

HyresPressen



Nr 4 november 2017

– Tidningen som skrivs av hyresgäster för hyresgäster –

Årgång 48

Medlemstidning för Hyresgästföreningen på Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm, Södermalm och Bromma Ekerö



Rimliga hyror

- sex förhållningssätt

• sid 4

Uteslutningar får konsekvenser

- för hyresgästerna

• sid 6

Hyrespessens 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
Tf. ordförande: Anders Friberg

NORRMALM

Medlemslokal Vanadisplan 3 D
113 31 Stockholm
Lokalen är bemannad med förtroendevalda ur styrelsen onsdagar.
För tider och datum se hemsidan – alla välkomna!
Vill du låna lokalen kontakta styrelsen.
Tel: 08-24 84 42 vidarekopplad till mobil
Hemsida: http://sthlmshyresgast.se/norrmalm
E-post: hgfnorrmalm@gmail.com
Ordförande: Beatrice Eriksson

ÖSTERMARM

Besöksadress: Strandvägen 35 bv
Postadress: Strandvägen 35 bv
114 56 Stockholm
Tel 08-667 36 54
Hemsida: www.hgfosterormalm.se
E-adress: hgfosterormalm2@tele2.se
Ordförande: Mats Clauson

SÖDERMARM

Besöksadress/expedition: Krukmakargatan 6 nb.
Postadress: Krukmakargatan 6, 118 51 STOCKHOLM
Tel: 08-720 60 62
Expeditionen är öppen för medlemmar onsdagar klockan 18–20
Behöver du låna lokal för möten kontakta styrelsen på Södermalm
Hemsida: www.sodermalmshyresforeningen.se
Här hittar du kontaktuppgifter till övriga styrelsen och till
lokala hyresgästföreningar på Södermalm
E-post: kontakt@sodermalmshyresforeningen.se
Tf. ordförande: Paavo Bergman

BROMMA EKERÖ

Föreningslokal: Bergslagsvägen 14
168 75 BROMMA
Vill du låna lokalen kontakta lokalansvarige
Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
E-post: kicki_alm_63@hotmail.com
Hemsida: http://brommaekerowebnode.se/
e-post: hgfi405be@outlook.com
Ordförande: Kicki Almlöv, Tel. 070-556 76 33
e-post: kicki_alm_63@hotmail.com

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.hyrespessens.se

Ansvarig utgivare: Birgitta Adamson

Redaktör: Bror Sandström: sandbrors@gmail.com
tel: 070-72 77 222

Redaktion: Bror Sandström, Södermalm • Ralph Kron,
Södermalm • Anders Loosme, Södermalm • Anders Helin,
Kungsholmen, Rose-Marie Roth, Bromma Ekerö

Layout: Ateljé Gotica, Maj Sandin

Illustratör: Per Lindroos

Tryck: Bomastryck

Utgivningsplan: Nr 1 av Hyrespressen 2018
distribueras till innerstadens och Bromma Ekerös medlemmar
i början av mars 2018.

Manusstopp 5 februari 2018

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

..... R E D A K T Ö R E N H A R O R D E T

Demokrati enl. fastlagd folkrörelsenorm eller konsultstyre utan regler?

Hyresgästförening har anlitat en konsult med omvitnat fritt och okonventionellt förhållande till sanning och verklighet för att helt runda demokratin och HGFs egna stadgar och regelverk för att kunna utesluta de mest aktiva medlemmarna på falska grunder.

I Stockholm har tre ordföranden från de fyra innerstadsföreningarna utesluts på mindre än ett halvår för att de ställt frågor och krävt information om den kommande Stockholmshyran.

Hyresgästföreningens självpåtagna rätt att utdela ogrundade livstidsdomar mot oskyldiga medlemmar är givetvis helt oacceptabel i ett rättssamhälle.

När man som HGF fått statsmaktens monopol att vara hyresgästernas företrädare vid hyresförhandlingar borde givetvis de allt vanligare livstidsuteslutningarna vara så välunderbyggda att de i princip är odiskutabla. För vi bär ju på traditionen att vi ska ”hellre fria än fälla”

Hyresgästföreningen agerar tvärt om och tar sig rätten att utdela dessa exempellöst hårda straff grundade på lögn och helt obekräftat skvaller.

Man har därmed fjärrat sig från övriga folkrörelser och hamnat i samma fack som gamla öststater och övriga diktaturer.

Det behövs därför en skiljedomsnämnd värd namnet där medlemmen fritt får komma till tals. Syftet måste vara att ge medlemmen en effektiv och rätts-säker process under ett regelverk som avspeglar de behov och förväntningar som en modern, demokratisk folkrörelse måste ha på tvistlösning.

Vi måste också ställa mycket höga krav på dem som vi givit förtroendet att utdela dessa exceptionella livstidsstraff som f.ö. helt saknar motstycke inom Svenskt föreningsliv.

Vi medlemmar har rätt till en effektiv och rättssäker process vid en ev. tvist-lösning, en process som resulterar i förutsägbara och välgrundade bestraffningar inom gällande stadgar och regelverk vid ev. överträdelser.

Inom HGF råder dessvärre motsatsen till svensk rättstradition, där vi hyl-lar principen ”Oskyldig till motsatsen bevisats” och att ”den dömd ska vara skyldig, ställt bortom tvivel”.

Den sammankallande i HGF:s ”Nationella stadgegrupp har fastslagit – ”Här gäller inte svensk lag”, som dessvärre också visat sig vara devisen som HGFs förtäckta straffbataljon ”stadgegruppen” arbetar under.

Så att stadgegruppens ordförande utbrister ”Här gäller inte svensk lag” visar egentligen bara med all önskvärd tydlighet vad det är dessa självut-nämnda amatördomare i ”stadgegruppen” i verkligheten sysslar med.

Det har ingenting med rättskipning att göra och dessvärre inget med sanning eller verklighet att göra heller.

Uppmaning: Anställ genast en regionchef värd namnet på tjänstemannavillkor, de senaste fyra åren med konsultstyre har varit förödande för HGF gällande tilltron från sina medlemmar och anseendet hos omvärlden.



Bror Sandström
redaktör

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



Orosmoln

Höstoffensiven rycker allt närmare. Fastighetsägarna planerar att göra en motstöt efter de gångna årens misslyckade försök att få hyreshöjningar som tar sig över en procent. Under ett par år har man laddat upp med argument och pepprat de stora tidningarna med debattartiklar om hur en mer lössläppt bostadsmarknad med högre hyror i attraktiva lägen ska tvingas flytta till lägenheter som är mindre populära. Det kallar nyliberala ekonomer att öka rörligheten på marknaden. Och det är, menar de, bra i sig. Då får ju de som stängts ute äntligen en chans, om de har gott om pengar vill säga. Ni vet ungefär som LAS, som hindrar arbetsgivarna att fritt säga upp anställda. Så att nya kan få chansen...

Nu har vi snart inga spjarrar kvar emot att göra övervinster på vårt boende. Regeringen Reinfeldt fixade det genom sin tolkning av EU-domen 2011. Då förvandlades allmännyttan till kommunal egennytta och upphörde att vara riktmärke för skälig hyra. Ta en titt på hyresutvecklingen jämfört med KPI från 90-talet. Det är lätt att se att det skulle ta flera decennier med hyresökningar som understiger inflationstakten innan hyran trycks ner till en anständig nivå. Årets spelöppning ligger inte oväntat på flera procent, näpet motiverat med ökad inflationstakt. Det hade varit klädsamt om man tyckt så för några decennier sedan. Men vi vet var vi har våra fastighetsägare med sina nyliberala vänner. Tillsammans med våra surt förvärvade slantar är de med Joakim von Anka på lyxkryssning.

Det finns en del akuta hot mot innerstadens hyresgäster. Renoveringar har blivit olustigt vanliga. Och nybyggen

med hyror runt två och ett halvt tusen per kvadratmeter och år har gett marknaden ansikte ett varggrin och fastighetsägarnas ett hånflin. Stockholmshyra har blivit ett nytt hot under mycket skriverier i pressen. Att det handlar om större saker än rättvisa och klarhet fattar de flesta. Det är snarare kulmen på en lång strid vår motståndare fört för att marknadsanpassa hyrorna i innerstaden. Bli det verklighet av det kan man gissa att det kommer att ackompanjeras av att fastighetsägarna får släppa en mindre andel av bostäderna till avsevärt lägre hyra, socialbostäder med andra ord. Vargen får läppstift på nosen. Men vi låter oss inte luras.

Men frågan är hur väl vi lokala krafter i Hyresgästföreningen står rustade. Trupperna borde stå samlade med kompetenta krafter i täten om vi ska slippa korsdrag i plånboken. Så vad gör så ledningen för Förbundet? Ja likt Stalin innan nazisternas anfall har man avrättat så många officerare att man står oförberedd när anfallet kommer. Men vi har också en liten anteckningsbok med svarta pärmar. Där skriver vi upp vad vi ska ta itu med.

Paavo Bergman

tf ordförande, Södermalm



Rapport om systematiserad hyra

Jag fick en rapport 18.9 2017 om ett arbete med systematiserad hyra i Stockholm. Där finns tyvärr förslag som jag menar inte stämmer med Hyresgästföreningens uppdrag att hålla hyror på rimligt låga nivåer.

Det framgår av rapporten att arbetsgruppen för systematiserad hyra tänker föreslå parametrar som tveklöst kommer att bidra till onödiga hyreshöjningar. En parameter som nämns är "område/läge", vilket, precis som avses, särskilt slår mot goda lägen i innerstan.

Man tar pengar från vissa hyresgäster och flyttar dem till fastighetsägares vinstkonton utan någon som helst motprestation från de senare.

Det betyder förutom ökande skillnader i hyresnivå mellan förorter och city att de fattigare allt oftare hänvisas till periferin.

Centrala staden blir än mer tydligt ett område för rikedom och makt.

Den utvecklingen bör Hyresgästföreningen motarbeta, inte uppmuntra!

Ni nämner också "Närhet till kommunikationer" som parameter i hyresförhandlingar.

Men investering i kollektivtrafik har vi redan varit med om att betala skattevägen och det är orimligt att Hyresgästföreningen i Stockholm accepterar att boende nära busshållplatser och tbanestationer ska betalas en gång till, genom hyran.

Även parametern "Närhet till kommunikationer" bidrar förstås till ökad segregation.

I bostadsbristens Sverige finns en stark press för stora hyreshöjningar – då får det inte bli HGF:s uppgift att öppna den vägen på vid gavel!

JanErik Romson, med i styrelsen för Lokala Hyresgästföreningen Kristallen, Södermalm

Rimliga hyror – sex förhållningsätt

I Sverige finns olika sätt att tänka om hyressättning. Alla har sina förespråkare och ger fördelar och nackdelar till hyresgäster eller fastighetsägare. Här diskuteras sex olika förhållningsätt, förstås inte helt oberoende av varandra.

Det kan vara bra att komma ihåg att alla andra upplåtelseformer drivs med självkostnad. Marknad finns bara i köp-ögonblicket.

1. Marknadshyra

Marknadshyra betyder att förhandlingen om hyran är en enskild diskussion mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Den innebär att hyresgästen alltid är en förlorare så fort det är det minsta bostadsbrist. Fastighetsägaren kan i varje stund hyra ut till den som betalar mest. Utmärkt metod för fastighetsägare och usel metod för de flesta hyresgäster, särskilt för de som inte har hög inkomst. Metoden förfäktas främst av fastighetsägarintressen och vissa ideologer som inte är hyresgäster.

2. Hyresnämndsmetoden

Hyreslagen säger att hyran för en viss lägenhet inte får påtagligt överstiga den högsta hyresnivån för andra likvärdiga lägenheter. Praktiken är att de högsta hyrorna som finns i privat eller allmännyttigt bestånd är styrande för alla hyror. Hyresnämnderna har i sina utfall godkänt mycket höga hyror med att några har godkänt liknande höga hyror. Resonemang om att hyrorna ska vara rimliga i förhållande de till hyresgästernas inkomster eller till hur hyrorna är i

genomsnitt existerar inte i hyresnämndsmetoden. Hyresnämndsmetoden bejakas av hyresnämnderna men också av fastighetsägarintressena.

3. Statlig hyressättning

Denna metod tillämpas med olika varianter i ett antal länder. Den enklaste varianten är att staten beslutar om en procentsats som hyran för höjas. Den varianten användes i Sverige tidigare, men hade svårt att hantera bristande skötsel, variationer i standard liksom nyproduktion och upprustning. Annars har metoden också fördelar. Det finns förespråkare för den metoden, och förslag på hur den kan utvecklas. Förespråkarna pekar på nackdelarna med förhandlingsmetoden enligt nedan.

4. Förhandlingshyresmetoden

Förhandlingsmetoden innebär kollektiva förhandlingar för (nästan) alla hyror. Teoretiskt likställer denna metod hyresförhandlingar med löneförhandlingar, men hyresförhandlingsmetoden är inte oberoende av hyresnämndsmetoden.

Enligt förhandlingsmetoden är en förhandlad hyra alltid en seger oberoende av resultatet av förhandlingen! Granskning av hur förhandlingen föll ut med hyresstatistik och utvärderingar är mindre vanligt. Påhejare av denna metod är Hyresgästernas Riksförbund och Hyresgästföreningens anställda.

Hyresgästföreningen har avtal om att fastighetsägarna ska ta in en avgift av hyresgästerna som ska betalas ut till Hyresgästföreningen när hyresavtal tecknas. Fastighetsägarnas



FOTO: MAJ SANDIN

organisation har vid ett flertal tillfällen hotat med att sluta ta in och förmedla dessa hyressättningsavgifter, vilket skulle få stora ekonomiska konsekvenser för Hyresgästföreningen. Det påverkar hyresförhandlingarna.

5. Poängsättningsmetoden

Poängsättningsmetoden innebär en uppdelning av bostädernas kvalitéer i olika delar, som kök, badrum, förvaring, utemiljö, säkerhet, läge osv. I några försök har 150-200 olika kvalitéområden namngivits. Detta kan låta rationellt, men leder snart till oändliga problem kring hur olika delar ska värderas mot varandra eller vad som är bättre eller sämre.

Malmö är till yta och invånarantal ungefär som Stockholms innerstad. Där togs ett stort antal kvalitéer fram som dock sammanlagt bara kunde leda till fem procents hyresskillnader. Men lägeskvalitén kunde dock leda till 50 procents hyresskillnad.

Särskilt högt klassades områden där allmännyttan knappt hade några lägenheter med där privatvårdarna hade många. Gissa om de var nöjda!

I Stockholm har Hyresgästföreningen en tid prövat poängmetoden, men hittills inte lyckats prestera något som visar rimligare hyror. Inte heller något om hur man ska hantera felaktiga hyror enligt nästa avsnitt.

6. Hantera problemmetoden.

Som visas i en artikel i förra numret av Hyrespresen är hyrorna i allmännyttan i Stockholm i hög grad systematiska och genomskinliga.

Men det finns några riktigt stora fel i hyressättningen.

De kommunala bolagen drivs numera med bortåt 20 procent av hyrorna i vinst plus stora avskrivningar. Det har hårt drivit upp hyrorna. En hyresgäst med medianinkomst måste betala hela 35 procent av inkomsten före skatt för en genomsnittlig lägenhet i allmännyttan (2 RoK).

Hyresskillnaderna mellan olika områden ligger nu på 20-40 procent. När hyresgästerna tillfrågas talar de om hyresskillnader på cirka fem procent för att vilja flytta till ett annat område. Boendekostnadsskillnaderna för boende i bostadsrätt mellan olika områden är långt lägre än hyresskillnaderna!

Vid upprustning får fastighetsägare ofta höja hyran med 40-60 procent, trots att standardskillnaderna vid upprustning är små. Det mesta som görs är underhåll som ska ingå i hyran.

Vid nyproduktion använder fastighetsbolagen kalkylmetoder som innehåller räntor på 5-6 procent av byggkostnaden. Dvs helt andra räntor än vad bostadsrättsägare och äganderättsägare betalar. Det driver upp hyrorna.

Nästan alla av dessa felaktiga hyror har förhandlats enligt förhandlingsmetoden ovan! Inte undra på att det finns de som inte vill tala om felen.

Enligt min mening

Det är nu dags att sätta till alla klutar för att ta tag i de stora problemen enligt hantera problemmetoden.

Ragnar von Malmberg

Varför blir nyproduktionen så dyr?

Nybyggda bostäder behöver inte alls få så höga hyror. En kalkyl från Svenska Bostäder för ett nybygge i Kärrtorp visar intressanta resultat.

Så här tänker bolaget

Total produktionskostnad: ..3 4 810 kr per kvm
Direktavkastningskrav år 1:3,75 %
Driftskostnad:260 kr per kvm
Reparationer:80 kr per kvm
Fastighetsskatt:20 kr per kvm
Tomträttsavgäld:153 kr per kvm

Summa:

1 819 kr per kvm, vilket bolaget avrundar uppåt till
1 835 kr per kvm
1 819 kr per kvm innebär 9 851 kr per månad för
2 rum och kök.

Normhyran för 3 Rok blir lite lägre, 1750 kr per kvm eftersom smålägenheter dominerar.

Till detta räknar Svenska Bostäder med 2 procents inflation, vilket de menar ska innebära att hyran och driftskostnaderna ska öka med 2 procent per år, men inte kapitalkostnaderna. Vilket ökar direktavkastningen till 4,55 procent efter 10 år.

Den vitala kostnaden i kalkylen är direktavkastningskravet. Det ska täcka räntor och vinster.

Om vi istället för 3,75% räknar med 1% eller 2% blir hyreskravet mycket lägre. Stockholms stad lånar idag till minusränta. Staden lånar ut till bolagen för under 1 procent. Några skäl till högre räntor finns inte. Några skäl till vinst finns inte, i synnerhet inte år ett.

Den som köper bostadsrätt behöver inte räkna med mer än 1-1,5 procents ränta efter skatteavdrag.

Med 1% i ränta blir hyran istället 861 kr per kvm (4 666 per månad) och med 2% ränta blir hyran 903 kr per kvm (4 893 kr per månad).

Om hyran i nyproduktion är under 1 450 kr per kvm kan bolaget få ett statligt bidrag. Det motsvarar ungefär 4 000 kr per kvm. Genom att sätta ett högt vinstkrav så omöjliggör Svenska Bostäder också detta statliga bidrag. Med ett sådant bidrag skulle hyran kunna sättas ännu lägre.

Slutsats

Det är de höga räntorna i kalkylerna som trisslar upp hyrorna. Som vi visat behöver räntorna inte alls sättas så högt. Det går således att bygga bostäder till rimliga hyror.

Ragnar von Malmberg

Uteslutningar får konsekvenser för hyresgästerna!

Fem förtroendevalda har uteslutits från Hyresgästföreningen av Riksförbundets styrelse. De har i snitt ägnat 40 år åt Hyresgästföreningen och åt hyresgästerna. De åtnjuter stort förtroende inom Hyresgästföreningen och har återvalts till sina uppgifter år efter år.

Hur kunde det bli på detta sättet

Bakgrunden är att det funnits en stark kritik bland hyresgästerna för hur Hyresgästföreningen region Stockholm har tillvaratagit hyresgästernas intressen under en följd av år.

När det gäller upprustning har regionen fått stark kritik för sitt stöd till hyresgästerna i alla delar, samråd inför upprustning, genomförande, hyressättning och prövningar i hyresnämnd. Det har varit stora brister i hyresförhandlingarna, underlag för förhandlingar har saknats och stor oreda på Regionkontoret. Det bostadspolitiska arbetet har legat i träda. Och det har varit en följd av oegentligheter.

” Att utesluta aktiva kunniga och erfarna förtroendevalda har varit ett sätt att tysta kritiken. Men det tystar ju inte kritiken, bara budbärarna

Redan för fem år sedan fattade regionens fullmäktige beslut om krafttag för att förbättra arbetet kring upprustning. Därav har inte blivit mycket.

I hög grad är det arbetsledningen inom Regionkontoret som har varit en katastrof.

De nu uteslutna har varit budbärare för att ta upp dessa problem och peka på vad som behöver göras.

För Regionkontoret har det förstås varit ytterst pinsamt. Försöken att dölja problemen har gjort det hela ännu värre.

Att utesluta aktiva kunniga och erfarna förtroendevalda har varit ett sätt att tysta kritiken.

Men det tystar ju inte kritiken, bara budbärarna.

Processen har drivits av anställda på Hyresgästföreningens kontor i Stockholm, där regionchef Annika Billström och huvudskyddsombudet Gunnel Nyman Gräff har varit huvudaktörer.

För bägge har det handlat om att den bristfälliga arbetsledningen på Regionkontoret inte ska komma fram. Varje kritik, och sådan finns det gott om, och varje försök att förbättra ska förhindras och bestraffas. Och maktställningen hos Regionkontoret ska befästas.

Processen kring uteslutningarna är sanslös

Hyresgästföreningens ordning för personfrågor för att ge en säker hantering har inte alls följts.

De uteslutna har fått några grundlösa påståenden att kommentera. De har enkelt kunnat tillbakavisas.

Men i informationen efter uteslutningen har en flora av ytterligare grundlösa påståenden gjorts, som de uteslutna inte ens fått tillfälle att kommentera och tillbakavisa. De påstås till exempel ha brutit mot Hyresgästföreningens värdegrund, utdelat hot, varit rasistiska, varit oförsämda och lögnaktiga.

Inte ens skuggan av grunder för dessa mycket grova påståenden har visats.

Hur kan detta ens vara möjligt? Finns inte ens ett minimum av rättsliga principer i Hyresgästföreningen? Har ens förbundsstyrelsen fått en rimlig möjlighet att var och en sätta sig in i underlagen, eller har de blivit manipulerade av stadgruppsens ordförande?

Chefen för Regionkontoret i Stockholm, Annika Billström, är känd för sina personintriger och hämndaktiviteter från sina tidigare arbetsplatser och från sina förtroendeuppdrag i Stockholms stad. I Stockholm ledde dessa till att hon avsattes från sina uppdrag.

Vad har då styrts huvudskyddsombudet?

Förmodligen detsamma som Annika Billström. All kritik från hyresgästerna tolkas som en personkritik. Budbärarna måste bort.

Huvudskyddsombudet har skrivit en skrivelse som är sanslös i sin inledning och i sin avslutning. När hon ska konkretisera blir det mycket tunt och svepande. Uttalanden om att förtroendevalda inte stött hyresgästerna på samma sätt som Regionkontoret etc. Uttalanden som faller platt i perspektiv av hyresgästernas kritik mot Regionkontorets arbete.

De nu uteslutna har arbetet mycket för att få till dialoger om hur arbetet ska utföras. Från varken Regionkontoret eller Regionstyrelse har kommit några som helst förslag på sådana dialoger.

Regionkontorets chef och huvudskyddsombudet har krävt uteslutning av budbärare av kritik. Men de uteslutna har aldrig krävt motsvarande av anställda.

Borde inte en förbundsstyrelse försvara förtroendevalda med stort och långvarigt engagemang. Istället för att försvara en intrigant regionchef och ett huvudskyddsombud med grumliga motiv?

Borde inte en förbundsstyrelse vara tydlig med att det är de förtroendevalda som styr vad som ska göras och hur det ska göras?

Borde inte en förbundsstyrelse ställa höga krav på sig själv för att följa regler och vara juridisk korrekt?

Upphäv uteslutningarna!

Skaffa snarast en ny Regionchef i Stockholm!

Ta itu med Regionkontorets och förbundsstyrelsens bristande rutiner och arbetssätt!

Erik Karlsson

Bostad 2.0

– Nytt forskningsprojekt ska öppna upp bostadsmarknaden för alla



I ett pressmeddelande från Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, 26 sept 2017 meddelas:

Nu startar forskningsprogrammet Bostad 2.0. Satsningen innebär att ett helhetsgrepp kopplas runt bostadsmarknaden med fokus på åtta aktuella områden. Dessa har valt ut i nära samverkan med branschens aktörer, och Bostad 2.0 kommer att resultera i ett antal forskningsprojekt med en gemensam utgångspunkt: En bostadsmarknad för alla.

KTH har tillsammans med ett antal centrala aktörer på bostadsmarknaden börjat arbeta med att identifiera och prioritera en uppsättning områden för fördjupade analyser av bostadsmarknadens funktion.

Forskningsprogrammet, som inledningsvis har en budget på 16 miljoner kronor, bygger på ett samarbete mellan akademi och bransch. Idag, tisdagen den 26/9, träffas företrädare för de deltagande företagen och organisationerna för ett uppstartsmöte. Där presenteras en ny antologi med korta uppsatser inom ämnesområdet bostadsmarknad. Professorerna Hans Lind och Bo Bengtsson ger sin syn på de viktigaste bostadspolitiska frågorna och seminariet avslutas med att sex forskningsteman avhandlas i rundabordssamtal.

Bostad 2.0 fokuserar på dagens situation på bostadsmarknaden i relation till bland annat boende, bransch, myndigheter, lagar, ekonomi, hållbarhet samt ett antal sociala, miljömässiga, tekniska och ekonomiska aspekter.

Forskningsprogrammet kommer under perioden hösten 2017 och till och med våren 2021 att utveckla ett antal underliggande forskningsprojekt inom de åtta prioriterade forskningsområdena. Dessa är:

- Värdeskapande stadsbyggande
- En inkluderande och trygg stad. Hur vi utvecklar A-, B- och C-lägen. Hållbara lösningar.
- Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet
- Bostadsmarknadens roll för integration. Livscykelanalyser för olika bebyggelse typer. Finansiering och risk.
- Alternativa redovisningsregler
- Statens och lokalsamhällets roll i bostadsfinansieringen. Rörlighet på bostadsmarknaden.
- Analyser av lokala bostadsmarknader
- Inträde och flyttningar på bostadsmarknaden – bostadskarriärer. Skatter och civilrättsliga reglers roll. Utveckling av hyresrätten.
- Utveckling av hyresrätten som tjänst
- Neutralitet mellan upplåtelseformerna. Objektiva och subjektiva inslag i tillämpade hyressättningsmodeller. Transparens inom bostadsmarknaden.
- Jämförelse mellan upplåtelseformerna

- Digitaliseringen och transparensen. Plan- och byggprocessen.
- Incitamentsstrukturer på olika lokala byggmarknader
- Exempel från andra länder. Samspelet mellan offentlig och privat sektor. Miljonprogrammet.
- Företags- och samhällsekonomiska kalkyler i historiskt perspektiv och framåt.
- Blandningen av upplåtelseformer och bebyggelse typer i lyckade stadsplaner. Värden av och kostnaden för ombygghet.

Den formella projektstarten sker vid årsskiftet 2017/2018.

Bland de företag i branschen som ingår i samarbetet återfinns AB Familjebostäder i Stockholm, Einar Mattsson AB, Fastighets AB LE Lundberg, Helsingborgshem AB, HSB Riksförbund, Hyresgästernas Riksförbud, JM AB, MKB Fastighets AB, NCC AB, OBOS Sverige AB, Rikshem AB, SABO, Skanska AB, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, Stockholmshem AB, Stockholms. Stadshus AB, Svenska Bostäder AB, Sveriges Byggindustrier, Wallenstam AB, Veidekke AB och Willhem AB.

Förutom ovan nämnda företag ingår också centrala aktörer på bostadsmarknaden som Sveriges byggindustrier, Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

För mer information, kontakta Mats Wilhelmsson på 076 - 867 52 80 eller mats.wilhelmsson@abe.kth.se.

HyresPressen kommenterar Bostad 2.0

Kunskap är alltid viktig, forskning likaså, men frågan är om bostadsmarknaden i dagens läge behöver mer av den varan. Känner vi inte till de flesta problem och är ändå inte forskningsläget så pass långt framme att det vore bättre att koncentrera på konkreta lösningar, framför allt på att lösa bostadsbristen.

Det behövs fler bostäder och det utnyttjar framför allt bostadsproducenterna i dag genom att bygga bostadsrätter. Hyresrätten är eftersatt i nyproduktionen och till stor del beror det på att villkoren för att bygga hyresrätter är bra mycket sämre än att bygga bostadsrätter.

Orsaken stavas ränteavdrag, som ger den som lånar pengar till sin bostad en fördel i boendekostnad på flera tusen kronor per månad. Den här fördelen exploateras av bostadsproducenter genom högre priser och kommuner genom högre markpriser.

Den här ojämlikheten mellan upplåtelseformerna är inte något som forskas bort, den är en politisk fråga. De flesta frågor som behöver besvaras för att lösa bostadskrisen är politiska. Och de kommer att förbli obesvarade med eller utan Bostad 2.0. Det som skulle behövas är forskning av det aktionsinriktade slaget, en forskning som fokuserar på förändring och som ger sig sjutton på att hjälpa till att lösa bostads- och välfärdskrisen.

HyresPressen känner en viss oro inför upplägget där merparten av dem som finansierar forskningen kommer från producentensidan. Vem kommer att försvara bostadskonsumenternas och speciellt hyresgästernas intressen inom Bostad 2.0?

Senaste nytt om Linjalen

Stockholmshem planerar ombyggnad av kvarteret Linjalen men det projektet har mött omfattande kritik. I samband med ombyggnaden lokaliseras nämligen en stor ICA-butik till området.

Från hyresgästernas sida är man rädd för att en ny stor butik kommer att leda till mer trafik med ytterligare buller och luftföroreningar. Dessutom finns det tillräckligt med butiker i området redan nu som även kan tillgodose behovet hos dem som flyttar in i kvarteret Rosenlundsparken. Därför säger man nej till hela ombyggnadsprojektet.

Hyresgästerna överklagade stadsbyggnadsnämndens beslut att godkänna bygglovet till länsstyrelsen, som avslag överklagandet. Det beslutet har i sin tur överklagats till Mark- och miljödomstolen. Någon gång under hösten fattar domstolen sitt beslut.

Utbyggnaden i kvarteret Rosenlundsparken väster om



kvarteret Linjalen (i fonden), mellan bostadsbebyggelsen och Rosenlunds sjukhus, fortsätter.

I en djup grop med tvärranta bergssidor byggs grunden för 129 lägenheter som ska vara klara från våren 2019 och en bit in på 2020. Stockholmshem står för nyproduktionen.

Senaste nytt om Plankan

Kvarteret Plankan är ett storgårdskvarter på västra Södermalm gränsande till Högalidskyrkan. I kvarteret finns 341 lägenheter som omsluter den bilfria gården med grönska, lekplatser, sittgrupper, grillplatser och andra träffpunkter. Gården är kvarterets hjärta.

Förslaget för Plankan innebär ett nytt stort cylindriskt bostadshus mitt på gården och ytterligare två våningar kommer att byggas på taket till nuvarande hus, så att totalt 158 nya lägenheter tillkommer varav 50 studentlägenheter. Förslaget innebär att angöringstrafik släpps in på gården. En stor majoritet av hyresgästerna är emot byggplanerna därför att

ett bygge kommer att innebära en kraftigt försämrad boendemiljö med sämre ljusförhållanden, ökad insyn, nedsågade träd och osäkrare lekmiljö för barnen.

Svenska Bostäder som äger Plankan har fått bygglov för planerade bygget i kvarteret Plankan. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen men överklagandet har avslagits. Det betyder att bygglovet nu åter gäller. Beslutet var väntat. Striden är dock långt ifrån avgjord. Länsstyrelsen beslut kommer nu att överklagas till Mark- och miljödomstolen.

För att få börja bygga måste Svenska Bostäder uppfylla en rad tekniska krav som behandlas i det som kallas tekniskt samråd. Ännu har Svenska Bostäder skickat in något handlingar för de tekniska kraven och innan dess ges inte startbesked.

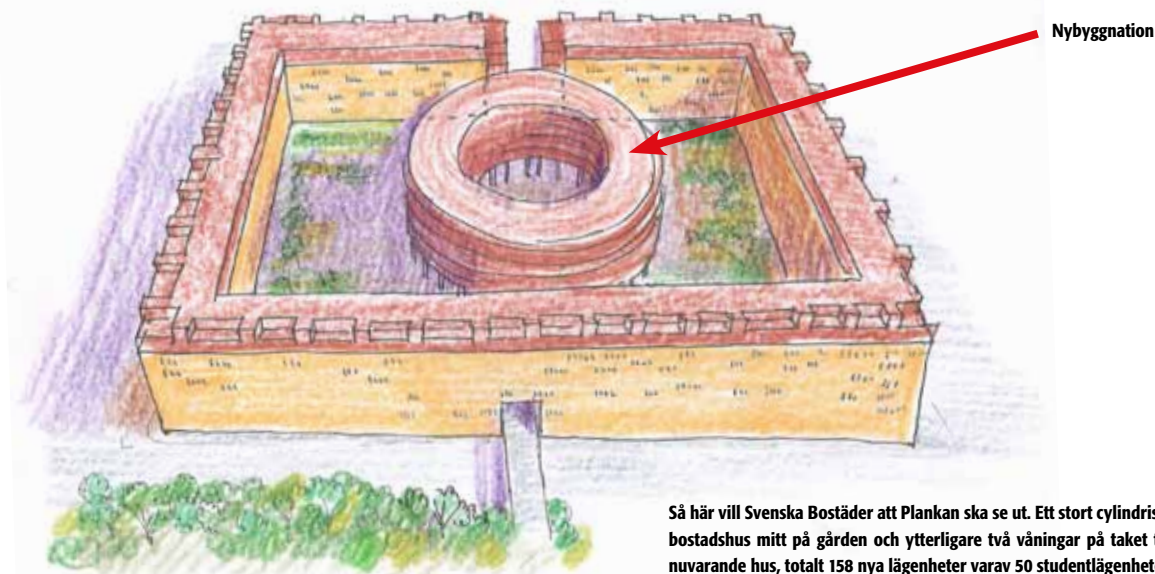


ILLUSTRATION:
PER LINDROOS

Så här vill Svenska Bostäder att Plankan ska se ut. Ett stort cylindriskt bostadshus mitt på gården och ytterligare två våningar på taket till nuvarande hus, totalt 158 nya lägenheter varav 50 studentlägenheter.

Planförslagen för Linjalen och Plankan uppvisar stora likheter. Mest slående är oviljan från fastighetsägarnas sida att inkludera hyresgäster och boende i planeringen, att helt enkelt köra över folkvilja och hyresgästengagemang. I fallet med Plankan är det nästan skrattretande om det inte i grunden vore så urbotat tragiskt att bolaget till varje pris vill förstöra en fungerande boendemiljö. Man kan verkligen undra vad de kommunala bolagen är villiga att offra på prestigens altare? Pengar, heder, demokrati, samvete...?

Stöd Linjalen och Plankan!

Svenska Bostäders fåfänga prestigekamp under snart 10 år

- Detaljplanen presenterades 2008
- Samråd hölls 2009
- I december 2010 fattade kommunfullmäktige beslutet att bygga i Plankan.
- Ett stort antal hyresgäster överklagade detaljplanen till Länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen avlog överklagandena i juni 2011.
- Hyresgästerna överklagade till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.
- Mark- och miljödomstolen gav de klagande rätt och avlog byggplanerna i november 2012.
- Staden överklagade till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.
- I juni 2013 biföll Mark- och miljööverdomstolen överklagandet vilket åter ger staden rätt att genomföra byggplanerna.
- Hyresgästerna ansökte om prövningstillstånd i HD (Högsta domstolen).
- I januari 2014 avlog HD ansökan om prövningstillstånd vilket innebär att detaljplanen gäller.
- En annan process började. Eftersom Svenska Bostäder inte lyckades förmå en majoritet av hyresgästerna att skriva på godkännande av planerna (enligt reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete enligt hyreslagen) prövades saken av Hyresnämnden i september 2014.
- I november 2014 avlog Hyresnämnden Svenska Bostäders begäran om tillstånd att bygga i kvarteret.
- Svenska Bostäder överklagade Hyresnämndens beslut till Svea hovrätt i december 2014.
- Förhandling hölls i hovrätten 31 maj och 1 juni 2016. I beslutet från juni 2016 ändrade hovrätten Hyresnämndens beslut och gav därmed Svenska Bostäder rätt att bygga.
- Stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov för det planerade bygget i maj 2017.
- Hyresgästerna överklagade beslutet till Länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen avlog överklagandena i september 2017.
- Nu överklagas till Mark- och miljödomstolen.

Om utförsäljning av 49 % av det kommunägda Ekerö Bostäder

Som de ser ut nu är "allianspartierna" i kommunen fortfarande inne på linjen att sälja delar av bolaget. Det har talats om intressenter som t.ex. Wallenstam och i sammanhanget ökända D Carnegie...

Att sälja till dessa bolag riskerar att bli förödande för hyresgästerna som nu bor i Ekerö Bostäders bestånd.

Detta då Wallenstam är ett bolag som redan nu tar ut de högsta upprustningshyrorna i området.

Ekerö har redan nu väldigt höga hyror och det står över 4 000 sökande i Ekerö Bostäders bostadskö.

Moderaternas upprepana försök att sälja delar av Ekerö Bostäder har skadat bolaget.

Otydliga direktiv och osäkerhet gör att de är svårt för bolaget att rekrytera personal och att planera framåt.

Under senaste tiden har bolaget haft såväl en vd, som en vice vd som nu dessvärre har slutat och f.n. har bolaget en ny vd som endast arbetar fredagar.

Bolaget är givetvis en ekonomisk resurs som behövs för kommunen. Ekerös medborgare behöver sina allmännyttiga hyresrätter för såväl sina unga, fränskilda och studenter, som även för sina äldre medborgare.

Kicki, Bromma-Ekerö



FOTO: KICKI ALMLÖV

Hyreskamp i Mumbai (Bombay)

- lägenheter till avskedade textilarbetare

Vid ett besök i indiska delstaten Maharashtra huvudstad Mumbai (även känd under det engelska namnet Bombay) träffade och intervjuade jag och några kompisar från Södermalm i Stockholm fackförenings- och hyreskampen Datta Iswalkar om hans framgångsrika kamp för lägenheter till tiotusentals avskedade textilarbetare.

Under under 1980-talet lades största delen av Mumbais bomullstextilindustri ner trots intensiv facklig kamp, inklusive mångårig strejk från 1982, för att få behålla den. Industrin sysselsatte mellan en kvarts och en halv miljon arbetare, av vilka de flesta bodde i bostäder på industriområdena.

Hälften av dessa med familjer återvände till sitt ursprung i provinsen utanför Mumbai men hälften blev bostadslösa när företagen rev bostäderna för att exploatera marken, som till stor del ligger relativt centralt i Mumbai.

Många ansåg att detta var orimligt eftersom delstatsregeringen låtit företagen få disponera marken i stort sett gratis sedan början av 1900-talet. En politisk kompromiss som diskuterades var att sträva efter att företagen fick disponera 1/3 till egen exploatering, att 1/3 skulle bli parker och en tredjedel bostäder med rimliga hyror till de tidigare arbetarfamiljer som behövde. Dock gav Maharashtra parlament, som hade bestämmanderätt över marken, efter för företagen 1991, när dessa hotade att annars lägga ner de kvarvarande textilfabrikerna.

Kampen för kompromissen fortsatte. En av de drivande i detta var tidigare kontorsarbetaren i textilindustrin (samma

fabrik där hans pappa arbetade) Datta Iswalkar, som deltog 1989 i bildandet av GKSS (Girni Kamgar Sangharsh Saqmiti, Mill Workers Action Committee). Han har sedan dess lett kampen för hyresbostäder till de före detta textilarbetarna. Genom protestdemonstrationer, uppvaktningar, politiskt engagemang mm har man skapat opinion som påverkat delstatens politiker att 2012 genom lagstiftning tvinga företagen att upplåta mark för 68 000 bostäder.

Hittills har 30 000 byggts och fördelats bland de 145 000 före detta arbetare som anmält intresse. Vi råkade vara där när de senaste ca 3 000 delades ut till lyckliga hyresgäster. Typiskt är lägenheterna på 22 kvm.

Datta Iswalkar ser naturligtvis detta som en framgång men är långtifrån nöjd. Dels måste han ligga på så att de resterande 38 000 som ryms på den tilldelade marken byggs med rimliga hyror, dels måste han se till att mer land ställs till förfogande för ytterligare ca 60 000 bostäder till dem som inte får av dessa 38 000. Det finns mycket mark kvar till 1/3 av hela.

Det kanske mest imponerande var för oss när vi insåg hur Datta Iswalkar lyckades balansera mellan att å ena sidan mobilisera de före detta textilarbetarnas och omgivande civilsamhälles vrede och å andra sidan att efter alla möjliga aktioner till slut ändå gå med på de kompromisser som var möjliga att uppnå. Dessemellan måste förslag om markupplåtelse alltför långt utanför Mumbai avvisas för att inte bitterheten hos de före detta textilarbetarna skulle bli för stor.

Hyreskampen i Mumbai gäller bostaden som en grundläggande social rättighet precis som hos oss!

Yngve Sundblad



Datta Iswalkar



Ägardirektiv för allmännyttan

Stockholmshem



STADSHOLMEN

SB
Svenska Bostäder



I stadens ägardirektiv för allmännyttan måste avkastningskraven minskas kraftigt och ombyggnad och nyproduktion styras bättre för hyresgästerna.

I politikernas budgetarbete för Stockholms Stad ingår att formulera ägardirektiv för de allmännyttiga bolagen. Direktiven avses styra bolagens verksamhet och ekonomi, bl.a. avkastningskrav, ombyggnad/upprustning, och nyproduktion. Detta påverkar direkt hyresgästerna i totalt ca 80 000 lägenheter i allmännyttan och indirekt hyresgästerna i det privata beståndet.

Vi fem ordförande i förhandlingsdelegationerna för hyresgästerna i de allmännyttiga bolagen i Stockholms Stad har studerat ägardirektiven i budgeten för 2017 och föreslagit ett antal förbättringar för oss hyresgäster i budgeten för 2018 till ledningarna för de fyra partierna i majoriteten, (s), (mp), (v) och (fi) via e-post och personliga möten.

Speciellt har vi tittat på direktivens ekonomiska förutsättningar för Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder, som är bland de mest solventa företagen i hela Sverige. Det är orimligt att man i ekonomin för ombyggnad och nyproduktion för investeringarna använder kalkylräntor som är orimligt mycket högre än de räntor staden lånar till. Det är också orimligt att bolagen som 2017 tar ut avkastningar som är 15–18 % av hyrorna, mycket mer än de flesta företag.

Det stycke i direktiven för 2017 där detta motiveras är direkt vilseledande vad gäller Allbo-lagens innehåll och tillämpning. Där påstås t.ex. att lagen kräver eller implierar "att konkurrensen inte snedvrider", "avkastning jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer" och "avkastning för minskat lånebehov". Lagen säger bara "affärsmässiga principer".

Vi har föreslagit politikerna att i direktiven skrivs ett korrekt referat av lagen och vad vi anser är dess innebörd för allmännyttan i Stockholm:

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) klargör att syftet med bolagen är tillhandahålla hyresrättslägenheter, att verka för kommunens bostadsförsörjning och att tillgodose hyresgästernas behov av inflytande i sina lägenheter och i bolaget. Vidare ska bolagen drivas med affärsmässiga principer.

Det allmännyttiga syfte och affärsmässiga principer (som inte är detsamma som marknadsvillkor) innebär att bolagen ska sträva efter att öka sin marknadsandel, att förbättra boendevillkoren i bolagen och att medverka till ett förbättrat boende i staden för hushåll med måttliga inkomster. Bolagen ska ha en långsiktig ekonomi som ger förutsättningar för att

väl underhålla bolagets fastigheter, samt att möjliggöra ett hyresgästinflytande, förbättringar när det gäller energihushållning, bekämpning av miljögifter och förbättrad tillgänglighet för hushåll med funktionshinder. Nyproduktionen i bolagen ska helt finansieras med lån, vilka förmedlas genom staden med de räntor som staden betalar.

Motsvarande punkt i ägardirektiven med våra understrukna förslag är

- kort- och långsiktigt uppnå en direktavkastning och en totalavkastning som säkerställer en långsiktigt sund ekonomi. En rimlig nivå är 120 Mkr per år för Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder, vilket skulle möjliggöra sänkta hyror

Vi har också föreslagit förstärkningar i 12 av de 41 ägardirektiven. De viktigaste berör ekonomi och socialt rimliga hyresnivåer i nyproduktion och ombyggnad/upprustning, med våra tillägg understrukna nedan.

- leda och utveckla projektet Stockholmshus med ambitionen betydligt lägre nyproduktionshyror, också gynnat med markanvisningar utan vinstintresse till allmännyttan
- utveckla även andra metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälligt byggande, också gynnat med markanvisningar utan vinstintresse till allmännyttan
- aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter, pensionärer, personer med funktionsnedsättningar och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga
- göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar, där inte minst hänsyn tas till de nu boendes möjlighet att flytta tillbaka
- erbjuda hyresgästerna rätt att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning och med basalternativ som bara omfattar de helt nödvändiga åtgärderna

Vi har fått visst gehör, bl.a. i att avkastningskraven verkar bli mindre 2018 men fortfarande alldeles för stora.

Claes Sjöberg, förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i Stockholmshem

Henry Nilsson, förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i Stadsholmen

P A Waern, förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i Familjebostäder

Tommy Lindblom, förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i Micasa

Yngve Sundblad, förhandlingsdelegationen för hyresgästerna i Svenska Bostäder

Differentiering på nytt! – Snart Stockholmshyra?

Fastighetsägarna Stockholm och de tre stora allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm har presenterat sina krav på hyreshöjningarna för år 2018. Nu återkommer kraven på differentierade höjningar. Plus minus en halv procentenhet handlar det om. Genomsnittsökningen vill de allmännyttiga bolagen, som denna gång vill förhandla som en enhet, ska uppgå till 2,8 procent. De privata anser att höjningen ska vara mellan 2,5 och 3,5 procent. Det rör sig således om ett trendbrott jämfört med de senaste årens höjningstakt.

Både de privata och de allmännyttiga bolagen anslår denna gång ett nytt sätt att resonera. Det utgår tillväxt- och inflationstakt. Därefter resonerar om att de som fastighetsägare ska ha sin rättmätiga andel av utvecklingen. Det här motsvarar hur fackföreningsrörelsen resonerar inför avtalsrörelsen.

För facket del är det ett rimligt sätt att resonera även om deras andel av tillväxten nästan alltid blir för liten. Men att anställda ska vara med och dela på det överskott som de bidragit till att arbeta ihop är det väl ingen som ifrågasätter.

Bostadsföretagen anser nu att de också ha en rättmätig andel av den ekonomiska utvecklingen, med andra ord tycker de att det är självklart att de ska dra nytta av andras arbete. De vill dessutom ha nyttan dubbelt upp för den ekonomiska utvecklingen finns redan inbakad i den värdestegring som tillkommer deras fastigheter. De borde nöja sig med det.

En eventuell hyreshöjning eller sänkning borde spegla den kostnadsbild som råder. Den är ju sedan länge väldigt gynnsam för bostadsföretagen. Räntor och energi i form av värme och el, tunga poster i driftbudgeten, ligger lågt. Man kan väl anta att bolagen också effektiviserar så gott det går. Allt pekar mot låga kostnader och därmed litet behov av hyreshöjningar.

I det här läget påstår de allmännyttiga bolagen i sin förhandlingsframställan: ”Då nuvarande lagstiftning som bekant inte medger några ’kalkylförhandlingar’ och då självkostnadsbegreppet inte längre gäller för kommunägda bostadsbolag ...” Mer kvalificerat nonsens för man leta efter. Att hänvisa till lagen är ett riktigt fult knep.

De kommunala bolagen har full frihet att sätta de hyror som de anser rimliga utifrån ett socialt och ekonomiskt perspektiv inom de ramar som ägardirektiven ger. Kanske är detta resonemang politikens uttryck för hur den ser på hyresgästernas ekonomiska tillvaro.

HyresPressen hoppas att föreningens förhandlare utmanar detta nonsensresonemang med full kraft.

Nordea om byggandet

Den 26 september presenterade Nordea en diskussion om byggandet. De konstaterar att byggandet har ökat kraftigt. Och de uttalar en stark oro för att det byggs för mycket.

Om det byggs mycket riskerar priserna att sjunka konstaterar Nordea! Någon diskussion om att det kanske vore en fördel att priserna sjönk framför inte Nordea. Inte heller någon diskussion om att bostadsbristen har drivit upp priserna alldeles för långt!

Det blir tydligt att Nordea diskuterar utifrån ett egenintresse. För banken är höga och höjda priser en fördel, det ger högre bolån, möjligheter att ta ut extra räntor och kort sagt en ökad vinst för banken.

De flesta andra, utanför bygg- och finanssektorn, ser de höga priserna och den snabba prisutvecklingen under en följd år som ett stort problem. Allt större del av befolkningen blir alltmer utestängd från möjligheten att köpa bostad. Vi ser också att prisutvecklingen på köpesektorn driver hyreskrav på både nyproduktion, upprustning och de vanliga hyrorna.

Med hopp om att vi snart kan bryta den utveckling som hejas på från bygg- och finanssektorn.

Ragnar von Malmberg

UNDER ALMEDALSVECKAN DEN 5 JULI höll förbundsstyrelsen ett möte där de beslutade att utesluta vår valda ordförande Ragnar von Malmberg tillsammans med fyra andra medlemmar ur hyresgästföreningen. Man kan anta att tidpunkten för beslutet att utesluta några av organisationens mest respekterade gräsrotter var vald för att detta skulle tystas ner och försvinna in i den svenska semesterdimman.

Vi i Södermalmstyrelsen, valda representanter för 12 500 medlemmar har antagit följande uttalande på styrelsemötet den 30 augusti:

”Uttalande från Södermalmsföreningen

Södermalmsföreningens styrelse och andra aktiva medlemmar i föreningen motsätter sig på det bestämdaste Förbundsstyrelsens beslut att ur HGF utesluta föreningens ordförande Ragnar von Malmberg tillsammans med flera andra förtroendevalda medlemmar.

Vi betraktar beslutet som djupt odemokratiskt och metoden, att utesluta för förbundsledningen obekväma röster, som skadlig för Hyresgästföreningen – och därmed i förlängningen alla Sveriges hyresgäster. Vi förväntar oss att Förbundsstyrelsen upphäver det oriktiga och för HGF skadliga beslutet.

Vi kräver också att beslutet omedelbart granskas av revisorerna och regionens etik- och moralkommitté.

Vidare måste förbundsledningen och dess anställda upphöra med svepande och obekräftade anklagelser mot såväl namngivna förtroendevalda som andra aktiva medlemmar.

Hyresgäströrelsen står inför stora utmaningar. Behovet av en väl fungerande organisation med kompetenta och hängivna förtroendevalda är stort. Att systematiskt ge sig på de mest dugliga och erfarna medlemmarna vittnar inte om någon djupare respekt för svensk folkrörelsetradition, demokratiska värderingar eller ambition att tillvarata medlemmarnas intresse.

Styrelsen för Hyresgästföreningen på Södermalm

Systematik som skrämmer



Som bekant pågår projektet Stockholmshyra som syftar till skapa en modell för systematisk hyressättning i Stockholm stad.

De som driver projektet när förhoppningen att man ska kunna utveckla ett system/modell som helt enkelt ska beräkna en färdig hyra för alla lägenheter enskilt på basis av ett antal uppgifter om lägenheten och den fastighet den ligger i och det läge den har i staden.

Arbetet bedrivs utan egentlig förankring bland medlemmarna och informationen är i stort sett obefintlig. Risken är uppenbar att ett klappat och klart förslag plötsligt presenteras, trolig tidpunkt är höstfullmäktige den 18 november.

Vi hyresgäster får inte låta oss överrumplas!

Det har visat sig att det inte är helt lätt att åstadkomma en helt ny hyressättningsmodell.

Och det torde innebära att vi förhandlat hyror fel i ca hundra år utan att någon märkt det.

Inte ens ägarsidan, alla har varit nöjda hittills. Men nu har något hänt, det har gått överstyr mentalt, politiskt och över huvud taget. Verkligheten har en tendens att inte vilja ordna sig i system.

Dagens hyresbild är väldigt splittrad och det råder stora skillnader mellan olika områden.

Hur ska modellen överbrygga dessa skillnader.

Det enklaste sättet är att låta modellen höja alla hyror, en del lägenheter får måttliga höjningar exempelvis de som redan

har skyhöga hyror, andra lägenheter får höga höjningar för de råkar ha förhållandevis lägre hyror (men ändå tillräckligt höga så att folk går på knäna).

Modellen förutspår inte att några hyror ska sänkas.

De oberoende konsekvensberäkningar som gjorts och erfarenheter från andra städer i Sverige som genomfört systematisk hyressättning gör att det är befogat för stadens hyresgäster att känna viss skräck inför projektet Stockholmshyra.

Det kände i alla fall Hyresgästföreningen 2011 då det var dags att börja tillämpa den tidens systematiseringsmodell kallad Stockholmsmodellen. (Som tog sin start i 2001 års trepartsöverenskommelse som försöktes omsättas i differentierad hyressättning. Pågick under längre tid men upphörde för några år sedan.)

Trots att man i stort sett var överens med hyresvärdarna hoppade föreningen av arbetet i elfte timmen.

De som bor i lite äldre fastigheter i innerstan och närförorterna ska nog vara tacksamma för det avhoppet.

Annars hade nog deras hyror varit mer än 50 procent högre idag.

Ett liknande avhopp inträffade i Södertälje tidigare i år.

Där var föreningen överens med Telgebostäder om en modell och tanken var att den skulle tillämpas redan på 2017 års hyror.

Men när bostadsbolaget räknade ut de nya hyrorna i enlighet med modellen fick Hyresgästföreningen kalla fötter och hoppade av.

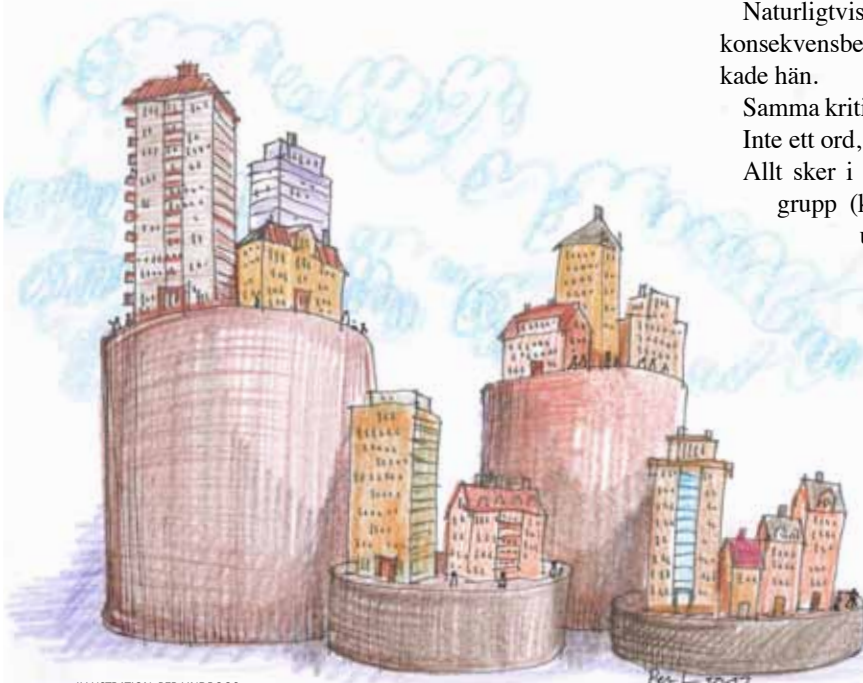
Naturligtvis skulle föreningen långt tidigare låtit göra konsekvensbeskrivningar som visade åt vilket håll det bar-kade hän.

Samma kritik kan riktas mot arbetet med Stockholmshyra. Inte ett ord, inte en siffra har sipprat ut från arbetet.

Allt sker i hemlighet, visserligen finns det en referensgrupp (kallad projektgrupp) men där har inget seriöst utvärderingsmaterial presenterats.

Allmänna diskussioner har dominerat. Många avhopp plus en del utslutningar och ett större antal kommer i december att skriftligen ta avstånd till hela arbetet eftersom de upptäcker att hela konceptet är skickligt riggat för att uppnå ett från början bestämt resultat. Projektgruppen är täckmantel. Ett sätt att låtsas demokrati.

I nyhetsbrevet Hyresstressen nr 7 (8 sept) finns en kortfattad konsekvensbeskrivning som kan rekvideras från hyresstressen@bekymradehyresboende.se



Uteslutningar – steg för steg

Onsdagen den 5 juli 2017 uteslöt en enig förbundsstyrelse fem förtroendevalda på livstid från Hyresgästföreningen. Det är mitt under årets Almedalsvecka och det är svårt att samla förbundsstyrelsen. Därför tas beslutet vid ett telefonmöte. Det är oklart vilka handlingar som ledamöterna i förbundsstyrelsen hade tillgång till, spridda som de var över hela landet. Beslutsunderlaget var för de flesta hörsägen.



ILLUSTRATION: PER LINDROOS

Beslut verkställs omedelbart och deras tillgång till webbtjänster stryps. Dagen efter mötet får de uteslutna protokollsutdrag som avser deras ”del” i uteslutningsärendet. Däremot inte de bilagor som tillhör protokollet och som fortfarande inte skickats.

Beslutet om uteslutning den 5 juli 2017 är kulmen på en mer än ettårig kampanj att brännmärka ett antal personer, som visserligen varit lojala med Hyresgästföreningen, men som också haft en del kritik men framför allt kommit med förslag till förbättringar. Det är framför allt tjänstemän som varit drivande för att uteslutningarna ska genomföras. Konsulten Annika Billström som förordnats som regionchef och huvudskyddsombudet Gunnel Nyman Gräff har utgjort kärnan i uteslutningsfalangen. Anna-Lena Barth och Björn Johansson har bistått dem.

Vi arbetar oss bakåt för att försöka förstå hur uteslutningarna kommit till och vi börjar för drygt ett år sedan. Historien går faktiskt längre tillbaka till uteslutningen av den förre regionordföranden Greger Björkegren. Hans tvist med Hyresgästföreningen och krav på skadestånd om den stadgevidriga uteslutningen avgörs i domstol i december 2017.

För drygt ett år sedan skrev Annika Billström och Gunnel Nyman Gräff ett brev till förbundsstyrelsen med titeln ”Förlamande arbetsmiljöproblem” (2016-05-20). Med ett bombastiskt språkbruk målas en arbetssituation för tjänstemännen upp som är ett helvete rent ut sagt. Två personer anses vara skyldiga, P-O Brogren och Ragnar von Malmberg, och brevskrivarna kräver att de ska uteslutas på livstid. Brevet är fullt av överdrifter och inte minst felaktigheter. Såvitt känt lämnas det utan åtgärd av förbundsstyrelsen.

Ordföranden kräver Billströms avgång

Men brevskrivarna fortsätter sin kampanj för att utesluta förtroendevalda. I början av sommaren 2016 lyckas man få

regionstyrelsen att suspendera Jan Bergström och P-O Brogren för fem år. Det råder dock oklarheter om underlaget för beslutet. Regionordföranden får kalla fötter och vill ta tillbaka suspendingarna. Detta sker också, oklart när eftersom inga protokoll längre redovisas på hemsidan.

Regionordföranden Simon Safari funderar vidare under sommaren. Man kan misstänka att han känner sig förd bakom ljust av den tillförordnade regionchefen och så småningom fattar han ett eget beslut. I början av september skriver han ett öppet brev till medlemmarna ”Enough is enough – Annika Billström söndrar och raserar” (2016-09-04) med krav på att hon skiljs från sitt konsultuppdrag och chefsförordnande.

Annika Billström har dock förbundsledningens förtroende för fortsatt tjänstgöring och Simon Safari får krypa till korset. Förbundsstyrelsen lovar att se till att det sker en organisationsöversyn (”genomlysning”) i Stockholm. En ny konsult, Ramböll, kallas in och som av en slump blir det en av Annika Billströms gamla vänner som får ansvaret för ”genomlysningen”.

Man har inte glömt Jan Bergström och P-O Brogren. Något straff måste de väl få för sina påstådda synder. Brogren suspenderas i en månad, Bergström i sex månader. Detta sker i december 2016.

En ”klick” är skyldig till allt

I början av 2017 är ”genomlysningen” klar. På några månader har Ramböll satt sprätt på drygt en miljon kronor som inte ens med bästa vilja kan kallas organisationsanalys. I ett antal tillrättalagda Power-Point presentationer presenteras resultatet och då visar det sig att det inte alls är fråga om en organisationsöversyn. Nej, det handlar nästan bara om att hitta och peka ut syndabockar bland medlemmar och förtroende för arbetssituationen på regionkontoret. Så småningom

utkristalliseras en grupp, som får namnet ”klick”, som lastas för allt ont inom Hyresgästföreningens stockholmsregion. Sin vana trogen offentliggör inte Hyresgästföreningens Rambölls rapport om den nu över huvud taget existerar. Dokumentation är som bekant inte föreningens starkaste sida.

Nu är det dags för huvudskyddsombudet Gunnel Nyman Gräff att återigen träda in på scenen. I en skrivelse till Hyresgästernas Riksförbund anser hon att arbetsförhållandena är så pass dåliga att man bör överväga åtgärder enligt arbetsmiljölagen AML 6 6a. Någon egentlig anmälan görs inte men hotet finns där och det skulle ju inte se bra ut för föreningen. I övrigt är det i stort sett samma retorik som i det brev hon skrev tillsammans med Annika Billström knappt ett år tidigare. Gräff avslutar brevet med att peka ut P-O Brogren, Bror Sandström, Regnar von Malmborg, Inga Allard, Jan Bergström och Lars Erik Nyman som bråkmakare.

Annika Billström vilar inte på hanen efter Gräffs brev. Hon försöker få regionstyrelsen att agera för uteslutning av de som nämns i brevet men får kalla handen. Billström tar frågan till förbundsordföranden men även där blir det nej.



På några månader har Ramböll satt sprätt på drygt en miljon kronor som inte ens med bästa vilja kan kallas organisationsanalys.

Parallellt med detta bjuder förbundsledningen in ett antal av de omnämnda till en diskussion om tidigare uteslutningar och om systematiserad hyressättning. Förbundsledningen spelar falskt, tycker att samarbetsklimatet är gott och avslutar mötet med att konstatera att det råder samsyn. Men ränker smids på annat håll.

I början av juni kallas några förtroendevalda till möte av Annika Billström. Syftet med mötet var att få fram kritik från förtroendevalda för att det inte bara skulle verka att det var från anställda som kritiken kom. I den här vevan sammanställs också någon form av officiell anklagelseakt som sedermera skickas till förbundsledningens stadgrupp. Den leds av regionordföranden i Sydost Björn Johansson.

Stadgruppen kallar de som omnämns i Gräffs brev till ett möte med oklart syfte. Väl på plats möts de av anklagelser som de en och en får de bemöta under exakt 30 minuter. Visst blir de överrumplade men ”generöst” erbjuds de 24 timmar att komma in med ett skriftligt svar.

Till och med den expertledda stadgruppen tvingas här krypa till korset. Stadgarna säger att fristen åtminstone måste vara 14 dagar. Så blev det också. Men det betydde inte något, de blev i alla fall uteslutna på livstid för det var redan bestämt långt innan.

Viktiga saker att tänka på innan du tecknar ett hyresavtal avseende källar- eller vindsvåning!

Kontrollera att våningen är godkänd som bostad av miljö och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadskontoret och av brandförsvaret.

P.g.a. den rådande bostadsbristen finns det åtskilliga fastighetsägare som passar på att hyra ut kontor, källare och vindsvåningar som inte är godkända av myndigheterna.

Du får inte ut något på hemförsäkringen i händelse av brand om du bor i ett icke godkänt utrymme.

Om fastighetens ritning, i samband med brand, inte stämmer överens med brandförsvarets ritning försvåras även släckningsinsatsen.

Kicki, Bromma-Ekerö

Svartkontrakt är i dag en guldgruva för oseriösa fastighetsägare i Stockholm p.g.a. den rådande bostadsbristen

Det finns fastighetsägare som livnär sig på och som tjänar mycket pengar på att olagligt sälja 1:a handskontrakt. De säljer både via förvaltare och svartmäklare, det finns även flera exempel på fastighetsägare som skrivit kontrakt och sålt lägenheter direkt till hyresgäster.

Kostnaden varierar beroende på storlek på lägenheten och på det geografiska läget. Priset börjar ofta kring 170 000 kronor och ökar snabbt.

Vidare ska man tänka på att det ofta är svårt att byta en lägenhet där man har betalat svarta pengar för kontraktet.

Fastighetsägaren vill ofta ha nya pengar i samband med att man vill byta lägenhet.

Fastighetsägaren lovar ofta ”guld och gröna skogar” i samband med att kontraktet skrivs. Det kan vara allt ifrån omfattande renovering till ny utrustning i lägenheten men så fort du skrivit på kontraktet så gäller oftast inte löftena längre.

Ibland lovar fastighetsägaren att du ska få tillbaka pengarna i samband med att du flyttar.

Det är ofta då som problemen börjar. Då det handlar om svarta pengar finns det som regel inga kvitton eller andra papper på att pengar har betalats.

I och med att det saknas bevis för betalningen är risken stor att man inte får någon återbetalning alls.

En uppmaning till er som planerar att köpa ett svartkontrakt: GÖR DET INTE!

Det finns inga seriösa privata fastighetsägare som säljer 1:a handskontrakt, det är en brottslig handling och du som hyresgäst riskerar att bli av med både bostad och pengarna du betalat.

Kicki, Bromma-Ekerö

Några av skälen för mitt utträde ur Hyresgästföreningen

Efter mina uppdrag som Sveriges koordinator för Världskvinnomarschen i Bryssel, Washington och New York, samt sakkunnig i Sveriges delegationer till FN's konferenser, engagerade jag mig för att hjälpa utsatta hyresgäster.

Under femårs som förtroendevald i Stockholm som bl a föreningsrevisor, ordförande i förhandlingsdelegation, fullmäktigeledamot och valberedare i regionen, har jag hjälpt hyresgäster lokalt och hela tiden försökt demokratisera Hyresgästföreningen.

Det hörsammas bara av några få, i övrigt blir det allt tydligare att organisationen efter över 100 år, ännu inte tillämpar grundläggande demokratiska regler, och motarbetar oss som sätter hyresgästernas väl i centrum.

Aktiva, kunniga och modiga förtroendevalda suspenderas eller utsluts. Konspirationer sker både bland förtroendevalda och anställda för att få bort kritiker. Hyresgästföreningen är en karriärstege och reträttplats för vissa politiker, och vänskapskorruptionen är stark.

Folkrörelsearbete blir omöjligt när vissa personers positioner och anställningar i Hyresgästföreningen är viktigare än kampen för hyresgästerna.

Den inhyrda chefen för regionkontoret är konsulten Annika Billström som är engagerad i Veidekke, ett stort bygg- och fastighetsbolag, som vill ha marknadshyra. Detta står i strid mot hyresgästernas intressen.

Billström har inte förmågan att organisera kontoret på ett effektivt sätt och alltför många har dålig kunskap i sakfrågor och ett svalt intresse för att lösa hyresgästernas problem.

Den viktigaste enheten för hyresgästerna, förhandlingsenheten, fungerar inte.

Förhandlingsdelegationerna får inte de resurser de behöver, vilket resulterar i dåliga överenskommelser som skadar hyresgästerna.

Tydliga tjänstebeskrivningar och arbetsordningar för var och en finns inte och arkiv-

planer saknas. Ersättare vid sjukdom och semester saknas likaså.

Medlemmarna bekostar dyra broschyrer med fina ord, reklam och konsulter för miljoner, men de överensstämmer inte med verkligheten.

Föreningar och medlemmar får inte den hjälp de behöver och betalar för.

Rutiner, strategier och arbetsordningar skrivs och beslutas, men följs inte.

Brev om missförhållanden inom Hyresgästföreningen och brister på kontoret besvaras inte.

Många antagna motioner från det högsta beslutande organet fullmäktige verkställs inte.

Utvärderingar av verksamheten och kontorsarbetet sker inte.

Strategiska delegationen sammanträder inte och vid dess enda möte vägrades t.ex. behandling av allmännyttans frågor.

Delegationsutbildningarna har upphört. Inbokade utbildningar ställs in bara för att kursadministratören byter arbetsuppgifter!

Utlägg för SL-resor till förhandlingsförberedelser samt utskrifter mm ersätts inte till förtroendevalda förhandlare.

Genom avtalet om Stockholmshyra har ledningen frantagit förhandlingsdelegationerna sin stadgeenliga förhandlingsrätt på punkt efter punkt om hur systematiseringen av hyran i Stockholm ska se ut.

Det är den nu viktigaste förändringen för hyresgästerna i Stockholm och många kommer att drabbas när hyrorna enligt avtalet inte får sänkas, inte ens när det är motiverat. Systematiseringsgruppen används som gisslan för avtal ledningen tar med motparten, över huvudet på delegationerna.

En chef som förtroendevalda och medlemmar saknar förtroende för, tillåts fortsätta underminera Stockholmregionen, trots skrivelser från regionledning och andra förtroendevalda om att hon måste bytas ut.

Regionordförandens brev till förbundsstyrelsen, med alla de korrekta uppgifter som där finns, togs inte på allvar.

I stället anlätades en konsult, som står

chefen nära, att göra en "genomlysning" av Stockholmsregionen för ett sjuisiffrigt belopp.

Resultatet blev att regionstyrelsen och förtroendevalda i stället fick hård kritik, men regionchefens brister som rapporten skulle utreda raderades bort ur den tredjedel av rapporten som redovisades, medan övriga två tredjedelar belades med sekretess.

Med stöd av sina partikamrater i förbundet sitter Billström kvar som inhyrd på 80 % arbetstid med 100 000 kr i månaden, utöver den behovsprövade trygghetspension från Staden på 700 000 kr/år.

Miljonarvodet och trygghetspensionen betalar medlemmarna och Stockholms skattebetalare!

Hyresgästföreningen har, genom att utsluta och suspendera alla som försöker få igenom förslag på förbättringar av organisationen, hindrat all utveckling och gjort att Hyresgästföreningen förlorat sitt berättigande som förhandlare.

Den utveckling som fordras för att organisationen ska klara av att hjälpa de hyresgäster som är i kläm, omöjliggörs av den utbredda Vänskapskorruptionen, där den egna karriären blir viktigare än att stå upp och försvara demokratiska värden.

Det fordras mod och kunskap för att våga gå emot de som lovat en positioner i partiet eller i samhället. Till och med region Stockholms ordförande Simon Safari röstade i förbundsstyrelsen för utslutningarna av förtroendevalda i sin egen region. Detta trots att han tidigare sagt till Annika Billström att regionstyrelsen inte kommer att utsluta de medlemmar som hon ville få bort.

En korrupt organisation, med personer som det inte går att lita på, är inte till nytta för medlemmarna och förlorar så småningom sitt existensberättigande.

Jag kan inte längre försvara denna organisation inför medborgarna, därför gick jag ur Hyresgästföreningen.

Inga Allard