



Dags för en ny svensk bostadspolitik för det goda boendet för alla



tillräckligt med bostäder
högre boendekvalité
attraktiv och trygg hyresrätt
nya upplåtelseformer för
trygghet, inflytande och självkostnad
välfungerande bostads- och byggsektor
ökad integration



NB Nätverket för
Hyresgästernas
oendtrygghet

Dags för en ny bostadspolitik

Det behövs en ny bostadspolitik. Hyresrätten måste bli bättre för hyresgästerna om den ska leva vidare som ett bra boendeanternativ. Det behövs en rimlig hyressättning. Det behövs nya upplåtelseformer som kombinerar hyresrättens och bostadsrättens fördelar. Det behövs former för att klara tillväxt och ett bra boende för alla. Integrationen måste öka.

En välfungerande bostadssektor för de boende förutsätter att alla upplåtelseformer fungerar väl och att det finns ett gott utbud av bostäder för alla hushållstyper.

Det är realistiskt att tro att den svenska bostadsmarknaden och kommunerna kan fungera utan hyresrätt. Men den måste bli attraktiv för de boende och därför behöver den utvecklas.

Hyresrätten har försämrats de senaste 15 åren med högre boendekostnadsökning än övriga upplåtelseformer. I synnerhet gäller det vid nyproduktion och ombyggnad. Hyresgästens inflytande är fortsatt svagt och har i vissa avseenden försvagats. Nyproduktionen av hyresrätt är marginell. Många hyresgäster väljer att lämna hyresrätten.

För att uppnå en bra hyresrätt och en välfungerande bostadssektor behövs förändringar av hyresrätten och nya upplåtelsefor-

mer för att ge trygghet, inflytande och självkostnad.

Ett grundkrav, som bör gälla i flertalet delar av landet, är att minst halva bostadssektorn är social och icke kommersiell. Då kan en god bostad för alla klaras och då blir hela bostadssektorn mer stabil.

Utgångspunkten för det som föreslås är

- Att samhället, staten, regionerna och kommunerna, har det yttersta ansvaret för att klara tillväxt och ett bra boende för alla.
- Att boendet ska vara tryggt och säkert. Att de boende oavsett upplåtelseform ska ha rättssäkerhet och en självklar rätt till starkt inflytande över det egna boendet.
- Att det ska erbjudas olika upplåtelseformer på den svenska bostadsmarknaden.
- Att de olika upplåtelseformerna ska erbjudas ekonomiskt likvärdiga villkor. Subventioner, skattelättnader, kostnader och beskattning måste vara lika för alla boendeformer.
- Att bostads- och byggsektorn fungerar väl.
- Att bostadssektorn ska vara en del av en ökad integration.
- Att boendet ska vara tryggt och säkert.

Upplåtelseformerna i framtiden

Dagens upplåtelseformer är inte ideala. En översyn bör därför göras. Upplåtelseformerna bör ändras och några nya bör komma till. Allmännyttan fungerar inte bra idag, med höga vinster och med säregna kalkylsystem. Hyresgästinflytandet är svagt, men ännu svagare i privatägda hyreshus. Steget är för

stort mellan hyresrätten, med den boendes svaga ställning, och bostadsrätten, med dess trygghet och inflytande men spekulationsutsatta insatser. Dessa stora skillnader har fått långtgående konsekvenser för bostadsbyggande, boendekostnader och omvandling.

Mål

En säkrare och attraktivare hyresrätt, ökat bostadsbyggande, ökad mångfald och en bättre fungerande bostadssektor. Ändrade och nya upplåtelseformer som säkrar de boendes trygghet, inflytande och självkostnad. Minst halva bostadsstocken bör vara social och icke kommersiell.

Åtgärder

1. **Stärk lagstiftningen för kommunägda bostadsbolag.** Självkostnadsprincipen ska stärkas och regleras. Kalkylsystemen ska styras upp, kalkylräntor och avskrivningar ska jämföras med andra upplåtelseformer. Eventuella kortsiktiga överskott ska överföras till nästa års budget. Kommunala bostadsbolag ska inte få användas för att finansiera andra kommunala uppgifter. Samhällsekonomisk neutralitet mellan upplåtelseformerna ska råda.
2. De kommunala bostadsföretagen ska erbjuda sina hyresgäster **kooperativ hyresrätt.**
3. En **ny typ av kooperativ hyresrätt** ska införas, där kommun kan äga fastigheten/kvarteret/kvarteren, men där hela ansvaret ligger på hyresgästerna, med undantag för bostadsförmedlingen. Ett system liknande dansk allmännytta.
4. En ny typ av Kooperation ska införas, **liknande det finska hiittassystemet.** Det har priskontroll i byggskedet och vid lägenhetsförsäljning både första gången och i fortsättningen.
5. **Ändring av upplåtelseform** bör regleras. Hyresrätt ska endast kunna ändras till kooperativ hyresrätt eller till "hiittassystem". "Hiittas" ska ej kunna ändras. Upplåtelseform ska kunna regleras i detaljplan. Ett stöd bör införas för övergång från privat hyresrätt till kooperativ hyresrätt.
6. Om **ägarlägenheter** har införts, bör de **snabbt avskaffas.** De ger en riktigt dålig hyresrätt.

Hyresgästernas rättigheter behöver stärkas

Hyresrätten måste göras mer attraktiv för hyresgästerna. Hyresgästens ställning gentemot fastighetsägaren är svag. Det finns ingen balans för rättigheter och skyldigheter mellan hyresgäster och fastighetsägare.

Hyresgästen kan ganska lätt bli utkörd medan fastighetsägaren kan missköta huset under mycket lång tid utan särskilda konsekvenser. Hyresgästens rättigheter behöver därför stärkas.

Mål

Hyresgästens ställning ska bli stark. Hyra, underhåll och inflytande ska tryggas och det ska vara lätt att komma tillrätta med fastighetsägare som missköter sina hus.

Åtgärder

1. **Besittningsskyddet** måste stärkas. Endast grava försummelse som inte kan åtgärdas på andra sätt, som t.ex. genom indrivning, ska kunna vara skäl för ett förlorat kontrakt. Det bör skapas en neutral form för konfliktlösning mellan hyresgäster utan fastighetsägarens inblandning.
2. För att få byta lägenhet krävs idag beaktansvärda skäl. De ifrågasätts ofta av fastighetsägaren. Detta måste ändras så att **bytesrätten blir absolut** med undantag för brott.
3. Hyresgästens **rätt till underhåll** måste stärkas med tydliga regler och enkla sätt att hävda dem. Alla typer av underhåll, även kvalificerat underhåll, ska ingå i hyran och inte leda till hyreshöjning när det utförs.
4. Hyresgästen ska **ha rätt att säga nej** till alla typer av standardhöjning, men också kunna kräva standardhöjning. Hyresförändring vid standardhöjning ska stå i proportion till kostnaden för åtgärden.
5. Fastighetsägaren ska vara **skyldig att komma överens** med hyresgäst respektive med hyresgästorganisation i huset när han vill göra förändringar. Rätt att göra förändringar ska kunna prövas.
6. Hyresgäst ska, liksom innehavare av andra upplåtelseformer, **kunna överföra kontrakt** till närstående.
7. Hus som missköts ska enkelt kunna **exproprieras**. Kommun eller grupper av kommuner ska ha organisation för att ta hand om missköta hus. Svartförsäljning av hyreskontrakt av fastighetsägare eller dennes representant ska utgöra skäl för expropriering.
8. **Andrahandshyresgästernas ställning** ska stärkas. Andrahandshyra ska granskas och godkännas av fastighetsägare eller bostadsrättsförening när tillstånd till andrahandsupplåtelse ges. Minst tioårig återbetalningsskyldighet ska gälla för överhyra.

Finansiering, stöd och regler för nybyggnad

Bostadsbyggandet har blivit för lågt och sjunker. Nyproduktionen – alla upplåtelseformer – är för dyr för flertalet hushåll. De höga kostnaderna för nyproduktionen tillsammans med stora boendekostnadsökningar vid ombyggnad smittar av sig på övriga bostäder och leder sammantaget till att andelen billiga bostäder minskar snabbt och att nya hushåll, ofta unga och nyinflyttade, får svårt att klara ekonomin eller hänvisas till trångboddhet.

Oligopolen härjar och vinstnivån är för hög bland byggherrar och byggföretag. Stödssystemen missgynnar hyresrätten. Kommunerna skor sig ofta med markpriser och exploateringskostnader. Tätheten drivs upp i nyproduktionen för att höja vinsten med sämre boendekvalité som följd. Effektiviteten och rationaliseringen i byggsektorn är svag.

Mål

Ett tillräckligt bostadsbyggande av en mångfald typer med god kvalitet och boendekostnader som även hushåll med måttliga inkomster klarar. Upplåtelseformer ska vara jämställda och byggsektorn välfungerande.

Åtgärder

1. **Jämställ stödssystemen** och kostnader för olika upplåtelseformer. Hyresrätten måste få ett stöd som är jämställt med ränteavdragsrätten till övriga upplåtelseformer. Jämställdheten måste gälla både för nyproduktion, för underhåll och för äldre hus.
2. Se kommunal hyresrätt, kooperativ hyresrätt och "hiittassystem" också som ett sätt att **skapa rimliga villkor för övriga upplåtelseformer**, rimliga bygg- och boendekostnader och för bostadsmarknaden som helhet.
3. Inför **pristak för att få ränteavdrag** för nya bostadsrätter och äganderätter och för att få motsvarande stöd till hyresrätt.
4. Skapa en **välfungerande, pris- och utvecklingseffektiv byggsektor**.
5. Ge lagliga förutsättningar för kommunala byggföretag, där andra åtgärder för en välfungerande byggsektor inte fungerar.
6. Ställ krav på **energisnålhet** och ställ ökade krav på **boendemiljö och barnvänlighet** för ny bostadsbebyggelse.
7. Ställ **högre krav på kommunerna** i tillväxtregioner på planering för bostadsförsörjning.
8. Uppmana **bostadskooperationen att ta en roll för de egna köerna och för bostadsförsörjningen**, istället för att sälja så dyrt som möjligt precis som JM och de andra.

Rimligare hyror

Hyressättningssystemen har urholkats. De förslag som presenterats under senare år skulle slutgiltigt punktera merpartens hyresgästers förutsättningar för ett bra liv. Hyresskillnaderna har ökat, bland annat genom att nyproduktionshyror och ombyggnadshyror har tillåtits att öka kraftigt. Också på andra sätt har ökande hyresskillnader drivits fram.

Prisökningarna på bostadsrätt och äganderätt tillsammans med de ökande hyresskillnaderna har lett till att det är allt svårare för låginkomsthushåll och medelinkomsthushåll att få en rimlig boendestandard. Det har också lett till en ökande segregation.

Hyrorna i det privatägda beståndet har ökat mer än andra hyror, främst till följd av svaga hyresförhandlingssystem.

Mål

Rimliga hyror och minskade hyresskillnader för att möjliggöra en god bostadsstandard och rimliga boendekostnader för alla typer av hushåll samt för en ökad integration.

Åtgärder

1. **Behåll ett bruksvärdessystem** där hyrorna i privatbeståndet sätts efter de kommunala bolagens hyror. Sätt högre krav på ett fungerande förhandlingssystem och jämförelsesystem.
2. **Förstärk kravet på självkostnad och rimliga kalkylsystem**, såväl kortsiktigt som långsiktigt, för kommunalägda bostadsbolag.
3. **Rimliga hyror i nyproduktion**. Inför samma stöd till nyproducerad hyresrätt som till andra upplåtelseformer. Inför rimliga kalkylmetoder. Skapa en fungerande och transparent byggsektor.
4. **Rimliga hyror vid större underhållsåtgärder och ombyggnad**. Underhållsåtgärd ska aldrig leda till hyreshöjning. Standardförbättring ska ge hyreshöjning efter kostnaden för förbättringen.
5. Verka för **minskande hyresskillnader** och sätt upp tydliga mål för ett hyressättningsystem som **integrerar**.



Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet är en ideell förening för hyresgäster.

NHB bildades 2002 som en reaktion mot kraven på marknadsanpassning av hyrorna.

NHB tar fram förslag för en bättre hyresrätt och för en fungerande bostadssektor

NHB tar fram fakta för förståelse hos allmänhet, politiker och hyresnämnder för hyresgästernas behov av boendetrygghet.

Nätverket för hyresgästernas boendetrygghet, NHB

botrygg@boendetrygghet.se

www.boendetrygghet.se,

boendetrygghet.blogspot.com

c/o Loosme, Älvsborgsgatan 3, 118 58 Stockholm

plusgiro 13611-9,

organisationsnummer: 802411-8658

Medlems avgift för 2009 är 150 kr



NHB Nätverket för
Hyresgästernas
boendetrygghet