

Ny bostadspolitik för Sverige



**Nätverket för
Hyresgästernas Boendetrygghet
maj 2015**



Ny bostadspolitik för Sverige

Bostadssituationen i Sverige är inte som den ska vara

I stora delar av Sverige har vi en stor bostadsbrist. Bostadsbyggandet är 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. Hyrorna måste bli rimliga. Hyresgästernas inflytande vid upprustning är svagt och hyreshöjningarna är orimliga. Svenskarnas bolåneskuld är mycket hög. Vi behöver se över upplåtelseformerna för framtiden. Hyresgästernas inflytande i sina bostäder måste bli starkt.

Bostadsbyggandet

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

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att stödet till bostadssektorn måste i grunden ändras. Dagens subventioner på 30 miljarder genom ränteavdragen och 15 miljarder för rotavdragen 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 och att byggandet är krångligt ser Hyresgästernas Boendetrygghet som bara som byggbranschens försök att ytterligare öka sina vinster.

Kommunala bostadsbolags vinster och utdelning

Ett stort 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.

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

Hyresnivåerna i allmänhet



Medianhyresgästen i Stockholm tjänar knappt 19.000 kr per månad före skatt. I en majoritet av hyreslägenheterna bor endast en inkomsttagare. Medelhyran i Stockholm för 2 RoK är drygt 6.200 kr per månad i allmännyttan och ännu högre i det privata. Medianhyresgästen betalar således en tredjedel av bruttoinkomsten för en tvårummare. Sedan 2000 har hyrorna i Sverige ökat cirka 36 procent och i Stockholm med 50 % medan konsumentprisindex ökat med 20 procent. Från vissa håll hävdas att de ökade hyrorna ska kompenseras med högre bostadsbidrag, men det skulle i praktiken innebära att skattebetalarna skulle bidra till att finansiera 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 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 vanligen 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.

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

Hyresgästernas Boendetrygghet anser att hyror vid andrahandsuthyrning bör regleras så att hyran för andrahandshyresgäst är något lägre än i en likvärdig hyresrätt. Det är rimligt eftersom andrahandshyresgästen ju varken har besittningsrätt eller bytesrätt. En kontroll av andrahandshyror behövs.

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.

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. 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 med rimlig avskrivningstid. 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. Åtgärderna och hyresförändringarna måste förhandlas samtidigt. Det samma ska gälla om frågan behandlas i hyresnämnden.



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.

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 energiåtgärder, men inte till eventuella följdåtgärder som utbyten av vitvaror eller köksskåp.

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.

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. Regler för överföring av hyreshus till kooperativ hyresrätt behöver utformas. 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. Bostadsförmedling av kooperativa hyresrätter ska ordnas av kommunen.

Boinflytande i hyreslägenheter

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 inte kan påtvingas standardförändring eller annan ändring. Boinflytande bör regleras i lag, göras obligatoriskt och gälla även privata hyresfastigheter. Hyresgästernas rätt till underhåll måste stärkas.



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 med hyresgäster om endast de bostadsbyten ska kunna förhindra där den tillträdande hyresgästen av dokumenterad vanskötsel och hyresskulder. Fastighetsägare som försöker hindra bostadsbyten ska kunna fråntas förvaltningen av sina hus.

Motverka segregation

I och med den omfattande ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter, inte minst av allmännyttan, har bostaden alltmer blivit en handelsvara. De få hyresgäster som bor kvar gör det ofta under otrygga former och en stor andel av övriga säljer sina bostäder till högstbjudande. Detta har ökat segregationen.

Avregleringen av hyresmarknaden har lett till stigande hyror och stora hyresskillnader mellan olika områden. Hushåll som har bott i sin hyresrätt i många år tvingas flytta.

Ombyggnation och omotiverade standardökningar med hyreshöjningar som följd har lett till boendekostnader som hushåll med låga och måttliga inkomster har svårt att klara av. Hushåll som tidigare varit självförsörjande kan tvingas söka bostadsbidrag.

Nybyggnationen domineras av bostadsrätter eller hyresrätter med mycket höga hyror. Det gör de nya områdena tillgängliga nästa bara för höginkomsttagare.

Fastighetsägare ställer höga krav på nya hyresgästernas inkomster vilket utestänger hushåll med medel- eller låga inkomster.

Det låga utbudet av hyresrätter till rimlig kostnad gör att de hushåll som har 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 otryggt och dyrt boende.

Summan av alla dessa förändringar har blivit ett alltmer segregerat samhälle.



