

Vad betyder regeringsöverenskommelsen från bostadssynpunkt?

En diskussion av överenskommelsen och en redovisning av vad som saknas.

Överenskommelsen

4. En omfattande skattereform genomförs.

Reformen ska öka sysselsättningen och antalet arbetande timmar med sänkt skatt på jobb och företagande, bidra till att klimat- och miljömål nås, stärka Sveriges konkurrenskraft, *utjämna dagens växande ekonomiska klyftor*, sänka marginalskatten och uppnå att färre betalar statlig inkomstskatt, *förenkla genom att begränsa undantag, minska hushållens skuldsättning och bidra till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt*, öka finanssektorns skatteandel och långsiktigt trygga välfärden. (Våra kursiveringar.)

Vad betyder egentligen detta? Ingår att avskaffa avdragsrätten för lån?

Innebär detta att skatteskillnaderna mellan upplåtelseformerna ska utjämnas?

Vad innebär att utjämna dagens växande ekonomiska klyftor? Högre marginalskatter samtidigt som statliga skatten ska minska?

Hur ska hushållens skuldsättning minska?

Bostäder

Fler bostäder behövs för att *underlätta för ungdomar att få sin första bostad, för människor att flytta dit jobben finns och för att bryta den växande boendesegregationen*. Bostadsmarknaden behöver reformeras så att *fler människors behov kan mötas, reglerna förenklas och konkurrensen öka*. Det behövs *mer av blandade bostadsområden* och större möjligheter att göra boendekarriär. *Rörligheten på bostadsmarknaden förbättras när flyttkedjor ger ett bättre nyttjande av beståndet*. (Våra kursiveringar.)

Mål att underlätta för ungdomar, underlätta flyttning till jobben, fler människors behov ska mötas är förstås bra. Men förslagen för detta syns inte. Tvärtom läggs ett antal förslag som får motsatt effekt.

Målet att förbättra rörligheten på bostadsmarknaden och fler flyttkedjor gör en bara trött. Det är en ren skröna att människor inte flyttar. Tvärtom, vi flyttar i snitt vart 7:e år. Hyresgäster flyttar oftare än boende i andra upplåtelseformer osv. Människor flyttar när det passar i livet. Vi behöver mer stadiga bostadsområden istället för mer flyttning.

44. Reformera hyresmodellen.

Fri hyressättning vid nybyggnation införs. Hyran inom dessa bestånd sätts efter en inledande period enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genomgångse förhandling. Fastighetsägaren väljer vilken av dessa metoder som tillämpas (Utredning 2019-2020. Ny lagstiftning på plats 1 juli 2021).

Ett riktigt uselt förslag

Efter att vi har sett skenande hyror för nyproduktionen som försvårar för alla med måttliga inkomster att få en bostad föreslår nu överenskommelsen marknadshyror för nya hus. Hur ska det "underlätta för ungdomar", hur ska det göra att "fler människors behov kan mötas", hur ska det "bryta den växande boendesegregationen"? Hur ska det leda till ökad rörlighet?

Kommer det inte istället att leda till minskat byggande till högre hyror? Precis så som bostadsrättsmarknaden fungerar? Kommer det inte att leda till att ännu färre kan efterfråga hyresrätt? Och ännu högre tryck på äldre hyresrätt? Kommer det inte att leda till ännu högre segregation?

Låt lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. En kommission ska kartlägga den varierande tillämpningen av lägesfaktorn mellan olika orter och föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orterna) det konstateras att lägesfaktorn inte beaktas i tillräcklig mån. (Kommission tillsätts våren 2019. Slutsatser presenteras före 1 januari 2021).

Vad är nu detta? Vilken analys finns som säger att lägenheternas kvalitet och läge inte får tillräcklig genomslag? Stockholmserfarenheten är att hyrorna skiljer mer mellan olika lägen än vad boendekostnaderna i bostadsrätt gör. Stockholmserfarenheten är också att hyrorna i de 15 senaste årens byggande ligger skyhögt över övriga hyror trots att bostäderna inte är bättre. Är överenskommelsens förslag att dessa hyror ska minska samtidigt som nyproduktionshyrorna ska få flöda fritt? Stockholmserfarenheten är också att hyrorna efter upprustning är skyhögt över äldre hus utan att standardskillnaderna är särskilt påtagliga. Finns det en idé i förslaget att komma åt detta eller är det bara lägen som man vill plocka fram?

På vilket sätt skulle ökade hyresskillnader minska segregation? Är det inte precis tvärtom att ökade hyresskillnader ökar segregation?

Kort sagt, förslag som inte är ett dugg genomtänkta.

Förhandlingsystemet för befintliga hyresrätter reformeras för att fungera mer effektivt med, ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls (Ds våren 2020. I kraft från 2021).

Återigen blir man förvånad. Är inte problemet att hyrorna har fått öka mycket mer än konsumentprisindex under hela 2000-talet. Och i synnerhet att allmännyttan har blivit allt mer hyreshungrig efter 2011-års nya lag utan att detta har haft någon grund i ökande kostnader?

Är det årlig rimlig höjning som ska vara grund? Är det inte istället en bedömning av bolagens samlade ekonomi?

Ge hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas (förslag finns i Tillvalsutredningen SOU 2008:94 respektive lagrådsremiss 27 juni 2014) (Proposition våren 2019).

Återigen ett konstigt förslag. Är inte problemet att hyresgästerna har blivit rättslösa när fastighetsägare har velat genomföra standardförbättringar? Plus att hyreshöjningarna för dessa standardförbättringar inte haft någon som helst koppling till värdet av dem eller kostnaderna för att genomföra dem?

Hur ska hyresgästerna kunna freda sig om de ska förhandla enskilt när fastighetsägaren vill höja standard och hyra?

Höj straffen för försäljning av svartkontrakt och kriminalisera köpen (Utredning 2020-2021 Ny lagstiftning 1 juli 2022)

OK, även om det inte blir begripligt. Idag sker 75 procent av alla svartförsäljningar av fastighetsägare och deras ombud. Utan att man kommer åt detta. Hur ska det bli lättare att komma åt dem om också köpet kriminaliseras. Då finns det ju ingen som har något intresse av att anmäla?

45. Ta bort flyttskatten genom att räntebeläggningen på uppskovsbeloppet avskaffas.

Detta innebär väl i praktiken att reavinstskatten skjuts upp utan ränta om man köper en ny bostad, dvs att reavinstskatt inte inträffar förrän ägaren avlider eller flyttar till hyresrätt? Är det inte bättre att införa kontinuerlig fastighetsskatt?

46. Genomför omfattande regelförenklingar för att förenkla och förkorta planprocessen och därmed göra byggandet snabbare och billigare. Bland annat införs enklare regler för byggnation utanför detaljplanelagt område, nya

regler om utökade möjligheter för privat initiativrätt med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning.

Varför kommer detta förslag? Har partierna inte tagit del av Sveriges kommuners och landstings återkommande förslag om att det oerhört mycket färdigplanerad mark, dvs att problemet inte är att få fram planer utan att få igång byggandet på dem? I Stockholms stad finns färdigplanerad mark för mer än fem årsproduktioner framåt?

Är inte problemet istället att stärka planprocesser, så att det är kommuner som ska planera tillsammans med sina medborgare, istället för utökade privata initiativ?

Vidare görs en **översyn av riksintressen**

Ok, men är inte detta också ett utslag av en tro att det är brist på färdigplanerad mark och svårt att få fram tillräckligt med planer? Se ovan.

och en utredning av förenklade redovisningsregler som medger längre avskrivningstider för allmännyttan på svaga bostadsmarknader (Ds 2019 eller 2020).

Ja, det är bra att göra en översyn av redovisningsregler och avskrivningstider. Men problemet är inte bara svagare bostadsmarknader utan i hög grad i de hetare.

Inför en bygglovsbefrielse för altaner i kombination med att mindre (lovfria) altaner får strida mot planbestämmelser (Proposition våren 2019).

Tja, varför finns detta i en regeringsöverenskommelse?

47. Gör om investeringsstöden för hyresrätter. Stöden koncentreras och effektiviseras samt riktas om mot hyresrätter i hela landet.

Bra att investeringsstöden återkommer, men vad innebär att stöden koncentreras och effektiviseras?

48. Ställ minimikrav vid byggande utifrån ett livscykelperspektiv. Öka byggande i trä. Inför krav på klimatdeklarationer för klimatbra byggande (Uppdrag till Boverket hösten 2019. Krav från 1 januari 2022).

OK.

Förslag som saknas i regeringsöverenskommelsen

1. Utveckla nya finansieringssystem för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. *Saknas helt.* Om det nu inte döljer sig i ambitionen om en stor skattereform?

2. Jämställda finansieringssystem, skattesystem och subventionssystem för de olika upplåtelseformerna. *Saknas helt.* Om det nu inte döljs i ambitionen om en stor skattereform?
3. Ramar för bostadsrättsmarknaden. Det kan inte vara rimligt att den ska få fortsätta att skena iväg som den gjort. Branschen har tydligt prioriterat högre pris istället för ökat byggande. Det har fått stora konsekvenser både för bostadsbristen, för byggkostnaderna och för priser på äldre bostäder. *Betydligt viktigare fråga än många av dem som berörs i överenskommelsen.*
4. Återinför en allmännytta med självkostnadsprincip och hyror för privat hyresrätt som ligger nära allmännyttans. Central fråga. *Saknas helt i överenskommelsen.*
5. Utveckla och förbättra upplåtelseformerna. Utveckla kooperativ hyresrätt för allmännytta och organisationsägd hyresrätt. Begränsa möjligheten att omvandla hyresrätt till bostadsrätt, men stöd omvandling till kooperativ hyresrätt. Ta hjälp av upplåtelseformerna i Finland och Österrike för nya former för bostadsrätt för rimliga priser och rimlig prisutveckling. *Saknas hel i överenskommelsen.*
6. Regler för underhåll och upprustning. Förändra hyreslagen så att allt underhåll tydligt ingår i hyran och så att standardförbättring är valbar och värderas efter kostnaden för förbättringen. *Saknas helt i överenskommelsen.*
7. Stärk bruksvärdessystemet så att jämförelser gör med genomsnittliga hyror istället för med högsta nivå. *Saknas helt i överenskommelsen.*
8. Reglera andrahandshyrorna. *Saknas helt i överenskommelsen.*
9. Ändra kalkylsystemen för hyresrätt. Sänk kraven på avskrivningar och avkastningskrav. Här finns en antydning i överenskommelsen men bara för svagare bostadsmarknader. Det behövs också för tillväxtregionerna. *Här behöver överenskommelsen utvecklas.*
10. Inför underhållsfonder för hyresrätt. *Saknas helt i överenskommelsen.*

Stockholm den 13 januari 2019

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, styrelsen

Ragnar von Malmborg, ordförande