

Motion till riksdagen  
2005/06:Bo301

av Sermin Özürküt m.fl. (v)

## Bostadspolitik ur ett Stockholmsperspektiv

*Motionen delad mellan flera utskott*

### Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
Förslag till riksdagsbeslut .....	2
Inledning .....	3
Hemlöshet – ett komplext problem som drabbar en heterogen grupp .....	3
Marknadshyror, ökad segregation och allmännyttan .....	4
15 400 kr för tvåa på Djurgården .....	5
Andrahandsupplåtelse .....	7
Bostadsförmedling och bostadsanvisning .....	7
Bostadsbidrag.....	8

Fel! Okänt namn på

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att tillsätta en utredning som undersöker och föreslår åtgärder för att förbättra bostadssituationen vid utskrivning från institution, sjukhus, fängelse eller behandlingshem.<sup>1</sup>
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att ge bostadssökande som nekats hyreskontrakt rätten att överklaga och pröva hyresvärdens skäl att vägra den sökande kontraktet.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att utreda förutsättningarna och villkoren för kommunal förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att ta bort möjligheten att ta ut förmedlingsavgifter för andrahandskontrakt i förskott.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att dels ge kommunerna obligatorisk skyldighet att anordna en avgiftsfri kommunal bostadsförmedling, dels klargöra vilka kriterier som skall gälla vid förmedling av alla hyreslägenheter och samhällets insyn i hyresvärdarnas tillämpning av dessa regler.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bostadsbidragens roll som en del av bostadspolitiken bör stärkas och att målet att ge ekonomiskt svaga hushåll möjlighet att hålla sig med goda och tillräckligt rymliga bostäder bör preciseras.

<sup>1</sup> Yrkande 1 hänvisat till SoU.

## Inledning

Rätt till bostad är en mänsklig rättighet. Alla nationella stater har skyldighet att förse sina medborgare med likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.

En bostad är så mycket mer än ett ”tak över huvudet”. Den har olika funktioner och betydelse beroende på vilket av livets olika skeenden vi befinner oss i. Vi gör många olika saker i vår bostad, vi äter och sover, umgås med familj och vänner och vi samlar kraft. Bostaden kan fungera som en basstation mellan resor och jobb men kan också fungera som ett arkiv över vårt liv där vi samlar minnen från livets olika skeenden.

Oavsett hur det ser ut i vår bostad vill vi att den skall vara säker och trygg. I genomsnitt tillbringar vi 80 % av vår tid i byggnader och en stor del av denna tid befinner vi oss i bostaden. Det är därför viktigt med ett säkert boende och att vi alla har möjlighet att ha en sådan grundtrygghet.

De senaste åren har majoriteten i Stockholms stad och i en del andra kommuner i Stockholms län satsat på byggande av nya bostäder, men trots det saknar många en bostad och en del av nybyggnationerna är för dyra för många att efterfråga. Med bostadsbrist, som i Stockholm, breder otryggheten och rädslan ut sig. Vi har alla olika sätt att bemöta dessa känslor och numera är trappuppgångarna nästan alltid låsta och i lägenhetsdörrarna sitter dubbla lås. Samtidigt saknar många människor i Storstockholm någonstans att bo och andelen som hoppar mellan andrahandskontrakt och kompisboende, utan en fast punkt i tillvaron, är stor. Stora grupper befinner sig i såväl fattigdom som hemlöshet. Att vara utan bostad är att vara berövad rätten till ett värdigt liv och för att förhindra att människor alls hamnar i denna belägenhet krävs verktyg för stat och kommuner för att förebygga hemlöshet. Det avgörande för att lösa problemet i vid bemärkelse är att bygga bostäder som de flesta har råd att bo i. Dessutom måste bostadsbidragen fungera på ett sådant sätt att de grupper som av ekonomiska skäl idag inte kan söka eller behålla bostäder får en rimlig möjlighet att göra det. Därutöver krävs regleringar så att bostadsförsörjningen fungerar och bostäder kan fördelas under ordnade och icke-diskriminerande former, något som en fri marknad aldrig kan garantera.

## Hemlöshet – ett komplext problem som drabbar en heterogen grupp

Den gemensamma nämnaren för en hemlös person är att man saknar en egen eller förhyrd bostad och är utestängd från den reguljära bostadsmarknaden. Enligt ”Kommittén för hemlösa” är man hemlös när man saknar tillgång till egen bostad och inte heller kan erhålla en reguljär bostad.

För att räknas som hemlös enligt Socialstyrelsens bedömning måste man sakna bostad men även ha sådana problem som leder till kontakter med behandlingshem, psykiatri och sociala myndigheter. Den som ”bara” saknar

## Fel! Okänt namn på

egen bostad och inte kan få ett nytt kontrakt p.g.a. exempelvis betalningsanmärkningar, räknas inte som hemlös i myndighetens kartläggningar. Inte heller räknas en person som hemlös som för tillfället hyr en andrahandsbostad av socialtjänsten på den sekundära bostadsmarknaden. Detta innebär att mörkertalet är betydande och att den reella omfattningen av hemlösheten är avsevärt större än den som Socialstyrelsen redovisar.

Hemlöshet är ett komplext problem som drabbar en heterogen grupp i Storstockholm. I denna stora grupp finns dels människor som lever utan tak över huvudet (uteliggare, boende på härbärgen, lågtröskelinstitutioner eller enkla hotell), dels de bostadslösa (tillfälligt boende, stödboende, fångar och andra som saknar bostad utanför institutionen, inneboende hos anhöriga, boende med misshandlande partner).

Målgruppen för tillfälliga boenden och stödformer för hemlösa är ofta ensamstående missbrukande män utan social förankring. Den "ensamstående mannen" kan dock ofta visa sig ha ansvar, eller delansvar, för ett eller flera barn. Vad gäller hemlösheten bland kvinnor så anses denna vara mer dold än den bland män. Många av kvinnorna befinner sig i ett gränsland, bor på nåder hos sina vuxna barn eller i dysfunktionella parförhållanden, vilket gör att de inte automatiskt räknas som hemlösa trots att de själva upplever sig vara det. Myndigheter, frivilligorganisationer och medier utgår ofta från en förutfattad och klichéartad syn på hemlösa kvinnor som drogmissbrukare, prostituerade och/eller misshandlade.

De som skrivits ut från psykiatrisk slutenvård är kraftigt överrepresenterade bland de vräkt. Orsakerna står att finna i den nedbantade psykiatrin, bristen på stöd i boendet och institutionsalternativ men också på hyresvärdarnas misstro mot dem som exempelvis har sjukersättning av psykiska skäl. Bland intagna i fängelse är 15 % bostadslösa före frihetsberövandet, men vad som är värre är att 20 % är bostadslösa efter frigivningen.

Hemlöshet skall inte finnas i ett välfärdssamhälle. Vänsterpartiet vill därför bl.a. se till att hyror hålls på en låg nivå, så att alla har råd att bo. Vi vill även stärka besittningsrätten för dem som bor i andra hand. Regeringen bör tillsätta en utredning som undersöker och föreslår åtgärder för att förbättra bostadssituationen vid utskrivning från institution, sjukhus, fängelse eller behandlingshem. Det är särskilt angeläget vid placering som sker utan den enskildes samtycke. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Marknadshyror, ökad segregation och allmännyttan

För att Stockholm inte skall bli en än mer segregerad stad så måste vi värna de hyresrätter som ännu finns kvar. Vänsterpartiet eftersträvar en mångfald av upplåtelseformer i hela staden och menar att den borgerliga utförsäljningen av allmännyttan bara lett till att ännu fler idag står utan möjlighet att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Om utförsäljningen fortgår kommer

## Fel! Okänt namn på

bostadsförmedlingen att ha ännu färre lägenheter att förmedla eftersom det är de allmännyttiga bolagen som främst lämnar in objekt.

I Stockholms bostadsförmedling står idag drygt 123 000 människor i kö. Priserna på bostadsrätter och villor är skyhögt över vad som råder på de flesta håll i landet och är helt ouppnåeliga för många av stadens invånare.

Till och med oktober i år har 5 800 lägenheter förmedlats av Stockholms bostadsförmedling, varav 4 900 till den reguljära kön. Statistiken för fördelning bostadsrätter/hyresrätter i Stockholms stad ser ut som följer:

- Innerstaden: 45 % hyresrätter, 55 % bostadsrätter
- Hela staden: 45 % bostadsrätter, 55 % hyresrätter

Totalt antal inlämnade lägenheter till bostadsförmedlingen under 2003 och 2004 i Stockholms stad:

- privata värddar 3 514
- kommunala värddar 11 278

En ny rapport som tagits fram av Utrednings- och statistikkontoret (USK) i Stockholms stad visar även den på att segregationen i Stockholm har ökat p.g.a. den borgerliga utförsäljningen av allmännyttan. Utredarna har haft i uppdrag att beskriva utförsäljningen av allmännyttan under den borgerliga mandatperioden, men också att utreda såväl kortsiktiga som långsiktiga effekter för Stockholms bostadsmarknad. Nu får vi alltså ytterligare en bekräftelse på att den borgerliga utförsäljningen av allmännyttan har ökat segregationen. Rapporten visar bl.a. att det genom utförsäljningen har blivit svårare att köa sig till en bostad i innerstan samt att det i dag är fler höginkomsttagare som bor i bostadsrätt i innerstan än innan utförsäljningen. Den visar också tydligt att många som köpt sin ombildade hyresrätt kort därefter sålt den vidare. Upprörande är att utförsäljningen av allmännyttan i Stockholmsregionen gjorde att skattebetalarna förlorade närmare 30 miljarder kronor av den kommunala förmögenheten. Den som hade turen i den stora utförsäljningskarusellen tjänade i genomsnitt 700 000 kr på sitt köp, då utförsäljningspriset motsvarade endast hälften av marknadsvärdet. Den främsta drivkraften i Stockholm har således varit den egna ekonomiska vinningen.

Vänsterpartiet vill utveckla ett samhälle där de olika boendeformerna finns representerade i alla stadsdelar och bostadsområden. Vi har inga invändningar mot bostadsrätten som boendeform, men motsätter sig denna omvandlingsutveckling och på det sätt den gått till. Det som generationer av stockholmare byggt upp i form av gemensamma tillgångar slumpades bort. Utförsäljningen har inte bara ökat boendesegregationen utan även minskat valfriheten för människor som vill bo i allmännyttans bostäder.

## 15 400 kr för två på Djurgården

Om hyresmarknaden skulle vara fri i Stockholm skulle det vara dyrast att bo på Djurgården. Två rum och kök skulle då kosta 15 400 kr i månaden. Billig-

## Fel! Okänt namn på

ast skulle det vara i Tensta, där en liknande tvåa skulle kosta omkring 5 900 kr. Uträkningen bygger på en modell som Hosan Zahir på KTH har skapat i sitt examensarbete på avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi. Modellen tar hänsyn till faktorer som hyresnivå, avstånd till city och den sociala statusen i ett område och bygger på färsk data från Stockholms bostadsförmedling.

Enligt modellen skulle man, inte helt oväntat, finna de dyraste lägenheterna i Gamla stan, på Östermalm, Kungsholmen, Vasastan, Norrmalm samt på nämnda Djurgården. En tvåa skulle i dessa stadsdelar ha en hyra på mellan 13 700 och 15 400 kr i månaden. De billigaste tvåorna skulle enligt samma modell uppbringas i Tensta, Akalla, Rinkeby, Husby och Skärholmen, till ett månadspris på mellan 5 900 och 6 500 kr.

Fri hyressättning skulle alltså ge rekordhöga höjningar. Marknadshyror i Stockholms innerstad skulle flerdubbla hyresnivåerna. Som exempel kostar i dag en tvåa om cirka 60 m<sup>2</sup> mellan 4 800 och 5 200 kr i innerstaden. Med fri hyressättning, eller marknadshyror, skulle nivån för samma lägenhet alltså ligga i intervallet 13 700 till 15 400 kr i månaden. I ytterstaden skulle höjningen också bli väsentlig enligt beräkningarna av Hosan Zahir. Nu ligger snitthyran på mellan 3 800 och 4 100 kr per månad för två rum och kök på 60 m<sup>2</sup> i områden som Tensta, Rinkeby, Husby och Spånga. Med marknadshyror skulle månadspriset hamna på mellan 5 900 och 6 500 kr. Sammantaget skulle alltså hyrorna höjas med närmare 200 % i innerstaden och drygt 50 % i ovan nämnda förorter. Hosan Zahirs modell är förvisso inte någon absolut vetenskap, men ger ändå en indikation på vad som skulle hända om vi övergav bruksvärdesprincipen. Detta är, i runda siffror, resultatet av ett införande av marknadshyror.

Det är inte bara utförsäljningen av allmännyttan och faran med att införa marknadshyror som gör att vi riskerar en allt hårdare segregering på bostadsmarknaden. Även den rättslöshet som för närvarande drabbar de bostadssökande när de nekas ett hyreskontrakt är ett stort problem. I ett allt hårdare bostadsklimat tar sig världarna mer friheter i sina val av hyresgäster. Häpnadsväckande krav kan ställas på en bostadssökande i dag, även då bostaden förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen. Det är hyresvärdens marknad och som sökande står man i princip rättslös inför fastighetsägarens beslut.

Alla som anvisats och tackat ja till en bostad, men inte fått denna, bör få veta på vilka grunder de avvisats, liksom vilka urvalskriterier och prioriteringsregler som hyresvärderna använder. Detta är ett måste om man vill komma till rätta med diskrimineringen på bostadsmarknaden. För att skapa en rättssäker beslutsprocess för bostadssökande, bör man därför införa en överklagningsrätt för prövning av hyresvärdens skäl att vägra en bostadssökande ett hyreskontrakt. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Andrahandsupplåtelse

Boendet skall vara en mänsklig rättighet och inte en marknadsvara som utnyttjas för ekonomisk vinning. De former av spekulation och ekonomisk exploatering som förekommer inom boendet skapar stora orättvisor och skall bekämpas. Ockerhyror vid andrahandsuthyrning, liksom svarthandel med förstahandskontrakt, handlar om hur resurser överförs på orättfärdiga grunder mellan parter som befinner sig i icke jämlika maktförhållanden. Enligt Fastighetsägarna Stockholm betalar andrahandshyresgäster i snitt 70 % mer i hyra än vad förstahandskontraktssinnehavare gör, men det finns också exempel där personer har betalt 200 % högre hyra än vad som står på hyresavin. Hyresgästföreningen rapporterar att den typ av medlemsärenden som ökat mest i hyresnämnderna rör återbetalning av för hög andrahandshyra. Mellan 2001 och 2002 ökade antalet ärenden från 150 till 280, vilket är en ökning med 87 %.

Det moderna storstadslivet i Stockholm är lätttröligt. Människor har oftare tillfälliga jobb eller studerar på annan ort under en period, vilket ger upphov till många andrahandsuthyrningar. Bostadsmarknaden är också sådan att människor kan känna behovet av att ha kvar sin lägenhet ett tag även när man flyttat in till en ny partner.

Enligt hyreslagen kan den som betalat för mycket i hyra i andra hand vända sig till hyresnämnden och få hyran prövad i efterhand. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög skall förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen. Inriktningen på lagen är riktig, men i praktiken uppstår trots detta ofta problem.

Kommunala förmedlingar kan ges uppdraget att kontrollera att hyror sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet. Mot bakgrund av vad som ovan anförts bör regeringen utreda förutsättningarna och villkoren för kommunal förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand. Detta bör riksdagen som sin mening ger regeringen till känna.

## Bostadsförmedling och bostadsanvisning

I bostadskrisens Stockholm har åtskilliga företag etablerats som sysslar med förmedling av andrahandskontrakt till oftast desperata människor. Förmedlingarna finansierar sin verksamhet genom att ta ut höga förmedlingsavgifter av dem som söker och tilldelas lägenheter. Nivån på avgiften bestäms av Kammarkollegiet, och även Stockholms kommunala bostadsförmedling tar idag ut en avgift om 2 000 kr per förmedlad lägenhet.

Under 1990-talet har dock en del av de privata företagen agerat mycket oseriöst och lurat de sökande genom att ta ut förmedlingsavgiften i förskott för att sedan driva företaget i konkurs. Någon återbetalning av inbetalad avgift har det aldrig blivit tal om. Grunden för att kunna driva denna typ av oseriös verksamhet är att avgiften kan tas ut i förskott. Detta bör naturligtvis inte vara möjligt. Regering och riksdag bör därför se över regelverket och se till att man i framtiden bara kan ta ut en eventuell förmedlingsavgift efter det

## Fel! Okänt namn på

att den sökande skrivit under hyreskontraktet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Konsekvenserna för personer med svag position på bostadsmarknaden av upphävandet av bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningsrättslagen vid halvårsskiftet 1993 har aldrig blivit utredda, men det är tydligt att det kraftigt försvårade förhållandet för de bostadslösa. Den nya bostadsförsörjningslagen (2000:1383) som trädde i kraft den 1 januari 2001 ger staten rätt att ålägga en kommun att inrätta bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden, en möjlighet som regeringen fortfarande inte använt sig av trots att det är uppenbart att många kommuner inte klarar av att upprätthålla en fungerande bostadsförsörjning. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) innehåller dock bestämmelser om att en kommun har ett ansvar för att främja bostadsförsörjningen. Detta kan ske genom en bostadsförmedling, men lagen säger inget om huruvida en sådan förmedling skall förmedla förstahands- eller andrahandslägenheter. Vi finner detta ställningstagande märkligt med tanke på hur ojämlika förhållandena är på dagens bostadsmarknad i Stockholm.

Regeringen har nyligen tillsatt en arbetsgrupp med uppgift att göra en översyn av bostadsförsörjningslagen och föreslå åtgärder som tydliggör och konkretiserar kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I detta avseende är det angeläget att dels se över möjligheten att ge kommunerna obligatorisk skyldighet att anordna en avgiftsfri kommunal bostadsförmedling, dels klargöra vilka kriterier som skall gälla vid förmedling av alla hyreslägenheter och säkra samhället insyn i hyresvärdarnas tillämpning av dessa regler. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## Bostadsbidrag

Bostadsbidragen skall vara ett bostadspolitiskt instrument med uppgift att ge ekonomiskt svaga hushåll möjlighet att efterfråga goda och tillräckligt rymliga bostäder. Bidraget skall ge ett skydd när hyran är för hög i förhållande till inkomsten och därmed ge hushållen en möjlighet att efterfråga bostad efter behov och inte enbart efter betalningsförmåga.

Boverket och Statistiska centralbyrån har i en rapport, Bostadsbidrag under 1990-talet, undersökt den ekonomiska situationen för låginkomsthushåll med barn som bodde i hyresrätt år 2000 och jämfört den med år 1995.

Undersökningen visar att ensamstående med barn i storstäderna bara hade 2 100 kr kvar att leva på efter det att man betalt sina boendekostnader. I reella tal innebär det här en minskning med 1 700 kr i månaden sedan 1995. I mindre kommuner uppgick försämringen till 1 100 kr i månaden. Rapporten visar också att det framför allt är minskade inkomster som ligger till grund för att boendekostnaden tar allt större del av hushållens budget. I en storstad som Stockholm är ensamstående med barn i hög grad beroende av samhällets stöd.

I analys av bostadsbidrag (dnr S2003/3579/SF) konstateras bl.a. att bostadsbidraget för ensamstående med barn motsvarar ca 15 % av den bidrags-



**Fel! Okänt namn på**

grundande inkomsten och för sammanboende ca 17 %. I maj 2003 utgjorde ensamföräldrarna ca 67 % av bidragshushållen och fick 73 % av det totala bidragsbeloppet. Arbetslöshet och ekonomiskt bistånd är vanligt bland bostadsbidragstagarna. Bostadsbidragens roll som en del av bostadspolitiken bör därför förstärkas, och målet bör vara att ge ekonomiskt svaga hushåll möjlighet att hålla sig med goda och tillräckligt rymliga bostäder preciseras. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 5 oktober 2005

*Sermin Özürküt (v)*

*Mats Einarsson (v)*

*Kalle Larsson (v)*

*Ulla Hoffmann (v)*