

Motion till riksdagen 2022/23:2217

av Jennie Nilsson m.fl. (S)

Bostadspolitik

Förslag till riksdagsbeslut

1. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostaden som social rättighet 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 detta tillkännager riksdagen 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 tvärsektoriella 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 utveckla formerna för en statlig byggbonus och tillkännager detta för regeringen.

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att följa utvecklingen för bostadsbidraget som ett bostadspolitiskt viktigt verktyg för ekonomiskt svaga hushåll och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att beta av den kö av beviljade ansökningar som finns vad gäller investeringsstödet för hyresbostäder och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet att utveckla ett nytt statligt investeringsstöd för hyresbostäder med villkorade krav på socialt ansvarstagande och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om energieffektivisering av flerbostadshus och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kommunala planer för mångfald av upplåtelseformer och tillkännager detta för regeringen.
16. 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.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begreppet ”skäligt” bör införas som bedömningsgrund för överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
21. 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.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta ett statligt register över alla bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utveckla en hyr/köp-modell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa denna bostad, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett statligt startlån för förstagångsköpare och tillkännager detta för regeringen.
26. 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.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att besluta om en bortre tidsgräns för delgivning i en överklagandeprocess och tillkännager detta för regeringen.

28. 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.
29. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.
30. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fortsätta, utvärdera och vid behov utveckla arbetet mot social dumpning och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa att det finns tillräckliga möjligheter för den som har blivit utsatt för brott att kunna bo kvar i den gemensamma bostaden, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avsevärt korta handläggningstiderna i hyresnämnderna avseende olovlig andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skärpa reglerna för inneboende och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de i motionen angivna pågående utredningarna får fullgöra sina uppdrag och lämna förslag inom respektive område, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motivering

Bra och trygga bostäder för alla är målsättningen för oss socialdemokrater. Det förutsätter en nationell bostadspolitik som fokuserar på goda bostäder åt alla – inte en marknad som fungerar för några. Vi socialdemokrater står för en generell bostadspolitik som riktar sig till alla – inte enbart till några få.

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 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 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.

Utmaningar

Sverige har 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 stigande räntor skapar nu stor oro och osäkerhet för fastighets- och byggbranschen, men även för hushållen. Bostadsbyggandet spås minska och ökade kostnader för räntor, energi och förvaltningskostnader hotar att slå hårt mot fastighetsbranschen och hushållen. Bostadsbristen är dessutom alltfjämt 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 är ansvarslöst.

I dessa oroliga tider är det extra viktigt att bostadspolitiken 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 central 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 det är politiken som 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 det påbörjats över 400 000 bostäder. Mellan åren 2015 och 2021 påbörjades i genomsnitt 60 000 bostäder per år. Det är ungefär på den nivå på behovet av nya bostäder fram till år 2030 som Boverket prognostiserat.

Under åren 2007–2014, då Sverige hade moderatledda regeringar, så påbörjades endast ca 200 000 bostäder, ca 25 000 bostäder per år. Även då avskaffades (det dåvarande) investeringsstödet, år 2006. Historien upprepar sig ofta. Den moderatledda regeringen inledde omedelbart arbetet att steg för steg montera ner bostadspolitiken, med ett lågt bostadsbyggande som ett givet resultat. Det skapade ett underskott på bostäder som orsakat en omfattande bostadsbrist och det har tagit lång tid att rätta till denna totala avsaknad av aktiv bostadspolitik.

Den höga nivån på bostadsbyggandet de senaste åren, det högsta på mer än 30 år, är 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 starkt bidragande faktor har varit investeringsstödet som möjliggjort ett omfattande byggande av hyresrätter. Det är ytterligare ett exempel på att det krävs en tydlig politisk vilja och förmåga för att åstadkomma konkreta resultat.

Bostaden en social rättighet

Vår tids utmaning 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 allas 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.

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 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 tvärssektoriella 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 planerade åtgärder. Syftet är att avkräva regeringen spelreglerna för kommande mandatperiod och att åstadkomma effektiva åtgärder.

Statens ansvar

Staten bör kunna bidra med fler aktiva åtgärder. Exempel på sådana kan vara landsbygdslån och någon form av statlig medfinansiering/mellanfinansiering kopplad till

tydliga kreditvillkor vad avser hyresnivå, klimatstandard och sociala hänsyn. Formerna för detta behöver dock utredas vidare. Ytterligare ett exempel är den statliga byggbonus som fanns tidigare, men avvecklades. En byggbonus kan återigen vara aktuell, men den behöver då med hänsyn till den kritik som fanns mot den tidigare utformningen utvecklas och bli mera träffsäker.

Boendekostnaden är den största enskilda utgiftsposten för många hushåll. I den akuta situation som nu råder med stigande räntor och kraftiga hyreshöjningar är bostadsbidraget ett bostadspolitiskt viktigt verktyg för ekonomiskt svaga hushåll. Mot den bakgrunden är det viktigt att följa utvecklingen och vara beredda att justera vid behov.

Investeringsstöd för hyresbostäder

Sedan starten i slutet av 2016 fram t.o.m. augusti 2022 har cirka 1 450 ansökningar beviljats investeringsstöd omfattande drygt 57 000 bostäder, inklusive cirka 6 600 bostäder för studerande. Av dessa har nästan 60 procent, omkring 32 000 bostäder, färdigställts. Det handlar således om tiotusentals lägenheter med omkring 1 500 kronor lägre månadshyra jämfört med annan nyproduktion. Det har gjort skillnad för vanligt folk, inte minst i det ekonomiskt osäkra läge vi befinner oss just nu där priserna stiger. Investeringsstödet har även möjliggjort byggande av bostäder i kommuner där det knappast byggts något sedan 1990-talet. De statliga investeringsstöden har varit framgångsrika och bidragit till omkring 20 procent av alla hyresbostäder som byggts de senaste åren. Vi socialdemokrater vill att de ska utvecklas och villkoras med krav på socialt ansvarstagande.

Det är beklagligt att Moderaterna, Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna valde att slopa investeringsstödet i budgetbeslutet för 2022. Detta möttes av kritik från både kommuner och byggföretag för att det skapar ryckighet i en bransch som behöver stabila förutsättningar. Avskaffandet av stödet kommer att minska bostadsbyggandet och öka arbetslösheten inom byggbranschen, vilket kommer bli än mer påtagligt när vi nu är på väg mot en lågkonjunktur.

Moderaterna, Sverigedemokraterna, Kristdemokraterna och Liberalerna har sedan, i sitt särskilda yttrande till finansutskottet i juni 2022, slagit fast att samtliga inkomna ansökningar ska handläggas och beviljas stöd. Men i budgetpropositionen för 2023 har den högerkonservativa regeringen gjort en helomvändning. Nu ska inga pengar betalas ut till beviljade ansökningar efter den 31 december 2022. Det är ett ytterligare exempel på ett av de många löftessvek som återfinns i budgetpropositionen.

Boverkets bedömning är att den totala kön motsvarar 15 miljarder kronor. Enligt uppgifter från Sveriges Allmännyttan ligger det färdigberedda ansökningar för över 8 miljarder kronor i kö hos länsstyrelserna och väntar på beviljande. Det handlar sammanlagt om flera tusen bostäder. Att det är kö beror på att det finns en ram för hur mycket stöd som får beviljas.

Vi socialdemokrater ser det som nödvändigt att beta av den kö av ansökningar som inkommit för att inte stoppa ett stort antal planerade och välbehövliga bostäder. Det enda rimliga är att bostadsföretag som lämnat in ansökan i tid ska behandlas lika och få investeringsstöd om de uppfyller de krav som ställs. I Socialdemokraternas motion för utgiftsområde 18 har vi föreslagit en utökning av ramen för beställningsbemyndiganden för att kunna uppfylla detta.

Energieffektivisering i flerbostadshus

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.

Socialdemokraterna ser nu att behovet av ett riktat stöd för energieffektiviseringar är minst lika aktuellt som tidigare. Det är nödvändigt att förbättra befintliga byggnaders energiprestanda genom att främja kostnadseffektiva åtgärder vid genomförandet av energieffektiviserande renoveringar. För att öka takten i energieffektiviseringen föreslår vi därför att anslaget för energieffektivisering av flerbostadshus utökas. Detta återfinns i Socialdemokraternas motion för utgiftsområde 18.

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 och för installation av solceller i gröna avdraget.

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 har gjort mycket för att stärka skyddet för hyresgäster. Det handlar om åtgärder mot svart-handel 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. Förlorarna 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.

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 LOU (lagen om offentlig upphandling) gör det dyrare att bygga och renovera. Den statliga utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet 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. Vi socialdemokrater bejaktar detta och föreslår att lagstiftningen om LOU inte ska tillämpas för allmännyttiga bostadsföretag.

Bostadsrätten

Vi socialdemokrater anser att ett statligt register över alla bostadsrätter bör inrättas, både för bostäder och lokaler. Underlag för beslut finns i utredningen ”Ett register för alla bostadsrätter” (SOU 2022:39). Syftet är att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Förslaget har 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. Lantmäteriet föreslås som ansvarig myndighet.

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.

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 en 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.

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. 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. Det är betydelsefullt att nu utforma en konkret lösning som gör att det finns en realistisk väg in på bostadsmarknaden för förstagångsköpare.

Vi bygger inte enbart hus, vi bygger samhällen

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 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 högerkonservativa regeringen, att regelförenklingar inte är något allena saliggörande för bostadsbyggandet. Ingen kan bo i en regelförenkling. Bostadsbristen är något som måste byggas bort.

Många detaljplaner överklagas runt om 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 alltför 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 områden 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 bedömer dessutom 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. Naturvårdsverket och Riksantikvarieämbetet har i regleringsbrevet för 2022 fått i uppdrag att ompröva riksintressen för naturvården och kulturmiljövården med brister avseende aktualitet eller utbredning. 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.

En ytterligare orsak 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 och måste vändas till omfattande satsningar.

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 kontraktet 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.

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 runt om i landet för att sedan erbjuda hyreskontrakt till personer som inte redan bor i den aktuella kommunen. 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.

För att motverka social dumpning beslutade den socialdemokratiska regeringen den 22 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag till åtgärder och främja samverkan mellan kommuner. Sedan tidigare har den socialdemokratiskt ledda regeringen agerat i frågan genom bl.a. en kartläggning via Statskontoret som visade på att social dumpning är ett omfattande problem och genom rundabordsamtal med berörda kommuner. I slutet av 2021 avrapporterade också länsstyrelserna ett regeringsuppdrag om samverkan mellan kommuner och andra insatser på området.

Oseriösa hyresvärdar är en del av problemet. 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 osolidariska agerandet mellan kommuner gör att enskilda människor och barnfamiljer hamnar i kläm. Därför behöver det göras mera för att sätta 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

Socialstyrelsen pekar i den senaste upplagan av den så kallade dödsfallsutredningen 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”).

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.

Det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i nära relation utreds för närvarande. Syftet är att säkerställa att det finns tillräckliga möjligheter för den som har blivit utsatt för brott att kunna bo kvar i den gemensamma bostaden. I en relation där våld utövas finns det många gånger en koppling till en gemensam bostad och ofta är det en våldsutsatt kvinna som tvingas flytta när hon inte längre kan bo tillsammans med förövaren. Idag finns det ett visst skydd när det kommer till hyresrätter, men utredaren ska se över om skyddet behöver stärkas ytterligare. Utredningsuppdraget har sin grund i det åtgärdspaket för att intensifiera arbetet mot mäns våld mot kvinnor som den dåvarande regeringen bestående av Socialdemokraterna och Miljöpartiet presenterade i juni 2021. Utredningsuppdraget ska redovisas senast den 12 juni 2023 och det är betydelsefullt att denna utredning fullföljs och leder till konkreta åtgärder.

Kampen mot organiserad brottslighet

Vi socialdemokrater vill se ytterligare krafttag mot den organiserade brottsligheten. Åtgärder med anknytning till bostadsfrågor finns i riklig mängd, såsom avskaffande av EBO-lagen, förstärkt finansiering till hyres- och arrendenämnder för kortare handläggningstider, ytterligare skärpningar av uthyrningsregler för andrahandsuthyrning, förhindrande av skenskilmässor och Skatteverkets redan av den socialdemokratiskt ledda regeringen 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 förekomst i alla större svenska städer. Ytterst drabbas de mest utsatta som tvingas till trångboddhet, och många tvingas också betala för kontrakten liksom att betala ockerhyror till sin sk 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 som trädde i kraft den 1 oktober 2019 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 oskäligen hyra. 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.

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 ett bostadsrättsregister, likt fastighetsregistret, upprättas. 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 av att få ökad kännedom om hushållens intäkter, vilket ett bostadsrättsregister skulle kunna bidra till. Den socialdemokratiskt ledda regeringen tillsatte i december 2020 en utredning kring behovet av att inrätta ett register över bostadsrätter. Utredningen lämnade sitt förslag i juli 2022 och föreslår att ett sådant inrättas. Det är viktigt att detta fullföljs.

För det fjärde 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 femte är det nödvändigt att få en bättre kontroll av var människor i vårt land bor. Det är ett väl känt faktum att det på många adresser i vissa bostadsområden runt om i landet bor väsentligt många fler än vad bostadens storlek är avsedd för. Brister i folkbokföringen riskerar att bli systemhotande. Folkbokföringen måste återupprättas så att vi kan vara säkra på att rätt personer bor på rätt adresser, och möjligheterna att dela information mellan myndigheterna måste förstärkas. Det s.k. Tidöavtalet ger vid handen att ”ett arbete ska genomföras för att förbereda en storskalig nationell folkräkning”. Vad detta i praktiken innebär är dock högst oklart. Regeringen bör snarast redogöra för detta.

Pågående utredningar

Den socialdemokratiska regeringen tillsatte en rad utredningar som fortfarande pågår. Det är betydelsefullt att dessa får fullgöra sina uppdrag och lämna förslag inom respektive område:

- Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (redovisas senast den 12 juni 2023)
- Uppsägning av hyresgäster som har begått brott (redovisas senast den 1 september 2023)
- Förstudie om nationell fysisk planering (redovisas senast den 29 september 2023)
- Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (redovisas senast den 27 oktober 2023)
- Utredningen En ny förköpslag (redovisas senast den 7 december 2023)
- Utredningen Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation (redovisas senast den 22 december 2023)
- Utredningen Ett statligt ägt fastighetsbolag för ett starkare och tryggare Sverige (redovisas senast den 31 december 2023).

Jennie Nilsson (S)

Leif Nysmed (S)

Laila Naraghi (S)

Denis Begic (S)

Anna-Belle Strömberg (S)

Markus Kallifatides (S)