

Motion till riksdagen 2024/25:3075

av Jennie Nilsson m.fl. (S)

Bostadspolitik

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostaden som social rättighet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skillnaderna i boendekostnader mellan dem som hyr och dem som äger behöver minska och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av en bostadspolitik där det byggs blandat i hela landet i stället för särlösningar som hotar att ytterligare splittra vårt land och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en ny samlad bostadsförsörjningslag och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna ska kunna åläggas planering och byggande så att invånarna har tillgång till bra och hållbara bostäder och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de kommuner som överlåter bostadsförsörjningsansvaret till grannkommunerna inte ska kunna ta för givet att kunna räkna hem statens stöd för andra satsningar och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att staten tydligare ska ta ledningen och hantera bostadsförsörjningen som den tvärssektoriella fråga den är och tillkännager detta för regeringen.

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjning och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda formerna för att staten ska kunna bidra med fler aktiva åtgärder inom bostadspolitiken och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en statlig byggstimulans och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bygga 10 000 nya studentbostäder under de närmaste fyra åren och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa statliga byggkrediter och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett statligt startlån för förstagångsköpare och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att följa utvecklingen för bostadsbidraget med tilläggsbidraget som ett bostadspolitiskt viktigt verktyg för ekonomiskt svaga hushåll och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett statligt fastighetsbolag och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att samla bransch, parter och politiken i en Bostadskommission för att på ett konstruktivt sätt gemensamt möta utmaningarna på såväl kort som lång sikt och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en modern förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kontroll av fastighetsägare vid förvärv och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om energieffektivisering av flerbostadshus och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kommunala planer för mångfald av upplåtelseformer och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör ges rätt att i detaljplan ange upplåtelseform och tillkännager detta för regeringen.

22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begreppet "skäligt" bör införas som bedömningsgrund för överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utvärdering av genomförda lagändringar gällande hyresgästers ansvar för trygghet i bostadsområdet och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att också bostadsrättslagen bör ändras på ett sätt som motsvarar de förändringar i hyreslagen gällande bristande skötsamhet och störningar i boendet som införs genom propositionen och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av en nationell plan för bostadsförsörjning som inkluderar hänsyn till den utvidgade möjligheten till förverkande av hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen om offentlig upphandling (LOU) inte ska tillämpas för allmännyttiga bostadsföretag och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utveckla en hyrköp-modell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa denna bostad och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa möjligheter till ett socialt och tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet att fortsätta arbetet med regelförenklingar inom plan- och bygglagen utifrån redan tillsatta utredningar och tillkännager detta för regeringen.

33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en bortre tidsgräns för delgivning i en överklagandeprocess och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av frågeställningarna kring en begränsning av möjligheterna till överklaganden av detaljplaner och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att gå vidare med arbetet att se över vilka områden som ska vara riksintresse med ambitionen att minska antalet och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bygga bort bostadsbristen och skapa en balans som kan bidra till att lösa trångboddheten och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att åter tillsätta en utredning som kan föreslå åtgärder för att motverka social dumpning och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hur en person som har varit utsatt för brott i en nära relation ska kunna behålla det gemensamma boendet, oavsett boendeform, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av bostadsrättslagen med syftet att göra motsvarande förändringar som gjorts i den hyresrättsliga regleringen för att våldsutsatta ska kunna behålla det gemensamma boendet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga en nationell bostadskö och andra åtgärder för att hjälpa våldsutsatta barn och vuxna och tillkännager detta för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avsevärt korta handläggningstiderna i hyresnämnderna avseende olovlig andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en reglering av andrahandshyresmarknaden som förhindrar oskäligen skatteavdrag, ockerhyror och andra orättfärdiga inkomster på bekostnad av de bostadssökande och tillkännager detta för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna till ett entreprenadavdrag inom byggbranschen och tillkännager detta för regeringen.

44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utvärdera och uppdatera den nationella strategin mot arbetslivskriminalitet och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att människor ska kunna flytta till jobb och utbildning, bilda familj och skilja sig. Den är också en viktig tillväxtmotor. Den byggkris vi nu så tydligt ser begränsar därför inte bara människors livsval, den hotar också jobb och tillväxt. Stockholms Handelskammare presenterade i sin rapport ”Notan för byggkrisen” att vi riskerar ett aggregerat produktionsbortfall på hissnande 1 000 miljarder kronor för den svenska ekonomin fram till 2030.

Bostadsbyggandet i Sverige har varit på nedgång under de senaste åren. Höga byggkostnader och räntor medför att många byggstarter skjutits upp. Under första halvan av 2024 gick så många som 1 150 byggbolag i konkurs. Det motsvarar ungefär sex bolag om dagen. Byggbranschen är den sektor som varslat absolut flest personer om uppsägning. Byggnads a-kassa har ökat antalet inskrivna med 67 procent, bara det senaste året. För GS-facket del är verkligheten att var sjätte medlem blev varslad mellan år 2022 och 2023. Sverige står mitt i den värsta byggkrisen i Sverige på årtionden.

I inledningen av denna motion är det därför oundvikligt att påpeka att under den första halvan av den SD-styrda regeringens mandatperiod har vårt land gått från ett tidigare rekordhøgt bostadsbyggande till en tvärnit i nyproduktionen av bostäder. Något som, utöver uppenbara problem för bostadssökande, kommer att få en starkt negativ påverkan på jobb och tillväxt. Sverige blir fattigare.

Det finns förvisso omvärldsfaktorer som kriget i Ukraina, inflation och räntor som påverkat utvecklingen i negativ riktning. Men regeringens passivitet givet också dessa faktorer är anmärkningsvärd. Det lilla man uträttat har varit otillräckligt och framför allt, i vissa stycken felaktigt. Tydliga exempel på begångna misstag är avvecklandet av investeringsstödet och de avbrutna Sverigeförhandlingarna, båda besluten fattade i ett läge då vårt land gick in i en lågkonjunktur har starkt bidragit till tvärniten i nyproduktionen.

Högerregeringen tycks inte inse allvaret i situationen, inte heller sitt ansvar för att vidta konkreta åtgärder. För landet som helhet innebär avsaknaden av en aktiv

bostadspolitik att Sverige går mot att bli fattigare när såväl tillväxten som sysselsättningen utvecklas i negativ riktning. Då behövs en handlingskraftig regering, men dessvärre är frånvaron av en sådan övertydlig för den som studerar halvtidsbokslutet för den SD-styrda regeringens bostadspolitik.

Bra och trygga bostäder

För oss socialdemokrater är målsättningen bra och trygga bostäder för alla. Det förutsätter en nationell och generell bostadspolitik som fokuserar på goda bostäder åt alla – inte en marknad som fungerar för några.

Vi socialdemokrater vill att hemmet ska vara den trygga punkten i varje människas liv. Ens bostad påverkar vilka arbeten man kan ta, var man kan studera, och hur mycket av ens vakna tid som går till hantering av logistik såsom pendling. Det avgör om man som ung kan flytta hemifrån, påverkar vilka förskolor och skolor som är tillgängliga för ens barn, och möjligheten att känna ro. Det finns människor, främst kvinnor, som inte kan lämna ett våldsamt förhållande eftersom de inte har någonstans att flytta. Goda bostäder innebär därmed såväl fler hyresrätter som fler blandade bostadsområden med villor, radhus och flerfamiljshus som bryter den växande bostadssegregationen. Vi bygger inte bara hus, vi bygger samhällen. Vi socialdemokrater ska därför fortsätta att bygga och vi ska bygga bostäder som fler har råd att bo i. Därtill måste vi få bort trösklar som hindrar många grupper från att ta sig in på bostadsmarknaden.

Bostaden en social rättighet

En av vår tids stora utmaningar är att utveckla en hållbar social bostadspolitik. Det handlar i grunden om tre övergripande uppgifter;

- att bygga fler och hållbara bostäder,
- att motverka den sociala segregationen och därigenom förbättra förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor samt
- att göra det möjligt för ekonomiskt svaga grupper att lösa sitt bostadsbehov.

Vi måste gå till botten med orsakerna till boendesegregationen. Segregationen bryts inte med särlösningar för resurssvaga. Boende- och upplåtelseformer ska vara blandade. Trångboddheten ska bekämpas. Vi ska fortsätta att bygga hyresrätter som vanligt folk har råd att bo i.

En hållbar social bostadspolitik måste ha som mål att utjämna klyftorna mellan generationerna, mellan dem som idag har en bostad och de som står utan, mellan dem som har kapital och goda inkomster och dem som saknar detta. Den bör utgå från tanken om att alla ska ha lika värde och göra det möjligt att gå från hyresrätt till ägda boendeformer och vice versa, i takt med ändrade livsvillkor, nytt arbete och nya behov. Goda bostäder för alla ska ses som en social rättighet istället för att reduceras till en marknadsvara för vissa.

Utmaningar

Sverige har fram till nyligen haft det mest omfattande bostadsbyggandet på 30 år och det socialdemokratiska målet om 250 000 nya bostäder till 2020 uppnåddes med råge. Ett osäkert världsläge med stigande materialpriser, ökat inflationstryck och höga räntor skapade sedan stor oro och osäkerhet för fastighets- och byggbranschen, men även för hushållen. Bostadsbyggandet har tvärnitat och ökade kostnader för räntor, energi och förvaltningskostnader har slagit hårt mot fastighetsbranschen och hushållen. Bostadsbristen är dessutom alltför stor, speciellt i storstäderna. För att klara dessa utmaningar måste staten ta ansvar för de hushåll som idag har svårt att klara sin bostadssituation samtidigt som samhället måste stimulera till fortsatt byggande. Att i detta läge avskaffa investeringsstödet för byggande av hyresrätter med rimliga hyror var, och är fortsatt, ansvarslöst.

I dessa oroliga tider är det extra viktigt att bostadspolitikerna värnar vikten av den goda bostaden för alla. Den behövs för att hålla uppe byggandet och för att alla människor ska ha råd med sitt boende. Skillnaderna i boendekostnader mellan dem som hyr och dem som äger är stora och behöver minska. Vi behöver också fler blandade bostadsområden i hela landet. Att bryta segregationen är nämligen helt centralt för att stärka sammanhållningen i vårt land. Detta gör vi med en offensiv bostadspolitik där det byggs blandat i hela landet i stället för särlösningar som hotar att splittra vårt land ytterligare. Här har stat och kommun ett gemensamt ansvar. Alla kommuner måste ta ansvar för planering och byggande så att fler människor får tillgång till bra och trygga bostäder.

Politiken gör skillnad

Vad gäller bostadsbyggandet är det tydligt att politiken gör skillnad. Viljan och förmågan att fatta nödvändiga beslut samt att avsätta tillräckliga resurser är helt avgörande.

Under de två senaste mandatperioderna, då Sverige haft socialdemokratiskt ledda regeringar, så har bygget av över 400 000 bostäder påbörjats. Mellan åren 2015 och 2021 påbörjades byggandet av i genomsnitt 60 000 bostäder per år. Det motsvarar den nivå av behovet av nya bostäder fram till år 2030 som Boverket då prognosticerade.

Men under åren 2007-2014, då Sverige hade moderatledda regeringar, påbörjades endast ca 200 000 bostäder, ca 25 000 bostäder per år. Även då avskaffades (det dåvarande) investeringsstödet. Historien upprepar sig ofta. Den moderatledda regeringen startade omedelbart arbetet att steg för steg montera ner bostadspolitik, med ett lågt bostadsbyggande som ett givet resultat. Det skapade ett underskott på bostäder som orsakat en omfattande bostadsbrist och det tog lång tid att rätta till denna totala avsaknad av aktiv bostadspolitik. Nu ser vi återigen resultatet av högerregeringens avsaknad av bostadspolitik, en nyproduktion som ligger långt under den nivå som krävs för att komma tillrätta med bostadsbristen.

Den höga nivån på bostadsbyggandet åren 2015-2021 var naturligtvis en framgång för den socialdemokratiskt ledda regeringen. Men också en minst lika stor framgång för de många kommuner, ofta med rödgrönt styre, som gjort ett fantastiskt arbete. En stark bidragande faktor har varit investeringsstödet som möjliggjort ett omfattande byggande av hyresrätter. Det är ett utmärkt exempel på att det krävs en tydlig politisk vilja och förmåga för att åstadkomma konkreta resultat.

Ny bostadsförsörjningslag

Utmaningarna på bostadsmarknaden behöver lösas av stat och kommun i samverkan. Genom en ny, samlad bostadsförsörjningslag kan det gemensamma ansvaret tydliggöras och förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete skapas. En ny lagstiftning kan utformas utifrån befintligt underlag i utredningen SOU 2022:14 ”Sänk tröskeln till en god bostad”.

Kommunerna har idag huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Många kommuner tar också detta ansvar och har under de två senaste mandatperioderna byggt bostäder så att det knakar runt om i vårt land. Tyvärr är det dock en del kommuner som abdikerar i bostadsfrågan. Så kan vi inte längre ha det. Alla måste ta ansvar för planering och

byggande så att invånarna har tillgång till bra och hållbara bostäder. Vi socialdemokrater vill därför att kommunerna ska kunna åläggas detta och det innebär, för att vara väldigt tydlig, att det blir konsekvenser för de kommuner som undandrar sig sitt ansvar. Det är inte rimligt att vissa kommuner bär en betydligt större börda än andra. De kommuner som överlåter bostadsförsörjningsansvaret till grannkommunerna till exempel genom att inte tillse adekvat byggande, inte använda sig av möjligheten till förturer och sociala kontakt i bostadsförmedling eller genom s.k. social dumpning, ska inte kunna ta för givet att kunna räkna hem statens stöd för andra satsningar.

Staten har också ett ansvar, bland annat genom att vara den part som kan förändra spelreglerna på bostadsmarknaden. Staten kan styra byggherrarnas ekonomiska förutsättningar att producera bostäder och boendes möjlighet att betala samt motverka ekonomiska ojämlikheter mellan hushållen. Staten är också den part som skapar förutsättningar för kommunernas agerande. Vi socialdemokrater ser ett behov av att staten tydligare ska ta ledning, visa den politiska viljeinriktningen och hantera bostadsförsörjningen som den tvärsektoriella fråga den är. Därför föreslår vi att staten, i likhet med vad som redan gäller för kommunerna, tar fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. I inledningen av varje mandatperiod ska regeringen till riksdagen redogöra för behovsanalys, kvantitativa och kvalitativa målsättningar för politiken och planerade åtgärder för att uppnå dessa. Syftet är att avkräva regeringen spelreglerna för kommande mandatperiod och att åstadkomma effektiva åtgärder.

Statens ansvar

Bygget av bostäder har tvärnitat och inte minst för träbyggnadsindustrin är situationen akut. Konkurer och varsel är ett faktum i den byggsektor som traditionellt fungerar som tillväxtmotor. Den redan allvarliga bostadsbristen förvärras. Arbetsmarknadens funktionssätt försämras av bristen på bostäder i tillväxtregioner. Hela byggsektorn hotas av långsiktigt mycket kostsam kompetensförlust när verksamheten tvärnitar. Stora och för landet avgörande industrietableringar hotas av att bostäder saknas och inte byggs i de kommuner där framtidens industri vill etablera storskaliga anläggningar. Sverige har inte råd att låta bostadsbyggandet kollapsa. Hela byggsektorn befinner sig i ett stålbad och staten bör därför skyndsamt bidra med fler aktiva åtgärder. Vi föreslår därför två åtgärder i form av en statlig byggstimulans och statliga byggkrediter. De bör vara kopplade till tydliga kreditvillkor vad avser hyresnivå/prisnivå, klimatstandard och sociala hänsyn i utformning och

bostadsförmedling. Förslagen liknar de förslag som den statliga utredaren sedermera föreslog för att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande (Fi 2022:A).

Vi socialdemokrater har noterat att regeringen i budgetpropositionen föreslår att 140 miljoner kronor avsätts för att stödja den gröna omställningen och bostadspolitisk utveckling i norra Sverige under 2025. Regeringen föreslår också att 10 miljoner kronor avsätts till att subventionera kreditgarantiavgifter för att underlätta bostadsbyggande i etablerings- och omställningskommuner i hela landet. Oklart och otillräckligt, är vår övergripande kritik. Möjligen är det en anorektisk variant av de socialdemokratiska förslagen om statlig byggstimulans och statliga byggkrediter som vi förde fram redan föregående år. Vi avvisar därför regeringens förslag inom detta område till förmån för våra egna förslag som återfinns i denna motion.

Staten bör dessutom kunna bidra med fler aktiva åtgärder. Exempel på sådana kan vara landsbygdslån, formerna för detta behöver dock utredas vidare.

Statlig byggstimulans

Vi socialdemokrater menar att landet står inför stora kompetensutmaningar som ställer krav på en fungerande bostadsförsörjning. Vi föreslår därför att det införs en statlig byggstimulans i form av ett produktionsstöd riktat till två angelägna områden.

Studentbostäder. Enligt Sveriges förenade studentkårer (SFS) bor sju av tio studenter i kommuner där det råder akut brist på studentbostäder. Ungdomsbarometern visar även att en av fyra studenter har valt bort ett lärosäte på grund av bristen på bostäder, vilket understryker det akuta behovet av politiska åtgärder. Vi anser att stora satsningar på utbildningsplatser också måste mötas med fler studentbostäder med rimlig hyresnivå. Vår målsättning är att det byggs 10 000 nya studentbostäder under de närmaste fyra åren.

Mindre orter och arbetsmarknadsregioner med stora industrietableringar. De stora industrietableringar inom den gröna industrirevolution som pågår i vårt land visar på nya och akuta behov av bostäder i kommuner som fram till nyligen inte haft någon större befolkningsökning.

Vi föreslår att regeringen bemyndigas ingå ekonomiska åtaganden för dessa två åtgärder som medför behov av framtida anslag på högst 3 miljarder kronor år 2025 och ökar anslagsfinansieringen för dessa med 400 miljoner kronor år 2026 och 1 miljard kronor år 2027.

Statliga byggkrediter

Vi vill också införa statliga byggkrediter i form av en förmånlig statlig medfinansiering till nyproduktion. De bör ställas ut både för att sänka investeringskostnaden och den finansiella risken för byggherrar för att genomföra den samhällsnyttiga åtgärd som nyproduktion av bostäder innebär. Lånen bör ges ut till långsiktig statslåneränta (ränta på statsobligation med 25 års löptid), plus en minimal marginal för administrationskostnader. För att säkerställa att de allra bästa investeringsprojekten genomförs, bör staten låna ut maximalt 20 procent av investeringsbeloppet.

Vi föreslår att Riksgälden ställer ut lån om 5,12 miljarder per år. Resterande kan och bör komma från andra källor såsom fastighetsägarens eget kapital, reguljära banklån eller lån från den europeiska investeringsbanken.

Inför ett startlån för förstagångsköpare

Inträdet på bostadsmarknaden är för många förenat med stora svårigheter. Det handlar inte enbart om unga, tröskeln är ofta hög också för många andra som önskar ta steget in i en egen bostad. Och många gånger är köpet av en bostad i praktiken det enda sättet att skaffa sig en egen bostad.

Med dagens höga bostadspriser är det många gånger nästa omöjligt att spara ihop till kontantinsatsen och många tvingas ta blacolån vilket ofta innebär betydligt högre räntekostnader.

Den socialdemokratiskt ledda regeringen tillsatte en utredare med uppdrag att ta fram förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. I uppdraget låg bl.a. att föreslå hur ett statligt startlån för förstagångsköpare bör utformas.

Ett startlån skulle underlätta att komma in på den ägda bostadsmarknaden genom att korta tiden som behövs för att spara ihop tillräckligt eget kapital till den kontantinsats som krävs. Det skulle också minska behovet av blacolån för att finansiera kontantinsatsen.

Ett färdigt och remissbehandlat utredningsförslag finns i Regeringskansliet. Nu är det hög tid att lägga fram förslaget till riksdagen för beslut.

Bostadsbidrag

Boendekostnaden är den största enskilda utgiftsposten för många hushåll. I den akuta situation som nu råder med höga räntor (om än på väg nedåt) och kraftiga hyreshöjningar är bostadsbidraget med tilläggsbidraget viktiga bostadspolitiska verktyg

för ekonomiskt svaga hushåll. Mot den bakgrunden är det av yttersta vikt att följa utvecklingen och ha beredskap och mekanismer för att justera nivåer vid behov. Det är därför olyckligt att den SD-styrda regeringen nu aktivt väljer att sänka bostadsbidraget för barnfamiljer.

Bostadsbidraget beräknas utifrån hela kalenderårets inkomster. Oregelbundna inkomster, från exempelvis tillfälliga anställningar, arbetslöshetsersättningar och sjukförsäkringen, gör att det är vanskligt att uppskatta framtida inkomster på årsbasis. Studenter är exempel på en grupp som har svårt att i förväg uppskatta sin årsinkomst och många avstår därför från att söka bostadsbidrag med hänvisning till reglerna kring återbetalning. En lösning skulle kunna vara att bostadsbidraget grundas på de månatliga inkomstuppgifterna i arbetsgivardeklarationerna på individnivå från Skatteverket.

Statligt fastighetsbolag

Den socioekonomiska boendesegregationen har ökat sedan 1990-talet och det har fått oönskade konsekvenser som påverkar människors liv på en mängd sätt. Ökad trygghet och minskad brottslighet är nödvändigt i områden med socioekonomiska utmaningar, men också för att samhället i sin helhet ska vara tryggt. Mot bakgrund av de negativa konsekvenser som boendesegregationen medför för människor som bor i områden med socioekonomiska utmaningar och för sammanhållningen i samhället som helhet bör ytterligare initiativ övervägas.

Vi vill att regeringen tar fram en konkret plan för hur boendesegregationen ska brytas. Vi socialdemokrater vill se ett statligt ägt fastighetsbolag som kan agera med kraft i utsatta områden för att vända utvecklingen. Ett sådant fastighetsbolag med uppdrag att förvärva eller bygga fastigheter på marknaden i områden med socioekonomiska utmaningar, med marknadsmässig avkastning för sin ägare med beaktande av eventuellt särskilt samhällsuppdrag, skulle kunna vara en aktör som kan bidra till att utveckla områden och fastighetsbestånd till gagn för invånare och samhällets utveckling. Det kan exempelvis handla om bostäder, kommersiella fastigheter, fastigheter för samhällsservice samt anläggningar och utemiljöer för idrott och fritid.

Ett statligt ägt fastighetsbolag kan vara en stötdämpare under konjunkturedgångar. Därutöver ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt att förebygga, minska och motverka segregation och brottsligheten som den kan medföra i områden med socioekonomiska utmaningar. Syftet är att vända utvecklingen, främja jämlikhet och

skapa områden där människor får bättre levnadsvillkor och företag får bättre förutsättningar att verka.

Bostadskommission

Det råder en bred enighet om situationens allvar. Boverket pekar på att man ser en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. Branschorganisationen Byggföretagen, Byggnads, GS-facket, Hyresgästföreningen och enskilda opinionsbildare har krävt att det tillsätts någon form av kriskommission. Vi socialdemokrater menar att det allvarliga läget kräver att vi gemensamt överväger alla möjliga lösningar. Lösningar måste stå över låsningar. Det finns historiska exempel på hur vi i Sverige hanterat andra allvarliga situationer genom ett brett ansvarstagande. Ett tydligt sådant är finanskrisen i början av 90-talet, då den borgerliga regeringen tillsammans med Socialdemokraterna agerade när marginalräntan höjdes till 500 procent. Ett annat exempel var när den socialdemokratiska regeringen bjöd in till bostadspolitiska samtal 2016.

Det är viktigt med långsiktiga spelregler så att branschen, kommunerna och staten kan agera gemensamt över tid. Vi är beredda att medverka i ett arbete som syftar till att klargöra vilka åtgärder som är nödvändiga och kan få en bred uppslutning i riksdagen. Vi förväntar oss fortfarande att regeringen samlar bransch, parter och politiken i en Bostadskommission för att på ett konstruktivt sätt gemensamt möta utmaningarna på såväl kort som lång sikt.

En modern förköpslag

En rimlig grundprincip är att samhället ska ha ägande och kontroll över samhällsviktiga byggnader och områden. Det kan handla om fängelser, kommunhus, sjukhus m.m. Därutöver finns det säkerhets- och försvarspolitiska intressen. Det måste finnas en offentlig kontroll över denna typ av verksamheter och det ska inte finnas några säkerhetsrisker.

I grunden är det absurt att vi har en situation där vi kan få in intressen som inte är förenliga med den svenska säkerhetspolitiken. Det måste vi naturligtvis sätta stopp för. Vi ser därför behov av en modern förköpslag som ger såväl kommuner som regioner och staten möjlighet att förvärva nyckelfastigheter och säkra strategiskt viktiga försvarsintressen.

Den tidigare förköpslagen avskaffades av den moderatledda alliansregeringen 2010. Det fanns brister i den lagen. Vi socialdemokrater ville göra nödvändiga förändringar i

enlighet med vad Boverket och flera remissinstanser föreslog. Men den tidens högerregering avskaffade istället lagen helt och hållet.

Sedan dess har vi kunnat konstatera att det funnits många situationer då en förköpslag hade behövts. År 2022 tillsatte därför den socialdemokratiska regeringen en utredning om en ny och modern förköpslag. Nuvarande regering ändrade sedan direktiven. Det var inga små förändringar, regeringen strök precis allt som handlar om kommunala förköpsgrunder samtidigt som man förlängde utredningstiden. Därmed förlorade vi både hela det kommunala perspektivet och värdefull tid.

Om vi ska kunna säkra samhällsviktiga fastigheter så behöver regeringen skyndsamt ta fram en modern förköpslag. En lag som ger möjligheter – för kommunerna, för regionerna och för staten – att agera för vårt gemensamma bästa.

Kontroll av ägare vid fastighetsförvärv

I utredningsbetänkandet Vem äger fastigheten? (SOU 2023:55) föreslås åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet, något som nu sker i icke oväsentlig utsträckning. De i utredning framförda förslagen om ombildning på de boendes villkor och stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp bör genomföras snarast möjligt för att värna allmänintresset, säkra ordning och reda samt öka tryggheten i den svenska fastighetssektorn. Förslagen i utredningsbetänkandet om en ny hyresförvärvslag bör utredas vidare med beaktande av remissinstansers synpunkter i syfte att finna ett mer träffsäkert kontrollsystem som då också gäller samtliga kategorier av fastighetsägare.

Energieffektivisering i flerbostadshus

Statlig medfinansiering av energieffektivisering har många fördelaktiga effekter. Fastighetsägare och hyresgäster minskar sina kostnader för energiförbrukning och får direkt stöd att bära investeringskostnaden för åtgärderna. Detta är i sin tur bra för klimatet, för energisystemet och för att bibehålla kompetensen i sektorn, istället för att fler byggnadsarbetare går ut i arbetslöshet. Det viktiga arbetet att bryta segregationen och skapa goda bostadsområden får därtill nödvändigt understöd genom att eftersatt fastighetsunderhåll påskyndas och kan genomföras utan drakoniska hyreshöjningar.

Stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden avvecklades efter högermajoritetens beslut om statens budget för 2019. Stödet infördes av den socialdemokratiskt ledda regeringen hösten 2016 och totalt beviljades drygt 350 miljoner kronor i stöd till bostadsbolag i 33 kommuner för upprustning av sammanlagt knappt 4 000 bostäder.

Den socialdemokratiska regeringen införde under 2021 ett nytt tidsbegränsat stöd för energieffektivisering i flerbostadshus. Syftet med stödet var att förbättra energiprestandan i flerbostadshus genom att förbättra lönsamheten och främja kostnadseffektiva åtgärder vid genomförandet av energieffektiviserande renoveringar. Även detta stöd avvecklades av de högerkonservativa partierna vid beslutet om statens budget för 2022.

Den SD-styrda högerregeringen utsätter genom sin politik svenska medborgare och skattebetalare för betydande risker att drabbas av EU-böter för att Sverige misslyckas med att nå sina bindande åtaganden om utsläppsminskningar till 2030. Det är oerhört olyckligt att regeringen inte tycks ta dessa offentlig-ekonomiska risker på allvar. Men det gör vi socialdemokrater. Med de resurser vi går miste om skulle mycket angelägna klimat- och miljöåtgärder kunna finansieras, därtill med positiva effekter också på hushållsekonomin.

I det nya klimatpaketet 'Fit for 55', som slår fast hur EU ska nå sina klimatmål om 55 % minskade utsläpp till 2030, är bostadssektorns omställning och energieffektivisering en bärande del. Enligt EU-kommissionen står den för ca 40 % av den energi som används och 36 % av de energirelaterade direkta och indirekta växthusgasutsläppen. Under 2024 antogs också skarpa EU-krav på nationella planer för energieffektivisering av fastighetsbestånden i unionen. Sverige är skyldigt att inkomma med sin första åtgärdsplan under 2025.

Socialdemokraterna anser att behovet av ett riktat stöd för energieffektiviseringar är minst lika aktuellt som tidigare. Svenska folket ska skyddas mot höga elpriser. Vi socialdemokrater vill därför att 460 miljoner kronor satsas på energieffektivisering av flerbostadshus. Det är nödvändigt att förbättra befintliga byggnaders energiprestanda genom att främja kostnadseffektiva åtgärder vid genomförandet av energieffektiviserande renoveringar.

Det statliga stödet för energieffektivisering av flerbostadshus bör bibehållas. Inte minst stora delar av det s.k. miljonprogrammet, byggt på 1960- och 70-talen, är nu i akut behov av genomgripande renoveringsåtgärder. Vare sig hyresgäster eller

bostadsrättsinnehavare i detta fastighetsbestånd bör lämnas ensamma att bära hela kostnaden för den stora samhällsnytta som skyndsamma och transparenta energieffektiviserings- och miljöåtgärder medför. Tillsammans, inte var och en lämnad åt sitt eget öde, bygger vi Sverige starkare.

Utöver detta anser vi också att det bör övervägas att inrätta kompletterande statliga lån till storskaliga energieffektiviseringsåtgärder i samband med renovering.

Vidare har vi i Socialdemokraternas rammotion också förslag om att höja subventionsgraden inom ramen för rot-avdraget för tjänster som bidrar till energieffektivisering. Det kan till exempel handla om installation av bergvärme, vattenburen värme, installation av solceller, installation av dörr och fönster eller tilläggsisolering. Energieffektiviserande tjänster föreslås få en höjd subventionsgrad till 50 procent samtidigt som subventionsgraden sänks för övriga rot-arbeten.

Kommunala planer för mångfald av upplåtelseformer

Vi socialdemokrater vill se fler hyresrätter (inklusive kooperativa hyresrätter), bra bostäder för äldre, studentbostäder, klimatsmarta hus genom en ökad andel trähusbyggnation, blandade bostadsområden med både villor, radhus och flerfamiljshus som bryter den växande bostadssegregationen. Kommunerna bör kunna förfoga över ett konkret verktyg i detta arbete genom att ges rätt att i detaljplan ange upplåtelseform.

Hyresrätten

Hyresrätten är en boendeform som många föredrar och i Sverige finns 1,4 miljoner hyresrätter. Den kan vara ett bra insteg som en första bostad när man flyttar hemifrån, den kan vara ett alternativ senare under livet vid separation eller på äldre dagar då barnen flyttar ut och man önskar en mindre bostad. Många föredrar också enkelheten med att slippa ansvaret för underhåll och reparationer.

Men hyresrätten innebär också att man ofta är utelämnad till hyresvärden och har mindre kontroll över det egna boendet. Den socialdemokratiskt ledda regeringen gjorde mycket för att stärka skyddet för hyresgäster. Det handlar om åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt, otillåten andrahandsuthyrning och uttag av överhyror av andrahandshyresgäster. Vi har också infört en möjlighet att ingripa mot brister i förvaltningen av hyresfastigheter på ett tidigt stadium, genom att hyresnämnden kan vitesförelägga fastighetsägare att åtgärda bristerna. En hyresgäst, vars lägenhet förstörs

genom brand eller liknande, ska numer också erbjudas ett nytt hyresavtal av hyresvärden, förutsatt att det är skäligt.

Renoveringar måste ske på ett sådant sätt att människor har råd att bo kvar. Hösten 2021 gick den socialdemokratiska regeringen fram med propositionen ”Stärkt skydd för hyresgäster” som innehöll fyra konkreta förslag:

- Besittningsskydd vid förstörd lägenhet.
- Förstärkta möjligheter till vitesföreläggande mot oseriösa fastighetsägare.
- En långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering
- Stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder

De två första förslagen vann riksdagens gehör. Men de två övriga förslagen avvisades av riksdagens högermajoritet. Förslorarna är Sveriges hyresgäster.

En långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering vore av mycket stor vikt för hyresgästerna. 2002 infördes en lagstiftning kring så kallad infasning av hyror vid renovering. Denna lagstiftning har tyvärr visat sig vara för svag i skyddshänseende, varför höga hyror kunnat tillämpas redan första året. Detta har lett till att många människor tvingats flytta genom s.k. ”renovräkningar”. Förslaget från den socialdemokratiska regeringen innebär en infasningstid på fem år och med lägre summor varje år.

Stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder vore även det av stor betydelse för hyresgästernas trygghet. Idag kan en hyresvärd säga upp ett kontrakt i förtid trots att det är tidsbestämt. Människor som redan befinner sig i en utsatt situation på andrahandsmarknaden kan alltså bli bostadslösa när som helst med tre månaders varsel. Förslaget i denna del innebär att ett förbud mot att säga upp tidsbestämda kontrakt i förtid införs.

Vi menar att de två förslagen som högermajoriteten röstade ned är väl avvägda, varför vi lyfter dem igen. De tar hänsyn till både fastighetsägarens och hyresgästens intressen. På detta sätt skulle de värsta avarterna inom området kunna stävjas. Vid renoveringar och ombildningar vill vi stärka hyresgästernas ställning. Förekomsten av lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas.

Bland omständigheterna som urholkat hyresgästernas trygghet finns att hyresgäster i regel förlorar överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar. En av anledningarna till att hyresgästerna nästan är helt chanslösa är att domstolarna använder sig av begreppet ”inte är oskäligt” för att bedöma det rimliga i en renoveringsåtgärd.

Trots försök från lagstiftaren redan 2002 att åtgärda problemen har dessa åtgärder inte fått någon effekt. Denna obalans i samband med hyresförändringar vid renoveringar är orimlig och måste jämnas ut. I utredningen "Stärkt ställning för hyresgäster" (SOU 2017:33) föreslogs också att ett nytt begrepp skulle införas. Istället för "inte är oskäligt" menar utredningen att obalanserna hade kunnat hanteras om begreppet "skäligt" infördes som bedömningsgrund. Vi socialdemokrater anser att så bör ske omgående.

Under 2024 genomfördes lagändringar som utökad hyresgästers ansvar för trygghet i bostadsområdet. Vi socialdemokrater har ställt oss i grunden positiva till förändringarna, men ser också behovet av snabb och systematisk utvärdering av de nya reglerna och den rättspraxis som utvecklas. En utvärdering bör genomföras i enlighet med förslag i vår följdmotion (2023/24:2861) i riksdagen. Vi socialdemokrater anser vidare att bostadsrättslagen bör ändras på ett sätt som motsvarar de hyresrättsliga förändringarna gällande bristande skötsamhet och störningar i boendet som införts. Därtill menar vi att hänsyn till den utvidgade möjligheten till förverkande av hyresrätt eller bostadsrätt måste tas inom ramen för en nationell plan för bostadsförsörjning.

Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen står för de flesta nyproducerade hyresrätter och leder utvecklingen i att pressa boendekostnader. Allmännyttans villkor behöver dock stärkas och styras av samhällsnytta. Det måste även ges möjligheter att bygga på svaga marknader. Ett omfattande hyresbestånd och en gemensam förmedling för alla bostäder på en ort är avgörande för att alla ska kunna leva i bostäder som passar deras behov.

Kravet på att allmännyttan ska tillämpa Lagen om offentlig upphandling (LOU) gör att allmännyttan möter högre kostnader än privata bostadsföretag. Den statliga utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet – Bygg och bo till lägre kostnad – konstaterade att allmännyttan har en företagsekonomisk nackdel av att behöva tillämpa LOU. En studie som Sveriges Allmännytta låtit genomföra visar att allmännyttan har omkring tio procent högre byggpriser samt längre byggtid än privata byggherrar på grund av LOU.

Utredningen "Sänk tröskeln till en god bostad" (SOU 2022:14) har föreslagit att LOU ändras så att ett organ som verkar på normala marknadsmässiga villkor, har ett vinstsyfte och bär sina egna förluster inte ska behöva omfattas av LOU. Förslaget, som har fått stöd av flera kommuner och organisationer, innebär konkurrens mellan allmännyttiga och privata bostadsföretag på lika villkor.

Idag ser vi hur bostadsbyggandet rasat, till följd av hög inflation, höjda räntor samt regeringens beslut att avskaffa investeringsstödet för hyresbostäder med lägre hyresnivå. Att ta bort kravet på LOU för allmännyttiga bostadsföretag är ett steg i rätt riktning för att stimulera bostadsbyggandet och se till att vi får fler hyreslägenheter med hyror som vanligt folk har råd att betala. Vi socialdemokrater föreslår att Lagen om offentlig upphandling (LOU) inte ska tillämpas för allmännyttiga bostadsföretag.

Bostadsrätten

Vi socialdemokrater har redan tidigare framfört att ett statligt register över alla bostadsrätter bör inrättas, både för bostäder och lokaler i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Registret har även viktiga brottsbekämpande aspekter och möter därtill Riksbankens efterfrågan på möjligheten till samlad individbaserad statistik om hushållens tillgångar och skulder och bör av alla dessa skäl genomföras skyndsamt

För att en hyresvärd ska kunna bedöma om en bostadssökande verkligen är i behov av bostad, dvs inte har något annat boende, kan idag en kontroll göras mot fastighetsregistret för att se om den sökande är bosatt i en villa eller ett radhus. Om så är fallet kan den sökande anses vara utan behov av ett ytterligare boende. Denna möjlighet finns inte att kontrollera om en bostadssökande har ett annat boende i en bostadsrätt. Idag är det mycket svårt för hyresvärdarna att få uppgifter om vem som äger en bostadsrätt, vilket kraftigt underlättar för den som vill skaffa ett hyreskontrakt i avsikt att tjäna pengar på den utan att själv bosätta sig i den. Flera myndigheter som Socialtjänsten och Kronofogdemyndigheten skulle sannolikt också ha nytta av att få information om bostadsrättsinnehav. Finansinspektionen och Riksbanken har också påtalat behovet att få ökad kännedom om hushållens intäkter, vilket ett bostadsrättsregister skulle kunna bidra till.

Att nu regeringen anslår ytterligare medel till Lantmäteriet för att arbeta med utveckling och uppbyggnad av ett register över alla bostadsrätter är positivt. Vi förutsätter att arbetet bedrivs skyndsamt i enlighet med den utredning som den tidigare socialdemokratiska regeringen tillsatte (SOU 2022:39).

Egna hem

Det finns en stor önskan hos många, inte minst barnfamiljer, att bo i ett marknära boende med egen trädgård. Även om det på många håll tas initiativ till att tillhandahålla

olika bostadstyper genom hyresrätt, exempelvis hyresrättsradhus, räcker det inte. Priserna för villor och radhus har stigit kraftigt. Idag har många hushåll med normalstora inkomster, särskilt i storstadsområdena, svårt att ha råd att bo i eget hus.

Kommunerna har en nyckelroll och bör kunna presentera ett markområde i ett attraktivt läge nära kommunikationer och underlätta för den nya bebyggelsen genom att pressa exploateringskostnaderna. Inte minst finns en stor potential att erbjuda detta koncept i områden som behöver kompletteringsbebyggas. En villabebyggelse skulle i dessa fall innebära ett värdefullt komplement i området och bidra till en ökad bostadsblandning, attraktivitet och social hållbarhet.

En annan modell, som finns i begränsad skala, och kan utvecklas ytterligare är en hyr/köp-modell där hushållen hyr sin villa eller radhus mot ett bindande löfte om att få köpa just denna bostad efter en tidsperiod mot ett visst bosparande i ett säkrat system hos fastighetsägaren.

De avgörande frågorna är hushållens förmåga att efterfråga småhus, kommunernas beredvillighet att upprätta detaljplaner, utfärda bygglov, kostnadsnivån för nyproducerade hus och marken de står på, samt i vilken utsträckning staten tar en aktiv roll i bostadspolitiken på det sätt som vi socialdemokrater föreslår i övrigt i denna motion.

Vi konstaterade redan under föregående år att den SD-ledda regeringens ”planeringsstimulans” för fler bostäder i småhus i form av 60 miljoner kronor att fördela till 290 kommuner är enbart symbolpolitik. En satsning i denna storleksordning är givetvis av marginell betydelse och dessutom förenat med kostnader för administration, vilket bekräftas av att regeringen nu flyttar pengar inom anslaget så att det blir ännu mindre att fördela.

Kooperativa hyresrätten

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 i 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.

Vi bygger inte enbart hus, vi bygger samhällen

Det finns många olika hänsyn att ta när man bygger samhällen. I potten ligger också en av vår tids avgörande utmaningar: klimatomställningen. Vi måste bygga klimatsmart och vi måste även bygga för att parera de klimatförändringar som redan är ett faktum. Värmeböljor, skyfall och andra oväntade händelser har påmint oss om klimatets allt mer påtagliga påverkan på vår vardag. Vi har sett hur vädret kan ställa till det – översvämningar som skapar kaos, bränder som hotar och snabba temperaturväxlingar som rubbar vår vardag. Ras, skred, erosion och översvämningar förväntas bli vanligare till följd av mer extremväder och i synnerhet fler kraftiga skyfall.

Plan- och bygglagen, PBL, är en form av samordning mellan alla intressenter inom samhällsbyggandet. Ordning och reda ska vägas samman med kraven på snabba processer med minimalt krångel. Den tidigare socialdemokratiska regeringen har drivit arbetet med regelförenklingar och vi tar för givet att det arbetet fortsätter. Regler som inte kan motiveras ska tas bort och processer som kan ske snabbare ska naturligtvis bedrivas utifrån det. Samtidigt är det viktigt att påpeka, framför allt för den SD-ledda regeringen, att regelförenklingar inte är något allena saliggörande för bostadsbyggandet. Ingen kan bo i en regelförenkling. Bostadsbristen är något som måste byggas bort.

Högerregeringen har ofta understrukt ”regelförenkling” som ett av de viktigaste bostadspolitiska initiativen man avser arbeta med. Total politisk enighet råder om att försöka formulera så enkla regler som möjligt. Men det har, som väntat, visat sig lättare sagt än gjort. Boverket fick skjuta fram sitt förslag till nya byggregler efter att ha emottagit cirka 1 400 remissvar och därtill mycket hård kritik för hittills presenterade förslag. Ingen ska heller behöva bo i en regelförsämring. Och risken att oklara regler hämmar snarare än befrämjar byggande är stor.

Många detaljplaner överklagas runtom i Sverige. Förutom att byggandet fördröjs kan de långa tiderna av väntan också i slutändan påverka bostadspriserna. Problemet är naturligtvis inte att människor överklagar. Det är en rättighet i en demokrati att få möjlighet att påvisa problem, att få sin sak prövad och att en ordentlig bedömning av detaljplaner görs. Problemet är att det inte finns tidsgränser som begränsar hur lång tid överklaganden kan få ta.

Trots att förändringar har gjorts för att korta processtiderna tar processen med överklaganden fortsatt allt för lång tid. Vi socialdemokrater anser att det behöver sättas tidsgränser. Bland annat borde en gräns för delgivning finnas, det vill säga en gräns för hur lång tid som ges för att hämta ut ett beslut.

Vidare kan en begränsad rätt till överklagan kunna säkerställas genom exempelvis en snävare krets av sakägare, begränsade möjligheter i överklagan av bygglov då de stämmer överens med detaljplanen, begränsa antalet överklaganden som kan göras i ett ärende, prövning av sakfrågan en gång även om det finns många liknande överklaganden eller begränsade möjligheter att överklaga vidare till högre instanser. Allt detta måste självklart vägas mot kraven på rättssäkerhet och enskildas rätt att invända mot fattade beslut. Vi socialdemokrater ser därför behov av en översyn av frågeställningarna med tydligt fokus på att begränsa möjligheterna till överklaganden för att underlätta en hållbar samhällsutveckling.

När riksintressesystemet infördes var avsikten att endast få och unika områden skulle komma i fråga för utpekande. Med tiden har både antalet områden av riksintresse och storleken på dessa områdens kraftigt ökat. Boverket har, som samordnande myndighet tillsammans med Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, Statens energimyndighet, Tillväxtverket och Trafikverket genomfört en översyn av sina respektive anspråk på områden av riksintresse (Fi2020/04621).

Översynen visar att myndigheterna har gjort insatser för att förtydliga kriterierna för vilka områden som ska anses vara av riksintresse (Boverket 2021:14). Enligt rapporten har samtliga deltagande myndigheter bedömt att deras riksintresseanspråk är i behov av en översyn. Fyra av fem myndigheter har dessutom bedömt att deras samlade riksintresseanspråk inte i alla delar kan förväntas motsvara kriterierna, och att det därför sannolikt finns ett behov av att ändra enskilda riksintresseanspråk. Vi socialdemokrater anser att det nu är hög tid att gå vidare med arbetet att se över vilka områden som ska vara av riksintresse med ambitionen att minska antalet.

Trångboddhet

Trångboddhet beror på en rad olika faktorer. Men en gemensam nämnare är att den i högre utsträckning finns i våra förorter och utsatta områden, snarare än i de kommuner som i huvudsak bebos av höginkomsttagare. Trångboddhet är på så vis i mångt och mycket en klassfråga.

Ytterligare en faktor är att människor inte kan efterfråga ändamålsenliga bostäder på grund av bristen på bostäder. Vi måste därför bygga bort bostadsbristen och skapa en balans som kan bidra till att lösa trångboddheten. Många som är trångbodda har svårt att få ekonomin att gå ihop och har helt enkelt inte råd med en tillräckligt stor bostad. Det kan också handla om hemmaboende vuxna barn som inte har möjlighet att flytta hemifrån. Att bygga bort bostadsbristen kommer att ta tid. Under tiden måste vi vidta åtgärder för att lindra konsekvenserna av trångboddheten, speciellt för barnen. Barn och unga ska erbjudas en meningsfull fritid, något som ökar tryggheten. Den högerkonservativa regeringens kraftiga neddragningar på skolan, kulturen, idrotten, folkbildningen och kulturskolan går i helt motsatt riktning.

Social dumpning

Under flera år har kommunernas socialtjänst kommit att i allt större utsträckning bistå med boende genom så kallade sociala kontrakt. Såväl det övergripande arbetet som längden på kontrakten och boendeformerna för de hyresgäster som får tillgång till dessa kontrakt varierar mellan kommunerna. Samtidigt förekommer det enligt Socialstyrelsen olika tolkningar av socialtjänstens yttersta ansvar och att kommuner ställer olika krav på personer som befinner sig i akut hemlöshet utifrån om de betraktas som socialt eller strukturellt hemlösa. Det har också uppstått en situation där kommuner hänvisar utsatta hushåll till andra kommuner vilket genererar spänningar mellan kommuner.

Under år 2022 tog, enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät, 106 kommuner emot personer som bedöms ha uppmanats eller fått hjälp att flytta dit av en annan kommun, där de varit bostadslösa eller riskerat att bli det. De inflyttade har varit nyanlända, våldsutsatta, haft missbruksproblem eller andra sociala problem och ofta behövt stöd av sin nya hemkommun. Men av de 106 kommunerna uppger de allra flesta att de inte förvarnats om att barn i behov av skolplats eller personer i behov av försörjningsstöd eller annan hjälp skulle flytta dit. Nio kommuner, däribland Fagersta, Eskilstuna, Sollentuna och Åmål, uppger att fler än 15 hushåll dumpades där under år 2022.

Social dumpning handlar om situationer när kommuner får enskilda personer och barnfamiljer (oftast med försörjningsstöd) att flytta till en annan kommun utan att de själva har uttryckt en tydlig vilja att flytta. Det förekommer både mellan kommuner i olika län och mellan kommuner inom ett och samma län. Inte sällan känner sig människor tvingade att flytta till kommuner med minskande befolkning där arbetslösheten är hög och kommunerna har en hårt ansträngd ekonomi. Det här förstärks

dessutom av att oseriösa fastighetsägare köper upp undermåliga fastigheter runtom i landet för att sedan erbjuda hyreskontrakt till personer som inte redan bor i den aktuella kommunen. Med stöd i den nya lagstiftningen, som tillkom via proposition 2020/21:201 ”Stärkt skydd för hyresgäster”, är det möjligt att på ett tidigt stadium agera mot hyresvärdar som inte sköter sig genom att hyresnämnden ska kunna vitesförelägga fastighetsägare att åtgärda brister. Det är helt orimligt att kommuner som ofta har hög arbetslöshet och en hårt ansträngd kommunal ekonomi ska behöva överta ansvar och kostnader för samhällets stöd från andra, ofta välbärgade, kommuner.

Den förra socialdemokratiskt ledda regeringen agerade genom bl.a. en kartläggning via Statskontoret som visade på att social dumpning är ett omfattande problem. Dessutom genomfördes rundabordssamtal med berörda kommuner. I juni 2022 beslutade sedan den socialdemokratiska regeringen tillsätta en utredning som fick i uppdrag att föreslå åtgärder för att motverka social dumpning. Den utredningen lades ned av den SD-styrda regeringen.

Vi anser att en utredning om social dumpning bör tillsättas på nytt. Det osolidariska agerandet mellan kommuner gör att enskilda människor och barnfamiljer hamnar i kläm. Därför behöver det göras mera, inte mindre, för att sätta ett stopp för detta. Arbetet mot social dumpning måste fortsätta, utvärderas och vid behov utvecklas.

Svårighet att hitta nytt boende slår mot våldsutsatta kvinnor och barn

Fler kvinnor än män står i kö i samtliga kommunala bostadsförmedlingar som redovisar statistik uppdelat på kön. Samma mönster gäller för grad av aktivitet i bostadskön, mätt som fem eller fler sökningar per år. Utfallet kan sannolikt kopplas till skillnader i samhället om hur bl.a. löneinkomster, näringsinkomster och avkastning på kapital är fördelade mellan kvinnor och män. Kvinnor har generellt en sämre ekonomisk ställning än män. Undersökningar har visat att kvinnor har svårare att hantera sin boendesituation vid en separation. Kvinnor utsätts också för våld i nära relationer i högre utsträckning än män. Sannolikt ser kvinnor i högre utsträckning än män en köplats i en kommunal bostadsförmedling som ett sätt att hantera kommande förändringar i boendebehov. Samtliga former av våld i nära relationer och samhällets bristande förmåga att ingripa drabbar givetvis även inblandade barn.

Socialstyrelsen har i den så kallade dödsfallsutredningen pekat på att ett återkommande problem är att brottsoffer för våld i nära relationer inte fått hjälp med att

flytta till en annan stadigvarande bostad för att undkomma gärningspersonen. Det har bidragit till att brottsoffret antingen har flyttat tillbaka till gärningspersonen efter en tids vistelse i tillfälligt boende eller har bott kvar på en adress som varit känd av gärningspersonen. (SOU 2022:14 ”Sänk tröskeln till en god bostad”).

Nyligen fattade riksdagen beslut om att underlätta för våldsutsatta kvinnor att kunna få bo kvar i sin bostad och att det är våldsutövaren som är den som ska flytta. Det var vi socialdemokrater som i regeringsställning tillsatte den utredning som legat till grund för lagändringen, nämligen Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Det är positivt att regeringen hörsammat våra förslag om att gå vidare med utredningen. I propositionen och riksdagens betänkande framgår att det finns en bred partipolitisk enighet om principen att det är den våldsutsatta kvinnan som ska kunna bo kvar och att det är den våldsutövande mannen som ska flytta – inte tvärtom. Nu gäller det att gå vidare så denna princip kan gälla alla våldsutsatta kvinnor och alla våldsutövande män – oavsett boendeform.

En översyn bör göras kring hur en person som har varit utsatt för brott i en nära relation, och som med hänsyn till svårigheterna att ordna en ny bostad kan ha ett extra starkt behov av att vid en separation få behålla det boende som varit parets gemensamma, ska kunna göra det oavsett boendeform. Översynen bör göras generellt men i nästa steg fokusera på hur motsvarande förändringar som gjorts kring den hyresrättsliga regleringen också kan göras i bostadsrättslagen som – liksom den hyresrättsliga regleringen – har bestämmelser om när en bostad kan anses vara förverkad.

Nationell bostadskö för våldsutsatta kvinnor och barn

Våldsutsatta kvinnor bör få förtur till allmännyttiga bostäder i samtliga kommuner i Sverige. Dessutom är det, med anledning av det ekonomiska våld som ofta förekommer i våldsamma relationer, angeläget att införa lättnader i inkomstkraven och ta bort kravet på skuldfrihet för att beviljas lägenhet för våldsutsatta kvinnor. Vidare bör bostadsutbyten över kommungränserna säkerställas, eftersom det i många fall är farligt att bo kvar i samma kommun som förövaren.

Det bör emellertid påpekas att kommunerna inte är rustade för att ta hand om detta samhällsproblem själva. Nationella insatser och nationell samordning är därför av yttersta vikt. Ett steg i rätt riktning är att se över möjligheten att införa en nationell bostadskö för våldsutsatta kvinnor och barn som snabbt kan ge förtur till ett tryggt

boende. Därutöver behöver ytterligare reformer utredas för att förbättra bostadssituationen för våldsutsatta kvinnor och barn.

Kampen mot organiserad brottslighet

Vi socialdemokrater vill se ytterligare krafttag mot den organiserade brottsligheten. Förslag med anknytning till bostadsfrågor finns i riklig mängd såsom; Avskaffande av EBO-lagen, förstärkning av hyres- och arrendenämnder för kortare handläggningstider, ytterligare skärpningar av uthyrningsregler för andrahandsuthyrning, förhindrande av skenskilmässor och Skatteverkets redan av den socialdemokratiskt ledda regeringens påbörjade arbete att förbättra folkbokföringen. Vi socialdemokrater anser att åtgärder av detta slag inte kan vänta.

Den 1 oktober 2019 trädde en ny lagstiftning med åtgärder för att få en bättre fungerande bostadsmarknad i kraft. Åtgärderna riktar sig mot svarthandel med hyreskontrakt och missbruk av hyresrätter. Dessa åtgärder var mycket välkomna.

Det är ett väl känt faktum att hyresrättsbeståndet i allt högre utsträckning kommit att utgöra en marknad som lockar till sig kriminella aktörer eftersom de ekonomiska incitamenten är mycket starka samtidigt som hyresvärdarnas möjligheter att agera är mycket begränsade.

Situationen med en allt mer utbredd parallell bostadsmarknad är numer en allt vanligare företeelse i alla större svenska städer. Ytterst drabbas de mest utsatta som tvingas till trångboddhet och många tvingas också betala för kontraktet liksom att betala ockerhyror till sin s k hyresvärd. De personer som fastnat i denna parallella bostadsmarknad saknar incitament att anmäla oriktigheter eftersom alternativet är att bli helt utan bostad. De är helt i händerna på skrupelfria, kriminella aktörer som hänsynslöst utnyttjar människors utsatthet. Lagen om eget boende, EBO, har starkt bidragit till denna utveckling.

I ett vidare perspektiv handlar åtgärder för att bekämpa den parallella, svarta bostadsmarknaden om att motverka fusk och bedrägerier i samhället som helhet. I denna ljusskygga marknad öppnas möjligheterna till ekonomiska bedrägerier t ex gentemot socialtjänsten, Försäkringskassan och Pensionsmyndigheten.

Den nya lagstiftningen innebar vissa inskränkningar i bytesrätten och att det är olagligt att, inte bara sälja utan också att köpa ett hyreskontrakt. Straffen för att sälja eller förmedla hyreskontrakt mot en otillåten ersättning har skärpts, och den som försökt köpa eller sälja ett hyreskontrakt kan förlora hyresrätten med omedelbar verkan.

Gränser för hur höga hyror en förstahandshyresgäst kan ta ut har fastställts, och om denna överträds kan förstahandshyresgästen förlora sitt kontrakt. Det är brottsligt att hyra ut en lägenhet utan tillstånd eller till en oskälighyra. Den nya lagstiftningen adresserar viktiga problem på den svarta parallella bostadsmarknaden, men vi menar att fler åtgärder bör vidtas.

För det första. EBO-lagen är den enskilt tyngst vägande orsaken till att den parallella, svarta bostadsmarknaden har kunnat etableras och göda grov ekonomisk brottslighet. Lagen bör därför avskaffas helt, vilket vi har framfört i andra sammanhang.

För det andra måste handläggningstiderna i hyresnämnderna kortas avsevärt avseende olovlig andrahandsuthyrning. Idag tillåts hyresnämnderna prioritera bort ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning och bristande behov av bostad. Väntetiden för att få till en tid med nämnden i ett sådant ärende kan i Stockholms hyresnämnd vara 1,5–2 år och vid överklaganden kan ett ärende ta upp till fyra år att avgöra. Denna flaskhals motverkar hyresvärdarnas ambitioner att stävja fusk och oegentligheter i sitt bestånd.

För det tredje måste reglerna kring inneboende skärpas. Det är rimligt att det ska kräva hyresvärdens tillstånd att hyra ut en del av lägenheten. Om lägenheten ska brukas av någon annan än en till hyresgästen närstående familjemedlem är det likaså rimligt att tillstånd ska ges av hyresvärden. Det bör också krävas tillstånd att hyra ut en del av lägenheten på samma sätt som det krävs för att hyra ut hela lägenheten. Bevisbördan avseende gränsen mellan inneboende och otillåten andrahandsuthyrning bör flyttas från hyresvärd till hyresgäst. Om det råder misstanke om missbruk av möjligheten till inneboende bör det vara hyresgästens ansvar att bevisa att det inte rör sig om en otillåten andrahandsuthyrning.

För det fjärde, den andrahands- och tredjehandsuthyrningsmarknad som uppstått utvecklas allt mer mot vilda västernliknande förhållanden. Högt schablonavdrag för andrahandsuthyrning i kombination med ockerhyror är osunt. Reglerna för andrahandsuthyrning och avdrag måste därför ses över.

Vårt samhällsbygge får inte bli ett fuskbygge

Under de gångna mandatperioderna har kampen mot kriminaliteten på våra byggarbetsplatser intensifierats, bl.a. med sju stycken arbetslivskriminalitetscenter, där myndigheter samverkar och gör gemensamma kontroller på exempelvis byggarbetsplatser.

Arbetslivskriminaliteten fortsätter att breda ut sig med bl.a. ett hänsynslöst utnyttjande av utländsk arbetskraft. Vittnesmålen från både arbetsmarknadens parter, myndigheter m.fl. visar på urusel arbetsmiljö, extremt låga löner, slavliknande förhållanden m.m.

Fackliga ombudsmän har blivit misshandlade och hotade i samband med att kontroller genomförts, även myndighetspersoner har hotats vid kontroller av arbetsförhållandena.

Arbetslivskriminaliteten har tydliga kopplingar till gängkriminaliteten vilket underminerar hela marknaden och seriösa bolag inom byggsektorn riskerar att konkurreras ut. Kriminalitetens utbredning inom byggsektorn riskerar också kvalitén på det som byggs, vilket det finns åtskilliga exempel på redan idag. Vårt samhällsbygge, Folkhemmet, får inte bli ett fuskbygge.

Under de senaste trettio åren har ett antal olika utredningar – några direkt inriktade just på byggbranschen – belyst och kritiserat förhållandena, vad avser just kriminalitet, svarta pengar, trafficking och konstiga ägarstrukturer. Redan 2002 lade den då tillsatta Bygghälsokommittén fram ett antal skarpa förslag i utredningen Skärpning gubbar! (SoU 2002:115), bl.a. att ett obligatoriskt entreprenadavdrag skulle införas inom byggbranschen för att komma till rätta med svartarbete och skattefusk. Vi vill återaktualisera förslaget om ett obligatoriskt entreprenadavdrag för byggföretag.

På ett mer övergripande plan ser vi behov av en ordentlig ambitionshöjning från regeringen när det gäller kampen mot arbetslivskriminaliteten. Vi anser att den nationella strategin mot arbetslivskriminalitet innehållande 45 åtgärder, som togs fram av den föregående socialdemokratiska regeringen, även i fortsättningen bör peka ut riktningen för det arbete som bedrivs på området. Det är mycket angeläget att strategin regelbundet utvärderas och vid behov uppdateras över tid.

Jennie Nilsson (S)

Leif Nysmed (S)

Denis Begic (S)

Markus Kallifatides (S)

Laila Naraghi (S)

Anna-Belle Strömberg (S)