|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Handläggare** | **Diarienummer** | **Datum** |
|  | Martin Hofverberg  | Diarienr | 2022-02-04 |
|  |  |  |  |

# Politikerträffar inför valet 2022

## Bakgrund

För att få fler politiker att omfamna Hyresgästföreningens bostadspolitiska uppfattningar och på så sätt få genomslag för våra prioriterade valfrågor är dialog och samtal med inflytelserika politiker en viktig metod. Inför valet ska vi genomföra kvalitativa samtal med ett antal utvalda politiker på hög nivå. Givetvis är det bra att prata med politiker på alla nivåer, men den här gången vill vi särskilt prioritera och mäta hur många samtal vi har med de mest inflytelserika[[1]](#footnote-2) politikerna i landet och i respektive region.

Självklart vill vi samtala med så många politiker som möjligt, men vi vill samtidigt att det ska vara ordentliga och *kvalitativa samtal* där våra företrädare får möjlighet att sitta ned tillsammans med politikern och prata om *Hyresgästföreningens prioriterade valfrågor* och den verklighet våra medlemmar möter. Därför ska varje region göra en egen inventering och prioritering kring vilka som är de mest betydelsefulla politikerna att träffa inom det egna upptagningsområdet.

### Planering och genomförande av politikerträffar

Nedan följer några tips inför planeringen av politikerträffarna.

1. **Prioritera vilka politiker ni ska träffa**. Fundera över vilka politiker som finns i ert område som har stort inflytande i sitt parti och i bostadspolitiken i stort. Hyresgästföreningens förhållningssätt mot Sverigedemokraterna som beslutats av förbundsstyrelsen innebär bl.a. att vi *inte* träffar politiker från Sverigedemokraterna på tu man hand.
2. **Bjud in till enskilda möten**. För att ge bästa möjliga förutsättningar för öppna och nyfikna samtal är det bäst att inte träffa flera politiker samtidigt, särskilt inte från olika partier eftersom de då tenderar att positionera sig inför varandra.
3. **Disponera tiden väl**. Både vi och många folkvalda politiker har fullspäckade kalendrar, därför kan det vara smart att ha en tanke kring upplägget på förhand för att hinna prata om samtliga valfrågor. 30-60 minuter är att rekommendera för ett samtal.
4. **Följ upp samtalet**. Om den politiker vi träffar ställer frågor som vi inte har svar på i stund kan vi återkomma efter mötet. Det finns mycket faktamaterial på [Hyresgästföreningens hemsida](https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/).
5. **Registrera planerade/genomförda samtal**. För att förbund och regioner ska kunna ha koll på vem som genomför vilka samtal, samt för att följa upp måltalen om antal genomförda politikersamtal, ska dessa registreras. Meddela regionens valledare carin.lindell@hyresgastforeningen.se vilka politiker ni planerar att träffa samt när planerar att göra det.

Ju närmare valet vi kommer, desto svårare kommer det vara att hitta tid med politiker samt att påverka deras uppfattningar. Därför bör fokus vara att **genomföra politikerträffarna under våren 2022**.

## Underlag om valfrågorna

Syftet med politikerträffarna är som sagt att prata om den otrygghet många hyresgäster upplever, våra prioriterade valfrågor och de lösningar vi vill se kopplade till dem. Nedan följer ett kort underlag kopplat till de tre nationella valfrågorna med faktabakgrund, våra förslag, partiernas inställning till dem, eventuella motargument och hur de kan bemötas samt förslag på frågor att ställa till de politiker vi sitter ned och samtalar med.

Kan man även lyfta lokala frågor? Ja, det kan och får man gärna göra. Om regionen eller berörd förening har en egen prioriterad kommunal valfråga så är detta ett utmärkt tillfälle att även prata om den.

### Hållbara renoveringar – stopp för renovräkning

Våra bostäder både påverkar och påverkas av klimatförändringarna. För ett framtida hållbart boende måste utsläppen av växthusgaser som våra bostäder orsakar, minimeras, och samtidigt måste våra hus och samhällen anpassas till de nya förutsättningar som klimatförändringarna för med sig. Bostadssektorn, liksom alla samhällets sektorer, måste göra allt den kan för att minimera sina klimatutsläpp.

Hur vi klarar av att göra vårt samhälle mer hållbart hänger i hög utsträckning ihop med om vi kan göra det utan att försvåra och fördyra för vanligt folk. För oss är det till exempel självklart att det inte enbart är hyresgästerna som ska bära kostnaderna för modernisering och energieffektivisering av vårt befintliga bostadsbestånd, utan även samhället gemensamt.

Renoveringar och mer omfattande ombyggnadsarbeten är en del av bostadens livscykel och måste ske med jämna mellanrum för att hålla boendestandarden a jour med hyresgästernas krav och förväntningar, samtidigt som den förlänger fastighetens livslängd.

Hyreshöjningar på upp till 60 procent är inte ovanligt och hyresgästerna står många gånger utan inflytande över sin boendesituation. Det här har gett upphov till fenomenet renovräkning, en situation där renoveringen innebär en så kraftig hyresökning att hyresgästen inte längre kan bo kvar.

De senaste åren har dessutom en ny typ av aktör framträtt på hyresmarknaden, stora riskkapitalbolag som köper upp stora, undervärderade bestånd och gör styckvisa renoveringar i tomställda lägenheter, utan att genomföra grundläggande stamrenoveringar. Att få sedvanligt underhåll utan att betala något utöver själva hyran har visat sig svårt gentemot dessa aktörer, vars affärsidé är att maximera hyran och minimera underhållet.

Dagens situation är ett resultat ett skevt skattesystem som inte stimulerar långsiktigt underhåll och otillräckligt statligt stöd för omfattande renoveringsarbeten till hyresrätten. Men det är också en följd av att hyresgästernas inflytande över vad som sker i den egna lägenheten har utarmats genom en fastighetsägarvänlig praxis i hyresnämnden. Samhällets kontroll över vem som får äga en fastighet har också försvagats, och det behöver bli lättare att få igenom ett åtgärdsföreläggande mot den som missköter sin fastighet.

**Vi föreslår**

* Ett statligt stöd för hållbara renoveringar som höjer fastighetens energiprestanda samtidigt som hyreshöjningen kan hållas nere.
* Skattefria underhållsfonder (periodiseringsfonder, se skatter) som stimulerar fastighetsägaren till mer löpande underhåll, och därmed undviker att åtgärder samlas på hög med kraftiga hyreshöjningar som följd.
* Stärkt ställning för hyresgäster. Lagändring så att fastighetsägaren måste samråda med hyresgästerna om stora förbättringsåtgärder, så att hyresgästen kan påverka lägenhetens standard.

**Vad tycker partierna**

Samtliga reformförslag på området polariserar riksdagens partier efter höger-vänsterskalan. Samtliga förslag förekommer i de rödgröna partiernas ställningstaganden och i propositioner, om än i olika utsträckning och ambitionsnivå. De borgerliga partierna och SD är mot samtliga förslag.

**Motargument**

Varför ska staten stödja det som hyresvärdar själva bör kunna bekosta? Om hyresgästerna får utökade rättigheter finns risk att många viktiga åtgärder inte blir av, eller att det istället tar vägen via konceptrenoveringar när lägenheten är tomställd.

**Svar:** Staten stödjer idag upprustning i det ägda boendet med ROT- och ränteavdrag. Det är en rättvisefråga. Boendet är inte enbart en privatsak, det är en del av infrastrukturen och samhället har en del i att stödja och styra för att det ska bli ett rättvist utfall.

Vi föreslår inte att hyresgästerna ska få veto mot åtgärder, utan att det ska krävas av fastighetsägaren att hålla samråd om större åtgärder som påverkar hyresgästerna. Vi vill också att fastighetsägaren ska erbjuda olika nivåer av upprustning, så att fler kan bo kvar efter stora åtgärder genomförts. Vi vill att bostadsbeståndet moderniseras genom en kombination av ekonomiska incitament och ökade rättigheter, så att det både blir mer ekonomiskt fördelaktigt, men också ger ökad trygghet för hyresgästerna jämfört med idag.

**Frågor till politikern**

Hur ser du på renoveringsfrågan? Hur vill du förhindra renovräkning? Hur ska vi energieffektivisera beståndet och göra hyresrätten mer klimatsmart? Bör staten hjälpa till? Tycker inte du att det är rimligt att hyresgäster ska samrådas med och ha möjlighet att påverka hur ens egen bostad rustas upp?

Läs mer: <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/10-punktsprogrammet/ekologisk-hallbarhet-och-energi/> & <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/10-punktsprogrammet/renovering/>

### Finansiering av fler bostäder med lägre hyror

Hur våra bostäder finansieras får stora konsekvenser för vad som byggs, hur mycket, och för vem. Efterkrigstidens rekordår såg omfattande statligt stöd till bostadsbyggande, vilket höjde bostadsstandarden och byggde bort bostadsbristen. I början av 90-talet valde dåvarande regering att avskaffa stöden till rimligt prissatta hyresrätter. Hela risken för investeringar i hyresbostäder försköts från staten till företag och banker, som bygger för att tjäna pengar, inte för att tillgodose ett behov. Det har gett oss dyra lägenheter i fashionabla lägen, men sällan i tillräcklig volym. Resultatet är en allvarlig brist på bostäder, en brist som byggts upp under lång tid, först i våra tillväxtområden och därefter i allt fler delar av landet.

Bostadsbristen försämrar matchningen på arbetsmarknaden, den gör det svårare att bedriva en aktiv social bostadspolitik och den minskar allas vår frihet att flytta, slippa skuldsättning och ställa krav på vårt boende. Bostadsbrist leder till trångboddhet och höga boendekostnader, inte minst i nybyggda och nyligen upprustade lägenheter, vilket ökat missmatchningen på bostadsmarknaden, där höga hyror möter den med normal eller låg inkomst. Därför behöver vi en politik som garanterar allas rätt till bostad, och en finansieringsform som tryggar den rätten.

Mellan 2017–2021 fanns ett investeringsstöd på plats för byggande av hyresrätter till rimliga villkor. Hyresgästföreningen var en viktig pådrivare för att få investeringsstödet på plats, genom en kombination av mobilisering och uppvaktning av politiker. I skrivande stund har det beviljats stöd till byggandet av över 50 000 hyresrätter med investeringsstödet, sen dess införande 2017.

**Vi föreslår**

Ett utökat investeringsstöd, ett förmånligt bygglån, som genom att finansiera nyproduktionen av hyresrätter kan säkra en stabil bostadsproduktion så att produktionen av hyresrätter ökar när produktionen av andra bostäder minskar. Över byggkonjunkturen behöver omkring 35 000 bostäder finansieras med ca 30 miljarder kronor som årligen lånas upp för att därefter lånas ut till producenter till förmånliga villkor.

**Vad tycker partierna**

Frågan om investeringsstöd polariserar riksdagens partier efter höger-vänsterskalan. De rödgröna partiernas är för investeringsstöd, medan de borgerliga partierna och SD är emot. Vårt förslag om ett utökat stöd, ett förmånligt bygglån, är det endast Vänsterpartiet som i dagsläget omfamnar.

**Motargument**

Investeringsstödet är pengar i fickan på byggherren, det som byggs med stöd hade byggts ändå.

**Svar:** 2020 var en fjärdedel av de färdigställda bostäderna byggda med investeringsstöd, och en stor anledning till varför antalet färdigställda hyresrätter höll sig på en jämn takt till skillnad från antalet färdigställda bostadsrätter som störtdök samma år. Därtill är lägenheter byggda med investeringsstöd i genomsnitt 2000 kronor billigare i månaden än hyresrätter byggda utan stöd.

**Frågor till politikern**

Vad tycker du om finansieringsfrågan? Funkar det som idag eller borde staten hjälpa till? Hur tycker du att det ska byggas fler bostäder med rimliga hyror? Vad tyckte du om det gamla investeringsstödet? Borde det återinföras? Vi vill göra om det till ett förmånligt lån, för att kunna stödja fler projekt, vad tycker du om det?

Läs mer: <https://www.hyresgastforeningen.se/Bostadsfakta/rapporter/finansieringsrapporten/>

### Rättvisa skatter mellan ägt och hyrt

Statliga bidrags- och skatteregler ska utformas så att de varken påverkar hushållens val av upplåtelseform för sitt boende, eller investerares val av verksamhet. Upplåtelseformerna hyresrätt, eget hem och bostadsrätt erbjuder grundläggande skillnader som starkt begränsar möjligheten till en exakt likabehandling. Däremot bör det eftersträvas att de villkor för skatter och subventioner som regleras av staten i slutänden leder till en god balans.

Under åren 2007 och 2008 genomfördes förändringar i skatte- och subventionssystemen som ledde till en ökad obalans i de ekonomiska villkor som staten ställde upp för boendet. Förklaringen låg framför allt i förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slopade stöden till nyproduktion och ombyggnad av hyreshus och införandet av ROT-avdrag för privatpersoner som äger sin bostad samtidigt som ränteavdragsrätten för privatpersoner behölls oförändrad.

Obalansen mellan upplåtelseformerna har resulterat i att bostadsrätt blivit mer intressant som investering än hyresrätt, särskilt i vissa lägen, samt bidragit till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Frånvaron av skattemässiga incitament för hyresvärdar att planera för ett långsiktigt underhåll har bidragit till utvecklingen med kraftiga hyresökningar och renovräkningar, samt eftersatt underhåll. Obalansen ligger också bakom en tydlig segregering mellan upplåtelseformer, där de med högre inkomster i högre utsträckning rört sig mot det ägda, och de med lägre inkomster koncentrerats till det hyrda beståndet.

Reformer krävs för att skapa balans mellan upplåtelseformerna, och bättre ekonomiska villkor vid både förvaltning och renovering av hyreslägenheter. Genom att avskaffa skillnaderna mellan hyrt och ägt kan vi återupprätta hyresrätten som en boendeform för alla.

**Vi föreslår**

* Att en låg, fullt avdragsgill moms läggs på hyran. Den lägsta momssatsen är 6 %, men med ett sådant påslag blir ingående moms, som uppgår till 25 %, avdragsgill. Nettot blir positivt vilket gör alltifrån renovering till daglig drift mer lönsam, vilket kan leda till både hyressänkningar och mer investeringar i hyresrätten.
* Att fastighetsavgiften för fastigheter upplåtna med hyresrätt avskaffas. Idag beskattas hyresrätten både på sitt resultat, och som kapitaltillgång genom fastighetsavgiften, vilket innebär en dubbelbeskattning.
* Att förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond, en form av skattefria underhållsfonder. Genom att utöka avsättningsperioden till 10 år och slopa schablonintäkten på gjorda avsättningar kan underhåll och renoveringar stimuleras.

**Vad tycker partierna**

Frågan om skillnader i beskattning mellan boendeformerna är inte politiskt polariserad, de flesta partier instämmer att det finns en skillnad, och att den bör åtgärdas, om än kanske inte alltid som vi föreslår. Problemet har snarare varit att göra frågan begriplig och angelägen.

**Motargument**

Ni överdriver skillnaderna i skatter mellan upplåtelseformerna. Även fastighetsägare har möjlighet till ränteavdrag.

**Svar:** Eftersom både privatpersoner (som äger sin bostad eller rätten till sin bostad) och bostadsföretag har avdragsrätt för sina räntebetalningar i inkomstdeklarationen kan det framstå som att det råder rättvisa. Vi anser dock att jämförelsen inte är korrekt eftersom dessa två avdragsrätter skiljer sig åt. Det kostnadsavdrag som bostadsföretaget gör för ränteutgifterna får räknas av mot den intäkt som består av hyresinbetalningarna. Hyresinbetalningar som hyresgästerna har betalat med beskattade medel. Den avdragsrätt som privatpersoner som äger sin bostad har innebär att 30 procent av ränteutgifterna får räknas av mot andra skatter. Faktum kvarstår att hyresgästen/företaget i slutänden har betalat 100 procent av räntan medan privatpersonerna har betalat bara 70 procent.

**Frågor till politikern**

Vad tycker du om skattefrågan? Håller du med om att det är orättvisa skatter mellan hyrt och ägt boende? Om så, vad tycker du om våra förslag? Om inte, hur ser du på saken?

Läs mer: <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/Rapporter/fem-enkla-skatteforslag-for-fler-hyresratter/>

1. Med inflytelserika politiker avses främst riksdagsledamöter, riksdagskandidater på valbar plats och kommunalråd. [↑](#footnote-ref-2)