

Motion till riksdagen
2011/12:C388

av **Amineh Kakabaveh m.fl. (V)**

Hyresrättens ökade roll i samhället

1 Innehållsförteckning

2	Förslag till riksdagsbeslut	2
3	Bygg bort bostadsbristen.....	3
3.1	Upprustning och renovering	4
3.2	Alla hyresrätter behövs.....	4
3.3	Allmännyttans roll.....	5
3.4	Marknadskrav	6
3.5	Skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar.....	6
3.6	Blandade boendeformer	7
3.7	Mål och medel.....	7

Fel! Okänt namn på

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om målet om ett bostadsbyggande om 40 000 bostäder per år varav majoriteten hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett sammanhållet bostadsforskningsprogram.¹
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga hyresrätter ej ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad rättssäkerhet i lagstiftningen när det gäller ombildningar av hyresrätter.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om införande av en förvärvslag.
6. Riksdagen beslutar att avskaffa påtaglighetsrekvisitet genom en ändring i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken enligt följande: ”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp”.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bättre skydd mot stora och snabba hyreshöjningar.
8. Riksdagen beslutar om ett nytt bostadspolitiskt mål enligt följande: ”Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska utgå från 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.”
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att i detaljplan eller markanvisning föreskriva viss upplåtelseform.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till återtagande av mark.

¹ Yrkande 2 hänvisat till UbU.

3 Bygg bort bostadsbristen

Bostadsbristen måste byggas bort. Det behövs ett kraftigt ökat bostadsbyggande jämfört med dagens nivåer för att möta behoven. Boverkets prognoser ligger på 9 000 hyresrätter för år 2011 och en oförändrad siffra för 2012. Den moderatledda regeringen avskaffade förra mandatperioden, som ett av sina första beslut, investeringsstödet till hyresrätter. Hyresrättens andel av nyproduktionen minskade kraftigt. Detta var redan innan finanskrisen. Hyresgästföreningen redovisar att kostnadsutvecklingen för byggande av hyresrätter också varit lägre än för bostadsrätter (Hyresgästföreningen, pm 2010-02-05).

När det gäller försäljning av bostadsrätter så gäller fri prissättning. Vid bostadsbrist har inte byggbolagen något incitament att hålla igen på kostnaderna, bostadsrätten blir såld ändå. När det gäller hyresrätter så förhandlas hyrorna, fria priser/hyror gäller inte detta oavsett om det är byggt med investeringsstöd. Det tyder på att fria marknadspriser snarare än investeringsstöd driver på byggkostnaderna. I årets budgetproposition (prop 2011/12:1) påstår regeringen att produktionsstöden varit kostnadsdrivande utan att belägga detta. Det är också märkligt att denna tes enbart sägs gälla byggande av hyresrätter med tanke på regeringens politik i övrigt.

Vänsterpartiet menar att skattemässig neutralitet ska råda mellan olika kategorier av bostäder med olika upplåtelseformer. I dag är hyresrätten missgynnad och därför vill vi ta bort fastighetsskatten för hyreslägenheter. Ett borttagande av fastighetsskatten för hyresrätter sänker också boendekostnaderna för hyresgästerna.

Målet för bostadsbyggandet bör vara att 2016 uppgå till 40 000 bostäder om året, varav en majoritet bör vara hyresrätter. Möjligheterna att klara detta är beroende av insatser från både staten och kommunerna. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

För att stimulera ökad nyproduktion vill vi införa ett verkningsfullt statligt investeringsstöd för miljövänliga hyresrätter till överkomliga och förhandlade hyror. Till detta förs ett i förväg fastställt produktionskostnadstak. Krav för att få stöd är att boendekostnaderna blir rimliga enligt liknande ordning som tillämpats vid tidigare investeringsstöd/stimulans. För att få stöd ska fastigheterna klara ett energiförbrukningskrav på högst 70 kWh/kvm respektive 90 kWh/kvm beroende på geografisk zon.

Stödet ska riktas mot orter där bristen på ändamålsenliga och efterfrågade bostäder är särskilt stor. Även kooperativa hyresrätter liksom studentbostäder med hyresrätt omfattas av stödet. Högst 200 000 kr/lägenhet kan bidraget uppgå till. I Vänsterpartiets budgetmotion (2011/12:Fi243) anslås 3 miljarder kronor för detta ändamål. En noggrann seriositetsprövning ska också göras så att inte den svarta sektorn gynnas. Byggsektorn är en av de sektorer i näringslivet som varit hårt drabbade av oegentligheter.

Fel! Okänt namn

3.1 Upprustning och renovering

ROT-avdraget omfattar idag inte hyresrätter. Hyresgästföreningen redovisar att 650 000 lägenheter som byggdes under miljonprogramsåren är i behov av renovering och att 350 000 av dessa behöver renoveras under den kommande femårsperioden. I ett förnyat ROT-program ska det ingå klimat- och tillgänglighetsperspektiv. Hela 40 % av energianvändningen går till bostads- och servicesektorn. Sådana förslag finns från bl.a. HSB och Riksbyggen, programmet kallas då för klimat- och tillgänglighetsanpassning (KLOT). Både klimat- och tillgänglighetsanpassning är nödvändiga delar av ett nytt hyres-ROT-program. När det gäller behovet av tillgänglighetsanpassning vet vi att en allt större andel av befolkningen är äldre.

I en rapport som tagits fram av Sveriges Byggindustrier, Svenska Teknik&Designföretagen, Fastighetsägarna och Bygghandelsindustrierna presenteras 15 förslag för att få fart på energieffektiviseringen av befintliga flerbostadshus. De menar bl.a. att vi redan nu ska sikta på målet att minska energianvändningen per uppvärmd byggnadsarea med 50 % till år 2050 i stället för etappmålet 20 % år 2020. De anser också att Sverige ska återupprätta ett sammanhållet statligt byggforskningsprogram. Jämfört med i dag bör resurserna öka. Ett sådant byggforskningsprogram behövs, inte minst när projektet ”Hållbara städer” avslutas 2012. För detta bör det ske en omfördelning inom ramen för befintliga forskningsanslag. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Staten och näringslivet ska ta ett gemensamt ansvar med kommunsektorn och näringslivet för att utveckla rekordårs- och miljonprogramsområden och därmed skapa flera attraktiva, energieffektiva och klimatsmarta bostadsområden. Upprustningen ska ske i nära samråd med de boende. I ett hyres-ROT-program ska det ingå en demokratiplan och en konsekvensanalys av de boendes möjlighet att bo kvar efter upprustningen. Detta ska även ske utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Vänsterpartiet föreslår att ett hissbidrag inrättas. Äldrelegationen påvisade behovet av att tillgängligheten ökar i bostadsbeståndet. Antalet äldre ökar. Personer med funktionsnedsättningar ska kunna både bo i och besöka boende i fler områden. I Vänsterpartiets budgetförslag anslås 50 miljoner kronor per år till detta ändamål. Högst 25 % av kostnaden och högst 300 000 kronor per hiss kan bidrag utgå med. Som äldre- delegationen påpekar är det också viktigt att området till och från hissar görs tillgängligt för personer med funktionsnedsättningar.

3.2 Alla hyresrätter behövs

De kommande åren kommer stora ungdomskullar att efterfråga eget boende. Hundratusentals unga ska söka finna eget boende tillsammans med många som i dag är utan eget boende. Ofta efterfrågas hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom nyproduktion behövs det befintliga beståndet. Regeringen är

ensidigt inriktad på boende med kapitalinsats och på att öka den sekundära hyresmarknaden, främst då boende i andrahand.

Att höja trösklarna för många utan förmögenhet att få ett eget boende vänder vi oss emot. Hyresmarknaden ska inte dräneras på hyresrätter med låga hyror. En del utförsäljningar sägs syfta till att finansiera nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de sålda lägenheterna. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra de nyproducerade bostäderna med hög hyra.

Vänsterpartiet vänder sig därför mot ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Det är ombildningen vi är emot, inte bostadsrätter i sig.

Vänsterpartiet vänder sig också mot regeringens förslag om att befintliga bostadsfastigheter ska kunna ombildas till ägarlägenheter. I flera kommuner har hyresrätter omvandlats till bostadsrätter, inte för att det saknats efterfrågan på hyresrätter utan för att den politiska ledningen i kommunen vill ändra den sociala sammansättningen i ett bostadsområde och i kommunen. Regeringen bör återkomma med förslag på att befintliga hyresrätter inte ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Beslut om utförsäljningar görs i kommunerna. På riksnivå finns lagar som reglerar ombildningar. Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är skakig. Det behövs t.ex. en begränsning av antalet omröstningar inom en avgränsad tidsperiod och förstärkningar behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana rättssäkerhetsförbättringar vad gäller ombildningsförfarandet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

3.3 Allmännyttans roll

Vänsterpartiet värnar allmännyttans roll och framtid. En stark allmännytta är avgörande i social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. De allmännyttiga bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för allmännyttiga mål. Möjligheterna till en regional allmännytta bör prövas. Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Vi säger nej till marknadshyror.

Hyresgästernas inflytande över det egna boendet och närmiljön behöver stärkas. Därför behövs ökade möjligheter till hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll och boinflytandeavtal på områdesnivå. Vidare bör en förvärvslag återinföras. Det ska kunna vara möjligt att hindra ökända hyresvärdar att utsätta hyresgästerna för lidande. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Fel! Okänt namn

3.4 Marknadskrav

Som tidigare nämnts har Hyresgästföreningen i ett pm utifrån statistik från SCB påvisat att utvecklingen av byggkostnaderna för bostadsrätter överstiger motsvarande för hyreslägenheter. Den fria prisbildningen har drivit på byggkostnadsutvecklingen för bostadsrätter. Höga avkastningskrav för privata byggföretag är ingen återhållande faktor. Privata hyresvärdar önskar också höge avkastning. Det är därför, enligt Vänsterpartiets mening, olyckligt att riksdagen 2010 fattade beslut om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska avkrävas marknadsmässig avkastning. Den kommunala grundprincipen om självkostnad undantas. Effekterna av den nya lagstiftningen måste utvärderas.

Bostaden är inte som vilken vara som helst. Snabba hyresökningar kan inte mötas snabbt och enkelt med ett byte av bostad. Inkomst, ledigt utbud av andra bostäder, arbete, studier m.m. kan vara reella hinder. System som driver på en stark byggkostnadsutveckling och stora hyreshöjningar måste ersättas av regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll.

Hyresgästföreningen har undersökt skillnaden mellan privata värdar och allmännyttan: de privata värdarnas hyra låg i denna undersökning klart över allmännyttan. Påtaglighetskriteriet har inneburit utrymme för extra hyreshöjningar. Denna hyreshöjningsparagraf bör utmönstras ur jordabalken. Riksdagen bör besluta att avskaffa påtaglighetsrekvisitet genom en ändring i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken enligt följande:

”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp.”

3.5 Skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar

Den nya lagstiftningen som gäller från 1 januari 2011 har flera brister. Vid remissmötet den 14 januari 2010 framkom flera synpunkter som berörde regeringens förslag. För det första gällde det uttrycket ”väsentligt”. Bland annat sade juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet att begreppet väsentligt innebär en grov avvikelse från normal standard i den allmänna avtalsrättens områden. De föreslog i stället ”avsevärt” eller ”påtagligt”. Även Svea hovrätt säger att ”väsentligt” ger ett intryck av en större hyreshöjning än vad promemorian exemplifierar.

Regeringen motiverade inte sitt förslag på denna punkt och bemötte inte invändningarna mot det, man sa bara att ”utrymmet för en direkt hyreshöjning bör vara något större än vad utredningen föreslår”. Enligt Vänsterpartiet bör skyddsregeln inte utdefiniera många kraftiga hyreshöjningstillfällen, hyreshöjningar som i praktiken kan sätta besittningsskyddet ur spel.

Den andra frågan är kravet om att hyresgästen aktivt ska begära prövning. Bland annat anser Hyres- och arrendenämnden i Stockholm att nämnden ska kunna pröva alla ärenden där det finns skäl. De ska inte behöva klarlägga om det finns ett yrkande från hyresgästen och om det är tillräckligt klart formulerat.

rat. En hyresgäst är inte alltid i en stark position gentemot hyresvärden utan tvärtom i en beroendeställning. Vänsterpartiet delar nämndens ståndpunkt.

För det tredje gäller det begreppet särskilda skäl. Regeringen exemplifierar detta med att det utförts standardhöjande åtgärder. Är det frågan om tillval eller andra standardhöjande åtgärder som varit önskade av hyresgästen torde det knappast uppstå särskilt många tvister. I annat fall kan det dock innebära kraftiga hyreshöjningar som kan tvinga hyresgäster att flytta.

Det finns flera skäl som talar för att skyddsregeln är för vag och ger stort utrymme till undantag. Ett starkt besittningsskydd ska innehålla regler som tryggar hyreskontrakt. Men för att besittningsskyddet ska få full effekt måste det finnas effektiva spärrar mot kraftiga hyreshöjningar. Besittningsskyddet måste fungera i människors vardag och inte bara i teorin. Regeringen bör återkomma med förslag som ger hyresgästerna ett bättre skydd mot stora och snabba hyreshöjningar. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

3.6 Blandade boendeformer

Vänsterpartiet vill stärka människors möjligheter att välja hur de vill bo. Bostadspolitiken är därför också viktig för att aktivt bekämpa segregationen. Sverige behöver fler bostadsområden med blandade boende- och upplåtelseformer. Det är angeläget att kommunerna genom en aktiv bostadspolitik bidrar till ett varierat utbud på de lokala bostadsmarknaderna. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att bo i en bra bostad, vilket är ett viktigt välfärdspolitiskt mål, samtidigt som en utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad främjas.

Bostadspolitiken kan inte upphäva klasskillnaderna i samhället. Om det förs en politik som går ut på att ge mer resurser till en välbärgad medelklass och låta sjuka och arbetslösa betala detta blir lokala bostadsprojekt mindre verkningsfulla. Det visar inte minst erfarenheterna från kravallernas England.

3.7 Mål och medel

Vi behöver en ny inriktning på bostadspolitiken. Ett nytt bostadspolitiskt mål behövs enligt följande:

Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. 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. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

Detta bör riksdagen besluta.

Vidare behöver det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen skärpas och förtydligas i syfte att öka tillgången på bostäder för nytillkomna på bo-

Fel! Okänt namn på

stadsmarknaden. Den kommunala bostadsförsörjningslagen bör tillföras en garanti för ungdomar, en förstabogaranti. Tillsynen över kommunernas åtaganden i sina bostadsförsörjningsplaner behöver skärpas.

Förutsättningar bör skapas för kommunerna att i detaljplan eller genom markanvisning föreskriva viss upplåtelseform. Vi vill även se över möjligheterna att använda översiktsplaner på motsvarande sätt. Viktigt är att det finns regler som gör att inte hyresrätter som möjliggörs på detta sätt kan omvandlas till bostadsrätter. Regeringen bör återkomma med förslag om att genom markanvisning m.m. föreskriva viss upplåtelseform. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om det inte byggs.

Byggföretag kan hålla på byggrätter för att en bristsituation ska kvarstå. När det råder brist på bostäder kan priset öka. Därför ska mark kunna tas tillbaka. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 25 september 2011

Amineh Kakabaveh (V)

Bengt Berg (V)

Eva Olofsson (V)

Marianne Berg (V)

Mia Sydow Mölleby (V)