

# Motion till riksdagen 2016/17:1736

av **Jonas Sjöstedt m.fl. (V)**

## Bra bostäder åt alla

---

<b>1</b>	<b>Innehåll</b>	
1	Innehåll	1
2	Förslag till riksdagsbeslut	3
3	Inledning	4
4	Bostad är en social rättighet	5
5	Bryt bostadssegregationen	6
6	Bygg bort bostadsbristen	8
6.1	Investeringsstöd för hyresrätter med rimliga hyror	9
6.2	Stöd till kommuner för ökat byggande	9
6.3	Bostäder för äldre	10
6.4	Fortsatt behov av politiskt ansvar	10
7	Sänk byggpriserna	11
8	Ge kommunerna en mer offensiv roll	12
8.1	Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna	12
9	Bättre planering för fler bostäder	12
9.1	Regionalt perspektiv i planeringen	13
10	Värna och utveckla allmännyttans ställning	14
10.1	Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna	14
10.2	Minska inte antalet allmännyttiga hyresrätter	15
10.3	Förhindra olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag	15
11	Bostadsförmedling på medborgarnas villkor	17
11.1	Obligatoriska bostadsförmedlingar	17
11.2	Krav på privata fastighetsägare	17
11.3	Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt	18
12	Renovera bostadsbeståndet	18

	V335
12.1 Rusta upp miljonprogrammets bostäder	19
13 Värna hyresrätten som upplåtelseform	19
13.1 Avskaffa hembudsrätten	19
13.2 Förbättra rättssäkerheten vid ombildningsprocessen	20
14 Stärk hyresgästens ställning	20
14.1 Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar	20
14.1.1 Underlätta åtgärdsföreläggande vid bristande underhåll	21
14.1.2 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll	21
14.1.3 Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare	21
14.1.4 Förhindra missbruk av rivningskontrakt	22
14.1.5 Ytterligare åtgärder för att motverka oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare	22
14.2 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster	23
14.2.1 Avskaffa privatuthyrningslagen	23
15 Förbättrad hyressättning	25
15.1 Värna bruksvärdesprincipen	25
15.1.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet	25
15.2 Ändringar i hyreslagen	25
16 Krav på privata centrumägare att säkerställa god service till medborgarna	27

## 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 en handlingsplan mot bostadssegregation och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att minst hälften av de nya bostäder som byggs fram till 2020 ska vara hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en regional nivå för fysisk planering och tillkännager detta för regeringen.
6. 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 åstadkommas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
7. 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.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
10. 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.
11. 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 det kommunala bostadsbolaget, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
12. 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.
13. 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 bostadsförmedling, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas vad som kan göras för att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska kunna ställa orimliga inkomstkrav och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att åtgärdsföreläggande kan göras i fall där det löpande underhållet åsidosätts och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
20. 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.
21. 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.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till åtgärder för att minska handläggningstiderna hos länsstyrelserna vid överprövning av kommunala beslut enligt miljöbalken och tillkännager detta för regeringen.
23. 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.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2010:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
26. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör tillsättas en utredning med uppdrag att se över hur kommunerna ska kunna ställa krav på privata centrumägare i syfte att säkerställa god service till medborgarna i bostadsnära centrumanläggningar, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

### 3 Inledning

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 framförallt 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 detta krävs statliga investeringsstöd som stimulerar ett ökat bostadsbyggande med denna inriktning. Vänsterpartiet och regeringen har infört olika former av investeringsstöd. Vi ser det som ett viktigt första steg för att öka bostadsbyggandet men 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 utsatta som mer välbärgade områden, vilket förutsätter tydlig offentlig styrning, reglering och planering.

Byggnadsbeståndet står i dag för cirka en tredjedel 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 så väl 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.

## 4 Bostad är en social rättighet

Bostaden är en speciell plats för oss. I bostaden utspelar sig en stor del av en persons 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 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 byggs 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.

Nu höjs allt fler röster för ytterligare avregleringar av bostadsmarknaden. Högern framför krav på försämrad standard och sämre boendekvalitet som ett svar på bostadsbristen. De har även framfört att de vill avskaffa hyresgästernas kollektiva förhandlingsrätt och införa marknadshyror. Vi vet dock, utifrån historiska och internationella erfarenheter, att marknadshyror inte bidrar till att motverka bostadsbristen – de skapar enbart negativa effekter i form av kraftigt höjda hyror, ökad trångboddhet, ökade kostnader för bostadsbidrag och ökad bostadssegregation. För att öka nyproduktionen av hyresrätter och motverka bostadsbristen krävs andra åtgärder.

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 tagit flera viktiga steg på vägen men mer behöver göras.

Vänsterpartiet anser 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.

Vad som ovan anförts om ett nytt mål för bostadspolitiken bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 5 Bryt bostadssegregationen

Klassklyftorna i Sverige har vuxit under lång tid. Under de senaste 35 åren har den ekonomiska ojämlikheten kontinuerligt ökat. Detta gäller oavsett vilken metod vi väljer för att mäta ojämlikhet. Skillnaderna har också ökat både vad gäller inkomster och förmögenheter. Utvecklingen mot ökade ekonomiska klyftor är inte unik för Sverige, i nästan alla OECD-länder har utvecklingen gått i samma riktning under de senaste decennierna. Sverige utmärker sig dock genom att takten med vilken den ekonomiska

ojämlikheten ökat har varit ovanligt hög. Enligt OECD är Sverige det land där den relativa fattigdomen ökat mest de senaste decennierna. Allt fler kan betraktas som ekonomiskt utsatta i samhället (LO 2016: Den ekonomiska ojämlikheten i Sverige).

Människors inkomst är nära relaterad till var och hur vi bor. I takt med de ökade klassklyftorna har bostadssegregationen ökat. Ekonomiskt resurssvaga grupper koncentreras till vissa bostadsområden medan mer välbeställda grupper koncentreras till andra områden. Skillnaderna mellan dessa områden är ofta milsvida vad gäller inkomst, utbildningsnivå, hälsa och förväntad livslängd.

LO har undersökt de regionala inkomstskillnaderna i Sverige. Undersökningen visar att inkomstojämlikheten är särskilt stor i flera kommuner i storstadsregionerna. Fyra huvudstadskommuner finns med bland de fem mest ojämlika i landet: Danderyd, Lidingö, Stockholm och Nacka. Allra störst inkomstklyftor är det i Danderyd (LO 2016: Regional inkomstojämlikhet i Sverige).

I debatten lyfts städernas miljonprogramsområden fram som ett uttryck för bostadssegregationen, områden som präglas av en stor andel låginkomsttagare. Bostadssegregationen är dock minst lika påtaglig i homogena medel- och överklassområden. Välbärgade villaförorter och storstädernas gentrifierade stadskärnor är två tydliga uttryck för detta. I enstaka fall har vi i Sverige t.o.m. fått se s.k. gated communities växa fram, bostadsområden som är avspärrade för omvärlden med tillträdeskontroll för inpasserande. Gemensamt för dessa privilegierade områden är den systematiska utestängningen av låginkomsttagare, vilket bidrar till splittring, bristande förståelse och sammanhållning bland invånarna i våra städer. För att motverka detta krävs därför insatser i framför allt mer välbärgade och centrala områden i städerna.

Klassklyftorna och segregationen är problematisk ur flera perspektiv. Dels begränsas människors frihet och möjlighet att förverkliga sina drömmar, dels hotas den sociala sammanhållningen och hållbarheten i samhället vilket riskerar att skapa polarisering och misstroende mellan grupper. Stödet för den generella välfärden och ett rimligt skatteuttag riskerar att undermineras när grupper väljer att köpa sig bort från samhällsgemenskapen och in i egna inhägnade områden. Både samhället och individerna är förlorare när klyftorna växer och fattigdom, inkomstskillnader och otrygghet blir en del av vardagen. Utvecklingen mot ökade klyftor, större ojämlikhet och ökad segregation i samhället är ohållbar och måste brytas.

För att bryta bostadssegregationen krävs både en politik för minskade klyftor och ett förändrat bostadsbyggande med större inslag av förtätning i städernas goda lägen. Det krävs ett socialt hållbart byggande som ökar människors närhet till staden och till varandra. En viktig del av detta kommer att vara att väsentligt öka byggandet av hyresrätter i dessa lägen.

I en rapport från Hyresgästföreningen lyfts tre övergripande strategier fram för att åstadkomma ett socialt hållbart byggande och bryta bostadssegregationen. För det första behöver man bygga blandat. Bostadssegregation och gentrifiering bör motarbetas med mångfald och en blandning av bostadstyper. Det kan t.ex. handla om att bygga hyreslägenheter i villaområden. Detta kräver offentlig styrning, reglering och planering. För det andra behöver man koppla ihop staden och skapa en rumslig integration, vilket konkret innebär ny infrastruktur mellan stadsdelar som är avskilda från varandra. Det kan t.ex. handla om att koppla ihop storskaliga miljonprogramsområden med näraliggande villaområden med nya gator och kollektivtrafik. Detta kräver också politisk styrning, reglering och planering. För det tredje behöver man, i den täta sammankopplade staden, skapa en attraktiv utemiljö – ett bra, rymligt offentligt rum.

Det kan t.ex. handla om attraktiva parker, natur, lekplatser, idrottsplatser och torg (Hyresgästföreningen 2016: Alla får plats i stadens goda lägen). Vänsterpartiet anser att de strategier som lyfts fram i rapporten är bra exempel på vad som behöver göras för att bryta bostadssegregationen och skapa en jämlik och hållbar stadsutveckling.

I juli 2016 presenterade regeringen ett långsiktigt reformprogram för att minska segregationen. Reformprogrammet kommer att sträcka sig mellan åren 2017 och 2025. Syftet är att lyfta socialt utsatta områden och att bryta segregationsmekanismer strukturellt. Reformprogrammet delas in i fem utvecklingsområden. Ett av dessa syftar till att stärka samhällsservicen och minska bostadssegregation och trångboddhet.

Vänsterpartiet välkomnar regeringens intresse för frågan. Vi kan dock konstatera att reformprogrammet i alltför liten utsträckning fokuserar på hur vi långsiktigt ska bygga jämlika städer. Vi kan även konstatera att regeringens fokus ensidigt ligger på s.k. utsatta områden. Vänsterpartiet anser att regeringen bör ta ett större helhetsgrepp om drivkrafterna bakom de rumsliga klyftorna i städerna och hur de kan minska. Detta kräver insatser i såväl utsatta områden som mer välbärgade områden, vilket redogjorts för ovan.

Mot bakgrund av detta anser vi att regeringen bör anta en handlingsplan mot bostadssegregation. Handlingsplanen bör ta fasta på tre övergripande strategier: att genom samhällsbyggande dämpa utestängning och gentrifiering, att koppla ihop staden och skapa rumslig integration samt att skapa attraktiva boende- och utomhusmiljöer.

Vad som ovan anförts om en handlingsplan mot bostadssegregation bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 6 Bygg bort bostadsbristen

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät, där kommunerna rapporterar om läget på bostadsmarknaden, råder det bostadsbrist i 240 av landets 290 kommuner. Bostadsbristen är som mest omfattande i storstadsregioner och högskoleorter, men även många mindre kommuner rapporterar att de har för få bostäder. Sammantaget innebär det att 94 procent av Sveriges befolkning i dag bor i en kommun där det råder bostadsbrist (Boverket: Bostadsmarknadsenkät 2016). Bostadsbristen innebär att trångboddhet och otrygghet blir vanligare. 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 också påverkar tillväxten negativt.



Enligt Boverkets reviderade byggbehovsprognos, som publicerades i juni 2016, behövs 710 000 nya bostäder fram till 2025. 400 000 av dessa nya bostäder behövs redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 nya bostäder per år 2016–2020. Denna typ av byggbehovsvolymer har inte producerats i Sverige sedan miljonprogrammets dagar (Boverket: Rapport 2016:18). För att bygga de många bostäder som behövs krävs krafttag från statens sida. Vänsterpartiet och regeringen har därför kommit överens om att införa olika former av investeringsstöd i syfte att öka byggandet och på sikt bygga bort bostadsbristen. De statliga stöd som Vänsterpartiet och regeringen nu inför innebär den mest omfattande bostadspolitiska satsningen på över 20 år. Vänsterpartiet ser detta som ett viktigt första steg för att bostadsbyggandet ska motsvara behovet av nya bostäder. Vi bedömer dock att ytterligare satsningar kan behövas framöver.

## 6.1 Investeringsstöd för hyresrätter med rimliga hyror

Behovet av hyresrätter är 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. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016 uppgav 245 av 290 kommuner att de hade ett underskott på bostäder för unga. Det är en ökning med 26 kommuner jämfört med 2015 (Boverket: Bostadsmarknadsenkät 2016). Efter att länge ha legat på historiskt låga nivåer har takten i bostadsbyggandet ökat de senaste åren. Trots detta står byggandet inte i proportion till befolkningstillväxten och de stora behov av bostäder som finns.

Vänsterpartiet vill möta bostadsbristen med ett ökat bostadsbyggande. Från politiskt håll behövs kraftfulla åtgärder och ansvarstagande. Vänsterpartiet har därför under många år drivit förslaget om att införa ett statligt investeringsstöd för att stimulera ett ökat byggande av miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. Nu har vi i budgetsamarbetet med regeringen kommit överens om att införa ett sådant investeringsstöd. 2017 beräknas stödet omfatta 2,7 miljarder kronor och växer sedan successivt till en nivå om 3,2 miljarder kronor fr.o.m. 2018.

Av landets 43 högskolekommuner uppger 27 ett underskott på studentbostäder. För att stimulera lösningar på studentbostadsbristen på kort sikt kommer det under 2017 att satsas 300 miljoner kronor till studentbostäder.

Vänsterpartiet föreslog i våras att staten ska låna ut 25 miljarder om året i form av topplån till fastighetsägare för att stimulera ett ökat byggande av hyresrätter. Reformen innebär att staten tar över delar av risken för att finansiera hyresrättsprojekt genom att minska behovet av eget kapital i dessa sammanhang. Vänsterpartiet är nu överens med regeringen om att utreda en sådan reform för att ytterligare få upp attraktiviteten för byggande av hyresrätter (prop. 2016/17:1, Utgiftsområde 18).

## 6.2 Stöd till kommuner för ökat byggande

Sveriges kommuner tar i dag väldigt olika stort ansvar för bostadsbyggandet. På vissa orter växer områden så att det knakar, medan det t.ex. i Stockholmsregionen har visat sig att byggtakten i länets sex rikaste kommuner har varit mycket låg de senaste åren. 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 ett stöd – en byggbonus – till kommuner som genom ett ökat byggande bidrar till att minska bostadsbristen. Stödet till kommunerna är avsett att premiera ett förändrat arbetssätt och gynna de kommuner som engagerar sig aktivt i frågan. 2017 kommer satsningen att uppgå till 1,85 miljarder kronor.

Kommunerna föreslås också kunna söka statligt stöd för åtgärder för att avhjälpa föroreningskador på mark där det finns förutsättningar för bostadsbyggande. I syfte att göra mer mark tillgänglig för bostadsbyggande avsätts därför medel i budgetpropositionen 2017 även för detta ändamål. Dessa medel kan användas för att inventera, undersöka och åtgärda förorenade områden som behöver saneras och efterbehandlas så att bostadsbyggande kan bli möjligt där.

### 6.3 Bostäder för äldre

Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen med ett ökande antal äldre med behov av anpassade bostäder krävs politiska åtgärder. För att underlätta för äldre på bostadsmarknaden, och för att bidra till en ökad rörlighet, föreslår Vänsterpartiet och regeringen att det införs ett nytt investeringsstöd för bostäder till äldre. Under 2017 avsätts 300 miljoner kronor som kan användas till ny- och ombyggnation av bostäder för äldre som upplåts med hyresrätt. Pengarna kan också användas till mindre anpassningar av gemensamma utrymmen i det befintliga bostadsbeståndet. Stödet byggs successivt ut till 400 miljoner kronor fr.o.m. 2018.

### 6.4 Fortsatt behov av politiskt ansvar

Sammanfattningsvis är Vänsterpartiet stolt och glad över att vara överens med regeringen om de ovan nämnda satsningarna för att stimulera byggande av bostäder som människor har råd att bo i. Bostadsbristen ska mötas med ett ökat bostadsbyggande och de bostadspolitiska satsningarna som görs i budgetpropositionen för 2017 är de största som gjorts på över 20 år. Genom att investera i nyproduktion av bostäder skapas också många arbetstillfällen. På lite längre sikt kommer dessa investeringar att leda till att arbetsmarknaden fungerar bättre.

Vänsterpartiet menar att politiken har ett ansvar för att det byggs fler bostäder, men också för att rätt typ av bostäder byggs. I budgetpropositionen för 2016 var regeringens långsiktiga mål att det skulle byggas minst 250 000 bostäder fram till 2020 (prop. 2015/16:1, utgiftsområde 18). I budgetpropositionen för 2017 finns dock inget kvantifierat mål för bostadsbyggandet. Mot bakgrund av att Boverket bedömer att det behövs 710 000 nya bostäder fram till 2025, varav 400 000 under perioden 2016–2020, behöver regeringens långsiktiga mål revideras. Vänsterpartiets uppfattning är att detta mål även bör kompletteras med ett mål om att minst hälften av de nya bostäder som byggs fram till år 2020 ska vara hyresrätter.

Minst hälften av de nya bostäder som byggs fram till år 2020 ska vara hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 7 Sänk byggpriserna

Höga produktionskostnader pekas ofta ut som en viktig faktor som hindrar bostadsbyggandet. Flera faktorer verkar fördyrande på byggandet, t.ex. 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 ner. Vänsterpartiets och regeringens förslag om ett 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. Detta konstaterades redan i den statliga Byggkommissionens betänkande (SOU 2002:115). I en uppföljningsrapport gjord av Statskontoret 2009 är den sammanfattande slutsatsen att ”problembilden är i stort sett densamma som när Byggkommissionen lämnade sitt betänkande”(Statskontoret 2009:6).

Bilden av en byggbransch med bristande konkurrens bekräftas även av andra bedömare. I en underlagsrapport till LO-kongressen 2016 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 (LO 2014: Bostadsbrist och arbetsmarknad – Hur får vi en bostadsmarknad i balans?).

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. Vårt förslag 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.

Byggbranschens bristande konkurrens har på senare år varit föremål för ännu en statlig utredning. I december 2015 presenterade 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 produktivitetsutveckling, 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. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (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 ner EU:s högsta byggpriser och öka konkurrensen i byggbranschen.

## 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 införas en 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 bekräftas av den granskning som Dagens Nyheter gjorde tidigare i år. 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). Vi har även drivit detta krav i budgetförhandlingarna med regeringen. Vänsterpartiet och regeringen är nu överens om att kommunerna bör ges utökade möjligheter att sätta press på byggherrar som håller på färdigplanerad mark. Regeringen avser att kartlägga och vid behov lägga fram förslag som förstärker kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter bebyggs i enlighet med gällande detaljplaner (prop. 2016/17:1). Vi ser fram emot att regeringen lägger fram förslag i denna riktning inom kort.

## 9 Bättre planering för fler bostäder

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. 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. Inte mycket tyder på att planprocesserna kortats, utan snarare har förutsebarheten försvagats under denna tid. Onödig detaljreglering har dessutom i vissa fall inskränkt kommunernas möjligheter att göra välvägd prioritering. Risken är också att arbetet med att hela tiden lära om på nytt har trängt undan andra kompetensförstärkningar på kommunala plankontor. Vid framtida regelförändringar bör detta finnas i åtanke.

Ett annat problem är att kommunernas plankontor i många fall helt enkelt varit underbemannade. Med hjälp av det stöd till kommuner som Vänsterpartiet och regeringen är överens om finns goda möjligheter att förbättra detta. 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.

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. En konkret åtgärd för att styra att det byggs bostäder som människor efterfrågar kan 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.

Vänsterpartiet kan konstatera att regeringen har lagt fram ett sådant förslag inom ramen för det 22-punktsprogram för ökat bostadsbyggande som presenterades i juni 2016. Förslaget ingår även i budgetpropositionen för 2017 (prop. 2016/17:1, UO18). Vänsterpartiet förutsätter därför att regeringen lägger fram ett sådant förslag till riksdagen inom kort.

## 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 varit mycket låg de senaste åren. Dessutom har nybyggnationen till största del bestått av villor och bostadsrätter. Andelen hyresrätter är försvinnande liten. Danderyd, Täby, Lidingö, Vaxholm, Nacka och Sollentuna är kommuner som varken tar ansvar för den bostadsbrist som finns bland ungdomar i den egna kommunen eller för den regionala bostadsbrist som omfattar hela länet. Men inte bara i 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 bostadsexploator.

Vad som ovan anförts om en regional nivå för fysisk planering bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 10 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 följande.

### 10.1 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 s.k. Kombohus där byggbranschen har sporrats att bygga allmännyttiga bostäder till en viss maxkostnad per kvadratmeter boarea. Kombohusen 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. Regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 10.2 Minska inte antalet allmännyttiga hyresrätter

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. Ombildning till bostadsrätt är inte sällan ideologiskt motiverat för att öka antalet bostadsrätter på de allmännyttiga hyresrätternas bekostnad. Vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt säljs lägenheten 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. 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.

## 10.3 Förhindra olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag

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 Boverkets senaste rapport, som avser räkenskapsåret 2014, konstateras att värdeöverföringarna från de kommunala bostadsbolagen har minskat. Huvudförklaringen är att de tre stora kommunala bostadsbolagen i Stockholm, som tidigare stod för en majoritet av värdeöverföringarna, förde över en betydligt mindre del

av sin vinst jämfört med tidigare år. Detta beror på politiska beslut av den rödgrönrosa majoriteten i Stockholms kommun.

I rapporten konstateras dock att sju allmännyttiga bolag, motsvarande tre procent av de allmännyttiga bolagen, har lämnat en för hög andel av sin vinst till kommunen vilket är i strid med lagen, s.k. olovliga värdeöverföringar. Det är inget unikt för 2014 utan så har det sett ut sedan lagen infördes 2011 (Boverket: Rapport 2016:4).

De allmännyttiga bostadsbolagens syfte är att vara bostadsförsörjare och uppfylla kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Deras uppgift är inte att generera vinst åt ägarna och tillföra resurser till de kommunala budgeterna. Om kommunerna behöver förstärka sina ekonomier bör samtliga kommuninvånare vara med och bidra, inte bara de allmännyttiga bolagens hyresgäster.

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 (kommunallag 1990:900, 6 kap. 1 a §). Den nya lagstiftningen har dock inte inneburit någon reell möjlighet för kommuninvånare och hyresgäster att angripa olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag. Detta bekräftas i en dom från Förvaltningsrätten i Göteborg den 22 maj 2015 efter att två kommuninvånare velat överpröva ett kommunalt bostadsbolags olovliga värdeöverföringar. Enligt förvaltningsrätten kan uppsiktsplikten inte användas för samtliga beslut tagna inom bolaget och huruvida de är förenliga med det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna. Förvaltningsrätten avslår därmed kommuninvånarnas överklagan. Inget prövningstillstånd beviljas i någon högre instans och därmed är frågan avgjord.

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 redogjorts för ovan föreslår Vänsterpartiet tre åtgärder.

För det första bör den generösa undantagsklausul som finns i 5 § lagen (2010:879) 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.



Kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till. 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 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.

## 11 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.

### 11.1 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 förutsägbart 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.

### 11.2 Krav på privata fastighetsägare

Enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) hade kommunerna 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 har det i regel krävts goda kontakter, något som utestänger många medborgare. Insynen har varit begränsad och svarthandel med lägenhetskontrakt har förekommit.

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

### 11.3 Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt

Dagens bostadsbrist gör att hyresvärdar kan sålla bort hyresgäster med hjälp av högt ställda inkomstkrav. Det kan handla om att det ställs krav på fast anställning, eller i alla fall långa vikariat, eller att man inte har betalningsanmärkningar. Eftersom 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 det kravet borttaget i de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm. Hos privata hyresvärdar kan kraven 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 hyresvärderna med att avstå från den här typen 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.

Det bör utredas vad som kan göras för att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska kunna ställa orimliga inkomstkrav. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 12 Renovera bostadsbeståndet

En stor del av Sveriges bostadsbestånd är i dag mer än 50 år gammalt och upprustningsbehovet är omfattande. Det gäller i synnerhet för de s.k. miljonprogramsområdena från 1960- och 70-talen med en stor andel hyresrätter. 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.

## 12.1 Rusta upp miljonprogrammets bostäder

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

Vänsterpartiet har mot den här bakgrunden länge drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till hyresrätter. Vi är därför glada över att Vänsterpartiet och regeringen är överens 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. I budgetpropositionen för 2017 föreslås det att en miljard kronor årligen avsätts till detta ändamål (prop. 2016/17:1). Stödet bidrar till att upprätthålla den höga och sammanhållna svenska bostadsstandarden. Det upprustningsstöd som föreslås i budgetpropositionen för 2017 löser en del av de akuta problem som råder vad gäller renoveringsbehovet i dagens bostadsbestånd. I ett mer långsiktigt perspektiv behövs även andra åtgärder. En åtgärd som kan utredas är att införa skattefria underhållsfonder.

## 13 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 vill därför värna 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. Sedan år 2000 har ca 160 000 allmännyttiga och privata hyresrätter ombildats 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 200 000 till 100 000 lägenheter, trots att nyproducerade privata hyresrätter tillförts kontinuerligt.

Vänsterpartiet vill se över den lagstiftning som aktivt bidrar till ombildningar av privata hyresrätter till bostadsrätter i syfte att värna hyresrätten som upplåtelseform. Vi vill även förbättra rättssäkerheten vid ombildningsprocessen.

### 13.1 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.

## 13.2 Förbättra rättssäkerheten vid 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 till sådana förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

# 14 Stärk hyresgästens ställning

## 14.1 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.

I 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 kunna gå att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Vänsterpartiet har arbetat för att någon form av prövning av fastighetsägaren bör göras. Därför är vi glada över att vara överens med regeringen om att ha tillsatt en utredning med uppdrag att stärka hyresgästernas ställning (dir. 2015:83). Utredningen ska bl.a. analysera konsekvenserna av att den borgerliga regeringen avskaffade förvärvslagen. I och med borttagandet försvann möjligheten att förhandspröva om en köpare av ett hyreshus är lämplig. Utredaren ska också kartlägga i vilken utsträckning det förekommer brister i förvaltningen av hyreshus, och vid behov föreslå åtgärder för att minska problemen.

För att hyresrätten ska vara en attraktiv och trygg boendeform i framtiden behöver hyresgästernas ställning stärkas i flera avseenden. I utredningsdirektiven till ovan

nämnda utredning, som Vänsterpartiet och regeringen alltså är överens om, är uppdraget också att se över de nya reglerna om privatuthyrning som drevs igenom av den förra regeringen. Bland annat ändrades reglerna om uppsägning av en hyresgäst och det öppnades för mer marknadsanpassade hyror.

Ett tredje tema i utredningen gäller ökat inflytande för hyresgäster vid renovering. Det är viktigt att hyresgästerna ges inflytande i upprustningsprocessen så att det renoveras för de människor som faktiskt bor i ett bostadsområde. I dag vittnar många hyresgäster om att de inte alls har fått vara med och påverka omfattningen av en renovering. I vissa fall har detta inneburit att människor tvingas flytta. Detta trots att hyresgästerna enligt lag ska ge sitt godkännande till en ombyggnation innan den startar. Problemet i dag är bl.a. att även om hyresgästerna skulle motsätta sig en ombyggnation så kan fastighetsägaren söka tillstånd för sina planer hos hyresnämnden. Vänsterpartiet ser fram emot att ta del av utredningens resultat när den presenteras i februari 2017. Det behöver dock vidtas åtgärder redan nu för att stärka hyresgästernas ställning. I det följande lägger vi fram ett antal förslag på detta område.

#### **14.1.1 Underlätta åtgärdsföreläggande vid bristande underhåll**

Enligt hyreslagen har en fastighetsägare underhållsskyldighet gentemot hyresgästen. Om hyresvärden inte följer detta är det möjligt för hyresgästen att kräva underhåll med hjälp av ett s.k. åtgärdsföreläggande. Lagstiftarens intention har varit att säkerställa att hyresgäster får det löpande underhåll som de betalar för och att bostädernas standard upprätthålls. I rättspraxis har det dock uppstått ett krav på att bristen måste ha inneburit ett hinder och ett men för hyresgästen för att ett åtgärdsföreläggande ska aktualiseras. Det innebär att bristen enligt nuvarande praxis måste vara omfattande för att hyresvärden ska ha en skyldighet att ingripa. Vänsterpartiet menar att det är orimliga krav att ställa på ett löpande underhåll som ska upprätthålla ett slags grundnivå i hemmet. När underhållsskyldigheten som sådan åsidosätts bör ett åtgärdsföreläggande kunna aktualiseras, oavsett storleken på bristen.

Regeringen bör därför återkomma med förslag som säkerställer att åtgärdsföreläggande kan göras i fall där det löpande underhållet åsidosätts. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

#### **14.1.2 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 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 i dag. Vad som ovan anförts om att göra det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

#### **14.1.3 Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare**

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt, så 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 så ska kommunerna vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare. Vad som ovan anförts om att kommunerna ska vara skyldiga att bistå med förvaltare bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

#### **14.1.4 Förhindra missbruk av rivningskontrakt**

Den utredning som tillsatts i syfte att stärka hyresgästens ställning har ett brett uppdrag och berör många situationer där hyresgästens ställning behöver förbättras (dir. 2015:83). Vänsterpartiet anser dock att det finns fler sådana situationer än de som lyfts fram i utredningens direktiv. En sådan situation 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. Antalet rivningskontrakt har ökat med 25 procent sedan 2009.

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.

#### **14.1.5 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 (12 kap. jordabalken, JB), bostadsrättslagen (BrL 1991:614), bostadsförvaltningslagen (BFL 1977:792), miljöbalken (MB 1998:808), plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt lagen om skydd mot olyckor (LSO 2003:778). De olika lagarna har olika myndigheter som ser till att de följs och olika tillsynsvägledande centrala verk. Detta arbete är generellt sett okoordinerat. De olika myndigheterna har olika befogenheter och därtill olika stora resurser att lägga på sina respektive uppgifter.

Boverket är tillsynsvägledande myndighet gentemot stadsbyggnadskontoren. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap är tillsynsvägledande myndighet för den lokala räddningstjänsten. Folkhälsomyndigheten och länsstyrelserna är tillsynsvägledande 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 ett antal åtgärder.

För det första bör fler myndigheter och verk samverka med de kommunala tillsynsmyndigheterna. Exempelvis skulle Skatteverket och de kommunala tillsynsmyndigheterna kunna agera gemensamt mot svarta pengar i bostadsmarknaden och Folkhälsomyndigheten tillsynsvägleda kommunerna i dessa frågor. För att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan bör regeringen ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning.

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.

För det andra bör handläggningstiderna hos länsstyrelserna vid överprövning av kommunala beslut enligt miljöbalken kortas. Dessa ärenden kan ofta ligga två år eller mer hos länsstyrelserna för prövning. När det gäller tillsynen av bostäder är detta ett avsevärt problem. Länsstyrelserna behöver tillräckliga resurser för att överprövningar av miljöbalksärenden ska ske inom rimlig tid.

Regeringen bör återkomma med förslag till åtgärder för att minska handläggningstiden hos länsstyrelserna vid överprövning av kommunala beslut enligt miljöbalken. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

För det tredje bör kommunernas arbete med att motverka olovligt boende, exempelvis i källarutrymmen eller industrifastigheter, förbättras. Orsaken till att detta arbete i dag 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.

## 14.2 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 en 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.

### 14.2.1 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 bostadsrätthavarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostadsrättslägenheten. Kapitalkostnader beräknas som en skäligen 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. Vi har således fått något fler lägenheter på andrahandsmarknaden för dem som har råd att betala.

Regeringen har aviserat att den vill öka privatbostadsuthyrningen. I regeringens bostadspolitiska paket framhålls att privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden och en möjlighet att få fler boenden på kort sikt. Enligt regeringen kan ett tryggare och mer rättssäkert system för den som önskar hyra ut såväl för den som önskar hyra medföra att utbudet av boendetillfällen inom det befintliga beståndet ökar. Vänsterpartiet ser fram emot att ta del av regeringens förslag på detta område.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen som innebär att det som anses vara en skäligen hyra höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. 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. Av dessa skäl anser Vänsterpartiet att lagen bör avskaffas.



Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 15 Förbättrad hyressättning

### 15.1 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 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 sin 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.

#### 15.1.1 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 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.

### 15.2 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 till sin hjälp allmännyttans hyresnormerande roll, som 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 är generellt 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.

## 16 Krav på privata centrumägare att säkerställa god service till medborgarna

Alla medborgare ska ha tillgång till god service i sin närhet, såväl offentlig som privat. Medborgarna ska, på de platser i landet där det är möjligt, ha närhet till offentlig förvaltning, kommunala serviceinrättningar och privat näringsverksamhet för att kunna uträtta sina ärenden inom ett rimligt avstånd från sina hem. Det är därför viktigt att bostadsnära centrum tillhandahåller god offentlig och privat service.

När kommunernas centrumanläggningar byggdes var de i regel i kommunal ägo. Centrumanläggningarna var välplanerade och tillhandahöll god offentlig och privat service. Under senare år har många centrumanläggningar privatiserats, i synnerhet i Stockholm. I takt med att kommunen inte längre äger och förvaltar de bostadsnära centrumen har det privata vinstintresset tagit överhanden. Hyresnivåer har generellt höjts vilket fått till följd att många mindre butiker har tvingats stänga. Samtidigt har många myndigheters lokalkontor och kommunala verksamheter flyttat. Servicenivån har i många bostadsnära centrum försämrats kraftigt. Många privatägda bostadsnära centrum kan av de boende upplevas som slitna, nedgångna och dåligt underhållna. Detta gäller i synnerhet i Stockholms ytterstads- och förortsområden.

Trots att dessa centrumanläggningar utgör en så viktig del av stadsmiljön, en plats där många dagligen uträttar sina ärenden, är det ofta svårt för lokala politiker att åtgärda problemen. Kommunerna saknar i dag redskap för att kunna ställa krav på privata centrumägare att tillhandahålla en god service till medborgarna. Det behöver utredas huruvida fler verktyg och sanktioner, såsom exempelvis böter riktade mot fastighetsägare som inte sköter sina centrumanläggningar, skulle vara ett effektivt sätt att få bukt med problemet.

Det bör tillsättas en utredning med uppdrag att se över hur kommunerna ska kunna ställa krav på privata centrumägare i syfte att säkerställa god service till medborgarna i bostadsnära centrumanläggningar. 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)*