

Motion till riksdagen

1986/87:Bo408

Lars Werner m. fl. (vpk)

Hyresgästinflytande över boendet, m. m.

Inledning

Vänsterpartiet kommunisterna har under en följd av år tagit upp frågor om hyresgästinflytande, boendemiljö, boendeservice, kollektiva boendeformer osv. och lagt konkreta förslag till förändringar/förbättringar som i viss utsträckning kommit till utförande.

Hyresgästernas ställning har stärkts under de senaste 10 åren. Bostadsannonseringslagen innebar krav på hyresgästintyg vid ansökan om byggnadslov för ombyggnad. Riksdagens beslut i december 1986 innebär krav på hyresgästintyg även för ombyggnadslån efter 1 juli 1987. Hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten, den s. k. tapetreformen, har förlängts ytterligare ett år.

Fortfarande är emellertid hyresgästernas inflytande över sin egen bostad och bostadsmiljö alltför svagt. Fastighetsägare kan försumma underhåll av husen långt över gränsen för vanvård innan det går att komma till rätta med problemen för hyresgästerna. Det är många gånger billigt, ja t. o. m. lönsamt att avstå från underhåll. Något ekonomiskt straff finns inte, och den som väntar med underhåll i många år tills en ombyggnad sker kan (eller har i vart fall hittills kunnat) få underhåll finansierat med lån och räntebidrag och en kraftig hyreshöjning. Konsekvenserna av dålig lagstiftning och föreskrifter när det gäller underhåll har märkts i det äldre bostadsbeståndet och kanske framför allt i många områden från miljonprogrammets tid.

Även när det gäller möjligheterna att få igenom angelägna förbättringar och kompletteringar av bostaden och bostadsmiljön är hyresgästernas ställning svag. Förbättringar får ofta vänta tills fastighetsägaren finner dem lönsamma eller av andra skäl lämpliga att genomföra.

Det är oacceptabelt och gör att hyresgäster befinner sig i en sämre situation än bostadsrättsinnehavare eller de som bor i eget hem. Hyresgästerna måste få rätten att ta initiativ till och få genomförda de förbättringar som ligger inom rimliga ekonomiska ramar. Exempelvis hissar, gemensamma närlokaler, förbättringar i den yttre miljön, kolonilotter osv.

Ytterligare ett område där hyresgästerna bör ges en starkt ställning är planering och byggande av bostäder. Försök pågår med hyresgäststyrkt byggande i Malmö. Sedan länge har självbyggeri av småhus varit möjligt. Förutsättningarna för hyresgäststyrda projekt och självbyggeri av hyreslägenheter bör stärkas genom statliga bidrag för merkostnader i planeringsskedet, i vart fall under en försöksperiod.

Hyresgäster och övriga boendekategorier bör ges ett mera direkt inflytan-

de över den samhälleliga servicen i ett bostadsområde. Utformning och förvaltning av de gemensamma lokalerna och servicen bör styras av hyresgästernas kontaktkommittéer. De pengar som avsätts för att stimulera samordnad närservice bör i första hand gå till projekt där de boende har ett klart inflytande över verksamheten.

Miljonprogrammets bostadsområden

Det är inte bara bostadsmiljöerna som behöver förbättras. Det är människornas bostadsförhållanden, och då i första hand de mest utsatta grupperna. De senaste årens erfarenheter vid ombyggnads- och förbättringsverksamheten ger anledning till oro om hyresgästerna inte tillförsäkras större makt över sin bostadsmiljö. Mer eller mindre genomgripande ombyggnader sker nu i en del av de miljonprogrammets bostadsområden som kommuner och bostadsföretag — inte de boende — bedömt mest angelägna att rusta upp.

Av olika skäl, på grund av det alltmer centrala läget, höga förvaltningskostnader, s. k. problemhushåll m. m., har dessa områden blivit intressanta att förändra. Men som regel inte på de boendes villkor eller efter de boendes önskemål eller uttalade behov. Här bor som regel fler ensamstående med barn, fler invandrare och fler låginkomsttagare än i andra bostadsområden.

Utgångspunkten är tyvärr sällan att förbättra boendeförhållandena för dem som av olika anledningar tvingats eller valt att bo i dessa områden. Även där goda ambitioner finns, känner sig bostadsföretag "tvingade" att göra så genomgripande förändringar att det drabbar dem som är i störst behov av en god boendemiljö till rimliga kostnader. Drabbar på det sättet att hyran återigen höjs till dagens nybyggnadshyra, vilket innebär att många måste begära socialhjälp eller flytta till en mindre och sämre bostad, när de väl rotat sig i området.

Det är orättvist att de som under lång tid tvingats bo i de sämsta områdena, ofta med de högsta hyrorna i kommunen, återigen skall tvingas betala nybyggnadshyra för att få bo i en miljö som har de kvaliteter som finns i andra områden och borde ha tillskapats redan då området byggdes. Men problemet är inte bara en rättvisefråga. Det sätt på vilket man väljer ut de områden som rustas upp, bestämmer upprustningens omfattning, m. m. kan ifrågasättas även ur bostadsförsörjningssynpunkt. Det finns en stor risk för att man flyttar problemen till andra områden om åtgärder genomförs som inte finns förankrade hos de boende (t. ex. lyxinredningar, ombildning till bostadsrätt, ombyggnad till kontor, rivningar etc.).

Om de boende inte ges makten över de förbättringar som successivt behöver göras av bostadsmiljön finns en stor risk för att vi får en omflyttningskarusell av helt ny karaktär och omfattning, med alla de sociala problem och kostnader för samhället som det innebär.

Bara i Stockholms län pågår i dag eller finns långt framskridna planer på ombyggnad av ca 9 000 lägenheter i 6 av miljonprogrammets 20-tal "problemområden" för en produktionskostnad av drygt 3 000 milj. kr. (Brandbergen-Valla, Granängsringen, del av Rinkeby, Saltskog, Grantorp och del av Vilunda). Om ombyggnaderna innebär att de boende tvingas att flytta från området skapas problem på bostadsmarknaden.

Vi har i andra motioner och olika sammanhang angett att bostadsbyggandet måste öka och vi har föreslagit en målsättning av minst 50 000 lägenheter per år genom nybyggnad och minst 25 000 lägenheter per år genom ombyggnad. Vi har vidare föreslagit att huvuddelen av nyproduktionen skall utgöra hyreslägenheter i allmännyttig ägo och att omvandlingen från hyres- till bostadsrätt skall stoppas i storstadsregionerna.

Äldre och handikappade

Utöver de behov av nya bostäder som alstras av omflyttning, förbättrad bostadsstandard, hushållsplittring m. m. finns några särskilt märkbara behov i dag. De vi här behandlar gäller människor med handikapp, flyktingar och ungdomar. Människor med handikapp som har särskilda krav på bostaden eller bostadsmiljön finns dels i det vanliga bostadsbeståndet, dels på institutioner av olika slag. En stor del av dessa är gamla människor. Målet är att så många människor som möjligt skall kunna bo kvar i en vanlig bostad respektive flytta ut från institutionerna till en egen bostad.

De som idag bor i en vanlig bostad kan många gånger behöva en ny och bättre anpassad, de som skall flytta ut från institutionerna skall beredas bostad antingen i det befintliga beståndet eller i nyproduktionen. Det sammanlagda bostadsbehovet för människor med handikapp som ställer särskilda krav på bostad och service och vård i bostaden beräknas fram till år 2000 vara 5 000—7 000 bostäder per år.

Invandrare och ungdomar

Invandringen — som främst består av flyktingar — beräknas under kommande år ställa krav på 9 000 bostäder per år. Största delen är smålägenheter för ensamstående män, en mindre del är mycket stora lägenheter för stora barnfamiljer. Även detta behov måste till stor del klaras genom nyproduktion. Tomma lägenheter kan endast utnyttjas under ett övergångsskede eftersom de tomma lägenheterna finns där det ännu inte finns arbete.

En stor grupp ungdomar söker idag egen bostad. I synnerhet i storstadsregionerna är bostadsbristen stor. Men även på andra orter finns brist på lämpliga bostäder — små bostäder med låg hyra.

Denna genomgång visar att konkurrensen om små lägenheter idag är stor. Tillgången på små lägenheter påverkas dessutom av den omfattande ombyggnadsverksamheten där en mängd smålägenheter försvunnit. Den ökade livslängden i kombination med kvarboende och hushållsplittring påverkar också tillgången. Det är inte möjligt att täcka detta behov genom omsättningen på bostadsmarknaden. Smålägenheter frigörs inte i tillräcklig takt även om en total bedömning visar ett teoretiskt överskott av små lägenheter i vissa områden. Den höga hyresnivån i nybyggda lägenheter, svarta marknaden, övernattningslägenheter, andra- och tredjehandsuthyrningar bidrar till att stoppa upp omflyttningen.

Det behövs en rad åtgärder för att få fram tillräckligt antal smålägenheter till dagens akuta behov. Det måste vara åtgärder som snabbt kan öka till-

gången på lägenheter med överkomliga hyror. Ungdomskontrakt och liknande speciallösningar för ungdomar innebär inte att vi får fler lägenheter utan endast farliga provisorier som leder till ett B-lag på bostadsmarknaden och till kategorihus.

Mot. 1986/87
Bo408

Sammanfattning

Vpk har i andra motioner om bostadspolitiken, bostadsbidragen, segregationen i storstadsområden, m. fl. berört olika problem som delvis behandlas även i denna motion. Vi har ställt förslag till olika åtgärder i syfte att komma till rätta med och begränsa problemen och vill i detta sammanhang göra ett slags sammanfattning till vad som tas upp i denna motion och aktualisera några förslag.

- Underhållsplikten för fastighetsägare bör skärpas i hyreslagen. Kännbara ekonomiska sanktioner bör införas vid eftersatt underhåll.
- Hyresgästerna ges rätt att ta initiativ till och få de förbättringar genomförda som ligger inom rimliga ekonomiska ramar.
- Hyresgäststyrda projekt och självbyggeri av hyreslägenheter stimuleras genom statliga bidrag till planeringen.
- Boendeservicedelegationens pengar riktas i första hand till projekt med ett klart boendeflytande över verksamheten.

En rimlig tillgång och fördelning av bostäder måste bygga på bl. a. följande:

- En regionalpolitik som stöder en jämn utveckling av alla delar av landet — och därmed minskar trycket på storstadsregionerna.
- Åtgärder, framför allt i storstadsregionerna, som innebär att lägenheter inte får stå tomma, i avvaktan på eventuell sanering etc. Tomma lägenheter och s. k. övernattningslägenheter skall överlämnas till bostadsförmedlingarna.
- Ett större antal nya bostäder måste byggas. Nyproduktionen måste innefatta även små lägenheter. Varje nytt bostadsområde/kvarter bör innehålla både små och stora lägenheter. Smålägenheter måste också i större utsträckning bevaras vid ombyggnad.
- Bostadssubventionerna måste förbättras, riktat stöd till allmännyttiga bostadsföretag. Hushåll utan barn måste återfå rätt till bostadsbidrag.
- Kvaliteten på den gemensamma, kollektiva miljön måste förbättras. Plan- och bygglagen (PBL) och Svensk Byggnorm (SBN) måste kompletteras med rekommendationer rörande den kollektiva miljön — ute och inne — och när det gäller utformning och utförande.
- Produktionskostnaderna för nyproduktion och ombyggnadsverksamhet måste hållas nere genom priskontroll och skärpt prisövervakning. Ett återinförande av kommunala byggföretag bör stimuleras liksom visst stöd till små byggföretag, i konkurrensfrämjande syfte.
- Regeringsförslaget om kommunalt bidrag (40 %) som villkor för bostadsanpassningsbidrag måste avslås. Det måste vara en rättighet för den handikappade att få stöd oavsett kommundillhörighet, om kommunen ansett sig ha råd med bidrag, etc. Anslaget till viss bostadsförbättringsverksamhet bör därför ökas med 30 milj. kr.

Hemställan

Mot. 1986/87

Bo408

Med hänvisning till vad ovan anförts hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgästinflytande, boendeservice, boendemiljö, bostadsbyggande m. m.,

2. att riksdagen till *Viss bostadsförbättringsverksamhet m. m.* för budgetåret 1987/88 under elfte huvudtiteln anvisar ett i förhållande till regeringens förslag med 30 000 000 kr. förhöjt anslag.

Stockholm den 26 januari 1987

Lars Werner (vpk)

Bertil Måbrink (vpk)

Jörn Svensson (vpk)

Tore Claeson (vpk)

Nils Berndtson (vpk)

Inga Lantz (vpk)