

Motion till riksdagen 2010/11:C358

av Lars Ohly m.fl. (V)

Bostad åt alla

Sammanfattning

Alla människor, inte bara de med särskilt goda ekonomiska förutsättningar, ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg boendemiljö. Alla bostadsområden ska vara attraktiva boenden. Bostadspolitiken är därför en grundläggande del i den generella välfärdspolitiken och central för samhällsbyggandet för en långsiktigt hållbar utveckling. Möjligheten till en god bostad är en viktig del i människors liv, barns uppväxt och allas trygghet. Bostadsmarknadens funktionssätt är också viktig för att ha en fungerande och dynamisk arbetsmarknad liksom möjligheten till studier och utbildning. Vänsterpartiet arbetar för en bostadspolitik som har sociala mål. För oss är bostaden en social rättighet.

Sverige behöver en ny bostadspolitik med tydliga och starka ambitioner. Vi vill möta bostadsbristen genom ökat bostadsbyggande. Vi vill därför utforma ett statligt stöd för att stimulera ökat bostadsbyggande med inriktning mot hyresrätter till rimliga kostnader och med miljövänlig teknik.

Bostadspolitiken ska bidra till klimatomställningen. Nyproduktionen ska vara miljövänlig och fossilfri. Energieffektivisering ska ske och fossila bränslen samt uppvärmning med direktverkande el ska utfasas. Bostadspolitiken ska gynna nya miljötekniklösningar.

De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av de viktigaste verktygen för att klara bostadsförsörjningen. Vi vill värna och utveckla allmännyttan för att bättre möta samhällets och de enskilda boendes och bostadssökandes krav. Allmännyttan ska drivas utifrån självkostnadsprincipen utan vinstkrav liksom annan kommunal verksamhet. Hyror i allmännyttan ska utgöra norm.

Alla billiga hyresrätter behövs, de ska inte dras undan hyresmarknaden genom ombildningar till bostadsrätter.

Fel! Okänt namn

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att målet för bostadsbyggandet 2016 ska uppgå till 40 000 bostäder om året, varav en majoritet bör vara hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en handlingsplan för upprustning av miljonprogramsområdena.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om utveckling av miljonprogramsområdena.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om omröstningsförfarandet vid ombildningar så att minst tre fjärdedels majoritet ska krävas.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad rättssäkerhet vid ombildningsförfarandet.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att länsstyrelser ska kunna stoppa ombildningar om fastigheterna säljs under marknadspris.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om allmännyttans roll.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skyddsregler vid ny- och ombyggnad.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdeshyrorna vid andrahandsuthyrning.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om boinflytandeavtal.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en ny förvärvslag och om att stärka hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regler som motverkar stora hyreshöjningar och som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om blandade boendeformer.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av plan- och bygglagen.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att via markanvisning föreskriva en viss upplåtelseform.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om den inte bebyggs.

18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av förutsättningarna för att bygga bostäder.
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning om inrättande av en obligatorisk kommunal bostadsförmedling.

Bygg bort bostadsbristen

Bostadsbristen ska byggas bort. Det behövs ett kraftigt ökat bostadsbyggande jämfört med dagens nivåer för att möta behoven. Regeringens prognos om 7 500 påbörjade hyresrätter för 2011 räcker inte långt. Den moderatledda regeringen avskaffade förra mandatperioden, som ett av sina första beslut, investeringsstödet till hyresrätter. Nyproduktionen minskade därmed kraftigt. Detta redan före finanskrisen. Hyresgästföreningen redovisar att kostnadsutvecklingen för byggande av hyresrätter också varit lägre än för bostadsrätter (Hyresgästföreningen pm 2010-02-05). Det tyder på att fria marknadspriser snarare än investeringsstöd driver på byggkostnaderna.

Vänsterpartiet har tillsammans med Socialdemokraterna och Miljöpartiet presenterat en rödgrön överenskommelse om bostadspolitik. Här sätts bl.a. ett tydligt mål för bostadsbyggandet upp. Målet bör vara att bostadsbyggandet 2016 ska uppgå till 40 000 bostäder om året, varav en majoritet bör vara hyresrätter. Möjligheterna att klara detta är beroende av den ekonomiska utvecklingen samt insatser från kommunerna. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

För att nå målet om ett ökat bostadsbyggande är vår ambition att nyproduktionen av hyresrätter mer än fördubblas under den ingångna mandatperioden. För att stimulera ökad nyproduktion vill vi införa ett verkningsfullt statligt investeringsstöd för miljövänliga hyresrätter till överkomliga och förhandlade hyror. Ett sådant förslag presenteras i den rödgröna budgetmotionen för 2011. Krav för att få stöd är att boendekostnaderna blir rimliga enligt samma ordning som tillämpats vid tidigare investeringsstöd. För att få stöd ska fastigheterna klara ett energiförbrukningskrav på högst 70 kWh/m² respektive 90 kWh/m² beroende på geografisk zon. Stödet ska riktas mot orter där bristen på ändamålsenliga och efterfrågade bostäder är särskilt stor. Även kooperativa hyresrätter omfattas av stödet. I den rödgröna budgetmotionen avsätts medel för att investeringsstödet ska omfatta 500 respektive 900 miljoner kronor under 2011 och 2012. Vi vill därutöver att regeringen under perioden ska utreda hur en mer långsiktig stödform kan se ut. När ett långsiktigt system är på plats, senast 2013, anser vi att det statliga stödet till bostadsbyggande ska öka ytterligare.

Fel! Okänt namn

Upprustning och renovering

I den rödgröna budgetmotionen lägger Vänsterpartiet tillsammans med Socialdemokraterna och Miljöpartiet fram förslag på omfattande satsningar på att upprusta befintligt bostadsbestånd. Nuvarande ROT-avdrag ska kvarstå i sin nuvarande konstruktion och kompletteras med en särskild klimatbonus. Ett nytt ROT-stöd med klimatprofil för renovering av flerfamiljshus införs. Totalt omfattar dessa två förslag 1 miljard kronor 2011 och 2,5 miljarder kronor 2012. Vi föreslår också att det samtidigt inrättas en skol-ROT omfattande 200 miljoner för 2011 och 400 miljoner 2012.

I den rödgröna överenskommelsen om bostadspolitikerna är vi därutöver överens om att avsätta medel för att rusta upp befintligt bostadsbestånd i miljonprogramsområdena. Detta under förutsättning att statens investeringar matchas från övriga parter. Dessa satsningar är oberoende av ROT-avdraget. Hyresgästföreningen redovisar att 650 000 lägenheter som byggdes under miljonprogramsåren är i behov av renovering och att 350 000 av dessa behöver renoveras under den kommande femårsperioden. Regeringen bör återkomma med en handlingsplan angående upprustning av miljonprogrammen. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Staten och näringslivet tar ett gemensamt ansvar med kommunsektorn och näringslivet för att utveckla miljonprogramsområden och därmed skapa flera attraktiva, energieffektiva och klimatsmarta bostadsområden. Upprustningen ska ske i nära samråd med de boende. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Alla hyresrätter behövs

De kommande åren kommer stora ungdomskullar att efterfråga eget boende. Hundratusentals unga ska söka finna eget boende tillsammans med många som i dag är utan eget boende. Ofta efterfrågas hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom nyproduktion behövs det befintliga beståndet. Regeringen är ensidigt inriktad på boende med kapitalinsats och att öka den sekundära hyresmarknaden, främst då boende i andra hand.

Att höja trösklarna för många utan förmögenhet till eget boende vänder vi oss emot. Hyresmarknaden ska inte dräneras på hyresrätter med låga hyror. En del utförsäljningar sägs syfta till att finansiera nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de sålda. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra i de nyproducerade bostäderna, med hög hyra.

Vänsterpartiet vänder sig därför mot ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Vänsterpartiet vänder sig också mot regeringens förslag om att befintliga bostadsfastigheter ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

I den rödgröna överenskommelsen om bostadspolitikerna understryks vikten av att försvåra för ombildningar. Ett verktyg är att bostadsrättsföreningar inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst tre fjärdedelar av de boende röstar

för att så ska ske. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Det behöver vidare införas en begränsning av antalet omröstningar inom en avgränsad tidsperiod och förstärkningar behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartiskfunktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana rättssäkerhetsförbättringar vad gäller ombildningsförfarande. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Ytterligare ett sätt att hindra att ombildningar sker är att länsstyrelserna ska kunna stoppa ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter om fastigheterna säljs under marknadspris. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Allmännyttans roll

Vi värnar allmännyttans roll och framtid. En stark allmännytta är avgörande i social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. De allmännyttiga bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för allmännyttiga mål. Möjligheterna till en regional allmännytta bör prövas. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Vi säger nej till marknadshyror.

Hyresgästernas inflytande över hyressättningen behöver stärkas. Därför bör skyddsregler vid ny- och ombyggnad införas för att ge hyresgästerna ett avgörande inflytande. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning ska garanteras. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Hyresgästernas inflytande över det egna boendet och närmiljön behöver stärkas. Därför behövs ökade möjligheter till hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och boinflytandeavtal på områdesnivå. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Vidare bör en förvärvslag återinföras och hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten stärkas. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Marknadskrav

Som tidigare nämnts har Hyresgästföreningen i ett pm utifrån statistik från SCB påvisat att utvecklingen av byggkostnaderna för bostadsrätter överstiger utvecklingen för motsvarande hyreslägenheter. Den fria prisbildningen har

Fel! Okänt namn på

drivit på byggkostnadsutvecklingen för bostadsrätter. Höga avkastningskrav för privata byggföretag är ingen återhållande faktor. Privata hyresvärdar önskar också höge avkastning. Det är därför, enligt Vänsterpartiets mening, olyckligt att riksdagen 2010 fattade beslut om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska avkrävas marknadsmässig avkastning. Den kommunala grundprincipen om självkostnad undantas.

Hyresgästföreningen ingick under 2009 en överenskommelse med Sabo om allmännyttans roll. Bakgrunden var att Fastighetsägarna anmält Sverige till EU för att allmännyttan på olika sätt höll nere hyrorna; enligt dem snedvrider kommunerna därmed konkurrensen. Regeringen lade sedan fram en proposition där stora delar av överenskommelsens förslag fanns med. Det som i propositionen avvek från överenskommelsen uppfattade Hyresgästföreningen som försämringar. Fastighetsägarna blev dock nöjda och drog tillbaka sin anmälan.

Bostaden är ingen vara som helst. Snabba hyresökningar kan inte mötas snabbt och enkelt med ett byte av bostad. Inkomst, ledigt utbud av andra bostäder, arbete, studier m.m. kan vara reella hinder. System som driver på en stark byggkostnadsutveckling och stora hyreshöjningar måste ersättas av regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Blandade boendeformer

Vi vill stärka människors möjligheter att välja hur de vill bo. Bostadspolitiken är därför också viktig för att aktivt bekämpa segregationen. Sverige behöver fler bostadsområden med blandade boende- och upplåtelseformer. Det är angeläget att kommunerna genom en aktiv bostadspolitik bidrar till ett varierat utbud på de lokala bostadsmarknaderna. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att bo i en bra bostad, vilket är ett viktigt välfärdspolitiskt mål, samtidigt som utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad främjas.

Vi vill se mer av kompletteringsbebyggelse av hyresrätter i utpräglade villaområden och områden där bostadsrätter dominerar liksom kompletteringsbebyggelse av villor, radhus och bostadsrätter i områden som domineras av hyresrätter. Även kompletteringsbebyggelse av radhus, kedjehus eller parhus i hyresform bör prövas. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Mål och medel

Regeringens insatser på bostadsmarknaden är fokuserade på att öka den sekundära bostadsmarknaden samt att öka andelen bostäder som kräver kapitalinsats och därmed tillgång till kapital. I den rödgröna överenskommelsen presenteras vidare en rad förslag för att öka tillgången på hyresrätter till rimliga hyror.

Till exempel formuleras ett nytt 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 och bidra till jämlika förhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten..

Vidare behöver det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen skärpas och förtydligas i syfte att öka tillgången på bostäder för nytillkomna på bostadsmarknaden. Därutöver ska kommunerna vara skyldiga att upprätta bostadsförsörjningsplaner med tydliga angivna insatser riktade mot behovet av nya bostäder. Tillsynen över kommunernas åtaganden i sina bostadsförsörjningsplaner behöver skärpas. Regeringen bör återkomma med förslag till skärpning gällande kommunernas bostadsförsörjningsansvar i enlighet med det ovan angivna. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Vidare bör en översyn av plan- och bygglagen genomföras i syfte att uppnå demokratiska och effektiva detaljplaneprocesser. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Förutsättningar bör skapas för kommunerna att i detaljplan eller genom markanvisning föreskriva viss upplåtelseform. Vi vill även se över möjligheterna att använda översiktsplaner på motsvarande sätt. Viktigt är att det finns regler som gör att inte hyresrätter som möjliggörs på detta sätt kan omvandlas till bostadsrätter. Regeringen bör återkomma med förslag om att genom markanvisning m.m. föreskriva viss upplåtelseform. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om det inte byggs. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Regeringen bör vidare se över förutsättningarna att bygga bostäder, exempelvis studentlägenheter, utan tillhörande andra parkeringsplatser än handikapplatser (motsvarande kommunal parkeringsnorm 0,16). Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Obligatoriska bostadsförmedlingar

I olika sammanhang bör vi eftersträva öppenhet och genomlysning. Detta skapar ett gott samhällsklimat och ett effektivare resursfördelningssystem. Inlåsnings effekter, ineffektivt utnyttjande av lediga lägenheter, mygel m.m. måste motverkas.

Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, ordna en bostadsförmedling som är transparent, förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter och som fördelar lägenheter enligt turordning samt social och medicinsk förtur. Bostadsförmedlingen ska också kunna förmedla andrahandskontrakt. En utredning med denna inriktning bör tillsättas. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 25 oktober 2010

Lars Ohly (V)

Ulla Andersson (V)

Lena Olsson (V)

Mia Sydow Mölleby (V)

Hans Linde (V)

Jonas Sjöstedt (V)

Amineh Kakabaveh (V)