



# Bostadspolitiskt program

20 Region  
21 Stockholm

 Hyresgästföreningen

## **En region för alla med ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas**

Alla har rätt till ett bra hem. Det handlar om trygghet, men också om självständighet och frihet. Med egna hem, där vi kan bestämma själva och utvecklas, får vi en större tro på oss själva.

Hemmet är en social rättighet och en grundsten i våra liv. Det är där vi återhämtar oss, äter, vårdar relationer och gör upp semester- och framtidsplaner. Hemmet ska vara en trygg plats där hyran är rimlig, så att vi har råd att bo kvar. Alla ska ha inflytande över sitt boende och kunna påverka utvecklingen i sitt bostadsområde.

Hemmet är också en av samhällets viktigaste delar. Att alla har ett hem där man själv bestämmer är avgörande för både välfärden och samhällets utveckling. Det ska vara en självklarhet och en mänsklig rättighet att ha ett hem – därför måste kommunerna leva upp till regeringsformens skrivning om medborgarnas rätt till en bostad.

Att bostadsmarknaden och arbetsmarknaden går i takt är oerhört viktigt för ett samhälle. Arbetsgivare behöver få in arbetskraft från andra delar av landet och då är bostäder en förutsättning, vilket det är en skriande brist på i vår region. Bostadsbristen hämmar alltså utvecklingen av arbetsmarknaden och näringslivet i stor grad.

Vi ser bostaden som en del av välfärden och vi menar att den borde jämföras med skola, vård och omsorg. Vi ser hyresrätten som ett attraktivt och långsiktigt boende, för alla perioder i livet. En hyreslägenhet ger unga en möjlighet att flytta hemifrån, och den ger människor möjlighet att vara flexibla och prova på arbete på en annan ort. Hyresrätten ger även par möjlighet att separera och förutsättningar för personer med en svag ekonomi att få ett tryggt boende.

Vi vet att när människor mår bra i sina hem, mår samhället också bra. Därför är Hyresgästföreningens vision att skapa ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas.

Bostadssituationen i Stockholmsregionen kan närmast beskrivas som ett haveri. Bara i Stockholms stads bostadskö står över 90 000 aktivt sökande. Bostadsbristen är en konsekvens av ett eftersatt bostadsbyggande i de flesta av regionens kommuner, och då särskilt

byggandet av hyresrätter. Hyresrättens andel av det totala bostadsbeståndet har sjunkit från cirka 60 procent år 1990 till 36 procent år 2017. Hyresrätternas andel minskar, eftersom många hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Ombildningarna har skett i alla kommuner, men framför allt i Stockholms stad. Det har också byggts betydligt fler bostadsrätter än hyresrätter sedan mitten av 1990-talet.

Lägg därtill ökande trångboddhet, ännu fler ombildningar och utförsäljningar, höga nyproduktionshyror och ökade boendekostnader. Vi ser stora brister i hyresgästinflytande vid till exempel upprustningar och i många fall orimligt höga krav på betalningsförmåga hos bostadssökande.

Vidare ser vi att boendet på övergripande nivå inte längre ses som en social rättighet, utan bostaden har över tid reducerats till en handelsvara på en marknad – som om det vore vilken vara som helst. Politiken och lagstiftningen har under en lång tid försvagat hyresrättens ställning och det finns idag en negativ inställning till hyresrätten som upplåtelseform. Vi ser även en stark lobby som driver på för fri hyressättning och marknadshyror.

Detta behöver vi göra något åt. Hyresgästföreningen är en av Sveriges största folkrörelser med över en halv miljon medlemmar. Hyresgästföreningen region Stockholm är organisationens största region med nästan 125 000 medlemmar. Vi arbetar för dagens och morgondagens hyresgäster i Stockholmsregionen och för en region präglad av mångfald, med plats för människors möten.

Därför är vårt gemensamma mål att förändra politiken, lagstiftningen och stärka kommunernas bostadsförsörjningsansvar – så att hyresrättens ställning stärks, utvecklas och prioriteras.

**Detta är vår gemensamma politiska målbild som vi satt till år 2027 och som vi arbetar för:**

- *Allas rätt till ett hem är en självklarhet. Regionens alla kommuner arbetar aktivt med att avskaffa bostadsbristen. Blandade boendeformer med ett stort inslag av hyresrätter och en stark allmännytta är politiska mål i alla kommuner.*
- *Staten och kommunen tar sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. Politiker och beslutsfattare har förkastat idén om det marknadsorienterade byggandet. Reformen har börjat genomföras, som utgår från behovet och som säkerställer att alla kan bo i en bra bostad och har råd*

*med sin hyra.*

- *Hyresrätten är en attraktiv och efterfrågad boendeform. Hyresrätten uppfattas vara lika fördelaktig som det ägda boendet. Hyresrätter förvaltas av ansvarsfulla och långsiktiga fastighetsägare.*

## **Våra förslag på lösningar för en bättre bostadspolitik i Stockholmsregionen**

### **Staten och kommunen tar sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen**

Sverige, och inte minst våra storstadsregioner, lider av en allvarlig bostadsbrist. Det är en bostadsbrist som byggts upp under lång tid och som tyvärr ser fortsatt dyster ut. Enligt Boverket råder det idag underskott på bostäder i 212 av Sveriges 290 kommuner. Vidare visar Boverkets årliga enkät, *Bostadsmarknadsenkäten 2020*, att det i samtliga 26 kommuner i region Stockholm råder bostadsbrist. De flesta kommuner bedömer även att det kommer fortsätta så under de närmaste åren.

Regionen har beräknat länets demografiska bostadsbehov till drygt 20 000 bostäder om året, i den regionala utvecklingsplanen RUFSS 2050. Detta når inte Stockholmsregionen upp till – trots den relativt höga byggtakten i ett flertal kommuner. Det visar hur svår bostadssituationen är för invånarna och de som har en särskilt utsatt situation är bland annat unga, pensionärer, kvinnor i behov av skydd och låginkomsttagare.

Stockholmsregionens invånare behöver en bostadsförsörjning att lita på. Bostadsbristen är ett problem som måste byggas bort och som marknaden inte kan lösa, utan här behöver staten och kommunerna ta sitt politiska ansvar.

### **Våra förslag på lösningar**

#### **→ Staten använder morot och piska mot kommunerna**

Vi föreslår att staten tar ett större ansvar för bostadsförsörjningen genom förtydligad lagstiftning. Den ger kommunerna i uppdrag att se till att det byggs nya bostäder i respektive kommun under en viss tid, med utgångspunkt från den prognostiserade befolkningsökningen. Staten ska dessutom ge ekonomiska incitament till kommuner med hög planerings- och byggtakt, av bland annat nyproducerade hyresrätter till rimlig kostnad och hyra. Kommuner som inte

vill eller lyckas bygga det antal lägenheter som efterfrågas tilldelas inte investeringsstöd eller andra subventioner kopplat till byggande och infrastruktursatsningar.

### **Utökat statligt investeringsstöd ger fler bostäder**

- Dagens investeringsstöd är en bra grund för statlig finansiering. Men ska Sverige nå målet om en socialt hållbar bostadsproduktion behöver stödet förändras och utökas. Därför bör investeringsstödet göras om till ett lån istället för bidrag. Genom att finansiera nyproduktionen av hyresrätter kan investeringsstödet säkra en stabil bostadsproduktion så att produktionen av hyresrätter ökar, när produktionen av andra bostäder minskar.
- **Kommunal byggbonus**  
Vi föreslår att staten ska införa en ny kommunal byggbonus, utöver investeringsstödet. Byggbonusen fungerar som en extra morot för kommunerna att hålla kvar sin allmännytta och samtidigt få resurser för att kunna bygga nya bostäder, som folk har råd att efterfråga. Ju fler bostäder i detaljplan, desto större andel av stödet ska betalas ut till kommunen i fråga. Det innebär att kommuner som inte bygger eller avyttrar delar av sitt hyresbostadsbestånd inte får ta del av stödet.
- **Regionen tar en större roll**  
Region Stockholm ska vara en enande kraft för att bygga bort bostadsbristen i regionen. Regionen ska också ta kraftfulla initiativ till att samla Stockholmsregionens kommuner i gemensamma projekt för infrastruktur och byggande.
- **Gemensamt ägd allmännytta av flera kommuner**  
Vi bor i en kommun och arbetar i en annan, och dagens infrastruktur gör avstånden små. Det är därför inte längre motiverat att begränsa de allmännyttiga bolagen till att verka inom en kommun. En allmännytta som är gemensamt ägd av flera kommuner kan därför vara ett alternativ. Med ekonomiska muskler och goda finansieringsmöjligheter finns då förutsättningar att kunna hantera både nyproduktion och upprustning – på ett bra sätt för både samhället och hyresgästerna. Verksamheten får stabilitet över tid och såväl förvaltningen som driften blir effektiv. En gemensamt ägd allmännytta av flera kommuner skulle kunna fungera extra bra för kommuner som idag saknar en allmännytta. På så sätt får de ett viktigt verktyg för att kunna bygga bort bostadsbristen.

→ **Stopp för värdeöverföringar**

Värdeöverföringar från de kommunala bolagen till kommunerna har ökat kraftigt efter 2011 års lagstiftning om Allbolagen. Det är nödvändigt att vinsterna från resultat och försäljning stannar i bostadsbolagen, för att återinvesteras i nyproduktion och renovering.

**Hyresrätten är en attraktiv och efterfrågad boendeform**

Flera kommuner i Boverkets enkät *Bostadsmarknadsenkäten 2020* uppger det stora behovet av fler hyresrätter. Specifikt i Stockholmsregionen uppger kommunerna ett särskilt behov av fler bostäder i både mindre och större storlekar, för att kunna matcha invånarnas behov.

Länsstyrelsens rapport *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2020* konstaterar att ett marknadsorienterat byggande inte klarar av att lösa bostadsförsörjningen för hushåll utan besparingar eller med lägre inkomster. Här behövs istället andra lösningar och reformer som ser till att bygga för det stora flertalet – det vill säga vanliga löntagare.

**Våra förslag på lösningar**

→ **Aktiv allmännytta**

Kommunerna ska aktivt styra sin allmännytta, som är ett av deras främsta bostadspolitiska verktyg och som ska finnas i varje kommun. Kommunerna ska som ägare vara mer aktiva för att på så sätt öka bostadsbyggandet av hyresrätter som kan efterfrågas av vanliga människor. Vi menar att allmännyttan aktivt ska arbeta med att lösa bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunen har det lagstadgade bostadsförsörjningsansvaret och har som ägare av allmännyttan alla möjligheter att klara av att ta detta ansvar.

→ **Aktiv markpolitik**

Kommunernas markinnehav är ett annat viktigt bostadspolitiskt verktyg. Kommunerna ska styra bostadsbyggandet genom att aktivt markanvisa hyresrätter och skapa förutsättningarna för rimliga hyror. Detta kan göras genom att upplåta mark med tomträtt eller till rimligt pris. Det kan även göras genom markanvisningstävlingar och genom att tidsbestämma markanvisningar. Det handlar om att säkerställa att det byggs hyresrätter till en rimlig kostnad.

→ **Stärk det kollektiva förhandlingsystemet**

Vi tycker att det ska vara lägenhetens bruksvärde

(lägenhetens kvalitet och standard) som ska avgöra hur hög hyran blir. Förändringar av hyran ska också ske med tydliga villkor, så att hyresgästen känner sig trygg. Vi ser det som en självklarhet med en fortsatt sammanhållen och demokratisk förhandlingsmodell för hela hyressektorn, inklusive nyproducerade hyreslägenheter. Därför säger vi tydligt nej till marknadshyror.

### **Ökat bostadsbyggande till rimliga hyror**

Nyligen visade Region Stockholms rapport *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen* att en majoritet av regionens hushåll idag inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad. Siffror från SCB visar även att de högsta nyproduktionshyrorna finns i Stockholmsregionen. Vidare visar siffror från [hurvibor.se](http://hurvibor.se) att nyproduktionshyrorna steg i genomsnitt med hela 18 procent 2014–2019, samtidigt som konsumentprisindex (KPI) endast steg med 7 procent.

Detta är ett tydligt bevis på att många människor idag inte har råd att efterfråga det som byggs. Många betalar idag även långt över 30 procent av sin disponibla inkomst, bara i hyra. Så kan vi inte fortsätta ha det.

### **Våra förslag på lösningar**

#### → **Ramavtalsupphandlat industriellt byggande**

Allmännyttiga bostadsbolag kan upphandla fram nyckelfärdiga och standardiserade hus i olika typer. På det sättet kan man pressa ner byggpriserna rejält och därigenom få bostäder till rimliga hyror. Om de allmännyttiga bostadsbolagen även ser till att låsa priset till konsumentprisindex (KPI), har de större möjlighet att styra över den negativa prisutvecklingen för byggandet av nya bostäder. Det är alltså i kraft av den volym som allmännyttan tillsammans kan efterfråga, som priserna minskar och processerna snabbas på. Bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännytta har genom sina kombohus framgångsrikt arbetat med detta och fler kommuner i Stockholmsregionen behöver nu ansluta sig till detta sätt att bygga. Det ger allmännyttan goda verktyg att bygga hyresrätter till rimliga hyror som vanliga människor kan efterfråga.

#### → **Villkora om högsta hyra**

Kommunerna behöver i större utsträckning nyttja möjligheten

att i markanvisningsavtal uppställa villkor om en högsta hyra för nyproducerade hyresrätter.

### **Det ska vara lätt att få en hyresrätt**

Enligt Bostadsförmedlingen stod det fler än 700 000 personer i Stockholms bostadskö den 31 december 2020. Antalet som aktivt söker en bostad uppgår till cirka 90 000 personer. Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad var drygt 9 år under 2020. Kötiden har ökat med hela 86 procent sedan år 2010. Antalet lägenheter som förmedlas är alldeles för få och de som produceras är för dyra för ett stort antal sökande. Dessutom har de privata hyresvärdarna höga inkomstkrav och godtar inte låga inkomster.

Sammantaget leder detta till att stora grupper blir utestängda från bostadsmarknaden, trots att deras enda problem är att de har för låg inkomst och kanske inte har hunnit stå tillräckligt många år i bostadskön. Detta drabbar särskilt unga människor med osäkra anställningar som vill ha ett eget boende.

Så här kan det inte få fortsätta – vi behöver komma tillrätta med den orättvisa bostadspolitiken.

### **Våra förslag på lösningar**

#### → **Bostadsförmedlingens roll stärks**

Det ska vara obligatoriskt för en kommun att säkerställa tillgången till en offentlig bostadsförmedling, enskilt eller gemensamt med andra kommuner. Kommunerna måste bidra till lösningar för de som inte är berättigade till sociala kontrakt, men som riskerar att bli bostadslösa.

Barnperspektivet måste sättas i första rummet, i enlighet med FN:s barnkonvention. När Bostadsförsörjningslagen §7 utreds ska även konsekvenserna av eventuella förändringar utredas noggrant.

#### → **Införa statlig hyresgaranti**

Både privata och allmännyttiga bostadsföretag gör riskbedömningar av betalningsförmågan hos en potentiell hyresgäst. För att minska risken för obetalda hyror och möjliggöra för fler att få ett förstahandskontrakt, finns en kommunal hyresgaranti. Den innebär att kommunen går i borgen för hyresgästen upp till sex månader, om den bostadssökande har betalningsanmärkningar, skulder eller osäker anställning och inkomst. Den kommunala hyresgarantin är ett relativt oanvänt verktyg i kommunens verktygslåda, något som skulle förändras om åtgärden



reformerar. Därför vill vi att hyresgarantin görs statlig.

→ **Hyresvärdar ska ställa rimliga inkomstkrav**

Hyresvärdar måste tillämpa rimliga hyreskrav vid förmedling av bostäder. Ett rimligt hyreskrav menar vi är att den blivande hyresgästen ska ha en summa motsvarande Kronofogdens förbehållsbelopp kvar, efter att hyran är betald.

→ **Privata fastighetsägare ska använda sig av bostadskön**

Privata fastighetsägare ska i större utsträckning förmedla sina bostäder i bostadskön, för att öka transparensen och skapa förutsättningar för att ge alla stockholmare lika villkor i sökandet av en hyresrätt.

### **Renovering stoppas**

Hundratusentals hyresrätter i Sverige är i behov av upprustning. Dessa renoveringar kan vara bra och nödvändiga, men de sker allt för ofta enbart på fastighetsägarens villkor. De flesta hyresgäster saknar därför idag totalt inflytande över vad som ska göras i deras hem vid en renovering. De kan därmed inte påverka hyran och förlorar i praktiken besittningsskyddet.

I Stockholmsregionen har vi kunnat se detta växande fenomen, att hyresvärdar använder renoveringen som en affärsidé för att maximera sina hyresintäkter och tvinga sina hyresgäster till omfattande renoveringar. Undersökningar visar att i genomsnitt höjs en hyra efter en renovering med ungefär 40 procent, och ibland ännu högre.

Konsekvenserna av detta blir stora för många hyresgäster och en fjärdedel av alla hyresgäster har inte råd att bo kvar efter en sådan renovering. En renovering blir med andra ord en vräkning. Siffror visar även att de som drabbas hårdast av sådana här hyreshöjningar är ensamstående kvinnor över 65 år, ensamstående med barn och stora barnfamiljer. Vi vet även att dessa renoveringar drabbar socioekonomiskt svaga områden i vår region, som redan från början har en extra svår position och där den sociala utsattheten är utbredd.

### **Våra förslag på lösningar**

→ **Starkare skyddslagstiftning**

Vi behöver få ett lagreglerat inflytande vid renovering av hyresgästers hem, som stärker möjligheten att bo kvar.

→ **Skydd mot hyreshöjningar**

Vi behöver ett starkare skydd i form av en lagstiftning, som

skyddar mot kraftiga hyreshöjningar vid renoveringar.

→ **Införa hållbarhetspremie**

Staten behöver införa en hållbarhetspremie och bra förutsättningar för finansiering av hållbara investeringar i miljonprogrammet.

→ **Varsamma upprustningar**

Varsamma och hållbara upprustningar innebär att ta ett långsiktigt ansvar som ger hyresgäster valmöjligheter vid upprustningar, men också säkrar att hyresgäster har råd att bo kvar efter en upprustning. Vidare handlar det om att garantera en social, ekonomisk och miljömässig stabilitet i bostadsområden. Regionens allmännyttiga bolag har ett särskilt ansvar i detta, utifrån deras allmännyttiga uppdrag, men även privata fastighetsägare behöver ta sitt ansvar.

→ **Inför skattefria underhållsfonder**

Skattefria underhållsfonder möjliggör för bostadsbolag att lägga undan delar av hyran till framtida underhåll, utan att det beskattas som vinst. Underhållsfonder skulle möjliggöra för en jämnare hyresutveckling och ett mer kvalitativt löpande underhåll.

### **En minskad trångboddhet i hela regionen**

Enligt siffror från Statistikmyndigheten SCB ökar trångboddheten i hela landet och är som störst i Stockholmsregionen. Dessutom vet vi från tillgänglig statistik att trångboddheten skiljer sig mellan olika grupper och att den är särskilt stor bland unga och utrikesfödda.

Detta visar att ojämlikheten på bostadsmarknaden ökar, där vissa bor allt trängre. Oftast rör det sig om hushåll i socioekonomiskt svaga områden där hyresrätten är dominerande och där inkomsterna generellt är lägre.

Trångboddheten i Stockholmsregionen ser dessvärre inte ut att minska inom överskådlig tid, på grund av den allvarliga bostadsbristen. Större hyresrätter blir därmed särskilt viktiga i arbetet för att kunna minska trångboddheten i vår region.

### **Våra förslag på lösningar**

→ **Villkora lägenhetsstorlek**

Kommunerna behöver i exploateringsavtalen villkora lägenhetsstorlek, för att öka byggnationen av bland annat

större lägenheter för barnfamiljer.

→ **Höja och göra det lättare att få bostadsbidrag**

Bostadsbidraget ska reformeras i syfte att öka förutsägbarhet, minska risken för återbetalningsskyldighet och bättre möta inkomstjämlighetens konsekvenser på bostadsmarknaden. För Hyresgästföreningen ska bostadsbidraget vara ett sätt att hjälpa enskilda hushåll till en bättre bostadsstandard, inte ett sätt att driva på ökat utbud av nyproducerade bostäder. Vi menar att de årliga höjningarna ska utgå ifrån den årliga förändringen av riksnormen för försörjningsstöd och skapa ett *ersättningsbasbelopp*. Vidare menar vi att mer generösa inkomstgränser behöver tillämpas samt att risken för återkrav ska minimeras. Dessutom ska hushåll med låga inkomster få bostadsbidrag, även om deras boendekostnader är låga.

**En region bortom segregation**

Segregationen är fortsatt ett stort problem i regionen och den har starka negativa konsekvenser för både individer, grupper och för samhället i stort. Segregationen är spridd över hela regionen och hela staden, inte bara till vissa stadsdelar eller områden.

Segregationens främsta drivkraft är den ekonomiska ojämlikheten mellan människor. Det är därför framför allt genom minskade inkomst- och förmögenhetsklyftor som segregationen kan motverkas. Den som har lite pengar och en otrygg anställning har begränsade möjligheter att välja sitt hem, till skillnad från den som har en trygg anställning och god ekonomi. På detta sätt yttrar sig segregationen i socioekonomiskt starka och svaga områden.

Detta förstärks ytterligare av att offentlig och kommersiell service i våra socioekonomiskt svaga områden försämras samt att många människor väljer att flytta när man etablerat sig i samhället och fått en god ekonomi. Genom ombildningar, renoveringar, hotellifiering och nyproduktion med höga hyror trängs folk med låga och normala inkomster allt längre bort från attraktiva områden. Detta spär naturligtvis på segregationen ytterligare.

**Våra förslag på lösningar**

→ **Villkora att bygga blandat**

I markanvisningar behöver kommunerna villkora upplåtelseform för att främja att det byggs blandat. Det ska även finnas krav på hyresrätter till rimlig hyra. Variation inom alla byggnadssegment är ett måste för att skapa mångfald och förutsättningar för blandade bostadsområden.

→ **Trygga jobb är förutsättningen för trygga hem**

Vi måste bryta utvecklingen som sker på den svenska arbetsmarknaden med allt fler lågbetalda och otrygga anställningar med osäkra arbetstider. Frågan om arbete och bostad hänger intimt ihop. En trygg anställning med en dräglig lön är en förutsättning för att få en bostad och ett tryggt hem är en förutsättning för att kunna ha ett fungerande och utvecklande arbete. Politiker från alla partier måste därför ta en allvarlig funderare på arbetsmarknadens utveckling. Det är dags att avskaffa allmän visstid, hantera hyvling i LAS och införa heltid som rättighet. Kommunerna och staten behöver även arbeta för att alla ska förknippa sina hem med trygghet och välmående, eftersom det skapar tryggare arbetsplatser och mer välmående arbetstagare.

→ **Mer jämlika levnadsförhållanden**

Förutsättningarna vad gäller skola, vård, omsorg samt annan offentlig och kommersiell service skiljer sig ofta väsentligt mellan olika stadsdelar och bostadsområden. Kommunen måste ta ansvar för en resursfördelning som bidrar till integration och mer jämlika levnadsförhållanden.

→ **En stadsplanering som håller ihop**

Vi ska verka för att kommunernas stadsplanering bidrar till att knyta samman städernas olika delar samt undanröja fysiska hinder och barriärer. Det kan ske genom att exempelvis bygga nya hus, mötesplatser, idrottsytor och annan offentlig verksamhet samt skapa möjligheter att lätt röra sig mellan olika områden med exempelvis nya promenad- och parkstråk.

→ **Närhet till samhällsservice, offentlig verksamhet och universitetsfilialer i socioekonomiskt svaga områden**

Kommunerna ska planera för att det goda boendet har närhet till handel, kommunikationer, barnomsorg, sjukvård och andra delar av samhällsservicen. Universitet, högskolor och offentlig verksamhet ska etablera sig i socioekonomiskt svaga områden. Därmed skapas förutsättningar för människor som bor i dessa områden att förverkliga sina drömmar om utbildning och arbete. Även möten, dialog och kontakt med andra grupper och aktörer i samhället får bättre förutsättningar.

**Trygga bostadsområden, skapar trygga samhällen**

Enligt Brottsförebyggande rådet (Brå) ökar andelen som känner sig otrygga. Brå menar att otryggheten och oron är ojämnt fördelad över

landet, men att det också skiljer sig beroende på vem du är. Vi vet att kriminalitet i olika former förekommer i alla delar av Sverige, i alla städer och bostadsområden. Men vi vet också att kriminaliteten tar sig olika uttryck på olika ställen och har olika stor påverkan på lokalsamhället. Detta samverkar i sin tur i hög grad med platsens socioekonomiska förutsättningar.

Vidare vet vi att ökad otrygghet och kriminalitet i ett område leder till minskad tillit till människor, mer negativa förväntningar på möjliga livschanser, men också till en ökad diskriminering och stigmatisering från det omgivande samhället. Detta i sin tur är bidragande orsaker till att området fortsätter vara otryggt under lång tid framöver.

### **Våra förslag på lösningar**

#### → **Fastighetsägare har ett särskilt ansvar**

Fastighetsägare som bidrar till förslumning genom kraftigt bristande underhåll måste tvingas till rättelse. Kommunernas tillsynsansvar måste skärpas och sanktionsmöjligheterna användas i en betydligt högre grad gentemot oseriösa fastighetsägare.

#### → **En förvärvslagstiftning återinförs**

För att skydda hyresgäster mot oseriösa fastighetsägare måste det finnas en förhandsprövning, som granskar de som önskar förvärva en hyresfastighet.

#### → **Ökad socioekonomisk resursfördelning**

Kommunen och andra aktörer måste ta ansvar för en resursfördelning efter de behov som finns i olika stadsdelar, för att öka tryggheten.

#### → **Satsning på kultur, fritid och områdespoliser**

Otryggheten sprider sig i allt fler områden. Det behövs trygghetsskapande åtgärder så som fritidsgårdar, kultursatsningar, arbetstillfällen och fler områdespoliser. Med områdespoliser ökar de positiva relationerna till civilsamhället. Det förbättrar dessutom samverkansformerna med kommunen, socialtjänsten, fastighetsägarna och andra ideella krafter. Detta är speciellt viktigt i socialt utsatta områden.

#### → **Medborgardialoger med fokus på otrygghet**

Hyresgästföreningens medlemmar som bor i regionen är experter på hur de vill bo samt vad som gör att de inte trivs

och känner sig otrygga. Den expertisen måste nyttjas på olika sätt, och användas mer aktivt i områden där otryggheten är stor.

→ **Trygghetsvandringar för ökad trygghet**

Trygghetsvandringar är ett sätt att identifiera platser och områden som upplevs som otrygga och oattraktiva. Vandringar ska med fördel utföras kontinuerligt, ledas av kommunen och ske i samarbete med polisen, hyresvärderna, bostadsrättsföreningen, hyresgästerna och andra ideella organisationer. I processen ingår att ta fram förslag på lösningar och trygghetsinventeringen ska sedan ligga till grund för olika åtgärder. Trygghetsvandringar blir på så sätt en viktig markering dels mot brottsverkare, dels för ökad dialog mellan människor och olika offentliga och ideella aktörer. Det är något som i längden också stärker tilliten i samhället.

→ **Livfulla och levande bostadsområden är också trygga områden**

Vi vill att en viss procent av bruttoarean på byggnaderna ska innehålla service av olika slag, ytor för kontor eller andra verksamheter. Tillsammans bidrar detta till en levande och trygg stadsmiljö.

**Inga ombildningar och utförsäljningar**

Vi kan konstatera att den ombildningsvåg som har dominerat under 2000-talet har haft enormt negativa konsekvenser för samhället i stort. Det har även bidragit till att öka bostadsbristen i vår region. Och vi ser med all tydlighet att kommunerna inte klarar av att bygga ikapp motsvarande antal hyresrätter som de förlorat, med anledning av ombildningarna.

Siffror från SCB visar att det bara i Stockholm stad 2000–2019 försvunnit över 90 000 hyresrätter, samtidigt som antalet nybyggda hyresrätter under samma period endast uppgått till lite drygt 29 000. Denna negativa utveckling är inte Stockholm stad ensam om, utan flertalet kommuner i Stockholmsregionen har en liknande nettoförlust av hyresrätter under samma period. Det som vanliga människor efterfrågar mest, det vill säga hyresrätter med en rimlig hyra, fortsätter att minska i antal om dessa ombildningar och utförsäljningar fortsätter i samma takt.

**Våra förslag på lösningar**

→ **Stopp för alla ombildningar och utförsäljningar**

Vi ser de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen som en viktig del i samhällets arbete med att planera, bygga, förvalta och underhålla goda bostadsmiljöer åt alla. Därför arbetar vi aktivt mot ombildningar och utförsäljningar av allmännyttiga bostäder.

**Hållbar stadsutveckling i region Stockholm**

Vårt samhälle står idag inför många utmaningar, där arbetet med att skapa mer hållbara förutsättningar är en av de viktigaste. Vi måste förhålla oss till och ta höjd för hur effekterna av klimatförändringarna kommer att påverka oss människor, vår miljö och våra samhällen.

Kommunerna ska inför bostadsbyggande planera för hushållens dagliga liv och se till att bostäderna blir en del av attraktiva och hållbara miljöer. Det kräver gemensamma insatser, där alla samhällsaktörer är med och bidrar.

Vi behöver helt enkelt arbeta med långsiktigt hållbar stadsutveckling för Stockholmsregionen. Vi behöver ekologiskt hållbara bostäder, där byggande, materialval och förvaltning sker med långsiktig hänsyn till ekologi och jordens resurser. Vi kräver även att all bebyggelse ska omgivas av en god miljö, med tillgång till utevistelse och grönska.

**Våra förslag på lösningar**

→ **Satsningar på kollektivtrafik, cykel och gående**

Kommunerna behöver tillsammans med Region Stockholm se till att kollektivtrafik, cykel och gående utgör kriterierna för tillgänglig, hållbar och attraktiv stadsutveckling – där bilen får mindre prioritet.

→ **Allmännyttans roll behöver stärkas och breddas för en mer jämlik och jämställd stadsmiljö**

Kommunerna behöver satsa på att ge de allmännyttiga bostadsbolagens en större, starkare och bredare roll i arbetet med att skapa förutsättningar för hållbara samhällen. Där ska fokus vara att skapa en mer jämlik och jämställd stadsmiljö.

→ **Hållbara upprustningar**

Hållbara upprustningar handlar om att ta ett långsiktigt klimatpolitiskt ansvar. Regionens allmännyttiga bolag har ett särskilt ansvar att genomföra hållbara upprustningar, utifrån deras miljömässiga uppdrag. Även privata fastighetsägare

behöver ta sitt ansvar för att genomföra hållbara upprustningar.

- **Underlätta delning av bilar och laddning av elbil**  
Fler hyresvärdar ska underlätta att dela fordon genom att t.ex. upplåta parkeringsplatser till biluthyrning. Det måste också finnas möjlighet att ladda elbil i anslutning till fastigheten, och elen bör vara från förnyelsebara källor.

### **Osäkra hyresförhållanden**

Lägenhetshotell och hotellägenheter har börjat tränga ut vanliga bostadslägenheter i hyreshus. Hyresvärdar hyr olagligt ut på kort tid, utan besittningsskydd och till betydligt högre hyra än förhandlat. Det sker ofta via en mellanhand, som också tjänar stora pengar på stockholmarnas skriande behov av bostad.

Idag finns det mer än 3 000 sådana lägenheter. Det drabbar främst de som tvingas bo otryggare och dyrare i en hotellägenhet, men det drabbar även de hyresgäster som är grannar samt bostadssökande som inte får tillgång till lägenheter.

Andrahandshyresgäster och inneboende har idag en mycket svår situation på bostadsmarknaden. Boende i andra hand kan aldrig jämföras med ett tryggt boende med de villkor som ett förstahandskontrakt ger. Som andrahandshyresgäst och inneboende bor du ofta både otryggt och med hög hyra.

Olika hyressättningsregler för andrahandsuthyrning av hyresrätt, respektive uthyrning av bostadsrätt har skapat osäkerhet om vad som gäller och har drivit upp andrahandshyrorna. Bruksvärdesregeln bör därför omfatta all andrahandsuthyrning.

### **Våra förslag på lösningar**

- Besittningsskyddet är grundläggande för ett tryggt boende i hyresrätt.
- Alla hyror ska förhandlas.
- Bostäder är inte hotell och olagligheter ska beivras av de myndigheter som har tillsynsansvar.
- Lediga lägenheter ska förmedlas av bostadsförmedlingen.
- Bruksvärdesregeln ska omfatta all andrahandsuthyrning och privatuthyrningslagen ska avskaffas.





Hyresgästföreningen

0771-443 443

[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)