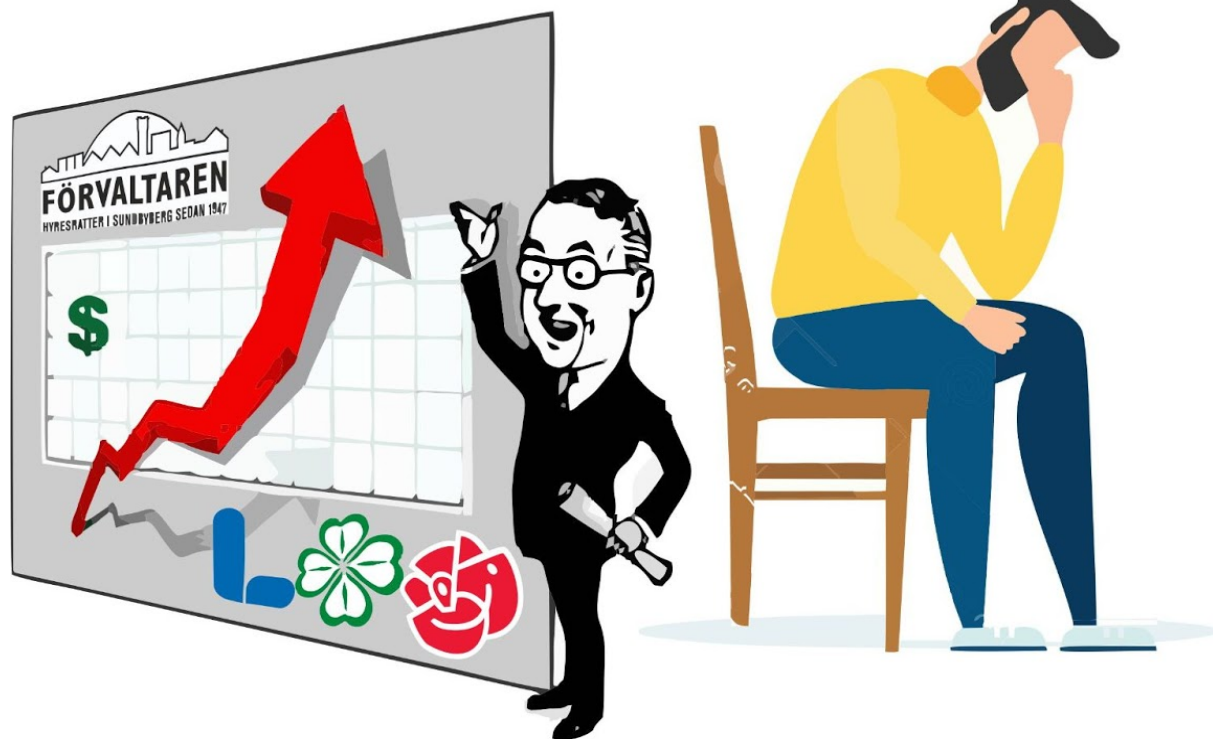


VAD KOMMER ATT HÄNDA MED STAMBYTET OCH VAD KAN VI GÖRA ÅT HYRESHÖJNINGEN?





Obs! Skriv inte på brevet från advokaten. Vi går till Hyresnämnden tillsammans (om ett år) och svarar dem tillsammans!

Vad är detta för blad?

Vi är några grannar som har gått med i föreningen Ort till ort i Sundbyberg och känner att vi behöver få grepp om situationen och agera för att förhindra en chockhöjning av hyran. Många av oss

kommer inte att kunna bo kvar om kommunpolitikerna som styr Förvaltaren får som de vill. Vi kommer att kalla alla grannar till möten där vi kommer att jobba med frågan om att stoppa chockhöjningen. Du kommer att få info i porten eller en lapp i lådan.

Utpressning och stora intäkter per lägenhet

I det senaste utskicket "Vi fortsätter som planerat" skriver Förvaltaren att hyran kan bli 1700 per kvadratmeter och år. En lägenhet på 117 kvadrat kommer då att kosta 16 575 kr ($117 \times 1700 / 12$). Det blir en hyreshöjning på över 60 procent. Räkna ut vad din hyra blir: din kvadratmeter x 1700 / 12. Det spelar ingen om usla regelsystemet ger dem rätt att höja hyran. Det är brutal form av utpressning att tvinga av oss våra pengar i ett läge med bostadsbrist. Vi har inget annat val än att bo kvar och det utnyttjar de till max. Politikerna som styr Förvaltaren vill att vi ska betala 60 procent i hyra mer för att lite parkett (i köket!), kakel och köksskåp. Ett stambyte med badrumsrenovering brukar kosta runt 250 000 kr. Detta tjänar de in på några få år. Förvaltaren tjänar redan idag bra på varje lägenhet årligen. Efter kostnader för underhåll så tjänar de i genomsnitt ca 60 000 kr per lägenhet och år (se årsredovisningen 2020, driftnetto 395 miljoner / 6939 lägenheter).

Renovering av ytskikt ska ingå i hyran

I hyreslagen står att hyresvärden med jämna mellanrum ska måla och tapetsera m.m. Detta har de rundat genom att skriva ett "underhållsavtal" med Hyresgästföreningen som inte går att få tag på. En hyresgäst berättar att de gjort underhåll i hennes lägenhet en gång sedan 1969. De har kört över den rätt till underhåll som vi har enligt lagen och sparat enorma summor på detta. Samtidigt vill de nu chockhöja hyrorna med hänvisning till att vi får högre standard när det putsar upp ytskikten. Underhåll av ytskikt ska ingå i hyran och det är riktigt fullt att de nu använder detta för att pressa upp hyrorna. Politikerna vill uppenbarligen att Förvaltaren ska tjäna så mycket pengar som möjligt men konsekvenserna struntar de i. I Knivsta utanför Uppsala genomförde det kommunägda bolaget nyligen en renovering på ett sätt som bara höjde hyran med 13 procent. Ansvaret för den nuvarande situationen ligger helt på politikerna. Det enda som behövs är att de fattar ett beslut om att göra om och göra rätt. För några år sedan beslutade t.ex. politikerna att det skulle finnas fler nivåer att välja på.

Förvaltarens miljöförstöring

Många hyresgäster vill överhuvudtaget inte ha något byte av kök, badrum etc. och en del har själva satt in ny utrustning och nya vitvaror. Detta tar Förvaltaren inte hänsyn till och det innebär ett helt förkastligt resursslöseri med en kraftigt negativ miljö- och klimatpåverkan. De kommer att förstöra och kassera massor av fullt fungerande utrustning. Särskilt anmärkningsvärt är det att det tillåts ske trots att många hyresgäster inte efterfrågar det. Att instruera hantverkarna att låta utrustning vara kvar i vissa lägenheter fullt möjligt oavsett vad Förvaltaren påstår.

Hemliga förhandlingar

Den lokala Hyresgästföreningen och samrådsgruppen har arbetat för att hindra en chockhöjning men det räcker inte med diskussioner. Vi måste hitta sätt att pressa Förvaltaren och politikerna att backa. Det pågår nu förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och Förvaltaren om hyran under sekretess. Förvaltaren skriver i det senaste utskicket "Vi fortsätter som planerat" att hyresförhandlingar pågår (hyresgästföreningen säger dock att de inte har börjat). Vi tycker att det är hyresgästerna själva som borde förkasta eller godta en överenskommelse, inga andra. Att sekretessbelagda förhandlingar genomförs över våra huvuden kan vi inte acceptera. De borde fråga oss hyresgäster om vi accepterar innan de skriver på. Vad värre är, i våra hyresavtal står att vi kan bli bundna av det som de kommer överens om. Hyresgästföreningen och Förvaltaren kan komma överens redan innan Hyresnämnden har beslutat vilka åtgärder som Förvaltaren får göra. Hyresgästföreningen har centralt som uttalat mål att göra detta. Därför kommer vi att skriva till Förvaltaren och Hyresgästföreningen att vi inte accepterar att de förhandlar åt oss. Det är viktigt förhandlingar görs kollektivt men det får inte vara odemokratiskt. Förhandla gör vi hellre i detta fall utan Hyresgästföreningen. Vi gör det kollektivt genom att vi ger fullmakt till någon av oss och då kan vi dessutom få hyreshöjningen prövad i domstol vilket i princip inte går annars.

Vad kommer att hända?

Domstolsprocess om "förbättringsåtgärder"

(du är inte ensam, vi sköter detta tillsammans! / Dina grannar)

Förvaltaren kommer att skicka in en ansökan till Hyresnämnden (ligger i Nacka) att de ska godkänna "förbättringsåtgärder". Ansökan innehåller en lista på allt de vill ändra i din lägenhet. Hyresnämnden kan godkänna dessa helt eller delvis eller avslå. Alla som sagt nej eller inte svarat kommer att få ett eget ärendenummer hos Hyresnämnden, t.ex. 10691-21. Man kan ringa till Hyresnämnden och fråga vilket ärendenummer man har, 08-561 665 00. Be dem söka på ditt personnummer. Förvaltaren har inte skickat in än. Det gör de troligen under sommaren.

Domstolen får ta hänsyn till om renoveringen påverkar dig personligen till exempel på grund av sjukdom eller hög ålder, eller att du själv bekostat en upprustning av lägenheten som kommer förstöras om tillstånd meddelas, eller om du har väl fungerande äldre inredning.

När man har fått sitt ärendenummer (bör komma i brevlådan) så kan man maila (hyresnamndenistockholm@dom.se) och skriva om varför man är mot renoveringen och vilka delar man är emot. Skriv ärendenumret i ämnesfältet och skicka med bilder och/eller dokument och förklara. Detta är något som vi hyresgäster bör göra tillsammans. Vi kommer att ordna träffar för detta.

Hyresnämnden ska ta hänsyn till hyreshöjning när de tittar på ärendet. När riksdagen gjorde lagen så skrev man detta i en text som förklarar hur lagen ska tolkas (Prop. 2001/02:41, s. 25). Domstolarna struntar dock ofta i detta. Därför det viktigt att alla påpekar att de måste följa lagen som det var tänkt och inte automatiskt godkänna allt vad Förvaltaren vill. Det kan vara bra att protestera mot Hyresnämnden så de förstår att de har ögonen på sig.

Hur lång tid tar det i domstolen?

Ett exempel: En ansökan kom in till Hyresnämnden 2016-02-09. Beslut kom 2016-11-14. Beslutet överklagades till hovrätten och beslut kom 2017-10-09. Det hela tog alltså 1 år och 8 månader innan Förvaltaren fick godkänt i det fallet. De har inte skickat in till Hyresnämnden så det kanske inte är klart förrän 2023. De får inte börja med våra lägenheter innan Hyresnämnden har godkänt.

Domstolsprocess mellan Hyresgästföreningen och Förvaltaren?

Hyresgästföreningen och Förvaltaren har just nu hemliga förhandlingar om hyran. De sitter och jämför med hyror i andra lägenheter med samma standard (efter ombyggnaden) i området. Förvaltaren skrev till oss att de lägenheter som de jämför med *”har idag en bruksvärdeshyra på mellan cirka 1 600 och 1 700 kronor per kvadratmeter och år”*.

Hur mycket blir hyran då? Exempel: $1700 \times 115 \text{ kvadrat} / 12 = 16\,200 \text{ kr}$.
Om hyran var 10 500 kr innan så blir den nya hyran 65 procent högre.

Hyresgästföreningen kan komma att godkänna hyreshöjningen redan innan Hyresnämnden har godkänt. Det värsta med detta är att de flesta hyresgäster troligen har en skrivning i sitt kontrakt (förhandlingsklausul) att de är bundna av vad som helst som Hyresgästföreningen och Förvaltaren kommer överens om.

Att kunna förhandla fram hyresnivåer när *”åtgärder planeras är en målsättning som Hyresgästföreningen har.”* (Ur broschyren “Upprustning”). De vill alltså komma överens om hyran redan innan Hyresnämnden har godkänt vad som ska ändras i lägenheterna.

Om Förvaltaren och Hyresgästföreningen inte kan komma överens så kan ärendet skickas till Hyresnämnden, vars beslut kan överklagas till hovrätt. Prövning i hyresmarknadskommittén kan också förekomma. Det kan bli aktuellt när det gäller allmännyttiga bolag som Förvaltaren.

Vad kan göras?

*”Men ingen hyresgäst är tvungen att ingå i de kollektiva förhandlingarna. Om du istället vill förhandla själv med värden har du rätt att ställa dig utanför förhandlingsordningen.”*¹

Man kan skriva till Hyresgästföreningen att man inte vill vara en del av de kollektiva förhandlingarna. Vi kommer att skicka runt en lista så att de som inte vill vara en del av Hyresgästföreningens förhandlingar kan skriva på.

Kommer Hyresgästföreningen hjälpa oss i domstolen?

Hyresgästföreningen skriver i sin broschyr “Upprustning”: *”Hyresgästföreningens roll är främst rådgivande eftersom en upprustning enligt lag formellt är en sak mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Detta gäller bortsett från själva hyresförhandlingen.”*

Som utgångspunkt så hjälper de inte oss i domstolen men detta kan vi diskutera med dem.

¹ <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/varfor-forhandlar-inte-alla-hyresvardar-med-oss/>

Vad händer om man inte är en del av Hyresgästföreningens förhandlingar om hyran?

Om Hyresgästföreningen förhandlar fram en ny chockhöjd hyra med Förvaltaren så är vi i princip bundna av den (pga en skrivning i hyresavtalet) och kan inte få den sänkt i Hyresnämnden. Men om vi förhandlar kollektivt utan Hyresgästföreningen så kan Hyresnämnden sänka hyran om de tycker den är för hög. Vi planerar därför skriva tillsammans till Förvaltaren och Hyresgästföreningen att vi inte vill omfattas av förhandlingarna. Du kommer att få information om detta!

Hur går det till? När Förvaltaren vill höja hyran (och måste förhandla med oss utan Hyresgästföreningen) så ska de skriftligen meddela detta. Om en hyreshöjning ska bli gällande måste hyresvärden skriva i kronor hur mycket hyreshöjning som begärs och det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran ska börja gälla.

Vidare ska det i meddelandet anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om denne inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att denne motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet ska också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska komma till stånd. Om inte hyresgästen inom den utsatta tiden gett hyresvärden besked om att denne motsätter sig begäran om hyreshöjning, anses hyresgästen ha ingått avtal om hyreshöjningen.

Twist om förändring av begärd hyreshöjning i Hyresnämnden

Om parterna tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till ett "skäligt belopp". I lagtexten anges att hyran inte ska anses skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Lägenhetens "bruksvärde" ska bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet och andra faktorer i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. I lagkommentaren anges vidare att andra faktorer kan vara lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard, ljudisolering samt förmåner knutna till lägenheten såsom hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, fastighetservice, lekplats, garage/parkering, men också husets allmänna läge.

Domstolsprocess om “prövning av förhandlingsöverenskommelse”?

Om man omfattas av Hyresgästföreningens förhandlingar är det i princip kört att få hyran ändrad. Men man kan ändå skicka in till Hyresnämnden att man inte accepterar den. Problemet är att det mycket liten chans att Hyresnämnden ska ändra.

Så här skrev de om en person i Sundbyberg som försökte:

“I ärendet har framkommit att hyresvärden träffat överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyran för den bostadslägenhet som A.F, förhyr ska vara 6 726 kr (6 905 kr inklusive ytskikt) efter renovering i samband med stambyte. ... Utgångspunkten är att den hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse är skälig. Jämförelse kan göras med lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. ... Utrymmet för hyresnämnden att frångå en förhandlingsöverenskommelse är vid en sådan bedömning begränsad, särskilt om Hyresgästföreningen ställt sig bakom överenskommelsen”.

VAD KAN VI RENT ALLMÄNT GÖRA FÖR ATT SÄTTA PRESS PÅ FÖRVALTAREN OCH POLITIKERNA ATT STOPPA CHOCKHÖJNINGEN?

Här är några exempel:

Hysesstrejk

En hyresstrejk är en protestaktion eller stridsåtgärd där hyresgäster låter bli att betala hyra i protest mot exempelvis höjd hyra. Hyresstrejken som metod har historiskt sett använts på en mängd olika platser, tider och sammanhang både som politisk sympatiåtgärd och vid konflikter mellan organiserade hyresgäster och fastighetsägare. I vissa fall kan hyra deponeras hos Länsstyrelsen för att sedan betalas in när konflikten är löst.

Uthyrningsblockad

En vanliga stridsåtgärd var tidigare var uthyrningsblockad. Blockader utfärdas genom tidningsannonser eller i andra medier.

Blockadlappar kan sättas upp i anslutning till fastigheten. Det som blockeras kan vara inflyttning i en enskild lägenhet eller i samtliga lägenheter i berörd fastighet. Man kan även sätta hyresvärdens övriga lägenheter samt övrig affärsverksamhet i blockad, vilket ju blir en uppmaning till bojkott. Bojkottsaktioner mot affärslokaler kan vara effektiva då det blir mycket kostsamt för hyresvärderna.

Massuppsägningar och hyressänkningssaktioner

Även massuppsägningar av hyreskontrakt kan användas. Men det är ju svårt idag pga bostadsbristen. Metoden har använts i samband hyressänkningssaktioner, där krav på hyressänkning och i många fall reparationer ställts. I en del fall har dessa varit svar på att hyresvärderna ville höja hyran. Aktionerna gick typiskt till så att hyresgästerna kollektivt sa upp sina kontrakt och hotade med blockad. I dessa fall ställdes hyresvärderna inför ett hot om att stå utan hyresgäster. Blockaden skulle ju innebära att det skulle bli svårt för hyresvärderna att få in nya hyresgäster.

/ Ort till ort - Ekdungen

Kontakt: 0762-789783, otostockholm@gmail.com

