

# Motion till riksdagen 2018/19:410

av **Jonas Sjöstedt m.fl. (V)**

## Bra bostäder åt alla

---

### 1 Innehåll

1	Innehåll	1
2	Förslag till riksdagsbeslut	3
3	Vänsterpartiets bostadspolitik	7
4	Bostaden är en social rättighet	8
5	Bygg bort bostadsbristen	9
5.1	De största bostadspolitiska satsningarna på 20 år	10
5.2	Ytterligare bostadspolitiska satsningar krävs	11
5.3	En mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt	12
5.4	Utred Wien-modellen	12
6	Hållbar kvalitet vid nybyggnation	13
6.1	Kontroller vid nybyggnation ska vara oberoende av byggherren	14
7	Pressa byggkostnaderna	15
8	Ett statligt byggbolag	16
9	Ge kommunerna en mer offensiv roll	17
9.1	Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna	17
10	Bättre planering för fler bostäder	19
10.1	Regionalt perspektiv i planeringen	20
11	Ökat byggande på landsbygden	21

11.1	Lokala sparbanker	22
11.2	Nedskrivningsreglerna	23
12	Värna och utveckla allmännyttans ställning	23
12.1	Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna	24
12.2	Behåll de allmännyttiga hyresrätterna	25
12.3	Förhindra olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag	26
12.4	Ändra lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	28
13	Ett klimatsmart boende	29
13.1	Energisnålt byggande	29
13.2	Energieffektivisering	29
14	Bostadsförmedling på medborgarnas villkor	31
14.1	Obligatoriska bostadsförmedlingar	31
14.2	Krav på privata fastighetsägare	31
14.3	Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt	32
15	Renovera bostadsbeståndet	33
15.1	Rusta upp miljonprogrammet, men sätt stopp för renovräkningar	34
16	Värna hyresrätten som upplåtelseform	36
16.1	Avskaffa hembudsrätten	36
16.2	Förbättra rättssäkerheten under ombildningsprocessen	36
17	Stärk hyresgästens ställning	37
17.1	Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar	37
17.1.1	Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll	38
17.1.2	Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare	39
17.1.3	Förhindra missbruk av rivningskontrakt	39
17.1.4	Ytterligare åtgärder för att motverka oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare	39
17.2	Besittningsskydd vid brand	40
18	Ökad trygghet för andrahandshyresgäster	42
18.1	Avskaffa privatuthyrningslagen	42

19	Förhindra spekulation och uppköp av bostäder	44
19.1	Budgivning och lockpriser	44
19.2	Mer transparens och kontroll	45
20	Förbättrad hyressättning	46
20.1	Värna bruksvärdesprincipen	46
20.1.1	Ta bort påtaglighetsrekvisitet	46
20.1.2	Ändringar i hyreslagen	47
20.1.3	Utred presumtionshyrornas effekter	48
20.1.4	Sänk hyrorna i nyproduktionen	49

## 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 och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över Wienmodellen med fokus på finansieringen av nyproduktion av hyresrätter, dels föreslå hur modellen skulle kunna tillämpas i Sverige och tillkännager detta för regeringen.
4. 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.
5. 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.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheterna till ett system där byggherren står för kostnaden för kontrollerna och

- kommunerna åläggs ansvar för att tillhandahålla kontrollanter oberoende av byggherren och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör verka för att pressa byggkostnaderna och öka konkurrensen i byggbranschen och tillkännager detta för regeringen.
  8. 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 tillkännager detta för regeringen.
  9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en ny förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
  10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en regional nivå för fysisk planering bör införas och tillkännager detta för regeringen.
  11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att nedskrivningsreglerna behöver förändras så att fler hyresbostäder byggs i landsbygdskommuner och tillkännager detta för regeringen.
  12. 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.
  13. 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.
  14. 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.
  15. 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.
  16. 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.
  17. 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 tillkännager detta för regeringen.

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, tillhandahålla en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
20. 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.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresvärdar, såväl privata som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkraV som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
22. 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.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
25. 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.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.

29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över möjligheten att kräva att innehavaren av en bostadsrätt också ska folkbokföra sig i bostaden och tillkännager detta för regeringen.
35. 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.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
37. 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.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör verka för att fler bostadsbolag, såväl allmännyttiga som privata, använder sig av det rabattsystem som tagits fram och tillämpas av Örebrobostäder i syfte att sänka hyresnivåerna och ge fler människor möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt, och detta tillkännager riksdagen 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 – en bostadspolitik som tar ansvar för att bygga bort bostadsbristen, bryta bostadssegregationen och minska bostadssektorns klimatpåverkan. Det kräver en bostadspolitik med högre ambitioner där staten och kommunerna tar ett större ansvar än i dag.

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 att staten tar ett större ansvar för finansieringen och att kommunerna tar ett större ansvar för en bostadsförsörjning för alla oavsett inkomst.

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 socioekonomiskt 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 bostadspolitik och vad vi anser 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 (2018/19:2228).

## 4 Bostaden är en social rättighet

Rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet, vilket slås fast i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna. Samhället har ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen. Av regeringsformen framgår att det allmänna särskilt ska trygga rätten till bland annat bostad (1 kap. 2 § RF). I verkligheten ser det dock annorlunda ut. Allt fler förvägras rätten till ett eget hem trots regeringsformens tydliga formulering.

Bostaden är en speciell plats för oss. I bostaden utspelar sig en stor del av våra liv och den är 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 bostadspolitik om. Den tidigare marknadsstyrda bostadspolitik hade lett till svår trångboddhet, undermåliga boendemiljöer och ockerhyror. Omläggningen innebar att bostadspolitik i stället blev en naturlig del av den generella välfärdspolitik: 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. Ansvaret fördelades mellan stat och kommuner. Staten tog ansvar för att rättsliga och finansiella instrument fanns tillgängliga för bostadsbyggandet, medan kommunerna tog ansvar för planering och genomförande. 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 bostadspolitik nedmonterades under 1990-talet. Subventioner och statlig inblandning har ersatts med ett marknadsstyrt bostadsbyggande. I dag är bostadspolitik 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. Under mandatperioden 2014–2018 tog Vänsterpartiet och S-MP-regeringen 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. Vänsterpartiet anser att det nuvarande bostadspolitiska 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 bostadspolitiskt mål bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 5 Bygg bort bostadsbristen

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät råder bostadsbrist i 243 av landets 290 kommuner. Bostadsbristen är värst i storstadsregionerna och på högskoleorter, men även många mindre kommuner har underskott på bostäder. Sammantaget bor drygt 90 procent av landets befolkning i kommuner med bostadsbrist (Boverket 2018: Bostadsmarknadsenkäten 2018).

De senaste åren har det byggts många nya bostäder, men mycket av det som byggts har varit för dyrt för stora grupper i samhället. Nu sjunker efterfrågan på dessa bostäder men behovet av nya bostäder är fortfarande mycket stort. Det är kort sagt brist på bostäder som folk har råd att efterfråga, framför allt hyresrätter med rimliga hyror.

Bostadsbristen begränsar människors möjligheter att ta ett jobb, studera och etableras i det svenska samhället. Därigenom påverkas individernas frihet, ekonomins tillväxt och samhällets utveckling negativt. Det leder till ökade klyftor och segregation.

Bostadsbristen innebär att trångboddhet blir allt vanligare. I dag bor drygt 200 000 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 där 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 senaste byggbehovsprognos behövs i snitt 67 000 nya bostäder varje år fram till 2025 för att täcka behovet. Byggtakten i riket behöver enligt Boverket vara högre de närmaste åren. 90 000 bostäder kan behöva byggas varje år fram till 2020 för att täcka behovet, för att sedan avta till 50 000 per år fram till 2025. Skälen är dels att befolkningsökningen de närmaste åren sker snabbare än väntat, dels att vi behöver bygga mer för att ta igen det som inte byggts tidigare år (Boverket 2018: Rapport 2018:24). 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

Under mandatperioden 2014–2018 har Vänsterpartiet och S-MP-regeringen, inom ramen för budgetsamarbetet, genomfört de största bostadspolitiska satsningarna på 20 år. Vi vill särskilt lyfta fram tre av dessa satsningar. För det första har vi infört ett statligt investeringsstöd i syfte att öka nybyggnationen av miljövänliga hyresrätter och

studentbostäder med rimliga hyror. För det andra har vi infört ett stöd för renovering och energieffektivisering av flerbostadshus i miljonprogramsområden. För det tredje har vi infört en byggbonus till de kommuner som planerar för och bygger bostäder.

Vänsterpartiets och regeringens satsningar har gett resultat. Rekordmånga nya bostäder har byggts, varav många hyresrätter. Eftersatta flerbostadshus har renoverats och energieffektiviserats. Kommuner planerar för fler bostäder och tar ansvar för bostadsförsörjningen i större utsträckning än tidigare. Samtidigt kan vi konstatera att betydligt fler insatser behövs för att bygga bort bostadsbristen och rusta upp det befintliga bostadsbeståndet.

## 5.2 Ytterligare bostadspolitiska satsningar krävs

Samtidigt som det råder bostadsbrist i en majoritet av landets kommuner sjunker nu byggtakten. Enligt Sveriges Byggindustriers prognos minskar bostadsproduktionen både i år och nästa år (Sveriges Byggindustrier: Konjunkturrapport 2018). Om det blir en tillfällig svacka i byggkonjunkturen eller en djupare nedgång går ännu inte att säkerställa men läget är allvarligt.

För Vänsterpartiet är det uppenbart att det nu krävs ytterligare bostadspolitiska satsningar för att upprätthålla en hög byggtakt och bygga de bostäder som behövs, främst hyresrätter med rimliga hyror. Vi vill genomföra tre sådana satsningar.

För det första vill vi utöka och förbättra det statliga investeringsstödet. Reglerna för investeringsstödet bör ändras i enlighet med förslaget i SOU 2017:108 så att en viss del av stödet betalas ut i förväg. Det ökar möjligheterna att använda investeringsstödet som eget kapital under byggtiden och underlättar därmed finansieringen.

För det andra vill vi införa statliga topplån för nyproduktion av hyresrätter. Fram till början av 1990-talet gav staten omfattande subventioner och förmånliga lån till byggbolag i syfte att bygga bostäder. Detta stöd avskaffades av den borgerliga regeringen 1991–1994. Bostadsbyggandet har därefter skett på marknadens villkor och finansieringsansvaret har flyttats över på hushållen. Sammantaget har detta lett till minskad nyproduktion av hyresrätter och högre skuldsättning för hushållen. För att ytterligare stimulera byggandet av hyresbostäder vill vi att staten ska ta över delar av risken för hyresrättens finansiering genom att erbjuda topplån med låg ränta som ersätter större delen av det egna kapitalet för byggbolagen. Med statligt utfärdat topplån på 25 procent av investeringen återstår 5 procent för investeraren att skjuta till. Resterande 70 procent ska som i dag finansieras av banksektorn.

För det tredje menar vi att byggbonusen till de kommuner som planerar för och bygger bostäder är viktig. För att ta del av byggbonusen behöver kommunerna bl.a. ha en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Det finns ett fortsatt stort behov av fler bostäder i en majoritet av landets kommuner, i synnerhet hyresrätter. För att ytterligare stimulera nyproduktion av hyresrätter bör villkoren för byggbonusen förändras så att kommunerna ges mer stöd om de bygger hyresrätter.

### 5.3 En mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt

Vänsterpartiet anser att politiken har ansvar för att det byggs fler bostäder, men också för att rätt typ av bostäder byggs. De senaste åren har det byggts mer bostadsrätter än hyresrätter. Många av dessa bostadsrätter har varit dyra och exklusiva, riktade till en köpstark medelklass. Nu sjunker efterfrågan på dessa bostäder men behovet av nya bostäder kvarstår. Det som framför allt behövs är hyresrätter med rimliga hyror. För att bygga dessa bostäder behöver politiken ta ansvar dels genom olika former av stöd, dels genom en tydligare styrning.

På initiativ från Vänsterpartiet har riksdagen fattat beslut om att minst hälften av de bostäder som byggs ska vara hyresrätter (bet. 2016/17:CU14). Det är ett bra första steg men vi anser att mer behöver göras. Det krävs en tydlig åtgärdsplan samt en tidsplan för att åstadkomma en mer jämlik balans mellan hyresrätt och bostadsrätt.

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

### 5.4 Utred Wien-modellen

I Österrikes huvudstad Wien förs en medveten, social bostadspolitik med fokus på hyresbostäder. Köerna är korta, nyproduktionen hög och hyrorna rimliga. 75 procent av befolkningen bor i hyresrätt, varav hälften av beståndet subventioneras eller ägs av staden själv. Bostadsbyggandet planeras utifrån fyra övergripande principer: det ska vara kostnadseffektivt, socialt hållbart, estetiskt och klimatsmart. Nyproducerade hyresrätter byggs bredvid äldre hyreshus med lägre standard, vilket bidrar till att minska boendesegregationen. Wien är en av Europas minst segregerade huvudstäder.

Systemet bygger på en finansieringsmodell där det offentliga tar huvudansvar. Nyproduktionen av hyresrätter finansieras dels via statliga bostadsfinansieringsbidrag (vilka finansieras med en statlig löneskatt motsvarande 0,05 procent av inkomsten), dels

via bostadssubventioner (motsvarande 5 procent av Wiens totala budget). Byggbolagen erbjuder förmånliga lån motsvarande 30–50 procent av investeringskostnaden.

Återbetalningsperioden är på 35 år med en fast ränta om 1 procent. Villkoret för att ta del av lånen är att hyrorna inte höjs högre än lägenheternas självkostnad. Byggbolagen tillåts göra vinst, men bara en högst marginell sådan. Sammantaget möjliggör Wien-modellen en hög nyproduktion av hyresrätter med rimliga hyror för att möta medborgarnas behov.

Wien-modellen kan sammanfattas i två principer: bredd och långsiktighet. Bredd så till vida att det är en modell för de många, inte enbart för de få. Modellen möjliggör att även låginkomsttagare har råd att flytta in i en nybyggd lägenhet. Långsiktighet så till vida att bostadsbyggandet ses som något som ska ge långsiktig nytta, inte generera kortsiktiga vinster.

Vänsterpartiet anser att svensk bostadspolitik har mycket att lära av den bostadspolitik som förs i Wien, i synnerhet vad gäller finansieringen av nyproduktion av hyresrätter. Ett första steg är att tillsätta en utredning som ser över modellen och hur den skulle kunna tillämpas i Sverige.

Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över Wien-modellen med fokus på finansieringen av nyproduktion av hyresrätter, dels föreslå hur modellen skulle kunna tillämpas i Sverige. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 6 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 dels genom de höga priserna på bostadsrätter, dels genom bristfällig kvalitet och hållbarhet i nyproduktion av bostadsrätter.

Svenska Dagbladet har tidigare rapporterat om ett utbrett problem med dåligt materialval vid nybyggnation av bostadsrättsfastigheter (SvD 2017-04-11). 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 jävslignande 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 i sammanhanget framhålla den satsning på forskning och innovation om tillgänglighetsdesign där Vänsterpartiet och S-MP-regeringen tidigare har kommit överens om ökade anslag till Vinnova.

## 6.1 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 utföras 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.

Kommittén för modernare byggregler, som tillsattes av S-MP-regeringen i februari 2017, har i uppdrag att göra en grundlig översyn av kontrollsystemet och lämna förslag till förändringar om så krävs. Kommitténs slutsatser ska presenteras i ett slutbetänkande

senast 13 december 2019 (dir. 2017:22). Vänsterpartiet har vid upprepade tillfällen lagt förslag i riksdagen om att förändra kontrollsystemet vid nybyggnation. I avvaktan på kommitténs betänkande lägger vi fram våra förslag på nytt.

Vänsterpartiet anser att nuvarande system för kontroll vid nybyggnation har uppenbara brister. Den egenkontroll som byggherrar utför är inte tillräcklig. Vi anser att kommunerna bör få en mer proaktiv roll vad gäller kontroller av nybyggnation i syfte att förbättra kontrollsystemet.

Kommunerna bör få en mer proaktiv roll vad gäller kontroller av nybyggnation. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

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

## 7 Pressa byggkostnaderna

De svenska byggkostnaderna är bland de högsta i EU. Höga produktionskostnader pekas ofta ut som en viktig faktor som hindrar bostadsbyggandet. Men flera faktorer verkar fördyrande 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 byggkostnaderna är en viktig fråga för att kunna öka byggtakten. Mer mark blir lönsam att bebygga om produktionspriserna pressas ned. Vänsterpartiets och S-MP-regeringens investeringsstöd för hyresrätter med tydliga riktlinjer för hyressättningen ska 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. Den senaste femårsperioden har det kommit in fler aktörer inom bostadsbyggandet och marknaden har blivit något mindre koncentrerad, men konkurrensen har inte förbättrats nämnvärt. Vid offentlig upphandling av kommunala allmännyttiga bostäder har de stora nationella byggentreprenörerna behållit sina marknadsandelar på en växande marknad (Konkurrensverket 2018: rapport 2018:7).

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 har systemet med kreditgarantier för bostadsbyggande setts över inom ramen för en statlig utredning (SOU 2017:108). Utredningens förslag är ett steg i rätt riktning.

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 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 byggkostnaderna 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 byggkostnader och öka konkurrensen i byggbranschen. Regeringen bör verka för att pressa byggkostnaderna och öka konkurrensen i byggbranschen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 8 Ett statligt byggbolag

Den svenska byggmarknaden domineras av fyra stora företag: PEAB, Skanska, NCC och JM. Om man utgår från hela byggbranschens nettoomsättning på cirka 500



miljarder kronor 2016 har de fyra största företagen en marknadsandel om cirka 23 procent. Marknadskoncentrationen är särskilt hög inom anläggningsbranschen (Konkurrensverket 2018: rapport 2018:2).

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 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.

## 9 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.

### 9.1 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. Vänsterpartiet anser att ny förköpslag bör införas i syfte att förbättra kommunernas möjligheter att planera för och bygga fler bostäder.

Det bör 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). I juni 2017 tillsatte S-MP-regeringen, efter en överenskommelse med Vänsterpartiet, en utredning med uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk och bebyggs (dir. 2017:74). Vänsterpartiets riksdagsledamot Nooshi Dadgostar förordnades som särskild utredare. Utredningens betänkande presenterades i augusti 2018. Utredningen innehåller ett antal konkreta förslag som syftar till att kommunerna i högre utsträckning kan säkerställa att byggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål (SOU 2018:67). Utredningens förslag är nu föremål för remissbehandling och Vänsterpartiet förutsätter att regeringen återkommer med förslag till riksdagen.

## 10 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. För att förbättra kommunernas möjligheter att bedriva en aktiv politik för fler bostäder har Vänsterpartiet och S-MP-regeringen tillfört resurser till kommunerna.

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.

I januari 2017 tillsatte S-MP-regeringen en utredning med uppdrag att bl.a. se över och lämna förslag på hur översiktsplaneringen kan utvecklas (dir. 2017:6). Utredningen har hittills presenterat två delbetänkanden: SOU 2017:64 och SOU 2018:46. Utredningen ska lämna sitt slutbetänkande i november 2018.

I SOU 2018:46 föreslås bl.a. en ny lag som innebär att kommunen ska kunna bestämma att bostäder som byggs på mark som kommunen eller ett kommunalt aktiebolag äger bara ska få upplåtas med hyresrätt. Ett sådant beslut ska även gälla mot en ny ägare av marken. Det gör det lättare för kommunen att säkerställa att marken kommer att bebyggas med hyresrätter, om kommunen har satt upp detta som ett villkor i samband med försäljningen av marken. Förslaget ligger i linje med vad Vänsterpartiet föreslagit tidigare, dvs. att kommunen ska ges rätt att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan (motion 2015/16:373). Vi förutsätter att regeringen går vidare med detta 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. Utredningen har hittills presenterat två delbetänkanden om standarder respektive klimat- och miljöpåverkan: SOU 2017:106 och SOU 2018:51. Uppdraget ska slutredovisas i december 2019. Vänsterpartiet kommer att ta ställning till konkreta förslag från utredningen när de läggs på riksdagens bord.

## 10.1 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. Ett liknande mönster finns i Malmö- respektive Göteborgsregionen där välbärgade kommuner främst planerar för och bygger bostäder som endast kan efterfrågas av ett fåtal.

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.

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

I juni 2018 lade S-MP-regeringen fram proposition 2017/18:266 En ny regional planering som bygger på förslagen i SOU 2015:59. I propositionen föreslås att nya bestämmelser om regional fysisk planering förs in i plan- och bygglagen. Den regionala fysiska planeringen ska omfatta frågor av betydelse för den fysiska miljön som angår två eller flera kommuner i ett län. Enligt förslaget ska sådan planering ske i Stockholms län och i Skåne län. Regional fysisk planering bör, som ett led i att åstadkomma mer enhetlighet i landet, införas i ytterligare län när behov av och förutsättningar för sådan planering finns (prop. 2017/18:266). Vänsterpartiet välkomnar propositionen men anser att den regionala planeringen bör ges större möjligheter att påverka kommunernas bostadsbyggande. I vår följdmotion utvecklar vi vår ståndpunkt och presenterar våra förslag (motion 2018/19:21).

## 11 Ökat byggande på landsbygden

Sverige har stora och växande regionala skillnader. 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.

I januari 2017 lämnade den parlamentariska landsbygdskommittén sitt slutbetänkande (SOU 2017:1). I betänkandet föreslås att regeringen ska ta initiativ till att utreda om byggandet på landsbygden kan underlättas genom särskilda landsbygdslån för byggande av egna hem, hyresrätter, ägarlägenheter, kooperativa hyresrätter och bostadsrätter (SOU 2017:1, s. 143). Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering, som hade till uppgift att utreda frågor om förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder, har övervägt Landsbygdskommitténs förslag om särskilda landsbygdslån. Utredningens förslag till statliga topplån svarar mot Landsbygdskommitténs förslag, men utan avgränsning till vissa kommuner. Utredningens förslag låter i stället tillgången till statligt lån bero på vilka möjligheter som erbjuds på den ordinarie kreditmarknaden vid varje givet tillfälle. De statliga lånen blir därmed marknadskompletterande och kan förväntas komma till användning just på svagare marknader, där det annars är svårt att få finansiering. En annan skillnad är att utredningens förslag innebär att lånemöjligheten begränsas till bostadsprojekt som avser hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt (SOU 2017:108, s. 298).

Vänsterpartiet anser att utredningens förslag är intressant men inte tillräckligt offensivt. Våra förslag om statliga topplån och ett statligt byggbolag, vilka redogjorts för ovan, är en bättre väg att gå för att öka byggandet på landsbygden. Vi avser att återkomma när regeringen lägger fram konkreta förslag i riksdagen.

## 11.1 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.

## 11.2 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.

Problemen med nuvarande nedskrivningsregler berörs i SOU 2017:108. Utredningen är tveksam till om det behövs genomgripande förändringar av regelverket och föreslår i stället en översyn av det s.k. K3-regelverket för att underlätta bostadsfinansiering på svagare marknader och för mindre aktörer (SOU 2017:108, s. 307). Vänsterpartiet anser inte att det är tillräckligt. Vi har tidigare föreslagit att nedskrivningsreglerna bör förändras i syfte att underlätta byggande av hyresbostäder i landsbygdskommuner. Vi vidhåller detta förslag.

Nedskrivningsreglerna behöver förändras så att fler hyresbostäder byggs i landsbygdskommuner. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 12 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.

### 12.1 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna

De höga byggkostnaderna 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. 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.

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.

### 12.2 Behåll de allmännyttiga hyresrätterna

De senaste åren har allmännyttiga bostadsbolag sålt tiotusentals hyresbostäder till privata bostadsbolag. Enbart under 2016 och 2017 såldes sammanlagt 25 240 allmännyttiga lägenheter. Omfattande försäljningar har bland annat genomförts av de



allmännyttiga bostadsbolagen i Umeå, Linköping och Göteborg. Utförsäljningarna har mötts av starka protester från de boende då besluten i regel har tagits utan dialog med hyresgästerna. Kommunernas huvudargument för försäljningarna är att få in kapital till renoveringar och nybyggnationer (Dagens Samhälle #8 2018).

Vänsterpartiet är starkt kritiskt till dessa utförsäljningar. De är ett sätt för kommunerna att avsäga sig bostadsförsörjningsansvaret i en tid när de skulle behöva ta ett betydligt större ansvar. Vi kan även konstatera att byggandet av nya allmännyttiga hyresbostäder inte motsvarar de omfattande avyttringar som gjorts. För varje ny bostad som byggs så säljs två. Sammantaget bidrar utförsäljningarna till att försvaga allmännyttan och därmed kommunernas möjligheter att tillhandahålla bra bostäder med rimliga hyror till kommunens invånare.

Ett sätt att motverka utförsäljningarna 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 skulle ge allmännyttiga bostadsbolag förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad – utan att behöva sälja ut allmännyttiga lägenheter till privata bostadsbolag.

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 hyresvärdar 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, främst i Stockholmsområdet men även i Göteborg och Malmö, har kraftigt minskat andelen hyresrätter samtidigt som behovet av hyresrätter är större än på lång tid. Under de åtta år då Alliansen senast styrde Stockholms kommun (2006–2014) ombildades omkring 30 000 allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt. Ombildningarna stoppades av den röd-grön-rosa majoriteten 2014. Den nytillträdde

majoriteten i Stockholms kommun, bestående av Alliansen och Miljöpartiet, har nyligen aviserat att den avser att återuppta ombildningarna av allmännyttan, med fokus på ytterstaden. Om en sådan politik genomförs kommer antalet allmännyttiga hyresbostäder sannolikt att minska kraftigt under den kommande fyraårsperioden. Det skulle minska tillgången på billiga hyresrätter och ytterligare försvåra möjligheterna för många att få en bostad till en rimlig kostnad.

För att motverka ytterligare ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter vill vi införa ett tioårigt moratorium. Under denna period ska inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt ske.

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

### 12.3 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, avseende räkenskapsåret 2016, konstateras att 2 procent av de 249 allmännyttiga bostadsbolag som lämnat uppgifter till Boverket, har lämnat värdeöverföringar utöver tillåtet belopp. De har således lämnat en för hög andel av sin vinst till kommunen, vilket är i strid med lagen om s.k. olovliga värdeöverföringar. Det är en minskning jämfört med räkenskapsåret 2015 då 5 procent av de allmännyttiga bolagen lämnade värdeöverföringar utöver tillåtet belopp (Boverket 2018: Rapport 2018:11). Vänsterpartiet välkomnar den minskning som har skett men kan samtidigt konstatera att problemet med olovliga värdeöverföringar kvarstår i vissa allmännyttiga bostadsbolag, om än i mindre omfattning än tidigare.

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.

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 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.

## 12.4 Ändra lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen) i kraft. Lagen slår fast att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verka i ett allmännyttigt syfte och samtidigt bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer. Enligt lagen ska bolagen ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att de undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Vänsterpartiet yrkade avslag på proposition 2009/10:185 som låg till grund för nuvarande lagstiftning. I vår följdmotion framhöll vi att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar – inte utifrån marknadsmässiga principer och avkastningskrav (motion 2009/10:C21).

Vi kan konstatera att kravet på att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer har fått allvarliga konsekvenser för allmännyttans bostadsförsörjningsuppdrag. Ökade krav på avkastning skapar en förändrad finansiell situation för bostadsbolagen där de allmännyttiga bostadsbolagens möjligheter att trygga bostadsförsörjningen, i synnerhet för människor med låga och normala inkomster, förändras. Nyproduktionsplaner har i vissa fall stannat av p.g.a. de höga avkastningskrav som ställs. Avkastningskraven försvårar också upprustning av eftersatta miljonprogramsfastigheter. Bostadsbolagen har svårt att genomföra större upprustningar utan att höja hyrorna kraftigt, vilket gör att vissa hyresgäster inte har råd att bo kvar. Lagstiftningen innebär, kort sagt, att de kommunala bostadsbolagen styrs av marknadens kortsiktiga logik vilket står i konflikt med allmännyttans samhällsansvar, i synnerhet dess bostadsförsörjningsansvar.

Om allmännyttan återigen ska kunna fullgöra sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar behöver lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 13 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 energibesparing 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.

### 13.1 Energisnålt byggande

I dag sker den största delen av klimatpåverkan under själva byggnationen 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 koldioxidekvivalenter. 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-noll-energibygnader. Om vi ska klara den målsättningen är det av avgörande betydelse 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.

### 13.2 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. Då 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.

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 kritiseras av den anledningen också med rätta av såväl byggindustrin som forskare och miljöorganisationer.

Under förra mandatperioden genomförde Vänsterpartiet och regeringen två viktiga satsningar för att säkerställa energieffektivisering i såväl nyproduktion som det befintliga bostadsbeståndet. Dels infördes ett investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter med höga krav på energieffektivisering för att få ta del av stöden, dels infördes ett upprustningsstöd för att renovera och energieffektivisera miljonprogrammets bostäder. Vi kan dock konstatera att mer behöver göras.

I december 2017 presenterade Utredningen om energisparlån sitt betänkande (SOU 2017:99). Utredningen hade i uppdrag att utreda förutsättningarna för att införa statliga energisparlån i Sverige i syfte att få till stånd en ökad energieffektivisering i bebyggelsen (dir. 2016:68). Utredningen valde att inte gå vidare med en statlig lånemodell och föreslog i stället stöd och kreditgarantier. Vänsterpartiet hade föredragit förmånliga statliga lån, i enlighet med utredningsdirektivet, generellt utformade för att stimulera en omfattande och snabb energieffektivisering av bostads- och lokalbeståndet. En sådan modell förespråkas även av flera remissinstanser, däribland Hyresgästföreningen. Vi förutsätter att regeringen i den fortsatta beredningen av SOU 2017:99 tar hänsyn till detta och överväger statliga energisparlån i enlighet med utredningsdirektivet.

## 14 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.

## 14.1 Obligatoriska bostadsförmedlingar

I dag är det bara ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling, exempelvis Stockholm, Göteborg och Malmö. 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, tillhandahålla 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.

## 14.2 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 svarhandel 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.

### 14.3 Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt

Varje enskild hyresvärd bestämmer vilka tillträdeskrav som ska ställas vid uthyrning.

Enligt en undersökning från Boverket varierar hyresvärdarnas krav på de blivande hyresgästerna kraftigt. Många hyresvärdar godtar inte underhållsbidrag, sjukpenning, a-kassa, tillfällig anställning eller bostadsbidrag när de utvärderar bostadssökandes förutsättningar att klara hyran (Boverket 2017: Rapport 2017:30). Sammantaget innebär detta att många bostadssökande sällas bort och går miste om möjligheterna till ett hyreskontrakt.

Även de allmännyttiga bostadsbolagen ställer höga inkomstkrav. 15 procent av de allmännyttiga hyresvärdarna accepterar exempelvis inte försörjningsstöd som inkomst. 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. Även de allmännyttiga bostadsbolagen i Malmö och Göteborg har de senaste åren sänkt sina inkomstkrav. Hos privata hyresvärdar kan kraven dock fortfarande vara så höga eller ännu 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 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.



Våren 2017 tillsatte S-MP-regeringen en grupp med representanter från dels regeringen, dels Sabo och Fastighetsägarna i syfte att undersöka möjligheten att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster. Målet var att skapa ett konkret verktyg för hyresvärdarna som samtidigt kan öppna upp hyresmarknaden för fler. I september 2018 presenterade Sabo och Fastighetsägarna en gemensam vägledning för tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Vägledningen ska fungera som ett stöd för hyresvärdar som vill omarbota sin uthyrningspolicy för att anpassa den till dagens inkomst- och anställningssituationer samtidigt som den innehåller rekommendationer om krav som är relevanta och effektiva att ställa för att hyran ska betalas i tid.

Vänsterpartiet välkomnar de allmännyttiga och privata fastighetsägarnas initiativ. Det är dock tveksamt om vägledning och rekommendationer är tillräckligt för att få hyresvärdar att sänka sina krav på nya hyresgäster. Vi anser därför att ytterligare åtgärder krävs.

Vänsterpartiet anser att uthyrningsprocessen ska vara transparent. Hyreskontrakt ska, som huvudprincip, fördelas till den som har längst kötid. Hyresvärdar, såväl privata som allmännyttiga, ska inte kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor.

Regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, såväl privata som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav vid uthyrning av bostäder som exkluderar stora grupper av människor. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 15 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 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.

## 15.1 Rusta upp miljonprogrammet men sätt stopp för renoveringar

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 (Boverket 2014: Rapport 2014:34). Rapporten konstaterar även att behovet av bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar i samband med renoveringar och flyttningar.

Många renoveringar är nödvändiga, 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. Där är det dock 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. Under mandatperioden 2014–2018 införde vi tillsammans med S-MP-regeringen ett sådant stöd i syfte att modernisera äldre hyresrätter på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. Ett villkor för att ta del av stödet är att hyreshöjningen begränsas efter renoweringen, vilket möjliggör för hyresgäster att bo kvar. Stödet bidrar till att upprätthålla den höga och sammanhållna svenska bostadsstandarden. Upprustningsstödet löser en del av de akuta problem som råder vad gäller renoweringsbehovet i dagens bostadsbestånd. I ett mer långsiktigt perspektiv behövs dock även andra åtgärder. Ett sådant förslag är statliga energisparlån i syfte att underlätta energieffektivisering i bebyggelsen (se ovan).

Ytterligare en åtgärd som bör utredas är att införa skattefria underhållsfonder. Enligt nuvarande regler kan småhusägare och bostadsrättsföreningar göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser, medan avsättningar för framtida underhåll i hyresfastigheter beskattas med 22 procent. Det försvårar möjligheterna för underhåll i hyresfastigheter och är ett av flera exempel på att hyresbostäder är skattemässigt missgynnade jämfört med ägda bostäder. Hyresgästföreningen har länge krävt rättvisa villkor mellan ägt och hyrt boende. De har därför bl.a. föreslagit s.k. skattefria underhållsfonder för att säkerställa resurser för periodiskt underhåll och upprustning av hyresbostäder. Vänsterpartiet delar Hyresgästföreningens uppfattning.

Regeringen bör 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.

Hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 16 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 från ca 280 000 till 180 000 lägenheter, trots att nyproducerade privata hyresrätter tillförts kontinuerligt.

Vänsterpartiet vill motverka ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt. Vi behöver fler hyresrätter – inte färre. I de fall ombildningar sker bör rättssäkerheten vid ombildningsprocessen förbättras.

### 16.1 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.

### 16.2 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.

## 17 Stärk hyresgästens ställning

Som hyresgäst befinner man sig i en typ av beroendeställning gentemot hyresvärden. 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) innehåller förslag som, om de genomförs, skulle innebära en tryggare och mer rättssäker situation för de som hyr sin bostad. 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 vidtas för att stärka hyresgästers ställning.

### 17.1 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 åtgärdar 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 riskkapitalistägda bostadsbolag. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande, och det är ingen orimlig tanke att fastigheter säljs vidare i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Detta har vi sett flera exempel på runt om i landet de senaste åren. 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, i många fall riskkapitalbolag med kortsiktiga vinstintressen (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. Vänsterpartiet var motståndare till att avskaffa förvärvslagen och anser att den bör återinföras i syfte att motverka att oseriösa hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter.

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

#### **17.1.1 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 hyresvärden 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. Utredningen 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.

Regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### **17.1.2 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 vid ärenden rörande tvångsförvaltning vara skyldiga att bistå med förvaltare. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

### **17.1.3 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.

### **17.1.4 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 tillsynsvägledande centrala verk. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat.

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. För att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan krävs en tydlig strategi.

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.

Vänsterpartiet anser dessutom att kommunernas arbete för att motverka olovligt boende, exempelvis i källarutrymmen och industrifastigheter, bör förbättras. Detta arbete är i dag eftersatt bl.a. p.g.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.

## 17.2 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.

Den förra regeringen tillsatte en utredning med uppdrag att se över hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs och lämna behövliga förslag för att stärka hyresgästens skydd. Utredningen presenterades i maj 2018. I utredningen föreslås att hyresavtalet även fortsättningsvis ska förfalla vid förstöring av bostadslägenheten men att hyresgästen kan begära nytt hyresavtal om en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över. Avgörande ska då bli en intresseavvägning, som delvis liknar avvägningen i tvister om besittningsskydd; hyresnämnden ska, om det är skäligt med hänsyn till båda parter ekonomiska och personliga förhållanden, kunna förklara att hyresgästen har rätt till hyresavtal rörande första lämpliga lägenhet som hyresvärden förfogar över. Lägenheten behöver inte nödvändigtvis ligga i det återuppförda huset utan kan även finnas i någon annan fastighet. Viktiga faktorer vid avvägningen är då å ena sidan hyresvärdens intresse av att hyra ut bostäder till andra än hyresgästen, å andra sidan hyresgästens bostadsbehov vid rådande läge på bostadsmarknaden (Ds 2018:18).

Vänsterpartiet anser inte att utredningens förslag stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög utsträckning. Såsom förslaget är formulerat ges, som vi tolkar det, inga garantier för att hyresgästens besittningsrätt kvarstår efter en brand. I stället ska en intresseavvägning göras vars utfall är oklart. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand bör hyreslagen ändras.

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.

## 18 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 betänkande 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.

### 18.1 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 bostadsrättsinnehavarens 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 innebär detta att personer som hyr en bostadsrätt i andra hand i dag betalar 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.

Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätt som hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste fem åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. De höga andrahandshyrorna slår hårt mot dem som hyr i andra hand, vilka ofta är yngre ensamhushåll med lägre inkomster (Boverket 2018: Rapport 2018:29). 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). Samtidigt har ökningen av utbudet mattats av. 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 avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vänsterpartiet vill i sammanhanget framhålla att 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.

## 19 Förhindra spekulering 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. Skenande bostadspriser och spekulering riskerar att leda till ökad bostadssegregation, ojämlikhet och inte minst en bostadskrasch, vilket 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 förändra villkoren för ränteavdragen. Vänsterpartiet vill dels trappa av ränteavdragen med 1–2 procentenheter per år under fem år, dels införa ett tak för hur mycket man får göra avdrag för. En annan viktig åtgärd är att få fler bolånetagare att amortera på sina bolån. Under den förra mandatperioden infördes därför amorteringskrav för nya bolån. Vi kan konstatera att de har haft effekt på prisutvecklingen. Risken för spekulering och uppköp av lägenheter för uthyrning i vinstsyfte kvarstår dock.

I syfte att förhindra spekulering 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.

### 19.1 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 ägnat 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 (Konsumentverket 2017: Konsumentrapporten 2017. Läget för Sveriges konsumenter). Vänsterpartiet förutsätter att regeringen går vidare med Konsumentverkets förslag i syfte att komma till rätta med de problem som präglar fastighetsmäklarbranschen.

## 19.2 Mer transparens och kontroll

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 har lagt fram 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 (Konsumentverket 2017: Konsumentrapporten 2017. Läget för Sveriges konsumenter).

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.

## 20 Förbättrad hyressättning

### 20.1 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. Vi har dock ett antal förslag på hur hyressättningen kan förbättras.

#### 20.1.1 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.

### **20.1.2 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 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.

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.

### **20.1.3 Utred presumtionshyrornas effekter**

Sedan år 2006 är det möjligt att träffa förhandlingsöverenskommelser om s.k. presumtionshyra i nybyggda hyresbostäder. Det innebär att en hyra ska presumeras, antas, vara skäligen om vissa kriterier uppfylls – utan att någon bruksvärdesjämförelse behöver göras. Syftet är att förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyresnivå i nyproduktion än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medge. Konkret innebär presumtionshyra att den fastighetsägare som överväger att göra en investering i ett nytt hus ska kunna räkna med att hyran kommer att ge kostnadstäckning och en rimlig vinst under 15 år. Samtidigt stängs möjligheten att använda lägenheter med dessa högre hyresnivåer som jämförelseobjekt vid en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna.

Modellen med presumtionshyror i nyproduktion har setts över av en utredning. Syftet med översynen var att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Utredningen konstaterar att presumtionshyressystemet har skapat en tudelning av hyresmarknaden med högre hyror i delar av nyproduktionen och delvis lägre hyror i det övriga hyresrättsbeståndet. Utredningen innehåller dock ingen analys av vad detta har inneburit för medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra (SOU 2017:65).



Enligt Hyresgästföreningen har den genomsnittliga nivån för de presumerade hyrorna, som omfattar cirka 75 procent av all nyproduktion, ökat med cirka 42 procent sedan 2007. Hyrorna i nyproduktionen ligger därmed i dag på hyresnivåer som inte längre kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. Statistik från SCB visar att 54 procent av hyreshushållen i dag inte längre har möjlighet att efterfråga en genomsnittligt prissatt hyresrätt i nyproduktion på 60 kvm. Kort sagt: Mer än hälften av dem som bor i hyresrätt har inte råd att hyra en nyproducerad tvårumslägenhet (Hyresgästföreningen 2017: Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter – en för lönsam affär?).

Vänsterpartiet välkomnar den översyn av presumtionshyressystemet som gjordes i SOU 2017:65. Mot bakgrund av det faktum att drygt hälften av dem som bor i hyresrätt inte har råd att efterfråga en nyproducerad hyresrätt med presumtionshyra bör dock systemet ses över på nytt, med fokus på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

#### **20.1.4 Sänk hyrorna i nyproduktionen**

Ett grundläggande problem på bostadsmarknaden är att många inte har råd att efterfråga nyproducerade hyresrätter, vilket redogjorts för ovan. För att inte ytterligare förstärka tudelningen av hyresmarknaden behöver såväl allmännyttiga som privata bostadsbolag pressa hyrorna i nyproduktionen. Här kan lokala initiativ fungera som modell.

För att sänka boendekostnaderna i nyproduktionen har det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder (ÖBO) tagit fram ett nytt sätt att beräkna nyproduktionshyrorna. Utgångspunkten är att ÖBO utgår från den ränta som gäller för lånet i stället för den kalkylränta som man normalt baserar byggkalkylerna på. Räntan låses under 10 år och ÖBO har därigenom skapat en rabattrappa under samma tioårsperiod, där rabatten minskar successivt för varje år. Det är även möjligt att inte trappa ned rabatten och på så sätt behålla samma rabatt i 10 år för att därefter omförhandla hyresrabatten. Om räntan fortsatt är låg kan rabatten fortsatt ges. ÖBO förhandlar den ordinarie hyran för de nyproducerade lägenheterna med Hyresgästföreningen. Från den förhandlade grundhyran dras sedan hyresrabatten. Rabattens storlek beror på ränteläget. I ÖBO har man haft en rabatt på 30 procent. Genom att ge rabatt i stället för lägre hyra påverkas inte fastighetsvärdet negativt.

Modellen har utarbetats i samarbete med Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, och stämts av med Örebro kommun, Sabo och Fastighetsägarna. Modellen antogs av ÖBO:s styrelse i juni 2016 och introducerades under 2017.

ÖBO:s rabattsystem har flera fördelar. För det första ges fler människor möjlighet att hyra en nyproducerad hyresrätt – fler människor har råd att efterfråga det som byggs. För det andra säkerställer modellen att man inte behöver skriva ned fastighetsvärdet. För det tredje möjliggör modellen för fler att byta bostad inom det allmännyttiga bostadsbeståndet. För det fjärde underlättar det för bostadsbolaget att få nyproducerade hyresrätter uthyrda. Sammantaget innebär modellen att bostadsbolaget både agerar affärsmässigt och tar ett samhällsansvar, dvs. vad allbolagen kräver.

Vänsterpartiet anser att ÖBO:s rabattsystem är intressant. Vi har föreslagit en liknande modell som utgår från ÖBO:s modell men kompletteras med investeringsstöd för nyproduktion av hyresrätter. Med vår modell, kallad Vänsterhyror, kan därmed hyresnivåerna, med hjälp av investeringsstödet krav på hyrestak, pressas ned ytterligare. Därmed ges fler möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt.

Enligt vår bedömning finns det inget som hindrar att fler allmännyttiga och privata bostadsbolag anammar ÖBO:s eller vår modell för lägre hyresnivåer i nyproduktion. Det är en fråga om politisk vilja och förmåga. ÖBO har visat att det går att genomföra lokalt med goda resultat. Flera privata bostadsbolag i Örebro har infört modellen.

Regeringen bör verka för att fler bostadsbolag, såväl allmännyttiga som privata, använder sig av det rabattsystem som tagits fram och tillämpas av Örebrostäder i syfte att sänka hyresnivåerna och ge fler människor möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

*Jonas Sjöstedt (V)*

*Jens Holm (V)*

*Maj Karlsson (V)*

*Birger Lahti (V)*

*Karin Rågsjö (V)*

*Mia Sydow Mölleby (V)*

*Linda Westerlund Snecker (V)*

*Momodou Malcolm Jallow (V)*