



Bostadspolitikens A-Ö

Det här tycker Hyresgästföreningen om...

Airbnb/korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning genom tjänster som exempelvis Airbnb har ökat på senare år, särskilt i besöksstata städer runt om i världen. Korttidshyresgäster, som ofta är turister, kan efterfråga till en högre hyra än den som bor permanent. Det här är en historisk anledning till att upprätthålla skarpa gränser mellan hotell och bostäder. När gränsen upphävs riskerar bostadsutbudet i allt högre utsträckning att vändas till korttidshyresgästen, om staden är attraktiv för besökare.

Hyresgästföreningen anser att:

- Boende i andra hand och/eller med korttidskontrakt aldrig kan bli ett tryggt boende med villkor som motsvarar kraven på ett eget boende.
- Gynnsamma villkor för korttidsuthyrning av bostad eller del av bostad ger en hotellifiering av bostadsbeståndet som tränger undan bostäder för normalt boende och gör det dyrare att bo. Det svenska systemet med upplåtelseformer som syftar till att den som står på kontraktet också ska bo där kan bidra till att förhindra hotellifiering.
- I flerbostadshus innebär många korttidsuthyrningar sämre möjligheter att skapa en trygg och bra förvaltning och boendemiljö.

Allbolagen

2011 års lagstiftning om allmännyttan innebar i huvudsak två förändringar: Självkostnadsprincipen ersattes med att kommunala bostadsbolag ska komplettera sitt allmännyttiga syfte med att drivas efter affärsrättliga principer, och allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades – bruksvärdet utgörs nu av alla förhandlade hyror oavsett ägare. Utdelning från bolagen till ägaren (kommunen) regleras i paragraferna 3, som hanterar resultat, 4 som reglerar utdelning av reavinst, och 5 för utdelning motiverat med finansiering för bostadssociala ändamål.

Hyresgästföreningen anser att:

- Paragraf 5 har använts för att tömma bostadsbolagen på resurser och ska strykas ut ur allbolagen.
- Vinster från resultat och försäljning ska stanna i bostadsbolagen för att återinvesteras i nyproduktion och renovering.
- Allbolagen ger fortsatt stort utrymme för allmännyttan att agera på ett långsiktigt och socialt ansvarstagande sätt.
- Allbolagen garanterar hyresgästernas inflytande i de kommunala bolagen.

Allmännyttan

Allmännyttiga kommunala bostadsföretag är ett av kommunernas viktigaste verktyg för att kunna påverka bostadsförsörjningen. Med ett eget bostadsföretag kan kommunen påverka både byggande och förvaltning av hyresrätter som vänder sig till alla grupper i samhället.

Hyresgästföreningen anser att:

- Det ska vara obligatoriskt för en kommun att enskilt eller tillsammans med andra kommuner äga och förvalta ett allmännyttigt bostadsbolag.
- Allmännyttan ska vara aktiv i bostadsförsörjningen genom att bygga och förvalta bra hyresbostäder till rimliga hyror för alla grupper i samhället.
- Allmännyttan ska erbjuda sina hyresgäster inflytande i sitt boende, både individuellt och gemensamt.
- Allmännyttans resurser ska stanna i bolaget och användas för att bygga och förvalta bostadsbeståndet långsiktigt och hållbart.

Andelsägarlägenheter

Andelsägarlägenhetsmodellen är en ny boendeform som innebär att bostadsbolag äger en fastighet tillsammans med de boende. Vid en ombildning blir hyresgästerna andelsägare. Detta innebär att bostadsbolaget har kvar hela ansvaret och inflytandet över fastighetens förvaltning och underhåll. Konceptet har kritiserats av jurister bland annat för att avtalet ger de enskilda andelsägarna ett dåligt skydd på grund av bostadsbolagets ensidiga beslutsrätt, bristen på insyn och avsaknaden av möjligheten att påverka.

Denna form av andelsägande ska inte förväxlas med ägarlägenheter eller när man äger en andel i till exempel ett fritidshus. Konceptet har till exempel genomförts som en försöksverksamhet i det kommunala bostadsföretaget Botkyrkabyggen.

Hyresgästföreningen anser att:

- Konceptet med andelsägarlägenheter innebär stor otrygghet för de boende. Metoden innebär en risk för att konsumentintresset inte tillgodoses och är därför inte särskilt lämplig för enskilda bostadshyresgäster. Konceptet innehåller inte några skyddsregler eller regler om inflytande, vilket finns i de etablerade boendeformerna.
- Hyresgästföreningen anser inte att andelsägarlägenheter är en långsiktigt hållbar upplåtelseform.
- Hyresgästföreningen tycker det är bra att bostadsområden byggs med blandade upplåtelse- och boendeformer men otrygga boenden och juridiska gråzoner löser inte problemen.

Andrahandsuthyrning och privatuthyrningslagen

Rätten att hyra ut sin lägenhet i andra hand är viktig för hyresgästerna. Den gör det möjligt att ha kvar sin bostad och slippa kostnader för dubbelt boende då man till exempel tillfälligt arbetar eller studerar på annan ort eller vill pröva samboende. Hyresgästen måste ha hyresvärdens godkännande eller hyresnämndens tillstånd. Sedan 2013 gäller olika regler, bland annat för hur hyran sätts vid andrahandsuthyrning av hyresrätt respektive bostadsrätt/egna hem. För hyresrätt gäller fortfarande att hyran ska sättas med bruksvärdet som grund. För bostadsrätt kan bostadsrättsinnehavaren i princip ta ut marknadshyra eftersom hyran får baseras på en schablon beräknad utifrån marknadsvärdet på bostadsrätten med tillägg för månadsavgiften, samt att eventuella överhyror inte går att återfå retroaktivt. En andrahandshyresgäst som betalat för mycket i hyra kan få tillbaka pengar om den har hyrt i andrahand i hyresrätt.

Hyresgästföreningen anser att:

- Det är bra att lägenheter som hyresgästen inte använder under en period kan hyras ut i andra hand för att få ett bättre nyttjande av beståndet. Boende i andra hand kan dock aldrig jämföras med ett tryggt boende med de villkor som ett förstahandskontrakt ger. Som andrahandshyresgäst bor du ofta både otriktigt och i bostadsrätt/egna hem dessutom med hög hyra.
- Olika hyressättningsregler för andrahandsuthyrning av hyresrätt respektive uthyrning av bostadsrätt/egna hem har skapat osäkerhet om vad som gäller och drivit upp andrahandshyror. Bruksvärdesregeln ska därför omfatta all andrahandsuthyrning och privatuthyrningslagen avskaffas.

Besittningsskydd

Den som hyr sin bostad har besittningsskydd, vilket innebär en rätt att bo kvar även om hyresvärden säger upp hyresgästen. Ibland kan besittningsskyddet brytas till exempel om hyresgästen inte betalar hyran i rätt tid eller missköter sig.

Hyresgästföreningen anser att:

- Besittningsskyddet är grundläggande för ett tryggt boende i hyresrätt.
- Besittningsskyddet kräver också en spärr mot oskäliga hyror. Utan en sådan spärr kan hyresvärden tvinga hyresgästen att flytta genom att kräva en hyra som hyresgästen inte kan betala.

Boendeinflytande

Hyresgäster ska ha möjlighet att påverka sin hemmiljö. Det är hyresgästen som är experten på att bo just där. Inflytande över det egna hemmet och den gemensamma hemmiljön är viktigt för trivseln, oavsett om det handlar om val av köksutrustning, utformningen av gården eller omfattande renoveringar.

Hyresgästföreningen anser att:

- Hyresgästernas möjligheter att tillsammans påverka sin boendemiljö bör ökas genom boinflytandeavtal.
- Man bör utveckla möjligheterna att påverka kvalitet och utrustning i hemmet genom till- och frånval som inte innebär att hyresgästen tvingas betala två gånger.
- Hyresgästernas inflytande vid ombyggnad bör öka genom stärkt lagstiftning.

Boendekostnader

Till skillnad från i många andra länder är hyreslägenheter i Sverige oftast fullt utrustade med köks- och badrumsinredning och underhåll, värme och varmvatten ingår i hyran. Hyresgäster betalar i snitt 28 procent av disponibel inkomst i hyra, betydligt mer än boende i äganderätt och bostadsrätt. En tredjedel av hyran går till kostnader som är beroende av taxor och avgifter för värme, el, VA och avfall.

Hyresgästföreningen anser att:

- Hyrans andel av disponibel inkomst inte ska överstiga 25 procent.
- Det behövs en skattereform som gör beskattning av boende i hyresrätt mer likvärdig med andra upplåtelseformer.
- Hyresgäster måste ges ett större inflytande och större möjligheter att själv välja till- och frånval utan att det innebär att tvingas betala flera gånger för samma sak.
- Taxebundna avgifter för värme, el, VA och avfall ska inte utan vidare transporteras vidare till hyresgästerna.
- Förhandlings- och bruksvärdessystemet är hyresgästernas verktyg för att garantera skäliga boendekostnader också i tider av bostadsbrist.
- Det bästa skyddet mot höga boendekostnader är ett tillräckligt utbud av bostäder, och en marknad där hyresgästerna har många alternativ att välja mellan. För det krävs en statlig och kommunal politik för ett bostadsbyggande efter behov.

Bostad först

Bostad först är en bostadsförsörjningsstrategi som ger människor i hemlöshet med psykosocial problematik och någon form av stödbehov, en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet. Utgångspunkten är att man först får ett tryggt boende, sedan får personen det stöd som behövs för att boendet ska fungera. Det är en strategi som har visat sig fungera, men som också kan innebära sociala påfrestningar och minskad trygghet i trappuppgången. Lägenheter till Bostad först tilldelas utanför ordinarie bostadsförmedling.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bostad först är en framgångsrik strategi för minskad hemlöshet som förtjänar stöd.
- Det är viktigt att satsningar på utsatta grupper bärs upp av både kommunala och privata bostadsbolag för att stärka en integrerad bostadsmarknad.
- Förutsättningen för kommunen att bedriva aktiv bostadsförsörjningspolitik mot särskilda grupper, som exempelvis hemlösa, är att det finns ett brett utbud av hyresrätter till rimliga villkor.

Bostadsbidrag

I Sverige ska vi ha en generell social bostadspolitik. En politik där olika upplåtelseformer behandlas likvärdigt och där staten tar ansvar för att bostadsinvesteringar kan finansieras med rimliga villkor. Som komplement behövs bostadsbidrag och bostadstillägg för hushåll med lägre inkomster och/eller stor försörjningsbörda.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bostadsbidragen och bostadstilläggen har urholkats under årtionden och måste förstärkas och ges bättre villkor, där risken för återbetalning minskar.
- Bostadsbidrag är en mindre utpekande och mer inkluderande lösning än att det byggs särskilda bostäder för ekonomiskt svaga grupper, så kallad social housing/ sociala bostäder.
- Bostadsbidrag är viktigt som stöd till enskilda hushåll och för att jämna ut ojämlikheten på bostadsmarknaden, men kan aldrig ersätta en statlig bostadspolitik för att råda bot på bostadsbrist och höga hyror.

Bostadsbrist

Brist på bostäder hindrar människor och samhället att växa och utvecklas. Merparten av landets kommuner har brist på bostäder. Boverket beräknar att det behöver byggas en halv miljon lägenheter per år fram till 2025, vilket är långt ifrån dagens byggtakt.

Hyresgästföreningen anser att:

- Staten måste ta ett tydligare nationellt ansvar för både planeringen och finansieringen av bostadsbyggandet.
- Det behövs en regional bostadsplanering som gör att alla kommuner tar gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet måste inriktas mot fler hyresrätter som normal- och låginkomsttagare kan efterfråga. De kommande fem åren behöver en halv miljon bostäder byggas för att hålla jämna steg med behoven.

Hyresgästföreningen anser att:

- Merparten av det nyproducerade lägenheterna ska vara i form av hyresrätt, för att återställa hyresrättens roll efter år av ombildningar och låg byggtakt.
- Staten måste medverka i finansieringen genom topplån, kreditgarantier och investeringsstöd för att få ett jämt byggande över hög- och lågkonjunktur.
- Kommuner med bostadsbrist måste planera för ett högt bostadsbyggande genom många och generella detaljplaner, samt erbjuda rimliga mark- och exploateringsvillkor. Staten ska stödja kommuner som planerar för fler bostäder genom en kommunal byggbonus.
- Låg konkurrens och stor bostadsbrist har skapat en säljarens marknad med höga produktionskostnader som följd.
- Konkurrens, innovation och industrialisering i byggsektorn måste främjas genom rätt utformning av statliga stöd samt en aktiv kommunal markpolitik.

Bostadsförmedling

Bostadssökande ska inte vara beroende av kontakter eller kontanter för att skaffa sig ett hem. Fördelningen av bostäder ska ske efter objektiva och öppna principer i en kommunal bostadskö. Då minskar risken för diskriminering och det blir enkelt att förutse när man kommer att få en bostad.

Hyresgästföreningen anser att:

- Det ska vara obligatoriskt för en kommun att säkerställa tillgången till en offentlig bostadsförmedling, enskilt eller gemensamt med andra kommuner.
- Både privata och allmännyttiga hyresvärdar ska förmedla sina bostäder genom bostadsförmedlingen.
- Inkomstkraven på hyresgäster ska vara transparenta, rimliga och rättvisa.
- Bostadsförmedling ska kunna ske genom andra principer än raka köer, där hänsyn tas till exempelvis den presumtive hyresgästens nuvarande bostadssituation.

Bosättningslagen

Bosättningslagen kom till som ett resultat av den ovanligt höga flyktinginvandringen 2015 och stipulerar att alla kommuner ska dela på mottagandet av de nyanlända, enligt vissa kvoter baserat på kommunens arbetsmarknadssituation, med mera.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bosättningslagen är ett viktigt verktyg för en solidarisk hantering av Sveriges mottagande av nyanlända.
- Kommuner ska inte kunna köpa sig fria från sin kvot genom avtal med andra kommuner.
- När kommunen uppfyller sina plikter enligt bosättningslagen ska lösningar sökas på fler ställen än allmännyttan, exempelvis bland privata värdar och genom köp av bostadsrätter.

Digitalisering

Fastighetsbranschen står på tröskeln till en omfattande digitalisering. Många fastighetsägare försöker finna digitala lösningar – för att spara pengar och kunna erbjuda sina hyresgäster bättre nyttor. Utvecklingen går snabbt vilket gör att stora investeringar på digital infrastruktur i fastigheter kan visa sig vara föråldrade några år senare. Digitalisering kan ge lösningar som ger de boende ett ökat konsumtionsutrymme genom sänkta kostnader för boende och bostadsnära tjänster. Samtidigt kan kloka satsningar på digitalisering innebära en större nytta för hyresgästen och är något som allt fler kommer att förvänta sig av sitt boende.

Hyresgästföreningen anser att:

- Alla hyresgäster ska ha tillgång till en snabb och kvalitetssäker it-infrastruktur.
- Digitala lösningar i boendet måste utgå utifrån berörda hyresgästers önskemål och vara flexibel för att möta dagens och morgondagens hyresgästbehov.
- Digitalisering ska främja enskilda hyresgästers trygghet samt deras möjlighet att fritt välja och ändra bland de tjänster de utnyttjar.

EU och subsidiaritet

Bostadspolitik är inte en EU-kompetens, men allt fler initiativ och beslut inom EU påverkar idag villkoren för svenska hyresgäster. Statsstödsreglerna, den sociala pelaren och en överstatlig reglering av individuell mätning och debitering av värme och vatten (IMD) tillhör de mest påtagliga försöken från EU att strömlinjeforma den europeiska bostadspolitikerna. Initiativ och beslut inom dessa områden kan både hjälpa och stjälpa förutsättningarna för den nationella politiken och utvecklingen av den svenska bostadsmarknaden.

Hyresgästföreningen anser att:

- Varje medlemsland ska själva ska få anpassa sin bostadspolitik efter landets egna förutsättningar, i linje med subsidiaritetsprincipen, vilket innebär att beslut ska fattas på den lägsta ändamålsenliga nivån.

Finansiering

Förutsättningarna för finansiering av nyproduktion och underhåll av bostadsfastigheter är helt avgörande för investeringstakten och vilken typ av bebyggelse som blir resultatet. Dagens bostadsfinansiering sker i huvudsak på marknadsmässiga villkor, där hyresbostäder ska ge avkastning och bostadsrätter säljas med vinst. Den ordningen har, sen dess tillblivelse i början av 90-talet, gett ett historiskt lågt byggande med fokus på bostadsrätter i exklusiva lägen. Därtill har byggandet blivit konjunkturkänsligt vilket skapat flaskhalsar och kapacitetsbrist i högkonjunktur och lågt byggande i lågkonjunktur.

Hyresgästföreningen anser att:

- Statens ansvar för bostadsfinansieringen ska öka, och investeringsstödet utvecklas till ett förmånligt byggglån.
- Staten ska kompensera kommuner med hög investeringstakt ekonomiskt, genom en kommunal byggbonus.

Husdjur

I de allra flesta fall kan inte värden förbjuda hyresgäster att ha husdjur. Det är bara i vissa situationer som värden får göra det, till exempel om huset är anpassat för allergiker. Ibland vill hyresvärderna förbjuda till exempel en viss hundtyp, som kamphundar. Det är tveksamt om en hyresgäst verkligen skulle kunna förlora hyresavtalet om regeln överträds. Det är egentligen inte rättsligt prövat.

Hyresgästföreningen anser att:

- Varje hyresgäst ska ha rätt att ha husdjur, så länge denne ser till att detta inte skapar olägenheter för grannar och närboende.

Hyressättning

I Sverige har vi en modell för hyresmarknaden som vilar på tre ben. Det handlar om bruksvärdeshyror, ett kollektivt förhandlingssystem och en stor allmännyttig hyressektor. Modellen ska balansera hyresgästernas och fastighetsägarnas intressen.

Hyresgästföreningen anser att:

- Med lokala modeller för systematisk hyressättning tar hyresmarknadens parter ansvar för en hyressättning med bruksvärdet som grund.
- I hyressättningen ska hänsyn tas till hur fastighetsägaren sköter och underhåller sitt hus.
- Bruksvärdeshyror innebär att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra och att hyran ska spegla hyresgästernas allmänna värderingar.
- Kollektivt förhandlade hyror balanserar parternas intressen och är bättre än både marknadshyror och hyresreglering.
- En stor hyressektor förutsätter ett system för rimliga och förutsägbara hyror som människor kan betala, och som gör att fastighetsägare vill investera.

Individuell mätning och debitering IMD

I Sverige ingår vanligtvis värme och varmvatten i hyran, men förbrukningen kan också mätas i varje lägenhet där hyresgästen får betala för sin egen förbrukning, så kallat IMD (individuell mätning och debitering). För framför allt varmvatten kan det vara ett sätt att hålla nere förbrukning och därmed både kostnader och belastning på miljön. Värme förflyttar sig mellan lägenheter och det är fastighetsägaren som har störst möjligheter att vidta åtgärder för att minska behovet av värme i en fastighet.

El är vanligare att hyresgästen har ett eget abonnemang för men även på el förekommer att fastighetsägaren har ett abonnemang och sedan fördelar lägenhetsförbrukningen till hyresgästerna. Genom Energieffektiviseringsdirektivet har beslut fattats i EU om att fastighetsägare måste installera utrustning för IMD för värme och varmvatten. Undantag kan göras om det inte är kostnadseffektivt eller tekniskt möjligt. I Sverige är det sällan kostnadseffektivt.

Hyresgästföreningen anser att:

- Individuell mätning och debitering av varmvatten/vatten är en bra åtgärd under förutsättning att finansieringen sker genom besparing, husets vattensystem är effektivt, man mäter verklig förbrukning och hyresgästen har möjlighet att följa sin egen förbrukning.
- Individuell mätning och debitering av värme är inte en bra åtgärd. Det är svårt att få rättvisa mellan lägenheter och det tar bort incitamenten från fastighetsägaren att göra husen mer energieffektiva.
- Detaljreglering av mätning och debitering av värme och vatten ska inte vara en fråga för EU att besluta om.

Investeringsstöd för hyresrätter

Idag finns ett statligt investeringsstöd till hyresrätter. Stödet utgår för bostadsyta upp till 70 kvadratmeter, är störst för de första 35 kvadratmeter och är villkorat med ett tak för hyran.

Hyresgästföreningen anser att:

- Investeringsstödet är ett bra sätt att stödja hyresrätter med rimliga hyror i lägen där marknaden inte levererar.
- Det är viktigt för att upprätthålla en generell social bostadspolitik att de bostäder som byggs är öppna för alla och inte begränsas till hushåll med låga inkomster.
- Investeringsstödet inriktning mot små lägenheter ska förändras och göras mer generellt, för att flerbostadsbeståndet inte ska bli alltför ensidigt inriktat mot små lägenheter.

Kameraövervakning

Kameraövervakning kan göra att en miljö upplevs som tryggare samtidigt som övervakning kan vara integritetskränkande. Övervakning får därför bara förekomma om det finns ett uttryckligt behov och för ett särskilt syfte. Att det behövs övervakning är dock ett symptom på otrygghet. Reglerna för kameraövervakning kan dock vara ännu striktare för kommunala bostadsföretag som i vissa sammanhang kan betraktas som myndighetsutövare, och därmed måste ansöka om tillstånd för kameraövervakning.

Hyresgästföreningen anser att:

- Innan kameraövervakning sker ska andra lösningar för ökad trygghet prövas.

Kategoribostäder och sociala kontrakt

Särskilda boenden för äldre, studentbostäder och gruppboendestäder är naturliga inslag även på en bostadsmarknad som i grunden är generell. Detsamma gäller att vissa bostäder behöver upplåtas till särskilda grupper till exempel med sociala kontrakt som hanteras av socialtjänsten. Kategoribostäder och sociala kontrakt ska inte förväxlas med ”social housing” som innebär att särskilda bostäder byggs för de som inte kan göra sig gällande på den ordinarie bostadsmarknaden. Under de senare åren har antalet sociala kontrakt ökat markant. Utvecklingen är en konsekvens av en långtgående försvagning av den sociala bostadspolitikerna under de senaste 25 åren.

Hyresgästföreningen anser att:

- Hus med kategoribostäder och bostäder som upplåts med förtur till särskilt behövande ska vara integrerade i det vanliga bostadsbeståndet.
- Sociala kontrakt ska fortsatt begränsas till att vara socialtjänstens bostadssociala verktyg gentemot sina klienter, som har svårt att få bostad av sociala skäl. Kommunernas generella bostadsförsörjningsansvar hanteras bäst genom en stark allmännytta och ett bostadsbyggande efter behov.

Klimatanpassning

Vårt boende har stor påverkan på klimatet. Det gäller både i byggande och förvaltning. Vi förbrukar byggmaterial, energi för transporter och uppvärmning, vatten med mera. Livscykelperspektiv behövs i högre grad både vid nybyggnad och ombyggnad. Vi måste klimatanpassa hur vi bygger och förvaltar både för att minska belastningen på klimatet och för att vara beredda på de konsekvenser (till exempel ökade regnmängder och fler skyfall) som klimatförändringarna för med sig.

Hyresgästföreningen anser att:

- Staten ska stödja hållbara investeringar för klimatanpassning av det befintliga bostadsbeståndet.

Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti kan ställas ut för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan bero på att man har betalningsanmärkningar, osäker anställning och inkomst eller skulder. Kommunen går då in som borgensman för hyresgästen och garanterar att hyran blir betald i sex månader.

Hyresgästföreningen anser att:

- Den kommunala hyresgarantin är ett viktigt men underutnyttjat verktyg för bostadsförsörjningen.
- Den kommunala hyresgarantin ska förstärkas och garantitiden förlängas till upp till ett år för att öka dess attraktivitet för både kommun och fastighetsägare.

Konceptrenoveringar

Konceptrenoveringar är en benämning som står för att enskilda lägenheter som blir lediga byggs om till hög standard. På så sätt kan fastighetsägaren höja hyran kraftigt utan att göra grundläggande investeringar i form av till exempel stambyte, renovering av tak- och fasad, fönsterbyten och nya energisystem.

Hyresgästföreningen anser att:

- Staten ska stödja finansieringen av hållbara investeringar i det befintliga hyresrättsbeståndet.
- Staten ska gynna hållbara investeringar genom renoveringsstöd och periodiseringsfonder för löpande underhåll.
- En ny lagstiftning krävs där alla försäljningar av bostadsfastigheter ska prövas av Länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Kreditrestriktioner

I den lågräntemiljö som etablerats de senaste åren har skuldsättningen och tillgångspriserna ökat kraftigt. Kreditrestriktioner är en samlande beteckning för statens reglering av bankernas kreditgivning till hushåll, däribland amorteringskrav och krav på kontantinsats, och är ett försök från politiken att dämpa en prisuppgång som upplevs som ohållbar.

Hyresgästföreningen anser att:

- Amorteringskrav och krav på kontantinsats är under dagens omständigheter viktiga verktyg för att hålla prisuppgången på hela bostadsmarknaden i schack, särskilt när räntenivåerna är på extremt låga nivåer.
- Kreditrestriktioner är samtidigt ett kvitto på en misslyckad bostadspolitik som resulterat i extrem bostadsbrist och hög privat skuldsättning.

Marknadshyror

Marknadshyror innebär att hyran bestäms av vad den som beredd att betala mest för att få lägenheten accepterar. Marknadshyror skulle inte ge fler hyreslägenheter men höja hyrorna kraftigt i befintliga hyresbostäder. Det skulle innebära en gigantisk förmögenhetsöverföring från hyresgäster till fastighetsägare och hyresgästernas besittningsskydd skulle försvinna.

Hyresgästföreningen anser att:

- Den svenska modellen på hyresmarknaden med bruksvärdessystem och kollektivt förhandlade hyror ska stärkas och utvecklas.
- Marknadshyror leder varken till fler hyresrätter eller till en bättre fungerande hyresmarknad – bara högre hyror och otrygghet för hyresgästerna.
- En väl fungerande hyresmarknad kan bara uppnås om det byggs fler hyresrätter med hyror som normal- och låginkomsttagare har råd att efterfråga.
- Marknadshyror, vilken form de än har, ska motarbetas.

Markpolitik

Kommunerna har planmonopol och har därför stort inflytande över hur marken ska användas även om kommunen inte äger marken själv. Med en aktiv markpolitik och planering kan kommunen främja bostadsbyggandet och en hållbar stadsutveckling.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bostadsbehovet ska analyseras, översättas till en nationell plan för bostadsbyggande som sedan bryts ner på kommunnivå. Kommuner som inte planerar efter behov ska bemötas med sanktioner.
- Staten ska ge ekonomiska incitament till kommuner med en planerings- och byggtakt som följer bostadsbehovet.
- Kommunen ska skapa gynnsamma mark- och exploateringsvillkor som ger förutsättningar för att bygga hyresrätter med rimliga hyror.
- Förköpslagen måste återinföras för att ge kommunerna stärkt möjlighet till strategiska markköp för att skapa förutsättningar för framtida bostadsbyggande.
- Tomträtten utgör ett kommunalt verktyg som kan användas för att stimulera till fler hyresrätter.
- Kombinera satsningar på infrastruktur med hållbart bostadsbyggande.

Ombildning till bostadsrätt

Hyresgästföreningen är för ett integrerat boende med bostadsområden och stadsdelar med blandade upplåtelseformer. Ombildning till bostadsrätt har framförallt skett i större städer och attraktiva stadsdelar. Därmed minskar ombildningar andelen hyresrätter i områden där de behövs som mest för att skapa ett integrerat boende. Ombildning av hyresrätter till bostadsrätt styrs i hög grad av att bostadsrätten är marknadsprissatt, i kombination med att den är skattemässigt gynnad framför hyrt boende. Hyresgäster som bor kvar i ombildade hus får sina grannar som hyresvärd och utsätts ofta för påtryckningar att köpa eller flytta.

Hyresgästföreningen anser att:

- Ombildningslagen måste skärpas genom att majoritetsförhållanden vid omröstning förändras från 2/3-delars majoritet till ¾-delar, krav på att den som röstar för också genomför köp, samt att hembudsrätten för bostadsrättsföreningen avskaffas.
- Det behövs en ny lagstiftning, en stopplag 2.0, där ombildningar av allmännyttan ska prövas av länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.
- Bostadsområden med en ensidig sammansättning upplåtelseformer ska kompletteras med boendeformer som är underrepresenterade i stället för ombildning av befintliga fastigheter.
- En skattereform som ger de olika upplåtelseformerna mer likvärdiga ekonomiska villkor måste genomföras.

Ortsbegreppet

Begreppet ort i hyreslagen innebär att man vid prövning av om en hyra är skälig i första hand ska jämföra med likvärdig lägenhet på orten. Det är naturligt eftersom hyresnivån och hyressättningen utgår från förutsättningarna i respektive kommun. På senare tid har Ortsbegreppet kommit att vidgas i praxis så att även närliggande kommuner kan räknas in. Ortsbegreppet blir aktuellt endast då hyresnämnden gör en så kallad direktjämförelse, inte vid skälighetsbedömningar.

Hyresgästföreningen anser att:

- Begreppet ort ska i första hand tolkas som kommun.

Renovering och renovräkning

Hundratusentals lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av upprustning. Ofta leder renoveringarna till kraftiga hyreshöjningar. De som drabbas hårdast av sådana hyreshöjningar är ensamboende kvinnor över 65 år, ensamstående med barn och stora barnfamiljer. Många gånger tvingas dessa människor att flytta – man kan tala om renovräkning. Renovräkning är en sammansättning av orden renovering och vräkning, som används för att illustrera de dramatiska konsekvenser som renoveringar med höga hyreshöjningar kan föra med sig.

Hyresgästföreningen anser att:

- Staten måste ta ett övergripande ansvar för att både möjliggöra ett nödvändigt underhåll av bostadsfastigheter och att människor kan bo kvar i sina hem. Detta kräver att lagstiftningen och de ekonomiska förutsättningarna ändras.
- Hyresgäster måste få ett lagreglerat inflytande vid renovering av deras hem som stärker möjligheten att bo kvar.
- Hyresgäster behöver starkare skydd mot kraftiga hyreshöjningar.
- En hållbarhetspremie och goda finansieringsförutsättningar för miljömässiga och sociala investeringar i miljonprogrammet som stödjer en hållbar utveckling ska införas.

Rivningar

Var vi vill och behöver bo ändras över tid i takt med att arbetsplatser startar och läggs ner. Därför är rivningar en ofrånkomlig del av bostadsförsörjningen. Huvuddelen av de rivningar som ägt rum i Sverige i modern tid har sin grund i de demografiska förändringar som skett med en växande urbanisering på bekostnad av glesbygden. När städer utvecklas och förtätas kan även äldre fastigheter som inte längre anses ändamålsenliga bli föremål för rivning.

Hyresgästföreningen anser att:

- Finansieringssystemet för bostadsbyggande ska utformas för att undvika överproduktion på orter där det saknas ett långsiktigt behov av fler bostäder.
- Vid rivning av bostadshus med sittande hyresgäster ska ersättningslägenhet erbjudas och kompensation utgå.

Rörlighet i bostadsbeståndet

Hyresrätten har en viktig roll på bostadsmarknaden genom att den är tillgänglig utan kapitalinsats och att det är lätt att flytta till exempel till jobb och utbildning då behoven ändras. Hyresgäster är också betydligt rörligare än boende i ägda boendeformer. Men det ska vara en rörlighet på hyresgästens villkor – ingen ska tvingas flytta. Boende i hyresrätt måste kunna vara både ett boende under en kort tid och ett boende för hela livet. Den relativt låga rörligheten i bostadsrätt och egna hem kan öka genom att fastighetsskatten återinförs.

Hyresgästföreningen anser att:

- Hyresgästers rätt att bo kvar – besittningsskyddet – och spärren mot oskäligen hyror måste försvaras.
- Hyresrätten ska vara ett tryggt boende för alla skeden i livet.
- För att öka rörligheten ska det byggas fler hyresrätter med hyror som normal- och låginkomsttagare kan efterfråga, och fastighetsskatten ska återinföras för bostadsrätt och egna hem.
- För att öka rörligheten bland äldre ska satsningar på äldreboenden med rimliga hyror genomföras.

Segregation

Segregationen påverkar hela befolkningen och alla delar av samhället negativt. Ändå lyfts problematiken oftast kring särskilda bostadsområden och inom bostadspolitik. Hyresgästföreningen har gjort flera undersökningar, kartläggningar och studier om levnadsvillkor och boende kopplat till segregation. Vi kan visa att gemensamt för områden med socioekonomiska utmaningar, de som ibland kallas utsatta, är hög andel arbetslösa, stora grupper barn respektive äldre, låga inkomster och lågt valdeltagande, jämfört med andra stadsdelar. Däremot finns inte ett starkt samband mellan utrikes födda och socioekonomiskt eftersatta områden, såsom ibland påstås i debatten.

Med bostadsbrist, ombildning av hyresrätter och med nu föreslagen marknadshyra för nybyggnation ökar segregationen. Endast resursstarka hushåll får tillgång till attraktiva stadsdelar, samtidigt som de kan välja bort mindre populära områden och lägenheter. På så vis skapas en spiral som försvagar och stigmatiserar vissa bostadsområden – och fortsätter sortera människor efter plånbok. Resultatet blir ojämlika villkor kring boendemiljö, service, hälsa, livslängd, skolresultat, försörjningsmöjligheter, inflytande och förutsättningar för ökad livskvalitet. För att gå till botten med segregationen behövs en politik för jämlikhet, där ekonomiska skillnader mellan grupper minskar.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bra hyresrätter ska finnas i alla kommunens delar; utförsäljning av allmännyttan, som ofta står för det billigare beståndet, måste stoppas och nya hus byggas med blandade upplåtelseformer.
- Det behövs en stadsplanering som inkluderar fler röster och som bidrar till att binda samman städer, i alla bemärkelser. Starkare regional samplanering gör därtill bostadsförsörjningen jämnare, bättre och mer rättvis mellan kommuner.
- Det behövs mer jämlika levnadsförhållanden, oavsett var du bor. Förutsättningarna vad gäller kvalitativ skola, vård, omsorg samt annan offentlig och kommersiell service ska inte vara olika i olika stadsdelar och bostadsområden.
- Stigmatisering av vissa stadsdelar och förorter måste minska genom att stärka och lyfta positiva verksamheter – till exempel inom vår egen organisation.
- Kommuner bör arbeta aktivt för att skapa mötesplatser mellan människor med olika ekonomi och bakgrund, till exempel förlägga populära verksamheter och arrangemang på olika platser i staden och skapa attraktivitet även i ekonomiskt eftersatta områden.

Skattefrågor

Villkoren för boende i olika upplåtelseformer – äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt - påverkas i hög grad av skattsystemet. Fastighetsskatt, ränteavdrag, ROT-avdrag och företagsbeskattning har stor ekonomisk betydelse för boendet och för hyresgästerna. Idag har den som äger sitt boende, tillgång till ränte- och ROT-avdrag till en kostnad för 25 miljarder kronor för staten. Det är en orättvisa som innebär att en nyproducerad hyresrätt kostar 2 500 kronor mer i månaden än en motsvarande bostadsrätt. Att fastighetsskatten har ersatts av en fastighetsavgift har inneburit att högt värderade bostäder inte längre beskattas på ett rimligt sätt, vilket har inneburit en ökad förmögenhetsojämlikhet.

Hyresgästföreningen anser att:

- En skattereform på bostadsområdet som ger likvärdiga ekonomiska villkor mellan ägt och hyrt boende bör genomföras.
- Att en låg, fullt avdragsgill moms på hyran ska genomföras.
- Ersätt den kommunala fastighetsavgiften med en reformerad fastighetsskatt för ägt boende, där större hänsyn tas till fastighetens värde, med spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder, och skydd mot plötsliga höjningar.
- Ta bort fastighetsskatten på hyresrätter – den är en dubbelbeskattning. Förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond.
- Reglerna för ränteavdragsbegränsningar i företagsbeskattningen ska bli mindre restriktiva.
- Att samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för oavsett upplåtelseform.

Sociala pelaren (EU)

Den sociala pelaren består 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 ligger delvis eller helt utanför EU-institutionernas kompetens och är ett försök att från EU:s sida hantera efterdyningarna av 2008 års finanskris. Av den sociala pelarens 20 principer är det i synnerhet den 19:e principen om boende och stöd för hemlösa som påverkar svensk bostadspolitik. Den slår fast att subventionerade bostäder och bostadsbidrag ska finnas för dem som behöver det.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bostadspolitikerna ska också fortsättningsvis vara en nationell angelägenhet och omfattas av subsidiaritetsprincipen. Vi motsätter oss detaljstyrning från Bryssel.
- Den sociala pelaren ska begränsas till att ge uttryck för en övergripande ambition inom unionen, där tillvägagångssätt och metod är en fråga för den enskilda medlemsstaten att bestämma över.

Social bostadspolitik

Social bostadspolitik, eller samhällelig bostadspolitik, är ett erkännande om att marknaden inte ensamt klarar bostadsförsörjningen. I Sverige har den sociala bostadspolitik sedan andra världskriget konstruerats kring en stark statlig finansiering, allmännyttiga bostadsbolag, en skyddslagstiftning på hyresmarknaden, kommunalt planmonopol och bostadsförmedling samt bostadsbidrag till vissa grupper. Sedan 90-talets början har den sociala bostadspolitik stegvis nedmonterats, där framförallt den statliga finansieringen har avskaffats och kommunernas bostadsförsörjningsansvar försvagats samtidigt som bostadsbidraget har urholkats och allmännyttans andel av beståndet minskat. Sveriges sociala bostadspolitik brukar kallas generell, det vill säga dess åtgärder är till för hela befolkningen, allmännyttan är exempelvis öppen för alla. Motsatsen är en selektiv bostadspolitik där åtgärderna är riktade mot delar av befolkningen. Det kan vara särskilda fastigheter för låginkomsttagare, så kallad social housing. Även bostadsbidraget är en selektiv åtgärd, då endast vissa grupper med vissa inkomster får ta del av det.

Hyresgästföreningen anser att:

- Den sociala bostadspolitik måste återupprättas, med statlig finansiering, nationella mål för bostadsförsörjningen och allmännyttiga bostadsbolag som använder det handlingsutrymme som finns inom lagen rāmärke.
- Den generella bostadspolitik är politiskt mer stabil eftersom fler medborgare får ta del av dess åtgärder. Selektiv bostadspolitik riskerar att leda till underfinansierade åtgärder, stigmatisering och gränsdragningsproblem.

Stadsplanering

Städerna och våra samhällen behöver planeras, byggas och utvecklas i en positiv anda för att bli attraktiva för de som ska bo och vistas där. Lokalisering av bostäder behöver ske i närhet till väl fungerande kollektivtrafik, så att det ska bli möjligt att kunna ta sig till och från arbete, studier, fritidsaktiviteter och service, utan krav på att använda sig av eller ha tillgång till bil. Städerna och samhällen måste planeras och byggas utifrån ett hållbart perspektiv och ta hänsyn till en rad olika påverkansfaktorer, inte minst klimatförändringen och sociala aspekter. Hyresgästföreningen har utvecklat sin syn på hållbar stadsutveckling med begreppet LITA. LITA står för att staden/boendemiljön ska vara Levande, Inkluderande, Trygg och Attraktiv.

Hyresgästföreningen anser att:

- Kollektivtrafik, cykel och gående ska utgöra kriterierna för tillgänglig, hållbar och attraktiv stadsutveckling - inte bil.
- För in grönska/växter och vatten i städer och bostadsområden för att främja växt- och djurliv samt trivsel.
- Blanda bostäder, verksamheter, service och mötesplatser för att skapa levande stadsdelar.
- Förtätning av befintlig bebyggelse är positivt och då det innebär ett bättre nyttjande av den befintliga infrastrukturen samt möjliggör för stärkt service och kommersiellt utbud.

Statsstödsregler

Den inre marknaden med gemensamma konkurrens- och statsstödsregler är en stor del av EU-samarbetet och idag är medlemsstaternas möjligheter att ge stöd eller subventioner till bostadsbyggande begränsade. Undantag från huvudregeln om att statsstöd i princip är förbjudet föreligger i två fall: 1) som så kallade ”tjänster av allmänt ekonomiskt intresse” (SGEI) som tillåter medlemsstaterna att stödja byggnation av bostäder för socialt utsatta och låginkomsttagare, och 2) i form av Blockundantagsförordningen (GBER). Det svenska investeringsstödet för hyresbostäder baseras inte på SGEI, utan mot GBER artikel 56, som reglerar undantag för infrastrukturprojekt. I det senare undantaget finns inte definierat kriterier för förmedling eller andra begränsningar. Det ska dock påpekas att det ännu inte har prövats rättsligt huruvida bostäder ska ingå i blockundantaget för infrastruktur.

Hyresgästföreningen anser att:

- Bostadsmarknaden är inte vilken marknad som helst, vilket motiverar EU:s medlemsstater att ge olika former av stöd för att bostäder ska kunna garanteras som en rättighet för alla.
- Utformningen och villkoren för sådana stöd ska i högre utsträckning än idag bestämmas av medlemsstaterna själva, utan rädsla för prövning eller återbetalning.

Svartkontrakt

I spåren av stor bostadsbrist har olika former av handel med hyreskontakt ökat. Svarta hyreskontrakt är en osund företeelse på hyresmarknaden som innebär att vissa köper sig före i bostadskön. Detta måste stävjas och under hösten 2019 antogs ändringar i hyreslagen som gör det olagligt att både sälja, köpa och förmedla hyreskontrakt. Dessutom kommer den nya lagstiftningen att vara klarare om vad som är tillåten andrahandshyra och hur hyran för inneboende ska räknas fram.

Hyresgästföreningen anser att:

- Seriösa fastighetsägare ska ha bra koll på byten och vilka som bor i lägenheterna utan att kränka hyresgästers integritet.
- Om fler lägenheter förmedlas genom bostadsförmedlingen minskar utrymmet för svarthandel.
- Klarare regler om hyresnivåerna för andrahandskontrakt ger hyresgäster ökade möjligheter att återkräva ockerhyra.
- I grund och botten är svartkontrakt symptom på omfattande bostadsbrist. För att gå till botten med problemet måste det byggas tillräckligt med hyresrätter till rimliga hyror och villkor.

Trygghet

I ett bra samhälle kan människor känna sig trygga i alla avseenden. Inom boendet handlar det om att man ska kunna känna sig trygg och säker i sitt hem och i sin närmiljö. – i livet mellan husen. Det handlar om upplevd säkerhet när du rör dig till och från ditt hem, om att kunna förvara dina ägodelar utan att oro dig för om de får vara ifred. Men det handlar också om sådant som att veta att du får bo kvar i ditt hem och kan betala den hyra som begärs.

Hyresgästföreningen anser att:

- En social bostadspolitik ger människor rätt och råd att bo och trygghet och inflytande för hyresgäster.
- Trygghet i boendet innebär att renoveringar inte blir renoveringar, att andrahandsmarknaden hålls sund och att hyror inte blir orimliga i vare sig nybyggda eller befintliga hyreshus.
- Förutsättningar för ökad trygghet nås bland annat genom att säkra den svenska modellen på hyresmarknaden, som ger hyresgästerna inflytande och besittningsrätt och som hindrar oskäligen hyreshöjningar.
- En stadsplanering som bidrar till att binda samman stadens delar och motverka boendesegregation bidrar till trygga miljöer.
- Kommunen och andra aktörer måste ta ansvar för en resursfördelning efter de behov som finns i olika stadsdelar för att tryggheten ska kunna upprätthållas.
- Kostnaden för fastighetsbolagens övervakning och vakter ska bäras av alla tillsammans, inte endast av hyresgästkollektivet.

Trångboddhet

När bostadsbristen är svår måste fler tränga ihop sig. Särskilt utbredd är trångboddheten bland dem som är födda utanför Europa. Nästan var fjärde i den gruppen bor i ett hushåll med mer än två personer per sovrum. Men trångboddheten har ökat kraftigt även i andra grupper. I åldrarna 30–39 år är så många som 11 procent trångbodda enligt norm 2, det vill säga mer än två boende per sovrum.

Samtidigt växer grupperna som har mycket gott om plats hemma. Det gäller framför allt äldre personer. Bland dem som är över 65 år har mer än sex av tio vad SCB kallar hög utrymmesstandard. Det betyder att de har mer än ett sovrum per person i sina bostäder.

Hyresgästföreningen anser att:

- Att den ensidiga fokuseringen på små lägenheter, både från marknaden och från staten genom investeringsstödet, måste brytas.
- Investeringsstödet yt- och rumsbegränsning måste avskaffas.
- Trångboddhet bekämpas bäst genom en blandning av bostadspolitik och arbetsmarknadsåtgärder, dvs tillräckligt många bostäder till rimliga hyror, samt åtgärder för full sysselsättning.

Tvistlösning

Hyresgästföreningen anser att parterna på hyresmarknaden måste ta fullt ansvar för hyressättningen och hyresförhandlingarna. En gemensam syn på förhandlingsprocess och förhandlingsunderlag för de årliga förhandlingarna om hyresnivån är grundläggande för att förhandlingssystemet på hyresmarknaden ska fungera ändamålsenligt. Vid oenighet i det lokala förhandlingsarbetet är det viktigt med tydliga spelregler och tvistlösningsmekanismer.

Hyresgästföreningen anser att:

- Hyresförhandlingarna ska vara transparenta och tydliga med i första hand partsammansatta tvistlösningsmekanismer för det allmännyttiga och privata beståndet.
- Det är viktigt för förhandlingssystemets funktion och legitimitet att förhandlingarna hålls lokala i så stor utsträckning som möjligt.
- En oberoende tvistlösning kan inrättas om det finns en partsammansatt tvistlösning i botten.
- Sanktioner behöver inrättas för att beivra missbruk av tvistlösningsmekanismen.

Ägarlägenheter

Ägarlägenheter är en relativt ny upplåtelseform som infördes i Sverige år 2009. Då blev det möjligt att låta varje lägenhet i ett nybyggt flerbostadshus bli en egen fastighet och bilda en gemensamhetsanläggning för gemensamma utrymmen och förvaltningen av huset. Intresset för att bygga ägarlägenheter har varit ytterst begränsat.

Hyresgästföreningen anser att:

- Ägarlägenheter inte tillför bostadsmarknaden något nytt av värde eftersom bostadsrätten idag är en väletablerad form för ägande i flerbostadshus.
- Ägarlägenheter som investeringsobjekt för uthyrning skapar fler andrahandsboenden med otrygga förhållanden för hyresgästen.

Överhyra

En andrahandshyra får inte vara högre än den förstahandshyresgästen betalar för lägenheten om den hyrs ut omöblerad. Är lägenheten möblerad kan man lägga på en summa för att hyresgästen får använda inventarierna. Ett skäligt påslag är enligt rättspraxis, 10–15 procent av hyran. Om man tar ut för hög hyra kan den som hyr i andra hand i efterhand vända sig till hyresnämnden för att få hyran man betalat prövad och kräva tillbaka överhyran plus ränta i upp till två år.

Sedan 2013 gäller olika regler för hur hyran sätts vid andrahandsuthyrning av hyresrätt respektive bostadsrätt. För bostadsrätt kan bostadsrättsinnehavaren i princip ta ut marknadshyra eftersom hyran får baseras på en schablon beräknad utifrån marknadsvärdet på bostadsrätten med tillägg för månadsavgiften, samt att eventuella överhyror inte går att återfå retroaktivt.

Hyresgästföreningen anser att:

- Vi behöver fler trygga förstahandskontrakt.
- Andrahandsuthyrning ska ske enligt bruksvärdesprincipen i alla upplåtelseformer och privatuthyrningslagen ska avskaffas.

