

Motion till riksdagen 2008/09:C439

av **Carina Moberg m.fl. (s)**

Hyresrätten och allmännyttan

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hyresrättens betydelse för arbetsmarknaden.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hyressättningen.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om införandet av ett nytt stöd för byggandet av små klimatsmarta hyresrätter.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om allmännyttan som bostadspolitiskt instrument.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om utförsäljningarna av allmännyttiga hyresrätter.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regler vid ombildning av allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om allmännyttans roll vid upprustningen av våra mest slitna bostadsområden.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttiga kommunala bostadsföretag ska drivas enligt långsiktig självkostnadsprincip.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett miljardprogram för miljonprogramsområden.

Motivering

Hyresrätten är så mycket mer än bara en boendeform. Den skapar valmöjligheter på vår bostadsmarknad, den främjar rörligheten på arbetsmarknaden, den motverkar segregationen och öppnar dörrar till en egen bostad för många

Fel! Okänt namn på

– de som väljer att hyra och därigenom få ett fullservicealternativ men också för dem där övriga boendeformer av olika skäl inte är aktuella.

Trots detta menar vi att regeringen angriper hyresrätten, allmännyttan och hyresgästerna på punkt efter punkt. Med stor målmedvetenhet har produktionsstöd, avvecklade mål, avlövad lagstiftning och marginaljusterande förändringar sammantaget lett fram till en tydlig bild av hur ambitionerna på det bostadspolitiska området minskat. Hyressättningssystemet är under utredning till (är vi rädda för) den starkare partens fördel.

Effekterna visar sig redan genom en dramatisk minskning av nybyggda hyresrätter och där utförsäljningen av allmännyttan kommer att leda till minskade valmöjligheter, ökad segregation, minskad rörlighet och sämre förutsättningar för kommunerna att garantera alla medborgare bostad. Utvecklingen går åt helt fel håll och kommer att slå hårt mot kommande generationer.

Hyresrätten – en självklar del av bostadsmarknaden och en förutsättning för rörligheten på arbetsmarknaden

Vi socialdemokrater anser att samhället har ansvar att trygga bostadsförsörjningen, att motverka boendesegregation och att hålla nere boendekostnaderna. Sverige har länge haft tre huvudsakliga upplåtelseformer; hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Samtliga dessa fyller viktiga behov för ett fungerande samhälle. Utvecklingen i framför allt storstadsområdena med utförsäljningar samt ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter rubbar balansen och begränsar rörligheten på såväl bostadsmarknaden som arbetsmarknaden.

För att arbetsmarknaden ska kunna blomstra förutsätts att det finns bostäder att tillgå. Det finns olika lösningar på detta, men hyresrätten och allmännyttiga bostadsföretag har länge varit samhällets främsta verktyg för att tillgodose behovet av bostäder. Professor Andrew Oswald vid Warwick University har påvisat sambanden mellan upplåtelseformer och arbetsmarknaden. Hans studier visar att arbetslösheten ökar snabbare i de länder som haft den snabbaste tillväxten av andelen ägt boende. Den främsta förklaringen till detta är att ägt boende innebär högre kostnader för att byta bostad, vilket minskar rörligheten. Samma resultat har sociologen Maria Brandén på Stockholms universitet, Institutionen för framtidsstudier, kommit fram till i sin studie *Arbetslöshet, upplåtelseform och geografisk rörlighet* där hon undersöker sambanden mellan bostads- och arbetsmarknaden.

Det finns problem på bostadsmarknaden som måste hanteras. På många håll råder bostadsbrist, vilket särskilt drabbar de unga och de med svag ekonomi. Bostadsbristen i landets tillväxtorter är också ett hinder för rörligheten på arbetsmarknaden. Mot denna bakgrund är det bekymmersamt att utbudet av hyresrätter minskar genom ombildningar till bostadsrätt och att vissa kommuner driver en utförsäljningspolitik av allmännyttan.

Bristen på hyresbostäder med rimliga hyror i expansiva storstadsregioner försvagar möjligheterna för näringslivet att utvecklas. Det är främst unga vuxna och andra som flyttar in till storstadsområdena som drabbas av bristen

på bostäder med rimliga boendekostnader. Sverige behöver skapa bättre villkor för byggande av hyresrätter och hyresboende. Inriktningen bör vara att skapa möjligheter för alla att kunna få en bostad till rimlig kostnad och att skapa möjligheter för näringslivet att utvecklas och kunna efterfråga den arbetskraft som behövs. Vi socialdemokrater anser att det behövs ett fortsatt stöd för nyproduktion av hyresrätter i lägen där marknaden visar sitt tillkortakommande och för att tillgodose målet om allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.

Hyressättning

I framtidens allt rörligare samhälle där människor kommer att flytta runt mer spelar hyresrätterna en viktig roll. För oss socialdemokrater är ett stabilt hyressättningsystem av avgörande betydelse för en fungerande hyresmarknad. Marknadshyror är inte den modell som gynnar hyresgäster med vanliga inkomster. Därför avvisar vi socialdemokrater de förslag som lämnas i slutbetänkandet från Utredningen om allmännyttan SOU 2008:38 *EU, allmännyttan och hyrorna*. Utredningens förslag om efterfrågestyrda hyror kan komma att innebära 50–150 % i de tre storstadsregionerna och 20–50 % i mellanstora städerna. Hyreshöjningarna kan leda till att drygt 50 000 hushåll med låga inkomster kan tvingas från storstädernas attraktiva områden. Det är mer än 70 000 personer som kan tvingas flytta enligt beräkningar från Hyresgästföreningen. Utredningens förslag innebär även att statens makt över hyressättningen ökar på bekostnad av marknads parter makt.

Vi socialdemokrater vill i stället se en hyressättning som styrs av andra principer än enbart utbud och efterfrågan. En begränsning i hur mycket hyrorna får höjas måste finnas kvar för att motverka ockerhyror och försäkra hyresgästens faktiska besittningsskydd. Ett sätt att uppnå detta mål kan vara aktiv politik och ett mer framsynt ansvarstagande från parterna på bostadsmarknaden inom i stort sett nuvarande bruksvärdessystem. Skillnaden mellan den hyresnivå som är resultat av någon form av bruksvärdessystem och vad det skulle bli med marknadshyror får heller inte bli för stor. Då kommer problemen med svartkontrakt, ombildning till bostadsrätt och minskad nyproduktion av hyresrätter bli allt svårare att bemästra. Vi menar att man måste överväga hur man långsiktigt kan förbättra de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten och därmed balansen mellan upplåtelseformerna.

Ett nytt stöd till byggandet av små klimatsmarta hyresrätter

Den borgerliga politiken har lett till att byggandet av hyresrätter kraftigt minskat enligt siffror från Boverkets indikatorer. Påbörjandet av hyresrättsbyggandet har minskat med 63 % under första halvåret 2007 jämfört med första halvåret 2006, och värst är det i Stockholm där minskningen är 75 %.

Fel! Okänt namn på

Under 2008 kan vi se en minskning med 20 % av byggandet av hyresrätter jämfört med 2007.

Detta är en oroande och farlig utveckling. Inte minst eftersom vi i dag har stora ungdomskullar som är på väg ut på bostadsmarknaden. Vi socialdemokrater vill bryta denna negativa utveckling den borgerliga politiken medfört och införa ett nytt investeringsstöd. Det ska vara ett stöd som stimulerar byggande av hyresrätter men också sätter fokus på hållbarhet och framtid, och det ska vara ett grönt investeringsstöd som stimulerar byggandet av billiga och miljövänliga hyresbostäder samt stimulerar produktion av mindre lägenheter till låga hyror. Till skillnad mot tidigare investeringsstöd vill vi ställa krav på att produktionen och driften av nya fastigheter ska vara miljövänlig.

Allmännyttan – till nytta för alla

Tillgången till goda bostäder för alla medborgare har utgjort en central del i den svenska välfärdspolitiken. Rätten till en bostad är lagfäst i Sveriges grundlag. Det tidigare målet för bostadspolitiken var att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö. Genomförandet av bostadspolitiken vilar på en ansvarsfördelning mellan stat och kommun, där staten har ansvar för det övergripande regelsystemet och kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen lokalt. Målet om en social bostadspolitik har av den moderatledda regeringen ersatts med ett vagt mål som innebär ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”. Detta duger inte. För oss socialdemokrater är bostaden något mer än bara en handelsvara.

Allmännyttans historia och dess dubbla syften

Alltsedan 1940-talet har de allmännyttiga bostadsföretagen haft en avgörande betydelse för tillkomsten av bra bostäder för familjer. Under en lång period byggde vi gemensamt upp ett allmännyttigt bostadsbestånd präglad av självkostnadsprincipen. Bostadsbeståndet skulle vara stort och attraktivt för breda grupper på bostadsmarknaden, oavsett inkomst eller bakgrund. Det var ett ideologiskt vägval. Vi valde inte den kontinentala metoden att bygga särskilda socialbostäder för dem som har det allra sämst ställt. Vi valde en *public housing*-modell för att undvika stigmatisering.

Från att ursprungligen ha varit en närmast marginell företeelse svarade de kommunalt ägda allmännyttiga bostadsföretagen under en lång rad år för en stor del av tillskottet av bostäder på den svenska bostadsmarknaden. För att kunna lösa sina dubbla uppdrag måste allmännyttan rikta sig till alla medborgare, oavsett inkomst, familjestorlek eller social ställning. Därigenom möjliggörs en social interaktion mellan individer med olika bakgrund, vilket i sin tur kan reducera de följdproblem som uppstår när ekonomiskt svaga och socialt

utsatta grupper koncentreras till vissa områden. I dag har denna sociala integrationsfunktion kompletterats med en etnisk dimension.

Denna bakgrund måste finnas med om man ska förstå det dubbla syftet med uppbyggnaden av allmännyttiga bostadsföretag, huvudsakligen med kommunerna som huvudmän. Detta dubbla syfte är dels att tillhandahålla bostäder av god kvalitet till rimliga kostnader för ekonomiskt svaga och utsatta grupper, dels att fungera socialt integrerande.

Ett bostadspolitiskt och arbetsmarknadspolitiskt instrument för kommunerna

Kommunala bostadsföretag har under lång tid varit ett viktigt instrument för att främja en social bostadspolitik. Skälet till att kommuner äger och förvaltar bostäder har varit att främja målet om goda bostäder till rimliga kostnader åt alla. De kommunala bostadsföretagen ska dock, inom ramen för självkostnadsprincipen, bedrivas effektivt och långsiktigt inom ramen för de förutsättningar som ges av det uppdrag företagen har. På så vis kan bolaget också anpassa beståndet till behoven hos olika grupper – ungdomar, studenter, barnfamiljer, äldre.

Vi socialdemokrater vill fortsätta att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen på ett sådant sätt att ägarna ges professionella möjligheter att ta sitt bostadspolitiska ansvar. I det sammanhanget bör en tydlig definition av begreppet fastställas och ett socialt uppdrag formuleras. Det kan därför behöva övervägas om det krävs en större tydlighet gentemot kommunerna om att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och då särskilt ansvaret om boende till rimliga kostnader. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör baseras på kunskap om de verkliga behoven på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Det är angeläget att kommunerna genom de allmännyttiga bostadsföretagen bidrar till ett varierat utbud på de lokala bostadsmarknaderna. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få en bra bostad, vilket är ett viktigt välfärdspolitiskt mål, samtidigt som utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad främjas.

Utförsäljningarna av allmännyttan är ett steg i fel riktning

Intressant att notera är att andelen ekonomiskt svaga eller i övrigt utsatta grupper i allmännyttan ökar ju mindre företaget är. Detta tyder på att relativt sett stora allmännyttiga bostadsföretag är viktiga om just allmännytte- och integrationstanken ska kunna få utrymme. Med små företag riskerar uppenbarligen allmännyttan att utvecklas i högre grad mot boende för marginaliserade grupper. I takt med utförsäljningarna av allmännyttan har allmännyttan blivit alltmera lik socialbostäder. Detta visar bostadsforskarna Bengt Turner och Anna Magnusson med all önskvärd tydlighet i sina studier av utförsäljningarna av allmännyttan.

Fel! Okänt namn på

Vi socialdemokrater vill investera i blandade upplåtelseformer. Därför är regeringens klartecken för utförsäljning av hyresrätter i attraktiva områden som redan domineras av bostadsrätter ett steg i fel riktning. Utförsäljningarna kommer att öka på stigmatiseringen av allmännyttan och i förlängningen bidra till skapandet av socialbostäder.

Klarare regler för ombildningar

Genom slopandet av tillståndsplikten vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har regeringen försvagat hyresrättens ställning och därmed hyresgästernas ställning. De hyresgäster som medvetet valt att bo hos en allmännyttig hyresvärd riskerar numera att tvingas in i valet mellan att medverka i en bostadsrättsombildning eller att bli hyresgäst hos sina grannar.

Enligt bostadsrättslagen krävs att två tredjedelar av hyresgästerna vid en omröstning stöder beslutet om att köpa fastigheten. I de fall det inte finns en sådan majoritet kan det tyckas rimligt att fastigheten ska kvarstå som hyresrätt, men så är inte fallet. I stället kan det ordnas nya omröstningar gång på gång med mellanliggande övertalningskampanjer. När en stor andel av hyresgästerna röstar emot en ombildning bör de ges rätten att tryggt kunna fortsätta att bo på det sätt de en gång valt. Förfarandet vid bostadsrättsombildning behöver bli tydligare och mer rättssäkert. Det behöver införas en begränsning av antalet omröstningar inom en begränsad tidsperiod.

En långsiktig självkostnadsprincip är nödvändig för upprustningen av våra mest slitna bostadsområden

För oss socialdemokrater är bostadspolitiken ett centralt område för välfärdspolitiken. Ansvaret för bostadspolitiken är en både nationell och lokal angelägenhet som bör försvaras. Villkoren och förutsättningarna för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag behöver förstärkas för att syftet med de allmännyttiga bostäderna lättare ska kunna uppnås.

Exemplet Gårdsten har visat hur viktigt det är att sätta samhällsnyttan framför egennyttan. Man kan inte på marknadens villkor och krav på avkastning rusta upp de områden som är i störst behov. Därför behöver Sverige behöver en bostadspolitik där kommunala bostadsföretag drivs enligt en långsiktig självkostnadsprincip snarare än av ett vinstmaximeringsperspektiv. Regeringens utredning SOU 2008:38 *EU, allmännyttan och hyrorna* föreslår att de allmännyttiga bolagen ska drivas som om företaget vore en marknadsekonomisk investerare. Utredningen kräver alltså att alla investeringar som ett allmännyttigt bolag gör måste överrensstämma med vad en marknadsekonomisk aktör förväntar sig få i utdelning av investeringen.

I sin rapport *Affären Gårdsten – har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?* undersöker nationalekonomerna vid KTH och avdelningen Bygg- och fastighetsekonomi – Institutionen för Fastigheter och byggande Stellan Lundström och Hans Lind om upprustningen av Göteborgsförorten Gårdsten har varit

ekonomiskt lönsam. Strikt företagsekonomiskt har inte upprustningen varit lönsam. Däremot har upprustningen av Gårdsten varit lönsam på en samhällslig nivå. Rapporten identifierar ett antal viktiga förutsättningar för den lyckade upprustningen, nämligen att det krävs ett kraftfullt, uthålligt och målinriktat bostadsföretag samtidigt som det måste finnas tydliga direktiv och en tydlig affärsidé.

De allmännyttiga bostadsföretagen är av flera skäl viktiga som ett icke vinstbaserat alternativ på bostadsmarknaden. Allmännyttiga bostadsföretag som tillhandahåller goda bostäder för alla, oavsett inkomst eller andra särskilda behov, innebär att också de sämst ställda får möjlighet att på hela hyresmarknaden efterfråga en bostad av god kvalitet till rimlig hyra.

Självkostnadsprincipen behöver därför ytterligare preciseras, och det behöver närmare belysas vilka kostnader som ska anses som "nödvändiga kostnader" för bostadsverksamhetens bedrivande. Det finns behov av att tydliggöra vad som ska gälla för kommunala bostadsföretag. Om det förekommer att vinstutdelningsbegränsningen kringgås på olika sätt måste lagstiftningen bli tydligare. Eftersom kommunala bostadsföretag levererar en allmännyttig tjänst – tillgång till goda bostäder – till kommunmedlemmar, behöver kommunallagens likställighetsprincip respektive självkostnadsprincip tillämpas på kommunala bostadsföretag. Kommunala bostadsföretag ska betraktas som en investering i en social bostadspolitik och inte som en del av den kommunala förmögenhetsförvaltningen.

Investera i ett miljardprogram för miljonprogrammen

Den borgerliga regeringens kraftigt sänkta fastighetsskatt för de mest värdefulla fastigheterna utgör en pinsamt tydlig klasspolitik med stora, delvis ofinansierade, omfördelningar till fastighetsägare i de mest välbeställda områdena. Det är sannoligen inte i dessa områden som det krävs något miljardprogram för ett bättre boende. Räntan på uppskovsbelopp i samband med försäljning av bostad försämrar dessutom rörligheten på bostadsmarknaden. Det har blivit dyrare att byta bostad. Samtidigt har stöden till nyproduktion av flerfamiljshus tagits bort, vilket gör det ännu svårare för unga, flyktingar och andra att över huvud taget etablera sig på bostadsmarknaden.

Samtidigt som de allra rikaste får stora skattesänkningar vet vi att det finns ett stort renoveringsbehov i det befintliga beståndet i miljonprogramsområdena. Genom denna "blå skatteväxling" sker en enorm förmögenhetsörflyttning till de människor som redan i dag har en bra situation på bostadsmarknaden. Därför vill vi socialdemokrater att en satsning på miljonprogramsområdena prioriteras. Skillnaden mellan olika bostadsområden ökar, särskilt i de större städerna. Boendet har blivit en klassindikator, varför vi tror att det är väsentligt att öka utbudet av attraktiva bostadsområden. Det finns bostadsområden där husen förvisso har bra lägenheter med god standard, men området eller stadsdelen i sin helhet har brister.

Vi vill ha fler attraktiva bostadsområden där människor trivs och där företag vill etablera sig. Ett intressant förslag i denna riktning är att Sabo har

Fel! Okänt namn på

annonserat att man vill att allmännyttan ska gå i bräsch för supersnabbt Internet. Men allmännyttan kan vara en föregångare i bostadssektorn på flera sätt. Man kan vara ledande inom klimatmässigt byggande av friska hus som hindra exempelvis allergier.

Allmännyttan kan bidra till en stadsutveckling där en bättre variation av bostäder och affärer, restauranger och arbetsplatser blandas och tillgången till kommunikationer är god. Upprustning, ombyggnad och förnyelse av redan befintliga hus och miljöer måste prioriteras i ord och handling. Staten har ett ansvar för samordning, ansvarsfördelning och kompetensförsörjning. För att driva på utvecklingen lokalt bör staten ta initiativ tillsammans med andra berörda, fastighetsägare, kommuner och näringsliv, så att stadsförnyelse av de mest utsatta bostadsområdena prioriteras. Vi måste bygga en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar allmännytta i miljonprogrammets flerbostadshus. Det finns i dag goda exempel hur man kan lyckas med detta, men vi vill se många fler. Därför vill vi investera i ett miljardprogram för miljonprogrammen.

Stockholm den 3 oktober 2008

Carina Moberg (s)

Gunnar Sandberg (s)

Rose-Marie Carlsson (s)

Fredrik Lundh (s)

Christina Oskarsson (s)

Johan Löfstrand (s)

Eva Sonidsson (s)