

Motion till riksdagen 2009/10:C483

av **Carina Moberg m.fl. (s)**

Trygghet och rättvisa i boendet

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om införande av ett nytt stöd för byggande av klimatsmarta hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av ökad samverkan mellan stat, kommun, näringsliv och boende för att fler attraktiva bostadsområden ska kunna utvecklas.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av upprustning och renovering i de s.k. miljonprogramsområdena.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hyresrättens betydelse för arbetsmarknaden.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hyressättningen.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om allmännyttans betydelse som bostadspolitiskt instrument.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om utförsäljningarna av allmännyttiga hyresrätter.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regler vid ombildning av allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrätten som upplåtelseform.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av lagstiftningen för att stärka hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om rättvisa villkor mellan upplåtelseformerna.

Fel! Okänt namn på

12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om betydelsen av att garantera bruksvärdeshyror vid uthyrning i andra hand.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka statens roll som kunskapsspridare.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över regelverket kring byggförsäkring.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över tomträttslagstiftningen.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om översyn av utsköningsbalkens regler.

Motivering

Alla människor, inte bara de med särskilt goda ekonomiska förutsättningar, ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg och attraktiv boendemiljö. Den växande arbetslösheten i Sverige innebär att många hushåll får en kraftigt försämrad ekonomi. En osäker hushållsekonomi riskerar att leda till otrygghet i boendet, oavsett boendeform. Socialdemokraterna menar att trygghet i boendet är avgörande för att var och en av oss ska kunna utvecklas och bidra till vår gemensamma välfärd.

Blandade upplåtelseformer med såväl hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt som kooperativa hyresrätter i fler attraktiva bostadsområden öppnar möjligheter för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. En väl fungerande bostadsmarknad med hög rörlighet utan inlåsnings effekter är i sin tur en förutsättning för en väl fungerande arbetsmarknad, ökad sysselsättning och tillväxt i ekonomin. Därför är en fungerande bostadsmarknad med blandad bebyggelse en både nationell och lokal angelägenhet. Ett nära samarbete med näringsliv, intresseorganisationer och boende är också av avgörande betydelse.

Socialdemokraterna menar att de bostadspolitiska verktygen behöver utvecklas. Det krävs nya och skarpare verktyg för att trygga bostadsförsörjning, skapa rättvisa mellan olika boendeformer och skapa fler attraktiva bostadsområden där människor vill och kan bo. Bostadsbyggandet behöver öka markant från nuvarande katastrofalta låga nivåer. Stabila och långsiktiga regelverk måste skapas. För detta krävs en social bostadspolitik som ser till varje boendes rätt att bo tryggt och på rättvisa villkor, oavsett boendeform.

Attraktiva bostadsområden

Socialdemokraterna vill se fler attraktiva bostadsområden. Vi vill ha ett samhälle med minskade klyftor och ökad social sammanhållning. Vi vill se bostadsområden med bättre variation där bostäder, affärer, restauranger och arbetsplatser blandas och tillgången till kommunikationer är god. Lokal sam-

verkan mellan boende, kommun, bostadsföretag, föreningsliv och näringsliv kan mobilisera den kraft som krävs för att lyfta hela områden och göra att fler människor kan komma till sin rätt och förverkliga sina livsprojekt och drömmar. Vi vill minska trångboddheten bland familjer med många barn eller med en ensam försörjare. Tillgängligheten behöver öka. Vi behöver stärka den sociala infrastrukturen i samhället, och där utgör bostaden och boendemiljön en viktig del. Det ställer krav på ökad nybyggnation av bostäder såväl som kompletteringsbebyggelse och omfattande renoverings- och utvecklingsprogram av befintligt bostadsbestånd. För att nå framgång krävs en tillräcklig lagstiftning och ett gemensamt ansvarstagande mellan alla berörda aktörer på bostadsmarknaden.

För att stimulera en ökad nybyggnation föreslår Socialdemokraterna att ett nytt investeringsstöd för byggande av klimatsmarta hyresrätter införs. Vi ser ett behov av ett statligt investeringsstöd för hyresrätter, inte minst för att öka möjligheten för ungdomar och studerande att få en bostad. Stödet ska stimulera byggandet av miljövänliga hyresbostäder med överkomliga hyror. En viktig del i denna politik är att genom nyproduktion stimulera flyttkedjor som omfattar breda grupper i samhället.

Vi anser även att det är viktigt att kommunerna, liksom staten, bedriver en aktiv markpolitik som kan bidra till attraktiva bostadsmiljöer med varierat utbud av bostäder till rimliga boendekostnader. Den lagstiftning som finns gällande markanvändning är oklar och många kommuner prövar sig fram och hoppas ingen överklagar eller på annat sätt motsätter sig de konstruktioner som nu används. Lagstiftningen bör därför ses över.

Stora delar av de områden som byggdes under de så kallade miljonprogramsåren är i behov av upprustning, och det gäller inte bara husen utan områdena i sin helhet. Denna centrala utmaning för bostadspolitiken är också en strategisk möjlighet till utveckling och förnyelse – en möjlighet som nu måste tas tillvara. Socialdemokraterna menar att det krävs en ökad samverkan mellan såväl stat, kommun, näringsliv som boende för att fler attraktiva bostadsområden ska kunna utvecklas. Genom att alla aktörer samverkar för en bättre boendemiljö ökar förutsättningarna för ett framgångsrikt arbete. Detta är också avsikten med Socialdemokraternas förslag till Miljardprogram för miljonprogrammen.

Allmännyttan och andra fastighetsägare

De allmännyttiga bostadsbolagen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att klara bostadsförsörjningen. De utmärkande dragen för svensk allmännytta är att bostadsföretagen ägs, med några få undantag, helt eller huvudsakligen av kommunen, att de drivs utan vinstsyfte och är öppna för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll. Den svenska allmännyttan skiljer sig därmed från sin motsvarighet i många andra länder, där fokus istället riktas mot "social housing" med fokus på svagare grupper på bostadsmarknaden. Allmännyttan ska även i framtiden erbjuda bra bostäder till breda grupper.

Fel! Okänt namn på

Vi socialdemokrater vill fortsätta att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen på ett sådant sätt att ägarna ges professionella möjligheter att ta sitt bostadspolitiska ansvar. I det sammanhanget bör en tydlig definition av begreppet fastställas och ett socialt uppdrag formuleras. Det kan därför behöva övervägas om det krävs en större tydlighet gentemot kommunerna om att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och då särskilt ansvaret om boende till rimliga kostnader. För detta kan även de bostadspolitiska verktyg kommunerna har att tillgå behöva förbättras. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör baseras på kunskap om de verkliga behoven på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden. Det är angeläget att kommunerna genom de allmännyttiga bostadsföretagen bidrar till ett varierat utbud på de lokala bostadsmarknaderna. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att bo i en bra bostad, vilket är ett viktigt välfärdspolitiskt mål, samtidigt som utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad främjas.

De kommunala bostadsföretagen bör driva verksamheten enligt affärs-
mässiga principer och utan vinstsyfte inom ramen för de förutsättningar som ges av det uppdrag företagen har. På så vis kan bolaget också anpassa beståndet till behoven hos olika grupper – ungdomar, studenter, barnfamiljer och äldre.

Vi socialdemokrater vill fortsätta att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen på ett sådant sätt att ägarna ges professionella möjligheter att ta sitt bostadspolitiska ansvar. Av landets 290 kommuner har 277 ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag. Kommuner som idag står utan allmännyttiga – Danderyd, Borgholm, Grästorp, Hjo, Lerum, Lomma, Markaryd, Nacka, Salem, Täby, Vaxholm, Valdemarsvik och Åtvidaberg¹ – har givetvis ett särskilt ansvar att på annat sätt tillgodose alla invånares rätt till bostad.

Över hälften av landets hyreslägenheter ägs av privata bostadsföretag. De privata fastighetsägarna förvaltar således en betydande andel av det svenska fastighetsbeståndet. Det handlar såväl om privata fastighetsägare som äger ett mindre antal hyreslägenheter som om stora börsnoterade fastighetsbolag med hundratals hyreslägenheter i sitt bostadsbestånd. Det stora flertalet privata fastighetsägare bedriver sin verksamhet på ett professionellt sätt. Hyresgästerna erbjuds bra boende till hög kvalitet. Duktiga och seriösa privata fastighetsägare är en förutsättning för en väl fungerande bostadsmarknad.

Hyresgästernas inflytande och trygghet

Det finns tyvärr flera exempel på att hyresgäster utnyttjats av oseriösa fastighetsägare genom att undermåliga bostäder hyrs ut till boende som har svårt att finna en annan bostad. Medier har rapporterat om skräckexempel, men det

¹ Källa: Boverket.

finns all anledning att befara att det finns ett mörkertal av fler exempel på undermåliga fastigheter.

Socialdemokraterna menar att det krävs en tydlig lagstiftning där fastighetsägarnas ansvar för en god bostadsförvaltning slås fast. Den lagstiftning som finns idag med förvärvslag och bostadsförvaltningslag bör vidareutvecklas. Socialdemokraterna anser att det är mycket allvarligt att regeringen avser att upphäva den så kallade förvärvslagen. Om förvärvslagen avskaffas kommer ingen prövning att ske av en köparens lämplighet att äga och förvalta hyreshus. Risken att köpare som är direkt olämpliga kommer att etablera sig på hyresmarknaden ökar och hyresgästernas boendetrygghet minskar. Socialdemokraterna avvisar därför det av regeringen aviserade förslaget om att avskaffa förvärvslagen.

Socialdemokraterna anser att det vid sidan om en förvärvslag krävs en skärpt bostadsförvaltningslag som gör det möjligt att i tidigt skede ingripa mot fastighetsägare som missköter förvaltning av hyreshus. Vidare bör en översyn av lagstiftningen göras för att se över hur hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten kan stärkas.

Utförsäljningar och ombildning av hyreslägenheter

Den moderatstyrda regeringen avskaffade tillsammans med en borgerlig majoritet i riksdagen den så kallade tillståndsplikten den 1 juli 2007. Därefter har utförsäljningarna av allmännyttiga lägenheter ökat kraftigt. Under år 2008 såldes 18 000 allmännyttiga lägenheter i 82 kommuner. Cirka 75 procent av alla försäljningar skedde i Storstockholm. Också bland kommande utförsäljningar dominerar Stockholms stad genom sina planer på att sälja ut ytterligare 15 000 lägenheter de närmaste två åren.² Detta sker i ett läge när nyproduktionen av hyreslägenheter når bottenivåer.

På många håll råder bostadsbrist, vilket särskilt drabbar de unga och de med svag ekonomi. Inte minst riskerar bristen på hyresrätter att få negativa konsekvenser för arbetsmarknaden. Studier visar att hyresrätten har en stor betydelse för rörligheten på arbetsmarknaden, inte minst för arbetslösa och deras interregionala rörlighet. Mot denna bakgrund är det bekymmersamt att det i vissa kommuner bedrivs en aktiv och ideologiskt driven utförsäljningspolitik av allmännyttan, inte sällan till reapriser.

Vi socialdemokrater vill stärka människors möjligheter att välja hur de vill bo. Blandade upplåtelseformer med såväl hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och kooperativa hyresrätter är en viktig del i en sådan politik. Blandad byggelse är även en viktig del för att skapa fler attraktiva bostadsområden. Vi

² Bostadsmarknaden 2009–2010 s. 34 f.

Fel! Okänt namn på

vill se mer av kompletteringsbebyggelse där exempelvis områden som domineras av hyresrätter kompletteringsbebyggs med villor, radhus och bostadsrätter. I stora ensidiga hyreshusområden kan även ombildningar till bostadsrätter och kooperativa hyresrätter behövas.

Ombildningsprocesserna måste ske på ett öppet och korrekt sätt där de boende själva förfogar över processen. Exempel har lyfts fram via medier där stämmobeslut och rösters giltighet ifrågasatts och det har även förekommit att de så kallade ombildningskonsulterna förverkat sitt förtroende. Detta är mycket allvarligt.

Enligt bostadsrättslagen krävs att två tredjedelar av hyresgästerna vid en omröstning stöder beslutet om att köpa fastigheten. I de fall det inte finns en sådan majoritet är det naturligtvis rimligt att fastigheten kvarstår som hyresrätt. Socialdemokraterna menar att när en stor andel av hyresgästerna röstar emot en ombildning bör de ges rätten att tryggt kunna fortsätta att bo på det sätt de en gång valt. Vi anser därför att det är nödvändigt att bostadsrättslagen ses över. Förfarandet vid bostadsrättsombildning behöver bli tydligare och mer rättssäkert. Det behöver införas en begränsning av antalet omröstningar inom en avgränsad tidsperiod, och förstärkningar behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. Ett exempel skulle kunna vara att en opartisk funktion såsom notarius publicus deltar på föreningsstämmorna för att öka rätts säkerheten.

Hyressättning

Ett stabilt och långsiktigt hållbart hyressättningssystem är avgörande inte bara för en fungerande hyresmarknad utan också för en fungerande bostadsmarknad som helhet. Socialdemokraterna är starka försvarare av bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet är viktigt för att garantera hyresgästens besittningsskydd. Hyresgästen ska känna trygghet i sitt hem och inte behöva riskera oskäligen hyreshöjningar. Lägenheternas bruksvärde ska vara avgörande vid hyressättningen. Brist på bostäder ska inte vara hyresdrivande. Hyrorna ska kort sagt vara rimliga och förutsägbara.

Till skillnad från flera uttalanden från riksdagspartierna inom högeralliansen anser Socialdemokraterna att hyressättningen ska styras av andra principer än den som enbart grundar sig på utbud och efterfrågan. Marknadshyror är inte den modell som gynnar hyresgäster med vanliga inkomster. Därför avvisar vi socialdemokrater de förslag som lämnas i slutbetänkandet från Utredningen om allmännyttan SOU 2008:38 *EU, allmännyttan och hyrorna*.

Hyressättningssystemet måste innehålla tydliga regler som begränsar hur mycket hyrorna får höjas för att motverka ockerhyror och försäkra hyresgästen ett faktiskt besittningsskydd. En förutsättning för att dessa mål ska kunna uppnås är att lagstiftningen utformas så att den stöder ett framsynt ansvarstagande från parterna på bostadshyresmarknaden. Vår mening är att förändringar av hyresregleringen måste ske inom ramen för bruksvärdessystemet.

Enligt vår mening bör parterna på bostadshyresmarknaden ges ett särskilt ansvar för att se till att hyresgästernas trygghet i sitt boende inte riskeras vid den avvägning av olika bruksvärdesfaktorer som måste göras vid hyressättningen. Vi ser därför positivt på det förslag om den framtida hyressättningen som Hyresgästerna och Sabo lagt på regeringens bord och som vi menar utgör en viktig grund för utformningen av kommande regelverk.

Det är samtidigt mycket beklagligt att den moderatstyrda regeringen ännu inte kunnat presentera förslag på ny lagstiftning för riksdagen. Regeringens senfärdighet orsakar onödig oro och osäkerhet på hyresmarknaden.

Rättvisa villkor för upplåtelseformerna

En väl fungerande bostadsmarknad som erbjuder verklig valfrihet förutsätter ett regelverk som är så neutralt som möjligt till de olika upplåtelseformerna. Under den sittande regeringen har snedvridningen mellan de olika upplåtelseformerna ökat kraftigt. Ett exempel på orättvisa villkor mellan upplåtelseformer är att regeringen valt att helt undanta hyresrättsboende och bostadsrättsföreningar från möjligheterna till ROT-avdrag.

Ett annat exempel som kan nämnas är att regeringen i samband med introduktionen av ägarlägenheter valde att skattemässigt gynna den nya upplåtelseformen jämfört med andra upplåtelseformer, inte minst bostadsrätten.

Cirka en femtedel av landets bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Till bostadsrättsboendets fördelar hör att ekonomiskt ansvar och engagemang delas genom en egen insats och gemensam finansiering i bostadsrättsföreningen. Upplåtelseformen stimulerar även till gemensamt ansvarstagande i förvaltning och goda grannkontakter. Vi socialdemokrater är positiva till bostadsrätten som vi menar fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden. Det är angeläget att bostadsrätten kan utvecklas som boendeform också i framtiden.

Vanligtvis sker finansieringen av en bostadsrättsförening dels genom att föreningen tar upp lån, dels genom att medlemmarna tillskjuter kapital i form av insatser. De som lånar till insatsen får skattereduktion för räntekostnaden. Däremot får inte bostadsrättsföreningen någon skattereduktion, eller annan form av kompensation, för sina räntekostnader. När det gäller ägarlägenheten blir situationen en annan. Där blir hela belåningen individuell och skattereduktionen beräknas därför på hela räntekostnaden. Ägarlägenheten gynnas därför framför bostadsrätten.

Vi menar att den finansieringsform som är vanlig för bostadsrätter har flera positiva egenskaper. Genom att en del av finansieringen av en ny bostadsrättsförening kan ske gemensamt i föreningen blir nivån på insatserna lägre än vad de hade blivit med en helt igenom individuell finansiering. I stället blir månadsavgiften högre, men det kan vara att föredra för hushåll som har svårt att låna mycket själv eller kanske inte vill skuldsätta sig alltför mycket. Enligt vår uppfattning gäller detta särskilt för unga på bostadsmarknaden. Det är olyckligt om konsumenterna på bostadsmarknaden i valet mellan bostadsrätt och ägarlägenhet styrs av reglerna om skattereduktion för räntekostnader.

Fel! Okänt namn på

Det är av stor vikt att alla upplåtelseformer omgärdas av ett regelverk där förutsättningarna är rättvisa, tydliga och förutsägbara. Överväganden kring ändringar i regelverk för befintliga upplåtelseformer bör därför ske med stor försiktighet.

Socialdemokraterna vill ha stabila spelregler för Sveriges villa- och radhusägare. Vi föreslår därför att den nuvarande modellen för fastighets-skatt kvarstår med tre tydliga förbättringar för att öka rättvisan, skapa neutralitet mellan boendeformer och öka rörligheten på bostadsmarknaden. Förbättringarna är utformade med särskild tanke på storstäderna. Vi anser vidare att neutraliteten mellan olika upplåtelseformerna bör utredas.

Tryggt boende i andra hand

Andrahandsuthyrningen växer kraftigt i storstäderna. För en del innebär andrahandsboendet en flexibel och snabb lösning på ett bostadsbehov under en kortare tid. För många är andrahandsboende dock den enda möjligheten till en bostad – särskilt gäller detta för de unga. De som ännu inte tagit sig in på bostadsmarknaden får allt svårare att göra det. De hänvisas istället till andrahandsboende med risk för oskäligen hyror, inneboende i någon annans bostad eller att få bo kvar hos föräldrarna. En av de viktigaste frågorna när det gäller andrahandsuthyrning är reglerna för hyressättningen. Det finns starka skäl att se över regelverket för att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning.

Regeringen har under förra riksdagsåret infört en ny upplåtelseform på den svenska bostadsmarknaden, ägarlägenhet. Som Socialdemokraterna tillsammans med Vänsterpartiet och Miljöpartiet påpekade vid riksdagens behandling av regeringens proposition om ägarlägenheter medför det regelverk som omgärdar ägarlägenheter att otryggheten på bostadsmarknaden ökar (2008/09:C3). Införandet av ägarlägenheter visar tydligt att regeringen prioriterar tillkomsten av en ny upplåtelseform med äganderätt före ett robust regelverk som garanterar de boendes rättigheter. Ett tydligt exempel på detta är att regeringen valt att tillämpa hyreslagens regler om förstahandsuthyrning av småhus även för ägarlägenheter. Genom att fler fritt kan hyra ut ägarlägenheter kommer det att leda till fler mindre lämpliga hyresvärdar på svensk hyresmarknad. Ett flerbostadshus kan i praktiken bestå av flera sådana hyresvärdar. Särskilt oroande är att det ojämlika förhållandet mellan lägenhetsägare och den som hyr i andrahand riskerar att öppna för en friare hyressättning och en ny form av beroendeförhållande mellan hyresgäst och hyresvärd. Det starka beroendeförhållandet kan leda till att hyressättningen enligt bruksvärdet helt sätts ur spel. Besittningsskyddet måste därför stärkas.

Att tryggt kunna äga sitt boende

Stabila regler för fastighetsskatten

Socialdemokraterna föreslår att den nuvarande modellen för fastighetsskatt kvarstår med tre tydliga förbättringar för att öka rättvisan, skapa neutralitet mellan boendeformer och öka rörligheten på bostadsmarknaden, inte minst i storstäderna.

Byggfel

Det är av största vikt att nyproduktion såväl som renovering, ombyggnad och tillbyggnad sker på sådant sätt att beprövad erfarenhet och kunskap tas tillvara. Nya lösningar bör vara väl underbyggda innan de används i stor skala på bostadsmarknaden. Tyvärr finns exempel på att så inte alltid är fallet. Hus drabbas av fukt eller andra skador efter bara några år. Drömvillan håller inte vad som utlovats och enskilda bostadskonsumenter befinner sig i en mycket utlämnad situation. Trots att byggherren bär ansvaret om felaktiga konstruktioner används tvingas bostadskonsumenter i vissa fall in i rättsliga processer för att få felen avhjälpta och ersättning för skada. Socialdemokraterna menar att byggherrarna måste ta sitt ansvar för att bostäderna uppfyller de krav samhället ställt upp. Vidare bör staten stärka sin roll som kunskapspridare. Ett sätt är att främja och stödja grundforskning och behovsstyrd forskning inom samhällsbyggande.

Frågan om obligatorisk byggförsäkring har uppmärksammats vid ett flertal tillfällen under de år de nuvarande reglerna varit i kraft. Inte minst har synpunkter framförts kring kravet på att så kallade självbyggare ska teckna byggförsäkring och hur försäkringarna i övrigt är utformade. Mot bakgrund av detta anser Socialdemokraterna att regelverket för byggförsäkring bör ses över.

Tomträtten behöver ses över för ökad trygghet

Tomträttsens betydelse som redskap i bostadspolitik har minskat. Tomträtten har sitt ursprung i strävan att människor skulle kunna bygga hus även om de inte hade råd att köpa marken. Vi menar att denna strävan fortfarande har relevans, inte minst i storstadsområden där markpriserna är höga.

Tyvärr har syftet med tomträttsupplåtelser allt mer utvecklats till att bli en boendeform som innebär att kommunerna ensidigt kan tillgodogöra sig värdestegringen på marken i form av höjd tomträttsavgäld. För den enskilde har tomträtten blivit en otrygg och oförutsägbar upplåtelseform. Problemen hänger framför allt ihop med den kraftiga prisutveckling som skett på marken.

Avgäldshöjningarna är i många fall mycket stora, och det finns många exempel på höjningar – t.o.m. med flera hundra procent – vilka medfört att

Fel! Okänt namn på

många inte har råd att bo kvar utan tvingas flytta. Likväl som Socialdemokraterna är starka försvarare av bruksvärdessystemet för hyresrätter som en viktig utgångspunkt för att människor ska känna sig trygga i sitt boende anser vi att tomträttsreglerna bör innehålla någon form av generella skyddsregler mot oskäligen avgäldsökningar. Tomträttsinstitutet bör få en sådan utformning att kommunerna kan anpassa avgälderna efter omständigheterna på ett sätt så att bostadssociala hänsyn kan tas.

Socialdemokraterna anser att tomträttslagstiftningen bör ses över. Det gäller tomträtter för såväl småhus som flerfamiljshus. Det finns skäl att överväga om inte också bostadsarrendatorernas belägenhet bör ingå i en sådan översyn.

Däriigenom kommer tomträttsinstitutet att åter kunna bli ett verksamt instrument för de kommuner som väljer att ta sitt bostadsförsörjningsansvar på allvar. Enligt vår mening bör institutet åter utformas som ett bostadspolitiskt instrument med social inriktning.

Bolån och andra skulder

I takt med den stigande arbetslösheten sker nu en kraftig ökning av antalet hem som kronofogden mäter ut och säljer på exekutiv auktion. Det gäller såväl bostadsrätter som egnahem. Inte sällan är det banker eller bostadsrättsföreningar som begär försäljning till följd av att gäldenären har svårt att betala sina månadsavgifter. Kronofogdens prognos för kommande år ser fortsatt dyster ut. Kronofogden menar att en kommande räntehöjning på ett par procent samtidigt som över en halv miljon svenskar är arbetslösa riskerar att slå hårt. Familjer som tidigare klarat sina boendekostnader och andra ekonomiska åtaganden riskerar att få det mycket tufft.

Efter en proposition av den moderatstyrda regeringen infördes under 2008 nya regler i utsökningsbalken (2006/07:34 Förenklat utmättningsförfarande). Förändringarna sades syfta till att förenkla utmättningsförfarandet hos kronofogden. Det har nu framkommit att förändringarna i lagen inneburit att även de med mycket små skulder riskerar att få sina bostäder utmäta. En orsak till detta är att det inte finns någon begränsning för hur stor en skuld måste vara för att kronofogden ska kunna utmäta en gäldenärs lägenhet eller villa. Om det inte finns några andra tillgångar kan således bostaden mätas ut även om skulden kan anses vara liten. Socialdemokraterna anser att det förenklade utmättningsförfarandet inneburit att tryggheten för skuldsatta försämrats på ett orimligt sätt. Inte minst gäller detta barnens rätt till ett tryggt boende. Vid fråga om avhysningar av barnfamiljer måste lagen ge skydd för barnen tills en tillfredställande lösning finns för barnfamiljen. Det är nödvändigt att snarast se över regelverket i utsökningsbalken för att öka tryggheten för boende i bostadsrätt eller egna hem.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 6 oktober 2009

Carina Moberg (s)

Johan Löfstrand (s)

Gunnar Sandberg (s)

Fredrik Lundh (s)

Börje Vestlund (s)

Eva Sonidsson (s)

Christina Oskarsson (s)

Kristina Zakrisson (s)

Rose-Marie Carlsson (s)