

Motion till riksdagen 2024/25:1386

av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD)

Inriktning för bostadspolitiken

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hur en säkrare närvaro för polis, annan blåljuspersonal och ordningsvakter kan tillses genom stadsplanering i bostadsområden och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kartlägga otrygga områden och identifiera behoven av trygghetsskapande åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en nationell handlingsplan för trygga bostadsområden och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om huruvida en metod i likhet med CPTED kan implementeras från nationell nivå för användning i stadsbyggnadsprocessen lokalt och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av en bostads- och infrastrukturberedning och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att prioritera möjliggörande av egenägt boende i villa och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att andelen småhus ska ökas i översikts- och detaljplaneringen i kommuner och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra K3-redovisningsreglerna så att bostadsbyggande på svaga bostadsmarknader inte hindras i onödan och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör arbeta för att skapa fler företagsbostäder och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillgodose behovet av flexibla företagsbostäder genom delningsbostäder och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa enhetliga regler och en enhetlig finansieringsmodell för hyrköp av bostäder och tillkännager detta för regeringen.

12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra fler ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda fler möjligheter till boende för unga och pensionärer och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tydliggöra och informera om möjligheterna och reglerna för privat bostadsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kontrollen bör ökas och fler möjligheter ges till hyresvärdar och berörda myndigheter att motverka svartuthyrning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla brott som begås kopplade till hyreslägenheter ska kunna leda till förverkande av hyreskontraktet och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla brott som begås kopplade till hyrda lokaler ska kunna leda till förverkande och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka hur ett bättre system kan tas fram för kontroller och kriterier för en lägsta gräns för fastighetsförvaltning och skötsel och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur tvångsförvaltning kan sättas in i ett tidigare skede där misskötseln gått långt och förbättringar inte skett trots påtryckningar och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur hyresvärdar som misskött fastigheter grovt kan förhindras att förvärva fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Bostadssituationen och samhällsläget tyngs av att antalet otrygga och socialt utsatta områden i Sverige och brottsligheten har ökat. Även helt andra tidigare lugna områden belastas av ökad brottslighet med otrygghet som följd. Samtidigt tilltar trångboddheten i många bostadsområden, och segregationen breder ut sig i samhället. Under lång tid har framförhållning saknats i bostadspolitiken. Detta har lett till den allvarliga situation vi i dag ser med bostadsbrist, trångboddhet och olaglig uthyrning till höga hyreskostnader i många av landets kommuner. Orsakerna till dagens situation med så kallade utanförskapsområden och allmän bostadsbrist kan främst härledas till den exceptionellt höga migrationen till Sverige, en migration som är fortsatt hög även efter toppåret 2015 då 163 000 migranter sökte sig till Sverige. År 2017 ökade befolkningen historiskt mycket

på grund av invandring. Den stora migrationen har skapat och kommer fortsatt att få stora följd effekter för lång tid framöver. Samarbetspartierna sätter i och med Tidööverenskommelsen in åtgärder mot detta.

I många fall genomförs utredningar, planering och politiska förslag separata från varandra. Det skulle behövas en mer övergripande långsiktig utredning om planering för bostadspolitiken, där även transporter och annan infrastruktur tas med. Det behövs för långsiktighet och för att skapa förutsättningar för att kunna bo i hela landet. Därför behövs större möjligheter till byggnation på mark som i dag har skydd av olika slag. Ett större fokus behövs också på att kunna äga sitt boende, att kunna bo i villa, vilket många efterfrågar. Behovet av studentbostäder och särskilda bostäder för pensionärer måste tillses på ett bättre sätt, och flera olika upplåtelse- och boendeformer kan behövas eftersom behoven varierar. Byggnad är ofta svårt och dyrt, därför efterfrågas flera stimuleringsåtgärder och regler som gynnar byggnad, och kommuners handläggning behöver förenklas och byggprocesser förkortas.

Behov av att hyra bostad finns för många människor, och därför behöver möjligheterna vara goda. Boendemiljön är också av väsentlig vikt; det ska vara tryggt och trivsamt i bostaden, i fastigheten och i bostadsområdet. I linje med det stora mottagandet av migranter i Sverige under tidigare regeringar har bostadsbehovet vuxit och även otryggheten, där i många fall gängkriminalitet förstör för boende i bostadsområden. Till detta har även tillkommit en hög grad av svart uthyrning på bostadsmarknaden med trångboddhet och madrassboende som följer. Detta är negativt, och brottslighet ska motverkas. Det innebär också ett inhumant boende, det är negativt av hygieniska skäl och det innebär slitage i fastigheter.

Det förekommer bostadsbrist och särskilt stor efterfrågan i vissa orter. Det finns även ett behov av olika varianter av boenden och upplåtelseformer. Här finns mer att göra inom bostadspolitiken för att möta behoven och möjliggöra flera bostäder. Grannar, fastighetsägare, företagare och andra verksamheter i bostadsområden ska vara säkra och trygga. Fastighetsägare har ett ansvar för fastighetsskötsel. Trots detta brister det i vissa fall. Tydligheten måste bli större i fråga om vad som gäller i dessa frågor och snabbare åtgärder.

Nationell handlingsplan för trygga bostadsområden

Det finns stora behov av säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i allt fler otrygga områden i Sverige. Platser där problem finns behöver kartläggas, och denna information ska vara offentlig och kunna användas. Regeringen tillsatte 2023 en utredning med stöd av Sverigedemokraterna: Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön. En utredare ska undersöka och föreslå åtgärder för att uppnå samarbetsformer med gemensamt och obligatoriskt ansvar mellan det offentliga och fastighetsägare för att bedriva långsiktigt förbättringsarbete i den byggda miljön. Även andra insatser ska övervägas som kan bidra till ökad trygghet. Vi ser fram emot vad utredningen kommer fram till.

Genom att införa effektiva trygghetsfrämjande åtgärder kan trivseln i områden som i dag upplevs som otrygga ökas. Om fler personer vågar sig ut efter mörkrets inbrott kan det leda till en ökad social kontroll. Detta kan i sin tur ge en lägre grad av brottslighet, vilket i slutändan ökar den faktiska tryggheten för invånarna. Forskning tyder på att gatubelysning är verksamt för att motverka brott och samtidigt öka känslan av trygghet. Det är därför bra att, utifrån både kvalitativa och kvantitativa mål, öka mängden

belysning i otrygga områden. Vidare visar undersökningar att även kameraövervakning bidrar till färre brott och ökar tryggheten i bostadsområden och på parkeringsplatser. Det fungerar således både brottsförebyggande och som en trygghetsskapande åtgärd.

Det är också viktigt, för främjande av trygghetskänsla, att planera allmänna ytor som mer öppna och därigenom tillräckligt ljusa. Det innebär att grönområden bör ges en vegetation av öppen karaktär, såsom låg densitet i den marknära växtligheten. I planeringen bör därför små, mörka gömslen och en för tät vegetation i grönområden undvikas.

De allmänna områden som finns behöver vara överblickbara för att skapa en säker miljö. Inhägnader, staket eller barriärer inom bostadsområden, som exempelvis markerar gränser mellan allmänna och privata ytor, innebär en åtkomstkontroll gentemot utomstående. Dessa framhävda gränser, mellan privat och offentlig mark, kan enligt undersökningar minska risken för att ett brott ska begås på platsen.

Även underhållsarbeten och renoveringar behöver genomföras kontinuerligt för att upprätthålla en god boende- och stadsmiljö. Det ger en omgivning som människor uppfattar som gemytlig och trygg. Dåligt underhållna stadsmiljöer och fastigheter påverkar däremot uppfattningen av säkerhet negativt; de ökar i stället känslan av risk för att bli utsatt för brott. Många studier visar att både renoveringar och nybyggnation kan minska omfattningen av våldsbrott i ett område. Det är inte enbart bostadshus och övriga byggnader som behöver underhållas. Det är lika viktigt att de offentliga utrymmena, som parker och lekplatser, ses över.

Det saknas fortfarande i dag en tydlig nationell riktning kring hur problematiken kring otrygghet i utsatta områden ska lösas. Mot bakgrund av den negativa utvecklingen finns i dag en enad strävan i det svenska samhället efter att skapa trygga stadsmiljöer. Vissa kommuner har tagit fram egna handlingsplaner, vilket är positivt. Många skulle dock även vara hjälpta av nationella riktlinjer, och en nationell plan, som tydligt lägger fram gemensamma mål i det trygghetsskapande arbetet. Ett nationellt grepp behövs för att få en helhetsbild och signalera ett större ansvarstagande för landet så att enskilda kommuner har stöd att luta sig mot och inte står ensamma i att lösa stora problem.

Vi föreslår att en nationell handlingsplan tas fram. Den ska fungera som en handbok för landets kommuner och utgöra stöd i arbetet med att skapa trygghet i bostadsområdena. På så sätt kan vi lättare tillgodose kommunernas behov av trygghetsskapande åtgärder i bostadsområden. Bättre belysning, kameraövervakning och rent fysiska förändringar i miljön är exempel på åtgärder som bör ingå i handlingsplanen. Planen bör omfatta samtliga trygghetsskapande förslag som tas upp i denna motion om inriktning för bostadspolitiken.

Samverkansformer för ökad säkerhet och trygghet

Den ökande otryggheten och brottsligheten särskilt i de utsatta områdena behöver åtgärdas. Utöver direkt brottsförebyggande åtgärder behövs särskilda insatser för att öka samverkan mellan olika aktörer inom det specifika området. Den internationellt vedertagna metoden BID-samverkan ("business improvement districts") syftar, genom organiserad samverkan mellan fastighetsägare och offentliga aktörer, till att skapa trygga och attraktiva bostadsområden och platser i samhället. Den sortens samverkan bör möjliggöras mer genomgående, varför metodiken behöver bli mer lättillgänglig för alla kommuner med deras respektive stadsdelar. Samhället bör från nationell nivå

signalera möjligheterna och att enskilda kommuner har stöd i att driva på sådan samverkan. Detta bör ingå i en nationell handlingsplan för trygga bostadsområden.

Enligt den nationella trygghetsundersökningen 2022 genomförd av Brottsförebyggande rådet (Brå) utsätts enskilda personer för brott i stor utsträckning – 19,5 procent av befolkningen 2021 – och en ökning har skett från och med år 2014. Trots en vikande kurva vissa år var utsattheten för brott större 2021 än före 2014. Även otrygghet och oro för att exempelvis vistas ute en sen kväll var större 2022 än 2014/2015 då kurvan vände uppåt för antalet personer som uppgav otrygghet. I socialt utsatta områden känner sig uppemot 50 procent av kvinnorna otrygga på kvällstid vid utevistelse i sitt eget bostadsområde. Behoven av att motverka brottslighet och otrygghet i samhället är stora.

Metoden BID-samverkan bygger i dag på att de involverade parterna frivilligt och genom en gemensam avgift finansierar trygghetsskapande åtgärder inom ett tydligt avgränsat område. Detta kan ske genom ökad handel, olika former av attraktioner och/eller fysiska åtgärder. Förutom fastighetsägare och näringslivsparter förekommer det även att stadsdelsförvaltningar, kommuner och polisen involveras i arbetet. Även kommuner kan vara med och delfinansiera olika satsningar för fysiska åtgärder. Det finns flera positiva exempel på BID-samverkan. En implementerad samverkan, inom föreningen Fastighetsägare i Järva, ledde till en nedgång i antalet bostadsinbrott i området. Även en god samverkan inom den så kallade Gårdstensmodellen lyckades reducera en stor del av den öppna narkotikaförsäljningen i området och samtidigt minska oroligheterna från kriminella gäng. Föreningen Fastighetsägare Sofielund har verkat för ökad trivsel, sammanhållning och en bättre fastighetsförvaltning i området.

BID-samverkan kan med fördel kombineras med andra offentliga insatser, detta enligt modellen för Effektiv samordning för trygghet (EST). Dess syfte är att förebygga och minska otryggheten i det offentliga rummet genom tidiga insatser. Där medverkar exempelvis polis, kommun och kommunala bostads- och fastighetsbolag. Målet är att skapa en gemensam lägesbild av otryggheten, inom ett avgränsat geografiskt område, för att därefter kunna fatta beslut om nödvändiga samordnade åtgärder och insatser. Dessa utvärderas efter genomförande för att bedöma om de ska fortsätta, utökas, bytas ut eller avslutas.

Exemplen kan utgöra en god grund för planering och genomförande av en lyckad samverkan. De kan således fungera som nationella riktlinjer för en positiv samverkan lokalt. I utsatta områden, särskilt utsatta områden och så kallade riskområden behöver exempelvis offentliga instanser genomföras i projektform för att en sådan samverkan ska vara verkningsfull.

En lyckad modell för samverkan bidrar till att motverka utanförskap, brottslighet och segregation. Den kan inverka genom att öka integrationen och sammanhållningen.

Sverigedemokraterna ser behoven av ett helhetsgrepp där olika former av samverkan kombineras med konkreta åtgärder för tryggare boendemiljöer och stadsdelar. Sverigedemokraterna har tillsammans med regeringen genom Tidöavtalet kommit överens om att det kan komma att bli obligatoriskt med samverkan mellan samhället och fastighetsägare för att skapa trygghet, och regeringen aviserade i juni 2023 utredningen Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön.

Metoden CPTED i stadsbyggnadsprocessen

Den fysiska miljön behöver, redan i stadsbyggnadsprocessen, planeras utifrån ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Detta bör ske på ett övergripande strategiskt plan, även konkret genom en handlingsplan. I denna kan samtliga inblandade och berörda parter, såsom polisen, ha en central plats för stadsplaneringen inom en kommun. Detta bör gälla ända in i slutskedet av färdigställandet av nya miljöer.

Exempel på en sådan metod är ”crime prevention through environment design” (CPTED). Det innebär att ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv, inklusive förslag på konkreta åtgärder, alltid ska finnas med i en samhällsbyggnadsprocess. Metoden används i flera europeiska länder – exempelvis genom ett certifierings-system för säkert boende i befintliga bostäder och för nya stadsdelar i Nederländerna. Detta sker genom noggrannhet i utformningen och förvaltningen av den byggda miljön. Där är polisen en central aktör för certifieringen. Syftet är att minska risken för inbrott, stöld, vandalism och rädsla för att utsättas för brott.

För att erhålla certifikatet så ska ett antal kriterier för utformningen av bostäder och stadsdelar vara uppfyllda. Kriterierna handlar om bedömningar från polisen, och dessa sker i sin tur utifrån bostadsområdets/stadsdelens status. Det gäller aktuell och potentiell brottslighet, områdets attraktivitet och sårbarhet samt social närvaro. Vidare gäller det utövad övervakning, visibilitet/sikt och engagemang. Ytterligare faktorer är vilket ansvar, vilken attraktionskraft i omgivningarna samt vilken tillgänglighet och vilka flyktvägar som finns. Polisen certifierar, genom denna process, färdigbyggda bostäder och stadsdelar. De samverkar därför direkt i stadsbyggnadsprocessen med kommun, byggherre, arkitektbyrå och andra intressenter.

Kommuner i Sverige som har utsatta och särskilt utsatta områden samt riskområden kan vinna på att anamma den verksamma metodiken. Inspiration kan hämtas från andra europeiska länder där CPTED använts med goda resultat. En utredning bör tillsättas för att se över möjligheterna till införande av en likvärdig metod i Sverige. En sådan metod bör ingå i en nationell handlingsplan för att trygga bostadsområden.

Bostads- och infrastrukturberedning

Det behöver tas ett helhetsgrepp kring frågor som rör bostadsbyggande och infrastruktur. Grunden för att kunna möjliggöra ett ökat byggande av bostäder är att det alltid behöver finnas en fungerande infrastruktur på plats. För att kunna både planera och finansiera nya infrastruktursatsningar behöver därför bostadsbyggande ingå i planeringsunderlaget.

En synkronisering av flera politiska områden behöver genomföras. Det handlar om både trafik-, skatte-, finans-, näringslivs- och bostadsfrågor. I dag utformas en alltför stor del av politiken i stuprör, ofta till följd av att de politiska områdena saknar nödvändig samordning. Genom en bostads- och infrastrukturberedning kan vi skapa bättre förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande som också innefattar långsiktighet. Av den anledningen föreslås en bostads- och infrastrukturberedning.

Möjliggör eget boende i villa och inför ett typgodkänt småhus

Behov och efterfrågan av särskilda boendeformer måste mötas upp bättre. Byggande av småhus behöver förenklas och bättre bostadsfinansiering behöver möjliggöras. Så många som tre av fyra anger att de helst vill bo i ett eget hus. Trots den höga efterfrågan har tidigare regeringar inte gjort mycket för att detta ska kunna bli möjligt för fler. Vi, tillsammans med regeringen, verkar för större möjligheter till egenägt boende.

Flera har efterfrågat typgodkända lösningar för att underlätta bostadsbyggande. I valrörelsen 2022 lanserade vi i Sverigedemokraterna ”Sverigehuset”, en bygglovsbefriad husmodell. Byggnadens egenskaper ska bedömas centralt utifrån en specifikation utan koppling till hur den produceras. Ritningar och handlingar för typhuset skulle kunna tillhandahållas via Boverkets webbplats. Det ska vara möjligt att bygga huset på tomter i hela Sverige. Bygglov eller anpassning ska inte behövas, och kommuner ska inte göra särskilda särbedömningar. Detta innebär att byggprocessen förkortas då bygglovsmoment försvinner. Viss handläggning som anmälan och kontroll kvarstår dock. Kontrolltillfällen och kontrollprocesser ska minimeras inom ramarna för bibehållna kvalitetsnormer för svensk god standard. Kommunerna behöver prioritera småhus i planeringen; andelen småhus ska ökas i översikts- och detaljplaneringen i kommuner.

Införande av en typmodell med noterade stödförslag medverkar till att öka bostadsbyggandet, minska bostadsbristen, öka tryggheten och motverka trångboddhet, vilket bidrar till social hållbarhet. Dessutom bidrar det till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och ökad balans på bostadsmarknaden sett till efterfrågan. Vidare bidrar det till minskad brottslighet och otrygghet i utsatta områden genom att fler kommer att kunna bo i egna hus, där man tar ansvar för den egna boendemiljön. Förslaget gynnar byggbranschen, förenklar och förkortar byggprocessen och handläggningstiderna samt minskar kostnaderna för byggherren, husköparen och kommunerna. Det möjliggör för fler, inte minst unga personer, att köpa hus. Ökat småhusboende ökar trivsamheten, skönheten och lugnet i boendet, bidrar till ökad småskalighet samt medverkar till en boendemiljö som bygger gemenskap och sammanhållning.

År 2024 tillsatte regeringen med stöd av SD en utredning som ska analysera småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder samt aktivt få berörda parter att bidra till ökat småhusbyggande och att anlägga nya trädgårdsstäder. Vi i SD lade också tillsammans med regeringen i höstbudgeten 2023 in planeringsstimulanser för ökat småhusbyggande. Dessutom har vi kommit överens med regeringen när det gäller budgetpropositionen för 2025 att Boverket ska ges i uppdrag att ta fram Sverigehuset, en typgodkänd husmodell. Vi ser fram emot resultatet av detta uppdrag.

Förändra K3-redovisningsreglerna

Vid redovisning av fastigheter som uppförs av allmännyttan och privata fastighetsägare på svaga bostadsmarknader kan redovisningsreglerna i Bokföringsnämndens K3 upplevas som ett hinder för bostadsbyggande. Det handlar om att reglerna uppfattas ha effekten att värdet på nybyggda bostadshus måste skrivas ned omedelbart efter att byggnaden har färdigställts. En sådan nedskrivning kan bland annat leda till att framtida möjligheter till extern finansiering av nya projekt försämrats. Detta är ett hinder för bostadsbyggande i många landsbygdskommuner.

Frågan har även belysts i Utredningen om förbättrad bostadsfinansierings betänkande Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108). Där lämnade utredningen ett förslag om en mindre översyn av K3-regelverket med anledning av att nedskrivningsreglerna i K3-regelverk upplevs som ett hinder för bostadsbyggande på svagare marknader och för mindre aktörer.

Företagsbostäder och delningsbostäder

Behovet av bostäder är på många orter stort, inte minst i storstadsregionerna. En bostadsmarknad som inte är i fas med arbetsmarknaden skapar negativa förutsättningar för företag att kunna anställa. För en positiv tillväxt och för att behålla våra verksamheter i Sverige är det centralt att gynna fler företagsbostäder. Risken finns annars att företag inte ser Sverige som ett alternativ för etablering, eller att man väljer att lämna Sverige för ett land som erbjuder bättre alternativ och boendelösningar. Vi vill se en ökad samverkan på flertalet områden för ökad konkurrenskraft och för att Sverige ska kunna hävda sig på den internationella marknaden.

Genom att tillgodose behovet av flexibla boendelösningar för företag så bidrar vi med en arbetsskapande åtgärd som underlättar för bolagen att anställa personal med rätt kompetens. En företagsbostad är en temporär bostadslösning som företrädesvis ska gå till en anställd med spetskompetens för företaget. Vi ser positivt på att delningsbostäder, det vill säga bostäder med gemensamma boendeytor, kan fungera för detta syfte.

Regeringen har gett en utredare i uppdrag att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder, i tilläggsdirektiv till Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror som ska redovisas i maj 2025. Det återstår att se vad utredningen kommer fram till.

Motverka trångboddhet

Många fastighetsägare har stora problem med trångboddhet, där lägenheterna bebos av fler personer än vad de är anpassade för. Ett problem är trygghetsaspekten, då grannar många gånger saknar vetskap om vilka personer som bor i en lägenhet. Slitaget blir större på lägenheten, vilket ökar kostnaderna för fastighetsägaren. Även driftskostnaden blir högre i form av bland annat en högre vattenförbrukning. Vattenskador och mögel är vanligt förekommande, då duschen inte är anpassad för så många användare. Om antalet boende barn och äldre personer inte motsvarar de samhällstjänster som området är anpassat efter, skapar det även andra mer strukturella problem för kommunernas samhällsplanering. Trångboddhet innebär samtidigt att möjligheten att finna en rofylld plats för exempelvis studier i hemmet försämras avsevärt.

Det finns inga regler om hur många personer som maximalt får bo i en lägenhet i tolfte kapitlet i jordabalken (1970:994), den så kallade hyreslagen. Men det finns bestämmelser om hyresgästens skyldighet att vårda lägenheten och att tillse att användandet av lägenheten inte stör boende i omgivningen. Det framgår även att hyresgästen inte får ha personer boende i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärdens. En hyresvärds bestämmelse om hur många som får bo i en lägenhet är inte juridiskt bindande.

Regeringen lade med stöd av Sverigedemokraterna år 2024 i propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden fram ett antal olika förslag där ett är att det inte ska få

inrymmas för många personer i en lägenhet jämfört med vad den är avsedd för. Det är positivt, och propositionen tar upp många bra förslag. Skrivningarna handlar i första hand om vad som upptäcks då en kontraktssinnehavare redan sedan tidigare har ett kontrakt, vad som upptäcks om vilka som faktiskt sedan inryms i lägenheten. Skrivningarna rör inte styrning från start då kontrakt skrives, av antalet kontraktsskrivna personer. På s. 8 i jordabalkens 12 kap. 41 § noteras en ny skrivning om att det inte ska få inrymmas fler personer i en lägenhet än vad den är anpassad för. Vi föreslår att fastighetsägarna ges möjlighet att motverka trångboddhet genom ett kontraktsskrivet maxantal för lägenheter och att det på ett tydligt sätt skyddas i lag.

Hyrköpsbostäder

På flera orter är bostadsbristen stor och det kan vara svårt för många, särskilt unga personer, att få eller ha råd med en egen bostad. Flera olika alternativ och åtgärder behövs för att lösa bostadsbristen och erbjuda en variation med olika alternativa lösningar i fråga om boendeformer. Hyrköp är en modell som oftast innebär att bostaden köps till ett förbestämt pris långt senare. En annan modell kan vara att delar av hyran går till ett framtida köp av bostaden.

Fördelen är att det varken behövs startkapital eller lånelöften från banken. Privata aktörer efterfrågar ett mer utrett regelförfarande för hyrköp samtidigt som en avbetalningsmodell behöver ses över. I ett tillkännagivande 2021 uppmanades den dåvarande regeringen att utreda ett hyrköpssystem.

Vi har tillsammans med nuvarande regering gett en utredare i uppdrag att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och en ny modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Vi ser fram emot utredningsförslagen, som ska redovisas i december 2024.

Möjliggör fler ägarlägenheter

En blandning av upplåtelseformer för boende behövs. Av olika skäl, i olika tider i livet och för olika personer varierar behoven. Det kan finnas fördelar även ur ett samhälleligt perspektiv, att det finns större möjligheter att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Då fler hushåll baseras på ägda lägenheter bidrar det till att fler personer månar om sitt boende och med större säkerhet stannar kvar i området.

Hyresgäster kan i många fall lägga stor vikt vid sitt boende, men det är fastighetsägarens ansvar i stor utsträckning att åtgärda fel och brister och utföra skötsel i fastigheter med hyresrätter. Då hyresgäster själva ansvarar för sitt boende inverkar det också på boendet i stort, då det finns en tendens att även måna om miljön kring sitt boende.

Reglerna kring när bildning av ägarlägenheter får ske bör ses över, eftersom ombildning i dag endast får ske i samband med nyproduktion. Ombildning bör kunna få ske även i äldre fastigheter. Tillkännagivanden riktades till den dåvarande regeringen vid behandlingen av civilutskottets betänkande 2020/21:CU7 om att regeringen bör återkomma med förslag som möjliggör omvandling av befintliga bostäder till ägarlägenheter och om att utreda ett hyrköpssystem för bostäder.

Vi har tillsammans med nuvarande regering gett en utredare i uppdrag att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och en ny modell för hyrköp av bostäder.

Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Vi ser fram emot utredningsförslagen, som ska redovisas i december 2024.

Flera boendemöjligheter för unga och äldre personer

Unga personer har i många fall svårt att hitta eller ha råd med en bostad. Alternativa möjligheter till bostadsformer kan behövas. Bostadsbehovet för gruppen bostadsbehövande äldre personer behöver också mötas på ett bättre sätt. Enligt Boverket 2023 rådde underskott på särskilda boendeformer för äldre personer, vilket framgick av bostadsmarknadsenkäten. Mer än var tredje kommun har underskott på äldreboenden. Vissa bostadsföretag tillämpar en kontraktstyp för hyresrätter som är en särskild typ av kontrakt på viss tid för ungdomar och som ger möjlighet att dela lägenhet och kontrakt med en kompis. Krav brukar vara att hyresgästen ska ha en viss ålder, att båda hyresgästerna noteras på kontraktet och har samma villkor samt att man behåller sin kötid om man tackar ja till ett kompiskontrakt. Sådana kontrakt kan vara positiva, innebära att fler unga får ett boende och bidra till att lösa delar av bostadsbristen om regler, avtal och själva boendena är rimliga och innebär goda möjligheter. Det förekommer i vissa kommuner hos allmännyttiga bostadsbolag ungdomssatsningar som vänder sig till unga personer i en viss ålder där alla lediga små enrumslägenheter upp till en viss storlek samt lägenheter med korttidskontrakt förmedlas i första hand till dessa ungdomar. Behoven och möjliga boendeformer behöver undersökas vidare.

Offentliga slutpriser på bostadsrätter

Det kan i dag vara svårt att värdera bostadsrätter eftersom slutpriserna, till skillnad från uppgifter om egnahem, saknas i offentliga register. Detta kan utgöra ett problem för både köpare, säljare och de som värderar fastigheter. Det finns till följd av detta flera aktörer som försöker hålla sig underrättade om läget på bostadsrättsmarknaden. Oftast sker detta genom sammanställningar kring prisutvecklingen och bedömning av huruvida priserna är stillastående, på väg upp eller på väg ned.

Statistiken för slutpriser för bostadsrätter bygger i dessa fall på antingen inrapporterade slutpriser, en strukturerad automatisk insamling av slutpriser eller de sista buden från öppna budgivningar som presenterats på mäklares hemsidor. Det betyder att det saknas statistik för att göra prisbilden komplett, trots att många slutpriser finns tillgängliga. Alla mäklarbyråer presenterar inte sina slutpriser öppet, och även om en byrå ofta gör det så kan säljaren alltid välja att inte visa budgivningen. Dessutom är det teoretiskt möjligt att felaktiga slutpriser statistikförs, exempelvis genom sent avhoppade budgivare som inte uppdaterats på mäklarnas sidor.

Öppna data kring slutpriser för bostadsrätter är nödvändiga för motverkande av så kallade lockpriser. Prisbilden för ett område och därmed även den enskilda lägenhetens värde blir genom sådan information enklare för en köpare att kontrollera. Detta i sin tur förenklar möjligheten, för både säljare och köpare, att få en tydligare bild av prisutvecklingen. Det gör att marknaden totalt sett blir mer transparent. Regeringen bör därför se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register. Utredningen Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) föreslår hur ett register för bostadsrätter kan se ut. Det återstår att se hur det eventuellt

utmynnar i ett regeringsförslag och om uppgifter om slutpriser kommer att utgöra en del av förslaget.

Tydliggör möjligheterna till privat bostadsuthyrning

Det förekommer bostadsunderskott på flera håll i Sverige, inte minst på de större orterna. Flera åtgärder behövs för att alla ska ha tillgång till en bostad. En bidragande lösning kan vara att tydliggöra möjligheterna till uthyrning av privatbostäder. Det kan bidra till lättnader på bostadsmarknaden och medverka till att minska bostadsbristen. Statskontoret har tidigare givits i uppdrag att utreda möjligheterna att öka uthyrningen av privatbostäder. Förbättringar på området har skett. Fortfarande saknas samlad information och positiva signaler om möjligheterna. Det finns en osäkerhet kring uthyrning av privatbostäder. Till stor del kan det härledas till att det inte ges tillräcklig och lättillgänglig information om möjligheten och vad som gäller.

Jordabalken (12 kap. [1970:994], den så kallade hyreslagen) och privatuthyrningslagen (2012:978) reglerar detta område. Skatteverket beskriver reglerna med tyngdvikt på skatteperspektivet. Instanser som Sveriges Domstolar, Statskontoret och Villaägarna har viss information, alla från respektive uppdragsområde eller intressefält.

Det vore användbart för verksamma på det bostadspolitiska området att få statistik över den privata bostadsuthyrningen. Det skulle bidra till underlag för bedömningar, för att se hur omfattande uthyrningen är, hur den förändras över tid och hur privatuthyrningen bidrar till att eventuellt lösa vissa bostadsbristproblem.

En lämplig myndighet bör ges i uppdrag att samla in och på ett lättillgängligt sätt samordna och visa information, signalera möjligheterna med privatuthyrning på ett positivt sätt samt även tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden.

Nuvarande regering har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Det blir intressant att se utredningsförslagen. Uppdraget ska slutredovisas i mars 2025.

Åtgärder mot svart uthyrning av lägenheter

Problemen med kriminalitet på bostadsmarknaden med svart uthyrning är stora. Detta trots att det finns förbud mot felaktig folkbokföring, mot ansökan om bidrag baserat på falska uppgifter, mot uthyrning av en bostadslägenhet i andra hand till oskäligen hyra utan tillstånd samt mot att sälja eller köpa bostadshyreskontrakt.

Återkommande rapportering har visat att hyresbostäder används som olaglig intäktskälla där kontraktssinnehavare folkbokför sig på den aktuella adressen men bor på en annan plats och hyr ut lägenheten svart. Detta snedvrider bostadsmarknaden, försätter individer i oskäligen lägen med osäkerhet på bostadsmarknaden och medför ohälsosamt boende där i många fall flera personer bor tillsammans på en liten yta.

Åtgärder för bättre kontroll på bostadsmarknaden behövs. Myndigheterna behöver skärpa tillsynen, information behöver kunna delas och register samköras. Dessutom behövs en ökad samverkan mellan myndigheter och hyresvärdar. Det bör även finnas möjlighet för hyresvärdar att kontrollera eventuella oegentligheter i folkbokföringen och svartuthyrning där det samtidigt ska vara obligatoriskt för hyresgäster att anmäla inneboende till hyresvärdarna.

Alla brott som begås kopplade till hyreslägenheter och lokaler ska kunna leda till förverkande av hyreskontrakt

För att ändra den negativa trenden som går mot allt mer och fler otrygga platser, bostadsområden och stadsdelar behövs flera åtgärder. Sverigedemokraterna lade 2024 tillsammans med regeringen fram propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden. Den innebär nödvändiga och efterlängtna åtgärder. Vi ser dock behov av än skarpare åtgärder. I propositionen föreslås bland annat att en hyresrätt ska kunna förverkas på grund av att lägenheten används för brott i fler situationer än i dag. Hyresrätten ska vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för att begå brott av allvarligt slag eller för att begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning.

Vi menar att inte endast allvarliga brott eller vanemässiga brott utan alla brott som begås med koppling till en hyrd bostadslägenhet eller hyrd lokal ska kunna leda till förverkande av hyreskontraktet; begås brott i en lägenhet eller lokal ska kontraktssinnehavaren kunna förlora sitt hyreskontrakt. Av vilken anledning skulle det vara i sin ordning att ha kvar ett kontrakt då man begår brott i lägenheten eller lokalen?

Brottsligheten – även det som ställer till oro, vandalisering med mera – ska motverkas och instrumenten mot att brottslighet och otrygga strukturer fortgår förbättras. De utsatta områdena enligt polisens kartläggning är särskilt belastade. Boende för alla, på vilka platser det än gäller, ska innebära trygghet och frihet från rädsla. Det finns enligt fastighetsägare och polisen även stora problem med brottslighet kopplade till hyrda lokaler. Det ska självklart vara möjligt och inte svårt eller omständligt för fastighetsägare att vråka hyresgäster från hyreslägenheter och lokaler dit brottslig verksamhet kan kopplas.

Motverka misskötsel i hyres- och bostadsrättsfastigheter

Det är inte sällan som vanvårdade fastigheter och boendes eller grannars frustration debatteras medialt. I flera fall rapporteras förekomst av kyla, mörker, mögel, sönderslagna fönsterrutor, trasigt byggnadsmaterial och vandaliserade delar samt att det är skräpigt och att hissar är ur funktion. Detta gäller i många fall i så kallade utsatta områden men även på fler platser. Det tycks i många fall vara svårt att få till stånd förbättringar. I vissa fall medger inte reglerna kravställning som medverkar till förändringar.

Fastighetsägare har ansvar för att känna till lagstiftningen i miljöbalken (1998:808) och andra lagar, exempelvis Boverkets byggregler. Enligt miljöbalken ska fastighetsägare ha egenkontroll med rutiner för att identifiera, upptäcka, förebygga och åtgärda brister i verksamheten. Vidare ska fastighetsägare på ett systematiskt sätt planera och kontrollera verksamheten för att undvika hälsoproblem för de boende och skador på miljön.

Det är inte rimligt att en fastighet står misskött över tid och att boende drabbas av detta utan att åtgärder sätts in. År 2010 avskaffades förvärvslagen. Den möjliggjorde bland annat förhandsprövning av nya fastighetsägare med syftet att förhindra att fastigheter togs över av olämpliga hyresvärdar som visat sig inte förvalta fastigheter väl.

Fastighetsägare behöver ha tydliga möjligheter att ställa krav på hyresgäster och boende samt möjligheter till åtgärder om dessa inte bidrar till den ordning och skötsel som åligger dem.

Skötsel, ansvar och regelverk behöver stärkas. Detta för ökat välmående, hälsa och trivsel för boende och de som vistas i fastigheterna, även för gott omhändertagande av fastighetsbeståndet och för en god miljö. Beslut fattades hösten 2021 om antagande av proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster. Där infördes en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägare att åtgärda brister i förvaltningen. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Från och med den 1 januari 2024 är det obligatoriskt enligt bostadsrättslagen att ekonomiska planer ska upprättas och innehålla underhållsplaner som sträcker sig 50 år framåt. Det gäller endast bostadsrättsföreningar. Ytterligare åtgärder behövs för att främja god förvaltning och skötsel när det gäller fastigheter för både hyresrätter och bostadsrätter.

Mikael Eskilandersson (SD)

Roger Hedlund (SD)

Rashid Farivar (SD)

Björn Tidland (SD)

Mats Hellhoff (SD)