

## Förslag till stämman om tillägg till

# Bostadspolitisk vägvisare

## Sammanfattning

Förbundsstyrelsen har i uppdrag att löpande se över och revidera den Bostadspolitiska vägvisare som förbundsstämman 2016 antog. I denna PM redovisas förslag till tillägg:

- Sid 8 - nytt stycke om kooperativ hyresrätt
- Sid 12 – nytt stycke om allmännyttig bostadsstiftelse som arbetar över kommungränser
- Sid 14 – nytt avsnitt om statligt ansvar för finansiering av bostäder
- Sid 15 – ny text om Hållbar utveckling ersätter den tidigare texten

## Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** *godkänna de föreslagna tilläggen till den Bostadspolitiska vägvisaren*

**Bostadspolitisk vägvisare antagen av stämman år 2016 med förslag till tillägg med understruken text i rött.**

## **Bostadspolitisk vägvisare**

### **Hyresgästföreningen i en föränderlig värld**

Hyresgästföreningen ska leda samhällsdiskussionen kring hemmet och vara drivande i samhällsutvecklingen genom att föreslå nya lösningar.

I allt vi gör är vi tryggt förankrade i vår värdegrund och i vårt medlems- och samhällsuppdrag. Men 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. Många undersökningar och medlemskontakter visar på att vi alltmer uppfattas som en myndighet och ett försäkringsbolag. Vi uppfattas som en omodern, byråkratisk och alltför sluten organisation. Detta är inte bra. Vi måste ta en roll som bostadsaktör, med fokus på det som händer i vår omvärld och som påverkar nuvarande och kommande hyresgäster, men samtidigt fortsätta vara den professionella intresseorganisationen för våra medlemmar. Detta dokument har ambitionen att med hemmet som utgångspunkt lyfta några av de frågor och den verklighet vi lever i just nu. Samtidigt ska dokumentet vara en vägvisare in i Hyresgästföreningens framtida ställningstaganden.

## **Välkommen hem!**

Livet är svårt att leva utan ett hem. I hemmet finns livsbasen. Det är där vi återhämtar oss, äter, fostrar barn, vårdar relationer, städar, älskar, klappar katten, skäller på varandra och gör upp storslagna semester- och framtidsplaner. I ditt hem bestämmer du och ingen annan.

Hemmet är också en av samhällets viktigaste delar. Att alla har ett hem där man själv bestämmer är avgörande för både välfärd och samhällets utveckling. När människor mår bra i sina hem mår samhället också bra.

Det här låter ju självklart, men är inte lika givet idag. Vi lever i en tid där långsiktiga visioner för samhället ersatts med kortsiktiga lösningar. En tid med stor tilltro till att ”marknaden” löser problemen och att

”regleringar” är orsaken till alla brister på bostadsmarknaden. Men ”marknaden” har aldrig ensam löst stora samhällsfrågor, till exempel bostäder till alla. Ett samhälle som ger alla medborgare jämlika möjligheter kan inte uppnås utan ambitioner och aktiv politik.

Att ha ett hem och en bostad har varit en självklarhet. Det framgår också av Regeringsformen som deklarerar att det åligger det allmänna att trygga rätten till bostad. Det låter bra men, i praktiken har de stolta föresatserna ersatts av tillfälliga lösningar för våra hem – om man nu över huvud taget får eller har något.

Så ska vi inte ha det i Sverige.

## **Hemmet – i den egna bostaden**

Hyresgästföreningens ändamål är allas rätt till en god bostad, ett hem till 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, socialt och kulturellt hållbart samhälle.

### **Allas rätt till en god bostad – ett bra hem**

Allas rätt till en god bostad innebär att hemmet ska vara sunt, säkert och väl fungerande och i en god miljö. Samhället måste i lag garantera att hälsorisker i boendet undanröjs, till exempel genom regelbundna kontroller av luftkvalitet, luftväxling, temperatur, ljudnivåer och radonhalt.

Hemmet ska också vara fysiskt tillgängligt och genomtänkt planerat för hushållets dagliga liv, sömn och vila, matlagning och måltider, arbete och lek, personlig hygien, gärna också med tillgång till balkong eller uteplats.

### **Rätt till ett hem till rimlig kostnad**

Bostadspolitiken måste skapa förutsättningar för att alla ska kunna bo och betala sin hyra.

Hyressättning genom kollektiva förhandlingar ger förutsättningar för rättvisa hyror. Hyrorna ska bestämmas med utgångspunkt i kostnaden för att äga och förvalta hyreshus i den kommun där huset ligger. Lika lägenheter ska ha lika hyra och skillnader i hyra ska motsvaras av skillnader i boendevärde, det vill säga bruksvärde där även fastighetsägarens förvaltningskvalitet är en viktig del.

Hyresgästen har en svag ställning i förhållande till hyresvärderna. Därför krävs en stark skyddslagstiftning som ger hyresgästen rättigheter och som inskränker hyresvärdens rätt att bestämma över fastigheten. Förhandlings- och bruksvärdessystemet ger hyresgästerna ett stort konsumentinflytande och starkt besittningsskydd. Det är överlägset både ett marknadshyressystem (där hyrorna sätts efter tillgång och efterfrågan) och en statlig hyresreglering.

Utveckling och förädling av förhandlings- och bruksvärdessystemet är en av de viktigaste framtidsfrågorna. Det kan till exempel ske genom lokala hyressättningsprojekt, men lika viktigt är att förklara och beskriva systemet för att visa på dess värde.

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 eller 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.

### **Fler trångbodda och hemlösa**

Akut bostadsbrist råder i många kommuner i landet. Detta på grund av långvarig frånvaro av statlig och kommunal bostadspolitik, 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 våra barn. Trångboddheten löses i första hand genom att det byggs fler bostäder med rimliga hyror och en fördelningspolitik som ger

människor möjlighet att efterfråga en egen bostad. Men för att göra det möjligt för fler att finna en bostad som passar de egna behoven och förutsättningarna behöver också bostadsbidraget ses över.

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. Föreningen har också resurser i form av ett stort antal lokaler som skulle kunna användas i mycket större utsträckning för att minska konsekvenserna av trångboddhet. Genom att öppna lokalerna kan vi skapa ett andra vardagsrum eller en plats för läxläsning. Det gör också föreningen mer öppen och välkomnande.

### **Rätten till inflytande över hemmen – särskilt vid ombyggnad**

Det är själva boendet som ska ge rätt till inflytande, inte ägandet. Det är de boende som är närmast berörda och måste kunna påverka besluten som rör deras hem. I ditt hem är det du som bestämmer.

Medverkan av och inflytande från de boende, hyresgästerna, är särskilt viktigt vid ombyggnad och upprustning. Hyresgästen har rätt att vara delaktig i hela processen när hem och hus byggs om. Hyresgäster ska också kunna göra tillval eller frånval. Genom att välja standard kan du också påverka din boendekostnad. 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 men också bidra med nya metoder för bättre dialog mellan boende och bostadsföretag i samband med ombyggnader.

### **Hemmet – i huset**

#### **Rätt till god service i huset**

Hyresgäster har rätt till en fastighetsservice 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.

Hyresgästernas uppfattning om vad som är en god förvaltning ska speglas i förhandlingar och ett utvecklat boendeinflytande. Förvaltningen ska vara effektiv så att hyresgästerna får den service de önskar till lägsta möjliga kostnad.

Hyresgästerna ska i lag garanteras att underhåll av lägenheterna och fastigheterna sker och att en del av hyran avsätts till underhåll och verkligen används för detta. Hyresgästerna måste också ha inflytande över hur dessa medel används. Hyresgästföreningen måste bidra med nya metoder för bättre dialog mellan boende och bostadsföretagen för att uppnå god förvaltning, men det måste också vara möjligt att tvinga hyresvärdar att genomföra nödvändigt underhåll.

Det är viktigt att Hyresgästföreningen definierar vad en lägsta godtagbar servicenivå för fastighetsförvaltningen innebär.

### **Hyresrätten ska vara öppen 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 är lätt att byta bostad och flytta om man till exempel får ett nytt arbete.

I takt med ökande bostadsbrist har de ekonomiska kraven för att överhuvudtaget få en bostad skärpts. Fastighetsägare ska inte tillåtas kräva fast anställning och en inkomst motsvarande flera gånger hyran för att hyra ut en bostad. 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. Hyresgästföreningen tar avstånd från segregerat boende.

### **Krav på bra hyresvärdar**

Samhället måste i lag ställa krav på den som ska förvärva en hyresfastighet och kunna stoppa oseriösa fastighetsägare från att komma in på hyresmarknaden. Det måste också finnas goda möjligheter att tvinga fastighetsägare att sköta förvaltningen av sina hus på ett sätt som

är bra för de boende.

## **Hemmet – i grannskapet**

### **Grannskapsbyggande och boendeinflytande**

Vårt hem är en del av grannskapet. Valet av hem och bostad påverkar människors liv i många avseenden, vilken förskola och skola barnen går i, resesätt, vilken offentlig service och annan service som finns. Grannskapet har stor påverkan på den identitet vi skapar oss och den bild andra får av oss. Det är i grannskapet som insatser kan göras som kan lyfta både enskilda och grupper. Det finns en enorm kraft i lokala nätverk, idéburna organisationer och enskilda individer. Genom att möjliggöra människors idéer till förändring i grannskapet förändras också självbilden och andras bilder. De främsta experterna på vad som bör förbättras i ett område är de människor som själva lever där.

Hyresgästföreningen bör stimulera hyresgästers möjligheter att sinsemellan kunna dela på nyttigheter, till exempel gemensamt äga och låna ut föremål till varandra. Det skapar större samhörighet och bidrar till att resurser används bättre. Vi kan också verka för att kommuner och bolag tar sociala hänsyn vid upphandling av tjänster, till exempel arbete och praktik för unga i grannskapet.

Hyresgästföreningen måste utveckla det lokala boendeinflytandet och ha en aktivare roll i bostadsområdena. Det är en överlevnadsfråga för föreningen. När föreningen har en stark lokal närvaro och lokal organisering ökar möjligheterna till inflytande för hyresgästerna genom förhandling och boinflytande. Det leder till ett utvecklat grannskap. Det leder också till en ökad trygghet i området.

### **Planering av grannskap**

Människor ska vara utgångspunkten i planering av grannskap. Bostadsområdena ska vara levande, med en blandning av upplåtelse- och boendeformer, tillgång till grönområden, bra och miljövänliga kommunikationer, lokaler för barn och ungdom samt offentlig och kommersiell service av olika slag. Det är också viktigt att det offentliga rummet förblir öppet och tillgängligt för alla.

Ett starkt konsumentinflytande i ett tidigt skede när nya bostäder och förnyelse av bostadsområden planeras skapar förutsättningar att undvika eller lösa de konflikter som kan uppstå.

Genom boinflytandeavtal ska hyresgästerna garanteras rätt till information och samråd och rätt att besluta i frågor som rör huset och grannskapet.

Kooperativ hyresrätt i kan-hyresformen kan vara en brygga mellan hyrt och ägt boende. Det krävs en kapitalinsats, men den kan inte spekuleras med och den är betydligt lägre än vad som gäller för bostadsrätt. Speciellt kooperativ hyresrätt i hyrd form kan vara ett viktigt tillskott på hyresmarknaden. Allmännyttan skulle i småhusområden kunna bygga Småhusområden kan kompletteras med kooperativa hyresrätter som också befintliga boende ser som ett positivt tillskott. Äldre Småhusägare kan flytta till ett bekvämt och tillgängligt boende på äldre dar med gemenskapsutrymmen och en professionell hyresvärd i ryggen. På samma sätt kan det byggas smålägenheter för ungdomar som kanske kan betala en del av insatsen genom eget arbete. Kooperativ hyresrätt i hyresformen kan också vara ett bra alternativ då hyresgästerna vill utforma och förvalta sitt hus själva.

### **Segregation – en effekt av ekonomiska ojämlikheter**

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. 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.

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.

### **Hemmet – i kommunen**

#### **Kommunerna som allmännyttans ägare**

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. De har därmed ett annat syfte än privata bostadsföretag.

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. De ska också erbjuda hyresgästerna inflytande i boendet och i företaget.

Många kommuner ser idag sina allmännyttiga bolag som en finansieringskälla och tar ut vinster ur företagen för att finansiera kommunal verksamhet, i stället för att se dem som ett bostadspolitiskt instrument.

Värdeöverföringar från de kommunala bolagen till kommunerna har ökat kraftigt efter 2011. Det är nödvändigt att vinsterna i stället stannar i bolagen så att de kan uppfylla sin roll på bostadsmarknaden och bygga nytt och bygga om.

Hyresgästföreningen måste verka för att lagstiftningen skärps, bättre ägardirektiv till allmännyttan och utveckla det lokala påverkansarbetet för att begränsa värdeöverföringar, borgensavgifter och andra sätt att plocka pengar ur bolagen.

### **Allmännyttan – verktyget för en generell bostadspolitik**

De allmännyttiga företagen är en viktig förutsättning för att förverkliga en generell bostadspolitik. Detta sker genom att de bygger bra bostäder som svarar mot befolkningens behov och är öppna för alla oberoende av inkomst. Då kan allmännyttan vara motvikten mot ett system där en del bostäder riktar sig endast till de ekonomiskt svagaste grupperna i samhället (så kallad social housing) medan alla andra lägenheter har marknadshyror.

### **Beteckningen "allmännytta" innebär ett särskilt ansvar.**

De allmännyttiga bostadsbolagen ska:

- bygga och erbjuda bra bostäder i bra miljöer till rimlig hyra och utan krav på kontantinsats
- erbjuda hyresgästerna bra service till lägsta möjliga kostnad
- bestämma hyrorna i förhandlingar och utifrån hyresgästernas värderingar
- ge varje hyresgäst möjlighet att påverka sin boendekostnad och boendemiljö genom val av standard och service i lägenheten

- ge hyresgästerna inflytande i boendet och företaget för att de ska kunna möjlighet att påverka sina boendekostnader och sin boendemiljö
- hålla nere produktionskostnaderna
- verka för ett kretsloppsanpassat boende
- erbjuda hyresrätter för alla inkomstgrupper
- drivas i allmännyttigt syfte och inte i syfte att ge vinst.

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.

### **Hyresrätt i privatägt bostadsbolag**

För ett samhälle med god tillgång till bostäder är det också viktigt med ansvarsfulla och långsiktiga privata fastighetsägare.

Hyresgästföreningen vill att hyresgästerna inom det privata fastighetsbeståndet omfattas av minst samma trygghet och service som de har som bor i allmännyttan. Hyran ska också vara likvärdig.

Hyresgäster i privatägda hus har samma rättigheter till sina hem som hyresgäster i allmännyttan, men lagstiftningen är svagare. Det behöver förbättras. I många fastigheter i det privata beståndet är dessutom underhållet sämre och fastighetsskötseln mindre uppskattad av hyresgästerna än inom de kommunala bostadsbolagen. Hyran är också generellt högre inom det privata bostadsbeståndet. Detta är inte rimligt. Hyresgästföreningen uppmuntrar privatägda bolag att ta ett samhällsansvar i form av CSR-arbete<sup>1</sup>.

### **Rättvis 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 offentlig bostadskö. Då minskar risken för diskriminering och det blir enkelt att förutse när man kommer att få en bostad.

---

<sup>1</sup> CSR står för Corporate Social Responsibility (Företags samhällsansvar)

Det ska vara lag på att kommuner ska inrätta en rättvis förmedling av bostäder. Även privata fastighetsägare ska vara skyldiga att använda den offentliga bostadsförmedlingen.

### **Ett öppet Sverige**

Sverige ska vara ett öppet land och ge skydd åt människor som tvingas fly från krig och förföljelse. Hyresgästföreningen är en organisation som genomsyras av solidaritet och mänskliga värden. Vi är också en organisation som på olika sätt medverkar i arbetet för att underlätta integrationen i samhället och i bostadsområdena.

Stat och kommuner har ett gemensamt ansvar för att tillgodose alla nyanländas behov av tak över huvudet. Det står inte alltid bostäder till buds på den reguljära bostadsmarknaden. Det kan därför krävas kortsiktiga akuta lösningar, till exempel i form av så kallat modulboende. Dessa måste ses som tillfälliga lösningar och inte utvecklas till permanenta boenden. Regelverket för dessa bostäder måste särbehandlas i förhållande till den ordinarie bostadsmarknaden.

### **Samhälls- och stadsplanering**

Människor i alla åldrar har stort behov av gröna, sköna livsmiljöer där det finns plats för hem, men också för rekreation, motion och lek. Sammanhängande gröna stråk är av stor betydelse när bebyggelsen kompletteras i kommunerna. Biologisk mångfald har dessutom ett värde i sig, eftersom den är en förutsättning för vår ekologiska tillvaro. I den svåra avvägningen mellan behovet av fler bostäder och behovet av närhet till grönområden är det nödvändigt med ett stort konsumentinflytande. Hyresgästföreningen behöver vara positiv till att det byggs fler hem. Vi behöver aktivt påverka planprocesser och remisser för att säkerställa levande bostadsområden med en blandning av upplåtelse- och boendeformer, tillgång till grönområden, bra och miljövänliga kommunikationer, lokaler för barn och ungdom samt offentlig och kommersiell service av olika slag. Detta gäller såväl vid planeringen av nya bostäder som vid ombyggnad, ändring och förnyelse av befintliga bostäder och bostadsområden.

Det är kommunerna som avgör om och hur marken i kommunen ska användas, till exempel var det ska byggas bostäder. Kommunerna påverkar därmed i hög grad byggandet.

För att minska bostadsbristen måste kommunerna planera markanvändningen långsiktigt och frigöra mark för byggnation. I planeringen måste de uppmantra nya och mindre aktörer att etablera sig.

De måste också hitta nya metoder så att det finns bostäder med hyror som alla har råd med, till exempel genom att i markanvisningstävlingar uppställa villkor om en högsta hyra.

### **Taxor och avgifter**

Kommunernas taxor och avgifter svarar för mellan 20 och 40 procent av hyran, men det varierar betydligt mellan kommunerna. Hyresgästföreningen ska verka för att taxor och avgifter är rimliga och rättvisa.

### **Hemmet – i regionen**

Bostadsförsörjning och människors hem är en viktig del av den regionala infrastrukturen. Bostads- och arbetsmarknader följer inte kommungränserna utan består oftast av många kommuner som på något sätt hör ihop. Det förekommer att vissa kommuner konsekvent vägrar att planera för blandad bebyggelse. Det är dåligt för samhället. Därför måste Sveriges regioner få en större roll i planeringen av bostadsförsörjningen tillsammans med kommunerna.

En konsekvens av detta är att den enskilda kommunens bestämmanderätt begränsas när det gäller bostadsförsörjning.

Inom en region skiljer sig ofta kommunerna åt i fråga om att ta ansvar för bostadsförsörjningen. Vissa kommuner avstår helt från hyresrättsbyggande till förmån för ägda bostäder. Under dessa förutsättningar skulle det behövas en aktör som bygger och förvaltar hyresrätter och verkar över kommungränser.

En allmännyttig aktör bostadsstiftelse frikopplad från kommunerna kan etableras bildas av t.ex. folkrörelser och Hyresgästföreningen tillsammans med fackliga och ideella organisationer med stöd av staten. En sådan aktör Stiftelsen kan agera gentemot kommuner och byggintressenter och samtidigt äga och förvalta de hyresrätter som byggs. Den ska vara en långsiktig aktör som utan vinstsyfte erbjuder hyresboende i olika kommuner.

## Hemmet – i Sverige

### Från nationell bostadspolitik till marknad

Den svenska bostadspolitik har stolta traditioner. Bostadsstandarderna i Sverige höjdes rejält när vi fick allmännyttiga bostadsföretag. Då vågade bostadspolitikerna sikta högt och långt. Bostadsbrist, ohyra, trångboddhet och dåliga boendemiljöer byggdes bort. Alla skulle – äntligen – få möjlighet att bo bra.

De höga bostadspolitiska ambitionerna är sedan länge avförda från den politiska agendan i Sverige. Bostadsförsörjningen har gått från att vara ett politiskt ansvar, ett ansvar för det allmänna, till att bli ett ansvar för den enskilde och marknaden. Uthyrning i andra hand och olika varianter av inneboende lanseras idag som lösningen på hundratusentals människors bostadsproblem. Ombildningar till bostadsrätter har minskat antalet hyresrätter i ett läge där bostadsbristen slår hårt mot alla grupper och lyxrenoveringar tvingar hyresgäster från sina hem.

Idag byggs för den som kan betala. Skillnader i inkomst, hälsa, utbildning och annat som skiljer oss människor åt syns tydligare i hur och var vi bor. Politiken gynnar – och missgynnar – våra hem utifrån om vi hyr eller äger vår bostad.

Så ska vi inte ha det i Sverige.

Hyresgästföreningen har ett ansvar för att bostadspolitikerna får en plats på den politiska arenan och att rätten till bostad blir en naturlig del i samtalet om samhällets infrastruktur.

Hyresgästföreningen har tagit fram konkreta förslag<sup>13</sup> på hur samhället kan ta ansvar i en svår bostadskris och hur byggande av hyresrätter som kan efterfrågas av alla kan öka.

### Bruksvärdessystemet och de kollektiva förhandlingarna

Det är en huvuduppgift för Hyresgästföreningen att försvara den unika ”svenska modellen” på hyresmarknaden: en generell bostadspolitik med ett bruksvärdes- och ett förhandlingssystem. Systemet ser till att man får bo kvar i sitt hem och att hyresvärden inte kan höja hyran hur hen vill. Hyr man sitt hem ska man ha rätt till trygghet utan rädsla för att bli av med sitt hem. Det kallas besittningsskydd och är ett viktigt skydd för hyresgästen/konsumenten.

## Likvärdiga skatteregler för alla boendeformer

Dagens skattesystem gynnar ägda hem framför hyrda. Flera reformer har genomförts som innebär att hyresrätten missgynnas – bland annat har räntebidrag och investeringsstöd för hyrda hem avskaffats.

Detta slår hårt mot hyresrätten som är en alltför viktig del av bostadsmarknaden för att tåla att missgynnas. Samtidigt fortsätter staten att ge subventioner till de ägda hemmen främst genom ränteavdrag och rotavdrag.

Alla hem ska beskattas likvärdigt. Allmännyttans vinster ska stanna i företagen och inte gå till ägaren – kommunen – som en extra skatteintäkt. Om överskottet förs över till kommunen innebär det att de som bor i hyrda hem betalar mer än de som bor i ägda – för precis samma samhällsservice.

## Statligt ansvar för finansieringen av bostäder

Fram till början av 90-talet tog staten ett stort ansvar för bostadsfinansieringen men har sedan dess dragit sig tillbaka och lämnat stora delar av finansieringen av både upprustning och nyproduktion till hushåll, företag och privata banker.

När det är hushållens och företagens egna pengar som står på spel blir alla inblandade lite mer försiktiga. Det byggs hellre lite för lite än för mycket, annars riskerar investeraren att gå miste om sin insats, eller få in en lägre hyra än vad som var tänkt.

Vi menar att bostadsmarknaden skiljer sig från andra marknader. Vi kan inte ha ett finansieringssystem som ger oss långt färre bostäder än vad som behövs. Därför behöver samhället säkerställa förmånliga villkor för ett långsiktigt bostadsbyggande. Det gäller att förmå marknaden att bygga mer än vad den annars skulle ha gjort och att byggandet ska fortsätta även när priserna faller.

När ett bostadsprojekt ska finansieras pratar man om topp- och bottenfinansiering. Toppfinansieringen är det mest riskutsatta kapitalet, då det försvinner först vid en prisnedgång. Idag kräver banker i regel 30 % i toppfinansiering, för att bevilja lån på resterande del.

Ett effektivt sätt för staten att förmå marknaden att bygga mer, är att ta över en del av risken. Att erbjuda statliga topplån till förmånliga räntor gör att fler kan och vill bygga. När samhället på det sättet delar risken med hushåll, företag och banker kan vi få ett jämnare och högre byggande över tid. Lån kan kompletteras med investeringsstöd som

garanterar att en viss andel av nyproduktionen alltid håller rimliga hyresnivåer.

### **Hållbar utveckling – ett gemensamt ansvar**

~~När människors hem renoveras och rustas upp måste hänsyn tas till både teknik, ekologi och ekonomi. Vid renovering bör fungerande utrustning i hemmen bevaras, det är det mest ekologiskt hållbara.~~

~~Sverige kommer att påverkas av klimatförändringarna. Höjda havsvattennivåer och ökade nederbörds mängder måste tas in i planeringen. Samhället, och inte hyresgästerna, måste stå för finansiering av de tekniska lösningarna.~~

~~Samhället ska präglas av kretsloppstänkande, det som utvinns ur naturen ska användas, återvinnas, återanvändas och tas om hand utan att skada naturen.~~

En hållbar bostadsmarknad rör sig inom samhällets ekologiska, ekonomiska och sociala ramverk. När människors hem renoveras och rustas upp måste hänsyn tas till både teknik, ekologi, ekonomi och förstås hyresgästerna själva. Det kan handla om att bevara fungerande utrustning i hemmen för att inte slita i onödan på jordens resurser, men också att erbjuda flera alternativ till hyresgästen för att alla som vill ska kunna bo kvar. I nyproduktion behöver priser och hyror komma ner till långsiktigt hållbara nivåer samtidigt som fastigheternas miljöpåverkan under produktion och drift minimeras.

Sverige kommer att påverkas av klimatförändringarna. Höjda havsvattennivåer och ökade nederbörds mängder måste tas in i planeringen, liksom en hållbar energiförsörjning. Samhället, och inte hyresgästerna, måste stå för finansiering av de tekniska lösningarna.

Samtidigt ser vi utvecklingen mot en ökad ojämlikhet, både till inkomst och förmögenhet. Vilket också lett till en ökad segregation i boendet. I ett samhälle som dras isär minskar tilliten medborgare sinsemellan. En hållbar samhälls- och stadsplanering måste i stället bidra till att knyta samman. I ett hållbart samhälle har alla rätt till bostad, arbete, pension och solidariskt finansierade försäkringar mot arbetslöshet och sjukdom.

### **Anpassning av bostadsbidragen**

Även i en generell bostadspolitik för rimliga hyror är, och bör så vara även i fortsättningen, bostadsbidrag och bostadstillägg ett viktigt komplement. Bostadsbidragen har urholkats under en följd av år och

måste därför justeras för att göra det möjligt för hushåll att hyra en bostad som är anpassad till deras familjesituation.

## **Hemmet – i världen**

### **Ett hem – en mänsklig rättighet**

Ett hem är en mänsklig rättighet. I FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna står att var och en har rätt till en godtagbar levnadsstandard inklusive bland annat mat, kläder och bostad. På samma sätt säger Barnkonventionen att alla barn har rätt till en ”skälig levnadsstandard, en bostad, kläder, mat och rent vatten”. Detta förpliktar för ett land som Sverige som är ett av världens allra rikaste länder.

### **Från nationell bostadspolitik till internationell konkurrens**

De senaste åren har EU:s statsstödsregler påverkat den svenska bostadsmarknaden avsevärt. Även på andra områden har beslut i EU stor påverkan på den svenska hyresmarknaden och för hyresgästerna, det gäller särskilt på energi- och miljöområdet.

Allt detta ställer nya krav på Hyresgästföreningen. Vi måste utveckla det internationella arbetet för att både kunna bevaka och påverka EU.