



Ny bostadspolitik för Sverige

Bostadssituationen i Sverige är inte som den ska vara

I stora delar av Sverige har vi bostadsbrist. Bostadsbyggandet är för lågt och främst inriktat på mycket dyra bostäder. Boendekostnaderna är genomgående för höga både i hyresrätter och för de som nyligen köpt en bostad. Särskilt dyrt är det i nybyggd hyresrätt, upprustad hyresrätt och i andrahandsboende. Hyrorerna måste bli rimliga. Hyresgästernas inflytande vid upprustning är svagt och hyreshöjningarna är höga trots obetydlig standarhöjning. Svenskarnas bolåneskuld är hög. Bostadsbristen och de stora subventionerna till ägarbostäder har lett till höga priser, utestängning och spekulation. Vi behöver se över upplåtelseformerna för framtiden, men kanske också skapa nya. Hyresgästerna måste få starkt inflytande över sina bostäder.

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet



Vi behöver en ny bostadspolitik

- Det ska finnas tillräckligt med bra bostäder och bostadsområden.
- Bostadspolitiken ska fokusera på bra boende för hushåll med måttliga inkomster.
- Kostnaderna för att bo måste minska och spekulationen i bostäder försvinna.
- Segregationen måste brytas.
- Att hyra ska vara ett tryggt boende.
- Nybyggnation av hyresrätter och andra upplåtelseformer ska stimuleras med stödssystem som resulterar i bostäder till rimlig och rättvis kostnad.
- Regionernas olika delar ska innehålla ett varierat utbud av bostadsstorlekar för att klara livets olika skiften.
- Upplåtelseform ska styras i detaljplan.

Hyresgästernas Boendetrygghet verkar för en bra hyresrätt

Hyresgästernas Boendetrygghet ser bostadspolitiken som en helhet. Rimliga förhållanden krävs för alla upplåtelseformer.

Alla typer av hushåll bor i hyresrätt. Jämfört med boende i andra upplåtelseformer har hyresgästerna i snitt lägre inkomster, sämre inflytande över sina bostäder och är i högre grad utsatta för vinstkrav från fastighetsägare och samhälle.

Bostadsbyggandet

Sverige växer med cirka 100 000 invånare per år, de senaste åren ännu mer. Vi har en årlig omflyttning till tillväxtorter på cirka 30 000 invånare. Det behövs således nya bostäder för minst cirka 130 000 invånare per år. Det innebär ett behov av cirka 62 000 nya bostäder varje år om vi fortsätter att bo i snitt 2,1 personer per bostad. Med tanke på bostadsbristen behövs fler nya bostäder de närmaste åren. Under lång tid har det bara tillkommit 25 000–35 000 nya bostäder per år, de senaste åren dock lite fler.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att stödet till bostadssektorn måste ändras i grunden. Dagens årliga subventioner på cirka 30 miljarder genom ränteavdrag och cirka 15 miljarder för rotavdrag till bostadsrätts- och villaägare snedvrider både priser, kostnader och åtgärder. I stället 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 har visat sig vara felaktiga. Påståendet att byggandet är krångligt ser Hyresgästernas Boendetrygghet som byggbranschens försök att ytterligare öka sina vinster genom att minska på kvalitén.



Hyresnivåerna är för höga och fastighetsbolagens vinster för stora.



Vinster i kommunala bostadsbolag

Många av de kommunala bostadsbolagen redovisar höga vinster. Flera för över stora vinster till kommunerna för finansiering av allmän kommunal verksamhet. Det innebär i praktiken att hyresgäster betalar högre skatt än andra medborgare.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser inte att vinsterna i de kommunala bostadsbolagen är godtagbara. Självkostnadsprincipen bör återinföras och utdelningar till kommunerna förbjudas.

Hyresnivåerna i allmänhet

Medianhyresgästen i Stockholm tjänar cirka 19.500 kr per månad före skatt. I en majoritet av hyreslägenheterna bor endast en inkomstagare. Medelhyran i Stockholm för 2 RoK är drygt 6.600 kr per månad i allmännyttan och ännu högre i det privata. Medianhyresgästen betalar 35 procent av bruttoinkomsten för en tvårummare.

Sedan år 2000 har hyrorna i Sverige ökat cirka 36 pro-

cent och i Stockholm med 55 procent medan konsumentprisindex ökat med 20 procent. Konsumentprisindex utan hyresdelen har bara ökat cirka 15 procent.

Från vissa håll hävdas att de ökade hyrorna ska kompenseras med högre bostadsbidrag. Då skulle skattebetalarna bidra till att betala de höga vinsterna i fastighetsbranschen!

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att hyresnivåerna är genomgående för höga, vilket i grunden beror på att vinsterna för bostadsbolag och fastighetsbolag är alldeles för stora. Kan självkostnadsprincipen införas för de kommunala bostadsbolagen och hänghyror återskapas för de privata kan hyrorna bli rimliga.

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.



Hyror 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 vanligen 3-5 gånger hyran i inkomst. Att kräva en inkomst på 36 000 till 56 000 i månaden för att få en nybyggd 2 RoK är vanligt!

Ett av skälen till de höga hyrorna i nyproduktionen är att bostadsbolagen räknar med kalkylräntor på 5 - 7 procent, det vill säga långt över vanliga bolåneräntor.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att nyproduktionshyrorna är alldeles för höga. Med en kombination av statligt stöd till nyproduktionen, hyresgränser för att få stöd och rimliga kalkylmetoder så kan hyresnivåerna för nyproducerade lägenheter sänkas. Den bristande konkurrensen i byggbranschen och de höga byggkostnaderna i Sverige måste åtgärdas.

Det gamla målet att en nybyggd 2 RoK inte ska kosta mer än 25 procent av en industriarbetarlön bör återupprättas, men industriarbetarlön bytas till medianinkomst för hyresgäster.

Hyror vid andrahandsuthyrning

Nya regler för hyror i andra hand har lett till väsentligt högre hyror och ett lite större utbud, men också till minskat antal bostadsrättslägenheter till salu och högre priser för dessa. Allt fler skor sig på bostadsbristen.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att andrahandshyror bör regleras så att de är högst som i en likvärdig hyresrätt. Det är rimligt eftersom andrahandshyresgästen varken har besittningsrätt, bytesrätt eller inflytande.

En kontroll av andrahandshyror behövs, liksom möjlighet till återbetalning och straff för för höga hyror.



Inflytande vid upprustning

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

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att hyresgäst helt ska kunna avstå från standardförbättring. Tekniskt Underhåll - såväl tekniskt som ytskikt - är inte standardförbättring och ska därför inte ge hyreshöjning. Samråd om standardförbättringar ska alltid göras med kunskap om hyreskonsekvenser. Även hyresgäster 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.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att allt underhåll ska ingå i hyran och inte leda till hyreshöjning när det utförs. Hyreshöjningen ska stå i proportion till vad standardhöjningen i allmänhet kostar. Det krävs en tydlighet i vad som är underhåll och vad som är standardförbättring. Bruksvärdesprincipen ska utgå från vad som är rimligt för en medianhyresgäst. Bruksvärdesjämförelser ska göras med medianhyra istället för med högsta nivå. Åtgärder och hyresförändringar ska förhandlas samtidigt. Det ska också gälla när frågan behandlas i hyresnämnd.



Bidrag till underhåll och upprustning

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

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att stöden till reparationer och underhåll ska vara lika för alla upplåtelseformer. Stöd bör endast utgå till vissa typer av åtgärder, som till byten av tekniska system, hälsoåtgärder och energiåtgärder. Men inte till eventuella följdåtgärder som byten av vitvaror eller köksskåp.

Boinflytande i lägenheter och områden

Hyresgästens 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 eller samråd och har små möjligheter att påverka såväl små som stora förändringar. Det behövs regelförändringar så att hyresgäster ska kunna påverka sitt boende i stort och smått. Boinflytande bör regleras i lag, göras obligatoriskt och gälla även privata hyresfastigheter.

Hyresgästernas ska ha rätt till underhåll

Enligt lagen har hyresgästen rätt till underhåll när det behövs. Det finns dock i praktiken stora möjligheter för fastighetsägare att skjuta upp underhåll länge. Det är inte straffbart att inte underhålla och verkar inte ens hindra årliga hyreshöjningar. Hyresgästen kan begära rättelse hos hyresnämnd, vilket dock är omständligt. I teorin kan missköta hus sättas under tvångsförvaltning eller t.o.m. exproprieras.

Tidigare fanns en lag som innebar att fastighetsägare som misskötte sina hus kunde förvägras att köpa nya.

Det behövs förändringar som tryggar hyresgästens rätt till skötsel och underhåll och hyresnedsättning när det inte fungerar. Det ska vara enkelt för hyresgäster att få underhåll. Avtal om hyresgäststyrt underhåll som finns i vissa kommunala bostadsbolag behöver lagstöd för att kunna införas allmänt. En skärpt förvärvslag behöver återinföras för att hindra de som missköter hus eller begår ekonomisk brottslighet. Det behövs former för expropriation till lågt pris vid misskötsel.



Bytesrätt för hyresgäster

Bytesrätten för hyresgäster är inte obligatorisk. Det finns många sätt för fastighetsägare att försvåra bostadsbyten. Det utnyttjas av vissa fastighetsägare som t.ex. vill bli av med hyresgäster för att höja värdet på fastigheten inför en försäljning eller bostadsrättsomvandling. Ett sätt att hindra byten är att förhålla alla förfrågningar. Ett annat sätt är att inte acceptera den nya hyresgästens inkomstnivå även när hyran är lägre i den nya lägenheten. På så sätt kan hyresgäster sättas i ohållbara situationer och hindras att flytta till en bostad som passar bättre.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att bytesrätten ska vara självklar. Hyresgästen ska inte behöva ange skäl för bostadsbytet. Fastighetsägaren ska bara kunna neka byte om den tillträdande hyresgästen har hyresskulder eller har vanskött sin lägenhet. Fastighetsägare som försöker hindra bostadsbyten ska kunna fräntas förvaltningen av sina hus.

Upplåtelseformerna i framtiden

Som alternativ eller komplement till hyresrätt och bostadsrätt finns kooperativ hyresrätt och det finska hitassystemet. Bägge innebär självkostnad, stort inflytande för de boende och reglerade överlåtelsepriser. De är inte utsatta för de EU-regler som gäller för offentlig verksamhet.

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att upplåtelseformerna kooperativ hyresrätt och hitassystem 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 hitassystem. Regler för överföring av hyreshus till kooperativ hyresrätt behöver utformas. Överföring av de kommunala bostadsbolagens bostäder till kooperativ hyresrätt bör prövas, dock med förutsättningen att bostadsförmedlingen sköts av kommun.

Lagen om kooperativ hyresrätt bör ändras så att insatserna begränsas. Arrendevarianten av kooperativ hyresrätt bör ändras så att den kooperativa föreningen får ansvar för hela förvaltningen.



Motverka segregation

Bostadsbristen, ett bostadsbyggande dominerat av bostadsrätt och äganderätt och ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har gjort allt större del av bostadsbeståndet till handelsvaror till allt högre pris.

Nybyggnationen domineras av dyra ägarbostäder och hyresrätter med mycket höga hyror. Det gör de nya områdena tillgängliga nästan bara för höginkomsttagare.

Den borttagna självkostnadsprincipen för allmännyttan och de ändrade reglerna för hyror i privatägda hus har lett till stigande hyror. Ombyggnad och påtvingade standardökningar med hyreshöjningar som följd har lett till boendekostnader som hushåll med låga och måttliga inkomster har svårt att klara av. Skillnaderna i boendekostnader mellan olika hus och olika områden har ökat.

Summan av dessa förändringar är ett allt mer segregerat samhälle.

Förändringarna har också inneburit att utbudet av bostäder till rimlig kostnad är allt lägre och att hushåll

med måttliga och låga inkomster får det allt svårare att hitta en bostad.

Fastighetsägare ställer höga krav på nya hyresgästers inkomster vilket utestänger hushåll med medel- eller låga inkomster. Hushåll som har vissa ekonomiska förutsättningar tvingas köpa sin bostad och ofta skuldsätta sig mer än vad som är önskvärt. Det låga utbudet av förstahandskontrakt har skapat en ökad andel andrahandshyresgäster med ett otruggt och dyrt boende.

Hushåll som har bott i sin hyresrätt i många år tvingas flytta. Hushåll som tidigare varit självförsörjande tvingas allt oftare att söka bostadsbidrag eller försörjningsstöd.

För att bryta segregationen och ge hushåll med måttliga inkomster både bra bostäder och ett bra utbud av bostäder krävs en ny bostadspolitik.

Den nya bostadspolitiken finns i detta program.



**Hyresgästernas Boendetrygghet • info@boendetrygghet.se
www.boendetrygghet.se • telefon 070-224 36 74**

