

Motion till riksdagen 2007/08:C400

av **Carina Moberg m.fl. (s)**

Hyresrätten

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ungdomars boende.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kommunala bostadsföretag och hyressättning enligt långsiktig självkostnad.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrättsombildning.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostäder och arbetsmarknad.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förorter i storstadsområden.

Motivering

Regeringens angrepp mot hyresrätterna och hyresgästerna är tydligt. I regeringsförklaringen 2006 hävdades att hyresrätten skulle ”utvecklas”, något som i bästa fall visade sig vara felaktigt. Med facit i hand kan vi konstatera att den ”utvecklingen” bestått i borttagna stöd till byggandet av hyresrätterna, slopade investeringsstöd, höjda hyror, underlättande av att sälja bort allmännyttiga hyresrätter till underpris och minskade ambitioner på bostadspolitikens område.

Ungdomars boende

Bostaden är en förutsättning för ungas inträde i vuxenlivet. Den är en förutsättning för att kunna studera, etablera sig på arbetsmarknaden och skaffa barn.

Fel! Okänt namn på

Goda studiemiljöer är en förutsättning för goda studieresultat. Studenter i högre utbildningar har behov av en bostad för att kunna prestera. De flesta studenter skulle troligen i första hand välja en egen bostad – företrädesvis i hyresrätt. Studentbostäder löser för de flesta bostadssituationen under en begränsad tid. De utgör dock en kraftig belastning på studenternas ekonomi. Studiemedlen är begränsade, och få har möjlighet att betala de boendekostnader som finns i nyproducerade studentbostäder utan att arbeta extra. För att ge goda förutsättningar för unga vuxna i allmänhet och studenter i synnerhet behöver ansvaret för bostadsförsörjningen förtydligas och unga vuxnas boende framhållas i planeringen av nya bostäder. Bristen på bostäder till rimliga kostnader riskerar annars att underminera kunskapsamhället.

I storstadsområdena är en ny form av segregation på väg att forma sig – nämligen ålderssegregation inom boendet. Unga vuxna tillhör utan tvivel de grupper som drabbades hårdast av bostadsbristen och nedmonteringen av bostadspolitikerna under 90-talet. Dagens unga möter växande svårigheter. Idag bor alltför många unga vuxna i andra hand. De som redan är etablerade på bostadsmarknaden gynnas av sänkningen av fastighetsskatten, bostadsrättsombildningar och förändringar i villkoren för andrahandsuthyrning. De som ännu inte tagit sig in på bostadsmarknaden får allt svårare att göra det. De riskerar att vara hänvisade till "hyrestanten" och att bo som inneboende i någon annans bostad. De riskerar att få bo kvar med föräldrarna långt över tjugoförårsåldern. De riskerar att tvingas acceptera oskäligen höga andrahandshyror. Det behövs omfattande åtgärder för att åstadkomma goda förutsättningar på bostadsmarknaden för att motverka att ålderssegregationen tilltar. De ungas svårigheter på bostadsmarknaden försenar deras inträde på arbetsmarknaden, gör det svårare att byta arbete på tillväxtorterna och påverkar familjebildningen och därmed också barnafödandet.

För att unga människor ska kunna etablera sig i vuxenlivet krävs bostäder, men det krävs framför allt en social bostadspolitik: Starka kommunala bostadsföretag, återinförd tillståndsplikt för kommunala bostadsföretags försäljning av fastigheter, ett hyressättningsystem som motverkar kraftiga hyreshöjningar vid bostadsbrist, skärpta regler för att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning, bostadsförmedlingar som förmedlar enligt turordning och med låg avgift och ett kraftigt ökat byggande av såväl hyresrätter som bostadsrätter i bostadsbristorter.

Hyresrätten – en självklar del i bostadsförsörjningen

Vi socialdemokrater anser att samhället har ansvar för att trygga bostadsförsörjningen, att motverka boendesegregation och att hålla nere boendekostnaderna för vanligt folk. Ett av de viktigaste verktygen för detta är de allmännyttiga bostadsföretagen. Sverige har länge haft tre huvudsakliga upplåtelseformer; hyresrätt, bostadsrätt och egna hem. Samtliga dessa fyller viktiga behov för ett fungerande samhälle. Utvecklingen i framför allt storstadsområdena är nu att hyresrätter försvinner genom ombildning till bostadsrätter. På detta sätt rubbas nu balansen på bostadsmarknaden. Fler bostäder kommer att

bli omöjliga att efterfråga för stora grupper i samhället. På så sätt begränsas rörligheten på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden.

För att arbetsmarknaden ska kunna blomstra förutsätts att det finns bostäder att tillgå. Det finns olika lösningar på detta, men hyresrätten och allmännyttiga bostadsföretag har länge varit samhällets främsta verktyg för att tillgodose behovet av bostäder. Professor Andrew Oswald vid Warwick University har påvisat sambanden mellan upplåtelseformer och arbetsmarknaden. Hans studier visar att arbetslösheten ökar snabbare i de länder som haft den snabbaste tillväxten av andelen ägt boende. Den främsta förklaringen till detta är att ägt boende innebär högre kostnader för att byta bostad, vilket minskar rörligheten.

Det finns problem på bostadsmarknaden som måste hanteras. På många håll råder bostadsbrist, vilket särskilt drabbar de unga och de med svag ekonomi. Bostadsbristen i landets tillväxtorter är också ett hinder för rörligheten på arbetsmarknaden. Mot denna bakgrund är det bekymmersamt att utbudet av hyresrätter minskar genom ombildningar till bostadsrätt och att vissa kommuner driver en utförsäljningspolitik av allmännyttan. Det är angeläget att kommunerna genom de allmännyttiga bostadsföretagen istället bidrar till ett varierat utbud på de lokala bostadsmarknaderna. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få en bra bostad, vilket är ett viktigt välfärdspolitiskt mål, samtidigt som utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad främjas.

Bristen på hyresbostäder med rimliga hyror i expansiva storstadsregioner försvagar möjligheterna för näringslivet att utvecklas. Det är främst unga vuxna och andra som flyttar in till storstadsområdena som drabbas av bristen på bostäder med rimliga boendekostnader. Sverige behöver skapa bättre villkor för byggande av hyresrätter och hyresboende. Inriktningen bör vara att skapa möjligheter för alla att kunna få en bostad till rimlig kostnad och att skapa möjligheter för näringslivet att utvecklas och kunna efterfråga den arbetskraft som behövs. Det kommer att behövas fortsatt stöd till nyproduktion av hyresrätter för att tillgodose målet om allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.

Det krävs också en större tydlighet gentemot kommunerna om att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och då särskilt ansvaret om boende till rimliga kostnader. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör baseras på kunskap om de verkliga behoven på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Det krävs också åtgärder för att öka effektiviteten i byggandet och begränsa byggfelen.

Ombildning

Genom sloandet av tillståndsplikten vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har regeringen försvagat hyresrättens ställning och därmed hyresgästernas ställning. De hyresgäster som medvetet valt att bo hos en allmännyttig hyresvärd riskerar numera att tvingas in i valet mellan att medverka i en bostadsrättsombildning eller att bli hyresgäst hos sina grannar.

Fel! Okänt namn på

Enligt bostadsrättslagen krävs att två tredjedelar av hyresgästerna vid en omröstning stöder beslutet om att köpa fastigheten. I de fall det inte finns en sådan majoritet kan det tyckas rimligt att fastigheten ska kvarstå som hyresrätt, men så är inte fallet. Istället kan det ordnas nya omröstningar gång på gång med mellanliggande övertalningskampanjer. När en stor andel av hyresgästerna röstar emot en ombildning bör de ges rätten att tryggt kunna fortsätta att bo på det sätt de en gång valt. Förfarandet vid bostadsrättsombildning behöver bli tydligare och mer rättssäkert. Det behöver införas en begränsning av antalet omröstningar inom en begränsad tidsperiod.

Rimliga hyror – en del av den sociala bostadspolitiken

Bostadspolitiken är ett centralt område för välfärdspolitiken. Ansvar för bostadspolitiken är en nationell och lokal angelägenhet som bör försvaras. Villkoren och förutsättningarna för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag behöver förstärkas för att syftet med lagstiftningen lättare skall kunna uppnås.

Sverige behöver en nationell bostadspolitik där kommunala bostadsföretag drivs enligt en långsiktig självkostnadsprincip. Hyressättningssystemet behöver fortsättningsvis innehålla en spärr mot oskäligen hyror och garantier för ett reellt besittningsskydd. Vi måste slå vakt om kärnan i den svenska bostadspolitiken, inklusive grunderna för allmännyttans och de kommunala bostadsföretagens roll.

De kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen bör präglas av en långsiktig självkostnadsprincip snarare än av ett vinstmaximeringsperspektiv. Det bör även fortsättningsvis förväntas att allmännyttan tar ett större bostadssocialt ansvar än privata fastighetsägare. Allmännyttiga bostadsföretag är viktiga som ett icke vinstbaserat alternativ på hyresbostadsmarknaden. Förekomsten av en sådan sektor kan också påverka privata aktörer i en för hyresgästerna positiv riktning när det gäller hyressättning, hyresgästinflytande, servicegrad, etc. Kommunalt ägda allmännyttiga bostadsföretag bidrar genom sin hyresnormerande roll till att skydda hyresgästerna mot oskäligen hyror, t.ex. vid en bristsituation, och därmed till att besittningsskyddet inte urholkas. Allmännyttiga bostadsföretag som tillhandahåller goda bostäder för alla, oavsett inkomst eller andra särskilda behov, innebär att också de sämst ställda får möjlighet att på hela hyresmarknaden efterfråga en bostad av god kvalitet till rimlig hyra.

Självkostnadsprincipen behöver ytterligare preciseras, och det behöver närmare belysas vilka kostnader som skall anses som ”nödvändiga kostnader” för bostadsverksamhetens bedrivande. Det finns behov av att tydliggöra vad som skall gälla för kommunala bostadsföretag. Om det förekommer att vinstutdelningsbegränsningen kringgås på olika sätt måste lagstiftningen bli tydligare. Eftersom kommunala bostadsföretag levererar en allmännyttig tjänst – tillgång till goda bostäder – till kommunmedlemmar, behöver kommunallagens likställighetsprincip respektive självkostnadsprincip tillämpas på kommunala bostadsföretag. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll bör inte ändras. Det är ytterst betydelsefullt att kommunerna har

Fel! Okänt namn på

möjlighet att använda bostadsföretagen som bostadspolitiska verktyg, t.ex. som ett instrument för att främja integration och motverka hemlöshet.

Det finns idag behov av ytterligare reglering i syfte att förstärka en långsiktig självkostnadsprincip som styrande för de kommunala bostadsföretagen. Kommunala bostadsföretag ska betraktas som ett led i en social bostadspolitik och inte som en del av den kommunala förmögenhetsförvaltningen.

En miljardsatsning för attraktiva boendemiljöer

Miljonprogramsförorter har varit föremål för olika stöd och insatser de senaste decennierna. Flera områden kännetecknas av t.ex. brister i den fysiska miljön, låga inkomstnivåer, svaga skolresultat, låg grad av kommersiell och offentlig service, brister i kommunikationer, lägre språkkunskaper i svenska m.m.

Staten bör ha ett helhetsperspektiv i arbetet för en stärkt och moderniserad förort. Utgångspunkten bör vara frågeställningen: *Hur ska samhället fungera?* Då behöver en mängd delområden beaktas såsom arbete, bostad, service, kultur, fritid, infrastruktur och kommunikationer, miljö och hållbarhet, demokrati och egenmakt, status, äldreomsorg, diskriminering och rasism, utbildning, jämställdhet, trygghet och folkhälsa. Staten behöver ta ett bredare grepp om moderniseringen av förortsområdena. Det gäller i synnerhet de bostadsområden som uppfördes under 1960- och 1970-talen, de s.k. miljonprogramsområdena.

I miljonprogramsområdena behöver staten medverka för att ekonomiskt stödja renoveringar och upprustningar av byggnader, kommunikationer och offentlig service. Det finns idag ett omfattande behov av fysisk upprustning som kommer att kräva åtskilliga miljarder kronor. Staten bör dela ansvaret med kommunerna, fastighetsägarna, näringslivet och de boende. Åtgärder och satsningar för att modernisera förorten bör ta sin utgångspunkt i de boendes önskemål och prioriteringar.

Stockholm den 2 oktober 2007

Carina Moberg (s)

Gunnar Sandberg (s)

Hillevi Larsson (s)

Ameer Sachet (s)

Eva Sonidsson (s)

Christina Oskarsson (s)

Johan Löfstrand (s)

Hannah Bergstedt (s)