

Sanning kan vara en filosofisk fråga**Helsingborg 2011-01-10**

I Helsingborgs Dagblad fanns det en insändare (2007-02-27) med rubriken "HYRESHÖJNING ATT VARA NÖJD MED." Är det Stefan Bolin (Hyresgästföreningens chefsförhandlare) själv som är nöjd för han kan inte tala för hyresgästerna eftersom det stora flertalet inte är nöjda med hans förhandling. I artikeln säger Stefan Bolin den 18/1 att han var klart nöjd med 2007 års avtal med Helsingborgshem.

Förhandlingsläget var att Helsingborgshems utgångsbud var 3,7 % hyreshöjning som efter förhandling slutade på 1,5 %. Tyvärr var inte detta slutbudet i förhandlingen eftersom det finns en ränteklausul i förhandlingen som innebär att Helsingborgshem får rätt att ta ut en ytterligare hyreshöjning i procent räknat beroende på hur reporäntan utfaller. Och vad hyresgästföreningen har tillåtit i sitt avtal med Helsingborgshem. Eftersom ränteläget ligger på en så låg nivå förstår väl var och en att räntan bara kan gå åt ett håll. Stefan Bolin borde också förstå att ränteklausulen tvingar fram hyreshöjningar. Hur många hyreshöjningar under 2007 beror på hur mycket ränteläget förändras. Med tanke på ränteläget borde det vara ett nollbud i den här hyresförhandlingen.

Riksbanken har varnat för att det kan komma många räntehöjningar inom den närmaste framtiden, då är hyresgästföreningens avtal dåligt för oss hyresgäster.

Jag skall här också göra en presentation av ränteläget (reporäntan). 1995 låg reporäntan på en så hög nivå som 8,91 % som succesivt sänktes fram till 1999-03-31 till räntan 2,90 %. Vidare höjdes och sänktes reporäntan 2002-05-02 för att fastställas till räntan 4,25 %. Därefter skedde en räntesänkning som fram till 2005-06-22 landade på sitt absoluta bottenläge på 1,50 %. Därefter skedde det en räntehöjning som för nuvarande 2007-02-21 ligger på reporäntan 3,25 %. Med tanke på de låga räntor som har förekommit är det märkligt att man inte försöker tvinga fram något som ligger i nivå med ränteläget.

Nu undrar jag med flera varför hyresgästföreningen inte har tagit in en klausul i hyresförhandlingarna när reporäntan går ner likväl som man tar in en klausul när räntan går upp. Om man ser hur räntan har sjunkit och varit låg långa perioder är det väl rimligt att förhandla med argumentet låg ränta lägre hyra eller åtminstone en frysning av hyran.

Dessutom har den varma väderleken haft det positiva med sig att el och uppvärmningskostnader också skulle kunna påverka hyreskostnaderna. Något som också skulle tagits upp i de hyresförhandlingar som har gjorts för år 2007.

Stefan Bolin borde förstå att räntehöjningarna som nu kommer inte är en blyxt från en klar himmel eftersom ekonomer och riksbanken har varnat för det här och att det låga ränteläget bara kan gå åt ett håll. Det är naivt av Hyresgästföreningen att tro att det här inte skulle kunna hända. När Helsingborgshem fick klausulen inskrivet i avtalet som säger att man kan höja hyran om räntan stiger, hade inte Helsingborgshem någon anledning till att strida mer eftersom de visste att räntan skulle stiga och att de därmed snart har fått sina 3,7 % som de gick ut med i förhandlingen.

Stefan Bolin säger också så här i svar direkt 2007-02-20: att riksbanken beslutat att höja reporäntan innebär att hyresgäster får ökade boendekostnader. **DET ÄR MED ANDRA ORD INTE ÖVERENSKOMMELSEN I SIG SOM HÖJER HYRAN, UTAN HÖJNINGEN AV RÄNTAN. Då undrar jag varför man inte tar samma hänsyn när räntan är låg.**

Facit: Under Barbro Engmans tid som förbundsordförande i Hyresgästföreningen har hyrorna ökat med 24 procent men konsumentprisindex bara med 15 procent.

NHB, 2010-04-28, Hyresutveckling 1993-2009: Sedan 1993 har hyrorna ökat betydligt snabbare än konsumentprisindex. Hyrorna i Sverige har ökat med 46 procent medan konsumentprisindex har ökat med 23 procent. Hyrorna har således ökat dubbelt så snabbt som konsumentprisindex. Utvecklingen

betyder att hyresgästerna har fått det sämre sedan 1993 trots att räntekostnader med mera har minskat kraftigt.

Sammantaget borde hyrorna ha ökat mindre än andra kostnader. Förklaringen bör därför sökas i hur hyresförhandlingarna har gjorts. Det är väl känt att såväl allmännyttan som privata hyreshusbolag har ökat sina vinster och sina fastighetsvärden högst väsentligt under perioden. Det kan konstateras att hyresgästföreningen endast undantagsvis granskat och agerat när boksluten har presenterats.

Kan det vara så att Hyresgästföreningen har ett hemligt avtal med fastighetsägarna som kan ge extra klirr i kassan beroende på hur hyresförhandlingen utfaller?

Varje hyresgäst betalar 120 kr / år enligt lag till Hyresgästföreningen. Finansiering och verksamhet: Huvudintäkterna c:a 60 % kommer från medlemmarna som 2009 är 537000. De betalar mellan 800-1000 kr i årlig avgift till föreningen. Avgiften varierar mellan distrikten. Som hyresgäst betalar du alltså minst 120 kr om året, en avgift som är lagstadgad som tas ut från varje bostad av fastighetsägaren som alltså betalas till Hyresgästföreningen. Om du är medlem blir det omkring 1000 kr ytterligare.

Föreningen är rik. 2008 hade man ett eget kapital på 629 miljoner kronor. Intäkter av kapitalet är en del av resultatet, senast var det drygt 6% d.v.s 37 miljoner kronor.

Björn Alfredsson Stockholm: sammanfattning av klagomål till EU om att gemenskapsrätten inte följs: detta klagomål avser reglerna enligt hyresförhandlingslagens 20 § för den förhandlingsersättning som hyresgäster betalar via hyran till Hyresgästföreningen oavsett om hyresgästen är medlem i föreningen eller inte, innebär detta en kränkning av föreningsrätten.

Förhandlingssystemet ger i praktiken hyresgästföreningen förhandlingsmonopol genom en klausul i hyreskontraktet vilket gör att även hyresgäster, som valt att stå utanför föreningen, tvingas att betala för föreningens verksamhet. Detta strider mot Europeiska Unionens stadga om de grundläggande rättigheterna Kapitel II, Artikel 12, 1:a stycket och regeringsformen, Kapitel 2, 2 §. Förhandlingsersättningens storlek förefaller dessutom vara väl tilltagen i överkant vilket är anmält till prövning av Hyresnämnden.

Denna anmälan har stora principiella likheter med Europadomstolens dom (2007-02-13) i målet Evaldsson m.fl. mot Sverige, rörande granskningsarvoden inom byggnadsindustrin.

Det formella stödet för rätten att kräva förhandlingsersättning av hyresgästen baseras på förekomst av förhandlingsklausul i hyreskontraktet mellan hyresgäst och hyresvärd. Klausulen är vanligtvis utformad så att den inte upplyser om att den medför betalning till Hyresgästföreningen.

Nyhetsbrev från NHB 2010-04-28: I framtiden ska de kommunala bostadsbolagen åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva kommunala företag i vinstsyfte enligt kommunallagen.

Dagens hyrestak försvinner och nya hyror bestäms efter de högsta förhandlade hyresnivåerna, dvs förhandlad marknadshyra. Hyrorna i privatägda fastigheter kommer i praktiken att bli hyresrenommerande.

Att ta bort hyrestaket och driva allmännyttan med marknadsmässig avkastning innebär kraftiga hyreshöjningar i alla områden med bostadsbrist. Hyresgästföreningens genomgående ytterst välvilliga inställning till det här förvånar. Barbro Engman sitter i praktiken i knäet på såväl de privata fastighetsägarna som allmännyttan.

Genomsnittslönen inom Hyresgäströrelsen ligger på cirka 32000 kronor i månaden.

Pensionsavsättningar utöver lagstadgade avgifter uppgår till cirka 20 procent av lönesumman. I reda pengar betyder det att för varje anställd betalas det cirka 75000 kronor i pensionspremier per år utöver de lagstadgade avgifterna. Topparna i Hyresgästföreningen har naturligtvis högre löner och förvånande nog är också pensionspremierna relativt sett mycket högre. För förbundsordförande Barbro Engman, som har en årslön på 1,2 miljoner kronor, har pensionspremien under de senaste tre åren uppgått till nästan en miljon kronor per år eller drygt 80 procent av lönen. Förbundets högste tjänsteman tjänar i stort sett lika mycket men motsvarande pensionsuppsättning stannade vid 55 procent för de senaste tre åren.

I DN 2010-04-27 redovisas hur stora pensionsavsättningar till VD:ar i 48 stora börsbolag är. Pensionsavsättningarna uppgick till i genomsnitt 55 procent av lönekostnaden. För tjänstemän i allmänhet var avsättningen 4,7 procent. Motsvarande mått för hyresgästföreningen är således 83,5 och 21,5 procent för chefer och tjänstemän i Hyresgästföreningen.

Pensionsavsättningar utöver lagstadgade avgifter uppgår till cirka 20 procent av lönesumman. I reda pengar betyder det att för varje anställd betalas det cirka 75000 kronor i pensionspremier per år utöver de lagstadgade avgifterna. Topparna i Hyresgästföreningen har naturligtvis högre löner och förvånande nog är också pensionspremierna relativt sett mycket högre. För förbundsordförande Barbro Engman, som har en årslön på 1,2 miljoner kronor, har pensionspremien under de senaste tre åren uppgått till nästan en miljon kronor per år eller drygt 80 procent av lönen. Förbundets högste tjänsteman tjänar i stort sett lika mycket men motsvarande pensionsuppsättning stannade vid 55 procent för de senaste tre åren.

Barbro Engman har inte förmått att ta itu med de stora hyreshöjningarna vid större underhållsåtgärder, trots att det funnits en samfällad uppfattning såväl i politiken som inom hyresgäströrelsen om att dessa hyreshöjningar vanligen är orimliga.

Svaret på det här kan vara följande: En fastighetsägare, privat som kommunal borde omfattats av en lag som säger att hyresvärden skall avsätta en del av vinsten i det egna bolaget för framtida renovering och underhåll. Exempelvis borde en fastighetsägare förstå att ett gammalt hus som omfattas av stambyte är en stor kostnad som då inte skulle omfattas av en hyreshöjning om ett sparat kapital la grunden till detta. Hyresgästerna får ofta beskedet att hyran måste höjas för att åtgärderna skall kunna genomföras. Det hade varit bra om hyresgästföreningen försökte driva igenom en ekonomisk åtgärdsplan (en ekonomisk buffert) som inte belastar hyresgästerna vid varje tillfälle som en större åtgärd skall göras.

Exempelvis allmännyttans bostäder från 60-70-talet är i stort behov av underhåll som kräver stora insatser och kapital. Vinsterna från dessa fastigheter har skingrats mer eller mindre genom att de har delats ut till andra delar av kommunen som har ekonomiskt underskott.

Vår bostad september 2003: Ann blir sjuk av sin egen lägenhet. Denna artikel visar på att hyresgästföreningen är väl medveten om att det finns sjukhusproblem. Tyvärr har det visat sig att Hyresgästföreningen inte alltid tar det ansvar man borde för att ta tag i de problem som många medlemmar söker för.

Om man som hyresgäst har kommit i konflikt med sin fastighetsägare och inte kan komma överens och konflikten spårar ur söker man hjälp hos sin hyresgästförening och hoppas givetvis att det löser sig den vägen. Om det är en liten fastighetsägare är möjligheterna stora att man får den hjälp man behöver. Det finns också ett MEN, ett stort sådant. Nämligen det att Hyresgästföreningen inte är beredd att stöta sig med de stora fastighetsägarna och där medlemmen i princip överges av dem som han/hon hade satt sitt hopp till.

Hyresgästföreningen är i princip bara intresserat av att hyresförhandla och dessa förhandlingar är tyvärr något tvivelaktiga när man ser på resultaten. Tyvärr har jag också delgetts misstroende mot Hyresgästföreningen av medlemmar i olika kommuner som inte har fått någon som helst hjälp när de har klagat över otjänlig boendemiljö. I de flesta fall har det rört sig om konflikthantering mot allmännyttan.

Blir du sjuk av att bo?: Nu kräver Hyresgästföreningen miljödeklaration av medlemmarnas lägenheter! Den obehagliga sanningen är att alltfler blir sjuka av att bo. Vart tredje skolbarn är i dag allergiskt och i många fall beror det på boendemiljön. Mer än 1000000 människor bor i sjuka hus.

Hyresvärdar och kommuner ska se till att de här problemen blir åtgärdade. Men alldeles för ofta struntar de i lagar, regler och normer.

Nu får det vara nog! Hyresgästföreningen kräver att hyresvärdarna ska miljödeklarera medlemmarnas lägenheter.

Om nu Hyresgästföreningen menade vad man säger då skulle det inte se ut som det gör i dag. Många är de medlemmar som har försökt att få till stånd något som förändrar och förbättrar deras boendesituation med hjälp av sin hyresgästförening. Tyvärr är det inte intressant att exempelvis ta en juridisk konflikt med ett stort bostadsföretag exempelvis allmännyttan för att tvinga fram en hyresnedsättning och ett skadestånd i en bostadskonflikt med hyresvärderna.

Hyresgästernas Riksförbund-hyresgästernas miljöbok om inomhusmiljö: Ett grundläggande krav på en bra bostad är en frisk inomhusmiljö. Det innebär att det är ren luft, rätt temperatur och rätt fuktighet. Inomhusmiljön är av stor betydelse för oss eftersom vi tillbringar i genomsnitt 90 % av dygnet inomhus! I dagens bostäder är en frisk inomhusmiljö ingen självklarhet. Problemen med ”sjuka hus” måste på allvar uppmärksammas. Bygg och bostadssektorns olika aktörer måste ta sitt ansvar för en sund och hälsosam miljö.

Utredningar föreslås att luftflöden i byggnader med hög emissionsavgivning ska vara minst 10 liter per sekund och person.

Tyvärr är det här ett spel för galleriet och något som inte är med sanningen överensstämmande. Det som står i miljöboken lever inte Hyresgästföreningen upp till eftersom många har reagerat på hur dåligt man värderar dålig inomhusmiljö som många medlemmar har klagat på när de sökt hjälp. Tyvärr kommer Hyresgästföreningen att få se att många missnöjda hyresgäster kommer att avsäga sig sitt medlemskap.

Börje Wigström
Helsingborg
Hemsida: borje@wigstrom.net