

Viktiga bostadspolitiska frågor

Återinför självkostnadsprincipen för allmännyttan

De nya reglerna för allmännyttan som infördes bland annat 2011 har inneburit att stor mängd av de allmännyttiga bolagen drivs med höga vinster. Flertalet av bolagen i Stockholmsregionen drivs med direkta vinster på cirka 15 procent av bostadshyrorna och indirekta vinster i form av avskrivningar på ytterligare cirka 20 procent av hyrorna. Detta har drivit upp hyrorna.

Bostadsrättsföreningar och eget ägande drivs med självkostnad. Det finns inga skäl för ett annat förhållningssätt när det gäller allmännyttan.

Ny lag för allmännyttan behövs!

Regler för hyror i privatägda hus

Tidigare fanns en regel som styrde att privata hyror inte fick påtagligt överstiga likvärdiga allmännyttiga hyror, vilket i praxis blev fem procent.

Det var en bra regel. Återinför den.

Regeln hade en hake, den stipulerade att man skulle jämföra med den högsta nivån för likvärdiga lägenheter. Det har lett till att få dyra bostäder (t ex upprustade eller nyproducerade) kan styra och användas som hävstänger.

Ändra styrregeln till att jämföra med genomsnittshyror istället för att jämföra med högsta nivå..

Nybyggnad av bostäder

Nybyggnad av bostäder måste styras mot bostäder som vanligt folk har råd att bo i.

För rimliga hyresrätter krävs utöver självkostnadsprincip och hyressättningsregler enligt ovan.

Men det krävs också ett stöd, en finansiering och rimliga kalkylsystem.

Idag hävdar marknaden att de ska ha 30 procents egenfinansiering med 15 procents avkastning per år och en ränta på kanske 5 procent på de resterande 70 procenten. Detta ger en sammanlagd ränta på cirka 8 procent, dvs. skyhögt över de under 2 procent som gäller för andra upplåtelseformer!

Till det kommer att de andra upplåtelseformerna får ränteavdrag!

Inför istället tydliga regler för allmännyttan som t ex: eget kapital 2 procent, statligt bidrag 10 procent, lån på 88 procent med samma eller lägre ränta som bostadsrätt och äganderätt.

Byggekostnader är viktiga men kalkylmetoderna är mycket viktigare!

Samma bidrag bör ges till byggande av privat hyresrätt.

Krav på maxhyror måste till för att få bidrag.

Rimligt byggande med andra upplåtelseformer

Inför en ny upplåtelseform som motsvarar det finska Hiitassystemet.

I detta system kontrolleras priserna både i byggskedet och i vidareförsäljningsskedet.

Systemet ger väsentlig billigare bostäder i Finland och priserna håller sig. Det är således möjligt att stödja ett sådant bostadsbyggande. Skulle bostadskooperationen kunna vara intresserade? Deras roll har ju blivit liten, och borde kunna utvecklas.

Upprustning av bostäder

I pågående utredning diskuteras möjligheter att styra grad av upprustning och fondering för upprustning.

Enligt vår mening är hyreshöjningarna vid upprustning det stora problemet. Upprustning används för hyreshöjning, inte primärt för att underhålla fastigheter. Även om vi givetvis är medvetna om underhållsbehoven.

Det behövs ett system där

- Alla underhållsåtgärder ingår i hyran och inte höjer hyran när det utförs.
- Hyresgäster har rätt att välja standardförbättring.
- Det måste bli kristallklart vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.
- Där hyreshöjning för standardförbättring står i proportion till kostnaden för förbättringen. Och med justa kalkylsystem a la ovan.

Det behövs således förtydliganden av hyreslagen.

Stöd till upprustning

Idag stöds upprustning genom Rotavdragen till bostadsrätt och hyresrätt. Styr om stödet till specifika åtgärder lika för alla upplåtelseformer. Stöd bör ges till energisparåtgärder, bullerdämpningsåtgärder, radonsanering och liknande krav från hälsovårdsmyndighet. Vidare kan tekniska system som byte av avloppsstammar och rör få stöd.

Red ut formerna för avskrivning och fondering.

Avskrivningar är en slags fondering. Men viktigt att alla underhållsåtgärder finansieras inom budget dvs. före avskrivningar och fonderingar.

Mer om upplåtelseformer, kooperativ hyresrätt

Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt bör förbjudas. Dagens möjlighet att omvandla snedvrider hyresrätten. Men bibehåll möjligheten att omvandla hyresrätt till kooperativ hyresrätt

Förstärk möjligheterna att omvandla hyresrätt till kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt finns idag som ägarmodell och som arrendemodell. En kooperativ förening enligt arrendemodellen har inte fullständig kontroll över underhåll och utgifter. Alla större frågor som fasader, tekniska system o dyl ligger kvar hos ägaren.

En idé är att successivt överföra delar av allmännyttan till kooperativ hyresrätt med arrendemodellen och där allmännyttan kvarstår som ägare men överlåter allt ansvar till den kooperativa föreningen. Detta förutsätter en förändring av arrendemodellen i lagen för kooperativ hyresrätt.

I en framtid kan allmännyttan vara en bostadsbyggare men som överlåter förvaltningen till kooperativa föreningar.

Bostadsförmedling till kooperativa föreningar bör ligga kvar hos kommun eller kommunal bostadsförmedling.

En förutsättning för kooperativ hyresrätt är att stödsystemen för bostadsbyggande är lika för de olika upplåtelseformerna och att avdragsrätten är avskaffad.

Andrahandshyror

Andrahandshyrorna har galopperat iväg. Bostäder som hyrs ut i andra hand påstås ha ökat, men å andra sidan har utbudet av bostadsrättslägenheter sjunkit. De nya reglerna för andrahandshyror i bostadsrätt har således både höjt hyrorna och höjt bostadsrättspriserna.

Till det komer att det blivit alltmer intressant att köpa bostadsrätt i spekulationssyfte, vilket förstör både marknaden och husen.

Möjligheten att pröva en bostadsrättshyra och få tillbaka en överhyra finns kvar för andrahandsboende i hyresrätt men inte för bostadsrätt. Men i allmänhet vet inte den som hyr i andra hand om uthyraren är hyresgäst eller bostadsrättshavare, så det systemet för att hålla andrahandshyrorna i schack har förfallit.

Återinför att hyra i bostadsrätt ska motsvara hyran i vanlig hyresrätt. Tillför ett avdrag för sådant som andrahandshyresgäst inte har som t ex besittningsskydd och bytesrätt. (Det ska kosta lite att ha sin bostad uthyrd i andra hand). Skärp återbetalningssystemet.

Stockholm den 1 december 2015

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, styrelsen

Ragnar von Malmborg, ordförande, tel 070-39 29 520

Margareta Friman-Scharin, tel 070-22 43 674