

## Motion till riksdagen 2013/14:C448

av **Veronica Palm m.fl. (S)**

# Bostäder

## Innehållsförteckning

Förslag till riksdagsbeslut .....	2
Motivering.....	4
Bostadsmarknaden idag .....	5
Förslag till bostadspolitiskt mål .....	5
Skapa en nationell byggpakt .....	6
Rättvisa skatteregler inom boendesektorn.....	6
Byggbonus för små lägenheter och studentbostäder .....	6
Stimulanser för ökat byggande.....	7
Statliga kreditgarantier för nyproduktion .....	7
En effektiv och modern plan- och bygglag .....	8
Renoveringar av miljonprogramsområden .....	8
Tvångsförvaltning och vitesföreläggande .....	9
Förstärkt hyresgästinflytande i form av skyddsregel för hyressättning vid reparationer/ombyggnader .....	9
Energieffektivisering av bostäder.....	10
Blandade upplåtelseformer.....	10
En egnahemsrörelse för 2000-talet.....	11
Kommunal bostadsförmedling .....	12
Andrahandsuthyrning av bostäder.....	12
Förvärvslag .....	12
Förköpslag.....	12
Stöd till vikande bostadsmarknader – Hela Sverige ska leva .....	13
Vräkningar av barnfamiljer .....	13
Hemlöshet .....	14
Trygga regler för hyressättning .....	14
Bostäder i gruvsamhällen .....	15
Utvecklingsprojekt för jämlika offentliga rum .....	15

Fel! Okänt namn på

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen beslutar att ersätta målen för områdena samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriiverksamhet i enlighet med vad som anförs i motionen.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en nationell byggpakt.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skattereglerna inom boendesektorn och neutrala villkor mellan upplåtelseformerna.<sup>1</sup>
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa en byggbonus för byggande av studentbostäder och små hyreslägenheter.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över stimulanser för ökat byggande.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om statliga kreditgarantier för nyproduktion.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att reformera plan- och bygglagen.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om renoveringar av miljonprogramsområden.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till tvångsförvaltning och vitesföreläggande.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förstärkt hyresgästinflytande i form av t.ex. en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om energieffektivisering av bostäder.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om blandade upplåtelseformer.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en egnahemsrörelse för 2000-talet.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kommunal bostadsförmedling.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att uppmana kommuner med bostadsbrist att starta en förmedling av andrahandskontrakt.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att följa upp och se över lagändringarna om privatuthyrning av bostäder i andra hand.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förvärvslag.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förköpslag.
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över stöd till vikande bostadsmarknader.

**Fel! Okänt namn på**

20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för att motverka vräkningar av barnfamiljer.
21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för att bekämpa hemlöshet.<sup>2</sup>
22. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om trygga regler för hyressättning.
23. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostäder i gruvsamhällen.
24. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om utvecklingsprojekt för jämlika offentliga rum.

<sup>1</sup> Yrkande 3 hänvisat till SkU.

<sup>2</sup> Yrkande 21 hänvisat till SoU.

Fel! Okänt namn på

## Motivering

Bostadsbristen riskerar framtidens tillväxt, minskar rörligheten och försvårar matchningen på arbetsmarknaden. Fler bostäder är centralt för att nå Socialdemokraternas mål om att Sverige ska ha lägst arbetslöshet i EU år 2020. Fler unga måste kunna flytta till studier så att de har rätt kompetens för framtidens jobb. För att klara jobben och arbetsmarknadens krav behövs en aktiv bostadspolitik, ett tydligt nationellt mål för ökat bostadsbyggande samt åtgärder för att minska byggkostnaderna och öka investeringarna i bostadssektorn. Ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden behöver underlättas.

Vi vill se variationsrika bostadsområden och undvika inläsningseffekter på bostadsmarknaden. Vägen mot ett sammanhållet Sverige kräver en social bostadspolitik som möter den tilltagande boendesegregationen. Människors valfrihet förutsätter att det finns attraktiva blandade bostadsmiljöer med olika upplåtelse- och boendeformer med såväl villor och radhus som flerfamiljshus. Därför är det viktigt med neutrala villkor mellan upplåtelseformerna.

För att klara våra energimål krävs att miljonprogrammets bostäder miljö- och klimatsäkras. Detta ger gröna jobb, bättre miljö och en mer hållbar bostadssektor.

Bostaden är platsen där vi lever våra liv. Kraven på utformning, läge, kostnads- och hyresnivå varierar över tid. Beroende på var i livet vi befinner oss efterfrågas olika behov, krav och förväntningar på hur bostaden ska vara utformad och belägen.

Många studenter önskar en liten, billig bostad nära sitt universitet eller högskola. Det ska även vara nära till kollektivtrafik, service och nöjen. Den som ska bilda familj har helt andra behov och krav. Återigen förändras behoven när barnen flyttat hemifrån och bostaden blir för stor eller inte har den utformning som önskas när man blir äldre.

Oavsett våra olika behov genom livet ska alla ges förutsättningar att leva i goda bostäder till en rimlig kostnad och i en stimulerande och trygg miljö. Boende och bebyggelsemiljön ska utgå ifrån människors efterfrågan och behov och bidra till jämlika förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Både män och kvinnor ska känna sig trygga i bostaden och området där bostaden är belägen. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling vara utgångspunkten.

För oss socialdemokrater är bostaden inte en vara att spekulera i. Bostaden är platsen där vi lever våra liv. Därför är bostadspolitiken så viktig för oss.

Samtidigt som vi ser alla de problem som finns på den svenska bostadsmarknaden har den moderatledda regeringen inte tagit sitt ansvar. Förslagen till förbättringar är få och inte inriktade på att det ska byggas mer för dem som behöver.

## Bostadsmarknaden idag

Bostadssituationen i landet ser olika ut. I storstads- och tillväxtregioner är bostadsbristen ett hot mot landets tillväxt. På våra större högskole- och universitetsorter räcker inte studentbostäderna till och många får tacka nej till sin utbildningsplats på grund av att de inte kan få en bostad. Överlag har unga människor svårt att få tillträde till bostadsmarknaden på grund av långa bostadsköer, krav på tillsvidareanställning och höga krav på inkomst samt höga priser på bostäderna. Till detta kommer att få väljer att spara till den första bostaden.

Under lång tid har det byggts för få bostäder i Sverige och bostadsbristen är ett allvarligt hinder för svensk tillväxt. I våra större utbildnings- och tillväxtorter har byggtakten varit alltför låg för att klara efterfrågan. Samtidigt finns många mindre städer och orter där situationen är den motsatta. Där finns istället ett överskott på bostäder. Trenden är tydlig och urbaniseringen ökar. Flytten till våra storstadsområden spås fortsätta öka. Våra storstadsregioner som Stockholm, Göteborg och Malmö spås öka mest.

Det finns ett tydligt samband mellan bostadsmarknad och tillväxt. Regional tillväxt med en attraktiv och fungerande arbetsmarknad lockar till sig nya invånare som i sin tur bidrar till ökad tillväxt. För att tillväxten ska öka är det viktigt att locka till sig arbetskraft och att arbetskraften befinner sig där den är som mest produktiv. För detta krävs geografisk rörlighet. Här har en fungerande bostadsmarknad en central betydelse.

Sverige tillhör de länder i västvärlden som haft lägst investeringar i bostadssektorn sett över de senaste tio åren. Det måste bli lika attraktivt att investera i nya svenska bostadsfastigheter, särskilt hyresrätter, som i till exempel indiska it-företag eller kinesiska biltillverkare.

Det ägda boendet ökar i Sverige idag. Men det är ojämnt fördelat mellan olika grupper. 77,8 procent av 55–64-åringarna ägde sitt boende 2010. Det är en ökning med 18 procent jämfört med 1980. Mest har det ägda boendet ökat för kvinnor mellan 75–84 år, från 47,4 procent 1980 till 63,7 procent 2010. Samtidigt minskar andelen ägt boende i gruppen unga kvinnor i åldern 25–34 år, i den gruppen har det minskat med 10 procent. Mest minskar det i gruppen ensamstående kvinnor med barn, i den gruppen äger enbart 34,4 procent sin bostad. Det är en minskning med 11 procent jämfört med 1980.<sup>1</sup>

## Förslag till bostadspolitiskt mål

Vi föreslår att ett nytt bostadspolitiskt mål ersätter de nuvarande målen för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet i enlighet med vad som anförs i motionen. Vi föreslår följande formulering:

Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö. Boende- och bebyggelsemiljön ska

<sup>1</sup> SCB.

Fel! Okänt namn på

utgå ifrån människors efterfrågan och behov och bidra till jämlika förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

## Skapa en nationell byggpakt

Vi föreslår en bred nationell samling för ökat byggande. Vårt förslag är en byggpakt ledd av regeringen. Varje större offentlig och privat aktör får redovisa hur många fler bostäder som de skulle kunna påbörja, vad som idag hindrar dem från att redan nu göra detta och vilka statliga beslut som behövs.

## Rättvisa skatteregler inom boendesektorn

Genom olika beslut i riksdagen har den skattemässiga neutraliteten mellan bostadsformerna urholkats. Investerings- och räntebidragen till hyresrätten har avskaffats samtidigt som småhusägare och bostadsrättsinnehavare kan göra avdrag för ränteutgifter och tomträttsavgäld i sina inkomstdeklarationer. Stämpelskatten är 1,5 procent för fysiska personer och bostadsrättsföreningar men tre procent för juridiska. ROT-avdraget riktar sig enbart till äganderätten och bostadsrättsinnehavare. Flerfamiljsfastigheter har en lägre fastighetsavgift jämfört med småhus, men hyresrätter beskattas samtidigt som näringsverksamhet. Vi ser det som angeläget att ingen upplåtelseform diskrimineras i lagstiftningen, det ska råda neutrala villkor mellan upplåtelseformerna. Hyresrätten har skattemässiga nackdelar jämfört med andra upplåtelseformer och därför anser vi att det är nödvändigt med en översyn av kostnadsneutraliteten. Vår utgångspunkt är att större förändringar av skattereglerna inom boendesektorn ska vara föremål för breda, blocköverskridande uppgörelser.

## Byggbonus för små lägenheter och studentbostäder

Nyproduktionen av studentbostäder och små lägenheter har minskat kraftigt. Trots stor brist på studentbostäder har nyproduktionen sjunkit kraftigt de senaste åren. År 2012 byggdes endast 225 studentbostäder i hela Sverige. Året innan var siffran 134 lägenheter. Enligt Boverket är det brist på studentbostäder i 20 högskolekommuner. Enligt regeringens egen utredare finns ett samlat behov av 20 000 studentbostäder.

Mellan åren 2001–2006 fanns investeringsbidrag till byggande av hyresbostäder i områden med bostadsbrist och investeringsstimulans till hyresbostäder i tillväxtregioner samt studentbostäder. Investeringsbidraget gick till bostäder i områden med bostadsbrist medan det för investeringsstimulansen även krävdes att det var fråga om tillväxtområden.

Investeringsbidraget var tillfälligt och rambegränsat till 2,5 miljarder kronor för åren 2002–2006. Investeringsstimulansen som infördes 2001 motsva-

rade en sänkning av momskostnaderna från 25 till 6 procent. Studier visar att stöden haft effekt och inneburit ett markant ökat hyresrätts- och studentbostadsbyggande.<sup>2</sup>

Sedan år 1993 utgick även räntebidrag för ny- och ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus som används för permanent bruk. Alla former av statliga stöd till nybyggnationer och nyinvesteringar i hyresrättsbeståndet tog regeringen omedelbart bort 2006. Räntebidraget trappades av och fasades ut 2011.

Det syns en tydlig nedgång i byggandet när stimulansen togs bort. Det behövs en lång rad åtgärder för att få fart på byggandet och komma upp i långsiktigt hållbara nivåer.

Den akuta bristen och det extraordinära läget som vi nu står inför gör att staten måste ta sitt ansvar för en del av kostnaden för att komma igång med nyproduktionen av bostäder. Det mest effektiva sättet, i dagsläget, är att införa ett investeringsstöd riktat till studentlägenheter och små lägenheter. Vi måste komma igång med byggandet av fler bostäder. När unga människor kan flytta till jobb och utbildning kan vi sluta rekryteringsgapet. Därför föreslår vi en byggbonus på 1 miljard kronor år 2014 till byggande av studentbostäder och små lägenheter.

## Stimulanser för ökat byggande

Byggbranschen har signalerat att en slags injektion för att stimulera och därmed få fart på byggandet skulle kunna vara skillnaden mellan att satsa eller inte satsa på byggprojekt. Vilka stimulanser detta skulle kunna vara vill vi se över, bland annat genom samtal med branschorganisationerna.

## Statliga kreditgarantier för nyproduktion

Bostadsproduktion, från idé till färdigställda bostäder, sträcker sig över flera år. För enskilda byggherrar innebär en prisnedgång eller minskad efterfrågan ekonomiska risker som gör att bygginvesteringarna hålls tillbaka. Därför är det centralt att skapa en mer förutsägbar och flexibel plan- och byggprocess. Vår bedömning är också att det finns anledning att överväga hur statliga garantier vid nyproduktion kan utvecklas för att ytterligare bidra till att investeringarna ökar. Genom kreditgarantier skulle man kunna minska risken i bostadsinvesteringar och därmed ge byggherren tillgång till finansiering på bättre villkor. Vi föreslår att en statlig förhandlingsperson ges i uppdrag att i dialog med bostadsmarknadens parter och centrala aktörer på finansmarknaderna se över förutsättningarna för hur garantisystemet skulle kunna understödja ett ökat bostadsbyggande till lägre byggkostnader. Rätt utformat kan systemet också ge starkare drivkrafter för ökad produktivitet och kreativitet i byggsektorn. Med ett stärkt garantisystem ökar även förutsättningarna för

<sup>2</sup> Boverket, Många mål – få medel, 2005.

**Fel! Okänt namn på**

mindre byggherrar att ta sig in på byggmarknaden och därmed bidra till ökad konkurrens.

## En effektiv och modern plan- och bygglag

En ny plan- och bygglag trädde ikraft så sent som 2011. Redan syns brister. Idag tar det för lång tid från idé till färdig bostad. Plan- och byggprocessen behöver moderniseras, förenklas och förtydligas och byråkratin behöver minska. Det handlar om att utveckla kommunernas verktyg för att påverka bebyggelseutvecklingen, begränsa administrationen och utveckla detaljplaneinstitutet. Översiktsplanering måste bli enklare samt mer strategisk och hänsyn måste tas till kommunala, mellankommunala och statliga intressen.

Plan- och bygglagen behöver därför reformeras. Vi ser fram emot att regeringen i enlighet med vad vi tidigare föreslagit kallar samman en parlamentarisk kommitté med tydligt uppdrag att snabbt föreslå nödvändiga förändringar.

## Renoveringar av miljonprogramsområden

Husen i landets miljonprogramsområden är nu över femtio år. På sina håll har underhåll och standardförbättringar uteblivit under lång tid. Många av dessa områden med hus, som en gång stod som symbol för en generell välfärd med hög standard, har i dag blivit lågstatusområden. De är ofta en symbol för Sveriges accelererande bostadssegregation.

Så mycket som cirka 650 000 lägenheter i miljonprogrammen står idag orenoverade.<sup>3</sup> Tidigare utvärderingar av större upprustningar som gjorts av bostadsområden byggda på 1960- och 70-talen visar att investeringarna inte alltid är företagsekonomiskt lönsamma. Renoveringarna och upprustningen är både dyra och omfattande. Enligt olika beräkningar uppgår renoveringsbehovet till mellan 240–300 miljarder kronor.<sup>4</sup> Det kan vara svårt för enskilda fastighetsägare att räkna hem investeringen under en realistisk tidsperiod. Betalningsförmågan hos hyresgästerna kan också vara begränsad. Investeringar i upprustning kan däremot vara samhällsekonomiskt lönsamma.

För att komma igång med renoveringarna föreslår vi ett system där staten, eventuellt tillsammans med berörd kommun, får garantera lån för upprustning av lägenheter i flerfamiljshus inom en ram på totalt 20 miljarder kronor, vilket skulle kunna täcka upprustning av 60 000 lägenheter. Vi kan även tänka oss att överväga skattefria underhållsfonder som säkerställer resurser för periodiskt underhåll och upprustning.

<sup>3</sup> Sveriges Byggindustrier, Sabo, BKN.

<sup>4</sup> Sveriges Byggindustrier, Sabo, BKN.

## Tvångsförvaltning och vitesföreläggande

Fastighetsägare har ansvaret för att investeringar i en god boendemiljö verkställs och för att finansiera dessa. Det finns situationer när en fastighetsägare inte tar sitt ansvar för en god boendemiljö om det kräver omfattande renoveringar. Det gäller ofta fastigheter som ligger i områden där de boende har låga inkomster och därmed begränsade möjligheter att klara betydande hyreshöjningar.

Idag finns det investerare som satsar på hyresfastigheter i mindre attraktiva lägen. Det kan vara i förorten runt våra storstäder och det kan vara i avfolkningsbygd med lågt värderade fastigheter. Många av dessa investerare är högt belånade med litet eget kapital. Det är svårt att finna effektiviseringsvinster som bakgrund för investeringen då nedslitna fastigheter kräver mycket personal och investeringar. Det finns då drivkrafter att kortsiktigt driva fram ett högt driftnetto genom att eftersätta underhåll och tjäna pengar och därefter avyttra fastigheten. Det finns även exempel då fastigheter drivs av fristående förvaltningsbolag med bonusar knutna till driftsnetto. I kombination med bruksvärdeshyran med kollektiva förhandlingssystem och kommunen som bidragsgivare till hyresgäster med låg betalningsförmåga skapas en form av hyresgaranti där hyrorna inte faller. Detta kan dra till sig mindre seriösa och ofta anonyma investerare.<sup>5</sup>

En hyresnämnd kan idag besluta om tvångsförvaltning och då samtidigt utse en förvaltare. Ett problem är att det ibland är svårt att hitta lämpliga förvaltare där förvaltningen kan tänkas bli svårskött, främst av ekonomiska skäl.

En fråga som då uppkommer är om det inte borde finnas starkare möjligheter vad gäller att förmå fastighetsägare att ta sitt ansvar, eftersom möjligheterna till tvångsförvaltning av olika skäl är så pass begränsade.

Vi konstaterar att det inom nuvarande system krävs en statlig medfinansiering av renoveringsinsatser i syfte att fastighetsägare i större utsträckning ska kunna ta sitt ansvar för en nödvändig upprustning. Samtidigt vill vi se nya möjligheter att ställa krav på de fastighetsägare som, trots dessa insatser, inte är beredda att ta sin del av ansvaret för den nödvändiga upprustningen. För att balansera statens ansvar och fastighetsägarens ansvar föreslår vi att möjligheten till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter bör prövas. Därutöver behöver både lagstiftningen som skyddar hyresgästen och övervakningen av fastigheterna skärpas.

## Förstärkt hyresgästinflytande i form av skyddsregel för hyressättning vid reparationer/ombyggnader

Sveriges bestånd av hyresfastigheter börjar bli gamla och slitna och på många håll görs också omfattande renoveringar. Det är naturligtvis välkommet. Alla

<sup>5</sup> Lind H. Lundström S. 2009. Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet s. 56.

## Fel! Okänt namn på

ska ha rätt att ha ett bra och tryggt boende. Konsekvenserna av dessa renoveringar har för många tyvärr inneburit att man inte kan bo kvar i sina lägenheter efter renoveringarna eller ombyggnationerna. Det är inte ovanligt att hyrorna höjs mycket kraftigt. Många klarar inte detta ekonomiskt.

Kostnaderna för renoveringar måste täckas, men det måste regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara den kostnaden. Därför är ett förstärkt hyresgästinflytande angeläget, till exempel i form av en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.

## Energieffektivisering av bostäder

En ökad energieffektivisering i bostäder är avgörande för om vi ska kunna nå våra uppsatta klimatmål. Bostäderna från miljonprogrammet måste byggas om på ett miljörätt och hållbart sätt för minskad energiförbrukning. Nya hus ska byggas med lågenergimetoder och -förbrukning. Så kallade vita certifikat som ställer krav på elleverantörerna att bidra till effektivisering ska införas.

Bostadssektorn står i dag för en dryg tredjedel av Sveriges energianvändning. För att rejält minska bostädernas energianvändning måste både nybyggda och befintliga bostäder bli avsevärt mer energieffektiva. EU har som mål att alla nya byggnader ska vara så kallade nära-nollenergibyggnader. Vi socialdemokrater stödjer målet medan regeringen motarbetar det och menar att det ska vara frivilligt för medlemsländerna.

På kort och medellång sikt finns den största effektiviseringspotentialen i den redan befintliga bebyggelsen. Många äldre byggnader har ofta sämre klimat- och energistatus. Det är då viktigt att alla möjligheter till energieffektivisering tillvaratas, vilket oftast är särskilt aktuellt i samband med större ombyggnads- och upprustningsåtgärder.

Vi ser positivt på införandet av miljöpremie, liknande miljöbilspremie, för att ytterligare stimulera energieffektiviseringen. Dessutom har vi höga ambitioner när det gäller energieffektiva byggnaders potential att skapa jobb, export och förbättrad konkurrenskraft för de svenska företagen i sektorn. Det är positivt för innovationerna i Sverige samtidigt som en alltför konservativ hållning förhindrar dynamik som i värsta fall kan leda till försämrade konkurrenskraft.

## Blandade upplåtelseformer

Ensidighet i bebyggelse skapar ofta ensidighet i befolkningssammansättning. Detta är ett problem som det ofta talas om när det gäller miljonprogramsområden, men som är lika stort i andra områden. Stora villaområden är ofta mera segregerade än områden med ensidig bebyggelse av hyresrätter.

För oss socialdemokrater handlar blandat boende inte enbart om upplåtelseformer. Det finns stora behov av att ge människor möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar och göra så kallad bostadskarriär utan att ägandeformen

är viktig. Ett bostadsområde med blandning av upplåtelseformer och olika typer av boende ger ett mer dynamiskt område. Att äga ska inte vara den enda möjligheten att bo i radhus, villa eller en lägenhet med terrass och öppen planlösning. Ett annat exempel på boendeform är den kooperativa hyresrätten som kan vara både att hyra och att äga. Skillnaden mot den traditionella bostadsrätten är att kooperativa hyresrätter, oavsett modell, innebär ett spekulationsfritt boende. Den insats du lägger in när du flyttar till ett hyreskooperativ får du tillbaka om/när du flyttar därifrån. Detta kan vara en bra lösning som skapar möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende.

Kommunerna behöver bättre verktyg bland annat för att kunna medverka till att säkra blandade upplåtelseformer. I befintliga områden kan man skapa förutsättningar för mer blandad bebyggelse och fler upplåtelseformer via kompletteringsbebyggelse. Många traditionella miljonprogramsområden är relativt glest exploaterade och förutsättningarna för att komplettera bebyggelsen med andra upplåtelseformer och bostadstyper är bra. Flera av de traditionella miljonprogramsområdena som ursprungligen byggdes i perifera lägen har idag genom att städerna vuxit blivit mer centrala. Detta skapar nya förutsättningar för att erbjuda bra mark för nya attraktiva bostäder.

Ett problem som finns i områden med hög arbetslöshet är att när de boende väl får arbete så tenderar de att flytta ut ur dessa områden. För att skapa stabila boendemiljöer, där de boende stannar kvar på grund av att man vill och inte för att man måste, vill vi pröva olika vägar till ökad blandning av bostäder och upplåtelseformer. En lösning skulle kunna vara att redan i detaljplanen, när det byggs nytt, se till så att området får en mer blandad bebyggelse.

## En egnahemsrörelse för 2000-talet

Många, inte minst växande barnfamiljer, väljer och önskar att bo i en egen villa. Priserna för villor och radhus har stigit kraftigt. Idag har många hushåll, särskilt i storstadsområdena, med normala inkomster svårt att ha råd att bo i eget hus.

Det är angeläget att också dessa grupper ges möjlighet att bo i egenägt småhus. För detta krävs en aktiv bostadspolitik i kommunerna. Redan idag finns möjliga kommunala bostadspolitiska insatser som skulle underlätta för hushållen att äga sitt boende. Här har exempelvis Sigtuna kommun tagit fram en modell.

Kommunerna har som uppgift att ta fram markområde i efterfrågade lägen och kommunerna kan arbeta med en aktiv markpolitik samt underlätta för den nya bebyggelsen genom att pressa exploateringskostnaderna.

## Kommunal bostadsförmedling

Lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar innebär att kommunerna ska anta riktlinjer för att klara bostadsförsörjningen och överväga kommunal bostadsförmedling om det behövs.

### Fel! Okänt namn på

Fortfarande saknas kommunal bostadsförmedling i de flesta av Sveriges kommuner, varav flera stora och medelstora kommuner. Förhållandena på hyresmarknaden har försämrats ytterligare under de senaste åren och den akuta bristen på hyresrätter gör behovet av en fungerande kommunal bostadsförmedling ännu större.

Lagen om kommunal bostadsförsörjning bör skärpas så att kommunerna tar ett större ansvar för att förmedla bostäder, antingen genom kommunala bostadsförmedlingar eller genom att erbjuda motsvarande service i annan form.

## Andrahandsuthyrning av bostäder

Andrahandsförmedlingen sker ofta helt fritt. Det sker utan att någon kontrollerar seriositet och lämplighet hos uthyrare eller aktörer på marknaden. Det skapas en dold andrahandsmarknad där bostadssökande kan bli lurade med bland annat hyreshöjningar över laglig nivå. Det finns exempel där människor systematiskt har lurat andrahandshyresgäster på depositioner utan att det funnits någon bostad. Dessutom blir uthyrningen helt godtycklig med stora risker för olaglig diskriminering.

Därför bör kommuner med stor bostadsbrist uppmanas att också stå för en förmedling av andrahandskontrakt. Lagförändringarna om privatuthyrning av bostäder i andra hand behöver följas upp och ses över.

## Förvärvslag

Många gånger behöver oseriösa hyresvärdar hindras från att komma över nya fastigheter. En lösning kan vara att kommunen kan få ett förvärv prövat hos hyresnämnden. Dessutom kan detta ha en preventiv effekt. Risken att bli prövad gör det mindre attraktivt för olämpliga hyresvärdar att köpa nya fastigheter.

## Förköpslag

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen, då måste de också ha verktyg för att uppfylla målet. Ett av de verktygen kan vara en förköpslag. Då ges kommunerna möjlighet att förköpa mark och på så sätt kunna ha en långsiktig samhällsplanering och möjlighet till bostadsplanering.

## Stöd till vikande bostadsmarknader – Hela Sverige ska leva

Sverige är ett avlångt land med en stor andel av det som kallas glesbygd. Vårt land har också stora naturtillgångar, som skogen, vattnet och gruvorna som oftast finns i just dessa områden.

Att bygga nya bostäder i glesbygd är nästan omöjligt idag. Bankerna anser att riskerna är för stora för att låna ut pengar. Lösningen är inte heller att köpa gamla hus och gårdar billigt. Det krävs ofta ganska stora investeringar för att renovera dessa hus. Det är också kostsamt och lånevillkoren är desamma i hela landet.

Många människor drömmer idag om att kunna flytta ut på landsbygden. För många blir drömmen aldrig verklighet på grund av att man inte kan få låna pengar till ett nytt hus eller för renovering av ett gammalt. Sverige behöver en genomtänkt politik för hur hela landet ska kunna leva. Det måste gå att bo och arbeta också utanför våra storstäder och tillväxtregioner. Vi vill därför se över stöd till vikande bostadsmarknader där EU-medel kan vara en möjlighet.

I och med att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft år 2011 ska allmännyttan bedriva sin verksamhet efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Då lagen är ny är det än så länge svårt att dra några slutsatser kring hur lagen fungerar i praktiken. Klart är dock att lagen får konsekvenser för kommunala bostadsbolag på svaga bostadsmarknader som kan behöva skriva ner fastighetsvärdena för att harmonisera med de verkliga marknadsvärdena. Att det finns stora skillnader i förutsättningarna mellan de svenska lokala bostadsmarknaderna ställer höga krav på lagstiftningen. Till följd av den nya lagen finns ett stort behov av stödförordning vad gäller förutsättningarna för bostadsbolag på svaga bostadsmarknader och som harmoniserar med EU-rättens krav på konkurrensneutralitet.

## Vräkningar av barnfamiljer

Det finns en nollvision mot vräkningar av barnfamiljer, ändå har var fjärde kommun under de senaste åren verkställt vräkningar där barn berörs. Det vanligaste skälet är hyresskulder.

Varje vräkning som drabbar barn är en tragedi. Barnets trygghet rycks undan och hemmet ersätts med ett eller flera tillfälliga boenden. Vägen tillbaka till ett eget hem kan vara lång.

Det finns regler för att förebygga vräkningar. Hyresvärden ska utan dröjsmål och skriftligen kontakta socialtjänsten när en barnfamilj hotas av vräkning. Socialtjänsten ska omedelbart utse en handläggare som kontaktar hyresvärden och familjen för att lösa problemet och förebygga en vräkning. Den vanligaste hjälpen är ekonomisk rådgivning och ekonomiskt bistånd. Men tyvärr fungerar inte detta alltid i praktiken. Ofta dröjer det för länge innan

**Fel! Okänt namn på**

socialtjänsten kopplas in och innan en handläggare därefter tar tag i situationen. Under tiden verkställs vräkningen.

För att säkerställa att barn inte vräks vill vi förstärka kraven så att fastighetsägaren/hyresvärden anmäler samtliga vräkningar till socialtjänsten i kommunen innan vräkningen verkställs. Om det finns barn i hemmen är anmälan extra viktig. Socialtjänsten ska då ha mottagit anmälan, aktiverat ärendet och getts rimlig tid för agerande. Om inte denna anmälan bifogas ska kronofogden bortse ifrån att verkställa vräkningen.

## Hemlöshet

Hemlöshet är den yttersta formen av fattigdom och utanförskap. I ett välfärds-samhälle går det inte att säga att bostadsfrågan är en ”privat” fråga som marknaden ska sköta. Rätten till bostad är en grundläggande del av välfärden och vi har ett gemensamt ansvar för att alla medborgare har någonstans att bo.

Socialstyrelsens kartläggning av människor i hemlöshet visar att hemlösheten har ökat i alla hemlöshetssituationer sedan mätningen 2005. Sammanlagt har cirka 34 000 personer, enligt Socialstyrelsens definition, inrapporterats som hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden, varav cirka 4 500 personer i akut hemlöshet.<sup>6</sup>

Flertalet av de hemlösa lider av psykisk sjukdom och/eller missbruk. Men en växande grupp hemlösa är: fattiga, ensamstående kvinnor med barn, arbetslösa, asylsökande, personer med betalningsanmärkningar och överskuld-satta bland annat. Människor som av någon anledning har trampat rakt igenom det sociala skydds nätet.

En väl utbyggd generell välfärd med bra, billiga bostäder, arbeten, rehabilitering och bra vård är viktigt för att förebygga hemlöshet. Revor i välfärds-nätet och hemlöshet går hand i hand.

Regeringen bör uppdras att kartlägga hemlösheten i Sverige oftare än vad som sker idag och återkomma till riksdagen med riktade åtgärder för att på ett bättre sätt bekämpa och förebygga hemlöshet. Samtidigt som vi ser alla de problem som finns på den svenska bostadsmarknaden kan vi konstatera att den borgerliga regeringen har avpolitiserat stora delar av bostadsfrågorna.

## Trygga regler för hyressättning

Riksdagen har beslutat om nya regler för hyressättning som trädde i kraft så sent som år 2011. Därför är det olyckligt att regeringen nu lanserar nya inslag i form av så kallade individuellt avtalade presumtionshyror. Det skapar oro bland många människor då det mesta tyder på att förslaget är synonymt med otrygghet och höga hyror. Om regeringens förslag skulle genomföras innebär det ett systemskifte vad gäller hyressättning. Vi socialdemokrater tar

<sup>6</sup> Socialstyrelsen.

Fel! Okänt namn på

tydligt avstånd från denna linje och värnar det nuvarande systemet som också accepterats av parterna på bostadsmarknaden.

## Bostäder i gruvsamhällen

Under en period har vi upplevt en högkonjunktur inom gruvnäringen som är exceptionell och som lett till ökade investeringar och öppnandet av både nya och gamla gruvor. Det är en positiv utveckling för vårt land. Men det behövs fler insatser för att tillvarata de förutsättningar som finns för att utveckla gruvnäringen. En del i detta är att det finns bostäder för dem som väljer att flytta till och börja arbeta i gruvsamhällen. En annan del handlar om de personer som på grund av exploatering av gruvor tvingas flytta från en hyresbostad till en annan med väsentligt högre boendekostnad som följd. För att lösa problematiken krävs en aktiv medverkan av fler än de berörda kommunerna. Gruvnäringen genererar stora inkomster till vår gemensamma ekonomi. Vilka insatser som kan bli aktuella för staten bör bli föremål för närmare utredning.

## Utvecklingsprojekt för jämlika offentliga rum

Vi delar regeringens uppfattning att det krävs åtgärder för att främja jämställda offentliga rum. Vi ser också att kvinnor och flickor känner sig begränsade i sina möjligheter att röra sig utomhus. Men vi ser även att det finns andra grupper som känner samma otrygghet. Hbt-personer, personer med invandrarbakgrund, personer med tydliga religiösa attribut för att visa på några exempel. Det är därför angeläget att bredda det föreslagna utvecklingsprojektet till att handla om jämlika offentliga rum, det vill säga även omfatta ytterligare grupper utöver kvinnor och flickor.

Stockholm den 4 oktober 2013

*Veronica Palm (S)*

*Carina Ohlsson (S)*

*Jonas Gunnarsson (S)*

*Yilmaz Kerimo (S)*

*Hillevi Larsson (S)*

*Katarina Köhler (S)*

*Lars Eriksson (S)*