

# Hur påverkar EU de svenska hyresgästerna?





## Hur påverkar EU de svenska hyresgästerna?

Hyresgästföreningen arbetar för att alla ska ha rätt till ett bra hem till en rimlig kostnad. Allt fler initiativ och beslut inom EU påverkar idag villkoren för svenska hyresgäster. Hyresgästföreningen har identifierat tre områden där beslut fattade i EU påverkar den svenska hyres- och bostadsmarknaden i särskilt hög utsträckning:

- Den sociala pelaren
- Statsstödet utformning
- Energi och miljö

Initiativ och beslut inom dessa områden kan både hjälpa och stjälpa förutsättningarna för den nationella politiken och utvecklingen av den svenska bostadsmarknaden. Nedan förklarar vi hur och varför så kan bli fallet.

### Gemensamma utmaningar – nationella lösningar

Bostadspolitiken är i första hand nationell. Flertalet av Europas länder har liknande utmaningar, att bygga bort bostadsbristen för en växande befolkning, att säkerställa rimliga boendekostnader, att motverka segregation och att minska klimatpåverkan i både byggande och boende.

Men gemensamma utmaningar betyder inte nödvändigtvis att gemensamma lösningar är det bästa.

Frågor om bostadsbrist och hyresnivåer är något de flesta länder tampas med och runtom i Europa finns många olika bostadspolitiska lösningar. I Berlin har hyresnivåerna länge legat lägre än i andra tyska storstäder men har på senare år ökat dramatiskt, och nu föreslås hyrestak för att hejda utvecklingen. Ett annat exempel är Wiens bostadsmarknad som ofta lyfts fram som välfungerande och bostadsbristen är nästan obefintlig. I Wien bor cirka 60% av befolkningen i subventionerade hyresrätter och många nya bostäder byggs genom icke-vinstdrivande kooperativa byggföretag. Det finns alltså många olika sätt att skapa en fungerande bostadsmarknad och här kan vi bli bättre på att lära av varandra. Men eftersom de olika medlemsstaterna står inför olika problem passar sannolikt inte en och samma lösning alla.

***Hyresgästföreningen anser att varje medlemsland själv ska få anpassa sin bostadspolitik efter landets egna förutsättningar.***

### Den svenska modellen

Vad som ofta kallas den svenska modellen på bostadsmarknaden är resultatet av att ett flertal olika modeller – både marknadshyror och hyresreglering – provats och förkastats under 1900-talet. Den modell Sverige nu har är resultatet av detta och är en kompromiss mellan marknadshyror och hyresreglering. Den kan delas upp i tre huvudsakliga beståndsdelar; bruksvärdesprincipen, förhandlingssystemet och allmännyttan. Bruksvärdesprincipen innebär att hyran ska sättas efter lägenhetens kvaliteter och att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. I hyresförhandlingarna möts hyresvärdar och organisation av hyresgäster, ofta Hyresgästföreningen och förhandlar om olika hyresvillkor. Allmännyttan har ett särskilt uppdrag som innebär att bolagen ska ta

ett aktivt samhällsansvar där hyresgästerna ska beredas inflytande och erbjudas goda hyresbostäder i hela landet. Allmännyttan är öppen för alla. Systemet är tänkt att skydda hyresgästen som konsument av bostäder från oskäligen hyresökningar och otrygghet samtidigt som det ger förutsägbara intäkter till hyresvärdarna.

Bland de 21 svenska europaparlamentarikerna finns ett stöd för det svenska hyressättningssystemet men ute i Europa är kunskapen och förståelsen för vårt system låg. Under våren 2019 undersökte vi hur de svenska riksdagspartierna ställer sig till mer EU-gemensam styrning av medlemsstaternas bostadspolitik. Samtliga partier är överlag skeptiska till EU-inblandning i den svenska bostadspolitiken, även om motiveringarna för varför så är fallet givetvis skiljer sig åt.

***Hyresgästföreningen slår vakt om den svenska modellen där hyressättningen är en fråga för parterna.***

### **Den sociala pelaren – var går gränsen för EU:s makt?**

I samband med firandet av Romfördraget 2017 förband sig EU:s medlemsstater och kommissionen att verka för ett socialt Europa. Detta utmynnade i den så kallade sociala pelaren. I grunden består den sociala pelaren av 20 principer om sociala rättigheter som ska säkerställa att välfärdssystem och arbetsmarknader ska vara välfungerande för alla EU:s medborgare. Den sociala pelaren omfattar områden som tidigare legat delvis eller helt utanför EU-institutionernas kompetens och är ett försök att från EU:s sida hantera efterdyningarna av 2008 års finanskris. Kommissionen önskade stärka de sociala rättigheterna för de grupper som drabbats hårdast av finanskrisen.

Av den sociala pelarens 20 principer är det i synnerhet den 19:e principen om boende och stöd för hemlösa som innebär en risk för att den svenska bostadspolitiken påverkas. Den slår fast att subventionerade bostäder och bostadsbidrag ska finnas för dem som behöver det. Utsatta människor ska ha rätt till lämplig hjälp och skydd mot avhysning och hemlösa ska erbjudas lämpligt boende och lämpliga tjänster för att främja social inkludering. I många europeiska länder är detta synonymt med system som ”social housing” och hyrestak vilket innebär att hyresmarknaden delas upp i sociala bostäder för de mest behövande tillsammans med osubventionerade marknadshyror för övriga. Samtidigt innebär själva definitionen att endast utsatta människor har denna rätt en begränsning i förhållande till den nuvarande generella bostadspolitiken i Sverige. Det hade alltså varit oförenligt med det svenska hyressättningssystemet.

I och med den sociala pelaren expanderar EU:s maktsfär till områden som tidigare inte omfattats av EU-föredragen. Genom EU-fonder skapas incitament för medlemsstaterna att implementera pelaren och i dagsläget finns flera skarpa lagstiftningsförslag. Exempelvis har EU-kommissionens landrapporter länge argumenterat för att Sverige ska förändra hyresmarknaden i syfte att öka tillgången på bostäder. Eftersom rapporten hädanefter också ska ta hänsyn till den sociala pelaren, riskerar trycket på Sverige att öka ytterligare.

Med den sociala pelaren har EU därför drivit på utvecklingen mot större detaljstyrning inom ett politikområde som det tidigare beslutats om på nationell nivå. Dessutom saknar för närvarande EU:s institutioner legislativ och politisk kompetens och erfarenhet i dessa frågor. Förlorar Sverige makten över sin egen bostadspolitik med resultat att beslutsfattandet flyttar till Bryssel, påverkas både hyresgäster och hyresvärdar i hela Sverige. Sverige, som

olikt andra medlemsstater inte i strikt mening har en hyresreglering då lagreglering av hyresmarknadens villkor knappast kan anses vara synonymt med hyresreglering, kan tvingas att ändra sin bostadspolitik i grunden för att tillgodose andra länders reformbehov.

***Hyresgästföreningen vill att EU:s medlemsstater även fortsättningsvis beslutar om sin egen bostadspolitik.***

### **Statsstödsreglerna – ett hinder för bostadsbyggande**

EU:s inre marknad, med gemensamma konkurrens- och statsstödsregler representerar en stor del av EU-samarbetet, och idag är medlemsstaternas möjligheter att ge stöd eller subventioner till bostadsbyggande begränsade. Bostadsmarknaden präglas av en rad marknads-misslyckanden såsom, långa investeringshorisonter, höga inträdesbarriärer, knapphet på byggbar mark, mm, och därför finns ett undantag som gäller för bostadsmarknaden i det annars generella förbudet mot statsstöd. Undantaget benämns som ”tjänster av allmänt ekonomiskt intresse” och tillåter medlemsstaterna att stödja byggnation av bostäder för socialt utsatta och låginkomsttagare.

Flera medlemsstater – däribland Frankrike, Österrike, Tyskland, Nederländerna, Danmark och Finland – använder statsstöd för att på olika sätt stimulera produktionen av hyresrätter. Stödets utformning och omfattning skiljer sig åt från land till land, precis som att bostadspolitiken skiljer sig åt länderna emellan. Den svenska bostadsmarknaden är annorlunda utformad, utan vare sig marknadshyror eller social housing, men med en allmännytta tillgänglig för alla medborgare. Problemet som uppstår för Sveriges del är att definitionerna av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse är snävt formulerade vilket leder till att stöd endast får ges om bostäderna i praktiken byggs som social housing med inkomsttak, i likhet med andra, mer marknadsorienterade bostadsmarknader i Europa.

Utöver reglerna om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse medger EU i någon mån att statsstöd kan ges baserat på de undantag som den så kallade ”gruppundantagsförordningen” medger. Dock är dessa undantag, precis som vad avser tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, snävt avgränsade. Avgränsningen gör det i många fall svårt eller omöjligt att dra nytta av dem på den svenska bostadsmarknaden.

Den rådande bostadsbristen är en hämsko för hela samhället. Sverige behöver ett stort antal nya bostäder och en mångfald av olika upplåtelseformer, däribland hyresrätter med rimliga hyror. Det handlar inte om att bygga billigt endast för resurssvaga grupper eller komma upp med särlösningar för stora grupper av människor med låga inkomster som ska tvingas söka ekonomiskt stöd för att kunna bo. Hyresgästföreningen anser att reglerna för statsstöd måste bli mer generella, så att EU:s medlemsstater får ökade möjligheter att höja takten på bostadsproduktionen genom offentliga medel, samtidigt som Sveriges unika hyresmodell kan bevaras.

I och med att den sociala pelaren antagits av EU:s medlemsstater verkar det som om EU:s institutioner också i någon mån erkänner att bostäder kan vara en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Inte bara på nationell nivå, utan även på EU-nivå. Därmed kan man ifrågasätta logiken i att de nu gällande reglerna för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse kvarstår i sin nuvarande sväva form där de tillåts begränsa möjligheten att stödja byggandet av rimligt prissatta bostäder.

***Hyresgästföreningen vill att EU:s statsstödsregler reformeras för att ge medlemsstaterna större frihet i utformningen av offentliga investeringar i bostadsproduktionen.***

## Förnyat fokus på hållbarhet i EU ger avtryck i Sverige

En av EU-kommissionens kanske allra viktigaste prioriteringar under den kommande mandatperioden är hållbarhet, särskilt inom energi och miljö. Redan idag finns EU-lagstiftning som i hög grad påverkar svenska hyresgäster, särskilt inom ramen för vinterpaketet ("ren energi för alla i Europa") som presenterades av Kommissionen år 2016. Målen med lagstiftningen är:

- prioritering av energieffektivitet,
- globalt ledarskap inom förnybar energi,
- rättvisa villkor för konsumenterna.

Hyresgästföreningen ser positivt på Kommissionens mål, särskilt att man valt att utgå från konsumenternas bästa i energi- och miljölagstiftningen. Men trots goda avsikter och höga ambitioner blir effekterna inte alltid de avsedda. Detta är bland annat fallet med individuell mätning och debitering av överförd och levererad energi (så kallad IMD) i Sverige. IMD, som är en del av energieffektiviseringsdirektivet, är ett exempel på hur goda ambitioner på EU-nivå inte alltid går att omsätta till ökad energieffektivitet eller konsumentvänlighet i enskilda medlemsstater. Förslaget syftar till att sänka energiförbrukningen genom att hyresgästerna själva ska reglera och betala för hur mycket värme de använder.

I den modell vi har i Sverige idag så går värmeräkningen till den som har rådighet över de åtgärder som kan förbättra byggnadens fysiska energiprestanda. Genom att införa IMD fräntas fastighetsägare de ekonomiska incitamenten för att vidta åtgärder som leder till att vi får bättre byggnader där värmekomfort och gott inomhusklimat kan erbjudas med måttlig energiförbrukning.

Eftersom erfarenheter visar på att det är fler hyresgäster som höjer temperaturen än vad det är som sänker temperaturen när IMD införs, riskerar åtgärden dessutom att bli rent kontraproduktiv. Istället för att gå till verkliga energieffektiviseringsåtgärder måste investeringsutrymme användas till att köpa och installera mätare. Men i Sverige ingår ofta uppvärmning i hyresavgiften och detta förslag riskerar därför att minska fastighetsägarens incitament att energieffektivisera hela fastigheten. Effekten blir alltså att ansvaret för att minska energitillgången flyttas från fastighetsägare till hyresgäst, något som Hyresgästföreningen starkt motsätter sig. Historiskt har också den nuvarande svenska modellen varit ett effektivt sätt att minska den totala energiförbrukningen i hela fastigheten.

***Hyresgästföreningen vill att EU-regleringar tar hänsyn till den svenska modellen där uppvärmning ingår i hyran.***

### Hur kan vi bidra?

Hyresgästföreningen vill föra en kontinuerlig dialog med alla politiska partier och andra intressenter för att bidra till en för Sverige gynnsam utveckling i bostadspolitiska frågor också i Bryssel. Många EU-regleringar påverkar Sveriges hyresgäster direkt eller indirekt, och genom att öka kännedomen om konsekvenserna för hyresgästerna hoppas vi att dessa regleringar kan göras mer ändamålsenliga.

Vi bidrar gärna också i arbetet med att sprida kunskap om goda exempel på nationella initiativ i vårt närområde och omvänt.

### Om Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för nuvarande och framtida hyresgäster. Vi är politiskt oberoende och över en halv miljon svenska hushåll är medlemmar. Detta gör oss till en av de största folkrörelserna i Sverige och även till den främsta representanten för hyresgäster i landet. Vårt uppdrag är att till bra bostäder till en rimlig kostnad. Hyresgästföreningen förhandlar för alla hyresgäster som behöver vår hjälp – vi representerar nio av tio hyrda hushåll i den kollektiva förhandlingsprocessen. Varje år bistår organisationen mer än 100 000 medlemmar genom att förse dem med råd och hjälp gentemot deras hyresvärdar. Cirka 10 000 medlemmar har också valt att engagera sig som förtroendevalda i organisationen.

### Kontaktpersoner

**Johan Mirtorp**, Förbundsjurist  
+46 (0)10-459 11 51  
Johan.mirtorp@hyresgastforeningen.se

**Jennie Wiederholm**, Energi- och miljöexpert  
+46 (0)10-459 16 14  
Jennie.wiederholm@hyresgastforeningen.se

**Erik Elmgren**, Förhandlingschef  
+46 (0)-10-459 11 14  
Erik.elmgren@hyresgastforeningen.se

**Martin Hofverberg**, Chefsekonom  
+46 (0)10-459 11 57  
Martin.hofverberg@hyresgastforeningen.se

