

Motion till riksdagen 2021/22:2603

av **Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V)**

Hyresrätt och allmännyttan

1 Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1 Innehållsförteckning | 1 |
| 2 Förslag till riksdagsbeslut..... | 2 |
| 3 Inledning..... | 3 |
| 4 Värna och utveckla allmännyttans ställning..... | 4 |
| 4.1 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna..... | 4 |
| 4.2 Motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttan | 5 |
| 4.3 Förhindra olovliga värdeöverföringar..... | 6 |
| 4.4 Ändra lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag | 7 |
| 5 Värna hyresrätten som upplåtelseform..... | 8 |
| 5.1 Förbättra rättssäkerheten under ombildningsprocessen..... | 8 |
| 5.2 Avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter | 8 |
| 6 Förmedla bostäder på medborgarnas villkor | 9 |
| 6.1 Krav på privata fastighetsägare | 9 |
| 6.2 Sänkta krav för hyreskontrakt..... | 10 |
| 7 Renovera bostadsbeståndet..... | 11 |
| 7.1 Rusta upp utan renovräkningar | 11 |
| 8 Kooperativ hyresrätt | 13 |
| 8.1 Nationell samordnare..... | 13 |
| 8.2 Finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar..... | 14 |

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag i varje kommun, eller att behovet bör uppfyllas genom regional samverkan, och att regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör återinföras ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att den generösa undantagsklausulen, 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till, detta för att säkerställa att den är korrekt genomförd, och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en regel i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, som säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till det kommunala bostadsbolaget, bör införas och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter enligt vad som anförs i motionen och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, tillhandahålla en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar majoriteten av hyresbostäderna, såväl privata som allmännyttiga, i en kommun, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett krav på privata fastighetsägare att fördela 80 procent av sitt lediga bostadsbestånd, såväl lediga som nybyggda lägenheter, till en kommunal eller regional bostadsförmedling och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.

13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning om hur skattefria underhållsfonder kan användas och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter, med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå, och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag, och tillkännager detta för regeringen.

3 Inledning

Omkring en tredjedel av Sveriges befolkning, tre miljoner människor, bor i en hyresbostad. Ungefär hälften av dessa ägs av ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag och hälften av en privat fastighetsägare.

Hyresrätten har många viktiga och positiva egenskaper. Det är en upplåtelseform som inte är marknadsprissatt och den är därför tillgänglig för alla löntagargrupper, till skillnad från privatägda bostäder och bostadsrätter där högsta pris är den styrande faktorn. Hyresrätten underlättar rörlighet, ger låga transaktionskostnader och stimulerar till professionell fastighetsförvaltning. Dessutom är den, med rimliga förmedlingstjänster, ett av de viktigaste verktygen för att motverka segregation, diskriminering och orättvis fördelning av bostäder. Den är därför en viktig del av den svenska välfärdsmodellen.

Över tid har politiska beslut försämrat hyresrättens villkor i relation till privatägda bostäder. För byggherrar har det länge varit mer lönsamt att bygga andra upplåtelseformer, varför det under lika lång tid byggts alldeles för få hyresrätter. Och i takt med att de politiska besluten på olika sätt alltmer har gynnat de ägda boendeformerna har dessa blivit billigare att bo i medan hyresrätten i stället blivit allt dyrare. Utvecklingen har skett parallellt med att andelen fattiga i Sverige dubblerats på 25 år (https://www.scb.se/contentassets/a9101244dec64df991945d0b2ce6d1f6/he0110_2017a01_br_he50br1901.pdf).

I dag är en hyrd bostad kort och gott den dyraste bostaden. Och ändå är det främst i hyresrätterna som de fattigaste bor. De som har lägst inkomster lägger störst andel av sin redan låga disponibla inkomst på boendet, i snitt 28 procent. Motsvarande siffra ligger på 20 procent för bostadsrättsinnehavare och på 16 procent för husägare.

Vänsterpartiet värnar hyresrätten som upplåtelseform och allmännyttan som ägandeform. Sverige behöver en starkare allmännytta och vi behöver fler och billigare hyresrätter. Det behövs ett hyresbestånd där alla får plats, även de som i dag är hemlösa och/eller har låga inkomster. För att uppnå detta, och för att än en gång nå en balans mellan hyresrätten och de ägda boendeformerna, krävs en rad åtgärder. I denna motion

lägger vi fram förslag för att stärka allmännyttan som ägandeform och den traditionella såväl som den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform.

4 Värna och utveckla allmännyttans ställning

Allmännyttan har länge haft en särställning på den svenska bostadsmarknaden och är sedan många år en viktig del av välfärdssamhället. Enligt SCB uppgick det allmännyttiga bostadsbeståndet 2020 till sammanlagt 829 100 lägenheter. Allmännyttan ägs av medborgarna gemensamt och har till uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. De allmännyttiga bostadsföretagen har över tid tagit ett stort samhällsansvar i rollen som bostadsbyggare, förvaltare och utvecklare av hela bostadsområden.

Under alliansregeringen förändrades allmännyttans förutsättningar. 2011 infördes lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) som innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Samtidigt ändrades hyreslagstiftningen – allmännyttan sätter inte längre taket för hyrorna på orten.

Vänsterpartiet anser dock att en stark allmännytta är helt avgörande om vi ska kunna föra en social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen.

4.1 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna

De höga byggkostnaderna är ett av skälen till att det inte byggs tillräckligt mycket i stora delar av Sverige, trots en omfattande bostadsbrist. De allmännyttiga bostadsbolagen har här en viktig roll att spela. De har ofta kapaciteten att utmana de privata byggherrarna på orten och pressa de höga byggkostnaderna i syfte att bygga mer. Ett bra exempel på detta är Sveriges Allmännyttas upphandlingar av s.k. kombohus där byggbranschen har sporrats att bygga allmännyttiga bostäder till en viss maxkostnad per kvadratmeter boarea. Kombohuset har ett fast pris som ligger ca 25 procent under marknadspris och hittills har det byggts närmare 10 000 bostäder runtom i Sverige enligt modellen. I en enkät från Sveriges Allmännytta (2019-07-01) uppger de allmännyttiga bostadsföretagen att de planerar att bygga runt 25 000 bostäder under 2020 och 2021 och att nästan hälften av dessa ska byggas som kombohus. På lokal nivå har exempelvis Stockholms kommun arbetat på ett liknande sätt med de s.k. Stockholmshusen, ett samarbete mellan stadens tre allmännyttiga bostadsbolag. Även detta projekt har lett fram till nyproducerade bostäder av hög kvalitet men med betydligt lägre produktionskostnader och hyror än andra jämförbara projekt. Det visar än en gång hur viktig allmännyttan är, även i regioner med mycket högt tryck på bostadsmarknaden.

SCB:s statistik visar att en majoritet av landets 290 kommuner äger ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag. För att bra och billigt byggande ska kunna bli verklighet i samtliga kommuner bör det i varje kommun finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag eller så ska behovet uppfyllas genom regional samverkan. I syfte att uppnå detta bör de kommuner som i dag saknar ett allmännyttigt bostadsbolag ha ansvar för att ett sådant på sikt byggs upp i kommunen.

Det bör finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag i varje kommun, eller så ska behovet uppfyllas genom regional samverkan. Regeringen bör återkomma med förslag

kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.2 Motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttan

Borgerliga politiska beslut har lett till att enorma mängder allmännyttiga bostadsbolag de senaste decennierna sålts till privata bostadsbolag genom s.k. beståndsförsäljning. Runtom i landet har politiker sålt ut vår gemensamma egendom, däribland allmännyttiga lägenheter. Många gånger har dessa privatiseringar och utförsäljningar skett till långt under marknadspris och ofta har det inneburit att samhällsnyttiga funktioner slagits sönder. Detta i kombination med att majoriteten av försäljningarna i princip är oåterkalleliga gör situationen allvarlig. När egendomen väl sålts är det mycket svårt, och ofta omöjligt, att köpa tillbaka den. Det som tagit flera decennier för det offentliga att bygga upp kan säljas ut på ett ögonblick. Vänsterpartiet vill därför grundlagsskydda det vi äger tillsammans (se mot. 2019/20:125). I väntan på att en sådan lagstiftning införs har vi i denna motion två förslag för att motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttiga lägenheter.

Som exempel kan nämnas att det enbart under åren 2016 och 2017 såldes sammanlagt 25 240 allmännyttiga bostäder. Omfattande försäljningar har bl.a. genomförts av de allmännyttiga bostadsbolagen i Umeå, Linköping och Göteborg. Utförsäljningarna har mötts av starka protester från de boende då besluten i regel har tagits utan dialog med hyresgästerna.

Vänsterpartiet är starkt kritiskt till dessa utförsäljningar. De är ett sätt för kommunerna att avsäga sig bostadsförsörjningsansvaret i en tid när de skulle behöva ta ett betydligt större ansvar. För Vänsterpartiet är det tvärtom viktigt att kommunerna stärker sina bostadsföretag och utvecklar möjligheterna att tillhandahålla bra bostäder till kommunens invånare till rimliga hyror och enligt bruksvärdesprincipen. Utifrån ett mer regionalt och nationellt perspektiv måste det kunna säkerställas att det sammantaget finns en tillräckligt stor andel allmännyttiga bostäder. Kort sagt: Vi behöver fler allmännyttiga hyresrätter – inte färre.

För att motverka utförsäljning av allmännyttiga hyresrätter införde den socialdemokratiska regeringen den s.k. stopplagen 2002. Lagen innebar att det krävdes tillstånd från länsstyrelsen för överlåtelse av fast egendom respektive aktier och andelar i kommunala bostadsföretag. Enligt lagen skulle tillstånd till en överlåtelse inte lämnas om det kunde befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte skulle få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) eller vid de hyresförhandlingar som fördes enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Lagstiftningen upphävdes av alliansregeringen 2007. Vänsterpartiet har sedan dess yrkat på att återinföra kravet på tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av allmännyttiga bostäder.

Ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag bör återinföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Utöver att sälja våra allmännyttiga bostäder till privata hyresvärdar kan de kommunala bostadsbolagen ge hyresgästerna möjlighet att ombilda lägenheterna till bostadsrätt. Även vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt säljs lägenheten många gånger till långt under marknadspris, vilket skapar starka incitament för hyresgästen att bidra till ombildningen.

Ombildning till bostadsrätt, främst i Stockholmsområdet men även i Göteborg och Malmö, har kraftigt minskat andelen hyresrätter samtidigt som behovet av hyresrätter är större än på lång tid. Mellan åren 2006 och 2014, då de borgerliga partierna styrde Stockholms kommun, ombildades omkring 30 000 allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. I flera delar av Stockholms innerstad är allmännyttan i det närmaste uttraderad. Ombildningarna stoppades när den röd-grön-rosa majoriteten tillträdde 2014.

Nuvarande majoritet i Stockholms kommun, bestående av de borgerliga partierna och Miljöpartiet, har återigen öppnat upp för ombildningar av allmännyttan – denna gång med fokus på ytterstaden. Varje ombildning som sker kommer självklart att strypa tillgången på billiga hyresrätter än mer.

För att motverka att fler av våra allmännyttiga hyresrätter omvandlas till bostadsrätter vill Vänsterpartiet införa ett tioårigt moratorium. Under denna period ska inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt ske.

Det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.3 Förhindra olovliga värdeöverföringar

De allmännyttiga bostadsbolagens syfte är att vara bostadsförsörjare och uppfylla kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Deras uppgift är inte att generera vinst åt ägarna eller att tillföra resurser till de kommunala budgetarna. Om kommunerna behöver förstärka sina ekonomier bör samtliga kommuninvånare vara med och bidra, inte bara de allmännyttiga bolagens hyresgäster.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) begränsar i viss mån kommunernas möjligheter att ta ut pengar från sina bostadsbolag och använda dem till andra verksamheter. Trots detta finns det flera exempel där kommuner beslutat att ta pengar från de allmännyttiga bolagen i syfte att använda resurserna i kommunens verksamheter.

Av Boverkets senaste rapport (Boverket, 2021) framgår att värdeöverföringarna från de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen uppgick till 676 miljoner kronor. Av dessa var 35 miljoner kronor otillåtna värdeöverföringar. Året innan, 2018, var motsvarande siffror 740 miljoner kronor, med hela 110 miljoner kronor i otillåtna överföringar.

Siffrorna varierar stort från år till år, och även om majoriteten av bolagen följer reglerna kan man konstatera att det sammantaget handlar om enorma belopp som förs från de allmännyttiga bostadsbolagen till andra verksamheter i kommunen. Och i de fall då gällande bestämmelser inte följs finns i dag ingen sanktionsmöjlighet i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Inte heller finns det i praktiken någon rättslig möjlighet för kommuninvånare eller hyresgäster i allmännyttiga bolag att förhindra en olovlig värdeöverföring från bostadsbolagen. Transaktioner inom en koncern är inte möjliga att överpröva.

I förarbetena till Allbolagen diskuterades problematiken med att det saknas ett sanktionssystem för att säkerställa efterlevnaden av reglerna (prop. 2009/10:185 s. 79). Lagstiftaren har sedan dess uppmärksammat problemet med att det inte finns någon överprövningsmöjlighet och har därför infört en uppsiktsplikt i kommunallagen som stadgar att kommunstyrelsen ska pröva om den verksamhet som det allmännyttiga bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna

(6 kap. 1 a § kommunallagen [1990:900]). Den nya lagstiftningen har dock inte inneburit någon reell möjlighet för kommuninvånare och hyresgäster att angripa olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag.

Konsekvensen av detta blir att det är fullt möjligt för kommunala bolag att genomföra värdeöverföringar i strid mot gällande rätt. Det går med nuvarande lagstiftning inte att vidta någon sanktion trots att Boverket år efter år uppmärksammar att otillåtna värdeöverföringar förekommer och trots att den senaste summan, 110 miljoner kronor i olovliga överföringar, är upprörande stor. Det är helt oacceptabelt att hyresgäster i kommunala bostadsbolag på detta sätt tvingas betala mer till kommunens verksamheter än vad övriga kommuninvånare gör.

Den generösa undantagsklausulen, 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bör tas bort. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till, detta för att säkerställa att den är korrekt genomförd. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

I det fall en olovlig värdeöverföring har genomförts bör kommunen åläggas att betala tillbaka summan motsvarande den olovliga delen till det kommunala bostadsbolaget. En regel bör införas i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till det kommunala bostadsbolaget. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.4 Ändra lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) i kraft. Lagen slår fast att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verka i ett allmännyttigt syfte och samtidigt bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer. Enligt lagen ska bolagen ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att de undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Vänsterpartiet yrkade avslag på proposition 2009/10:185 som låg till grund för nuvarande lagstiftning. I vår följdmotion framhöll vi att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar – inte utifrån marknadsmässiga principer och avkastningskrav (mot. 2009/10:C21).

Vi kan konstatera att kravet på att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer har fått allvarliga konsekvenser för allmännyttans bostadsförsörjningsuppdrag. Ökade krav på avkastning skapar en förändrad finansiell situation för bostadsbolagen där de allmännyttiga bostadsbolagens möjligheter att trygga bostadsförsörjningen, i synnerhet för människor med låga och normala inkomster, förändras. Nyproduktionsplaner har i vissa fall stannat av p.g.a. de höga avkastningskrav som ställs. Avkastningskraven försvårar också upprustning av eftersatta miljonprogramsfastigheter. Bostadsbolagen har svårt att genomföra större upprustningar utan att höja hyrorna kraftigt, vilket gör att vissa hyresgäster inte har råd att bo kvar. Lagstiftningen innebär, kort sagt, att de kommunala bostadsbolagen styrs av marknadens kortsiktiga logik, vilken står i konflikt med allmännyttans samhällsansvar, i synnerhet dess bostadsförsörjningsansvar.

Om allmännyttan återigen ska kunna fullgöra sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar behöver lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5 Värna hyresrätten som upplåtelseform

Bristen på hyresrätter är fortfarande stor samtidigt som allt fler saknar eget boende. Många efterfrågar i dag hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom att fler nya hyresrätter behöver byggas, behöver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter.

Ett stort problem som nämnts tidigare är att hyresrätter, såväl privata som allmännyttiga, säljs och ombildas till bostadsrätter. Mellan åren 2000 och 2010 ombildades runt 160 000 allmännyttiga och privata hyresrätter till bostadsrätter i landet. Av dessa finns en övervägande majoritet i Stockholms län.

När hyresrätter ombildas till bostadsrätter har stora delar av befolkningen inte längre möjlighet att efterfråga dessa lägenheter. Vi vill därför motverka ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt. Vi behöver fler hyresrätter – inte färre. I de fall en ombildningsprocess ändå inleds måste rättssäkerheten förbättras.

5.1 Förbättra rättssäkerheten under ombildningsprocessen

Det finns lagar som reglerar ombildningar till bostadsrätter men rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig och förändringar behöver göras. Exempelvis måste en begränsning av antalet omröstningar bland de boende införas för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare behöver kraven skärpas så att det krävs att tre fjärdedelar av de boende röstar för en ombildning för att den ska kunna genomföras. En regel bör också införas där den som röstar för en ombildning förbinder sig till att delta i köpet. Förstärkningar behövs även för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska därför delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten.

Regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter enligt vad som anförs ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.2 Avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter

Ett hembud innebär att en bostadsrättsförening har förköpsrätt vid en försäljning av fastigheten. Med andra ord tvingar hembudsrätten en fastighetsägare att vid försäljning av ett hyreshus först vända sig till bostadsrättsföreningen, om en sådan finns bildad i fastigheten. Hyresvärden får kort och gott inte sälja fastigheten till någon annan utan att först erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa den till lika villkor.

Vänsterpartiet menar att staten på detta sätt stimulerar till ombildning av hyresrätter, i stället för att uppmuntra andra fastighetsägare med avsikt att fortsätta att upplåta

bostäderna som hyresrätter. Därmed bidrar staten på ett olyckligt sätt till den utarmning av hyresrätter som pågår i samhället.

Vänsterpartiet anser att fastighetsägaren själv ska få välja till vem en fastighet ska säljas. För att fler hyresrätter ska finnas kvar vill vi avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter.

Hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Förmedla bostäder på medborgarnas villkor

Ingen ska vara beroende av kontakter för ett förstahandskontrakt på en hyresrätt. Förutom att det behöver byggas fler hyresrätter måste dessa fördelas på ett rättvist och förutsägbart sätt. För detta ändamål är kommunala bostadsförmedlingar ett bra verktyg.

Enligt 7 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Om två eller flera kommuner behöver en gemensam bostadsförmedling ska dessa kommuner enligt lagen anordna en sådan. Regeringen har möjlighet att förelägga en kommun att anordna en kommunal bostadsförmedling.

I dag är det ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling, och Vänsterpartiet menar att lagen inte ger den önskvärda effekt som medborgarna kan förvänta sig. För att förtydliga kommunernas bostadsförsörjningsansvar och skapa möjligheter för en rättvist och förutsägbart fördelning av hyresrätter bör kommunerna vara skyldiga att tillhandahålla en bostadsförmedling.

Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, tillhandahålla en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar majoriteten av hyresbostäderna, såväl privata som allmännyttiga, i en kommun. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6.1 Krav på privata fastighetsägare

Enligt bostadsansvinningslagen (1980:94) hade kommunerna tidigare möjlighet att kräva in hyreslägenheter även från privata värdar. Sedan lagen avskaffades 1993 har de privata fastighetsägarna kunnat förmedla sina lägenheter helt på egna villkor. För att kunna hyra en lägenhet hos en privat fastighetsägare krävs det alltför ofta goda kontakter, något som utestänger många medborgare. Insynen är begränsad och svarthandel med lägenhetskontrakt förekommer.

De privata värdarnas medverkan i en bostadsförmedlingstjänst har fungerat olika bra i olika kommuner. Exempelvis har Fastighetsägarna i Stockholm en frivillig överenskommelse som säger att deras medlemmar ska ge hälften av sina lediga och nybyggda lägenheter till Stockholms stads bostadsförmedling. Det är dock långt ifrån alla fastighetsägare som följer detta.

Vänsterpartiet anser att de privata fastighetsägarna har ett ansvar för att bidra till att fler bostadssökande ska kunna få möjlighet att bo i det privata hyresrättsbeståndet. Det ska inte enbart vara förbehållet dem med kontakter. Vi anser även att förekomsten av svarthandel bör motverkas. Privata hyresvärdar ska inte tillåtas att utnyttja bostadsbristen för egen vinning.

För att komma till rätta med situationen bör de privata fastighetsägarna åläggas att fördela 80 procent av sitt bostadsbestånd genom en kommunal bostadsförmedling. Detta ska gälla både för lediga bostäder i det befintliga beståndet och för nybyggda lägenheter. En sådan lösning torde även ligga i de privata fastighetsägarnas intresse, eftersom de på så vis inte behöver ägna tid och resurser åt att förmedla sina lägenheter.

Det bör införas ett krav på privata fastighetsägare att fördela 80 procent av sitt lediga bostadsbestånd, såväl lediga som nybyggda lägenheter, till en kommunal eller regional bostadsförmedling. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6.2 Sänkta krav för hyreskontrakt

Varje enskild hyresvärd bestämmer vilka tillträdeskrav som ska ställas vid uthyrning av en bostad, och kraven på de potentiella hyresgästerna varierar kraftigt. Bortsett från att många hyresvärdar har orimligt höga inkomstkrav så är det också alltför ofta som underhållsbidrag, sjukpenning, a-kassa, en tillfällig anställning eller bostadsbidrag inte godtas när den bostadssökandes förutsättningar att klara hyran ska utvärderas (Boverket 2017, rapport 2017:30). Kortfattat innebär detta att många bostadssökande sällas bort och går miste om möjligheterna till ett hyreskontrakt.

Många allmännyttiga bostadsbolag ställer alltför ofta också höga inkomstkrav, och ibland andra märkliga krav. Exempelvis accepterar så många som 15 procent av de allmännyttiga hyresvärdarna inte försörjningsstöd som inkomstkälla. I Stockholm krävde t.ex. de allmännyttiga bostadsbolagen tidigare en årsinkomst som var tre gånger högre än hyran, ett krav som togs bort först efter att den röd-grön-rosa majoriteten tillträtt 2014. Samtidigt togs även alla övriga omotiverade krav bort, inklusive krav såsom att en person måste vara skuldfri eller att hans inkomst måste komma från en fast anställning. Hos privata hyresvärdar kvarstår dock ofta inkomstkrav på 3–4 gånger hyran samt att inkomsten kommer från en tillsvidareanställning.

Att ställa sådana omotiverat höga inkomstkrav ökar bostadssegregationen och gör det svårare för många att få ett förstahandskontrakt. Riskerna för hyresvärderna med att avstå från den här typen av krav har dessutom visat sig vara mycket låga. Uppsalahem, Mimer i Västerås och samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg är exempel där man helt tagit bort inkomstkraven på dem som söker bostad, och bl.a. Uppsalahem uppger att 98 procent av alla hyresgäster betalar sin hyra i tid och menar att det alltså inte finns anledning att ha kvar dessa förlegade krav.

Bostadsföretagens ekonomier är således inget skäl för att ställa orimliga krav. Snarare framstår det som att hyresvärdar använder sig av olika omotiverade krav för att sälla bort icke önskvärda hyresgäster. När det gäller allmännyttiga bolag har dessa ett särskilt ansvar för att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla och de bör därmed inte tillåtas att ställa orimliga krav som utesluter stora grupper av bostadssökande.

Våren 2017 tillsatte S-MP-regeringen en grupp med representanter från dels regeringen, dels Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna i syfte att undersöka möjligheten att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster. Målet var att skapa ett konkret verktyg för hyresvärdarna som samtidigt kan öppna upp hyresmarknaden för fler. I september 2018 presenterade Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna en gemensam vägledning för tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Vägledningen ska fungera som ett stöd för hyresvärdar som vill omarbete sin uthyrningspolicy för att anpassa den till dagens inkomst- och anställningssituationer samtidigt som den

innehåller rekommendationer om krav som är relevanta och effektiva att ställa för att hyran ska betalas i tid.

Vänsterpartiet anser att det är tveksamt om vägledning och rekommendationer är tillräckligt för att få hyresvärdar att sänka sina krav på nya hyresgäster. Därför krävs ytterligare åtgärder och en transparent uthyrningsprocess. Hyreskontrakt ska, som huvudprincip, fördelas till den som har längst kötid. Inga hyresvärdar, varken privata eller allmännyttiga, ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor. Högsta rimliga inkomstkravet att ställa bör vara att hushållet, när hyran är betald, har kvar normalbeloppet (s.k. existensminimum) som bestäms och uppdateras av riksdagen årligen.

Regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7 Renovera bostadsbeståndet

En stor del av Sveriges bostadsbestånd har i dag upprustningsbehov. Det gäller i synnerhet för miljonprogramsområdena från 1960- och 70-talen. Enligt en rapport från statliga forskningsinstitutet Rise handlar det om uppemot 400 000 bostäder som har behov av teknisk upprustning och energieffektivisering. I ca 140 000 av dessa är läget akut. Förutsättningarna är förvisso olika från fastighet till fastighet, men vi vet att behoven är enorma och enligt Boverket kan de nödvändiga investeringarna komma att kosta uppemot 500 miljarder kronor (Boverket, 2020, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet>). Vänsterpartiet anser att landets hyresgäster ska kunna bo i moderna, funktionella lägenheter med hög tillgänglighet och låg energiförbrukning. Det befintliga bostadsbeståndet måste rustas upp för att möta dagens och framtidens behov och renoveringarna måste ske i samråd med hyresgästerna och Hyresgästföreningen, med rimliga hyreshöjningar som följd. Ingen hyresgäst ska tvingas flytta p.g.a. de renoveringar som genomförs.

7.1 Rusta upp utan renoveringar

I dag har vi en situation där renoveringar och ombyggnationer av bostäder å ena sidan knappt alls blir av, å andra sidan kan innebära orimligt stora hyreshöjningar. I flera uppmärksammade fall har hyran efter genomförd renovering stigit med upp till 60 procent. Hyresvärdar renoverar och höjer hyran så mycket att hyresgäster helt enkelt inte har råd att bo kvar. Fenomenet kallas renovering, en form av indirekt vräkning. Därmed är hyresgästens besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Bostadsbristen, i kombination med omfattande ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt, gör dessutom att det på många håll i landet inte finns några lediga lägenheter att flytta till för den som inte längre kan bo kvar.

Enligt Boverket flyttar ca 25 procent av hyresgästerna vid en renovering och det är främst ekonomiskt utsatta som drabbas (Boverket 2014, rapport 2014:34). Rapporten

konstaterar även att behovet av bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar i samband med renoveringar och flyttningar.

Många renoveringar är nödvändiga, särskilt i de fall det löpande underhållet brustit, men renoveringarna måste ske med social hållbarhet i åtanke. Det är avgörande att hyresgästerna får ta del av planeringen redan i ett tidigt skede och ges möjlighet att påverka. Alla ska ha råd och möjlighet att bo kvar i sitt hem utan ekonomiska svårigheter även efter en upprustning.

Vid en tvist mellan fastighetsägare och hyresgäster om hur långtgående renoveringar som ska göras kan fallet tas vidare till hyresnämnden. Där är det dock i praktiken mycket små utsikter för hyresgästerna att vinna. Enligt en sammanställning från Hem & Hyra vinner fastighetsägarna i Stockholm nio av tio gånger. Det är en orimlig balans som innebär att hyresgästinflytandet i praktiken är satt ur spel.

Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) resulterade i juni 2021 i propositionen Stärkt skydd för hyresgäster (2020/21:201). I propositionen föreslår regeringen bl.a. att hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag. De belopp som ska betalas under infasningsperioden, liksom längden på denna period, ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek (prop. 2020/21:201 s. 44).

Vänsterpartiet välkomnar propositionen och regeringens förslag men vi konstaterar att det krävs ytterligare åtgärder för att förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar. Vi anser att hyresgästernas makt och inflytande över renoveringar man själv berörs av måste öka betydligt, något vi utvecklade i vår följdmotion (2020/21:4097) med anledning av propositionen.

Det finns ett stort behov av ökad transparens genom hela renoveringsprocessen. Det ska inte vara möjligt att som fastighetsägare genomföra halvhjärtade renoveringar och sedan höja hyrorna avsevärt. En ökad insyn leder till bättre kännedom om de faktiska kostnaderna och skapar därmed en bättre grund för vilka beslut man som hyresgäst väljer att ta.

I dag har villaägare och de som äger en bostadsrätt möjlighet att använda kostsamma subventioner för att renovera sin bostad. Motsvarande rotavdrag gäller inte för boende i hyresrätt. Det är ett ojämnt förhållande där de som bor i hyresrätt i praktiken, via skatten, betalar för villaägares möjlighet att kakla om badrummet.

Vänsterpartiet har länge drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till hyresrätter. Under mandatperioden 2014–2018 införde vi tillsammans med S-MP-regeringen ett sådant stöd i syfte att modernisera äldre hyresrätter på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt: Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden. Ett villkor för att ta del av stödet var att hyreshöjningen skulle begränsas efter renoveringen i syfte att möjliggöra för hyresgäster att bo kvar. Detta stöd avskaffades genom budgetpropositionen för 2019 men kommer att återinföras än en gång under hösten 2021. Vänsterpartiet anser dock att stödet borde vara större. Detta redogör vi för i vår budgetmotion (mot. 2021/22:3278).

I ett mer långsiktigt perspektiv behövs ytterligare åtgärder för att lösa det omfattande renoveringsbehovet i dagens hyresbestånd. En åtgärd som bör utredas är införandet av skattefria underhållsfonder. Enligt nuvarande regler kan småhusägare och bostadsrättsföreningar göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser, medan avsättningar för framtida underhåll i hyresfastigheter beskattas med 22 procent.

Det försvårar möjligheterna till underhåll i hyresfastigheter och är ett av flera exempel på att hyresbostäder är skattemässigt missgynnade jämfört med ägda bostäder.

Hyresgästföreningen har länge krävt rättvisa villkor mellan ägt och hyrt boende. De har därför bl.a. föreslagit s.k. skattefria underhållsfonder för att säkerställa resurser för periodiskt underhåll och upprustning av hyresbostäder. Vänsterpartiet delar Hyresgästföreningens uppfattning.

Regeringen bör tillsätta en utredning om hur skattefria underhållsfonder kan användas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Hyresgästutredningen (SOU 2017:33) tar fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnationen som viktig. Det upplevs som svårt att ta ställning till åtgärder utan att veta vad den slutgiltiga hyran kommer att bli. Utredningen menar att det skulle underlättas genom att parterna på förhand förhandlar om hyran. Även om det finns vissa svårigheter med ett sådant förslag menar vi att det är av vikt att ge hyresgästerna bättre information än i dag om kommande hyra.

Hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

8 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av förra seklet, men inte förrän 2002 beslutade riksdagen i bred enighet att anta en lag om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93) som sedan dess reglerar de juridiska villkoren för kooperativa hyresrättsföreningar.

Upplåtelseformen brukar beskrivas som en spekulationsfri upplåtelseform, som befinner sig i en nisch mellan den konventionella hyresrätten och bostadsrätten. Tanken är att boendeformen ska innehålla ett större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än den vanliga hyresrätten, samtidigt som den inte ska tvinga enskilda till lika stora ekonomiska satsningar som en bostadsrätt vanligen kräver. Upplåtelseformen ger heller inte utrymme för sådana spekulativa inslag som oftast präglar bostadsrätten.

Men trots att kooperativ hyresrätt alltså varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har den av olika skäl inte nått den framgång många hoppades på. Om antalet kooperativa hyresrättsföreningar ska öka i antal är det därför hög tid att upplåtelseformen på olika sätt stärks.

8.1 Nationell samordnare

Efter ansökan kan en kooperativ hyresrätt godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Därigenom kan boendeformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. Men för att spela denna roll måste kunskapen om boendeformen bli större, inte bara bland allmänheten utan även hos myndigheter och olika finansinstitutioner och bland fastighetsägare.

Det har nu gått snart 20 år sedan lagstiftningen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft. Under dessa decennier har bostadsmarknaden allt mer kommit att bli en marknad enbart för människor i samhällets övre skikt, en oönskad utveckling som vi beskrivit i bl.a. denna motion. Inte ens för vanliga löntagare är det längre en självklarhet att kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Hyresrätterna säljs ut och blir allt färre och dyrare, samtidigt som även bostadsrätter och villor blivit dyrare och allt mer kapitalkrävande.

Den kooperativa hyresrättens mer balanserade och spekulationsfria omfördelning av lån mellan medlemmen och föreningen/fastighetsägaren framstår som allt mer angelägen.

Den utbredda kunskapsbrist som råder kring kooperativa hyresrätter hindrar dock effektivt deras vidareutveckling. Upplåtelseformen osynliggörs i samhällsdebatten såväl som av myndigheter och blir negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Det finns ingen myndighet med uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Och när hyresgäster t.ex. ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer så ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ.

Boverket har förvisso tagit fram en hel del informationsmaterial under årens lopp, men det har uppenbarligen inte varit tillräckligt. Redan 2005 föreslog samma myndighet att Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) skulle få rollen som nationell samordnare på området. Syftet var att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Huruvida just SKH är bäst lämpat för detta låter vi vara osagt, men Vänsterpartiet höll redan då med om att behovet fanns och i dag menar vi att behovet av organiserad spridning av kunskap och information är minst lika stort som då. Vi stödjer idén om en nationell samordnare med syftet att sprida kunskap om boendeformen.

Regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter, med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

8.2 Finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar

Om de kooperativa hyresrättsföreningarna ska bli fler måste de även bli ekonomiskt tillgängliga för fler hushåll än i dag. Bland annat måste upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten hållas på en rimlig nivå. Ett förslag kan vara att insatsen får ett tak samt att den indexregleras årligen, efter den faktiska inflationen. Utöver detta måste de ekonomiska finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar förbättras. Redan i propositionen (SOU 2000:95) angavs att ”någon form av ekonomisk stimulans torde krävas” om kooperativ hyresrätt ska förekomma i större omfattning. Någon sådan stimulans har inte kommit till stånd och inte heller några andra reformer som förbättrat finansieringsförutsättningarna. Tvärtom faller den kooperativa hyresrätten ofta utanför olika reformer som förändrar och förbättrar för andra upplåtelseformer, vilket tyder på att det behövs förslag som vänder sig specifikt till denna boendeform om den ska växa sig starkare. Blancolån är t.ex. fortfarande det enda alternativet för den enskilda medlemmen i föreningen att låna till upplåtelseinsatsen, vilket är betydligt kostsammare än vanliga bostadslån. Det finns dock flera andra aspekter som också behöver ses över när det gäller finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar. Regeringen bör därför utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Momodou Malcolm Jallow (V)

Ida Gabriellsson (V)

Daniel Riazat (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)

Maj Karlsson (V)

Karin Rågsjö (V)