

Vad vill partierna med hyresrätten?

Nitton frågor kring bostadspolitiken för hyresrätten.

Partierna i riksdagen svarar på frågor om bostadsbyggandet, bostadsstöden, hyror, upp- rustning, framtidens upplåtelseformer, boin- flytande och bytesrätt.

Partiernas representanter i Riksdagens Civilut- skott har svarat.

Hyresgästernas Boendetrygghet ställde frå- gorna och sammanfattar också organisationens uppfattningar i dessa frågor.

September 2014



Frågor

- Bostadsbyggandets omfattning sid 1
- Åtgärder för att öka bostadsbyggandet sid 2
- Jämställ stöden till olika upplåtelseformer sid 3
- Hyrorna i allmänhet sid 4
- Hyrorna i nyproduktionen sid 5
- Hyror för andrahandslägenheter sid 6
- Inflytande vid upprustning sid 7
- Hyror vid upprustning sid 8
- Stöd till upprustning sid 10
- Upplåtelseformerna i framtiden sid 11
- Boinflytande sid 12
- Bytesrätt sid 13

Frågorna har besvarats av

- Amineh Kakabaveh (v)
- Veronica Palm (s)
- Jan Lindholm (mp)
- Ola Johansson (c)
- Nina Lundström (fp)
- Roland Utbult (kd)
- Oscar Öholm (m)
- Marcus Wiechel (sd)

Samtliga riksdagsmän och ledamöter i civilutskottet

Stockholm september 2014

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet

www.boendetrygghet.se

Kontakt: info1@boendetrygghet.se, tel 070-39 29 520



Bostadsbyggandet

Sverige växer med cirka 75.000 invånare per år och vi har en omflyttning till tillväxtorter på cirka 30.000 invånare per år. Det behövs således nya bostäder för cirka 105.000 invånare per år, vilket skulle innebära ett behov av cirka 52.000 nya bostäder per år om vi fortsätter att bo i snitt två personer per bostad. Ändå tillkommer bara 20-30.000 nya bostäder per år.

Fråga 1: Vilken nivå anser ert parti att bostadsbyggandet bör uppnå?

Fråga 2: Vilka är de viktigaste åtgärderna för att få ett tillräckligt byggande?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>1. Vänsterpartiets mål är att det ska byggas 40.000 bostäder årligen.</p> <p>2. Vänsterpartiet menar att politiken kan och bör ta ett aktivt ansvar för att komma till rätta med bostadsbristen. Vårt främsta förslag för att få fart på byggandet är att införa ett statligt investeringsstöd för byggande av miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. Även dagens bostadsbestånd måste rustas upp och energieffektiviseras.</p>	<p>1. Vi socialdemokrater har givit följande vallöfte: Fram till år 2020 ska det byggas minst 250.000 nya bostäder.</p> <p>2. Vi föreslår en stimulans i form av en byggbonus på en miljard kr till de som bygger studentbostäder och små hyresrätter, en enklare planprocess som på riktigt gör det snabbare att få spaden i jorden och att låta staten genom SBAB låna ut kapital till de som vill bygga hyresrätter. Vi vill också att Boverket utreder frågan om gemensamma byggregler i Norden.</p>	<p>1. Under en tioårsperiod behöver det byggas mer än normalt för att ta ifatt det stora underskott av bostäder vi har. När vi når balans på bostadsmarknaden torde behovet ligga på ca 40 - 45.000 nyproducerade bostäder per år för att inte ett nytt underskott av bostäder skall uppstå.</p> <p>2. Att bostadskonsumenterna har ekonomiska möjligheter att efterfråga rimlig bostadsstandard. Det kräver politisk styrning för att få ett kostnadseffektivt byggande. Riktade former av stöd för att nybyggnationen skall bli långsiktigt hållbar och klimatsmart i stället för fuskbyggen. En utveckling av bostadsbidraget och bostadstillägget både vad gäller nivå och regelverk så att fler kommer i åtnjutande av det. Vi har en grundlag som ger alla rätt till en fungerande bostad så politiken måste ta ansvar.</p>	<p>1. Enligt siffror från Boverket behöver vi bygga cirka 45.000 bostäder årligen under flera års tid för att råda bot på den tilltagande bostadsbristen. Vi behöver alla typer av bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter och villor. Det byggs just nu enligt SCB i en takt som motsvarar 40.000 bostäder per år.</p> <p>2. Lägre byggkostnader behövs för att det ska kunna byggas mer. För det krävs mer konkurrens eftersom det leder till ett mer kostnadseffektivt industriellt byggande. Vi behöver också regelförenklingar och kortare handläggningstider för att förkorta tiden från idé till färdigt hus och göra det billigare att bygga.</p>	<p>1. Folkpartiet och Alliansregeringen har som ambition inom ramen för Sverigebygget att bidra till att det byggs 300.000 nya bostäder fram till och med år 2020.</p> <p>2. Fortsatta åtgärder som pressar byggkostnader och främjar kostnadseffektivitet. Det behövs mer markanvisningar och de behöver också tidsbestämmas. Likaså måste planprocessen och handläggningstider kortas ned och byggreglerna bli mer enhetliga över landet. Dagens snåriga regelverk hämmar produktionen generellt. Detta måste vi komma till bukt med. Lärdomar kan också dras från Stockholmsförhandlingen, där investeringar i infrastruktur och bostäder koordineras mellan olika aktörer.</p>	<p>1. Det byggs nu på en årstakt om 40.000 bostäder. Regeringen har gjort bedömningen att de kommande åren behöver årstakten ligga på cirka 45.000 bostäder för att landa på omkring 40.000 därefter. Det är därför viktigt att de reformer bostadsminister Stefan Attefall och alliansregeringen genomfört får fäste för att kunna ligga kvar på de här höga nivåerna de kommande åren.</p> <p>2. Det vi vill göra är att fortsätta arbetet med att underlätta tillkomsten av nya bostäder genom att skynda på planprocesser så att tiden från tanke till handling då spaden sätts i jorden kortas väsentligt. Vi vill underlätta regelverken, få bort särregler som kommuner ställer, få in mer av standardisering för att få ner kostnaderna för att bygga. Det finns inte en enda lösning, man måste se brett på frågan. Nu ser det också ljusare ut. I prognoserna för de kommande åren ser vi ett ökat byggande.</p>	<p>1. Vi har genomfört omfattande förändringar vad gäller bl.a. enklare och mer flexibla plan- och bygglovsprocesser, bullerregler som gör det möjligt att bygga tätare städer och byggregler som gör att det går att bygga mindre lägenheter som fler har råd att bo i. Tack vare dessa åtgärder ser vi nu att bostadsbyggandet ökar och under det kommande året kommer 40.000 nya bostäder att påbörjas. Vi vill nu genomföra Sverigebygget, som bidrar till att 300.000 nya bostäder byggs fram till 2020, varav minst 20.000 handlar om nya studentbostäder.</p> <p>2. Alliansen vill fortsätta arbetet med att undanröja hinder, bl.a. genom ytterligare regelförenklingar och kortare handläggningstider. På så sätt, och genom att koordinera investeringar i infrastruktur och bostäder, möjliggör satsningarna inom Sverigebygget att det byggs minst 150.000 nya bostäder runtom i landet till 2035, utöver det som är möjligt med nuvarande byggtakt.</p>	<p>1. Det är en mycket svår fråga att svara på. Delvis eftersom vi eftersträvar en helt annan migrationslagstiftning och om vi fick som vi ville skulle behovet av fler bostäder inte vara lika stort. Hur det ser ut framöver beror således på hur mycket inflytande vi får. Dock är vi tydliga med att vi eftersträvar ett bostadsbyggande som är balanserat och hyfsat konstant genom bättre villkor inom byggbranschen.</p> <p>2. Det långsiktigt hållbara sättet att få igång bostadsbyggande är att skapa långsiktigt stabila villkor för byggande, skapa bra förutsättningar för investeringar och att förvalta fastigheter. Detta kan bli verkligt genom att göra det mer lönsamt att äga och producera bostäder samt förenkla rådande regler och korta planprocessen.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att bostadsbyggandet bör uppgå till drygt 50.000 bostäder per år och lite högre de närmaste åren för att kompensera dagens bostadsbrist. De viktigaste åtgärderna för att öka bostadsbyggandet är en satsning på kommunala, landstingsägda och statliga bostadsbolag samt på bostadskooperationen. Dessa kan kombinera ett stort byggande med ett byggande för rimliga hyror och priser. Viktigt för ett tillräckligt stort byggande till rimliga hyror och priser är åtgärder för kapitaltillgång, byggsektorns kapacitet och priser samt stödsystemen.

Stöd till bostadsbyggande

Nybyggda bostadsrätter och äganderätter får ett betydande stöd via ränteavdragen medan nybyggda hyresrätter inte får något stöd.

Fråga 3: Hur vill ert parti att stödet till nyproduktionen ska se ut i framtiden?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>Vi vill införa ett statligt investeringsstöd för byggande av miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror. Stödet ska finnas kvar så länge behovet finns.</p>	<p>Se svar på föregående fråga. Vad gäller ränteavdrag har vi inga förslag till förändringar. Vår utgångspunkt är att större förändringar av skattereglerna inom boendesektorn ska vara föremål för breda blocköverskridande uppgörelser.</p>	<p>Vi vill se ett stöd av samma utformning som dagens stöd för äldre bostäder men riktat till studentbostäder. Vi har därutöver ett program för stöd till produktion av 10.000 studentlägenheter. Vi föreslår inte i dagsläget någon förändring av ränteavdragen. Vi anser dock att skattejämligheten mellan de olika upplåtelseformerna är orimlig och måste lösas, men förmodligen inom ramen för en större skatteomläggning som vi ser som nödvändig även av många andra skäl.</p>	<p>Subventioner driver upp priserna på att bygga. Det är bland annat tidigare regeringars subventionspolitik som gör att byggkostnaderna i Sverige är 72 % högre än i EU i snitt. Vi vill endast använda subventioner av byggandet för undantagsfall, till exempel för studentbostäder, särskilda boenden för äldre och personer med funktionshinder. De ekonomiskt mest utsatta bör istället ges särskilt stöd genom trygghetssystemen. Lägre byggkostnader genom regelförenkling motverkar hyreshöjningar. Nyproducerade hyresrätter är redan idag tack vare Alliansen befriade från fastighetsskatt de första femton åren.</p>	<p>Folkpartiet föreslår inget ekonomiskt stöd till nyproduktion av hyresrätter. Vi vill istället fortsätta att göra det enklare och billigare att producera hyresrätter. Det är så vi pressar priserna för produktion och på så sätt kan hålla hyrorna på rimliga nivåer som fler har möjlighet att efterfråga. Investeringsstöd till nyproduktion må låta bra, men de bidrar till att hålla EU:s högsta produktionskostnader uppe. I slutändan är det hyresgästen som får betala för detta.</p>	<p>Vi vill inte avveckla ränteavdragen eftersom hundratusentals hushåll köpt sina bostäder i tron att nuvarande regler kommer att gälla. På sikt kan vi tänka oss att se över dem.</p>	<p>Det viktigaste för ett ökat bostadsbyggande är förbättrade förutsättningar för att bygga. Därför har vi lagt fram flera förslag som syftar till att göra det lättare att planera och bygga med långsiktiga och hållbara spelregler. Vi har även sänkt fastighetsavgifterna för flerfamiljshus, förlängt tiden som nybyggda fastigheter undantas från fastighetsavgift och förlängt tiden för presumtionshyror från 10 till 15 år, vilket stärker incitamenten att bygga nya hyresrätter. Därtill kommer Sverigebygget, där regelförenklingar, satsningar och investeringar i infrastruktur möjliggör med byggandet av minst 150 000 nya bostäder utöver nuvarande prognoser.</p>	

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att stödet till bostadssektorn måste i grunden ändras. Istället för dagens 35 miljarder i stöd genom avdragsrätten och rotavdragen som snedvrider både priser, kostnader och åtgärder, måste stödet gå till byggandet av nya bostäder. Bidrag – lika för alla upplåtelseformer – bör ges till nyproduktion som håller en rimlig pris och hyresnivå. Påståendena om brist på detaljplaner och att byggandet är krångligt ser Hyresgästernas Boendetrygghet som rena skräror.

Kommunala bostadsbolags vinster och utdelning

Ett större antal av de kommunala bostadsbolagen visar nu höga vinster och några av dem för över stora vinster till kommunerna för finansiering av allmän kommunal verksamhet, vilket i praktiken innebär att hyresgäster betalar högre skatt än andra medborgare.

Fråga 4: Anser ert parti att vinsterna i och överföringarna från de kommunala bostadsbolagen är rimliga?

Fråga 5: Om ej, hur vill ert parti ändra på detta?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>4. Nej. 5. Vi anser att vinster som görs i kommunala bostadsbolag bör stanna i verksamheten.</p>	<p>4 & 5. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft 1 januari 2011. Lagen är ny och vi menar att det än så länge är svårt att dra några slutsatser kring hur lagen fungerat i praktiken. Men vi är beredda att se över detta om det visar sig behövas.</p>	<p>4. Nej. 5. Vi har inte haft resurser att ta fram ett konkret lagförslag på området så vi kan inte svara på hur det kan styras upp men vi anser att det även handlar om bristande moral hos kommunpolitiker där sådant sker.</p>	<p>4 & 5. Offentligt ägda företag ska verka på marknadsmässiga villkor och EU förbjuder kommuner att föra över pengar till de kommunala bolagen. Påståendet om skatt är felaktigt. Jämför med privata fastighetsägare som också ger avkastning till sina ägare som investerar i nyproduktion och renovering. Vika direktiv bolagen har bestäms av ägarna. Dock är det viktigt att kommunen ser till att eventuella överskott kan användas till underhåll av fastigheterna, energieffektivisering och framtida renoveringar så som redan görs i välskötta bolag med en stark ekonomi.</p>	<p>4 & 5. Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Lagen innehåller bland annat bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen. Vad som ska anses som en rimlig överföring är svårt att ge ett generellt svar på och bör bedömas från fall till fall.</p>	<p>4 & 5. De allmännyttiga bolagen ska följa lagstiftningen och Boverket har i uppgift att följa detta årligen. Det finns regler för hur stor värdeöverföring som får ske.</p>	<p>4 & 5. Med den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som alliansregeringen införde under föregående mandatperiod är möjligheterna till aktieutdelning begränsade, även om det under vissa förutsättningar är tillåtet. Som alltid med ny lagstiftning är det viktigt att följa tillämpningen så de önskade effekterna uppnås. Boverket har bl.a. tidigare fått i uppdrag att följa upp tillämpningen av både lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011. Företagen lämnar varje år även uppgifter till länsstyrelsen om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats, som Boverket sedan sammanställer.</p>	<p>4. Vinster inom kommunala bolag bör gå tillbaka till att investeras i bostäderna eller till hyresgästernas trivsel. Det är inte acceptabelt att hyresgästerna betalar mer än andra kommuninvånare. 5. Från riksdagen är det svårt att göra något åt det. I kommunerna kan vi förhoppningsvis förhindra sådant om vi får tillräckligt stort inflytande.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att vinsterna i de kommunala bostadsbolagen inte är rimliga. Självkostnadsprincipen bör återinföras för de kommunala bostadsbolagen och utdelningar till kommunerna ska vara förbjudna.

Hyresnivåerna i allmänhet

Medianhyresgästen tjänar cirka 19.000 kr per månad före skatt. I en majoritet av hyreslägenheterna bor endast en inkomsttagare. Medelhyran för 2 RoK är drygt 6.000 kr per månad. Redan medianhyresgästen betalar således bortåt en tredjedel av bruttointkomsten för en tvårummare. Sedan 2000 har hyrorna i Sverige ökat cirka 36 procent medan konsumentprisindex ökat med 20 procent. Från vissa håll hävdas att de ökade hyrorna ska kompenseras med högre bostadsbidrag, medan andra hävdar att vinsterna i fastighetssektorn är för höga.

Fråga 6: Är hyresnivåerna enligt er uppfattning rimliga?

Fråga 7: Om ej, hur vill ert parti ändra på hyressättningen?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>6. Det finns många exempel på orimliga hyror, inte minst när lägenheter har renoverats eller i nyproduktionen.</p> <p>7. Vi står bakom bruksvärdessystemet och säger nej till marknadshyror.</p>	<p>6 & 7. Systemet med förhandlade hyror där människors trygghet och möjlighet att bo kvar i sina hem balanseras mot fastighetsägares intressen och behovet av långsiktiga villkor, har utvärderats vid många tillfällen med samma slutsats: Det finns inte skäl att ändra den hyressättningsmodell vi har idag.</p>	<p>6. Nej, ni glömmer dessutom bort att påpeka att fastighetsvärdena i de attraktiva områdena har vuxit lavinartat så det är inte bara frågan om orimliga vinstnivåer utan dessutom en sjuklig värdetillväxt som ligger bakom kraven på höga hyror. Dess mer värdena trissas upp dess naturligare blir de höga hyresnivåerna.</p> <p>7. Vi vill ha en grundlig utvärdering av det nya hyressättningsystemet innan vi vågar uttala oss om det. Klart är dock att vi inte är tillskyndare av marknadshyror. Tyvärr ser det ut som om vi är på väg i den riktningen men vi vill först ha den frågan noggrant belyst.</p>	<p>6. Hyresnivåerna är en följd av vad det kostar att bygga bostäderna. Vi vill effektivisera bostadsbyggandet och sänka kostnaderna i branschen. Då kommer även hyresnivåerna på nyproducerade bostäder att hållas tillbaka.</p> <p>7. För att få fart på bostadsbyggandet behöver det finnas möjlighet att ta ut hyror som bättre motsvarar vad det kostar att bygga och renovera. En stark besittningsrätt och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar är viktigt. Hyresgästernas inflytande och möjlighet att påverka standard och utformning av lägenheterna vid nybyggnad och renovering bör stärkas.</p>	<p>6. Det är svårt att ge ett generellt svar. I vissa områden skulle hyrorna kunna ligga högre och i andra områden lägre. Vi i Folkpartiet vill att lägesfaktorn ska få en större betydelse vid hyresförhandlingar. Vi anser också att hyresgästens inflytande på sitt hyresavtal ska stärkas genom ökade möjligheter att göra till- och frånval i sitt boende.</p> <p>7. Folkpartiet har inga förslag på att ändra på hyressättningen utan vi anser att den nya hyreslagen, som togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO – och som trädde i kraft 2011, ska ges tid att verka.</p>	<p>6. Hyresnivåerna ska sättas av marknadens parter och inte av politiker. Jag kan därför inte uttala mig i frågan.</p> <p>7. Eftersom den nuvarande hyressättningsordningen är relativt ny så vill vi vänta och utvärdera innan vi kommer med eventuella ändringsförslag.</p>	<p>6 & 7. För oss är det viktigt att hyresgäster ska vara skyddade mot oskäliga hyreshöjningar och kunna känna trygghet när det gäller framtida boendekostnader. Den nya lag som styr modellen för hyressättning har än så länge bara några år på nacken och vi tycker det är för tidigt att diskutera en omreglering.</p>	<p>6. Nej.</p> <p>7. Det kan vara aktuellt med en översyn av hyressättningen för att möjliggöra skälligare hyror. Vi skulle även kunna tänka oss att se över möjligheten för hyresnämnden att jämföra lägenheter i en kommun med de i en annan kommun om det råder en tvist om hyressättningen och den aktuella kommunen saknar jämförbara alternativ.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att hyresnivåerna är genomgående för höga, vilket i grunden beror på att vinsterna för bostadsbolag och fastighetsbolag är alldeles för höga. Kan självkostnadsprincipen införas för de kommunala bostadsbolagen och hånhyror återskapas för de privata kan situationen bli rimlig. Bruksvärdesprincipen måste förtydligas på två punkter. Dels ska hyror vara rimliga för en normal hyresgäst och dels ska bruksvärdesprövningar göras efter genomsnittsnivåer istället för efter högsta nivå. Ändringar av hyreslagen krävs för att ge nya instruktioner till hyresnämnderna.

Hyresnivåerna vid nyproduktion

För nybyggda hyreslägenheter i Stockholms län ligger hyrorna vanligen på 9.000 - 14.000 kr per månad för 2 RoK, i några fall ännu högre. De hyrorna är bara möjliga att betala för en liten del av befolkningen. Fastighetsägare kräver 3-5 gånger hyran i inkomst för att ge kontrakt. Ett av skälen till de höga hyrorna i nyproduktionen är att t.ex. de kommunala bostadsbolagen räknar med kalkylräntor på 6-7 procent, dvs. långt över vanliga låneräntor.

Fråga 8: Anser ert parti att hyresnivåerna i nyproducerade hyresrätter är rimlig?

Fråga 9: Om ej, hur vill ert parti ändra på dem?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>8. Nej, ofta inte. 9. Vänsterpartiet vill införa ett statligt investeringsstöd med produktionskostnadstak just för att kunna bygga bra och miljövänligt och samtidigt styra hyran genom att bestämma ett hyrestak i förväg.</p>	<p>8 & 9. Nyproduktion är dyr idag, men vi vet också att det går att pressa ner kostnaderna på nyproduktionen både genom att skapa bättre förutsättningar för de som bygger såväl som att ställa hårdare krav. Detta gör vi till exempel genom en bättre och mer utvecklad markpolitik, snabbare processer och investeringsstöd till små hyresrätter och studentbostäder.</p>	<p>8. I huvudsak inte men det finns skillnader i landet. 9. Allbolagen behöver förmodligen ses över som en åtgärd och det är möjligt att det krävs någon form av statlig finansieringsform men miljöpartiet har inte tagit ställning för något sådant ännu. Sedan krävs åtgärder för att förbättra konkurrensen i byggsektorn och åtgärder som gör att fler mindre byggföretag kan komma in på marknaden.</p>	<p>8. Idag är det dyrt att bygga. Vi vill förenkla och effektivisera byggprocesserna. Då går det att bygga billigare och hyresnivåerna kan därmed förändras. 9. Ett mer kostnadseffektivt byggande och ett ökat utbud håller hyrorna nere. Mindre skillnader mellan äldre bostäder (speciellt i attraktiva områden) gör att nyproduktionshyror kan hållas nere.</p>	<p>8 & 9. Vad som är en rimlig hyra är något som hyresgästen och hyresvärd ska ta ställning till. Politiker sätter inte hyror, det gör parterna på marknaden. Folkpartiet vill dock att hyrorna generellt sett ska pressas genom att prioritera åtgärder som pressar produktionskostnaderna.</p>	<p>8. Nyproducerat är alltid dyrare än "begagnat". Men kom ihåg att den som flyttar in i en nyproducerad hyresrätt med hög hyra, i regel lämnar en lägenhet med lägre hyra. Men det är viktigt att den ökning av bostadsbyggandet som vi nu ser, där det byggs lika många hyres- som bostadsrätter, håller i sig. Och kommunerna måste vara aktiva och planera för fler bostäder. 9. En av orsakerna till att det byggs för lite hyresrätter är att många menar att systemet är för stelbent och att det inte är lönsamt. Vi tycker att det kan finnas skäl att fundera på att införa friare hyressättning för bostäder som ännu inte är byggda. Detta gäller dock inte nuvarande bestånd utan enbart vid nybyggnation.</p>	<p>8 & 9. Vi har förlängt tiden för presumtionshyror från 10 till 15 år, vilket kan bidra till att fastighetsägare i större utsträckning beslutar att bygga hyreshus och även leda till att hyrorna bestäms till ett lägre belopp. På det sättet kan fler hyresgäster få råd att bosätta sig i en nybyggd lägenhet.</p>	<p>8 & 9. I tider då det råder en stor brist på hyresrätter och det trots detta är svårt att få fler till att investera i hyresbostäder är det rimligt med förhållandevis höga hyror. Till dess att det finns fler hyresrätter på bostadsmarknaden måste det finnas incitament för fastighetsägare att satsa mer. Subventioner snedvrider konkurrensen och är på sikt dålig för bostadsmarknaden.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att nyproduktionshyrorna är alldeles för höga. Med en kombination av statligt stöd till nyproduktionen, hyreskrav för att få stöd, kalkylsystem som inte innehåller ocker och en rimlig byggsektor, så kan hyresnivåerna bli rimliga för nyproducerade lägenheter utan att dessa ger förluster. Det gamla målet att en nybyggd 2 RoK inte ska kosta mer än 25 procent av en industriarbetarlön kanske kan återupprättas om industriarbetarlön byts mot medianinkomst.

Hyror vid andrahandsuthyrning

Nya regler för hyror i andra hand har lett till väsentligt högre hyror och lite större utbud, men också till minskat antal bostadsrättslägenheter till salu och högre priser för dessa.

Fråga 10: Anser ert parti att hyrorna för andrahandslägenheter är rimliga eller vill ert parti ändra på dessa?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>Vi tycker inte att de rimliga och föreslår flera saker för att stärka andrahandshyresgästers rättigheter. Exempelvis vill inte att man ska kunna hyra ut till högre hyra än vad bruksvärdesprincipen medger, vi vill inte heller att bostadsrättsägare själva ska kunna besluta om andrahandsuthyrning och vi vill att andrahandsbostäder ska fördelas genom den kommunala bostadsförmedlingen som vi anser ska finnas i varje kommun.</p>	<p>Andrahandsuthyrning kan vara en möjlighet för att snabbt lösa behovet av ett tillfälligt boende. Samtidigt är det viktigt att betona att bo i varandras lägenheter inte är en långsiktig lösning på bostadsbristen. Sverige behöver få igång nyproduktion av bostäder. Att en särskilda fall ska kunna ta en högre hyra än bruksvärdet för att på så vis få täckning för de faktiska boendekostnaderna i form av räntor och avgifter är rimligt. Men det högerregeringen beslutade var att i praktiken införa marknadshyror för andrahandsuthyrning av bostadsrätter, något som vi är emot. Vi anser även, till skillnad från högerregeringen, att hyresgästen ska ha rätt att få hyresnivån prövad i hyresnämnden.</p>	<p>Vi försökte stoppa den lagändringen och förutsåg de negativa konsekvenserna. Det viktigaste är att återge andrahandshyresgäster rätten till retroaktiv återbetalning av ockerhyror efter prövning i hyresnämnden.</p>	<p>Av olika anledningar kan det vara viktigt att kunna hyra ut sin bostad i andra hand. Centerpartiet tycker att det är viktigt att man ska kunna hyra ut sin bostad och vi vill genom olika incitament göra det lättare för privatpersoner att hyra ut hela eller delar av sin bostad. Det har visat sig att fler bostäder blir tillgängliga genom enklare och förmånligare andrahandsuthyrning och avdragsrätt för intäkterna från uthyrning av privatbostäder och rum.</p>	<p>Folkpartiet och Alliansregeringen har drivit igenom ett antal reformer som har ökat utbudet av andrahandslägenheter. Vid upplåtelse enligt den nya lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad tillåts en friare hyressättning. Hyresvärden har då rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden och det anser Folkpartiet är rimligt.</p>	<p>Utbudet har ökat mer än vad hyrorna ökat, det visar de flesta rapporter. Vi menar att det är en bra utveckling att lägenheter som förut stod oanvända nu faktiskt får hyresgäst. Alla förslag som bidrar till att öka antalet tillgängliga bostäder på marknaden är bra. Kristdemokraterna har också gjort det mer lönsamt att hyra ut del av bostad, något som ytterligare har bidragit till fler bostäder. Vi kan inte förstå varför man ska sätta motsatsförhållande mellan att underlätta andrahandsuthyrning och öka förutsättningarna för fler nyproducerade bostäder. Dessutom är det så, att desto fler lägenheter som hyrs ut i andra hand, desto mer kommer hyrorna pressas nedåt.</p>	<p>Vid uthyrning av egen bostad, exempelvis bostadsrätter, kan ägaren numera ta ut en hyra som bättre motsvarar de faktiska kostnaderna. Det har lett till att utbudet av andrahandsbostäder har ökat kraftigt. Vi har också stärkt schablonavdraget vid uthyrning av egen bostad. Genom förbättrade regler för uthyrning av egen bostad kan det nuvarande bostadsbeståndet användas mer effektivt.</p>	<p>Vi vill generellt sett underlätta mer för en ökad andrahandsuthyrning. Detta kan ske genom att möjliggöra för människor till bättre villkor, men även genom att helt skattebefria s.k. "delvis andrahandsuthyrning". Detta kan sänka hyrorna.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att hyror vid andrahandsuthyrning bör regleras så att hyran för andrahandshyresgäst är något lägre än vanlig hyra. Det är rimligt eftersom andrahandshyresgästen ju varken har besittningsrätt eller bytesrätt. Ett kontrollsystem för andrahandshyror behöver skapas.

Inflytande vid upprustning

När en fastighetsägare vill göra standardförbättringar i sina hyreslägenheter har hyresgästen i praktiken mycket små möjligheter att avstyra detta trots att hyreslagen säger att hyresgästen ska godkänna standardförbättringar.

Fråga 11: Hur vill ert parti att hyresgästernas möjligheter att ta ställning till standardförbättringar ska se ut i framtiden?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>I syfte att ge hyresgästerna verkligt inflytande över sitt boende föreslår Vänsterpartiet att det i samband med ombyggnader inrättas ett lagstadgat samrådsförfarande mellan representanter för hyresvärderna och hyresgästerna. På så sätt tas hyresgästernas kunskap om sitt boende till vara. Samrådsförandet bör exempelvis kunna leda till att flera ombyggnadsalternativ tas fram, och att hyresnivåerna som följer av dessa tydligt redovisas innan hyresgästerna godkänner ombyggnationen.</p>	<p>Vi anser att det är rimligt att detta är föremål för förhandlingar mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen. Vi ser också att ett förstärkt hyresgästinflytande är angeläget, i form av en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.</p>	<p>Hyresgästen skall inte betala högre hyra för reparationer som endast avser att upprätthålla hyresfastighetens tekniska prestanda. Upprustning därutöver skall ske först efter överenskommelse med hyresgästen om hur det påverkar hyran. Ingen skall tvingas acceptera fördyrande ombyggnader. Vi vill införa skattefria reparations- och underhållsfonder för hyresfastigheter för att på så vis underlätta ett långsiktigt förvaltande.</p>	<p>Vi vill att den enskilde hyresgästen ska ges ett stort inflytande att själv påverka sin bostadssituation i samband med en upprustning. Dialog mellan hyresvärderna som gör det möjligt att erbjudas en alternativ lägenhet med passande storlek och hyresnivå är viktigt.</p>	<p>Det är viktigt att hyresgästen har möjlighet att ställning till framtida standardförbättringar för bostaden och fastigheten. Regeringen har därför gett Boverket i uppdrag att utreda hur boendeinflytandet kan stärkas vid ombyggnationer och upprustningar. Uppdraget ska redovisas den 1 december i år och vi avvaktar tills vidare utredningens förslag.</p>	<p>Vi har inga ambitioner att förändra lagstiftningen på detta område, men vill betona att en god boendedialog är A och O vid renovering. Vi vill också införa möjligheten att göra till- och frånval, något som också skulle stärka hyresrättens ställning.</p>	<p>Standardförbättringar ska i regel godkännas av hyresgästen eller i annat fall ske efter tillstånd av hyresnämnden. Regeringen har givit Boverket i uppdrag att titta närmare på flyttmönster för hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i samband annat för att se om det finns behov av åtgärder för att förbättra förutsättningarna för ekonomiskt och socialt utsatta hushåll. Boverket har även arbetat med ett uppdrag som handlade om utveckling av medborgardialog och boendeinflytande.</p>	<p>Det bör kunna ske en löpande dialog mellan hyresgäster och hyresvärdar. Upprustningar bör dock regleras på ett sådant sätt att en eventuell hyreshöjning inte får slå allt för hårt på hyresgästen och därmed ske i etapper.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att hyresgäst helt ska kunna avstå från standardförbättring, men inte kunna vägra tekniskt underhåll (som enligt nedan inte ska ge hyreshöjning). Samråd om standardförbättringar ska alltid göras med kunskap om hyreskonsekvenser. Hyresgäst ska ha möjlighet att ta upp en förhandling om standardförbättring.

Hyressättning vid upprustning

Vid större underhållsåtgärder och standardförbättringar får hyresgästen vanligen mycket stora hyreshöjningar, ofta 40-80 procent, trots att underhåll ska ingå i hyran och standardförbättringarna är små. Boendekostnadsförändringarna när bostadsrättsföreningar gör samma åtgärder är väsentligt lägre.

Fråga 12: Är detta rimligt enligt er uppfattning?

Fråga 13: Om ej, hur vill ert parti ändra på detta?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>12. Nej, det är inte rimligt. 13. Se svar på förra frågan. Vi föreslår också att den s.k. skyddsregeln som kan användas vid stora hyreshöjningar även ska gälla vid ombyggnader. Vänsterpartiet föreslår också att det införs ett upprustningsstöd för att renovera miljonprogrammets bostäder. Även detta ska ses i det här sammanhanget.</p>	<p>12 & 13. Sveriges bestånd av hyresfastigheter börjar bli gammalt och slitet, och på många håll görs också omfattande renoveringar (förbättrings- och ändringsarbeten). Det är naturligtvis välkommet. Alla ska ha rätt att ha ett bra och tryggt boende. Konsekvenserna av dessa renoveringar har tyvärr inneburit att många hyresgäster inte kan bo kvar i sina lägenheter efter renoveringarna eller ombyggnationerna. Det är inte ovanligt att hyrorna höjs mycket kraftigt. Många klarar inte detta ekonomiskt. Kostnaderna för renoveringar måste täckas, men det måste regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara den kostnaden. Därför är ett förstärkt hyresgästinflytande angeläget, också i form av en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om. När en upprustning leder till avsevärt höjda hyror behövs en infasningstid så att inte hela hyreshöjningen kommer i ett slag. Därför bör den s.k. skyddsregeln, som kan användas vid stora hyreshöjningar, även gälla vid ombyggnader (förbättrings- och ändringsarbeten) utan inskränkningar av att den godkänns av hyresgästen eller att hyresnämnden lämnat tillstånd till den.</p>	<p>12. Nej. 13. Vi vill införa ROT för hyresfastigheter och skolor. Formen blir något annorlunda men effekten skall jämställa hyresfastigheten med det ägda boendet.</p>	<p>12 & 13. Enligt lagen ska underhåll ingå i hyran, medan standardhöjningar är hyrespåverkande.</p>	<p>12 & 13. Vid ombyggnation kan det som räknas som vanligt underhåll inte ge högre hyra. Men gamla fastigheter kan behöva genomföra stora förbättringar för att en rimlig boendestandard ska kunna upprätthållas. Det har förekommit höga hyreshöjningar, men en undersökning som tidningen Hem & Hyra har gjort pekar på att den vanligaste bilden är en annan. Den genomsnittliga hyreshöjningen för en trea efter invändiga renoveringar i miljonprogramshus hos 51 olika bostadsbolag var enligt deras undersökning på 882 kronor. Snittet drogs dessutom upp av några få bolag. Det finns ingen övre gräns för hyreshöjningar vid renoveringar, men för oss är det viktigt att hyresgäster inte ställs på gatan bara för att lägenheten ska renoveras. Vi ser därför fram emot att ta del av vad utredningen om hur boendeinflytandet kan stärkas vid ombyggnationer och upprustningar landar i för rekommendationer.</p>	<p>12 & 13. Regeringen har höjt bostadsbidragen i flera steg och Kristdemokraterna anser att det kan finnas skäl att ta ytterligare steg under nästa mandatperiod. Hyreshöjningarna kan i många fall bli höga och därför är det viktigt att fastighetsvärden är lyhörda, har en god dialog med de boende och inte lyxrenoverar. Det kräver mycket "spring i trapporna". Många fastighetsägare använder sig också av en trappmodell för hyrorna, alltså att de höjs stegvis de kommande åren.</p>	<p>12 & 13. Alla fastigheter behöver underhållas och kostnaderna kan skilja sig, både vad gäller kostnaden för det underhåll som upphandlas och vilken omfattning som behövs. Eftersom det ofta finns olika intressen gällande hur och i vilken omfattning större åtgärder ska genomföras finns det för både hyresgäster och bostadsrättshavare olika typer av skyddsregler. För bostadsrättshavare tillkommer utöver det underhåll som föreningen utför kostnaden för underhållet av den egna lägenheten.</p>	<p>12. Nej. 13. Genom att reglera hur kraftigt hyrorna kan öka.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar till Hyressättning vid upprustning

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att allt underhåll ska ingå i hyran och inte leda till hyreshöjning när det utförs. Vidare ska standardförbättringar värderas efter värdet för hyresgästen. Det krävs en tydlighet i vad som är underhåll och vad som är standardförbättring. En viktig del av förändringarna är de reglerändringar som nämns ovan, dvs att bruksvärdesprincipen ska utgå från vad som är rimligt för en medelhyresgäst och att bruksvärdesjämförelser ska göras med medelhyra istället för högsta nivå. Åtgärder och hyror måste förhandlas samtidigt, också hanteras samtidigt i hyresnämnd.

Bidrag till underhåll och upprustning

Till boende i bostadsrätt och äganderätt utgår rotbidrag för delar av kostnaderna för underhåll och förbättringar på sammanlagt cirka 15 miljarder per år. Inga sådana bidrag går till hyresrätten.

Fråga 14: Hur vill ert parti jämställa stöden för underhåll och förbättringar mellan upplåtelseformerna?

Fråga 15: Vilka åtgärder är rimliga att ge stöd till?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>14. Vänsterpartiet vill införa ett upprustningsstöd för att renovera miljonprogrammets bostäder. Stödet ges med 50.000 kr/lägenhet och räcker till renovering och upprustning av 6.000 lägenheter årligen. För att få ta del av stödet ställs krav på att renovering av lägenheterna och att energiförbrukningen i fastigheten minskar med minst 30 procent. Vi vill också ta bort fastighetsskatten på hyreslägenheter och höja den för villor med taxeringsvärde över 3 miljoner. Dagens ROT bör sänkas och tidsbestämmas.</p> <p>15. Vänsterpartiet vill att Rot skall även gälla hyresfastigheter liksom bostadsrättsföreningar.</p>	<p>14. Vi vill se en kostnadsneutralitet som innebär att hyresrätten ska ges likvärdiga villkor som övriga upplåtelseformer.</p> <p>15. Samma som gäller i dag för åtgärder som berättigar till ROT-avdrag.</p>	<p>14. Ja. Se svaret ovan.</p> <p>15. Vi anser att det nuvarande rotavdraget till viss del missbrukas när exempelvis kök byggs om vart tredje år enbart därför att staten står för halva arbetskostnaden. Vi vill styra upp hela detta område så att pengarna används till att säkra basfunktioner som teknisk säkerhet i husen, bra materialval, god inommiljöstandard, låg energiförbrukning och liknande. Vi har inte en lista.</p>	<p>14. ROT har gjort svarta jobb vita och gjort att jobb i byggsektorn kunnat räddas under tider när arbetslösheten var hög. ROT-avdraget fyller sitt syfte och ska behållas. Vi vill också behålla och utveckla RUT som är tillgängligt för alla, även hyresgäster. Fastighetsägare har redan idag full avdragsrätt för reparationer och investeringar som görs i hyreslägenheter. Avdragsrätten för den som äger bostaden finns redan.</p> <p>15. Det är viktigt att renoveringar görs med miljö och klimatet i fokus. Den största potentialen för energieffektivisering finns i det gamla beståndet. Lägre framtida driftskostnader borde leda till att långsiktiga finansieringslösningar kan erbjudas. Vi vill pröva statliga kreditgarantier för lån till upprustning, särskilt på svaga bostadsmarknader i kommuner och på orter där fastighetsvärden är låga och det är svårt att få lån.</p>	<p>14 & 15. ROT-avdraget är en skattereduktion och inte ett bidrag och har till stora delar betalats sig självt genom att den förväntat svarta jobb till vita. Ansvar för att förvalta och underhålla bostadsfastigheter faller primärt på respektive fastighetsägare. Folkpartiet är dock öppna för att vidga systemet med ROT-avdrag till fler tjänster och vi vill undersöka om inte även hyresgäster bör berättigas till ROT-avdrag</p>	<p>14. Fastighetsägarna gör avdrag på de renoveringar som sker av hyresrätten. ROT-avdraget är en skattereduktion som riktar till hushållen för att minska svart arbetskraft i hushållen. ROT-reformen har varit framgångsrik. En utvidgning av ROT att även omfatta hyresvärdar skulle innebära att det gjordes om till ett företagsstöd eftersom det skulle gå till fastighetsägaren. Kristdemokraterna anser att det finns skillnader i skattebelastning mellan hyresrätten och de ägda boendeformerna, men ett bättre sätt att minska skillnaderna på vore att in-föra en låg moms på hyror och fullt avdrag för ingående moms. Det kräver dock en förändring av EUs regelverk och det är något Kristdemo-kraterna anser att regerin-gen ska verka för.</p> <p>15. Vi har inte föreslagit några ändringar i ROT-avdraget utan menar att det är ett bra stöd som det nu är utformat.</p>	<p>14 & 15. Ett viktigt syfte med ROT-avdraget är att göra svarta jobb vita. Köp av svarta hantverkstjänster förekom tidigare frekvent bland hushåll och tack vare ROT-avdraget har detta minskat kraftigt. Att rikta ROT-avdraget till hyresrätter där det är bostadsbolagen som ansvarar för renovering med skulle däremot inte bidra till att motverka den svarta sektorn. Man kan även konstatera att företag har helt andra möjligheter till avdrag än vad som gäller för privatpersoner.</p>	<p>14. Vi vill främst möjliggöra för fastighetsägare att använda sig av skattefria underhållsfonder.</p> <p>15. Skattefria underhållsfonder.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att stöden till reparationer och underhåll ska vara lika för olika upplåtelseformer. Stöd bör endast utgå till vissa typer av åtgärder, som byten av tekniska system och till energiatgärder, men inte till eventuella följdåtgärder som utbyten av vitvaror eller kökskåp.

Upplåtelseformerna i framtiden

Som alternativ eller komplement till hyresrätt och bostadsrätt diskuteras ofta kooperativ hyresrätt och det finska hittassystemet. Bägge innebär starkt inflytande för de boende och regleringar av överlåtelsepriser. De är inte utsatta för de EU-regler som gäller för offentlig verksamhet.

Fråga 16: Ser ert parti kooperativ hyresrätt och hittassystem som angelägna alternativ för dagens hyresrätt och bostadsrätt?

Fråga 17: Finns skäl, och i så fall hur, att underlätta för en övergång från hyresrätt till kooperativ hyresrätt och eller hittassystem?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>16 & 17. Ja, Vänsterpartiet vill gärna gynna den kooperativa hyresrätten, bl.a. genom att låta det investeringsstöd som vi föreslår för att öka byggandet ska omfatta även denna upplåtelseform.</p>	<p>16 & 17. Det finns stora behov av att ge människor möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar. Ett bostadsområde med en blandning av upplåtelseformer och olika typer av boenden ger ett mer dynamiskt område och motverkar segregation. Att äga ska inte vara den enda möjligheten när det gäller att bo i radhus, villa eller i en lägenhet med terrass och öppen planlösning. Också den kooperativa hyresrätten, en spekulationsfri upplåtelseform, kan vara en bra lösning för många eftersom den ger möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende. För att skapa stabilare boendemiljöer där de boende stannar kvar därför att de vill och inte för att de måste, vill vi se en ökad blandning av bostäder och upplåtelseformer.</p>	<p>16. Miljöpartiet har i partimotion föreslagit statlig stimulans till kooperativa hyresrätter och då även ett flertal andra former för kollektivt boende. 17. Vi är anhängare av hyresrätten och ser inte kooperativa lösningar som ett alternativ i stället för, utan mer som ett komplement.</p>	<p>16. Ja det gör vi. Det är viktiga komplement till dagens bostadsmarknad. Det bör också prövas att tillåta ägarlägenheter i hyresrättsbeståndet (s.k tredimensionell fastighetsbildning). Modeller med hyrköp, där man successivt att övergå från att vara hyresgäst till egnahemsägare blir möjligt. 17. Kooperativ hyresrätt är redan idag möjligt och borde kunna utvecklas. Dock känner få till möjligheten och efterfrågan är liten. Det skulle kunna vara en möjlighet för äldre att skapa bomöjligheter sedan de har sålt sitt hus.</p>	<p>16. Folkpartiet är positiva till att fler boendeformer växer fram på den svenska bostadsmarknaden, inte bara exempelvis kooperativ hyresrätt, utan också äganderätter. Fler upplåtelseformer kan ge en mer dynamisk bostadsmarknad. 17. För Folkpartiet är konsumentperspektivet viktigt och om konsumenternas önskemål går i den riktningen att fler vill se alternativa boendeformer är vi öppna för att titta närmare på det.</p>	<p>16 & 17. Kristdemokraterna har inga synpunkter på enskilda upplåtelseformer, de har alla sina för- och nackdelar och vi behöver mer av allihop!</p>	<p>16 & 17. Det behövs fler bostäder för alla typer av människor och det är viktigt med varierade upplåtelseformer. Däremot ska staten inte gynna enskilda upplåtelseformer framför andra.</p>	<p>16 & 17. Utöver att det råder en generell bostadsbrist finns det inga större problem med nuvarande system. Skulle det framstå några större problem är vi dock öppna för nya lösningar.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att upplåtelseformerna kooperativ hyresrätt och hittassystem bör prioriteras. Det bör vara möjligt att föra över hyreshus till kooperativ hyresrätt men inte till bostadsrätt. De kommunala bostadsbolagen bör inriktas på produktion av kooperativ hyresrätt och bostadskooperationen inriktas på ett svenskt hittassystem. Former för överföring av hyreshus till kooperativ hyresrätt behöver utformas. Lagen om kooperativ hyresrätt bör justeras för att begränsa insatsernas storlek samt så att arrendevarianten av kooperativ hyresrätt kan ge den kooperativa föreningen ansvar för hela förvaltningen..

Boinflytande i hyreslägenheter

Hyresgästernas inflytande över sin lägenhet och över sitt bostadsområde är genomgående svagt, även om det är något bättre i vissa kommunala bostadsbolag. Hyresgästerna har som regel inte rätt till information och har inte rätt till samråd och har små möjligheter att påverka ens större förändringar.

Fråga 18: Anser ert parti att hyresgästernas inflytande i sina bostäder och bostadsområden bör förändras och i så fall hur?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
<p>Ja, vi vill lagstadga hyresgästernas inflytande. Det är också ett av skälen till att vi var kritiska till flera delar i regeringens förslag om förändringar av PBL. Vi föreslår också att det införs boendeplaneringsprogram.</p>	<p>Vi anser att ett förstärkt hyresgästinflytande är angeläget, i form av en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om. I övrigt är det rimligt att inflytandefrågorna är föremål för förhandlingar mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen.</p>	<p>Vi anser att beslut skall tas så nära de som berörs av besluten som möjligt så rent principiellt är vi förespråkare av ökat inflytande för hyresgäster över sina bostäder och dess närområde. Samtidigt vet vi att många som flyttar från eget boende väljer hyresrätten för att slippa ta ansvar och engagera sig. Miljöpartiet har inte något förslag på hur den balansgången skall hanteras.</p>	<p>Vi tycker att det är viktigt att människor har inflytande över sitt boende. Det ökar känslan av att höra hemma och gör att man bryr sig mer om sitt område. Det är bra om hyresvärdar ger information till hyresrätterna och ger dessa möjlighet att påverka förändringar.</p>	<p>Ja, och då framförallt vad gäller standard i bostaden och hur det återspeglas i kontraktet/hyresavtalet. Vi tror att såväl bostadsbolag som hyresgäster har mycket att vinna på ökad samverkan och mer samråd.</p>	<p>Boverket har på regeringens uppdrag tagit fram vägledningar för medborgardialog och boendeinflytande. Kristdemokraterna är medvetna om att det till och från brister, kommunikation är svårt.</p>	<p>Hyresrätten fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden som en flexibel boendeform utan krav på kapitalinsats. För att hyresrätten långsiktigt ska kunna ses som en attraktiv boendeform är det betydelsefullt att man som hyresgäst upplever att man har möjlighet att påverka utformningen av boendet. I sammanhanget kan nämnas att regeringen i juni beslutade om en lagrådsremiss där möjligheten att påverka lägenhetens utformning och hyra genom tillval och frånval föreslås lagregleras. I samma lagrådsremiss föreslås även att lagen ändras så att informationen för hyresgäster förbättras i samband med ombildningar.</p>	<p>Nej.</p>

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att boinflytandet i hyreslägenheter är alldeles för svagt. Det behövs regelförändringar så att hyresgäst respektive hyresgästerna inte kan påtvingas standardförändring eller annan ändring. Boinflytande i övrigt bör lagregleras, göras obligatoriskt och förändras så att det också kommer boende i privathus till del. Hyresgästernas rättigheter bör vara starkare än informations- och samrådsrätt.

Bytesrätt för hyresgäster

Bytesrätten för hyresgäster är inte obligatorisk. Det finns många sätt för fastighetsägare att försvåra bostadsbyten och de används av vissa fastighetsägare. Ett sätt är att förhålla alla förfrågningar. Ett annat sätt är att inte acceptera den inflyttande hyresgästens inkomster trots hyran kan vara lägre i den nya lägenheten. På så sätt kan hyresgäster sättas i ohållbara situationer.

Fråga 19: Vill ert parti förstärka bytesrätten?

Vänsterpartiet	Socialdemokraterna	Miljöpartiet	Centerpartiet	Folkpartiet	Kristdemokraterna	Moderaterna	Sverigedemokraterna
Ja.	Vi anser att de regler som finns idag är rimliga och att ser ingen anledning till förändringar. I de fall reglerna inte efterlevs bör man följa upp just dessa fall, men lagen och regelverket behöver i grunden inte förändras.	Ja.	Det är viktigt att man kan förändra sin boendesituation när det behövs och vi tycker att det är bra om fastighetsägare underlättar bostadsbyten om det inte finns skäl för att neka detta. Vi vill stärka bytesrätten även genom att fler hyresrätter byggs. Vi ser att hyressättningen som den är utformad idag utgör ett hinder för nyinvesteringar och istället leder till att man föredrar att bygga andra upplåtelseformer, samt utbildningar från hyresrätt till bostadsrätt.	Ja. En stärkt bytesrätt är bra för konsumenten och för beståndet som helhet då det kan utnyttjas mer effektivt.	Vi har inte några sådana förslag.	Hyreslagsutredningen tittade för en tid sedan bl.a. på denna fråga men konstaterade i ett delbetänkande att hyresnämndens praxis i bytesärenden är enhetlig och i överensstämmelse med de intentioner som ligger bakom lagstiftningen. Utredningen menade därför att kriterierna för byte inte bör ändras, utan att bytesrätten bör ha samma omfattning som i dag. Utredningens delbetänkande har varit föremål för beredning i Regeringskansliet.	Det kan som sagt behövas en översyn över hela hyressystemet för att se över både hyressättningen och hyresgästernas villkor. Något tydligt förslag för en förstärkt bytesrätt finns inte i nuläget.

Hyresgästernas Boendetrygghet kommentar

Hyresgästernas boendetrygghet anser att bytesrätten ska vara obligatorisk. Hyresgästen ska inte behöva ange skäl för bostadsbytet. Endast uppenbar vanskötsel eller verklig oförmåga att betala hyran ska kunna vara skäl att neka ett bostadsbyte. Fastighetsägare som försöker hindra bostadsbyten ska kunna fräntas förvaltningen av sina hus.



info1@boendetrygghet.se
www.boendetrygghet.se

