

## Motion till riksdagen 2006/07:C320

av **Kalle Larsson m.fl. (v)**

# Bostadspolitik ur ett Stockholmsperspektiv

## 1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres 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 anføres 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 anføres 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 anføres om att ta bort möjligheten att ta ut förmedlingsavgifter för andrahandskontrakt i förskott.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att dels ge kommunerna obligatorisk skyldighet att anordna en avgiftsfri kommunal bostadsförmedling, dels klargöra vilka kriterier som ska gälla vid förmedling av alla hyreslägenheter och samhällets insyn i hyresvärdarnas tillämpning av dessa regler.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anføres om att bostadsbidragens roll som en del av bostadspolitikerna bör stärkas och att målet att ge ekonomiskt svaga hushåll möjlighet att hålla sig med goda och tillräckligt rymliga bostäder bör preciseras.

**Fel! Okänt namn på**

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

## 2 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 procent 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.

Under den förra mandatperioden med en vänstermajoritet i Stockholms stad och i en del andra kommuner i Stockholms län har det satsats på byggande av nya bostäder, men trots det saknar många en bostad och en del av nybyggnationerna är för dyra för många att efterfråga. Den nya borgerliga majoriteten i Stockholms stad och flera andra kommuner kommer knappast att satsa lika mycket på byggande. Man brukar bara hänvisa till att marknaden skall lösa all byggnation, men vi vet att det innebär byggandet av främst dyra lägenheter som få har råd att bo i. Särskilt viktigt är det att försvara räntebidragen, utan vilka betydligt färre lägenheter som vanligt folk har råd att bo i skulle byggas. I Vänsterpartiets budgetmotion anges ökade satsningar på räntebidragen, vilket ytterligare skulle stimulera byggandet. Med bostadsbrist för vanligt folk, 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 i dag 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.

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

Den gemensamma nämnaren för hemlösa personer är att de saknar en egen eller förhyrd bostad och är utestängda 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 egen bostad och inte kan få ett nytt kontrakt på grund av 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 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 vräktas. 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 procent bostadslösa före frihetsberövandet, men vad som är värre är att 20 procent är bostadslösa efter frigivningen.

Hemlöshet skall inte finnas i ett välfärdssamhälle. Vi 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.

## 4 Marknadshyror, ökad segregation och allmännyttan

För att Stockholm inte skall bli en än mer segregerad stad måste vi värna de hyresrätter som ännu finns kvar. Den borgerliga utförsäljningen av allmännyttan har bara lett till att ännu fler i dag står utan möjlighet att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Om utförsäljningen under den nya borgerliga majoriteten nu tillåts ta ny fart kommer bostadsförmedlingen att ha ännu färre lägenheter att förmedla eftersom det är de allmännyttiga bolagen som främst lämnar in objekt.

I Stockholms bostadsförmedling står i dag drygt 123 000 människor i kö. Priserna på bostadsrätter och villor ligger 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 procent hyresrätter, 55 procent bostadsrätter
- ? Hela staden: 45 procent bostadsrätter, 55 procent 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 på grund av 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 före 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.

Vi 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 oss 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

**Fel! Okänt namn på**

ökat boendesegregationen utan även minskat valfriheten för människor som vill bo i allmännyttans bostäder. Det borde vara självklart för alla kommuner att ha tillgång till kommunala bostäder, och vi vill försvara allmännyttans lägenhetsbestånd mot utförsäljning.

## 5 15 400 kronor för tvåa 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 kronor i månaden. Billigast skulle det vara i Tensta, där en liknande tvåa skulle kosta omkring 5 900 kronor. Uträkningen bygger på en modell som Hosan Zahir på Kungliga Tekniska högskolan (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 färiska data från Stockholms bostadsförmedling.

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

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 kronor i innerstaden. Med fri hyressättning, eller marknadshyror, skulle nivån för samma lägenhet alltså ligga i intervallet 13 700 till 15 400 kronor i månaden. I ytterstaden skulle höjningen också bli väsentlig enligt beräkningarna av Hosan Zahir. Nu ligger snitthyran på mellan 3 800 och 4 100 kronor 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 kronor. Sammantaget skulle alltså hyrorna höjas med närmare 200 procent i innerstaden och drygt 50 procent 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 segregation 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 hyresvärdarna 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 hyresvärden 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.

## 6 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 procent mer i hyra än vad förstahandskontraktssinnehavare gör, men det finns också exempel där personer har betalt 200 procent 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 procent.

Det moderna storstadslivet i Stockholm är lättroligt. 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 ge regeringen till känna.

## 7 Bostadsförmedling och bostadsanvisning

I bostadskrisens Stockholm har åtskilliga företag etablerats som sysslar med förmedling av andrahandskontrakt till oftast desperata människor. För-

### Fel! Okänt namn på

medlingarna 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 i dag ut en avgift om 2 000 kronor 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 inbetald 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 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.

Vi anser att det är 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.

## 8 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.



**Fel! Okänt namn på**

Undersökningen visar att ensamstående med barn i storstäderna bara hade 2 100 kronor kvar att leva på efter det att man betalt sina boendekostnader. I reella tal innebär det här en minskning med 1 700 kronor i månaden sedan 1995. I mindre kommuner uppgick försämringen till 1 100 kronor 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 procent av den bidragsgrundande inkomsten och för sammanboende ca 17 procent. I maj 2003 utgjorde ensamföräldrarna ca 67 procent av bidragshushållen och fick 73 procent av det totala bidragsbeloppet. Arbetslöshet och ekonomiskt bistånd är vanligt bland bostadsbidragstagarna. Bostadsbidragens roll som en del av bostadspolitiken bör därför förstärkas, och målet att ge ekonomiskt svaga hushåll möjlighet att hålla sig med goda och tillräckligt rymliga bostäder bör preciseras. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 30 oktober 2006

*Kalle Larsson (v)*

*Josefin Brink (v)*

*Pernilla Zethraeus (v)*