

## Motion till riksdagen 2011/12:C349

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

# Bostäder

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen beslutar att ersätta målen för områdena Bostadsmarknad och Hållbart samhällsbyggande i enlighet med vad som anförs i motionen.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skattereglerna inom boendesektorn.<sup>1</sup>
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av ökat bostadsbyggande.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om energi- och klimatsmarta renoveringar av bostäder.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en statlig investeringsstimulans för byggande av studentbostäder och hyreslägenheter bör införas.<sup>2</sup>
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett garantisystem för upprustning av lägenheter i flerfamiljshus.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om blandade upplåtelseformer.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förstärkt bostadsförsörjningslag.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kommunal bostadsförmedling.

**Fel! Okänt namn på**

12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att uppmana kommuner med bostadsbrist att starta en förmedling av andrahandskontrakt.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förvärvslag.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förköpslag.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsbyggande i hela landet.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för att motverka vräkningar av barnfamiljer.<sup>3</sup>
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för att bekämpa hemlöshet.<sup>3</sup>

**Fel! Okänt namn på**

<sup>1</sup> Yrkande 2 hänvisat till SkU.

<sup>2</sup> Yrkande 5 hänvisat till FiU.

<sup>3</sup> Yrkandena 17 och 18 hänvisade till SoU.

Fel! Okänt namn på

## Motivering

För oss socialdemokrater är bostaden en social rättighet. Alla människor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader och i en trygg boendemiljö. Bostadspolitiken är en grundläggande del i den generella välfärdspolitiken, men också central för en långsiktigt hållbar utveckling och tillväxt.

Idag saknas en sammanhållen nationell bostadspolitik. En viktig utgångspunkt för vår framtida bostadspolitik måste vara hur tillväxtmotorerna i form av våra storstadsregioner fungerar.

Den bristande bostadspolitiken sätter hinder för människor att flytta för att pröva ett nytt arbete eller påbörja en utbildning. Problemen kommer att växa i samma takt som människor flyttar till storstads- och tillväxtregioner. Flaskhalsar skapas, arbetslöshet stannar kvar på en hög nivå och tillväxten bli lägre än vad den annars skulle vara.

Viktiga kännetecken hos en fungerande bostadsmarknad är rörlighet och tillgänglighet. Det är viktigt att människor ska kunna komma in på bostadsmarknaden och kunna utvecklas i sitt boende när livet förändras. Det ska finnas en fungerande koppling mellan arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. För att detta ska fungera krävs dessutom infrastruktur och en aktiv samhällsplanering där offentlig service erbjuds i anslutning till bostaden.

## Förslag till bostadspolitiskt mål

Vi föreslår att ett nytt bostadspolitiskt mål ersätter de nuvarande målen för Bostadsmarknad och Hållbart samhällsbyggande. Vi föreslår följande formulering:

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

## Skatt på boendeformerna

Genom olika beslut i riksdagen har den skattemässiga neutraliteten mellan bostadsformerna urholkats. Investerings- och räntebidragen till hyresrätten har avskaffats samtidigt som småhusägare (äganderätt) och bostadsrättsinnehavare kan göra avdrag för ränteutgifter och tomträttsavgäld i sina inkomstdeklarationer. Stämpelskatten är 1,5 procent för fysiska personer och bostadsrättsföreningar men 3 procent för juridiska. HUS-avdraget riktar sig enbart till äganderätten och bostadsrättsinnehavare. Flerfamiljsfastigheter har en lägre fastighetsavgift jämfört med småhus men hyresrätter beskattas samtidigt som näringsverksamhet. Vår utgångspunkt är att större förändringar av skattereg-

lerna inom boendesektorn ska vara föremål för breda, blocköverskridande uppgörelser.

## Investeringsstimulans

I hälften av Sveriges kommuner råder brist på bostäder för ungdomar. Det visar Boverket i rapporten Bostadsmarknaden 2011–2012. Allra störst är bristen i Storgöteborg, där 92 procent av kommunerna har brist på ungdomsbostäder. Nästan lika illa är det i Storstockholm och Stormalmö där 88 respektive 73 procent av kommunerna lider brist på bostäder för unga. Behoven är skriande.<sup>1</sup>

Bostadsbyggandet 2009 var det lägsta på tio år och 2010 var det ännu lägre. Det är viktigt att påpeka att minskningen av bostadsbyggandet skedde redan innan finanskrisen, dvs. redan 2007.

År 2010 färdigställdes endast 125 studentbostäder. Det betyder en ny lägenhet på fler än 500 nya studenter. Samma år färdigställdes endast 2045 lägenheter med ett rum och kök/kokvrå.<sup>2</sup> Det är den lägsta nivån sedan år 1989, trots rekordstora ungdomskullar. Volymen på bostadsbyggandet räcker inte på långa vägar till för att täcka de behov som finns.

Det är ett tydligt brott i byggandet när stimulansen togs bort. Det behövs en lång rad åtgärder för att få fart på byggandet och komma upp i långsiktigt hållbara nivåer. Ett viktigt verktyg är statligt investeringsstöd. För att komma igång med byggandet av fler bostäder föreslår vi i vår rambudgetmotion att en investeringsstimulans till byggande av studentbostäder och hyreslägenheter införs redan 2012 enligt i princip den modell som fanns tidigare för byggande av mindre hyresrätter och studentbostäder i tillväxtområden, med den skillnaden att investeringsstimulansen för hyresrätter nu inte ska begränsas till att gälla endast mindre lägenheter. Investeringsstimulansen utgick med ett belopp motsvarande skillnaden mellan den moms fastighetsägaren betalat för projektet och den moms som skulle ha betalats om momsen varit 6 procent. Boverket har i en analys 2005 bedömt stödet som träffsäkert och effektivt. Krav för att få stöd är att boendekostnaderna blir rimliga enligt samma ordning som tillämpades under förra mandatperioden. Omfattningen bedömer vi till ca 1 000 miljoner kronor per år i skattekreditering till fastighetsägarna

## Klimatinvesteringar

Över en tredjedel av samhällets energianvändning går idag till uppvärmning av byggnader. Den socialdemokratiska regeringen satte 2006 upp målet att den totala energianvändningen i bostäder bör minska med 20 % till år 2020 och med 50 % till år 2050. De hus som byggdes under miljonprogramsåren,

<sup>1</sup> Boverket.

<sup>2</sup> SCB.

**Fel! Okänt namn på**

även småhusen, är ofta enformigt utformade och har en hög energiförbrukning. Det är hög tid att omställningen sätter fart så att energiförbrukningen minskar med minst 30 procent.

## Renovering av miljonprogrammet

Då miljonprogramsområdena byggdes 1965–1975 blev de en symbol för framtidstro och optimism. Idag, 40 år senare, är verkligheten delvis en annan. Flera av miljonprogrammets områden har blivit symboler för ett Sverige som dras isär. Det är ofta områden med låg sysselsättning, högt bidragsberoende och nyfattigdom.

Av åldersskäl krävs en storskalig renovering av miljonprogrammets bostäder. Runt 650 000 lägenheter står inför en nödvändig upprustning driven av naturligt slitage och åldrande, stundtals bristfälligt underhåll, höga sociala kostnader och behov av energieffektivisering. Dessutom kan en nödvändig upprustning av miljonprogrammet skapa upp emot 30 000 arbetstillfällen årligen.

De uppskattningar som genomförts av renoveringsbehoven visar på omfattande behov. Boverket gjorde 2003 en sammanställning över upprustningsbehoven i de svenska flerbostadshusen.<sup>3</sup> Av 1 350 000 lägenheter byggda mellan 1946 och 1975 bedömdes 400 000 ha genomgått någon form av upprustning. Kostnaden för att rusta upp resterande lägenheter uppskattades till minst 240 miljarder kronor.

Vi föreslår att ett system där staten, eventuellt tillsammans med berörd kommun, får garantera lån för upprustning av lägenheter i flerfamiljshus inom en ram på totalt 20 miljarder kronor, vilket skulle täcka upprustning av 60 000 lägenheter.

## Tvångsförvaltning

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

Riksdagen har nyligen på förslag från regeringen skärpt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Förvaltningsålägganden ska kunna beslutas om bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av mindre allvarligt slag och ett sådant

<sup>3</sup> PM Flerbostadshusens förnyelse – behov och förutsättningar 2002/03. Underlag till Boverkets utredning ”Bostadsbeståndets underhållsbehov”, Boverkets dnr 2011–1440/2002 7(26).

beslut är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning av hyresfastigheten.

Om en fastighet är i behov av mer omfattande renoveringsinsatser är den möjlighet som idag står till buds tvångsförvaltning. En hyresnämnd kan idag besluta om tvångsförvaltning och då samtidigt utse en förvaltare.

Ett problem som uppmärksammades av den utredning som studerade frågan är att det ibland är svårt att hitta lämpliga förvaltare där förvaltningen kan tänkas bli svårskött, främst av ekonomiska skäl.

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

Det krävs en statlig medfinansiering av renoveringsinsatser i syfte att fastighetsägare i större utsträckning ska kunna ta sitt ansvar för en nödvändig upprustning. Samtidigt vill vi se nya möjligheter att ställa krav på de fastighetsägare som, trots dessa insatser, inte är beredda att ta sin del av ansvaret för den nödvändiga upprustningen.

För att balansera statens ansvar och fastighetsägarens ansvar föreslår vi att möjligheten till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter bör prövas.

## Blandat boende

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

För oss socialdemokrater handlar blandat boende inte enbart om upplåtelseformer. Det finns stora behov av att ge människor möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar och göra så kallad bostadskarriär utan att ägandeformen är viktig. Ett bostadsområde med blandning av upplåtelseformer och olika typer av boende ger ett mer dynamiskt område. Att äga ska inte vara den enda möjligheten att bo i radhus, villa eller i en lägenhet med terrass och öppen planlösning.

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

Ett problem som finns i områden med hög arbetslöshet är att när de boende väl får arbete tenderar de att flytta ut ur dessa områden. För att skapa stabilare boendemiljöer där de boende stannar kvar därför att man vill och inte för att

**Fel! Okänt namn på**

man måste vill vi pröva olika vägar till ökad blandning av bostäder och upplåtelseformer.

En lösning är att redan i detaljplanen när det byggs nytt se till så att området får en mer blandad bebyggelse. Den reglering som görs i detaljplanen ska vara bindande, så att det inte i ett senare skede går att upphäva den och till exempel omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Vi ser också behov av en ny egnahemssatsning för 2000-talet där fler människors dröm om ett eget hus kan gå i uppfyllelse.

## Utförsäljningar och ombildningar

Om man kan övertala fastighetsägaren att sälja kan man få till stånd en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter om två tredjedels majoritet av hyresgästerna i en hyresfastighet röstar för. Regeringen hävdar att målet med den förda politiken är att öka mångfalden av upplåtelseformer i storstädernas segregerade ytterområden.

Det är inte i första hand hyresrätter i storstädernas ytterområden som ombildats, istället är det hyresrätter i attraktiva lägen i storstädernas innerområden som ombildats. Det har lett till en renodling av upplåtelseformer, istället för mångfald. Det har inte blivit fler bostadsrätter i områdena med hyresrätter, däremot har ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt ökat i områden där det redan från början fanns många bostadsrätter. Möjligheten att göra så kallad bostadskarriär hos sin hyresvärd har för många människor omöjliggjorts och istället har segregationen och inlåsningsen på bostadsmarknaden ökat.

Reglerna för ombildning bör ändras så att det krävs tre fjärdedels majoritet av hyresgästerna för att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Dessutom behövs ytterligare översyn av regelverket för ombildning, exempelvis bör det övervägas en begränsning av hur många föreningsstämmor man kan kalla till för att försöka få till stånd en ombildning.

## Kommunens ansvar – byggande i hela landet

Vi socialdemokrater vill se en blandad bebyggelse med villor, radhus och lägenheter i olika upplåtelseformer. Därför vill vi ge kommunerna större möjligheter att styra nybyggnationen mot mer av blandade upplåtelseformer.

Vi vill skärpa lagen om bostadsförsörjning så att kommunerna får ett tydligare ansvar för att öka tillgången till bostäder. Det ska inte vara möjligt att avstå från sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar genom att vältra över ansvaret på närliggande kommuner.

## Kommunal bostadsförmedling

För bostadssökande är lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar som kom för 10 år sedan viktig. Lagen innebär att kommunerna ska anta riktlinjer



för att klara bostadsförsörjningen och överväga kommunal bostadsförmedling om det behövs.

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

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

## Andrahandsmarknad

Ungefär 30 procent av de unga stockholmarna mellan 20 och 23 år bor 2011 i någon form av andrahandsboende (hos vänner, anhöriga eller i andrahandslägenhet). 13 procent de unga stockholmarna mellan 20 och 23 år bor i en lägenhet som de hyr i andra hand. Andrahandsmarknaden tenderar att växa i tillväxtområden när bostadsbyggandet inte hänger med.

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

Därför bör kommuner med stor bostadsbrist uppmanas att också stå för en förmedling av andrahandskontrakt.

## Förvärvslag

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

## Förköpslag

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

Fel! Okänt namn

## Hela Sverige ska leva

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

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

Många människor drömmer idag om att flytta ut på landsbygden. För många blir drömmen aldrig verklighet på grund av att man inte kan få låna pengar till ett nytt hus eller för renovering av ett gammalt. Sverige behöver en genomtänkt politik för hur hela landet ska leva. Det måste gå att bo och arbeta också utanför våra storstäder och tillväxtregioner.

## Skyddsregel för hyressättning vid reparationer eller ombyggnader

Sveriges bestånd av hyresfastigheter börjar bli gamla och slitna, och nu görs också alltfler omfattande renoveringar. Det är naturligtvis välkommet. Alla ska ha rätt att ha ett bra och tryggt boende.

Konsekvenserna av dessa renoveringar har för många tyvärr inneburit att man inte kan bo kvar i sina lägenheter efter renoveringarna eller ombyggnationerna. Det är inte ovanligt att hyrorna höjs kraftigt. Många klarar inte detta ekonomiskt. Inte heller finns alternativ för dessa människor då bristen på bostäder är så stor.

Kostnaderna för renoveringar måste täckas, men det måste kunna regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara den kostnaden. Därför är en skyddsregel angelägen för fastigheter som renoveras eller byggs om.

## Vräkningar av barnfamiljer

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

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

Det finns regler för att förebygga vräkningar. Hyresvärden ska utan dröjsmål och skriftligen kontakta socialtjänsten när en barnfamilj hotas av vräkning. Socialtjänsten ska omedelbart utse en handläggare som kontaktar hyresvärden och familjen för att lösa problemet och förebygga en vräkning. Den vanligaste hjälpen är ekonomisk rådgivning och ekonomiskt bistånd.

## Fel! Okänt namn på

Men tyvärr fungerar inte detta alltid i praktiken. Ofta dröjer det för länge innan socialtjänsten kopplas in och innan en handläggare därefter tar tag i situationen. Under tiden verkställs vräkningen.

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

## Hemlöshet

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

Socialstyrelsens statistik visar att hemlösheten är ett stort och växande problem. År 2005 var 18 000 hemlösa, varav 3 500 sover utomhus.

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

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

Regeringen bör uppdras att kartlägga hemlösheten i Sverige oftare än vad som sker idag och återkomma till riksdagen med förslag till riktade åtgärder för att på ett bättre sätt bekämpa och förebygga hemlöshet.

Stockholm den 14 september 2011

*Veronica Palm (S)*

*Carina Ohlsson (S)*

*Jonas Gunnarsson (S)*

*Yilmaz Kerimo (S)*

*Hillevi Larsson (S)*

*Hannah Bergstedt (S)*

*Katarina Köhler (S)*