

Partimotion

## Motion till riksdagen: 2014/15154

av Jonas Sjöstedt m.fl. (V)

### En ny bostadspolitik

---

#### **1 Innehållsförteckning**

1	Innehållsförteckning.....	1
2	Förslag till riksdagsbeslut .....	2
3	Sverige behöver en ny bostadspolitik .....	3
4	Bygg bort bostadsbristen.....	3
4.1	Minst hälften av nyproduktionen bör vara hyresrätter .....	4
4.2	Det behövs ett statligt investeringsstöd .....	4
4.3	Höga byggkostnader hindrar byggandet .....	5
4.3.1	Markpolitik och planering.....	5
4.3.2	Regionalt perspektiv i planeringen.....	6
4.3.3	Tillåt kommunerna att bygga energisnålt och framtidsinriktat .....	6
4.4	Ett allmännyttigt bostadsföretag i alla kommuner .....	7
4.4.1	Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt.....	8
4.4.2	Behovet av obligatoriska bostadsförmedlingar .....	9
5	Renovera bostadsbeståndet .....	9
5.1	Rusta upp miljonprogrammets bostäder.....	9
5.2	Ökat inflytande för hyresgästerna vid renovering.....	10
6	Renovera skollokaler.....	10
7	Stärk hyresgästens ställning .....	10
7.1	En stark allmännytta.....	10
7.2	Minska inte antalet hyresrätter .....	11
7.3	Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar .....	11
7.4	Utvärdera Allbolagen .....	12
7.5	Värna bruksvärdesprincipen.....	12
7.6	Begränsa värdeöverföringar från kommunala bostadsbolag.....	13

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett nytt bostadspolitiskt mål.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur ett statligt investeringsstöd bör utformas för att nå målet.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att förvärva mark.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kommunerna bör få behålla rätten att bygga mer energisnåla bostäder än vad Boverkets byggregler tillåter.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör införas ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör finnas minst ett allmännyttigt bostadsföretag i varje kommun och att regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska åstadkommas.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör utredas vad man kan göra för att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska kunna ställa orimliga inkomstkrav.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om obligatoriska bostadsförmedlingar.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa en förvärvslag.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utvärdera Allbolagen.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ta bort påtaglighetsrekvisitet.

14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om värdeöverföringar ur kommunala bostadsbolag.

## **2 Sverige behöver en ny bostadspolitik**

Sverige behöver en ny bostadspolitik med höga ambitioner. Alla människor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg boendemiljö. Så är det inte i dag i bostadsbristens Sverige. Dessvärre var den förra regeringens främsta svar på detta stora samhällsproblem att underlätta för andrahandsuthyrning. I övrigt lämnade man ifrån sig mycket av det som borde vara politikens ansvar till marknaden. Det innebär att bostadspolitiken, efter åtta år av passivitet och utförsäljningar, i dag står inför stora utmaningar som kräver kraftfulla åtgärder. Därför är det med både glädje och förväntan vi noterar att den nya regeringen slår fast att bostadspolitiken är en nationell angelägenhet och att bostadsbristen ska mötas med ökat bostadsbyggande.

Vänsterpartiets syn på bostaden är att den är en social rättighet. Bostadspolitiken är därför en grundläggande del av den generella välfärdspolitiken och vi menar att bostadspolitiken behöver få en ny inriktning. Vänsterpartiet föreslår därför att det införs ett bostadspolitiskt mål enligt följande:

Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska utgå ifrån människors efterfrågan och behov, bidra till jämlika förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

Vad som ovan anförs om mål för bostadspolitiken bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## **3 Bygg bort bostadsbristen**

Det råder i dag en akut bostadsbrist i stora delar av Sverige, inte minst i storstadsregionerna. Enligt Boverket bedömer över hälften av landets kommuner att de har brist på bostäder. Bostadsbristen innebär att trångboddhet och otrygghet breder ut sig. Följden blir att människors livssituation försvåras, att deras drömmar och frihet inskränks.

Arbetsmarknadens funktionssätt påverkas också när människor tvingas tacka nej till arbeten för att de saknar bostad. I en undersökning som gjorts på uppdrag av Hyresgästföreningen uppger sju av tio av de tillfrågade arbetsgivarna i landets tre storstadsregioner att bostadsbristen i någon mån försvårar möjligheterna att rekrytera

personal. HSB har låtit beräkna konsekvenserna av bostadsbristen för tillväxten i Stockholmsregionen den närmaste tjugoårsperioden. Kostnaden uppskattas till flera hundra miljarder kronor. Även om man bör använda den här typen av siffror med viss försiktighet kan man konstatera att bostadsbristen också påverkar tillväxten negativt.

Särskilt stor är avsaknaden av hyresrätter. Hela 241 kommuner (83 procent) uppger att de har brist på hyresrätter. Bristen på hyresrätter drabbar främst personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden eller som behöver flytta men inte har råd att köpa en bostad, t.ex. ungdomar. Nästan 290 000 unga vuxna saknar i dag ett eget boende. För att fylla behovet skulle det behövas ca 190 000 bostäder.

Samtidigt har bostadsbyggandet legat på en historiskt låg nivå de senaste åren, och även nu när antalet påbörjade bostäder tycks öka står bostadsbyggandet inte i proportion till de stora behov av bostäder som finns.

### **3.1 Minst hälften av nyproduktionen bör vara hyresrätter**

Vänsterpartiet vill möta bostadsbristen med ett ökat bostadsbyggande. Efter åtta år med en högerregering som lämnat ifrån sig frågan om bostadsförsörjningen till marknaden menar Vänsterpartiet att det nu behövs politiska åtgärder och ansvarstagande. Genom att investera i nyproduktion av bostäder skapas samhällsnyttiga jobb. Vi kan också konstatera att det investeringsstöd för hyresrätter som fanns åren 2001–2006 hade effekt på såväl omfattningen som inriktningen på bostadsbyggandet.

Det är därför glädjande att regeringen har ett mål om att det ska byggas minst 250 000 nya bostäder fram till år 2020 och att man i regeringsförklaringen aviserar åtgärder för att nå målet. Minst hälften av dessa nya bostäder bör vara hyresrätter.

### **3.2 Det behövs ett statligt investeringsstöd**

Vänsterpartiet anser att det behövs kraftfulla åtgärder för att få fart på bostadsbyggandet i allmänhet, och byggandet av hyresrätter i synnerhet. Här kan politiken bidra med verktyg. Genom att t.ex. införa ett statligt investeringsstöd för att stimulera ökat byggande av hyresrätter skulle flera förbättringar av bostadsmarknaden kunna uppnås.

Först och främst skulle antalet nyproducerade hyresrätter kunna öka avsevärt jämfört med i dag. Vi menar att det som villkor för att ta del av ett stöd ska ställas krav på att boendekostnaderna blir rimliga på liknande sätt som tillämpades inom det investeringsstöd som fanns tidigare. Målet ska vara ett i förväg fastställt produktionskostnadstak. Detta skulle ge bostäder som människor faktiskt har råd att efterfråga och att bo i.

Ett investeringsstöd till nyproduktion ska bidra till klimatomställningen. Miljökraven bör vara högt ställda. För att få ta del av stödet ska fastigheterna klara stränga

energiförbrukningskrav. Ett investeringsstöd kan riktas mot orter där bristen på ändamålsenliga och efterfrågade bostäder är särskilt stor. Även kooperativa hyresrätter liksom studentbostäder med hyresrätt bör omfattas. En inriktning på hyresrätter behövs så länge denna boendeform är missgynnad. Forskning visar att en tidsbegränsning är viktig för att komma igång med bostadsproduktionen.

Som ovan nämnts har regeringen antagit ett mål om att bygga 250 000 nya bostäder fram till 2020. Vänsterpartiet välkomnar detta. Mot denna bakgrund bör regeringen utreda hur ett statligt investeringsstöd bör utformas för att nå målet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

### **3.3 Höga byggkostnader hindrar byggandet**

Höga produktionskostnader pekas ofta ut som en av huvudanledningarna till den låga nivån på byggandet. Flera faktorer verkar fördyrande på byggandet, t.ex. den bristande konkurrensen i byggsektorn liksom det faktum att bostadsbristen driver upp markpriserna. Att sänka byggkostnaderna är en viktig fråga för att kunna öka byggtakten. Vänsterpartiets syn på behovet av ett investeringsstöd för hyresrätter ska också ses i detta sammanhang.

#### **3.3.1 Markpolitik och planering**

Den nuvarande plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 2011. Det stod tidigt klart att lagen hade brister och behövde moderniseras, och tidigare i år fattade riksdagen beslut om långtgående förändringar av PBL. Vänsterpartiet menar att de beslutade förändringarna inte på något sätt innebär att plan- och byggprocessen förenklas. Behovet av att se över plan- och byggprocessen i syfte att effektivisera och minska byråkratin kvarstår. Samtidigt måste medborgerligt inflytande, demokrati och insyn värnas. Under förra mandatperioden tillstyrkte civilutskottet ett tillkännagivande om att tillsätta en parlamentarisk kommitté med ett brett uppdrag att föreslå förändringar för att få till stånd en snabbare och effektivare plan- och byggprocess. Genom bred parlamentarisk enighet skapas förutsättningar för att regelverket ska vara långsiktigt hållbart. Någon parlamentarisk kommitté har emellertid inte tillsatts, men vi utgår ifrån att den nya regeringen kommer att göra detta.

Ett av kommunernas viktigaste verktyg för ett offensivt bostadsbyggande är markpolitiken. En förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunen också äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja att planlägga och därefter bygga riskerar bostadsbyggandet att bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt. Kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att den borgerliga regeringen

avskaffade förköpslagen år 2010. Förköpslagen innebar att kommunen kunde förköpa en fastighet vid en överlåtelse som uppfyllde de kriterier som lagen uppställde. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering, tätbebyggelseutveckling och ett stöd för fler exploateringsavtal. Det bör därför införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att förvärva mark. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

### **3.3.2 Regionalt perspektiv i planeringen**

Att ha ett regionalt perspektiv i planeringen är på många platser i landet av yttersta vikt för att skapa balans i bostadsbyggandet. En regions näringslivsutveckling och infrastruktur hänger ofta ihop, och i takt med att arbetsmarknadsregioner utökas och kommunikationer förbättras så följer inte heller bostadsmarknaden nödvändigtvis kommungränserna. I Stockholmsregionen har det t.ex. visat sig att den generella byggtakten i länets sex rikaste kommuner varit mycket låg de senaste två åren. Dessutom har nybyggnationen till största del bestått av villor och bostadsrätter. Andelen hyresrätter är försvinnande liten. Danderyd, Täby, Lidingö, Vaxholm, Nacka och Sollentuna är kommuner som varken tar ansvar för den bostadsbrist som finns bland ungdomar i den egna kommunen eller för den regionala bostadsbrist som omfattar hela länet. Men inte bara i Stockholm, utan också i kommuner med vikande befolkningsunderlag kan det vara viktigt att ta hänsyn till ett mellankommunalt eller regionalt perspektiv med avseende på bostadsförsörjningen.

Trots detta har Sverige i dag ett mycket decentraliserat planeringssystem som bygger på kommunernas självstyre. Förutom att vissa kommuner i en region tar större ansvar än andra för bostadsbyggandet så finns det problem t.ex. med att kollektivtrafik inte byggs ut i den utsträckning som krävs i samband med att man bygger nya bostadsområden. Vänsterpartiet menar att man behöver titta på hur den regionala nivån för fysisk planering kan stärkas. Dagens regionplan i PBL är inte tillräcklig. Därför ser vi fram emot att ta del av Bostadsplaneringskommitténs slutsatser och förslag när dessa presenteras nästa år.

### **3.3.3 Tillåt kommunerna att bygga energisnålt och framtidsinriktat**

Våren 2014 beslutade riksdagen att införa en ny bestämmelse i PBL, i korthet med innebörden att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks egenskaper vid planläggning, andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Förslagen kommer från den s.k. Byggkravsutredningen vars slutsats var att olika kommunala krav vid byggande är fördyrande och därmed leder till ett minskat bostadsbyggande. De krav som främst avses är att många kommuner i dag ställer

skarpare krav på byggnaders energianvändning och på tillgänglighet än vad som anges i Boverkets byggregler, BBR. Kommunerna bygger med andra ord mer miljövänligt och mer anpassat för personer med funktionsnedsättning än de måste.

I dag utgör användningen av energi i bostäder och lokaler uppemot 40 procent av Sveriges totala energianvändning. Bostadssektorn måste därför i högre utsträckning än i dag bidra till klimatomställningen. EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda anger att alla hus som uppförs efter 2020 ska vara nära-nollenergibyggnader. Om vi ska klara den målsättningen är det av avgörande betydelse att minska energianvändningen både genom att renovera dagens bostadsbestånd och genom att ställa strängare krav på energianvändning vid nybyggnation. Vänsterpartiet menar att Boverkets krav på energianvändning i dagsläget är alldeles för låga, och de kritiseras av den anledningen också med rätta av såväl byggindustrin som forskare och miljöorganisationer.

Vänsterpartiet ställer sig frågande till Byggkravsutredningens slutsatser att de kommunala särkraven är fördyrande, inte minst för att utredningen bara tittar på själva byggkostnaden och inte ser till de långsiktiga besparingar som t.ex. energisnåla bostäder innebär. Trots detta sympatiserar vi med tanken att enhetliga tekniska krav med avseende på energiförbrukning i viss mån skulle kunna förenkla byggandet, men framför allt bidra till ett mer miljövänligt bostadsbyggande. En förutsättning för detta är dock att sådana enhetliga krav är så skarpa att de på ett seriöst sätt kan göra att byggsektorn bidrar till klimatomställningen, och att de uppdateras regelbundet och i takt med att forskning och teknikutveckling går framåt.

Boverket har på den tidigare regeringens uppdrag tagit fram förslag på hur kraven på energieffektiviseringskravet i BBR ska kunna skärpas. Förslaget som nu är ute på remiss innebär i korthet en skärpning av energikraven med ca 10 procent i flerbostadshus. Enligt Vänsterpartiets uppfattning är detta inte tillräckligt, varken i förhållande till vad branschen faktiskt förmår eller till uppsatta miljömål. I väntan på att det införs strängare krav på nationell nivå välkomnar vi att många av landets kommuner utför framåtsyftande arbete med energisnålt byggande. Mot bakgrund av detta bör kommunerna få behålla rätten att bygga mer energisnåla bostäder än vad Boverkets byggregler tillåter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

### **3.4 Ett allmännyttigt bostadsföretag i alla kommuner**

Allmännyttan är av största vikt både för en social bostadspolitik och för bostadsförsörjningen. Genom det allmännyttiga bostadsbolaget kan kommunen påverka vad och hur mycket som byggs. Därför bör en del av den statliga bostadspolitiken vara att säkerställa och utveckla allmännyttans ställning.

De senaste åtta åren har politiken dessvärre rört sig i motsatt riktning. Den borgerliga regeringen upphävde den s.k. tillståndsplikten vid överlåtelse av kommunala bostadsföretag. Det innebär att det står kommunerna fritt att sälja hela eller delar av de allmännyttiga bostadsbestånden utan att begära länsstyrelsens tillstånd. Ett av skälen för lagändringen uppgavs vara att alla kommuner inte har allmännyttiga bostadsföretag. Det är en märklig ordning att motivera upphävandet av ett generellt regelverk som träffar alla kommuner med att en handfull kommuner inte har ett allmännyttigt bostadsbolag.

Tvärtom är det viktigt att kommunerna stärker sina bostadsföretag och utvecklar möjligheterna att tillhandahålla bra bostäder till kommunens invånare till rimliga hyror och enligt bruksvärdesprinciper. Vi behöver därför utifrån ett mer regionalt och nationellt perspektiv kunna säkerställa att det sammantaget finns tillräckligt stor andel allmännyttiga bostäder. Det bör därför införas ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Det finns också en roll att spela för de allmännyttiga bostadsbolagen vad gäller att pressa de höga byggkostnaderna. Ett bra exempel är Sabos upphandlingar av s.k. Kombohus där byggbranschen har utmanats att bygga allmännyttiga bostäder till en viss maxkostnad per kvadratmeter boarea.

Av dessa skäl bör det i varje kommun finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag eller att behovet uppfylls 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. Regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

### **3.4.1 Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt**

Dagens bostadsbrist gör att hyresvärdar kan sålla bort hyresgäster med hjälp av högt ställda inkomstkrav. Det kan handla om att det ställs krav på fast anställning, eller i alla fall långa vikariat, eller att man inte har betalningsanmärkningar. Eftersom ungdomsarbetslösheten är hög och en majoritet av alla unga som jobbar har ett otryggt tidsbegränsat jobb, försämrar dessa krav möjligheterna för unga att få ett hyreskontrakt.

Även de allmännyttiga bostadsbolagen ställer höga inkomstkrav. I Stockholm kräver nästan alla hyresvärdar en årsinkomst som är tre gånger högre än hyresutgifterna. Hos privata hyresvärdar kan kraven vara ännu högre. Och trots att det görs en individuell prövning så har det visat sig att denna prövning är oflexibel på så sätt att det görs få undantag från inkomstkraven, även om det i det enskilda fallet kan röra sig om några hundralappar. Att ställa omotiverat höga inkomstkrav ökar bostadssegregationen och



gör det svårare för många att få ett första handskontrakt. Det bör därför utredas vad man kan göra för att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska kunna ställa orimliga inkomstkrav. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

### **3.4.2 Behovet av obligatoriska bostadsförmedlingar**

Man ska inte behöva vara beroende av kontakter för att få en bostad. Förutom att det måste finnas fler bostäder, och i synnerhet hyresrätter, så måste dessa fördelas på ett rättvist och förutsägbart sätt. För detta ändamål är bostadsförmedlingar ett bra verktyg. I dag är det bara ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling. Förutom att bostadsförmedlingar kan fördela bostäder på ett rättvist sätt kan de vara ett betydelsefullt instrument för boendeplanering genom att statistik över önskade bostäder avseende läge och storlek blir tillgänglig.

Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, ordna en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter. Vad som ovan anförs om obligatoriska bostadsförmedlingar bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## **4 Renovera bostadsbeståndet**

Under de s.k. rekordåren 1961–1975 byggdes det över en miljon bostäder i Sverige. Miljonprogrammet var en del av samhällsprojektet att skapa billiga bostäder med hög standard som var till för alla. I dag finns 850 000 lägenheter i flerbostadshus från denna period. Renoveringsbehovet bedöms vara akut i åtminstone 300 000 av dessa.

### **4.1 Rusta upp miljonprogrammets bostäder**

Landets hyresgäster ska kunna bo i moderna, funktionella lägenheter med ökad tillgänglighet och låg energiförbrukning. En förutsättning för detta är att det befintliga bostadsbeståndet rustas upp för att möta dagens och framtidens behov.

I dag har vi en situation där renoveringar och ombyggnationer av bostäder å ena sidan knappast alls blir av och å andra sidan kan innebära orimligt stora hyreshöjningar. I flera uppmärksammade fall har hyran stigit med upp till 60 procent. Med så höga hyreshöjningar är det många som helt enkelt inte har råd att bo kvar. Därmed är hyresgästens besittningsskydd i praktiken hotat. Bostadsbristen 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.

Vänsterpartiet har mot den här bakgrunden länge drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till boende i flerbostadshus. Vi är därför glada över att Vänsterpartiet och regeringen är överens om att miljonprogrammets flerbostadshus ska

moderniseras på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. I budgetpropositionen för 2015 föreslår Vänsterpartiet tillsammans med regeringen att det införs ett investeringsbidrag för renoveringar av flerbostadshus i miljonprogramsområdena som bl.a. ska bidra till energieffektivisering.

## **4.2 Ökat inflytande för hyresgästerna vid renovering**

Det är viktigt att hyresgästerna ges inflytande i upprustningsprocessen så att det renoveras för de människor som faktiskt bor i ett bostadsområde. I dag vittnar många hyresgäster om att de inte alls har fått vara med och påverka omfattningen av en renovering, och i vissa fall har detta inneburit att människor tvingas flytta – detta trots att hyresgästerna enligt lag ska ge sitt godkännande till en ombyggnation innan den startar. Problemet i dag är bl.a. att även om hyresgästerna skulle motsätta sig en ombyggnation så kan fastighetsägaren söka tillstånd för sina planer hos hyresnämnden.

Vänsterpartiet och regeringen aviserar i budgetpropositionen att möjligheten till ökat inflytande för hyresgästerna vid renoveringsprocesser ska ses över i en utredning och att förslag ska lämnas under 2015.

## **5 Renovera skollokaler**

I dag utgör användningen av energi i bostäder och lokaler uppemot 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Det finns därför ett behov av energieffektivisering inte bara i bostäder utan också i t.ex. välfärdsverksamheternas lokaler. Många av de svenska skollokalerna är i stort behov av renovering. I budgetpropositionen är Vänsterpartiet och regeringen därför överens om att inrätta ett statsbidrag för medfinansiering av investeringar i bra arbetsmiljö i klimatsmarta skolbyggnader med moderna läromiljöer.

## **6 Stärk hyresgästens ställning**

### **6.1 En stark allmännytta**

Vänsterpartiet värnar allmännyttans roll och framtid. För oss är det viktigt med livskraftiga och ekonomiskt starka allmännyttiga bostadsbolag för att klara bostadsförsörjningen och för att föra en social bostadspolitik. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska dessa verka för allmännyttiga mål. Alla människor ska ha rätt till en bra bostad till rimliga kostnader. Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Genom hyror som motsvarar bostadens standard och kvalitet är syftet att kunna ge alla hyresgäster, oberoende av inkomst, en bra bostad till en rimlig kostnad. Ibland hävdas

det att det är bruksvärdessystemets fel att det byggs så få hyresrätter. Vänsterpartiet menar tvärtom att det är bostadsbristen och den prispress uppåt den för med sig på ägda bostäder som skapar ett tryck uppåt även på hyrorna. Dessutom kan fastighetsägare redan i dag sätta s.k. presumtionshyror på nybyggnation som kan ligga långt över bruksvärdet för hyresrätten. Vänsterpartiet vill möta bostadsbristen med ökat byggande och vi säger nej till marknadshyror.

## **6.2 Minska inte antalet hyresrätter**

Bristen på hyresrätter är fortsatt stor samtidigt som nästan 290 000 unga vuxna saknar eget boende. Ofta efterfrågar ungdomar hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom att bygga bort bostadsbristen behöver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter. Ett stort problem är att hyresrätter säljs och ombildas till bostadsrätter. Sedan år 2000 har ca 160 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i landet. Av dessa finns en övervägande majoritet i Stockholms län. Stockholms stad dominerar också utförsäljningen av allmännyttans lägenheter.

Beslut om utförsäljningar görs i kommunerna. På riksnivå finns lagar som reglerar ombildningar till bostadsrätter. Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig. Det behöver t.ex. införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare behöver kraven skärpas vad gäller hur stor andel av de boende som måste stödja en ombildning för att den ska kunna genomföras. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## **6.3 Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar**

Det finns ett flertal exempel på hyresvärdar som inte sköter sig. I medierna rapporteras det med jämna mellanrum om fastighetsägare som inte lagar fuktskador eller underlåter att sanera bort skadedjur i lägenheter. Det måste kunna gå att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Dessvärre tog den borgerliga regeringen bort den tidigare förvärvslagen som hade ett sådant syfte och en sådan funktion. Vänsterpartiet menar att någon form av prövning av fastighetsägaren bör göras, t.ex. i hyresnämnden. Att införa en sådan förvärvslag får också antas ha en förebyggande effekt.

Vad som ovan anförs om att införa en förvärvslag bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## **6.4 Utvärdera Allbolagen**

Sedan 2011 tillämpas en del nya regler avseende allmännyttan och hyressättningen. En förändring gentemot tidigare lagstiftning är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet enligt s.k. affärsmässiga principer. Det ska inte förväxlas med begreppet ”affärsmässiga grunder” som förekommer i andra sammanhang.

Vänsterpartiet vill betona att de kommunala bostadsbolagen trots ovanstående fortfarande har ett allmännyttigt uppdrag som syftar till att främja bostadsförsörjningen i kommunen. De allmännyttiga bolagen har ett samhällsansvar som ska ta hänsyn till företagets befintliga och presumtiva hyresgäster och till hur bostadsmarknaden kan utvecklas. Det kan därför inte med hänvisning till lagstiftningen ställas krav på att enskilda hus eller projekt ska vinstmaximeras. Kommunernas avkastningskrav ska i stället ställas utifrån den sammantagna bilden på företagsnivå och ett långsiktigt perspektiv ska tillämpas. Dessvärre ser vi i dag att det finns en stor förvirring kring hur begreppet ska tolkas. Mot bakgrund av detta bör hyreslagen utvärderas med särskilt fokus på hur begreppet affärsmässiga principer tolkas och konsekvenserna av detta. Vad som ovan anförs om en utvärdering av Allbolagen bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## **6.5 Värna bruksvärdesprincipen**

En annan fråga rör den förändring som innebär att allmännyttans hyresnormerande funktion har försvunnit. Tidigare prövade hyresnämnden främst hyran mot hyressättningen i likvärdiga allmännyttiga bostadsföretag. Nu har detta system ersatts med en regel om att jämförelse görs med likvärdiga lägenheter med förhandlade hyror hos både kommunala och privata bostadsföretag. Eftersom de privata värdarnas hyror ligger något över de allmännyttiga och generellt har ett intresse av att ständigt pressa upp hyrorna så kan vi se att den nya modellen ger utrymme för en utveckling mot större hyreshöjningar. I kombination med den akuta bostadsbristen på många orter kan detta i slutändan leda till orimliga hyresnivåer. Allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning inte ska anse en hyra som skälig om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Det har i praxis lett till att de privata värdarna har kunnat ligga ca fem procent högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för införandet av rekvisitet var att få en prisrörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll. I väntan på att allmännyttan åter får en hyresnormerande roll och så

länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

När en prövning av hyran sker i hyresnämnden görs antingen en direktjämförelse mellan prövningslägenheten och jämförelselägenheter eller en allmän skälighetsbedömning där nämndens kännedom om hyresläget på orten spelar avgörande roll. I praxis ställs mycket höga krav för att lägenheter ska anses likvärdiga och jämförbara med varandra, vilket lett till att direktjämförelser nästan aldrig sker. Samtidigt som den nya lagen skulle leda till att bredda jämförelseunderlaget har kravet på ”likvärdighet” i praktiken skruvats åt.

Det är uppenbart att lagstiftarens intention varit att bruksvärdeshyror på bostadsmarknaden i regel ska fastställas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter. Men i dagsläget sker nästan alla avgöranden genom allmänna skälighetsbedömningar som i hög utsträckning hamnar på den övre delen av hyresskalan. Det undergräver i praktiken den kollektiva förhandlingsmodellen och rättvisan på hyresmarknaden. Lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## **6.6 Begränsa värdeöverföringar från kommunala bostadsbolag**

Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag 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 och använda till kommunens verksamheter. I Stockholm gjordes t.ex. vinstutdelningar på 3,6 miljarder kronor från stadens tre allmännyttiga bostadsbolag under räkenskapsåret 2012. Grunderna för detta hade mycket svag koppling till lagens intentioner om att värdeöverföringar ska gynna hyresgästernas välfärd. Detta anser Vänsterpartiet är orimligt och lagstiftningen bör därför skärpas.

Som huvudregel bör vinster som görs i kommunala bostadsbolag stanna i verksamheten. Det måste bli tydligt exakt för vilka bostadsförsörjningsändamål vinster ska kunna användas och hur beslut ska fattas om sådana värdeöverföringar. Vidare är det en brist att det inte finns någon sanktionsmöjlighet mot kommuner som bryter mot reglerna om värdeöverföring. Regeringen bör återkomma med ett lagförslag med denna innebörd. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*Jonas Sjöstedt (V)*

*Jens Holm (V)*

*Hans Linde (V)*

*Mia Sydow Mölleby (V)*

*Maj Karlsson (V)*

*Karin Rågsjö (V)*

*Nooshi Dadgostar (V)*