr per månad i Stockholmsregionen. Få hyresgäster har råd att betala detta. Marknadshyror driver upp hyrorna ytterligare. Det är inte högre utan lägre hyror i nyproduktionen som vi behöver.

Hyresgästföreningen i Region Stockholm är fullt upptagen med att genomföra Stockholmshyra istället för sänkta nyproduktionshyror. Vi hyresgäster är oroliga för att Stockholmshyra kan innebära större hyresskillnader och stora hyreshöjningar. Det är stor risk att lägen och hustyper ger större hyresskillnader, dvs mera marknadshyresliknande hyror också för de äldre husen.

Innerstadshyrorna har redan nått en smärtgräns.

I direktiven för marknadshyra talar regeringen om att bostadsområde med olika förutsättningar ska kunna utvecklas och möta den lokala efterfrågan som finns på bostäder. Nog finns det likheter i Stockholmshyres-tänket och regeringstänket.

Det här går mot det vi kämpar för, goda bostäder till en rimlig kostnad. Den rätten ska vi stå upp för.

Pressmeddelandet aviserar en utredning, men eventuellt beslut om marknadshyror kan fattas först 2022. Då är det valår i Sverige. Det måste byggas fler bostäder i Stockholm, men det måste finnas bostäder som folk har råd att bo i. Det kan inte ske med mer "affärsmässighet". ■



Upprustning, underhåll eller standardförbättring

Det kommer många rapporter om fastighetsägare som rustar upp sina hus och kräver hiskeliga hyreshöjningar. Varför då? Det mesta är ju underhåll.

För att bringa lite reda i frågan har en grupp från förhandlingsdelegationerna i allmännyttan diskuterat igenom frågan. De konstaterar att det mesta som brukar göras är underhåll.

Byta stammar, byta vitvaror som badkar, spisar liksom byten av köksskåp och köksbänkar etc. är underhåll. Åtgärda ytskikt i rum, kök och badrum liksom åtgärder i de allmänna utrymmena i husen är underhåll. Andra åtgärder som ventilation, tilläggsisolering och liknande är kanske inte underhåll men inte heller en standardförbättring utan en energibesparing och ska inte höja hyran.

Kvar blir ett fåtal åtgärder som kan klassas som standardhöjning.

Hyreslagen är tydlig att allt underhåll ingår i hyran. Hur har man då hamnat i en praxis med höga hyreshöjningar? Tydligt finns ett antal fastigheter kring början på 2000-talet, där Hyresgästföreningen av något skäl gick med på höga hyreshöjningar. Dessa har bildat en praxis.

Det är en orimlig praxis som hårt urholkar vilka som har råd att bo i de upprustade husen.

Nu måste man komma ur detta orimliga system. Hur? Förhandling eller lagändring? Det är tydligt att Stockholmshyraprojektet inte tar i dessa frågor. ■



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Störningar vid renovering

Meddela Hyresgästföreningen innan en renovering startar, telefon 0771-443 443, så att ni kan få ersättning för störningar.

Hyresgästföreningen och Micasa tecknade ett avtal för Riddarsporrens seniorboende och Riddargårdens trygghetsboende /Frejgatan 61a /Norrtullsgatan 12 L och fick ersättning för störningar i samband med balkong- och fasadrenovering. Denna pågick november 2018 till december 2019. De som anlätades lät arbetet utföras av ett antal underentreprenörer. Informationen var bristfällig men blev något bättre efter ett möte påkallat av den Lokala hyresgästföreningen LH Freja och Riddarsporrens trivselsråd.

Micasa borde vid en upphandling ställt kravet att arbetet skulle utföras med "minsta möjliga tidsspillan" (enligt hyreskontraktet). Istället var de boende under orimligt lång tid inplastade och fastigheten var täckt av skynken som gjorde det mörkt i lägenheterna. De var utan balkong under hela sommaren. För boende som inte själva kan gå ut är det inhumant.

Mycket slarv och nonchalans. Man glömde vid ett flertal tillfällen att sätta upp en säkerhetsdörr vid arbetsdagens slut, så det var fritt fram att klättra upp på byggställningarna. Man glömde att spärra balkongdörren sedan man tagit bort balkongracket. Tur att inga små barnbarn var på besök eller att lägenhetsinnehavaren inte var dement. Material stod kvar långt efter att arbetet var slutfört, det togs bort först efter många påpekanden.

Av ett kommunalt bostadsbolag med ansvar för äldre och seniorboende kunde man förvänta sig ett större ansvarstagande och bättre kommunikation.

Elisabeth Hedlund, ordförande lokala Hyresgästföreningen Freja



Krav i förhandlingar med allmännyttan

YNGVE SUNDBLAD, ORDFÖRANDE I HYRESGÄSTFÖRENINGENS FÖRHANDLINGSDELEGATION FÖR HYRESGÄSTERNA I SVENSKA BOSTÄDER



De allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm, Familjebostäder, Micasa, Stadsholmen, Stockholmshem och Svenska Bostäder skall vara viktiga instrument för staden i att tillgodose bostadsförsörjningen och driva en social bostadspolitik. Stadens politiker ger i budgeten till bolagen "ägardirektiv", vilka är viktiga att påverka.

I "Allbolagen" från 2011 står "Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer." Detta är ett undantag från kommunallagen som säger att all verksamhet ska drivas med självkostnad. Det är anmärkningsvärt att bostadsföretagen undantas denna princip.

Betydelsen av affärsmässiga principer är mycket omdiskuterat.

Hyresgäströrelsen anser att affärsmässigheten för ett kommunalt bostadsaktiebolag, hela tiden ska ställas mot att det allmännyttiga syftet är överordnat. Bostadsbolagen har inte tillkommit för att skapa vinster, vilket tydligt uttrycks i propositionen till lagen (Prop. 2009/10:185 sid 40); "Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, dvs. inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster."

Vi verkar för att lagstiftningen ska återställas till före 2011 och att bolagen ska drivas med självkostnad. Tyvärr aktualiserade inte den rödgröna regeringen 2014–2018 detta. Ännu värre blev det i 73-punktsprogrammet 2019 med krav på marknadshyror i nyproduktion, som kan smitta av sig. Hoppas rörelsen och opinionen kan stoppa detta.

I hyresförhandlingarna är bostadsbolagen inte alltid med på att det allmännyttiga syftet är överordnat, trots propositionstexten och den längre historiken och vårt bestämda hävdande av det övergripande allmännyttiga syftet.

I förhandlingarna hösten 2019 om 2020 års hyror, som drevs gemensamt för de tre stora bostadsbolagen, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder, gick bolagen ut med ett **generellt höjningskrav på 3,5%**. Efter ett antal förhandlingsmöten, där bolagen kom med olika märkliga konstruktioner, bl.a. lägre generell höjning om vi gick med på att förhandla in de egensatta hyror, se nedan, vilket vi naturligtvis avvisade, blev **kompromissen en generell höjning på 1,95%**. Vi är naturligtvis inte nöjda, visserligen lägre än förra årets 2,35%, men avsevärt högre än 2016 och 2017 års 0,65% per år och 2018 års 1,3%.

Bolagen visar mycket höga vinster, t.o.m. över normala affärsmässiga principer, och hyror borde sänkas. Särskilt akut blir detta under och efter coronakrisen, där många hyresgäster drabbats av starkt minskade inkomster. Ett avvisande av hyres-sänkning i höst skulle upplevas som otillständigt.

Mellan de årliga förhandlingarna träffar vi månatligen förhandlarna för bolagen var för sig och förhandlar om ombyggnadshyror, nybyggnadshyror och andra förhållanden som värme, störningar mm. Om vi inte hittar en kompromiss så sätter bolagen hyror själva. Dessa "egensatta" hyror kan hyresgästerna själva överklaga till Hyresnämnden.

I ombyggnaderna ingår också över-

enskommelse mellan hyresgästerna och bolaget om åtgärder. Där är vår roll att ge råd, inte att förhandla. Om man inte kommer överens hamnar man i Hyresnämnden, där hyresgästerna alldeles för ofta förlorar och hyresvärdarna får genomföra onödiga hyreshöjande åtgärder som kan resultera i "renoveringar".

Hyror efter ombyggnad sätts i förhandling, där vi ofta, speciellt på Järvafältet, hittar en kompromiss. Bolagen försöker passa på att höja nivåerna, speciellt i mellanstan och ännu mer i innerstan och vi lyckas oftast bara sänka några tiotusent per kvadratmeter och år. I vissa fall är det helt omöjligt att komma överens, som i Svenska Bostäders fastighet Kasernen 1 från 1894 på Grev Mag-nigatan på Östermalm där bolaget efter renovering kräver 2070 kr/kvm/år. Man hänvisar bl.a. till "tidstypiska detaljer" som om inte fastigheter från alla perioder har positiva tidstypiska detaljer. En likande fastighet på Norrmalm, Tuben 1 från 1890 på Upplandsgatan, som renoverades av Svenska Bostäder 2014, har nu hyran 1672 kr/kvm/år, vilken redan den är hög. Bolaget visade ingen kompromissvilja och strandade och avser antagligen att gå till Hyresnämnden.

Också vad gäller **hyror i nyproduktion** försöker bolaget höja nivåerna extremt, särskilt i innerstan, och bortser helt från allmännyttiga syftet. Värsta exemplet är i fastigheten Sabbatsberg 18 vid Barnhusbron där bolaget krävde 2600 kr/km/år, vilket vid naturligtvis bestämt avvisade, varför bolaget strandade och hyran blev "egensatt". Månadshyror är ca 10 000 för ettor, 16 500 för treor. Senaste året har också förhandlingar om hyror i nyproduktion vid Liljeholmen, där bolaget kräver 2100–2200 kr/kvm/år, strandats och egensatts av bolaget.

Dessa och andra frågor att lägga krut på i månatliga och årliga förhandlingarna kan **sammanfattas** som



1. De höga vinsterna, som t.o.m. har ökat i år på grund av de skyhöga hyreskraven, måste bort. Krav på hyressänkning.
2. De allt högre kraven på hyror vid upprustning och nyproduktion. De senaste 5 åren har bolagen höjt kraven successivt. Trots allt tal om Stockholmshyra som ska motsvara värdet av boendet.
3. Ordning och reda vid upprustningar. Det måste finnas ett tydligt system för vad som är underhåll, vad som är förändringar som inte ska påverka hyran och vad som är standardförbättring. Och det måste finnas en prislapp för respektive standardförbättring.
4. Kommunfullmäktige har ställt krav på att hyresgästerna ska kunna styra graden av standardförbättring vid upprustning. Det måste finnas ett tydligt system för detta.
5. Kalkylräntorna vid nyproduktion är typiskt kring 5% medan staden lånar pengar till detta mot under 1% ränta. Det betyder ett antal tusenlappar i hyra per månad.
6. Ett system för ersättningar vid störningar. Såväl interna störningar vid byggarbeten mm. inomhus som externa störningar från byggarbeten utomhus.
7. Värmefrågan. Bolagen måste visa större lyhördhet och hänsyn till enskilda hyresgästers behov. Detta är det i särklass vanligaste klagomålet i hyresgästenkäter.
8. Hyresgästlokaler i alla hus. Inte minst på Järnafältet bygger man nya hus och hänvisar till äldre hus ganska långt ifrån för gemensamma lokaler. I äldre beståndet har inte sällan hyresgästlokaler hyrts ut till kommersiella intressen.
9. Återinför HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, finns nu bara i Familjebostäder) i alla bolagen istället för VLU (Valfritt lägenhetsunderhåll, nu i Stockholms hem) eller Hyreslagen (nu i Svenska Bostäder).

Till Regionstyrelsen Stockholm

Förhandlingsrådet för Hyresgästföreningen Södermalm har till uppgift att bevaka att prioriterade fastigheter får en rimlig hyra. De ansvariga förhandlarna för Södermalm har vid upprepade tillfällen inte kommunicerat med Förhandlingsrådets AU över beslutade prioriteringar.

Årlig hyreshöjning sker utan att förhandlarna kontaktar Södermalmsföreningens husombud eller AU. Det finns riktlinjer som säger att en dialog ska inledas och därmed informera AU och husombud innan en överenskommelse tecknas. Regionstyrelsen är ansvarig och har en skyldighet att hantera de synpunkter som inkommer när ansvariga förhandlare inte kommunicerar.

Södermalms förhandlingsråd har till år 2019/20 beslutat prioritera 9+5 fastigheter i samråd med ansvariga förhandlare. I mars denna månad får rådet informationer om att överenskommelse för flera av dessa är klara med fastighetsägaren utan återkoppling och utan att hänsyn tagits till de besvär som husombudet åberopat.

Södermalms förhandlingsråd/AU önskar att Södermalms styrelse ger Regionstyrelsen i uppdrag att förhindra att sådana besvär upprepas och begära att AU får en lista senast i maj enligt följande:

En skriftlig lista över alla hyreshöjningar för Södermalms cirka 650 privata fastigheter, ska delges till rådet per mail c/o AU inför nästa rådsmöte som bör hållas i april/maj (per telefon). Från 2011 till 2018 har en sådan lista skickats till AU. Men för 2019 och 2020 saknas denna information. Listan är styrande underlag för rådets prioritering. Vi vet inte varför förhandlarna inte kan ta fram listor och tillhörande statistik.

Här beskrivs ett ärende gällande prioritering från Tapeten 2 som skickats till AU: "Vi boende i Tapeten 2 fick veta att vi fanns med högt på listan över prioriterade fastigheter och att en nollhöjning diskuterades för hyresgäster som haft det extra besvärligt. Men något löfte om att så skulle ske har inte givits. Det handlade om att vi under cirka ett år haft stora problem och extra besvär i samband med det underhållsarbete som ägde rum i fastigheten. Med besvikelse nåddes vi av informationen från Hyresgästföreningen om att en höjning trots detta skulle ske. Varför det blev så vet vi inte" Lisa Estrabant Hornsgatan 104

Vi tackar på förhand för listor och den statistik som skickas till Förhandlingsrådet Södermalm på mejl c/o AU
Stockholm den 25 mars 2020

*Förhandlingsrådet Södermalm, AU genom Agneta Liljesköld
Södermalmsföreningen ställer sig bakom skrivelsen.
Jan Ejme, ordförande*

Brev från Bitte Liberg ordförande i föreningen till Södermalmsparkernas Vänner

Det är med stor oro jag ser på framtiden för Stockholms stadsmiljö både innanför och utanför tullarna. Ljuset, solens och grönskans betydelse för hälsan i den täta staden har Stadens tidigare planerarna och politiker förstått. Därför finns det parker, lekplatser och många gröna gårdar särskilt i 1920- och 30-talets kvarter och i kvarter där gårdshusen revs på 1970-talet för att göra gårdarna trivsamma och barnvänliga.

Trycket på Stockholms innerstad och närförorter hotar dessa elementära värden. Priset är dåliga bostadsmiljöer som ska stå i minst 100 år. I bostadsbristens Stockholm måste alla uppoffra sig om man bor i innerstaden, heter det! Värst drabbas barnen men också äldre är beroende av närgrönska

Stadsbyggnadskontoret säger att deras uppgift är att hitta platser som går att komplettera med nya bostäder och tjänstemännen känner pressen från politiker att leverera. Men i gällande översiktsplan, ÖP sid. 4, förtydligas komplettera med "på lämpliga platser i alla delar av Stockholm." Ordet lämplig tycks ha försvunnit när platser för ny bebyggelse föreslås.

I ÖP står också att man ska prioritera barnens behov och ta hänsyn till behoven hos olika åldersgrupper och deras olika funktionsförmåga, s 53. Det talas också om barnens bästa. Då ska man inte bygga på barnvänliga innergårdar, i parker och på lekplatser. Se till att rejäla ytor avsätts till förskole- och skolgårdar. 40 kvm per barn säger Boverket i handledningen *Gör plats för barn och unga*.

Våra politiker verkar helt ovetande om hur avgörande goda utemiljöer är för barns psykiska och fysiska hälsa trots allt som talas och skrivs om det i medierna! I alla detaljplaner sägs att de ska göra stadsmiljön levande men då handlar det om mer kaféer, restauranger och service. Med bestörtning förstår man att barn

inte anses levande förrän de blir konsument. Ca 20 % av invånarna på Södermalm är mellan 0 och 19 år. Och barnkonventionen är nu lag!

Inte heller klimatförändringarna tas på allvar. I ÖP talar man om att klimatanpassa befintliga stadsmiljöer och Livskraftig grön infrastruktur där också gröna bostadsgårdar och grönstråk nämns som viktiga för sina många ekosystemtjänster, s 27. Träd med stora lövkronor sågas saklöst ner med motiveringen att det ska planteras nya.

Boverket skriver: "Den största insats man kan göra för ekosystemtjänster i staden är att bevara gamla träd. Det tar tid innan vi får gamla stora träd som ger denna mängd av nyttor. Ett minimum för att ett träd ska uppfattas som gammalt är 50-100 år. ... Det är därför inte möjligt att ersätta ett gammalt träd med ett nytt och förvänta sig samma ekosystemtjänster"

Klimatet förändras hastigt och vi behöver träden nu om vi ska kunna förbättra luften, sänka koldioxidhalten och skydda staden mot hetta och skyfall. Givetvis behöver det också planteras mera träd i den täta staden.

Det har byggts mycket på Södermalm de senaste 30 åren: Norra Hammarbyhamnen, södra Stationsområdet, runt Södersjukhuset, vid Hornstull, Hammarby Sjöstad. Det senaste stora projektet är kvarteret Persikan med 1 240 lägenheten. Ökningen från de ursprungligt planerade 800 lägenheterna har gått ut över barnens lekmiljöer, som är gravt underdimensionerade. Förskolorna hänvisas till befintliga lekparkar som redan är fulla med barn.

När lämplig mark tog slut kastade byggherrarna sig över parkerna med styrande politikernas goda minne, oavsett färg. Ändå konstaterade i Parkplan 2009 att Södermalm en av de stadsdelar som har minst friyta per capita. 2009 var invånarantalet 119 000. Nu är det 131 000. De senaste

tolv åren har det mesta på Södermalm byggts och planerats på grön mark.

Färdigbyggda eller påbörjade byggen i park eller på innergård

1. PLANKANPARKEN, Varvsgatan, prisbelönad och tillgänglighetsanpassad gårdspark, 158 lägenheter
2. SKYTTEPARKEN (Rackarbergen), mellan Södersjukhuset och Ringvägen, stort kontorshus som skulle blivit studentlägenheter och bostadshus, 30 lägenheter.
3. SÄNKET, övre delen av Lilla Blecktornsparcken planerad av stadsträdgårdsmästare Holger Blom, 16 lägenheter.
4. TOBAKSMONOPOLET, unik park byggd för arbetarnas rekreation, 300 lägenheter i ombyggt kvarter.
5. ROSENLUNDSPARKEN, naturpark med förskola och bollplan, 215 lägenheter.



Ännu ej påbörjade eller antagna planer

6. HORNSBRUKSGATAN, södra delen av Högalidsparken, 30 lägenheter i radhus.

7. JOHAN HELMICH ROMANS PARK (Mariagårdstäppan) Högbergsgatan, med blomsterbäddar och körsbärsträd. 70 lägenheter.

8. LUNDAGATANS GRÖNA STRÅK, ritad som en del av den kulturskyddade bebyggelsen ovanför i kv. Marmor, 70 stora träd och buskar, 40 lägenheter.

9. SKINNARVIKSPARKEN, Högalidsgatan/Kristinehovsgatan, 70 lägenheter.

10. STIGBERGSPARKEN. Folkungagatan, stora träd och gräsmatta ersätts av överdimensionerad T-banestation.

11. TJURBERGSPARKEN, söder om f.d. Teaterhögskolan, 80 lägenheter.

12. BERGSGRUVANS LEKPARK, vid Södra station, 57 lägenheter och en stor förskola mitt i parken.

13. MALONGENPARKEN, ingår i Vita-bergen-Nytorgsområdet som är en värdekärna i riksintresset för kulturmiljövården (*Det starkaste kulturskydd ett område kan ha*). Nio stora träd måste fällas och marken stenläggas, 20 lägenheter.

Hotade innergårdar

14. KV BÅTSMANNEN 19, Folkungagatan 70, en liten barnvänlig gård med gräsmatta och tre stora träd, de enda i dessa tärbyggda kvarter, 12 lägenheter.

15. KV BERGSGRUVAN, hörnet Timmermansgatan-Högbergsgatan, gården öppen mot gatan med träd och gräsmatta. Öppningen föreslås byggas igen med hus som lägger resten av gården och grannhuset i skugga året om. På granngården leker 28 barn!

Men hur är det med nödvändigheten av dessa byggen?

Stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige har röstat igenom en detaljplan på Tjärhovsgatan. De trodde de röstade för 132 lägenheter. Men på grund av en liten detalj om flexibilitet som de inte förstod, har bostäderna blivit 15 och resten kontor! De 117 lägenheterna som blir kontor är lika mycket som den sammanlagda förslagna byggnationen på Hornsbruksgatan, Lundagatan, Malongenparken, Båtsmannen och Bergsgruvan. Allt skulle rymmas i huset på Tjärhovsgatan. Kontor saknas inte på Södermalm.

Förtätningarna i parker och på innergårdar sker inte utan motstånd från medborgarna. Mycket arbete läggs ner på att sätta sig in i planer, skriva samrådsvar och uppvakta politiker. Vi vanliga medborgare är mycket mer insatta än politikerna som beslutar. Men det verkar inte hjälpa. Avtalen med exploatörer är skrivna långt innan ärendena kommer ut på samråd. Samråden har blivit en ren formsak.

Då återstår bara demonstrationer

2009 demonstrerade och protesterade Söderborna under namnet "Söder glöder." "Stockholmsupproret" samlade 2014 grupper från hela staden. 2019 bildades **Stockholms Parkförsvaret** med ett trettiotal olika föreningar, inklusive några hyresgästföreningar. Just nu lägger Coronaviruset en tung hand över verksamheten. Men gruppernas krav sammanfattas ganska väl i **Översiktsplanen för Stockholms Stad Vision 2040**, s 52:

"Medborgarnas delaktighet är en grund för stadsutvecklingen. För att förändringarna ska uppfattas som positiva behövs goda dialoger, möjligheter till medskapande, lokal kunskap och möjligheter att påverka i ett tidigt skede för dem som bor och verkar i stadsdelen."

Hälsningar Bitte Liberg



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Aktuella planärenden och överklaganden på Östermalm

STUREGALLERIAN, Detaljplan Sperlingens backe, klubades efter åtta år av protester mot de omfattande rivnings- och ombyggnadsplanerna. Beslutet är överklagat av Östermalmsföreningen och många andra organisationer och privatpersoner. Tidigare remissvar har kompletterats. Den viktigaste punkten siktar in sig på att tidigare godkännande berodde på utlovat byggande av hyresrätter. Men terminologin har förändrats till allmänt "bostäder" och boende med insyn har förklarat att det handlar om övernattningsbostäder/lägenhetshotell till egen personal inom ADIA/Sturegallerian.

Information till boende saknas och utlovat samrådsmöte ställdes in.

I detta ärende ligger mycket prestige från Stadshuspolitikerna men också mycket stridsvilja från boende, affärsidkare och en allmänhet som protesterar mot att utländskt kapital ska omforma en del av stadskärnan.

SANDHAMNSGATAN 58 OCH 62, fastigheten Genua 1. Martin Josephson har via sitt bolag KMJ Fastighetsförvaltning, intensivt uppvaktat de styrande byggpolitikerna via e-post för att få igenom sina ombyggnadsplaner. Han pressade på med att han som fastighetsägare vill "bidra till att skapa fler hyresrätter på en av de mest attraktiva platserna i Stockholm." I ett av sina brev skrev han att han inte heller ville godta ett nej.

Nu har antligen Socialdemokraterna och Vänsterpartiet som varit med och lotsat fram projektet förstått att det sannolikt blir företagsbostäder för fantasipriser. Partierna vill nu att saken utreds.

Hur kunde det gå så här långt? Det var så tydligt från början vad fastighetsägaren hade för planer. Många instanser och många privatpersoner med tunga argument, bildbevis med mera, avstyrkte byggplanerna. Nu pågår granskning t o m 2020-06-30 före beslut.

Från föreningens sida har vi varit mycket aktiva och senast anmälde vi i april ärendet till Stadsbyggnadskontoret som misstänkt hotellifiering.

SKEPPSHOLMSVIKEN – Gröna Lund

Många kommer att överklaga den nya detaljplanen från Gröna Lunds ägare, Parks and Resorts.

Det råder stor politisk enighet om den nya detaljplanen. Bara Vänsterpartiet och SD var emot förvandlingen av 8 000 kvadratmeter mark, till största delen en allmän parkeringsplats, till nöjespark. Politikerna påstår sig vilja skapa liv i området även på vintern med butiker och restauranger. Men de boende har nu mobiliserat och företrädare för organisationerna Förbundet för Ekoparken, Katarina Hembygdsförening, Stockholms Sjögård, Djurgårdens vänner, Föreningen Östermalm och Arrendatorsföreningen har meddelat att man tänker överklaga beslutet till Mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen gör nöjesfältets totalyta cirka 20 procent större. Åkattraktioner får maximalt mäta 45 meter över havet, vilket kommer att göra de 20-tal lägenheterna i fastigheten på närliggande Falkenbergsgatan obebodliga. Stora åkattraktioner tornar upp och förstör utsikten både för boende på gatorna i närheten – och stadsbilden mot ön. Sprängningar och buller från byggnationen riskerar att förstöra byggnadskulturminnen samt innebär en hälsorisk för boende, därtill kommer sedan ökad ljudnivå från själva tivolverksamheten. Minnesplatsen för Estoniaoffren kommer att störas, liksom begravningsplatsen Galärparken.

Ett **motförslag** för att behålla stadsbilden men samtidigt göra någonting trevligare än en parkeringsplats är inlämnat: Bygg ett tillgängligt grönområde på platsen.

Om inte överklagandena beaktas kan detaljplanen godkännas i stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2020 innan den slutligen kan antas av kommunfullmäktige under 2020.

Ylva Fernvall, Hyresgästföreningen Östermalm

Bygg inte dåliga miljöer!

Vi har tidigare skrivit om kvarteret Nebulosan, Dalagatan, Observatoriegatan, Västmannagatan. Ägaren vill renovera mer än behövt i husen och finansiera sitt garageunderhåll genom att resa ett femvåningshus på gården. Det skulle bli en väsentlig förändring av gemensamma delar av fastigheten vilket ger ett försämrat bruksvärde för hyresgästerna. Det kallar vi en standard-sänkande åtgärd. Vi förtroendevalda i Hyresgästföreningen motsätter oss att det byggs sämre boendemiljöer i vissa områden.

Det är häpnadsväckande att Stadsbyggnadsborgarråd Joakim Larsson och hans majoritetskollegor i SBN inte skulle haft information om reparationsbehovet av tätskiktet till garaget och därför ändrat inställning till gårdshuset och nu godtar att det byggs. Det har varit allmänt känt sen det första informationsmötet kring planen i maj 2016 samt stått i detaljplanen. De har bevisligen inte koll på den detaljplan de nu har antagit.

En reparation ska inte påverka beslutet om ett gårdshus. Nämnden vill låta dem bygga ett hus som förstör boendemiljön för 400 människor runt gården för att åtgärda en undermå-

Nya samrådsärenden på Norrmalm

Detaljplan för kvarteret Katthavet 7, Kungsträdgårdsgatan. Diarienummer 2018-143118. Fastighetsägare S:ta Eugenia katolska församling. Gathuset är blåklassat d.v.s. högsta klassen för bevarande. Huset har många gamla fina detaljer. Gårdshuset är inte klassificerat, vilket vi skulle önska då det där bl.a. finns en fin kyrksal från 1980-talet.

Vi anser att då detta ligger i ett område som har så höga kulturvärden, att även de kringliggande byggnaderna ska ta hänsyn till denna fastighet, så måste den bevaras och ska inte förändras till det yttre och inte heller utsättas för några större ingrepp i interiörerna.

Vi motsätter oss för övrigt all utökad byggnadsvolym i den tätbebyggda staden.

Detaljplan för Orgelpipan m.m. Klarabergsgatan, Vasagatan, Mäster Samuelsgatan och Klara Norra Kyrkogata. Diarienummer 2017-026005.

Även detta förslag innehåller en påbyggnad, samt en tillbyggnad av lokaler under Klarabergsviadukten. Det senare anser vi är bara bra men påbyggnaden vänder vi oss mot.

Remissyttranden till båda förslagen ovan ska vara inne senast måndagen den 15 juni.

Förslaget nedan ska vara inne senast tisdagen den 26 maj.

Skriv till stadsbyggnadskontoret@stockholm.se skriv diarienummer i ämnesraden.

Östra Hagastaden Norrtull Nu pågår samråd om den sista etappen av Hagastaden. Du kan se förslaget på Stockholms stads sajt Stockholm växer.

Se ovanstående förslag på: stockholm.se/detaljplaner. Hör gärna av dej med synpunkter till remissyttrandena, som vi ska skriva från Hyresgästföreningen Norrmalm, se kontaktuppgifter sid 2 i tidningen.

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm

lig garagekonstruktion. Det är exempel på händelsestyrd, inte genomtänkt stadsplanering.

Med sitt beslut går Stadsbyggnadsnämnden byggherrarnas ärenden – inte medborgarnas. Det underminerar den demokratiska detaljplaneprocessen och ökar misstron mot politikerna. Men vi går vidare ...

Henrik von Sydow Gårdsgruppen med över 400 boende runt gården

Rimliga bytesmöjligheter och svarta affärer

Det är säkert bra att statsmakterna, med hyresgästföreningen goda minne, bekämpar handel med hyresrätter. Det ska inte vara enkelt att gå förbi i bostadskön genom att betala svarta pengar för ett hyreskontrakt.

Vilka är det då som stoppar de svarta pengarna i sin byrålåda?

Min erfarenhet är att fastighetsägare och fastighetsförvaltare är de, som har möjlighet och som utan problem tar betalt för ett kontrakt.

Vem kommer att skvallra? INGEN!

Men nu gällande lagar hindrar tyvärr en sund fördelning av boende till olika boendeformer.

Det gamla paret, som bor kvar i sin villa i Äppelviken, men som gärna skulle ge ett ungt par med barn chansen att få ett extra sovrum och en liten trädgård.

OTÄNKBART!

Det är förbjudet att byta en villa mot en hyreslägenhet. Risken är ju stor att det gamla paret reducerar köpeskillingen för att få överta hyresrätten. SVARTA PENGAR!

FÄNGELSE eller BÖTER?

Detsamma gäller naturligtvis dem, som inte har några anhöriga som kan ta över bostadsrätten och vill byta till en hyresrätt för att få lite pengar att dryga ut pensionen med.

Är det Okey? Jag är mycket tveksam.

Anders Friberg

Sabbatsberg 22

– före detta gasklockans område

Ägaren AFA vill riva ett helt modernt, funktionellt bostadsområde med stora miljövärden och skyller på flytspackel. Vi har skrivit om det förut i Hyrespresen. Det är en viktig principfråga som ännu inte är avgjord. Hyresgästerna kampanjar för att rädda sitt område. Det berör alla stockholmare och Hyresgästföreningen ger allt stöd vi kan.

En Corona sveper över världen

Och våra liv ser inte ut som förr

Många dör ännu fler blir sjuka, en del bara lite andra väldigt mycket.

Återigen få vi en demonstration över att människans kontroll är bräcklig.

Vad händer mer än själva pandemin och vad måste göras?

Sjukvården hårt ansträngd, alla förändrings- och besparingsplaner som gällde nyss gäller inte längre. Mediciner och sjukvårdsartiklar fanns inte när de behövdes.

Rapporterna om problem i äldreboenden och äldre-vård duggar tätt.

Privatiseringsivrarna har fått sig en tankeställare.

Så här illa ska det inte vara, så fort det blir lite eller mycket ansträngt.

Många verksamheter går nu på sparlåga, andra går ikull.

Arbetslösheten ökar och löner kommer att sjunka.

Särskilt drabbade är de med lösa anställningsformer eller de som aldrig haft anställningsformer.

Blir Stockholmsregionen särskilt utsatt? Här finns många inom kultur, restaurang, marknadsföring, konsultverksamheter och annat diverse.

Kommer befolkningstillväxten i regionen att sjunka?

Vad innebär detta för hyresgästerna och bostadssektorn och vilka åtgärder måste krävas?

Minskande inkomster drabbar hyresgästerna hårdast eftersom de redan har lägst.

Ingen ska vräkas på grund av coronan. Statlig fond för särskilt behövande måste till.

Hyrorna är redan för höga! Sänk hyrorna!

Ta bort vinstkraven på allmännyttan och på privatnyttan.

Jämställ upplåtelseformerna ekonomiskt. Ta bort straffskatterna för hyresrätten.

Använd bostadssektorn som ett sätt att få igång ekonomin. Men det måste vara ett bostadsbyggande som folk har råd att bo i.

Framflyttade möten

Föreningarna för Södermalm, Norrmalm, Kungsholmen och Östermalm följer Folkhälsomyndighetens restriktioner angående allmänna sammankomster under coronapandemin.

Det betyder att våra respektive årsmöten flyttas fram till hösten 2020 om inget annat kommuniceras. Följ gärna informationen på föreningarnas hemsidor och kontakta de förtroendevalda via mail och telefon som vanligt.

Region Stockholms vårfullmäktige slås ihop med höstens. Förbundets stämma är också uppskjutet till hösten.

Välfärdsalliansens protestdag som skulle gått av stapeln den 18 april är nu flyttad till den 12 september.

