

Motion till riksdagen 2009/10:C22

av **Jan Lindholm (mp)**
med anledning av prop. 2009/10:185

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en lagstiftning som underlättar ett ökat byggande av hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bristen på konsekvensanalys av förslagets effekter för hyresnivåerna.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skyddsregelns giltighet.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om det s.k. påtaglighetsrekvisitet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om begreppen värdeöverföring, social sammanhållning och integration.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om svaga och vikande marknader.

Inledning

I propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler föreslår regeringen en ny lagstiftning. I den nya lagen föreslår man att de kommunala fastighetsbolagen åläggs marknads- mässiga avkastningskrav samtidigt som det förutsätts att fastigheterna förvaltas i allmännyttigt syfte. Det innebär att man föreslår ett avsteg från kommunallagens förbud mot att bedriva företag i vinstsyfte. Därav följer att självkostnadsprincipen inte längre gäller för de allmännyttiga fastighetsbolagen.

Fel! Okänt namn på

Regeringen föreslår vidare en begränsning av de värden som får överföras från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Förslaget innebär att kommunens utdelning ska ses som ersättning för det tillskjutna kapitalet i bolaget. Det samlade värde som överförs får enligt förslaget inte överstiga hälften av det föregående verksamhetsårets vinst. Begränsningen av dessa överföringar av värden gäller dock inte för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Begränsningsregeln detaljstyr även överföring av överskott som uppstår vid försäljning av fastigheter. Högst hälften av ett sådant överskott får delas ut under förutsättning att överföringen föregåtts av ett beslut i kommunfullmäktige. Begränsningen gäller inte heller för överföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Regeringen föreslår vidare att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersätts med en ny modell med kollektivt förhandlade hyror som regeringen hävdar inte innebär renodlade marknadshyror. Den skyddsregel man inför mot alltför kraftiga hyreshöjningar, vilket man uppenbarligen ändå ser som en naturlig konsekvens av den nya modellen, innebär att de nya hyrorna inte tillåts få genomslag omedelbart. Efter s.k. skälig tid kommer dock den nya högre hyresnivån att fullt ut slå igenom. Det är upp till Hyresnämnden att avgöra vad skälig tid är.

Hyresgästerna har under lång tid känt stor oro för den förändring som länge har aviserats. Såväl hyresgästerna som fastighetsägarna och deras organisationer har arbetat med frågan och lagt fram egna förslag. Sveriges kommuner och landsting SKL har även de lagt fram egna förslag i dessa frågor. Diskussionerna har stundtals varit heta och rädslan för kraftigt höjda hyror i kombination med den pågående ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har av många hyresgäster uppfattats som ett hot mot möjligheten att bo kvar i centrala lägen i våra större städer som hyresrättsinnehavare.

För Miljöpartiet de gröna är det en självklarhet att slå vakt om en prisvärd hyresrätt. Ett brett utbud av hyresrätter är en förutsättning för den rörlighet som såväl vårt utbildningssystem som vår arbetsmarknad är så beroende av. Hyresgästernas rättigheter till ett tryggt boende innebär att vi säger nej till kraftiga hyreshöjningar. Önskade och onödiga renoveringar ska hyresrättsinnehavaren kunna avsäga sig. Standardhöjningar som inte efterfrågas ska inte påtvingas och får inte utgöra grund för hyreshöjningar. Förädling av lägenheter sker lämpligen när hyresgästen själv valt att flytta. För Miljöpartiet de gröna är det en självklarhet att likvärdiga lägenheter ska hålla samma hyresnivå.

Mot bakgrund av att regeringens förslag till stora delar bygger på den kompromiss som förhandlats fram mellan de berörda parterna på hyresmarknaden, Hyresgästföreningen, Sabo och Fastighetsägarna, ser Miljöpartiet de gröna inte att det finns någon grund för att avslå regeringens proposition. Däremot är vi allvarligt oroade över att de föreslagna förändringarna kommer att leda till kraftigt höjda hyror. Vi är även oroade över att kommunerna kommer att få betydande svårigheter att ta sin del av det bostadspolitiska ansvaret samt oroade över att många hyresbestånd i landet kommer att bli än

mer eftersatta än i dag. Vi ser klara risker för att regeringens förslag kommer att påskynda den segregering som regeringen även med andra politiska styrmedel aktivt skyndar på.

Motivering till förslagen

Bakgrund

Miljöpartiet delar, i likhet med många andra bedömare, inte regeringens utgångspunkt för denna lagstiftning vad gäller antagandet att den svenska modellen inte skulle överleva en prövning i EU-domstolen. Vi menar med detta att hela grunden för förslaget vilar på lösa antaganden och att Sverige borde ha tagit strid för de principer som gett vårt land en av de bästa lösningarna för bra bostäder inom Europa. Att regeringen tydligt signalerat att man själv gör bedömningen att den svenska modellen bryter mot EU:s statsstödsregler innebär att Sverige därmed själv valt att avgöra frågan och ogiltigförklara vår svenska modell för hur ett offentligt uppdrag kan hanteras.

Det är självklart omöjligt att backa en sådan signal hur felaktig den än är. Vi beklagar naturligtvis detta men konstaterar att regeringen därmed har skapat ett problem som egentligen inte existerade och därmed gjort en systemförändring nödvändig.

Byggandet måste öka

Miljöpartiet anser att bostadsbyggandet 2016 ska uppgå till 40 000 bostäder om året för att en balans i efterfrågan och tillgång ska kunna upprätthållas. Så länge vi har en produktion som är lägre än den nivån är det i princip omöjligt att tala om en marknad.

Dagens regering har avskaffat bostadspolitiken som politiskt område och avskaffat alla former av bostadspolitiska mål. Man har i stället ersatt bostadspolitiken med en hänvisning till att marknaden ska se till att den som efterfrågar ska finna det hon eller han efterfrågar. Det är en ren hänvisning till marknadslösningar. Vi menar att bostäder är en mänsklig rättighet och att det måste finnas politik som gör det möjligt för alla att bo. Det finns därför ett stort behov av en lagstiftning som underlättar ett ökat bostadsbyggande och då främst en ökad andel hyresrätter. Detta menar vi att riksdagen bör ge regeringen till känna.

Orättvisor mellan upplåtelseformerna

Skattetekniskt behandlas de olika upplåtelseformerna olika. Miljöpartiet de gröna anser att det är klarlagt att denna olikhet utgör en viktig orsak till att byggandet av hyresrätter försvåras. Vi anser att det inte är rimligt att denna

Fel! Okänt namn på

orättvisa beskattning fortsätter. Några exempel på regler som slår orättvist är möjligheten att göra avdrag för räntekostnader liksom möjligheten till skattebefriade underhålls- och reparationsfonder. Miljöpartiet de gröna anser att det är viktigt att frågan om den orättvisa skattebelastningen mellan olika upplåtelseformer snarast hanteras. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

Allmännyttans roll för bostadsförsörjningen

För Miljöpartiet de gröna är god tillgång till ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och kostnadsnivåer i blandad bebyggelse ett centralt mål. Vi ser nu en utveckling mot en allt större segregering av boendet med många negativa konsekvenser.

Hyresrätten är ett viktigt inslag på den svenska bostadsmarknaden. Den ger möjlighet till den rörlighet för medborgarna som är en förutsättning för samhällets dynamik och utveckling. Vi vill därför utveckla de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen så att de än bättre än i dag kan möta bostadskonsumenternas önskemål. En stark allmännytta är avgörande för att klara bostadsförsörjningen.

Boendet handlar om livskvalitet mer än om pengar, men den ökade fokuseringen på bostadsspekulation har tyvärr flyttat fokus i boendefrågor från just boendekvalitet till spekulation. Det tenderar att utarma de boendekvaliteter som är så centrala för ett välfärdssamhälle. De allmännyttiga bostadsföretagen drabbas genom sin konstruktion inte av den smittan och erbjuder därigenom en oas i samhället där genuin boendekvalitet kan utvecklas. Den demokratiska förankringen är troligtvis en förutsättning för att behålla synen att boendekvalitet inte innebär största möjliga avkastning på bostaden.

De villkor regeringen genom sin proposition ger de allmännyttiga kommunala fastighetsbolagen innebär att kombinera en verksamhet i allmännyttigt syfte med en marknadsmässig avkastning. Den kravkombinationen är självklart omöjlig att leva upp till om begreppen ska uppfattas renodlade. I praktiken blir det ett osäkert rättsläge för ägarna.

Att utöver en marknadsmässig avkastning leverera dessa allmännyttiga tjänster kommer utan tvekan innebära att hyresgästerna tvingas bära kostnader som slår igenom i form av höjda hyror. Vi kan inte se att regeringen bemödat sig om att analysera konsekvenserna av sitt förslag vad gäller hur det påverkar hyresnivåerna.

Riksdagen bör ge regeringen till känna som sin uppfattning att en konsekvensanalys vad avser hyresnivåer måste föregå de föreslagna lagändringarna.

Förstärkt skydd vid ombyggnad och renovering

Hyresgästernas skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar är väsentligt för ett reellt besittningsskydd. Vi välkomnar därför att en s.k. skyddsregel

införs, vars innebörd gör det möjligt för hyresnämnden att fastställa att en hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Vi anser dock att det finns en avgörande brist i regeringens förslag vad gäller hyreshöjningar till följd av ombyggnad och upprustning. Regeringens förslag innebär att undantag från skyddsregeln vid ombyggnad ges i de fall hyresgästen gett sitt tillstånd eller hyresnämnden lämnat sitt godkännande. Detta innebär i praktiken att hyresgästen står utan skydd för en snabb och kraftig hyreshöjning i de fall fastighetsvärden vill bygga om, renovera eller genomföra standardhöjande åtgärder i en lägenhet utan hyresgästens godkännande. Regeringens förslag riskerar därmed det reella besittningsskyddet.

Vi anser att det bör införas ett mer robust regelverk som vid ombyggnad ger hyresgästerna ett avgörande inflytande. En viktig del i detta är att undantaget från skyddsregeln vid ombyggnad då hyresnämnden lämnat sitt tillstånd tas bort. Vi menar att det är viktigt att stärka hyresgästernas inflytande över det egna boendet och den egna närmiljön. Ökade möjligheter till hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och boinflytandeavtal på områdesnivå är andra exempel. Vi anser att riksdagen bör ge regeringen detta till känna.

Påtaglighetsrekvisitet

Trots att allmännyttans hyresnormerande roll ersätts med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror finns det s.k. påtaglighetsrekvisitet kvar i jordabalkens 12 kap 55 §. Trots löften från det ansvariga statsrådet om att detta rekvisit skulle tas bort finns det kvar i regeringens förslag till ny lagstiftning. Detta är mycket allvarligt och riskerar att driva upp hyresnivåerna. Vi menar att detta rekvisit är en rest från tidigare ordning och därför bör tas bort.

Värdeöverföring och social integration

Regeringen föreslår en begränsning av hur stora värden som får överföras från ett allmännyttigt kommunalt bolag till ägaren. Den föreslagna begränsningen innebär exempelvis att maximalt hälften av nettoöverskottet som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår får överföras. Detta under förutsättning att frågan beslutats av kommunfullmäktige. Vi vill i samband med detta understryka den betydelse en lokal debatt har inför såväl beslut om omfattande utförsäljningar av allmännyttiga hyreslägenheter som överföring av värden genererade i allmännyttiga bolag till kommunkassan. Inte minst i Stockholm har den omfattande ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter minskat mångfalden i boendet, vilket understryker att dessa frågor behöver ges utrymme i debatten i samband med att den lokala politiken läggs fast.

Vidare gör regeringens i sin proposition det möjligt att utan begränsning föra över överskott från de kommunala bostadsföretagen som uppkommit under föregående räkenskapsår förutsatt att överskottet används för åtgärder

Fel! Okänt namn på

inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning.

Vi saknar en mer djuplodande beskrivning av vad som avses med åtgärder som främjar integration och social sammanhållning. Det faktum att dessa begrepp kan tolkas såväl snävt som brett innebär att olika praxis kan komma att växa fram i olika kommuner. Risken finns därmed att de intentioner regeringen och riksdagen har med den föreslagna lagstiftningen i praktiken inte kommer att realiseras. Många hyresgäster kan även uppfatta att de genom uppdraget tvingas betala kommunalskatt indirekt via sin hyra.

Miljöpartiet de gröna anser att riksdagen bör ge regeringen till känna som sin uppfattning att det är angeläget att utveckla innebörden av det uppdrag regeringen avser att ge kommunerna inom ramen för den värdeöverföring man reglerar.

Vikande bostadsmarknader

Vi kan konstatera att regeringen inte lyckats presentera ett heltäckande förslag vad gäller förutsättningar för de allmännyttiga kommunala bolagen. Den demografiska utvecklingen innebär att bostadsbristen ökar, inte minst i våra större städer och högskolekommuner. Samtidigt innebär utvecklingen att bostadsöverskottet växer i många andra kommuner.

På flera orter i landet är frågan om svaga och vikande bostadsmarknader ett faktum. Befolkningsunderlaget minskar samtidigt som bostadsbeståndet på dessa orter kan vara i behov av såväl modernisering, upprustning och tillgänglighetsanpassning. Bostäder kan stå outhyrda under längre tid och därmed orsaka en stor ekonomisk belastning för bostadsbolaget samtidigt som trivseln bostadsområdet påverkas negativt. Det lokala bostadsbehovet kan dessutom förändras över tid, vilket ställer nya krav på de befintliga bostäderna, och behov av nybyggnation kan finnas trots att bostadsmarknaden som helhet anses svag. Även på vikande bostadsmarknader finns det således behov av en livskraftig och ekonomiskt stark allmännytta.

Regeringen kommer inte med några förslag för hur de allmännyttiga bostadsaktiebolagen på svaga och vikande bostadsmarknader ska ges långsiktiga förutsättningar att erbjuda bra boende. I stället nöjer sig regeringen med att konstatera att allmännyttan på dessa marknader kan behöva rekonstrueras för strukturella överskott på bostäder, effektivisera sin verksamhet och minska sina drift- och underhållskostnader och att det i särskilda fall även fortsättningsvis kan bli aktuellt med statliga insatser för att sådan omstrukturering ska kunna genomföras. Slutligen hänvisar regeringen till att man avser att se över frågan om hur en stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader som uppfyller EU-rättens krav kan genomföras.

Vi menar att det är en stor brist att regeringen inte lyckats presentera förslag i denna del. En reformerad politik för de allmännyttiga bostadsaktiebolagen kan inte anses fullgod förrän förslag finns för att säkra en fullgod bostadsförsörjningen även på svaga och vikande bostadsmarknader. Detta menar vi att riksdagen bör ge regeringen till känna.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 21 april 2010

Jan Lindholm (mp)