

# Motion till riksdagen 2017/18:2344

av **Jonas Sjöstedt m.fl. (V)**

## Bra bostäder åt alla

---

### 1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning.....	1
2	Förslag till riksdagsbeslut .....	3
3	Vänsterpartiets bostadspolitik .....	5
4	Bostad är en social rättighet .....	6
5	Bygg bort bostadsbristen.....	7
5.1	De största bostadspolitiska satsningarna på 20 år .....	8
5.2	Fortsatt behov av politiskt ansvar.....	8
5.3	Hållbar kvalitet vid nybyggnation.....	9
5.3.1	Kontroller vid nybyggnation ska vara oberoende av byggherren .....	9
6	Pressa byggpriserna.....	10
7	Ett statligt byggbolag .....	11
8	Ge kommunerna en mer offensiv roll .....	11
8.1	Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna.....	11
9	Bättre planering för fler bostäder .....	12
9.1	Regionalt perspektiv i planeringen.....	13
10	Ökat byggande på landsbygden .....	14
10.1	Lokala sparbanker.....	14
10.2	Nedskrivningsreglerna.....	15
11	Värna och utveckla allmännyttans ställning .....	15
11.1	Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna .....	15
11.2	Behåll de allmännyttiga hyresrätterna .....	16
11.3	Förhindra olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag.....	17
12	Ett klimatsmart boende .....	18
12.1	Energisnålt byggande .....	18
12.2	Energieffektivisering .....	18

13	Bostadsförmedling på medborgarnas villkor .....	19
13.1	Obligatoriska bostadsförmedlingar .....	19
13.2	Krav på privata fastighetsägare .....	20
13.3	Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt.....	20
14	Renovera bostadsbeståndet .....	21
14.1	Rusta upp miljonprogrammet, men sätt stopp för renoveringsräkningar .....	21
15	Värna hyresrätten som upplåtelseform .....	23
15.1	Avskaffa hembudsrätten.....	23
15.2	Förbättra rättssäkerheten under ombildningsprocessen.....	23
16	Stärk hyresgästens ställning .....	23
16.1	Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar.....	24
16.1.1	Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll .....	24
16.1.2	Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare .....	25
16.1.3	Förhindra missbruk av rivningskontrakt .....	25
16.1.4	Ytterligare åtgärder för att motverka oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare.....	25
16.2	Besittningsskydd vid brand .....	26
17	Ökad trygghet för andrahandshyresgäster.....	27
17.1	Avskaffa privatuthyrningslagen .....	27
18	Förhindra spekulation och uppköp av bostäder .....	28
18.1	Budgivning och lockpriser.....	29
18.2	Ökad transparens för minskat fusk .....	29
19	Förbättrad hyressättning.....	30
19.1	Värna bruksvärdesprincipen .....	30
19.1.1	Ta bort påtaglighetsrekvisitet.....	30
20	Ändringar i hyreslagen.....	30

## 2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett nytt bostadspolitiskt mål och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med en åtgärdsplan och tidsplan för en mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt samt tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med en översyn av lämpliga åtgärder för att säkerställa långsiktig hållbarhet och att köparens intresse över tid tas till vara vid nybyggnation, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör få en mer proaktiv roll vad gäller kontroller av nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheterna för ett system där byggherren står för kostnaden av kontrollerna men där kommunerna åläggs ansvar för att tillhandahålla kontrollanter oberoende av byggherren, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över hur ett statligt byggbolag med uppgift att bygga lägenheter, främst hyresrätter, som alla ska ha råd att efterfråga kan upprättas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en ny förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en regional nivå för fysisk planering bör införas och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att nedskrivningsreglerna behöver förändras så att fler bostäder byggs i landsbygdskommuner och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag i varje kommun och att regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det 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 och tillkännager detta för regeringen.
12. 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.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en regel i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som

- säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till de kommunala bostadsbolagen och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att 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, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
  17. 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 bostadsbestånd, såväl lediga som nybyggda lägenheter, genom en kommunal eller regional bostadsförmedling och tillkännager detta för regeringen.
  18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med en tidsplan för arbetet med att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
  19. 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.
  20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
  21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
  22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
  23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
  24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
  25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
  26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
  27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan och tillkännager detta för regeringen.
  28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över plan- och bygglagen i syfte att effektivisera tillsynen avseende olovliga boenden och tillkännager detta för regeringen.
  29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
  30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över möjligheten att kräva att en innehavare av en bostadsrätt också ska folkbokföra sig i bostaden och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på åtgärder för att öka transparensen och kontrollen utifrån Konsumentverkets förslag för minskat fusk i fastighetsmäklarbranschen och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning och tillkännager detta för regeringen.

### 3 Vänsterpartiets bostadspolitik

Sverige behöver en ny bostadspolitik som kan möta de utmaningar vi står inför i form av bostadsbrist, bostadssegregation och klimatomställning. Vänsterpartiet vill se en statlig bostadspolitik som tar ansvar för att bygga bort bostadsbristen, bryta bostadssegregationen och minska bostadssektorns klimatpåverkan. Detta kräver en statlig bostadspolitik med högre ambitioner.

I dag råder bostadsbrist i en majoritet av landets kommuner. Bristen på bostäder begränsar människors frihet och i förlängningen samhällets utveckling. Det saknas framför allt hyresrätter med rimliga hyror, något marknaden inte klarar av att bygga på egen hand. Bostadsbristen ska byggas bort med en politik för ökat bostadsbyggande, med fokus på miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. För det krävs statliga investeringsstöd som stimulerar ett ökat bostadsbyggande med en sådan inriktning. Vänsterpartiet och regeringen har infört olika former av investeringsstöd. Det är ett viktigt första steg för att öka bostadsbyggandet även om ytterligare satsningar kan behövas framöver.

I takt med de ökade klassklyftorna har bostadssegregationen ökat. Olika grupper lever åtskilda i olika bostadsområden. Skillnaderna mellan dessa områden är ofta mycket stora vad gäller inkomst, utbildningsnivå, hälsa och förväntad livslängd. Bostadssegregationen ska brytas med en politik för minskade klyftor och ett förändrat bostadsbyggande med fokus på en jämlik och hållbar stadsutveckling. För detta krävs insatser i såväl eftersatta som mer välbärgade områden, vilket förutsätter tydlig offentlig styrning, reglering och planering.

Bostadssektorn står i dag för uppemot 40 procent av Sveriges totala energiförbrukning. Bostadssektorn måste därför i högre utsträckning än i dag bidra till klimatomställningen. För att underlätta en omställning till ett energisystem baserat på 100 procent förnybar energi är det viktigt att energianvändningen i byggnader minskar. Det kan ske genom energieffektivisering i såväl befintlig bebyggelse som vid nybyggnation. Därutöver behöver större fokus läggas på att minimera byggnaders klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv, exempelvis vad gäller utsläpp under produktionsfasen.

I denna motion redogör vi för vår syn på statlig bostadspolitik och vad som bör göras för att skapa bra bostäder för alla. Vårt fokus är hyresrätten, den upplåtelseform

som är tillgänglig för alla löntagargrupper. Se även vår motion En demokratisk, jämlik och hållbar stad (2017/18:3363).

## 4 Bostad är en social rättighet

Bostaden är en speciell plats för oss. I bostaden utspelar sig en stor del av människors liv, och här finns vårt hem. Vänsterpartiet menar att alla människor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en miljö där en kan känna sig trygg. Så är det inte i dag i bostadsbristens Sverige.

Under efterkrigstiden lades den svenska bostadspolitiken om. Den tidigare marknadsstyrda bostadspolitiken hade lett till svår trångboddhet, undermåliga boendemiljöer och ockerhyror. Omläggningen innebar att bostadspolitiken i stället blev en naturlig del av den generella välfärdspolitiken: aktiv, omfattande och utan inslag av särlösningar för låginkomsthushåll. Samhället tog ansvar för att medborgarna skulle ha bra bostäder med god standard till rimliga kostnader. Gemensamma insatser vidtogs för att bygga bort bostadsbristen. I början av 1970-talet, när miljonprogrammet avslutades, var bostadsbristen väsentligt mindre. Utan en statlig bostadspolitik, med aktiva insatser och omfattande statligt stöd, hade detta inte varit möjligt.

Den statliga bostadspolitiken nedmonterades under 1990-talet. Subventioner och statlig inblandning har ersatts med ett marknadsstyrt bostadsbyggande. I dag är bostadspolitiken varken tillräckligt aktiv eller omfattande. Staten har trätt tillbaka till förmån för marknaden. Särlösningar för personer med låga inkomster, s.k. social housing, framhålls av allt fler som ett sätt att lösa bostadsbristen för dem som inte har råd att köpa en bostad. Bostaden har gått från att vara ett gemensamt projekt till en privatsak, från en social rättighet till ett investeringsobjekt på en marknad. Resultatet är tydligt: Det har under lång tid byggts för lite, för sakta och för dyrt. Marknadens ensidiga vinstintresse, i stället för socialt ansvarstagande, har återigen visat sig stå i vägen för att lösa bostadsbristen för flertalet medborgare.

Vänsterpartiet menar att bostadsbristen måste mötas med ökat politiskt ansvarstagande i form av en politik med höga ambitioner. Vi behöver återskapa en statlig bostadspolitik värd namnet – aktiv, omfattande och enligt principen om generell välfärd. Vänsterpartiet eftersträvar en sammanhållen bostadsmarknad där alla, oavsett inkomst, garanteras en bra bostad med god standard till rimliga kostnader. En politik med olika typer av särlösningar för stora grupper står i motsättning till detta. En sådan politik kommer långsiktigt att försvaga stödet för en bostadspolitik som når vår målsättning om goda bostäder för alla. Frågan om att bygga bort bostadsbristen, med fokus på hyresrätter, bör därför prioriteras. För detta krävs statliga insatser i form av ekonomiskt stöd för ökat byggande. Vänsterpartiet har tillsammans med regeringen redan tagit flera viktiga steg på vägen men mer behöver göras.

Vänsterpartiet menar att bostaden är en social rättighet och att bostadspolitiken därmed bör vara en grundläggande del av den generella välfärdspolitiken. För att tydliggöra detta bör bostadspolitiken få en ny inriktning. Riksdagen godkände hösten 2011 ett nytt bostadspolitiskt mål för området Samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet inom utgiftsområde 18. Målet, som ersatte två tidigare gällande mål, återspeglar den tidigare borgerliga regeringens ambitioner på

bostadsområdet. Vänsterpartiet anser att det nuvarande målet bör avskaffas och föreslår att det införs ett nytt bostadspolitiskt mål för utgiftsområde 18 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 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.

Det mål som i dag finns återspeglar inte de samhällsbehov och utmaningar som bostadsbyggandet kräver. Vad som ovan anförts om ett nytt mål för bostadspolitiken bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 5 Bygg bort bostadsbristen

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät från 2017, där kommunerna rapporterar om läget på bostadsmarknaden, råder det bostadsbrist i 255 av landets 290 kommuner. Det är en ökning med 72 kommuner på bara två år. Bara en enda kommun, Övertorneå, uppger att de har ett överskott av bostäder. Bostadsbristen är som mest omfattande i storstadsregioner och på högskoleorter, men även många mindre kommuner rapporterar att de har för få bostäder. Cirka 75 procent av landets kommuner bedömer enligt Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (Sabo) att de fortfarande kommer att ha ett underskott på bostäder på tre års sikt.

Bostadsbristen innebär att trångboddhet och otrygghet blir vanligare. I dag bor 213 000 unga vuxna hemma hos sina föräldrar trots att de hellre skulle bo på ett annat sätt. Följden blir att människors livssituation försvåras och att deras drömmar och frihet inskränks. Bristen på bostäder, framför allt hyresrätter, är även en hämmande faktor för kommuners och regioners utveckling. Den kan också bli till ett hot mot välfärden när de som ska arbeta inom t.ex. vård och omsorg inte hittar lämpliga bostäder på rimligt avstånd från arbetsplatsen.

Människor måste kunna flytta dit jobb och utbildningsplatser finns. Arbetsmarknadens funktionssätt påverkas negativt när inte minst unga människor tvingas tacka nej till arbeten för att de saknar bostad. I en undersökning som gjorts på uppdrag av Hyresgästföreningen uppger sju av tio tillfrågade arbetsgivare i landets tre storstadsregioner att bostadsbristen i någon mån försvårar möjligheterna att rekrytera personal. Vidare har HSB 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 en viss försiktighet kan man konstatera att bostadsbristen påverkar tillväxten negativt.

Enligt Boverkets reviderade byggbehovsprognos, som publicerades i juli 2017, behövs 600 000 nya bostäder fram till 2025. Hela 320 000 av dessa nya bostäder behövs redan 2020, vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 80 000 nya bostäder per år 2017–2020. Orsaken till en så hög nivå är dels befolkningsökningen, dels att byggandet de senaste åren inte har ökat tillräckligt snabbt för att motsvara behoven. Denna typ av byggbehovsvolymer har inte producerats i Sverige sedan miljonprogrammets dagar. För att bygga de många bostäder som behövs krävs krafttag från statens sida.

## 5.1 De största bostadspolitiska satsningarna på 20 år

Vi är glada och stolta över att Vänsterpartiet och regeringen under mandatperioden har kommit överens om flera olika investeringsstöd i syfte att öka byggandet av bostäder som människor har råd att bo i och på sikt bygga bort bostadsbristen. Tillsammans utgör de den mest omfattande bostadspolitiska satsningen på över 20 år. Bostadsbristen ska mötas med ett ökat bostadsbyggande, och detta är ett viktigt första steg för att byggandet ska motsvara behovet.

I dag är behovet av hyresrätter särskilt stort. Avsaknaden av 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.

Vänsterpartiet har under många år drivit förslaget om att införa ett statligt investeringsstöd för att stimulera ett ökat byggande av miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. Förslaget blev verklighet i och med budgetpropositionen för 2017. Vi har också drivit igenom ett tillskott på 300 miljoner kronor under 2017 för att på kort sikt stimulera lösningar på studentbostadsbristen. Även Vänsterpartiets förslag om statliga topplån i nyproduktion av hyresrätter och studentlägenheter kommer att ses över. Att staten tar över delar av risken för att finansiera hyresrättsprojekt förväntas leda till en ökad attraktivitet för nybyggnation av hyresrätter.

Sveriges kommuner tar i dag väldigt olika stort ansvar för bostadsbyggandet. Kommunerna har i egenskap av planmyndighet, vid handläggning av ärenden om bygglov samt i sin roll som fastighetsägare stora möjligheter att underlätta och påskynda bostadsbyggandet.

För att stimulera kommunal aktivitet är Vänsterpartiet och regeringen därför överens om att införa en byggbonus till kommuner som genom ett ökat byggande bidrar till att minska bostadsbristen. Kommunerna kan också söka statligt stöd för åtgärder för att avhjälpa föroreningsskador på mark där det finns förutsättningar för bostadsbyggande.

För att underlätta för äldre på bostadsmarknaden, och för att bidra till en ökad rörlighet, har Vänsterpartiet och regeringen dessutom kommit överens om ett nytt investeringsstöd för bostäder till äldre. Sammantaget är det reformer som kan förväntas öka byggandet betydligt. Framför allt produktionen av hållbara hyresrätter som människor har råd att efterfråga. Men fler insatser behövs.

## 5.2 Fortsatt behov av politiskt ansvar

De ovan nämnda bostadspolitiska satsningarna är efterlängtade och välbehövliga. Bostadsbristen ska mötas med ett ökat bostadsbyggande, och genom att investera i nyproduktion av bostäder skapas dessutom många arbetstillfällen. På lite längre sikt kommer dessa investeringar att leda till att arbetsmarknaden fungerar bättre.

Satsningarna gör dock skillnad redan nu. Byggandet är redan högre än på länge och beräknas att nå nya rekordnivåer 2017. Produktionen har inte varit så hög sedan miljonprogrammet. Boverket bedömer också att byggtakten för hyresrätter kommer att öka mer än för bostadsrätter. Under 2017 kommer stöd att beviljas för att bygga ungefär 10 000 lägenheter med rimliga hyror, varav 3 000 studentbostäder och 7 000 hyresrätter.

På initiativ från Vänsterpartiet har också riksdagen beslutat att hälften av alla nya bostäder ska vara hyresrätter.

Vänsterpartiet menar att politiken har ett ansvar för att det byggs fler bostäder, men också för att rätt typ av bostäder byggs. Regeringen bör återkomma med en åtgärdsplan



samt tidsplan för en mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### 5.3 Hållbar kvalitet vid nybyggnation

I bostadsbristens kölvatten skapas många följdproblem. När desperationen efter en egen bostad växer skapas en marknad för bostäder till varje pris. Det märks t.ex. genom de skenande priserna på bostadsrätter, men också genom bristfällig kvalitet och hållbarhet i nyproduktion.

Bland annat Svenska Dagbladet har rapporterat om ett utbrett problem med dåligt materialval vid nybyggnation av bostadsrättsfastigheter. Det finns exempel på byggnader som går sönder efter bara några år, eftersom materialet inte håller måttet. Ett exempel är användningen av enstegstätning av fasader, vilket ger stora problem med mögel. Ytterligare ett exempel är då man bygger utan att uppfylla befintliga energikrav.

Detta gör det särskilt svårt för bostadsköparen, som omöjligen kan förväntas ha kunskaper om tekniska lösningar. Det förvärras dessutom av att kring hälften av alla nya lägenheter byggs i jävlika situationer där producenten både beställer, bygger och kvalitetskontrollerar bostäderna. Detta skapar en rättsosäker situation.

En försvårande omständighet är den bostadsspekulation som förekommer där ägare på kort tid vill tjäna stora pengar. Det gynnar ett kortsiktigt byggande där någon annan blir ansvarig för de skador och problem som uppkommer.

Vinstmaximering i bostadsbyggande framför kvalitetssträvanden riskerar att leda till ett enormt resursslöseri. I stället bör de boendes intresse av långsiktig hållbarhet tas till vara på ett bättre sätt. Kortsiktig spekulation och vinstjakt står i direkt motsats till hållbar kvalitet och klimatsmarta bostäder.

Regeringen bör återkomma med en översyn av lämpliga åtgärder för att säkerställa långsiktig hållbarhet och att köparens intresse över tid tas till vara vid nybyggnation. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vänsterpartiet värnar en bostadsmarknad med en hög grad av tillgängliga bostäder. Vi vill att alla människor ska ha möjlighet att efterfråga olika typer av bostäder, oavsett ålder eller eventuella funktionsnedsättningar. För att ett bostadsbestånd ska vara flexibelt och kunna möta den demografiska utvecklingen med allt fler äldre är det viktigt att man inte redan vid nybyggnation bygger in kommande tillgänglighetsproblem. Vi vill därför stryka under den satsning på forskning och innovation om tillgänglighetsdesign där Vänsterpartiet och regeringen tidigare har kommit överens om ökade anslag till Vinnova.

#### 5.3.1 Kontroller vid nybyggnation ska vara oberoende av byggherren

I dag krävs ingen oberoende inspektion vid nybyggnation. Ansvaret för att byggreglerna följs ligger i stället hos byggherren. Efter ansökan om bygglov är det upp till byggherren att dokumentera hur ställda krav gällande byggnadens tekniska egenskaper uppfylls. Till detta ska också en kontrollplan göras där det framgår vilka kontroller som ska göras och vilka rapporter som ska lämnas till byggnadsnämnden. Byggherren och byggnadsnämnden går sedan igenom kontrollplanen och andra handlingar i det tekniska samrådet. Även om byggnadsnämnden kan kräva ytterligare kontroller eller bedömning av en tredje part ligger ett alltför stort ansvar på byggherren att bedöma sig själv. Det är en minst sagt jävig situation. Den utredning som just nu ser över plan- och bygglagen

(dir. 2017:22) har bl.a. till uppgift att utvärdera hur bestämmelserna om kontroll tillämpas och att lämna förslag till förändringar om så krävs.

Vänsterpartiet menar att det är tydligt att den egenkontroll som i dag krävs inte är tillräcklig. Att kommunerna ska stå för motsvarande kontroller riskerar dock att bli en kostsam historia. Det bör därför utredas om kostnaden för sådana kontroller kan åläggas byggherren. Kommunerna bör få en mer proaktiv roll vad gäller kontroller av nybyggnation. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Regeringen bör också utreda möjligheterna för ett system där byggherren står för kostnaden av kontrollerna, men där kommunerna åläggs ansvar för att tillhandahålla kontrollanter oberoende av byggherren. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 6 Pressa byggpriserna

Sverige har högst byggpriser i hela EU. Höga produktionskostnader pekas ofta ut som en viktig faktor som hindrar bostadsbyggandet. Men flera faktorer verkar fördrivande på byggandet. Den bristande konkurrensen i byggsektorn liksom skattesubventioner i form av ROT- och ränteavdrag samt den avskaffade fastighetsskatten underblåser en brant prisutveckling uppåt. Att sänka byggpriserna är en viktig fråga för att kunna öka byggtakten. Mer mark blir lönsam att bebygga om produktionspriserna pressas ned. Vänsterpartiets och regeringens investeringsstöd för hyresrätter med tydliga riktlinjer för hyressättningen ska också ses i detta sammanhang.

Det har länge varit uppenbart att konkurrensen i byggbranschen inte fungerar som den ska. Byggsektorn präglas av en oligopolliknande struktur både inom själva byggandet och vad gäller byggmaterialbranschen. Av LO-rapporten Bostadsbrist och arbetsmarknad från 2014 framgår att byggföretagen gör goda vinster, trots ökade bygg- och markkostnader. Kostnaderna förs vidare till konsumenterna med konsekvensen att vi får dyra bostäder. I rapporten framhålls tillgången på kapital för byggföretag som ett hinder för ökad konkurrens. Det finns kapital för att bygga, men bankerna tar själva en liten risk och kräver omfattande tillgångar av byggherren. Sådana krav riskerar att stänga ute mindre byggherrar som saknar egna ekonomiska tillgångar i tillräcklig omfattning.

Vänsterpartiets förslag om att införa ett statligt topplån, där staten tar över delar av risken för att finansiera byggande av hyresrätter, ska ses i detta sammanhang. Det skulle möjliggöra för mindre byggherrar, som i dag saknar egna ekonomiska tillgångar i tillräcklig omfattning, att komma in på marknaden, vilket i sin tur skulle öka konkurrensen. På Vänsterpartiets initiativ är ett system med statliga topplån just nu föremål för en statlig utredning (dir. 2017:1). Utredningen presenterar sitt betänkande i november 2017.

I december 2015 presenterade den statliga utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande sitt betänkande (SOU 2015:105). Utredningen konstaterar att bostadsbyggandet över tid har präglats av ökade byggkostnader och låg produktivitet utveckling, vilket tyder på svag konkurrens i byggbranschen (SOU 2015:105, s. 66). I betänkandet presenteras ett flertal bedömningar och förslag i syfte att förbättra konkurrensen i byggsektorn. Vänsterpartiet anser att flera av dessa är intressanta och värda att gå vidare med.

Om vi ska klara av att bygga alla de bostäder som behövs måste byggpriserna pressas och konkurrensen på byggmarknaden öka. Det ska dock inte ske till priset av vare sig sänkt kvalitet på de bostäder som byggs eller sänkta löner för dem som arbetar i byggbranschen. Sabo har med sina s.k. kombohus visat att det går att bygga prispressade bostäder utan att ge avkall på kvalitet eller sänka löner. Vänsterpartiet anser, i likhet med Sabo, att denna form av industriellt bostadsbyggande är viktigt för att pressa ned EU:s högsta byggpriser och öka konkurrensen i byggbranschen.

## 7 Ett statligt byggbolag

Att fyra bostadsjättar kontrollerar bostadsmarknaden innebär inte bara svårigheter för mindre aktörer. Genom höga vinstmarginaler på uppemot 20 procent pressas både bostadspriser och hyror uppåt. Flera aktörer, däribland Sabo, har uttryckt en oro för att det inte bara påverkar bostadsbyggandet, utan också samhällsbyggandet i stort och i förlängningen svensk konkurrenskraft.

Det är tydligt att det behövs åtgärder för att sätta tryck på byggbolagen att öka produktiviteten. Vänsterpartiet vill se ett statligt byggbolag med uppgift att bygga lägenheter, främst hyresrätter, som alla ska ha råd att efterfråga. Bolaget ska vara affärsdrivande men ha måttliga avkastningskrav.

Ett statligt byggbolag skulle både ge en bättre möjlighet till politisk styrning och säkra långsiktigheten i samhällsbyggandet. I dag styr konjunkturen byggandet, men en statlig aktör skulle kunna säkerställa en jämnare byggtakt, vilket i förlängningen är positivt även för andra inom byggbranschen.

Ett statligt byggbolag kan också ta regionala hänsyn och agera på ett sätt som gynnar hela landet. Det skulle t.ex. kunna satsa på områden som andra byggbolag bedömer som riskabla, exempelvis mindre landsbygdskommuner. Regeringen bör därför se över hur ett statligt byggbolag med uppgift att bygga lägenheter, främst hyresrätter, som alla ska ha råd att efterfråga kan upprättas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 8 Ge kommunerna en mer offensiv roll

Kommunerna har en viktig roll när det gäller att öka bostadsbyggandet. Det är bl.a. kommunerna som tar fram detaljplaner som anger hur områden ska bebyggas. Ska det byggas fler bostäder behöver planberedskapen vara god. För att öka bostadsbyggandet bör kommunerna ges en mer offensiv och styrande roll.

### 8.1 Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna

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 hade förköpsrätt till 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 ny förköpslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Dagens bostadsbrist driver upp priserna på mark. Detta har fått till följd att byggherrar som av kommunen har fått tillgång till planlagd mark i syfte att bygga på den, låter bli att bygga eftersom man förväntar sig fortsatt stigande markpriser och högre avkastning på sin investering längre fram. Detta har bl.a. bekräftats av Dagens Nyheters granskning 2016. Enligt granskningen, som omfattade omkring 25 000 bostäder i lägenhetshus som byggdes klart 2015, är detta en viktig anledning till att det byggs för lite och för sakta (DN 2016-07-31). Att hålla på mark på det här sättet innebär att byggbar mark inte blir bebyggd trots att det finns ett stort behov. Vänsterpartiet kan inte acceptera en ordning där byggherrarnas fördröjande vinstupplägg tillåts styra bostadsutbudet samtidigt som det råder bostadsbrist i stora delar av landet.

För att komma till rätta med detta problem har Vänsterpartiet tidigare lagt fram förslag till riksdagen om att kommunerna bör ges ökade möjligheter att återta en byggherres markanvisning i syfte att få tillgång till byggbar mark (motion 2015/16:373). Det är därför mycket positivt att vi och regeringen har kommit överens om att kommunerna bör ges utökade möjligheter att sätta press på byggherrar som håller på färdigplanerad mark. I juni tillsattes Nooshi Dadgostar, riksdagsledamot för Vänsterpartiet, som särskild utredare för att säkerställa att befintliga byggrätter i landets kommuner tas i anspråk och bebyggs (dir. 2017:74). Utredningen ska presenteras våren 2018. Vi förutsätter att regeringen därefter kommer att vidta åtgärder i enlighet med utredningens uppdrag.

## 9 Bättre planering för fler bostäder

Människors möjligheter att välja hur de vill bo bör stärkas. Det är därför angeläget att kommunerna genom en aktiv politik bidrar till ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få ett bra och ändamålsenligt boende. De regler som styr planering och byggande måste vara förutsägbara, enhetliga och fylla sitt syfte. Reglerna finns till för att skydda människor från dåliga bostadsförhållanden samtidigt som utveckling, kvalitet och långsiktig hållbarhet ska stimuleras.

Ett problem som påverkar kommunernas möjlighet att bedriva ett sådant aktivt arbete är att de kommunala plankontoren i många fall är underbemannade. Med hjälp av det stöd till kommuner som Vänsterpartiet och regeringen är överens om finns dock goda möjligheter att förbättra detta.

En konkret åtgärd för att styra att det byggs bostäder som människor efterfrågar kan också vara att förändra plan- och bygglagen så att kommunerna ges möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan. Förutsättningarna för att använda översiktsplaner på motsvarande sätt bör också ses över. Regeringen har tillsatt en särskild utredare som ska se över och lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas. Utredningen ska lämna sitt slutbetänkande i november 2018, och vi avvaktar därför kommande förslag.

Den nuvarande plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 2011. Under ett flertal år har återkommande förändringar i lagen orsakat fördröjningar i arbetet då tillämpning ska implementeras och rättsprocesser fastställa ny praxis. PBL behöver vara ett transparent regelverk som både innebär förutsägbara och långsiktiga regler som alla aktörer kan lita på och att medborgerligt inflytande, demokrati, miljöhänsyn och insyn måste värnas.

I februari 2017 tillsatte regeringen en kommitté som har i uppdrag att genomföra en systematisk och grundlig översyn av utvalda kapitel i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, Boverkets byggregler och föreskrifter (dir. 2017:22). Även regelverkets ändamålsenlighet, effektivitet och omfattning ska utredas. Syftet är att modernisera regelverken och gynna ökad konkurrens och ökat bostadsbyggande. Uppdraget ska slutredovisas i december 2019. Vänsterpartiet kommer att följa kommitténs arbete och har därför anledning att löpande återkomma till aviserade delbetänkanden.

## 9.1 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 under flera år varit mycket låg. 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 storstadsregionerna, 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 bygge av nya bostadsområden. Mot bakgrund av detta hade Vänsterpartiet förhoppningar om att Bostadsplaneringskommitténs slutbetänkande, En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning (SOU 2015:59), skulle innehålla skarpa och konkreta förslag på hur den regionala nivån för fysisk planering kan stärkas. Dagens regionplan i PBL är enligt Vänsterpartiets uppfattning inte tillräcklig.

Bostadsplaneringskommitténs arbete är gediget, och det kunskapsunderlag som tagits fram ligger till grund för en politisk samstämmighet kring dagens problembild. Även de tre huvudförslagen om ökad samordning mellan olika sektorer, en regional fysisk planering och en nationell strategi för fysisk planering och bostadsförsörjning är rimliga. Dessvärre är de inte tillräckliga för att få effekt på byggandet i landets storstadsregioner, och vi hade gärna sett att kommittén hade gått längre. Det gäller främst förslaget om regional planering. Vänsterpartiet föreslår att det införs en regional fysisk planeringsnivå som bör ha en mer styrande och bindande påverkan på den kommunala planläggningen än det som Bostadsplaneringskommittén föreslagit. Den

regionala nivån bör kunna styra hur stort antal bostäder som varje kommun ska uppföra, antingen själva eller genom annan markägare eller bostadsexploatör.

En regional nivå för fysisk planering bör införas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 10 Ökat byggande på landsbygden

Sverige har stora och växande regionala skillnader. Ojämligheten syns på kartor – på Sverigekartan och på stadsbuskartan. Pengarna finns i centrum, i de stora städerna och i stadskärnorna. Samtidigt lämnas landsbygden, bruksorterna och arbetarstadsdelarna efter. Av de tio rikaste kommunerna i Sverige finns åtta i Stockholms län. Alla de tio fattigaste ligger på landsbygden. Det är ett svek mot stora delar av Sverige. När marknadskrafterna får fritt spelrum stänger butiker, och jobb försvinner. Resultatet blir att resurserna samlas i städerna och i centrumen. Det gäller inte minst bostadsmarknaden.

Vänsterpartiet vill att bostadsbyggandet ska öka, även på landsbygden, och vi vill att såväl staten som kommunerna tar ett tydligt ansvar för att så sker. Människor ska ha både rätten och möjligheten att bo var man själv önskar i Sverige. Livskraftiga och ekonomiskt starka allmännyttiga bostadsbolag är grundläggande för att klara bostadsförsörjningen men också för möjligheten att föra en social bostadspolitik.

Regeringen har tillsatt en särskild utredare för att se över en förbättrad bostadsfinansiering på landsbygden. Utredningen presenterar sitt förslag i november och ska bl.a. se över Landsbygdskommitténs förslag om s.k. landsbygdslån. Utredningen presenterar sitt förslag i november och vi avvaktar därför kommande förslag.

Våra förslag om statliga topplån och ett statligt byggbolag ska också ses som viktiga reformer för att öka byggandet på landsbygden.

Se även vår motion En förbättrad landsbygdspolitik (2017/18:2941).

### 10.1 Lokala sparbanker

Finansieringsfrågan är central för att kunna bygga fler bostäder. På landsbygden kan det vara en av de stora svårigheterna. De lokala sparbankerna fyller en viktig funktion. Deras förankring i lokalsamhället innebär att de har goda kunskaper om det samhälle, de företag och de människor som finns och verkar där. De kan också antas gynna lokalt förankrade projekt och affärsidéer, såsom bostadsbyggande, i högre utsträckning.

En förutsättning för att de lokala sparbankerna ska kunna utvecklas är dock att de har möjlighet att konkurrera på samma villkor som de stora affärsbankerna. Det kan de inte i dag. Vänsterpartiet vill stärka de lokala sparbankernas möjligheter att konkurrera med storbankerna och bidra till utvecklingen av det lokala näringslivet. Därför behövs lag- och regeländringar och även stöd till uppstart av nya sparbanker. Därutöver behöver sparbankerna ges bättre möjligheter att stärka sin kapitalbas. Som ett led i att bredda bankkonkurrensen och ge människor större möjlighet att välja alternativ till de stora affärsbankerna verkar Vänsterpartiet för utökade möjligheter till statliga kreditgarantier. De lokala sparbankernas möjligheter att konkurrera med storbankerna och bidra till utvecklingen av det lokala näringslivet behöver stärkas.

## 10.2 Nedskrivningsreglerna

Parallellt med bostadsbristen finns kommuner där befolkningen minskar. I vissa av dessa har en avveckling av bostäder varit nödvändig, något som har fått många negativa konsekvenser, inklusive hårda ekonomiska smällar för de enskilda kommunerna. En samordnad bostadspolitisk strategi för landsbygd och mindre orter är nödvändig för att komma till rätta med problem som specifikt drabbar glest befolkade regioner.

I många landsbygdskommuner leder de höga byggpriserna till att produktionskostnaderna är högre än det marknadsvärde som nya hus får. Detta leder till krav på omfattande nedskrivningar, vilket påverkar bostadsföretagets ekonomi negativt. Det är många gånger onödigt då husen byggs för att förvaltas över tid, inte säljas vidare. Nedskrivningsreglerna behöver därför förändras så att fler hyresbostäder byggs i landsbygdskommuner. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 11 Värna och utveckla allmännyttans ställning

De kommunala bostadsföretagen, allmännyttan, äger i dag drygt 800 000 lägenheter. Allmännyttan har länge haft en särställning på den svenska bostadsmarknaden och är sedan många år en viktig del av välfärdssamhället. 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 bostadsområden.

Under den borgerliga regeringen förändrades allmännyttans förutsättningar. 2011 infördes lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala aktiebolag (allbolagen). Lagen innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Samtidigt ändrades hyreslagstiftningen – allmännyttan sätter inte längre taket för hyrorna på orten.

Vänsterpartiet värnar allmännyttans roll och framtid. En stark allmännytta är avgörande för en social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska de verka för allmännyttiga mål. För att värna och utveckla allmännyttans ställning föreslår vi ett antal åtgärder.

### 11.1 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna

De höga byggpriserna är ett av skälen till att det inte byggs tillräckligt mycket, trots en omfattande bostadsbrist. De allmännyttiga bostadsbolagen har en viktig roll att spela när det gäller att pressa ned de höga byggpriserna i syfte att bygga mer. De har kapaciteten att utmana de privata byggherrarna på orten. Ett bra exempel på detta är Sabos upphandlingar av tidigare nämnda kombohus där byggbranschen har sporrats att bygga allmännyttiga bostäder till en viss maxkostnad per kvadratmeter boarea. Kombohuset finns i flera olika utföranden och har ett fast pris som ligger cirka 25 procent under marknadspris. Hittills har kombohus uppförts i omkring 75 kommuner runt om i landet, exempelvis i Trelleborg, Östersund och Umeå. Ett annat bra exempel är Svenska Bostäders byggande av flyttbara modulhus med hyresrätter för unga vuxna, s.k. snabba hus, i södra Stockholm.

För att bra och billigt byggande ska kunna bli verklighet på fler ställen 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. Det bör finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag i varje kommun, och regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 11.2 Behåll de allmännyttiga hyresrätterna

Under 2016 satte kommunerna rekord i att sälja allmännyttiga bostäder. Nära 14 800 lägenheter såldes enligt tidningen Dagens Samhälle. En av anledningarna är att få in mer pengar för nybyggnation. Men byggandet motsvarar inte avyttringen. Som regel kan man tala om att för varje ny bostad som byggs så säljs två.

Ett sätt att motverka detta är Vänsterpartiets förslag om att staten ska ta över delar av risken för hyresrättens finansiering genom att erbjuda topplån som ersätter större delen av det egna kapitalet.

Det är viktigt att kommunerna stärker sina bostadsföretag och utvecklar möjligheterna att tillhandahålla bra bostäder till kommunens invånare till rimliga hyror och enligt bruksvärdesprinciper. Utifrån ett mer regionalt och nationellt perspektiv måste det kunna säkerställas att det sammantaget finns tillräckligt stor andel allmännyttiga bostäder.

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

I dag kan kommuner avyttra sina allmännyttiga lägenheter genom beståndsförsäljning till privata hyreshyresvärdar samt genom ombildning till bostadsrätt. Beståndsförsäljning sker allt som oftast för att kapitalisera i syfte att investera i upprustning och nyproduktion. Vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt säljs lägenheten många gånger till långt under marknadspris, ofta till bokfört värde, vilket skapar starka incitament för hyresgästen att bidra till ombildningen.

Ombildning till bostadsrätt, inte minst i Stockholmsområdet, har kraftigt minskat andelen hyresrätter samtidigt som behovet av hyresrätter är större än på lång tid. Förra året beslutade t.ex. kommunala Sollentunahem att sälja 2 000 hyreslägenheter. För att komma till rätta med det föreslår Vänsterpartiet ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt. Under denna period ska inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt ske.

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

## 11.3 Förhindra olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag

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.

Boverket sammanställer årligen de allmännyttiga bostadsbolagens värdeöverföringar. I den senaste rapporten för 2015 konstateras att 12 allmännyttiga bolag, motsvarande 5 procent av de allmännyttiga bolagen, har lämnat en för hög andel av sin vinst till kommunen, vilket är i strid med lagen om s.k. olovliga värdeöverföringar. Det är också något högre än föregående år. Siffrorna är dock inte unika, och värdeöverföringar utöver tillåtet belopp brukar ligga runt 3–5 procent (Boverket: Rapport 2017:9).

I dagsläget finns ingen rättslig möjlighet för kommuninvånare eller hyresgäster i allmännyttiga bolag att förhindra en olovlig värdeöverföring från de kommunala 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 olovliga värdeöverföringar i strid mot gällande rätt. Det går med nuvarande lagstiftning inte att vidta någon sanktion trots att Boverket år efter år uppmärksammar att olovliga värdeöverföringar förekommer. Det är inte rimligt att hyresgäster i kommunala bostadsbolag på detta sätt får bidra mer till kommunens verksamheter än vad övriga kommuninvånare får.

För att komma till rätta med de problem som redovisats ovan föreslår Vänsterpartiet tre åtgärder.

För det första bör den generösa undantagsklausul som finns i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag tas bort. Det är inte rimligt att det bara är hyresgästerna i kommunens allmännytta som ska ansvara för centrala kommunala uppgifter såsom främjandet av integration och social sammanhållning.

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

För det andra bör kommunerna 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.

För det tredje bör kommunen, i det fall en olovlig värdeöverföring genomförts, åläggas att betala tillbaka summan motsvarande den olovliga delen till det kommunala bostadsbolaget.

Det bör införas en regel 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.

## 12 Ett klimatsmart boende

Världens energianvändning ökar ständigt. I både Europa och resten av världen kommer behovet av energi att växa under de närmaste decennierna. Behovet av el och en hållbar energiproduktion kommer alltid att finnas. Däremot är det både möjligt och nödvändigt att ställa om till en mer effektiv energianvändning. Genom ny teknik och energi-besparing kan Sverige göra betydande energieffektiviseringar – inte minst på bostadsområdet.

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.

### 12.1 Energisnålt byggande

I dag sker den största delen av klimatpåverkan under själva nybyggnationen av ett hus. I rapporten Klimatpåverkan från byggprocessen 2014, från Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien och Sveriges Byggindustrier, konstateras att den totala klimatpåverkan från byggprocesser i Sverige årligen uppgår till 10 miljoner ton koldioxid-ekvivalenter. Man påvisar också hur klimatbelastningen vid själva byggprocessen motsvarar driften av samma hus under 50 år.

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 genom att ställa strängare krav på energianvändning vid nybyggnation.

Byggande i nya material och med hjälp av nya tekniker kan vara ett sätt att lyckas bygga både mer miljövänligt och hållbart. Tack vare de rika tillgångarna till skog som finns i Sverige finns t.ex. goda möjligheter att utveckla industriellt byggande i trä. För att det ska bli möjligt krävs dock en stark industriforskning.

### 12.2 Energieffektivisering

Energieffektivisering är en viktig komponent av en hållbar energiförsörjning. Trots det har energianvändningen i bebyggelsen enligt Naturskyddsföreningen legat på en konstant nivå sedan 1970-talet (även om fördelningen mellan olika energislag har förändrats). Investeringar i energieffektivisering har dock visat sig vara en mycket lönsam affär.

Omkring tre fjärdedelar av Sveriges lägenheter är byggda före 1975. Inte minst miljonprogramshusen är i behov av en omfattande renovering. Bland annat behöver stammar och installationer bytas i de hus som är byggda på 1960- och 70-talen. I samband med detta är det viktigt att ta till vara möjligheten att samtidigt energieffektivisera beståndet, t.ex. genom bättre isolering. Energimyndigheten menar att det finns god potential att halvera energianvändningen och därmed även energikostnaden.

Trots det sker energieffektivisering sällan av sig själv. Energieffektivisering kräver oftast investeringar och dessa motverkas dels av ett fokus på kortsiktig lönsamhet, dels av att investeringar i kärnverksamheten har högre prioritet. Upprustningen av miljonprogramshusen går långsamt, och många fastighetsägare låter bli att ta chansen att samtidigt genomföra nödvändiga energieffektiviseringar. Även ägarformen påverkar viljan att investera i energieffektivisering. En studie från KTH (Högberg och Lind 2011) konstaterar att privata fastighetsbolag med större krav på ekonomisk effektivitet inte är lika benägna att energieffektivisera som många allmännyttiga företag. Vänsterpartiet menar att det finns ett behov av ekonomiska incitament, inte minst för bostadssektorn, för att investera i energieffektivisering. Satsningar på energieffektivisering och förnybar energi innebär förutom de miljömässiga vinsterna en stor möjlighet att skapa många arbetstillfällen.

Vi menar också att Boverkets krav på energianvändning i dagsläget är alldeles för låga, och de kritiserar av den anledningen också med rätta av såväl byggindustrin som forskare och miljöorganisationer.

Det investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter som Vänsterpartiet och regeringen tidigare kommit överens om ställer därför höga krav på energieffektivisering för att få ta del av stöden. Vänsterpartiet har också tidigare kommit överens med regeringen om en mycket viktig satsning på 1 miljard kronor årligen till ett upprustningsstöd för att renovera och energieffektivisera miljonprogrammets bostäder.

Vi ser också med intresse på den utredning om energisparlån som ska presenteras i november 2017 (dir. 2016:68). Utredningen ska se över förutsättningarna för att införa statliga energisparlån i Sverige i syfte att få till stånd en ökad energieffektivisering i bebyggelsen. För vidare läsning om energieffektivisering, se vår motion En hållbar och långsiktig energipolitik (2017/18:3393).

## 13 Bostadsförmedling på medborgarnas villkor

Man ska inte vara beroende av kontakter för att få tag 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.

### 13.1 Obligatoriska bostadsförmedlingar

I dag är det bara ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling. Förutom att bostadsförmedlingar kan fördela bostäder på ett rättvist och förutsägbart sätt kan de vara ett betydelsefullt instrument för boendeplanering genom att statistik över önskade bostäder avseende läge och storlek blir tillgänglig.

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 gemensam bostadsförmedling ska dessa kommuner enligt lagen anordna sådan. Regeringen har möjlighet att förelägga en kommun att anordna en kommunal bostadsförmedling.

Vänsterpartiet anser att lagen inte ger den önskvärda effekt som medborgarna kan förvänta sig. För att förtydliga kommunernas bostadsförsörjningsansvar och skapa

möjligheter för en rättvis och förutsägbar fördelning av hyresrätter bör kommunerna vara skyldiga att tillhandahålla en bostadsförmedling.

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. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 13.2 Krav på privata fastighetsägare

Enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) hade kommunerna tidigare möjlighet att kräva in hyreslägenheter 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 utnyttja bostadsbristen för egen vinning.

För att komma till rätta med situationen bör de privata fastighetsägarna åläggas att fördela 80 procent av sitt bostadsbestånd, både lediga och nybyggda lägenheter, genom en kommunal bostadsförmedling. Detta torde även ligga i de privata fastighetsägarnas intresse eftersom de med ett sådant krav inte behöver ägna tid och resurser åt att förmedla sina lägenheter. De privata fastighetsägarna får därmed mer tid och pengar över till sina huvudsakliga verksamheter – att förvalta och bygga hyresrätter.

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

## 13.3 Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt

Dagens bostadsbrist gör att hyresvärdar kan sälla bort hyresgäster med hjälp av högt ställda inkomstkrav. Det kan t.ex. handla om krav på fast anställning, eller i alla fall långa vikariat, eller att man inte har betalningsanmärkningar. Eftersom alla inte har ett högavlönat, fast arbete försämrar dessa krav möjligheterna för många att få ett hyreskontrakt.

Även de allmännyttiga bostadsbolagen ställer höga inkomstkrav. I Stockholm krävde tidigare nästan alla allmännyttiga hyresvärdar en årsinkomst som var tre gånger högre än hyresutgifterna. Sedan 1 januari 2015 är dock det kravet borttaget i de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm. Hos privata hyresvärdar kan kraven dock

fortfarande vara så höga eller högre. Att ställa omotiverat höga inkomstkraV ökar bostadssegregationen och gör det svårare för många att få ett förstahandskontrakt. Riskerna för hyresvärden med att avstå från den här typen av krav har dessutom visat sig vara mycket låga. Allmännyttan har ett särskilt ansvar att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla och bör därmed inte kunna ställa orimligt höga inkomstkraV.

Regeringen har tillsatt en grupp med representanter från regeringen samt allmännyttiga och privata fastighetsägare i syfte att undersöka möjligheten att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster. Vänsterpartiet ser positivt på detta och förväntar sig att arbetet mynnar ut i konkreta åtgärder för sänkta inkomstkraV för hyresgäster.

Regeringen bör återkomma med en tidsplan för arbetet med att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 14 Renovera bostadsbeståndet

En stor del av Sveriges bostadsbestånd är idag mer än 50 år gammalt, och upprustningsbehovet är omfattande. Det gäller i synnerhet för miljonprogramsområdena från 1960- och 70-talen med en stor andel hyresrätter. Hyresgästföreningen räknar med att det bara i de kommunala bostadsbolagen är 300 000 av miljonprogrammets lägenheter som är i behov av omfattande ombyggnad. Vänsterpartiet anser att landets hyresgäster ska kunna bo i moderna, funktionella lägenheter med hög tillgänglighet och låg energiförbrukning. En förutsättning för detta är att det befintliga bostadsbeståndet rustas upp för att möta dagens och framtidens behov.

### 14.1 Rusta upp miljonprogrammet, men sätt stopp för renoveringsräkningar

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 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.

Enligt Boverket flyttar ca 25 procent av hyresgästerna vid en renovering, och det är främst ekonomiskt utsatta som drabbas (Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar, Rapport 2014:34). Rapporten konstaterar även att bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar i samband med renoveringar och flyttningar.

Många renoveringar är nödvändiga och 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 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. Men där är det 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 och innebär att hyresgästinflytandet i praktiken är satt ur spel.

Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) ger förslag på ett antal åtgärder för att stärka inflytandet för hyresgäster vid renovering och ombyggnation. Bland annat ställs krav på ökad information om åtgärderna och i vilken utsträckning man som hyresgäst har möjlighet att påverka dem. Vänsterpartiet menar att hyresgästernas makt och inflytande över renoveringar man själv berörs av måste öka betydligt.

Det finns också 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 ROT-avdrag gäller inte för boende i hyresrätt. Det är ett ojämnt förhållande där de som bor i hyresrätt i praktiken betalar för villaägares möjlighet att kakla om badrummet via skatten. Vänsterpartiet har länge drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till hyresrätter. Det är därför mycket positivt att vi tidigare under mandatperioden har kommit överens med regeringen om att äldre hyresrätter ska få statligt stöd för att moderniseras på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt som innebär att hyreshöjningen begränsas efter renoveringen. Budgetpropositionen för 2017 innebar att 1 miljard kronor årligen avsätts till detta ändamål (prop. 2016/17:1). Stödet bidrar till att upprätthålla den höga och sammanhållna svenska bostadsstandarden. Upprustningsstödet löser en del av de akuta problem som råder vad gäller renoveringsbehovet i dagens bostadsbestånd. I ett mer långsiktigt perspektiv behövs dock även andra åtgärder. Ett sådant förslag är just nu under utredning och handlar om statliga energisparlån i syfte att underlätta energirenoveringar. Ytterligare en åtgärd som bör utredas är att införa skattefria underhållsfonder. Regeringen bör därför tillsätta en utredning om hur skattefria underhållsfonder kan användas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Hyresgästutredningen tar fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnaden 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. Hyresvärden bör därför åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter ombyggnaden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 15 Värna hyresrätten som upplåtelseform

Hyresrätten har många viktiga och positiva egenskaper. Det är en upplåtelseform som inte är marknadsprissatt och därför är tillgänglig för alla löntagargrupper, till skillnad från privatägda bostäder där högsta pris är den styrande faktorn. Med rimliga

förmedlingstjänster är hyresrätten ett av de viktigaste verktygen för att motverka segregation, diskriminering och orättvis fördelning av bostäder. Hyresrätten underlättar dessutom rörlighet, ger låga transaktionskostnader och stimulerar till professionell fastighetsförvaltning. Hyresrätten är en viktig del av den svenska välfärdsmodellen. Vänsterpartiet värnar därför 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 bygga bort bostadsbristen behöver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter. Ett stort problem är att hyresrätter säljs och ombildas till bostadsrätter. Mellan åren 2000 och 2010 ombildades ca 160 000 allmännyttiga och privata hyresrätter till bostadsrätter i landet. Av dessa finns en övervägande majoritet i Stockholms län. Sedan 1975 har det privata hyresrättsbeståndet i Stockholm minskat med hälften, från ca 280 000 till 180 000 lägenheter, trots att nyproducerade privata hyresrätter tillförts kontinuerligt.

## 15.1 Avskaffa hembudsrätten

Hembudsrätten tvingar i dag fastighetsägaren att vid försäljning först vända sig till bostadsrättsföreningen, om en sådan är bildad i fastigheten. Vänsterpartiet anser att fastighetsägaren själv ska få välja om en fastighet ska säljas till en bostadsrättsförening eller en annan fastighetsägare. Hembudsrätten bör avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 15.2 Förbättra rättssäkerheten under ombildningsprocessen

Det finns lagar som reglerar ombildningar till bostadsrätter. Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig, och förändringar behöver göras. 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 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 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 på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

# 16 Stärk hyresgästens ställning

Som hyresgäst befinner man sig i en typ av beroendeställning gentemot hyresvärdens. En bostad är inte som vilken vara som helst. Vårt hem ska vara en trygg plats där vi tillbringar stora delar av våra liv. Att hamna i konflikt med sin hyresvärd kan innebära en stor ovisshet. Tyvärr upplever många hyresgäster en osäker boendesituation. Det kan bero på oseriösa hyresvärdar, underlåten skötsel eller missbruk av lagar och regler. Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) syftar till att ta fram förslag för en tryggare och mer rättssäker situation för de som hyr sin bostad. Många av förslagen är bra och innebär en ökad rättssäkerhet. Bland annat

föreslår man att det bör klargöras att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten som grund för ett åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Vänsterpartiet menar dock att ytterligare åtgärder behöver göras.

## 16.1 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. Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet inte minst beroende på den omfattande utförsäljningen av t.ex. allmännyttans bostäder till riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande, och det är ingen orimlig tanke att fastigheter säljs i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad kan givetvis skapa oro hos hyresgästerna.

Av en rapport från Hyresgästföreningen framgår också att det skiljer i underhållskvalitet mellan allmännyttan och privata fastighetsägare till de senares nackdel (Hyresgästföreningen 2015: Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt). Tidningen Fastighetsvärlden genomförde våren 2015 en kartläggning av miljonprogramsområdena i Sveriges 23 största kommuner. Kartläggningen visade att mer än hälften av lägenheterna numera ägs av privata hyresvärdar (Fastighetsvärlden nr 1/2015).

Det måste vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Den tidigare förvärvslagen som avskaffades 2010 syftade till att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra att fastigheten togs över av en hyresvärd som inte var i stånd att förvalta den. Förvärvslagen bör återinföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### 16.1.1 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll

I dag är det svårt, krångligt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför många gånger riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen eller strunta i att åtgärda fel. Vänsterpartiet föreslår därför liksom Hyresgästutredningen att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Därigenom kan förfarandet bli billigare och enklare. Samma regler som i skadeståndsmål bör gälla, dvs. att om värden inte kan bevisa att hen har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet så sätts hyran ned. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än idag. Enligt utredningen är det också viktigt att sanktioner kan riktas mot en fastighetsägare innan förvaltningsbristerna blivit så omfattande att det är nödvändigt med tvångsförvaltning. Man föreslår därför att föreläggandet från hyresnämnden ska kunna förenas med vite. Det bör också med anledning av detta bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### 16.1.2 Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig



åtgärd blir den i många fall inte av p.g.a. att det saknas förvaltare som kan ta sig an ärendet. Detta är en otillfredsställande ordning. Vänsterpartiet menar att i ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen måste kommunerna vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare. Hyresgästutredningen föreslår i sitt betänkande att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. Vi menar att det inte är tillräckligt. Kommunerna ska i stället vid ärenden rörande tvångsförvaltning vara skyldiga att bistå med förvaltare. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### **16.1.3 Förhindra missbruk av rivningskontrakt**

Ett växande problem är missbruket av s.k. rivningskontrakt. Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd, och många hyresvärdar sätter i system att hyra ut på det här sättet. Mellan 2009 och 2015 ökade antalet rivningskontrakt med 25 procent.

Vänsterpartiet menar att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Det kontrolleras alltför sällan att hyresvärden t.ex. vidtar den renovering som uppgavs när det ansökts om att få hyra ut med rivningskontrakt. Det finns inte heller krav på kontroll av rivningskontraktens användning i lagstiftningen. Det är inte otänkbart att omfattande uthyrning med rivningskontrakt kan leda till att allt fler drar sig för att rapportera eventuella olägenheter i boendet med risk för att förlora sitt kontrakt. Regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### **16.1.4 Ytterligare åtgärder för att motverka oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare**

I takt med rådande befolkningsökning och bostadsbrist har villkoren på bostadsmarknaden hårdnat, särskilt i landets storstadsområden. På senare år har media vid ett flertal tillfällen uppmärksammat allvarliga brister i boendemiljön i olika bostadsområden runt om i landet. Nedgångna hyreshus har drabbats av mögel, fuktskador och skadedjur, ofta som ett resultat av allvarliga brister i bl.a. ventilation och allmänt underhåll. Exempelvis vittnar Miljöförvaltningen i Malmö om att antalet olovliga bostäder har ökat de senaste åren. Människor tvingas bo i källare, tvättstugor, industrilokaler, övergivna kontor och liknande. Oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare ser sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och behov av bostad. För att möta dessa utmaningar måste bostadstillsynen vara proaktiv och effektiv. Kommunerna måste ges rätt förutsättningar att sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare.

Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar, däribland hyreslagen, bostadsrättslagen, bostadsförvaltningslagen, miljöbalken, plan- och bygglagen samt lagen om skydd mot olyckor. De olika lagarna har olika myndigheter som ser till att de följs och olika tillsynsvägläda centrala verk. Detta arbete är generellt sett okoordinerat.

Boverket är tillsynsvägläda myndighet gentemot stadsbyggnadskontoren. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap är tillsynsvägläda myndighet för den lokala räddningstjänsten. Folkhälsomyndigheten och länsstyrelserna är tillsynsvägläda myndighet åt de kommunala miljöförvaltningarna. Det finns dock ingen

vägledning som avser hur kommunerna ska arbeta mot olovliga boenden, oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare eller på ett proaktivt sätt verka för jämlik hälsa. Sammanfattningsvis saknas en central tillsynsvägledning, statliga mål och en statlig koordinerad strategi för detta arbete. Det saknas även en mer funktionell lagstiftning.

För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa krävs politiska åtgärder. Fler myndigheter och verk bör samverka med de kommunala tillsynsmyndigheterna. Exempelvis skulle Skatteverket och de kommunala tillsynsmyndigheterna kunna agera gemensamt mot svarta pengar på bostadsmarknaden och Folkhälsomyndigheten tillsynsvägleda kommunerna i dessa frågor. Regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Dels bör kommunernas arbete med att motverka olovligt boende, exempelvis i källarutrymmen eller industrifastigheter förbättras. Orsaken till att detta arbete idag är eftersatt är bl.a. att tillsynsbestämmelserna i plan- och bygglagen är snävare än i exempelvis miljöbalken, vilket gör att befogenheterna hos kommunernas stadsbyggnadskontor inte är lika omfattande som hos t.ex. miljöförvaltningen.

Regeringen bör se över plan- och bygglagen i syfte att effektivisera tillsynen avseende olovliga boenden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 16.2 Besittningsskydd vid brand

I dag omfattas inte den som drabbas av brand i sin lägenhet av besittningsrätten. Hyreslagen gör det nämligen möjligt för värden att vräka den hyresgäst som fått sin bostad förstörd genom en eldsvåda. Ju större skadorna är, desto större är risken att förlora lägenheten. Den vanligaste branden i ett flerfamiljshus är orsakad av en glömd spis, men risken för vräkning finns oavsett om hyresgästen själv har orsakat branden eller om den uppstått genom en olyckshändelse, t.ex. ett elfel. Det finns exempel på hyresvärdar som utnyttjat situationen genom att kasta ut hyresgästen för att t.ex. göra om lägenheten till en bostadsrätt.

Att drabbas av en eldsvåda och kanske få både saker och minnen förstörda innebär i sig ett hårt slag. Att dessutom förlora sitt hyreskontrakt kan vara förödande. Det riskerar också att ställa till det för hyresgästen när det gäller möjligheten till ersättningsboende eller övriga försäkringar.

Hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 17 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster

En konsekvens av bostadsbristen är att allt fler människor tvingas bo inneboende hos andra eller hyra lägenheter i andra hand. Som andrahandshyresgäst befinner man sig per definition i en beroendeställning till den som hyr ut. Vänsterpartiet vill skapa ett tryggare och mer rättssäkert system på andrahandsmarknaden och jämna ut de ojämlika

maktförhållanden som råder mellan andrahandshyresgästen och den som hyr ut. Hyresgästutredningens slutbetänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) konstaterar att dagens system för privatbostadsuthyrning upplevs som otryggt och att det innebär en risk både för den som hyr ut och för den som hyr bostaden.

## 17.1 Avskaffa privatuthyrningslagen

Den som bor i hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad i efterhand. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen enligt reglerna om återbetalning av överhyra (55 e § hyreslagen, 12 kap. jordabalken). Vänsterpartiet värnar denna ordning och anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder. För att öka tryggheten för andrahandshyresgästerna bör hyran avspegla bruksvärdet.

Under den borgerliga regeringen drevs dock politiken i en helt annan riktning. Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i kraft, den s.k. privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Hyran ska i stället motsvara bostadsrättshavarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostadsrättslägenheten. Kapitalkostnader beräknas som en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt, och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. Med driftskostnader menas avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten, bredband m.m. Är lägenheten möblerad kan man också ta ut ersättning för slitage av möbler. I praktiken har detta legat på nivåer för en marknadshyra.

Den ovan nämnda möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en bostadsrätt i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen numera gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Den 1 juli 2014 trädde även ändringar i bostadsrättslagen i kraft som innebär att bostadsrättsägaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrättsföreningen. Den borgerliga regeringen ville gå längre än så och låta bostadsrättsägare själva besluta om andrahandsuthyrning utan att begära tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Detta förslag genomfördes dock inte.

Syftet med privatuthyrningslagen var, enligt den dåvarande regeringen, att göra det mer gynnsamt att hyra ut, få ut fler bostäder till uthyrning och därigenom minska bostadsbristen. Boverkets uppföljning av lagen visar att andrahandshyrorna ökat kraftigt (Boverket: rapport 2015:39). Enligt tidningen Hem & Hyra har andrahandshyrorna för små bostadsrätter höjts med 40 procent efter lagändringen. Samtidigt har ökningen av utbudet mattats av. I storstadsregionerna vittnar många andrahandshyresgäster om mycket höga hyresnivåer. Under första kvartalet 2017 låg medianhyran för en etta på 30 kvm i andra hand i Stockholm på 11 000 kr i månaden. Motsvarande i Uppsala var 7 000 kr, i Göteborg 6 500 kr och i Malmö 6 200 kr, (Qasa [2017] Stockholm stads kvartalsrapport över hyres- & bostadsmarknaden). Vi har således fått något fler lägenheter på andrahandsmarknaden, men till ett högt pris och enbart för dem som har råd att betala.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen som innebär att det som anses vara en skälig hyra höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. I praktiken blir det ett sätt att gå runt de lagar och regler som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör därför avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Andrahandsuthyrning är bra då en person tillfälligt inte bor i sin bostad, men det ger inga nya bostäder. Problemet med nuvarande regler är att det skapar incitament för dem som äger en bostad att behålla den och köpa upp fler bostäder, trots att de själva inte bor där. Systematiserad andrahandsuthyrning som inkomstkälla riskerar att skapa en växande klyfta mellan dem som tjänar och dem som förlorar på bostaden. I förlängningen riskerar det att skapa mycket ojämlika bostadsförhållanden. För att förhindra spekulation och prisdrivande uppköp av bostäder är det viktigt att personerna är skrivna på den bostad de köper. Vi vill se över hur man tydligare kan koppla köp och var man är skriven. Privatbostadsuthyrningen ska ses som ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Vi ser hellre satsningar på nybyggnation av billiga hyresrätter än kostsamma åtgärder som t.ex. skattelättnader för uthyrning av egen bostad.

## 18 Förhindra spekulation och uppköp av bostäder

Kombinationen av bristen på billiga hyresrätter och en överhettad bostadsmarknad gör att både enskilda budgivningar och de generella bostadspriserna trissas upp. Nyköpta bostadsrätter används som spekulationsobjekt och säljs redan innan någon hunnit flytta in i dem.

Enligt en sammanställning gjord av Dagens Nyheter steg priset för en genomsnittlig bostadsrätt med värde av 1 miljon kronor 1990 till att 2015 vara värd 5,2 miljoner kronor (DN 2015-10-14). En väsentlig del av prisuppgången låg dock enbart på de tre senaste åren. Skenande bostadspriser och spekulation riskerar att leda till både en ökad bostadssegregation, ojämlikhet och inte minst en bostadskrasch. Det skulle få enorma samhällsekonomiska konsekvenser och det skulle också drabba många personer hårt – personer som skuldsatt sig för livet.

En viktig åtgärd för att minska risken för ett prisfall på bostäder är att ränteavdragen på bostadslån trappas ned. Vänsterpartiet har också tidigare kommit överens med regeringen samt de borgerliga partierna om ett amorteringskrav på nya bolån.

I syfte att förhindra spekulation eller att lägenheter köps upp enbart för uthyrning i vinstsyfte vill vi se över möjligheten att ställa krav på att den som köper en lägenhet också ska vara skriven där. Regeringen bör se över möjligheten att kräva att innehavaren av en bostadsrätt också ska folkbokföra sig i bostaden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 18.1 Budgivning och lockpriser

Konsumentverket har i sin Konsumentrapport 2017 granskat fastighetsmäklarbranschen och beskriver den som en av de mest problematiska. Bostadsköp innefattar mycket pengar och tempot på bostadsmarknaden är högt, vilket gör att det kan vara svårt för den enskilda köparen att fatta välgrundade beslut.

Så kallade lockpriser gör att många deltar i budgivning utan några egentliga utsikter att vinna, vilket i sin tur pressar priset uppåt. Lockpriser strider mot god mäklarsed, och Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) kan varna en mäklare som ägnar sig åt att sätta alltför låga utgångsbud i marknadsföringssyfte. Antalet anmälningar mot mäklare i Stockholms län har ökat rejält de senaste åren och den vanligaste orsaken är just lockpriser. Problemet är dock som störst i just Stockholm som står för nästan hälften av det totala antalet anmälningar i landet.

På vissa håll används i stället en modell med ”accepterat pris” vilket syftar till att beskriva det pris som säljaren är villig att sälja lägenheten för. Konsumentverket har dock visat att detta enbart tillfälligt minskat skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris.

För att komma till rätta med budgivning som skjuter i höjden föreslår Konsumentverket i stället en rad andra åtgärder, bl.a. att mäklaren bör ange det bedömda marknadsvärdet, i stället för utgångspriset, vid annonsering. Man vill också ge Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) möjlighet att utöva tillsyn över mäklarföretagen. I dag kan det bara ske gentemot den enskilda mäklaren.

## 18.2 Ökad transparens för minskat fusk

I dag gäller att mäklaren efter avslutad budgivning ska redovisa samtliga bud för köparen respektive säljaren. Namn, kontaktuppgifter samt summa och tidpunkt för budet ska anges. Systemet har dock kritiserats för att inte tillräckligt garantera att inte fusk förekommer. Det är med nuvarande regelsystem möjligt att gömma sig bakom en pseudonym eller ett falskt namn för att vara med och driva upp priset och sedan dra sig ur budgivningen.

Konsumentverket ger i sin Konsumentrapport 2017 en rad förslag för ökad kontroll och transparens. Bland annat föreslår man att mäklaren bör kontrollera budgivares identitet och att en budgivningslista ska lämnas till alla budgivare i processen. Vänsterpartiet delar bilden av att det krävs åtgärder för att komma till rätta med fusk. Konsumentverkets förslag utgör en bra grund för ett vidare arbete. Man bör också titta på möjligheten med bindande bud. Regeringen bör återkomma med förslag på åtgärder för att öka transparensen och kontrollen utifrån Konsumentverkets förslag för minskat fusk i fastighetsmäklarbranschen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

# 19 Förbättrad hyressättning

## 19.1 Värna bruksvärdesprincipen

I Sverige har vi kollektivt förhandlade hyror som sätts utifrån en bostads bruksvärde. Syftet med detta är att alla ska ha rätt till en bra bostad till rimlig kostnad. I den

bostadspolitiska debatten förespråkar allt fler debattörer att bruksvärdessystemet ska överges till förmån för marknadshyror. Vänsterpartiet säger tydligt nej till marknadshyror.

Vi vet att om marknadshyror infördes så skulle hyrorna stiga kraftigt på de orter där bostadsbristen är stor. Om marknadshyror skulle införas skulle människor med låga och normalstora inkomster i många fall helt enkelt inte ha råd att bo kvar i sina bostäder. Dagens hyresförhandlingssystem skyddar hyresgästens rätt att bo kvar, i och med att hyresvärden inte kan höja hyran som den vill. De som främst skulle tjäna på ett införande av marknadshyror är i stället företag som bygger eller äger bostäder och som på så sätt kan ta ut högre hyror. Det går inte heller att bortse ifrån att i fallet med marknadshyror så är det ofrånkomligt med s.k. social housing, dvs. att det offentliga upplåter bostäder till de människor som inte har råd att betala marknadshyra. Ett sådant system skapar och upprätthåller social och ekonomisk stigmatisering. Vänsterpartiet värnar bruksvärdessystemet. Nedan följer ett antal förslag som ytterligare skulle stärka systemet.

### 19.1.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet

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 flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för införandet av rekvisitet var att få en prisörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll. Så är inte längre fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Påtaglighetsrekvisitet bör tas bort. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 20 Ändringar i hyreslagen

Enligt hyreslagen ska hyran sättas efter lägenhetens bruksvärde. Det är parterna på hyresmarknaden som har fått förtroendet att i förhandlingar sköta hyressättningen. Bruksvärdet är ett relativt mått där lägenhetens olika kvaliteter prissätts i förhållande till andra lägenheter. Innan allbolagen från 2011 hade parterna allmännyttans hyresnormerande roll till sin hjälp. Det innebar att parterna vid en prövning av bruksvärdet för en lägenhet i hyresnämnden endast kunde använda allmännyttiga lägenheter som jämförelsematerial. Eftersom allmännyttans hyror i sin tur var satta efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ankare i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag.

Med lagstiftningen från 2011 avskaffades självkostnadsprincipen och allmännyttans hyresnormerande roll. Hyror ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre något ankare att utgå ifrån i sitt arbete. Det innebär att relationen mellan två fastigheter med skilda bruksvärden kan fastställas men desto svårare är det för parterna att enas om vad det totala hyresuttaget ska vara. Detta har medfört en ökad konfliktnivå i hyresförhandlingarna sedan den nya lagens tillkomst, samt ett ökat antal prövningar i hyresnämnden vid fastställande av bruksvärdeshyra efter genomförda standardförbättringar.

På många orter, men långtifrån alla, finns ett arbete mellan parterna med olika former av systematisering av hyresstrukturen. Det innebär i korthet att parterna kommer överens om poängsystem för olika bruksvärden för att sedermera skapa en mer konsekvent och transparent hyresstruktur. Systematisering av hyresstrukturen där bruksvärdet återspeglar den generella hyresgästens värderingar är något som parterna på hyresmarknaden generellt är positiva till. Vi ser dock att hyreslagen i sin nuvarande utformning kan innebära hinder för att alla orter ska genomföra en systematisering av hyresstrukturen.

När parterna inte kommer överens om en hyra hänskjuts ärendet till hyresnämnden.

I hyresnämnden kan hyran avgöras genom direktjämförelse eller efter allmän skälighetsbedömning. Så som praxis har utvecklats avgörs över 95 procent av alla ärenden som rör bruksvärdeshyror genom allmän skälighetsbedömning. Hyresnämnden ska enligt förarbeten till hyreslagen luta sig mot den högre hyran som anförts vid en prövning, vilket i praktiken innebär hyran som fastighetsägaren anför. En sådan praxis tillämpas i såväl direktjämförelser som vid allmän skälighetsbedömning.

För att en systematisering av hyresstrukturen på en ort ska genomföras måste parterna på hyresmarknaden enas om en rekommendation för fastighetsägarna på orten. Det måste därtill finnas incitament för båda parter att förhandla fram en sådan systematisering. Med dagens lagstiftning har enskilda fastighetsägare, exempelvis i lägen som betraktas som mindre attraktiva, inget intresse av att delta i en sådan uppgörelse. Flera sådana fastighetsägare kan med dagens lagstiftning allvarligt skada förutsättningarna för en systematisering genom att driva hyresärenden i hyresnämnden och få upp hyrorna högre än vad poängsystemet i systematiseringen skulle medge. Detta minskar i förlängningen incitamentet för varje enskild fastighetsägare att delta i en systematisering.

För att komma till rätta med detta föreslår Vänsterpartiet att uppgörelser mellan parterna om systematisering av hyresstrukturen på orten blir hyresnormerande. När avtal om systematisering tecknats av parterna ska poängsystemet utgöra bruksvärdet på orten och därmed utgöra vägledning för hyresnämndens bedömningar. Detta ska gälla oavsett om faktisk implementering av den nya hyresstrukturen har genomförts fullt ut eller ej.

Hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

*Jonas Sjöstedt (V)*

*Jens Holm (V)*

*Karin Rågsjö (V)*

*Mia Sydow Mölleby (V)*

*Maj Karlsson (V)*

*Linda Snecker (V)*

*Nooshi Dadgostar (V)*