

Partimotion

Motion till riksdagen 2015/16:373

av Jonas Sjöstedt m.fl. (V)

Bra bostäder åt alla

1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning	1
2	Förslag till riksdagsbeslut	2
3	Bostad är en social rättighet	3
4	Bygg bort bostadsbristen	4
4.1	Investeringsstöd för hyresrätter med rimliga hyror	5
4.2	Stöd till kommuner för ökat byggande	5
4.3	Bostäder för äldre	6
4.4	Fortsatt behov av politiskt ansvar	6
5	Höga byggkostnader hindrar byggandet	7
5.1	Öka konkurrensen i byggbranschen	7
5.2	Markpolitiken – ett viktigt verktyg för kommunerna	8
5.3	Planeringsfrågor	8
5.3.1	Bygg energisnålt och framtidsinriktat	9
5.3.2	Regionalt perspektiv i planeringen	10
5.4	Använd allmännyttan	11
5.4.1	Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt	11
5.4.2	Behovet av obligatoriska bostadsförmedlingar	12
6	Renovera bostadsbeståndet	12
6.1	Rusta upp miljonprogrammets bostäder	12
7	Stärk hyresgästens ställning	13
7.1	En stark allmännytta	13
7.1.1	Minska inte antalet hyresrätter	14
7.2	Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar	14

7.2.1	Underlätta åtgärdsföreläggande vid bristande underhåll	15
7.2.2	Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll	16
7.2.3	Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare	16
7.2.4	Förhindra missbruk av rivningskontrakt	16
7.3	Värna bruksvärdesprincipen	17
7.3.1	Allmännyttans hyresnormerande roll	17
7.3.2	Ta bort påtaglighetsrekvisitet	18
7.3.3	Bredda begreppet likvärdighet	18

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 minst hälften av de nya bostäder som byggs fram till år 2020 ska vara hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att köpa tillbaka mark och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör ges möjlighet att återta en byggherres markanvisning och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheter för kommunen att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en regional nivå för fysisk planering och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör finnas minst ett allmännyttigt bostadsföretag i varje kommun och att regeringen bör återkomma med förslag om hur detta ska åstadkommas och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas vad som kan göras för att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska kunna ställa orimliga inkomstkrav och tillkännager detta för regeringen.

10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi eller genom regional samverkan ordna en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att åtgärdsföreläggande kan göras i fall där det löpande underhållet åsidosätts och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
15. 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.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet och tillkännager detta för regeringen.

3 Bostad är en social rättighet

Bostaden är en speciell plats för oss människor. I bostaden utspelar sig en stor del av en människas liv och här finns vårt hem. Vänsterpartiet menar att alla människor ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en miljö där man kan känna sig trygg. Så är det inte i dag i bostadsbristens Sverige. Efter åtta år av övertro på marknaden, utförsäljningar och politisk passivitet finns det stora och allvarliga problem på bostadsmarknaden, där bostadsbristen måste sägas vara det allra mest akuta.

Vänsterpartiet menar att dessa utmaningar måste mötas med politiskt ansvarstagande i form av en bostadspolitik med höga ambitioner. Frågan om att bygga bort bostadsbristen bör prioriteras.

Vänsterpartiets syn på bostaden är att den är en social rättighet. Bostadspolitiken är därför en grundläggande del av den generella välfärdspolitiken och vi menar att bostadspolitiken behöver få en ny inriktning. Vänsterpartiet föreslår därför att det införs ett bostadspolitiskt mål 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 efterfrågan och 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.

För ett år sedan avstyrkte civilutskottets majoritet det här förslaget från Vänsterpartiet och anförde att den då nya regeringen borde ges en chans att ”pröva förutsättningarna för att formulera ett mål som kan vinna en bred uppslutning i riksdagen”. Ett år senare har ingenting hänt, varför Vänsterpartiet återigen lyfter frågan.

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

4 Bygg bort bostadsbristen

I dag råder det en akut bostadsbrist i stora delar av Sverige, inte minst i storstadsregionerna. Enligt Boverket bedömer över hälften av landets kommuner att de har brist på bostäder. Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som lider av bostadsbrist. Bostadsbristen innebär att trångboddhet och otrygghet breder ut sig. Följden blir att människors livssituation försvåras och att deras drömmar och frihet inskränks.

Människor måste kunna flytta dit jobb och utbildningsplatser finns. Arbetsmarknadens funktionssätt påverkas negativt när inte minst unga människor tvingas tacka nej till arbeten för att de saknar bostad. I en undersökning som gjorts på uppdrag av Hyresgästföreningen uppger sju av tio tillfrågade arbetsgivare i landets tre storstadsregioner att bostadsbristen i någon mån försvårar möjligheterna att rekrytera personal. Vidare har HSB låtit beräkna konsekvenserna av bostadsbristen för tillväxten i Stockholmsregionen den närmaste tjugoårsperioden. Kostnaden uppskattas till flera hundra miljarder kronor. Även om man bör använda den här typen av siffror med en viss försiktighet kan man konstatera att bostadsbristen också påverkar tillväxten negativt.

4.1 Investeringsstöd för hyresrätter med rimliga hyror

Särskilt stort är behovet av hyresrätter. Avsaknaden av hyresrätter drabbar främst personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden eller som behöver flytta men inte

har råd att köpa en bostad, t.ex. ungdomar. Nästan 353 000 unga vuxna saknar i dag ett eget boende. För att fylla behovet skulle det behövas ytterligare ca 221 000 bostäder. Efter att länge ha legat på historiskt låga nivåer har takten i bostadsbyggandet ökat de senaste åren. Trots detta står byggandet inte i proportion till befolkningstillväxten och de stora behov av bostäder som finns.

Vänsterpartiet vill möta bostadsbristen med ett ökat bostadsbyggande. Från politiskt håll behövs kraftfulla åtgärder och ansvarstagande. Vänsterpartiet har därför under många år drivit förslaget om att införa ett statligt investeringsstöd för att stimulera ett ökat byggande av miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. Därför är vi mycket glada över det förslag till statligt investeringsstöd för byggande av hyresrätter och studentbostäder som Vänsterpartiet och regeringen är överens om i budgetpropositionen för 2016. Precis som Vänsterpartiet länge har föreslagit så ställs det för att få del av stödet krav på att hyrorna ska bli rimliga, och på att bostäderna ska uppfylla tydliga klimatmål i form av tak för energiförbrukningen. De nya bostäderna ska förmedlas på ett transparent sätt och rimliga inkomstkrav ska ställas på den sökandes ekonomi. En utgångspunkt för utformningen av stödet är att produktionskostnaderna generellt är högre i storstadsregionerna. Nästa år beräknas stödet omfatta 1,9 miljarder kronor och växer sedan successivt till en nivå om 3,2 miljarder kronor fr.o.m. 2018.

Av landets 43 högskolekommuner uppger 27 ett underskott på studentbostäder. För att stimulera lösningar på studentbostadsbristen på kort sikt kommer det under 2016 att satsas 300 miljoner kronor till snabbt uppförda studentbostäder.

4.2 Stöd till kommuner för ökat byggande

Sveriges kommuner tar i dag väldigt olika stort ansvar för bostadsbyggandet. På vissa orter växer områden så att det knakar, medan det t.ex. i Stockholmsregionen har visat sig att byggtakten i länets sex rikaste kommuner har varit mycket låg de senaste åren. Generellt kan ändå sägas att kommunerna genom insatser som planmyndighet vid handläggning av ärenden om bygglov samt i sin roll som fastighetsägare kan underlätta och påskynda bostadsbyggandet.

I budgetpropositionen för 2016 är Vänsterpartiet och regeringen därför överens om att införa ett stöd – en byggbonus – till kommuner som genom ett ökat byggande bidrar till att minska bostadsbristen. Stödet till kommunerna är avsett att premiera ett förändrat arbetssätt, vilket kommer att ta viss tid att genomföra. Under 2016 kommer medel därför att tillföras och fördelas baserat på faktiskt bostadsbyggande. Nästa år kommer satsningen att uppgå till 1,85 miljarder kronor.

Kommunerna föreslås också kunna söka statligt stöd för åtgärder för att avhjälpa föreningsskador på mark där det finns förutsättningar för bostadsbyggande. I syfte att göra mer mark tillgänglig för bostadsbyggande avsätts därför 300 miljoner kronor till kommunerna 2016. Dessa kan användas för att inventera, undersöka och åtgärda förorenade områden som behöver saneras och efterbehandlas så att bostadsbyggande kan bli möjligt där.

4.3 Bostäder för äldre

Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen med ett ökande antal äldre med behov av anpassade bostäder krävs politiska åtgärder. För att underlätta för äldre på bostadsmarknaden, och för att bidra till en ökad rörlighet, föreslår Vänsterpartiet och regeringen att det införs ett nytt investeringsstöd för bostäder till äldre. Under 2016 avsätts 150 miljoner kronor som kan användas till ny- och ombyggnation av bostäder för äldre som upplåts med hyresrätt. Pengarna kan också användas till mindre anpassningar av gemensamma utrymmen i det befintliga bostadsbeståndet. Stödet byggs successivt ut till 300 miljoner kronor 2017 för att sedan permanentas på en nivå om 400 miljoner kronor fr.o.m. 2018.

4.4 Fortsatt behov av politiskt ansvar

Sammanfattningsvis är Vänsterpartiet stolt och glad över att vara överens med regeringen om de ovan nämnda satsningarna för att stimulera byggande av bostäder som människor har råd att bo i. Bostadsbristen ska mötas med ett ökat bostadsbyggande och de bostadspolitiska satsningarna som görs i budgetpropositionen för 2016 är de största som gjorts på över 20 år. Genom att investera i nyproduktion av bostäder skapas också samhällsnyttiga jobb på kort sikt. På lite längre sikt kommer dessa investeringar att leda till att arbetsmarknaden fungerar bättre.

Vänsterpartiet menar att politiken har ett ansvar för att det byggs fler bostäder, men också för att rätt typ av bostäder byggs. Regeringens målsättning är att det ska byggas minst 250 000 nya bostäder fram till 2020. Det är ett bra mål, och Vänsterpartiets uppfattning är att detta bör kompletteras med ett mål om att minst hälften av de nya bostäder som byggs fram till år 2020 ska vara hyresrätter.

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

Takten i befolkningsökningen indikerar att behovet av bostadsbyggande har ökat ytterligare sedan regeringen fastställde sitt mål. Fler och större satsningar för att stimulera nybyggnation kan därför bli aktuellt.

5 Höga byggkostnader hindrar byggandet

Höga produktionskostnader pekas ofta ut som en viktig faktor som hindrar bostadsbyggandet. Kostnader för både mark och själva byggandet ökar trendmässigt. Flera faktorer verkar fördröjande på byggandet, t.ex. den bristande konkurrensen i byggsektorn liksom det faktum att bostadsbristen driver upp markpriserna. Att sänka byggkostnaderna är en viktig fråga för att kunna öka byggtakten. Vänsterpartiets och regeringens förslag om ett investeringsstöd för hyresrätter ska också ses i detta sammanhang.

5.1 Öka konkurrensen i byggbranschen

Det har länge varit uppenbart att konkurrensen i byggbranschen inte fungerar som den ska. Byggsektorn präglas av en oligopolliknande struktur både inom själva byggandet och vad gäller byggmaterialbranschen. Detta konstaterades redan i den statliga Bygghöjningskommitténs slutrapport ”Skärpning gubbar” från 2002. I en uppföljningsrapport gjord av Statskontoret 2009, ”Sega gubbar?”, är den sammanfattande slutsatsen att ”problembilden är i stort sett densamma som när Bygghöjningskommittén lämnade sitt betänkande”. LO bekräftar också i en nyare rapport bilden av en bransch som trots att byggkostnaderna stiger har mycket god lönsamhet¹ och som hade det också under finanskrisen. Hög avkastning inom en viss sektor kan indikera konkurrensproblem eftersom en varaktigt hög vinstnivå i förhållande till andra branscher normalt skulle locka till sig nya aktörer.

En av de utredningar den tidigare bostadsministern Stefan Attefall tillsatte lyfter på nytt frågan om byggbranschens bristande konkurrens. Det är ett välkommet initiativ och utredningen berör såväl frågan om konkurrens som i vilken utsträckning finansiella restriktioner i dag är ett hinder för bostadsbyggande, särskilt för de mindre och medelstora företagen. Vänsterpartiets förhoppning är att utredningens slutsatser kommer att leda till en politisk styrning som innebär åtgärder som kan sänka det som är Europas högsta byggkostnader.

5.2 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

¹ Bostadsbrist och arbetsmarknad – hur får vi en bostadsmarknad i balans? Johan Hall, 2014.

att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att den borgerliga regeringen avskaffade förköpslagen år 2010. Förköpslagen innebar att kommunen hade förköpsrätt till en fastighet vid en överlåtelse som uppfyllde de kriterier som lagen uppställde. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering, tätbebyggelseutveckling och ett stöd för fler exploateringsavtal. Det bör därför införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att förvärva mark. 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. Att hålla på mark på det här sättet innebär att byggbar mark inte blir bebyggd trots att det finns ett stort behov. För att få tillgång till byggbar mark som inte används bör kommunerna ges möjlighet att återta en byggherres markanvisning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.3 Planeringsfrågor

De regler som styr planering och byggande måste vara förutsägbara, enhetliga och fylla sitt syfte. Den nuvarande plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 2011. Det stod tidigt klart att lagen hade brister och behövde moderniseras. Förra året fattade riksdagen på initiativ av den förra regeringen beslut om långtgående förändringar av PBL. Också den nya regeringen har fortsatt att lappa och laga i lagstiftningen. Vänsterpartiet menar att de beslutade förändringarna inte på något sätt innebär att plan- och byggprocessen förenklas. Detta beror på flera saker. En uppenbar orsak är att regelverket har förändrats så ofta att handläggarna måste lära nytt hela tiden. Ett annat problem handlar om att kommunernas plankontor i många fall helt enkelt varit underbemannade. Med hjälp av det stöd till kommuner som Vänsterpartiet och regeringen är överens om finns goda möjligheter att förbättra detta. PBL behöver vara ett transparent regelverk som både innebär förutsägbara och långsiktiga regler som alla aktörer kan lita på och att medborgerligt inflytande, demokrati och insyn måste värnas.

Människors möjligheter att välja hur de vill bo bör stärkas. Det är därför angeläget att kommunerna genom en aktiv politik bidrar till ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få ett bra och ändamålsenligt boende. En konkret åtgärd för att styra att det byggs bostäder som människor efterfrågar kan vara att förändra plan- och bygglagen så att kommunerna ges möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan. Förutsättningarna för att

använda översiktsplaner på motsvarande sätt bör också ses över. Vad som ovan anförts om möjligheter för kommunen att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.3.1 Bygg energisnålt och framtidsinriktat

Våren 2014 beslutade riksdagen att införa en ny bestämmelse i PBL, i korthet med innebörden att en kommun inte får ställa egna krav på en byggnads egenskaper vid planläggning, andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Förslagen kom från den s.k. Byggkravsutredningen vars slutsats var att olika kommunala krav vid byggande är fördyrande och därmed leder till ett minskat bostadsbyggande. De krav som främst avsågs är att många kommuner bygger mer miljövänligt och mer anpassat för personer med funktionsnedsättning än de måste.

I dag utgör användningen av energi i bostäder ca en tredjedel av Sveriges totala energianvändning. Bostadssektorn måste därför i högre utsträckning än i dag bidra till klimatomställningen. EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda anger att alla hus som uppförs efter 2020 ska vara nära-nollenergibyggnader. Om vi ska klara den målsättningen är det av avgörande betydelse att minska energianvändningen genom att ställa strängare krav på energianvändning vid nybyggnation. Det investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter som Vänsterpartiet och regeringen är överens om i budgetpropositionen för 2016 ställer därför hårda krav på energieffektivisering för att få ta del av stöden.

Kraven på energianvändning som i dag finns i BBR är alldeles för låga. De kritiserar också med rätta av såväl byggindustrin som forskare och miljöorganisationer. Boverket har på regeringens uppdrag tagit fram förslag på hur kraven på energieffektiviseringskravet i BBR ska kunna skärpas. Förslaget som precis har remissbehandlats innebär en rejäl ambitionshöjning jämfört med i dag. Vänsterpartiet välkomnar denna ambitionshöjning även om vi också är medvetna om en del av den kritik som remissinstanserna framfört. Kritiken gäller exempelvis användandet av begrepp som ”köpt” istället för ”använd” energi. Vänsterpartiet kommer att ta ställning till utformningen i denna del liksom till exakta gränsvåer när regeringen väl lägger sitt förslag.

5.3.2 Regionalt perspektiv i planeringen

Att ha ett regionalt perspektiv i planeringen är på många platser i landet av yttersta vikt för att skapa balans i bostadsbyggandet. En regions näringslivsutveckling och infrastruktur hänger ofta ihop, och i takt med att arbetsmarknadsregioner utökas och kommunikationer förbättras så följer inte heller bostadsmarknaden nödvändigtvis

kommungränserna. I Stockholmsregionen har det t.ex. visat sig att den generella byggtakten i länets sex rikaste kommuner varit mycket låg de senaste åren. Dessutom har nybyggnationen till största del bestått av villor och bostadsrätter. Andelen hyresrätter är försvinnande liten. Danderyd, Täby, Lidingö, Vaxholm, Nacka och Sollentuna är kommuner som varken tar ansvar för den bostadsbrist som finns bland ungdomar i den egna kommunen eller för den regionala bostadsbrist som omfattar hela länet. Men inte bara i storstadsregionerna, utan också i kommuner med vikande befolkningsunderlag kan det vara viktigt att ta hänsyn till ett mellankommunalt eller regionalt perspektiv med avseende på bostadsförsörjningen.

Trots detta har Sverige i dag ett mycket decentraliserat planeringssystem som bygger på kommunernas självstyre. Förutom att vissa kommuner i en region tar större ansvar än andra för bostadsbyggandet så finns det problem t.ex. med att kollektivtrafik inte byggs ut i den utsträckning som krävs i samband med att man bygger nya bostadsområden. Mot bakgrund av detta hade Vänsterpartiet förhoppningar om att Bostadsplaneringskommitténs slutbetänkande skulle innehålla skarpa och konkreta förslag på hur den regionala nivån för fysisk planering kan stärkas. Dagens regionplan i PBL är enligt Vänsterpartiets uppfattning inte tillräcklig.

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

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

5.4 Använd allmännyttan

Allmännyttan är av största vikt både för en social bostadspolitik och för bostadsförsörjningen. Genom det allmännyttiga bostadsbolaget kan kommunen påverka vad och hur mycket som byggs. Därför bör en del av den statliga bostadspolitiken vara att säkerställa och utveckla allmännyttans ställning. De senaste två mandatperioderna

har politiken dessvärre rört sig i motsatt riktning. Den borgerliga regeringen upphävde den s.k. tillståndsplikten vid överlåtelse av kommunala bostadsföretag. Det innebär att det står kommunerna fritt att sälja hela eller delar av de allmännyttiga bostadsbestånden utan att begära länsstyrelsens tillstånd.

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 därför 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.

Det finns också en roll att spela för de allmännyttiga bostadsbolagen vad gäller att pressa de höga byggkostnaderna. Ett bra exempel är SABO:s upphandlingar av s.k. Kombohus där byggbranschen har utmanats att bygga allmännyttiga bostäder till en viss maxkostnad per kvadratmeter boarea. Och i Stockholm har den rödgrönrosa majoriteten, med hjälp stadens allmännyttiga bolag Svenska Bostäder, precis påbörjat byggandet av 272 hyreslägenheter för unga vuxna, s.k. Snabba hus. För att bra och billigt byggande ska kunna bli verklighet på fler ställen bör det i varje kommun finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag eller att behovet uppfylls genom regional samverkan. I syfte att uppnå detta bör de kommuner som i dag saknar ett allmännyttigt bostadsbolag ha ansvar för att ett sådant på sikt byggs upp i kommunen. Regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.4.1 Sänk inkomstkraven för hyreskontrakt

Dagens bostadsbrist gör att hyresvärdar kan sålla bort hyresgäster med hjälp av högt ställda inkomstkrav. Det kan handla om att det ställs krav på fast anställning, eller i alla fall långa vikariat, eller att man inte har betalningsanmärkningar. Eftersom ungdomsarbetslösheten är hög och en majoritet av alla unga som jobbar har ett otryggt tidsbegränsat jobb, försämrar dessa krav möjligheterna för unga att få ett hyreskontrakt. Även de allmännyttiga bostadsbolagen ställer höga inkomstkrav. I Stockholm krävde tidigare nästan alla hyresvärdar en årsinkomst som är tre gånger högre än hyresutgifterna. Sedan årsskiftet är det kravet borttaget i de allmännyttiga bostadsbolagen. Hos privata hyresvärdar kan kraven fortfarande vara så höga eller högre.

Trots att det görs en individuell prövning i varje fall så har det visat sig att dessa prövningar är oflexibla på så sätt att det görs få undantag från inkomstkraven, även om det i det enskilda fallet kan röra sig om några hundralappar. Att ställa omotiverat höga inkomstkrav ökar bostadssegregationen och gör det svårare för många att få ett förstahandskontrakt. Det bör därför utredas vad man kan göra för att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska kunna ställa orimliga inkomstkrav. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.4.2 Behovet av obligatoriska bostadsförmedlingar

Man ska inte behöva vara beroende av kontakter för att få en bostad. Förutom att det måste finnas fler bostäder, och i synnerhet hyresrätter, så måste dessa fördelas på ett rättvist och förutsägbart sätt. För detta ändamål är bostadsförmedlingar ett bra verktyg. I dag är det bara ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling. Förutom att bostadsförmedlingar kan fördela bostäder på ett rättvist sätt kan de vara ett betydelsefullt instrument för boendeplanering genom att statistik över önskade bostäder avseende läge och storlek blir tillgänglig.

Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, ordna en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Renovera bostadsbeståndet

En stor del av Sveriges bostadsbestånd är i dag mer än 50 år gammalt och upprustningsbehovet för bl.a. de s.k. miljonprogramsområdena från 1960- och 70-talen är omfattande.

6.1 Rusta upp miljonprogrammets bostäder

Landets hyresgäster ska kunna bo i moderna, funktionella lägenheter med ökad tillgänglighet och låg energiförbrukning. En förutsättning för detta är att det befintliga bostadsbeståndet rustas upp för att möta dagens och framtidens behov.

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

Vänsterpartiet har mot den här bakgrunden länge drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till boende i flerbostadshus. Vi är därför glada över att Vänsterpartiet och regeringen är överens om att miljonprogrammets flerbostadshus ska moderniseras på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt som innebär att hyreshöjningen begränsas efter renoveringen. I budgetpropositionen för 2016 föreslås det att en miljard kronor årligen avsätts till ett upprustningsstöd för att renovera och energieffektivisera miljonprogrammets bostäder utan att hyran blir orimligt hög efter renoveringen.

Stödet bidrar till att upprätthålla den höga och sammanhållna svenska bostadsstandarden. För att få tillgång till upprustningsstödet bör hyresgästerna garanteras inflytande i renoveringsbehov. Stödet kommer också att skapa många nya arbetstillfällen.

Det upprustningsstöd som föreslås i budgetpropositionen för 2016 löser förhoppningsvis en del av de akuta problem som råder vad gäller renoveringsbehovet i dagens bostadsbestånd. I ett mer långsiktigt perspektiv kan det dock behövas andra åtgärder. En åtgärd som kan utredas är att införa skattefria underhållsfonder.

7 Stärk hyresgästens ställning

7.1 En stark allmännytta

Vänsterpartiet värnar allmännyttans roll och framtid. För oss är det viktigt med livskraftiga och ekonomiskt starka allmännyttiga bostadsbolag för att klara bostadsförsörjningen och för att föra en social bostadspolitik. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska dessa verka för allmännyttiga mål. Alla människor ska ha rätt till en bra bostad till rimliga kostnader. Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Genom hyror som motsvarar bostadens standard och kvalitet är syftet att kunna ge alla hyresgäster, oberoende av inkomst, en bra bostad till en rimlig kostnad. Ibland hävdas det att det är bruksvärdessystemets fel att det byggs så få hyresrätter. Vänsterpartiet menar tvärtom att det är bostadsbristen och den prispress uppåt den för med sig på ägda bostäder som skapar ett tryck uppåt även på hyrorna. Dessutom kan fastighetsägare redan i dag sätta s.k. presumtionshyror på nybyggnation som kan ligga långt över bruksvärdet för hyresrätten. Vänsterpartiet vill möta bostadsbristen med ökat byggande och vi säger nej till marknadshyror.

7.1.1 Minska inte antalet hyresrätter

Bristen på hyresrätter är fortsatt stor samtidigt som nästan 353 000 unga vuxna saknar eget boende. Ofta efterfrågar ungdomar hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom att bygga bort bostadsbristen behöver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter. Ett stort problem är att hyresrätter säljs och ombildas till bostadsrätter. Sedan år 2000 har ca 160 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i landet. Av dessa finns en övervägande majoritet i Stockholms län. Stockholms stad dominerar också utförsäljningen av allmännyttans lägenheter.

Beslut om utförsäljningar görs i kommunerna. På riksnivå 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. 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. Länsstyrelserna bör ha möjlighet att stoppa ombildningar av allmännyttiga bostäder till bostadsrätter om fastigheterna säljs under marknadspris eller om det är brist på hyresrätter på den aktuella bostadsmarknaden. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7.2 Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar

Det finns ett flertal exempel på hyresvärdar som inte sköter sig. I medierna rapporteras det med jämna mellanrum om fastighetsägare som inte lagar fuktskador eller underlåter att sanera bort skadedjur i lägenheter. Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet inte minst beroende på den omfattande utförsäljningen av t.ex. allmännyttans bostäder till riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande och det är ingen orimlig tanke att fastigheter säljs i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad kan givetvis skapa oro hos hyresgästerna. I en rapport från Hyresgästföreningen framgår också att det skiljer i underhållskvalitet mellan allmännyttan och privata fastighetsägare till de senares nackdel. Tidningen Fastighetsvärlden genomförde i våras en kartläggning av miljonprogramsområdena i Sveriges 23 största kommuner. Kartläggningen visade att mer än hälften av lägenheterna numera ägs av privata hyresvärdar.

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

För att hyresrätten ska vara en attraktiv och trygg boendeform i framtiden behöver hyresgästernas ställning stärkas i flera avseenden. I utredningsdirektiven till ”Stärkt ställning för hyresgäster”, som Vänsterpartiet och regeringen alltså är överens om, är uppdraget också att se över de nya reglerna om privatuthyrning som drevs igenom av den förra regeringen. Bland annat ändrades reglerna om uppsägning av en hyresgäst och man öppnade för mer marknadsanpassade hyror.

Ett tredje tema i utredningen gäller ökat inflytande för hyresgäster vid renovering. Det är viktigt att hyresgästerna ges inflytande i upprustningsprocessen så att det renoveras för de människor som faktiskt bor i ett bostadsområde. I dag vittnar många hyresgäster om att de inte alls har fått vara med och påverka omfattningen av en renovering. I vissa fall har detta inneburit att människor tvingas flytta. Detta trots att hyresgästerna enligt lag ska ge sitt godkännande till en ombyggnation innan den startar. Problemet i dag är bl.a. att även om hyresgästerna skulle motsätta sig en ombyggnation så kan fastighetsägaren söka tillstånd för sina planer hos hyresnämnden.

7.2.1 Underlätta åtgärdsföreläggande vid bristande underhåll

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

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

7.2.2 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll

I dag är det svårt, krångligt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför många gånger riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen, eller strunta i att åtgärda fel. Vänsterpartiet föreslår därför att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Därigenom kan förfarandet bli billigare och enklare. Samma regler som i skadeståndsmål bör gälla, dvs. att om värden inte kan bevisa att hen har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet så sätts hyran ned. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Vad som ovan anförts om att göra det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7.2.3 Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt, så har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av p.g.a. att det saknas förvaltare som kan ta sig an ärendet. Detta är en otillfredsställande ordning. Vänsterpartiet menar att i ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen så ska kommunerna vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare. Vad som ovan anförts om att kommunerna ska vara skyldiga att bistå med förvaltare bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7.2.4 Förhindra missbruk av rivningskontrakt

Det finns fler situationer än de som kommer att utredas i ”Stärkt ställning för hyresgäster” där hyresgästens ställning behöver förbättras. En sådan situation är missbruket av s.k. rivningskontrakt. Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd och många hyresvärdar sätter i system att hyra ut på det här sättet. Antalet rivningskontrakt har ökat med 25 procent sedan 2009.

Vänsterpartiet menar att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Det kontrolleras alltför sällan att hyresvärden t.ex. vidtar den renovering som man uppgett när man ansökte 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.

7.3 Värna bruksvärdesprincipen

I Sverige har vi kollektivt förhandlade hyror som sätts utifrån en bostads bruksvärde. Syftet med detta är att alla ska ha rätt till en bra bostad till rimlig kostnad. I den bostadspolitiska debatten förespråkar allt fler debattörer att bruksvärdessystemet ska överges till förmån för marknadshyror. Vänsterpartiet säger nej till marknadshyror.

Vi vet att om marknadshyror infördes så skulle hyrorna stiga kraftigt på de orter där bostadsbristen är stor. Detta illustreras tydligt genom systemet med presumtionshyror som innebär att hyran i nybyggnation tillåts att ligga över bruksvärdet i femton år. I Stockholm kan exempelvis en nybyggd fyra kosta drygt 18 000 kronor per månad. Om marknadshyror skulle införas skulle människor med låga och normalstora inkomster i många fall helt enkelt inte ha råd att bo kvar i sin bostäder. Dagens hyresförhandlingssystem skyddar hyresgästens rätt att bo kvar i och med att hyresvärden inte kan höja hyran som den vill. De som främst skulle tjäna på ett införande av marknadshyror är i stället företag som bygger eller äger bostäder och som på så sätt kan ta ut högre hyror. Det går inte heller att bortse ifrån att i fallet med marknadshyror så är det ofrånkomligt med s.k. social housing, dvs. att det offentliga upplåter bostäder till de människor som inte har råd att betala marknadshyra. Ett sådant system skapar och upprätthåller socialt och ekonomiskt utanförskap.

Vänsterpartiet värnar bruksvärdessystemet. Nedan följer ett antal förslag som ytterligare skulle stärka systemet.

7.3.1 Allmännyttans hyresnormerande roll

Allmännyttans hyresnormerande funktion har försvunnit. Tidigare prövade hyresnämnden främst hyran mot hyressättningen i likvärdiga allmännyttiga bostadsföretag. Sedan 2011 har detta system ersatts med en regel om att jämförelse görs med likvärdiga lägenheter med förhandlade hyror hos både kommunala och privata bostadsföretag. Eftersom de privata värdarnas hyror ligger något över de allmännyttiga och generellt har ett intresse av att ständigt pressa upp hyrorna så kan vi se att den här modellen ger utrymme för större hyreshöjningar. I kombination med den akuta bostadsbristen på många orter kan detta i slutändan leda till orimliga hyresnivåer.

Allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

7.3.2 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. I väntan på att allmännyttan åter får en hyresnormerande roll och så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Påtaglighetsrekvisitet bör tas bort. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

7.3.3 Bredda begreppet likvärdighet

När en prövning av hyran sker i hyresnämnden görs antingen en direktjämförelse mellan prövningslägenheten och jämförelselägenheter eller en allmän skälighetsbedömning där nämndens kännedom om hyresläget på orten spelar en avgörande roll. I praxis ställs mycket höga krav för att lägenheter ska anses likvärdiga och jämförbara med varandra, vilket lett till att direktjämförelser nästan aldrig sker. Samtidigt som den nya lagen skulle leda till att bredda jämförelseunderlaget har kravet på ”likvärdighet” i praktiken skruvats åt.

Det är uppenbart att lagstiftarens intention varit att bruksvärdeshyrorna på bostadsmarknaden i regel ska fastställas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter. Men i dagsläget sker nästan alla avgöranden genom allmänna skälighetsbedömningar som i hög utsträckning hamnar på den övre delen av hyresskalan. Det undergräver i praktiken den kollektiva förhandlingsmodellen och rättvisan på hyresmarknaden. Lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Jonas Sjöstedt (V)

Jens Holm (V)

Maj Karlsson (V)

Hans Linde (V)

Karin Rågsjö (V)

Mia Sydow Mölleby (V)

Nooshi Dadgostar (V)