

# Bostadspolitisk vägvisare

Hyresgästföreningens bostadspolitiska vision



# Hyresgästföreningens principprogram

Hyresgästföreningen är en folkrörelse sprungen ur människors önskan att förändra sina liv, i bostaden och i samhället. Vi kämpar för allas rätt till en trygg bostad till en rimlig kostnad.

Vi ser bostaden som en välfärdsfråga och grundläggande mänsklig rättighet, inte en vara på en marknad. Bostaden utgör den plattform som ger förutsättningar för att kunna studera, arbeta, bilda familj och ta makten över sitt liv. Därför vill vi ha en generell bostadspolitik med blandade upplåtelseformer, en fungerande bostadsförmedling och förstärkta bostadsbidrag.

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

Vi är för valfrihet på bostadsmarknaden där människor har verklig rätt att välja sin boendeform. En medveten stadsplanering för blandat byggande, en stark allmännytta och lägre nybyggnads- och ombyggnadshyror möjliggör både ekonomisk utveckling och välfärd.

Vi ser hyresrätten som ett långsiktigt boende, för alla perioder i livet. En hyreslägenhet ger unga en möjlighet att flytta hemifrån, den ger människor möjlighet att vara flexibla och prova på arbete på en annan ort. Hyresrätten ger människor möjlighet att ha flexibilitet i boendet beroende på vilken fas i livet man är och ger förutsättningar för personer med en svag ekonomi att få ett tryggt boende.

Vi ser boende i hyresrätt som det klimatsmarta valet. Vår utgångspunkt är att vi måste agera inom de gränser planeten sätter upp och klimatomåttligt hållbart. Hyresgäster bor ofta på en mindre yta, har ofta goda förutsättningar att åka kollektivtrafik och delar på uppvärmningen på ett klimateffektivt sätt.

Vi strävar efter hållbarhet, social, ekonomisk och ekologisk, för att skapa ett samhälle som håller samman. Därför vill vi att det byggs fler hyresrätter, med klimat- och miljöanpassade metoder och material till en rimlig hyra.

Vi tror att blandade upplåtelseformer är en av nycklarna till en minskad segregation. En jämlik fördelning av samhällets resurser i form av utbildning, infrastruktur, arbetstillfällen och service är också faktorer för att minska segregationen. Det är framför allt genom minskade inkomst- och förmögenhetsklyftor som segregationen kan motverkas.

Hyresgästföreningen är partipolitiskt obunden men aktiv inom ett brett spektrum av bostadspolitiska och socialpolitiska frågor. Organisationen vilar på en demokratisk grund med en parlamentariskt uppbyggd struktur. Medlemmarna röstar fram sina företrädare.

# Bostadspolitisk vägvisare

## Hyresgästföreningens bostadspolitiska vision

### En bredare samhällsaktör

För att Hyresgästföreningen ska vara en fortsatt stark och drivande rörelse full av människor måste vi betyda mer för fler – för dagens och morgondagens hyresgäster, för medlemmarna och för samhällets utveckling. Bostadsfrågan är inte en lösryckt fråga utan en del av en sammanhängande välfärds- och tillväxtpolitik. Genom att vara en bredare samhällsaktör blir Hyresgästföreningen en organisation för både dagens och morgondagens hyresgäster.

Vi driver inte bara frågan att det ska byggas – utan var det ska byggas, hur det ska byggas och för vem det ska byggas. I allt vi gör är vi tryggt förankrade i vår värdegrund och i vårt medlems- och samhällsuppdrag. Vi måste ständigt förhålla oss till både gamla och nya frågor, våga ifrågasätta våra synsätt och arbetssätt. Med örat mot marken är vi en levande folkrörelse och en del av det moderna samhället. Hyresgästföreningen måste kombinera rollen som intresseorganisation för våra medlemmar med rollen som folkrörelse med en bred samhällspolitisk ambition.

### Hyresgästföreningens ändamål

Hyresgästföreningens ändamål är allas rätt till en god bostad, ett hem till en rimlig kostnad. Hemmet har en central betydelse i människors liv. Detta ställer krav på utformningen av bostäder och bostadsområden, på förvaltningen av bostäderna och boendets sociala och ekonomiska villkor. Boendemiljön och bostadsförsörjningen är viktiga byggstenar när det gäller att nå vår vision om ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle.

Hyresgästföreningen behöver bli en mer levande mötesplats för boendefrågor. En öppnare rörelse av människor med närhet och gemenskap som arbetar tillsammans och lär av varandra. En organisation med örat mot marken. Det ger oss möjlighet att fånga upp och låta människors erfarenheter påverka politik, lagstiftning och förhandlingar. Det ger oss också möjlighet att öka kunskapen hos medlemmarna – och dagens och morgondagens hyresgäster – för att stärka deras makt och inflytande att förbättra sin boendesituation och långsiktigt driva frågor. Ökad närvaro och fler engagerade ger oss ökad handlingskraft och legitimitet.

### Rimliga och rättvisa hyror

Bostadspolitiken måste skapa förutsättningar för att alla ska kunna bo och betala sin hyra. Hyressättning genom kollektiva förhandlingar ger förutsättningar för rättvisa hyror och därför värnar Hyresgästföreningen den svenska modellen. Hyrorna ska bestämmas med utgångspunkt i kostnaden för att äga och förvalta hyreshus i den kommun där huset ligger. Likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra enligt systematisk hyressättning och skillnader i hyra ska motsvaras av skillnader i boendevärde, det vill säga bruksvärdet där även fastighetsägarens förvaltningskvalitet är en viktig del.

Hyresgästen har en svagare ställning än hyresvärden. Här ger det befintliga förhandlings- och bruksvärdessystemet hyresgästerna ett stort konsumentinflytande och ett starkt besittningsskydd. Detta är överlägset både ett marknadshyressystem (där hyrorna sätts efter tillgång och efterfrågan) och en statlig hyresreglering. Därför är Hyresgästföreningen emot marknadshyror.

### **Ett tryggt boende**

Till följd av bostadsbrist, orimligt höga inkomstkrav och krav på skuldfrihet på den som vill hyra en bostad, tvingas många acceptera osäkra villkor, som att bo inneboende, med rivningskontrakt eller i andra och tredje hand. Ekonomiskt utsatta hushåll tvingas att flytta omkring. Det slår särskilt hårt mot barnfamiljer, som får svårigheter att skapa varaktiga relationer till grannskap och skolor. Genom lagförändringar har andrahandshyror på villor och bostadsrätter släppts fria och inneburit kraftigt höjda andrahandshyror och ökad otrygghet. Hyresgästföreningen ska verka för att den som hyr i andra hand inte ska behöva betala högre hyra än det egentliga bruksvärdet på bostaden. Genom vårt opinionsbildande arbete måste vi driva dessa hyresgästers frågor för att förbättra deras situation.

### **Ökat byggande**

I många av landets kommuner råder akut bostadsbrist. Främst på grund av en långvarig frånvaro av statlig och kommunal bostadspolitik, ökad inflyttning till städerna och alltfler människor som på grund av krig eller förföljelse tar sin tillflykt till Sverige. Bostadsbristen har bland annat lett till ökad trångboddhet som orsakar sämre psykisk och fysisk hälsa för de boende och sämre skolresultat för barn, men också till att fler bor på osäkra villkor. För att lösa frågan om trångboddhet och otrygghet på bostadsmarknaden måste det byggas fler bostäder med rimliga hyror, och för det krävs statlig finansiering och tillräckligt med planlagd mark. För att göra det möjligt för fler att finna en bostad som passar de egna behoven och förutsättningarna krävs en fördelningspolitik som ger människor möjlighet att efterfråga en egen bostad, och där behöver också bostadsbidraget ses över.

### **Minskad hemlöshet**

Den yttersta konsekvensen av bostadsbrist är hemlöshet. På en bostadsmarknad med ett tillräckligt antal bostäder som motsvarar befolkningens behov uppkommer inte hemlöshet orsakad av bostadsbrist. Hyresgästföreningen måste synliggöra både trångboddhet och hemlöshet och ge en röst åt alla som är eller riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden. Att människor lever i hemlöshet är oacceptabelt. Alla människor ska ha rätt till ett eget boende.

### **Trångboddhet**

Den pandemi som drabbade världen 2020 satte fingret på trångboddheten och dess konsekvenser. Redan tidigare har vi sett hur barn inte kunnat göra sina läxor eftersom det varken finns utrymme eller tystnad hemma. Under pandemin har det varit svårt att minska smittspridningen när man är flera som delar rum. Hemmet har också blivit en arbetsplats, för många ofrivilligt, där köket får utgöra kontor. Med flera hemarbetande blir situationen för många ohållbar. Hyresgästföreningen måste arbeta aktivt för en bostadspolitik där alla kommuner har en fungerande bostadsförmedling med ett varierat utbud av lägenheter i olika storlekar.

## Boendeinflytande

Medverkan av och inflytande från de boende, hyresgästerna, är särskilt viktigt vid ombyggnad och upprustning. Hyresgäster har rätt till en fastighetservice som anpassas efter deras behov och önskemål. Hyresgästerna ska individuellt och gemensamt kunna påverka sina boendekostnader och sin boendemiljö genom val av standard och service inom det egna huset. Hyresgästen ska ha rätt att vara delaktig i hela processen när hem och hus byggs om. Hyresgäster ska också kunna göra tillval eller frånval till rimliga påslag och avdrag. Genom att välja standard har man möjlighet att påverka sin boendekostnad.

## Ombyggnation

Bostaden är ett ramverk att fylla med liv och aktiviteter och förvandla till ett hem. Utan en trygg bostad till en rimlig kostnad saknar människor en plattform för sina liv. Liksom människor har fastigheter också en livscykel. De byggs, renoveras, förvaltas och kanske rivs en dag. Därför behövs en långsiktig, statlig bostadspolitik för hela landet. Målet vid varje ombyggnad är att alla hyresgäster som vill ska kunna bo kvar efter att åtgärderna har genomförts och att det ska garanteras enligt lag. Hyresgästföreningen måste driva frågan om en starkare skyddslagstiftning och bättre finansiella förutsättningar, men också bidra med nya metoder för bättre dialog mellan boende och bostadsföretag i samband med ombyggnader. Den nuvarande situationen med renoveringar ska stoppas.

## Ett boende för alla

Hyresrätten är en boendeform som erbjuder en rad kvaliteter som andra boendeformer saknar: Den är öppen för alla utan kontantinsats, det ekonomiska risktagandet är litet för hyresgästerna och det finns möjlighet att byta bostad och flytta om man till exempel får ett nytt arbete. I takt med ökande bostadsbrist har de ekonomiska kraven för att över huvud taget få en bostad skärpts. Detta leder till att allt fler bostadssökande blir hänvisade till bostadssociala program, exempelvis sociala kontrakt och tillfälliga boendelösningar. Hyresgästföreningen måste därför aktivt verka för att hyresrätten ska vara en upplåtelseform som är fri från alltför hårda ekonomiska krav för att få ett hyreskontrakt. Fastighetsägare ska inte tillåtas kräva fast anställning och en inkomst motsvarande flera gånger hyran för att hyra ut en bostad. Fler hyreslägenheter behöver fördelas efter behov med på förhand fastställda och objektiva kriterier. Därför behövs en lag att kommuner ska inrätta en rättvis förmedling av bostäder där även privata fastighetsägare ska ingå.

## Motverka segregationen

Segregationen ökar i samhället idag och dess främsta drivkraft är den ekonomiska ojämlikheten mellan människor. Det är framför allt genom minskade inkomst- och förmögenhetsklyftor som segregationen kan motverkas. Hyresgästföreningen ska verka för en generell bostadspolitik. En medveten stadsplanering för blandat byggande, stark allmännytta och lägre nybyggnads- och ombyggnadshyror möjliggör både tillväxt och välfärd. Hyresgästföreningen måste också skapa medvetenhet om segregationsprocessen och utgöra en röst i samhället för att minska de ekonomiska klyftorna. Den som har lite pengar att röra sig med har färre valmöjligheter, till exempel att välja hem. De som däremot har mer pengar har möjlighet att välja ny bostad i valfri del av kommunen. På detta sätt yttrar sig segregationen i socioekonomiskt starka och svaga områden. Detta förstärks ytterligare av att offentlig och kommersiell service försämras. Det leder till att människor som har möjlighet att välja flyttar och de som inte har möjlighet att välja blir kvar.

### Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen och deras främsta verktyg är de allmännyttiga bostadsföretagen. De allmännyttiga företagen lyder under en särskild lagstiftning som klargör att de först och främst är just allmännyttiga och inte har vinstmaximering som främsta motiv för verksamheten. Kommunerna bestämmer över sina allmännyttiga bostadsföretag genom ägardirektiv. Utformningen av ägardirektiven måste utgå från den roll som allmännyttan har på bostadsmarknaden som långsiktiga aktörer utan vinstsyfte som primär drivkraft. Hyresgästföreningen måste verka för att lagstiftningen skärps, för bättre ägardirektiv till allmännyttan och utveckla det lokala påverkansarbetet för att begränsa värdeöverföringar, borgensavgifter och andra sätt att plocka pengar ur bolagen. Det är nödvändigt att de allmännyttiga bostadsföretagen har en stor andel av bostadsbeståndet i alla kommuner och i varje del av kommunen, att de verkligen är ett bostadspolitiskt verktyg, samt att lägenheterna är av varierande utformning och storlek. Alla landets kommuner behöver ha ett allmännyttigt bostadsföretag.

### Privata hyresvärdar

Många privata hyresvärdar arbetar långsiktigt med god förvaltning och omtanke om sina hyresgäster. Det är ofta lika bra att bo i det privata beståndet som det allmännyttiga, valfriheten är viktig liksom långsiktiga fastighetsägare. Hyresgäster i privatägda hus har precis samma rättigheter till sina hem som hyresgäster i allmännyttan. Men i vissa fall kan lagstiftningen vara svagare vilket behöver förbättras. Även boinflytandet behöver stärkas för hyresgäster i privatägda hus och hyresnivåerna bör vara i linje med allmännyttan. Ett kortsiktigt förvaltande eller ekonomisk spekulation bör motverkas och det långsiktiga förvaltandet värnas. Det ska vara mer jämlikt mellan att bo privat och i allmännyttan.

