



**jagvillhabostad.nu**

## **Bostadspolitisk plattform**

jagvillhabostad.nu verkar för att bostadsmarknaden ska bli jämställd och rättvis så att unga bostadssökandes behov, rättigheter och intressen tas till vara. Vårt mål är ett tryggt hem för alla och att unga ska ges valfrihet och egenmakten att forma sina egna liv. Vi är en partipolitiskt och religiöst obunden ungdomsorganisation som vilar på feministiska, antirasistiska och demokratiska principer. Vi är för och med unga bostadssökande och andra som tröttnat på bostadsbristen och som vill göra något åt den. Vi ger unga en plattform för att påverka både sin egen bostadssituation och bostadspolitiken i stort. Vi utgår från ett medlemsperspektiv och arbetar för att bostadssituationen för unga ska bli bättre på både kort och lång sikt.

Bostad är en mänsklig rättighet som finns formulerad både i Sveriges grundlag och i internationella överenskommelser som Sverige har ratificerat. Dessa tillsammans med bostadsförsörjningslagen samt diskrimineringslagen är utgångspunkter för vår verksamhet.

I den bostadspolitiska plattformen kan du läsa om vad vi tycker och hur vi resonerar i olika bostadspolitiska frågor samt vad vi anser att olika aktörer på bostadsmarknaden ska agera. Den bostadspolitiska plattformen är uppdelad i tre kapitel – 1) introduktion med definitioner, 2) byggandet och staden, samt 3) sociala aspekter, villkor och förutsättningar.

# Introduktion, definitioner och avgränsningar

## Bostaden som en rättighet

Vi utgår från att en bostad är en rättighet. Det slår FN:s konventioner om de mänskliga rättigheterna, Europakonventionen och Sveriges grundlag fast. Rätten till bostad innebär att varje människa har rätt till en bostad som gör det möjligt att leva ett rikt liv. Det förutsätter en god boendestandard på ett rimligt avstånd från arbete, studier, fritidsaktiviteter och sociala mötesplatser. Andra förutsättningar är en hyra som står i proportion till personens inkomst samt en långsiktig besittningsrätt. Om en bostads som rättighet tillgodoses främjar det även jämställdheten och jämlikheten i samhället.

## Unga vuxna

Vi menar att alla i åldrarna 18 till 35 år är unga vuxna. Vem som är ung, och vem som är vuxen, är en ständigt pågående diskussion där svaren skiljer sig åt beroende av vem man frågar och vilket sammanhang det handlar om. Att vuxenåldern startar senare idag än för några decennier sedan är dock de flesta överens om. Vi menar att med dagens svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden kan man i bostadssammanhang antas vara ung även om man är 35 år. Lagliga och rättsliga möjligheter till ett vuxenliv startar vid 18 år. Hyresgästföreningen definition av en ung vuxen är 20-27 år. Det är troligen då det händer som mest för unga på bostadsmarknaden, men vi har alltså valt att bredda oss. Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor som vi får statsbidrag

från, definierar unga eller ungdom som personer mellan 6 och 25 år.

## Bostadslös/hemlös

Vi utgår från att den som saknar och efterfrågar ett eget boende är bostadslös. Det innebär att en person som bor i andra hand och trivs i situationen inte är bostadslös. Däremot är en person som bor i andrahand men efterfrågar ett eget boende bostadslös. Eget boende definierar vi som ett hyreskontrakt med besittningsrätt alternativt en hel eller del av en bostadsrätt eller äganderätt. Flera unga bostadssökande faller även inom Socialstyrelsens definition av en hemlös, kategori fyra, även om vår definition är bredare. ”En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader) inneboende – eller andrahandskontrakt hos privatperson”.

## Bostadsbrist

Bostadsbrist kan vara generell eller specifik för vissa grupper. I Sverige råder en generell bostadsbrist vilket innebär att produktionen av bostäder inte motsvarar den ökande befolkningstillväxten samt att det finns en historisk bostadsbrist sedan början av 1990-talet. I vissa kommuner råder det ingen generell bostadsbrist men brist på bostäder för enskilda grupper, exempelvis unga. Då behöver det inte byggas mer generellt utan bostäder som motsvarar en viss grupp efterfrågan.

Bostadsbristen bland unga är i grunden ett nygammalt problem. Redan år 1990 konstaterade Byggeforskningsrådet att unga är förlorare på bostadsmarknaden då antalet och andelen små lägenheter minskade på

grund av att nyproduktionen dominerats av större lägenheter samt att det skett sammanslagningar av mindre lägenheter. Vi ser att begränsad nyproduktion sedan dess, i kombination med att nyproduktionen riktat sig till andra målgrupper än unga, har gjort att underskottet på små lägenheter förvärrats. Mellan 1990 och 2015 har unga dessutom haft en sämre ekonomisk utveckling än andra grupper samtidigt som det blivit svårare att få ett arbete och att osäkra anställningsvillkor blivit allt vanligare. Samtidigt blir singelhushållen fler och inflyttningen till storstadsregionerna och högskoleorterna är hög. Det gör konkurrensen om yt- och kostnadseffektiva lägenheter stenhård.

### Unga på andrahandsmarknaden

Unga, och andra som har svårt att hitta bostad, hänvisas till andrahandsmarknaden. Därför är den viktig för oss och våra medlemmar. På andrahandsmarknaden är dock diskrimineringen svår att komma åt även överhyror/ockerhyror på upp till tre gånger förstahandshyran/kostnaden förekommer. Dessutom förutsätter ett självständigt och tryggt liv i många fall möjlighet till egen bostad. Att inte ha möjlighet till fast adress och att inte kunna skriva sig där man bor får konsekvenser för till exempel individens politiska deltagande och annan samhällsmedverkan. Undersökningar visar också att det är en egen bostad unga främst efterfrågar. Därför har vi svårt att se hur andrahandsmarknaden skulle kunna vara den bästa lösningen på bostadsbristen i allmänhet och bland unga i synnerhet. Andrahandsmarknaden ska vara ett komplement till en fungerande bostadsmarknad – inte en lösning.

### Ungas efterfrågan

Vi ser unga som en heterogen grupp. Unga är individer som alla andra, med skilda uppfattningar om vad som är snyggt, om man vill ha stora fönster, högt i tak och så vidare. Även ungas förutsättningar skiljer sig beroende på bland annat kön, ålder, bakgrund. Men det finns ett par aspekter eller förutsättningar som unga har gemensamt, och som unga delar i större utsträckning än andra åldersgrupper – låga inkomster samt litet eller inget sparade kapital. Dessa förutsättningar präglar givetvis vilken typ av bostad som unga efterfrågar: den absoluta majoriteten av unga har helt enkelt inte råd att efterfråga vad som helst, i synnerhet inte dagens ensidiga och dyra nyproduktion som tydligen vänder sig till resursstarkare hushåll. Resonemangen kring att bygga bostäder för unga är i grunden logiska.

En mindre yta eller färre kvadratmeter är en av många faktorer som påverkar hyran på en hyresrätt eller månadskostnaden på en bostadsrätt. Detta, i kombination med ett begränsat behov av stora ytor, gör små lägenheter eftertraktade bland unga. Eftersom unga som grupp är, och förväntas vara, rörliga så är hyresrätten en attraktiv boendeform. Små hyresrätter är helt enkelt vad som passar många unga bäst, men därmed inte sagt att exempelvis bostadsrätter eller större lägenheter inte är attraktiva för unga. Unga kan ha barn, vara del av en stjärnfamilj och kan tänka sig att dela bostad med vänner. Unga är som tidigare nämnts inte en homogen grupp, varken vad gäller förutsättningar eller preferenser, men undersökningar har visat att hyresrätten är den mest attraktiva boendeformen bland unga. Situationen måste lösas på ett sätt som inte innebär att boendekvaliteter sänks eller att unga

hamnar i en utsatt situation.

Bostäder som unga har råd att efterfråga/som unga kan och vill efterfråga/som matchar ungas efterfrågan är en benämning som är att föredra framför begreppet ungdomsbostäder. Ungdomsbostäder för ofta tankarna till kategoriboenden vilket är en boendeform som har tydliga för- och nackdelar. Det blir å ena sidan en enkel väg in på bostadsmarknaden och tenderar att ha låga hyror. Kategoribostäder har dock speciella

krav, till exempel att man måste vara i en viss ålder eller studera. Vi vill att unga ska komma in på bostadsmarknaden och erbjudas en bostad med förstahandskontrakt och besittningsrätt. Det finns sällan en naturlig övergång mellan kategoribostäder och den reguljära bostadsmarknaden. Dock finns det undantag, där exempelvis vårt koncept Snabba Hus i Stockholm Stad visat motsatsen genom att förmedla kategoribostäder i form av bostäder riktade till unga utan att man förlorar sin köplats.

# Byggandet och staden

## Differentierad nyproduktion

Det som byggs idag är ofta stort och dyrt – hyresrätt som bostadsrätt. Bostadsbyggandet måste bli mer varierat och branschen liksom kommunerna måste anstränga sig för att utveckla bostäder som matchar ungas efterfrågan. Bostadsbyggandet präglas idag av att det finns några fåtal stora aktörer som styr det som byggs vilket hämmar effektivisering, innovation, nytänkande och produktutveckling. Det oligopol som nästintill råder idag innebär att branschen inte konkurrensutsätts tillräckligt vilket håller upp priserna. Och just innovation, nytänkande och produktutveckling präglar dock tyvärr inte byggbranschen idag. För byggbranschen kan processen att bygga för unga vara en motor för förändring. Det går inte att bygga som de alltid har gjort och tro att det ska kunna flytta in unga i dessa bostäder och där spelar kommunerna och dess bostadspolitik en viktig roll. Tyvärr ser vi allt fler kommuner som agerar som spekulanter på bostadsmarknaden och duckar från att ta sitt bostadsförsörjningsansvar till förmån för att tjäna så mycket pengar som möjligt på markförsäljning.

Det går inte heller att tro att flyttkedjorna eller ett införande av marknadshyror ska lösa problemet. Byggbranschen måste naturligtvis ha bra förutsättningar, både vad gäller det finansiella och hur kommunerna agerar utifrån sitt planmonopol, men de bör i större utsträckning utveckla sin självutnämnda roll som samhällsbyggare och därmed ta en del av det ansvaret.

Att bygga till unga kan också vara en väg in

till att diskutera byggnormer och lokala byggregler, som till exempel ytor och funktioner samt parkeringsplatser. Unga är helt enkelt en förbättringsagent för byggbranschen. Vi ställer oss dock starkt emot eventuella ambitioner att sänka dagens krav på tillgänglighet och bostadsstandard.

Att bygga mer differentierat, däribland yt- och kostnadseffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga, skulle kunna göra stadsdelar mer dynamiska, mindre kategoriserade och segregerade. Unga tenderar även att bidra till kvällsekonomin i stadsdelar vilket är viktigt om man vill ha levande stadsdelar under flera timmar på dygnet.

## Vi vill

- Att *regeringen* tillsätter ett medel för ett nytt "bo bra på yngre dar"-program. Det är viktigt att fortsatt satsa på att få igång produktutvecklingen i byggbranschen. Därför bör regeringen avsätta medel som stöd till arkitektävlingar, förstudier eller liknande kan sökas.

- Att *kommuner* ställer högre krav vid markanvisning. Kommuner kan främja en ökad konkurrens i byggbranschen och differentierad nyproduktion vid markanvisningar genom att anvisa mindre bitar och därav till fler aktörer eller ta anbud på andra grunder än sälja marken till högstbjudande. Detta kommer möjliggöra att tydligare styra att ett visst antal bostäder i ett projekt byggs för unga och att fler aktörer kommer in på marknaden i syfte att öka konkurrensen och därmed främja differentiering i vad som byggs.

## **Flyttkedjor löser inte problemen**

Flyttkedjor är byggbranschens och många politikers favoritargument. Vi menar dock att förespråkarna har blandat ihop två olika syften, nämligen att skapa rörelse och att få in unga på bostadsmarknaden. Att bygga stort och dyrt ger vanligtvis de längsta flyttkedjorna och därmed stor rörelse. Det är bra eftersom människor måste kunna röra sig beroende på arbete och fas i livet. De små lägenheter som frigörs kommer dock sällan en ung debutant på bostadsmarknaden tillgodo eftersom konkurrensen om dem är hård. Olika typer av singelhushåll är intresserade av dessa lägenheter – däribland äldre och mer resursstarka hushåll. I denna konkurrens står sig unga, och andra resurssvaga grupper, slätt. Om syftet är att få in unga på bostadsmarknaden är det effektivaste sättet att bygga för och förmedla till unga eftersom flyttkedjor inte fungerar i bostadskris.

### **Vi vill**

- Att rörelse ska skapas på bostadsmarknaden genom att personer ska ha möjligheten att bo som matchar ens behov.

- Att en statlig undersökning görs om flyttkedjor och dess påföljder för personer, särskilt unga, som står utanför bostadsmarknaden.

### **Vi ska**

- Påminna *byggbransch* och *politiker* att rörelse på bostadsmarknaden inte nödvändigtvis innebär att unga kommer in på bostadsmarknaden.

- Påminna *byggbransch* och *politiker* att det

bästa sättet att skapa rörelse på bostadsmarknaden är att tillgängliggöra fler bostäder åt personer som står utanför.

## Marknadshyror löser inte problemerna

Bostadsbristen har skapat kaos på bostadsmarknaden, och har i kombination med marknadens oförmåga att möta behovet av nyproduktion lett till krav på marknadshyror från vissa håll, exempelvis Fastighetsägarna och Sveriges Byggindustrier. Marknadshyror innebär att hyresmarknaden avregleras och att fastighetsägarna får sätta hyror efter marknadens villkor.

Förespråkare för marknadshyror jämför gärna bostadsmarknaden med andra marknader som livsmedel, kläder och bilar. De menar att om inte marknaden för matvaror regleras så bör inte heller bostadsmarknaden göra det. Vi tycker att bostadsproblematiken är mer komplex än så. Bostadskonsumtion är väsentligt skild från konsumtion av exempelvis matvaror, då man av många skäl är bunden till sin bostad och därmed har svårare att förändra sin konsumtion i takt med att bostadspriset, hyran, ändras. En fri marknad ger hyresvärdar möjlighet att ta ut vad marknaden kan betala. Därför kommer också hyrorna att höjas så länge efterfrågan är större än utbudet. En del av bostadsmarknaden som idag i princip är avreglerad är andrahandsmarknaden. En undersökning har visat att man betalar upp till tre gånger högre hyra på andrahandsmarknaden i Stockholm. Med rådande bostadsbrist skulle marknadshyror troligen bli lika höga. Idag är utbudet mindre än efterfrågan och därför tror vi inte att marknadshyror skulle göra att vissa bostäder blir billigare, bara att andra blir dyrare. Vi företräder unga bostadssökande som har lägre inkomster i förhållande till

andra åldersgrupper. En generell ökning av hyran gynnar inte våra medlemmar, snarare tvärtom. Många får det svårt att klara hyran och för vissa blir det rent ut sagt omöjligt. För många unga är en låg hyra den allra viktigaste aspekten i boendet. Vi tror inte heller att marknadshyror skulle leda till ett markant ökat byggande.

När man hör argumentet att marknadshyror krävs för att skapa incitament att bygga mer kan man vända på argumentet. Det finns inte tillräckligt många som på ett innovativt sätt hittar lönsamhet i att bygga hyresrätter. Det finns dessutom redan en reformerad hyressättning – så kallad presumtionshyra – som innebär en möjlighet att ta ut en hyra som är garanterat kostnadstäckande i 15 år.

En stor del av nyproduktionen är så dyr att utmaningen snarare ligger i att försöka komma ner i produktionskostnad och sluthyra. Och då krävs som sagt nytänkande och kreativitet. Ett förslag för införande av marknadshyror är att man höjer hyran när någon ny flyttar in, men att de som redan bor där får betala en lägre hyra. Det är ett förslag som gynnar de som är inne på bostadsmarknaden och inte de som står utanför. Unga som inte har ett förstahandskontrakt ska alltså betala betydligt mer än en 40-talist som bott där i 30 år. Det kommer också minska rörligheten på bostadsmarknaden, snarare än att öka den. Övergången från dagens bruksvärdessystem till marknadshyror är därför svår. Ett annat argument för marknadshyror är att bostadskön skulle försvinna. Det tycker vi är ett väldigt märkligt argument. Marknadshyror handlar ju inte om att personer i bostadskön får någonstans att bo utan att de inte längre har råd att efterfråga bostäderna.

## **Vi vill**

-Att *regeringen* klargör att presumtionshyror inte på sikt ska övergå till marknadshyror, utan att bruksvärdeshyror ska fortsatt gälla.

-Att hyresgästers ställning stärks gentemot hyresvärdar.

## **Vi ska**

- Motverka att marknadshyror eller marknadsliknande hyror på ett eller annat genomförs. Något sådant i en marknad som inte är i balans skulle slå extremt hårt mot landets unga och det kan vi inte acceptera.



## Statliga stimulanser

Statliga stimulanser har enligt oss både bra och dåliga effekter. Å ena sidan innebär det att staten stimulerar i syfte att åstadkomma något som marknaden har svårt att hantera men som det finns ett behov av. Det kan vara bra eftersom det oftast är dyrare per kvadratmeter att bygga mindre lägenheter eftersom utrymmen som kök och badrum är dyra att bygga och måste finnas i alla lägenheter. Kan det offentliga göra något åt detta dilemma, till exempel genom skatteavdrag, subventioner, regelförenklningar, momsavdrag eller andra åtgärder, så tycker vi det är bra. Å andra sidan vill byggbranschen ha långsiktiga spelregler, samtidigt som de har allvariga problem med effektiviteten. Statliga stimulanser i det läget skulle göra att de inte behöver ta itu med effektiviseringar i lika stor utsträckning. Statliga stimulanser, oavsett utformning, måste vara väl anpassade för att främja effektivisering, produktutveckling och ökad konkurrens. Det är viktigt att komma ihåg att subventioner inte är en universallösning utan ofta behöver kombineras med andra reformer för att öka byggandet. Konkurrens är viktigt för att olika åtgärder, exempelvis en skattesänkning, ska ge effekt.

I dagsläget har det ägda boendet en särställning skattemässigt och är mer gynnsam att bo i eller förvalta jämfört med hyresrätten. Det handlar främst om ränteavdrag, den förändrade fastighetsskatten (som nu är en platt, kommunal avgift) och ROT-avdrag som bidragit till skillnaderna. Vi anser att det är orimligt att denna skeva beskattning mellan upplåtelseformer ska råda.

## Vi vill

- Att *regeringen* skapar neutralitet mellan upplåtelseformerna på ett långsiktigt sätt. Branschen vill ha långsiktiga spelregler. Antingen fasar man ut subventionerna som råder på ägt boende och/eller kompenseras hyresrätten med slopad fastighetsskatt, underlättande vid underhåll (ROT) och inför låg moms på bostadshyror.

- Att *regeringen* ser över fastighetsavgiften som är en avgift som är helt oberoende storlek på lägenheten. Detta drabbar förvaltningen och därmed byggandet av studentbostäder och mindre bostäder.

- Att en skatteväxling genomförs som premierar rörlighet och inte bestraffar den samma som idag.

## Vi ska

- Verka för statliga stimulanser som långsiktigt främjar byggandet av bostäder som unga har råd att efterfråga

- Belysa den orättvisa beskattningen på hyresrätten som i sin tur gör den dyrare och mindre attraktiv att bygga

## Alla kommuner måste ta sitt ansvar

Med kommunalt självbestämmande och en decentraliserad bostadspolitik följer ansvar. Vissa kommuner visar absolut förlamning inför bostadsbristen och det är inte acceptabelt. En kommun är enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skyldiga att planera för att samtliga invånare i kommunen ska ha tillgång till goda bostäder. Kommunfullmäktige ska varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjning, något som de flesta kommuner struntar i eller gör knapphändigt. Det är viktigt att kommunerna har god kännedom på sin lokala bostadsmarknad, sitt bostadsbestånd och den demografiska utvecklingen. Kommuner borde generellt styra bostadsbyggandet mer än vad de gör idag, de sitter trots allt på planmonopolet och allmännyttan. Kommunerna i tillväxtområden måste även se sitt bostadsförsörjningsansvar för regionen även om det inte uttryckligen står i lagen.

Marknaden är helt beroende av kommunernas agerande. Kommunernas planering av mark genom planmonopolet ger förutsättningar för marknaden att fungera, därför har man även en nyckelroll för att få igång bostadsbyggandet. Alla kommuner i en region måste ta sitt ansvar. Om det råder bostadsbrist i en region så innebär det att det råder bostadsbrist i de flesta av regionens kommuner, inte bara i ett fåtal. Det är inte rimligt att vissa kommuner i en region struntar i bostadsbristen.

Runt om i landet finns det dessutom färdiga byggrätter som byggbolagen inte utnyttjar, särskilt i attraktiva lägen, varför kan man bara spekulera i. Men kommunerna ska se

till att det faktiskt byggs på marken de planlägger. Kanske använda bygglov och exploateringsavtal som verktyg?

Allmännyttan, vilken kommunpolitikerna bestämmer över, ska bygga för alla.

Allmännyttan är ett av kommunernas viktigaste verktyg för att uppfylla sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar. Det hörs på namnet att allmännyttan ska vara till för alla. Allmännyttan ska bygga i tider av bostadsbrist, bygga bra lägenheter med rimliga hyror som de flesta kan efterfråga, säkerställa att det finns en bra andel hyresrätter i en kommun och ha schyssta villkor så alla kan hyra en lägenhet. Allmännyttan är inte en privat fastighetsägare. I den nya lagen för allmännyttan står att allmännyttiga bolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Vi tycker dock att det är viktigt att poängtera att allmännyttan trots allt har en egen lag och den därför även fortsättningsvis har en särskild ställning på bostadsmarknaden. Det är viktigt att allmännyttan inte reduceras till att enbart ha vinstmaximering som mål och att överskott återinvesteras i verksamheten.

### Vi vill

- Att *kommuner* i sina markanvisningsavtal även har utgångsdatum så att det faktiskt byggs något på den marken som anvisats.

- Att *kommuner* som inte äger mark ska köpa mark för att kunna styra byggandet mer än man gör idag.

- Att *kommuner* inför en s-norm (likt p-norm) för byggandet av studentbostäder på studentorter.

- Att *kommuner* effektiviserar sin planhandläggning. Det är orimligt att en planprocess ska ta uppåt tio år i landets storstäder. Regeringen bör se över möjligheten att skjuta till medel för att kommuner ska klara av att planera i högre takt i och med bostadsbehovet.

### **Vi ska**

- Verka för att *allmännyttan* ska ta en större roll i landets kommuner då det är en viktig verktyg i verktygslådan för att bygga bort bostadsbristen.

- Jobba för att alla *kommuner* måste planera efter sitt bostadsförsörjningsansvar och behovet i regionen.

## **Ombildningar minskar antalet bostäder som unga kan efterfråga**

Ombildningar minskar andelen och antalet hyresrätter och just antalet har bara ökat marginellt sen början av 90-talet p.g.a. alla ombildningar, trots att befolkningen har ökat med runt miljonen. Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter gynnar inte dem som står utanför bostadsmarknaden, eftersom de helt enkelt inte har något att ombilda. Tvärtom så krymper hyresmarknaden och hyresrätter är just det som unga främst kan och vill efterfråga. Det är allvarligt att hyresmarknaden krymper i orter med bostadsbrist och i dagsläget då rekordmånga unga ska ut på bostadsmarknaden. Det är inte bra vare sig på kort eller lång sikt.

Intäkterna från ombildning behövs inte för nyproduktionen. Ombildningar motiveras ibland med att intäkterna behövs för att fastighetsägaren ska ha råd att bygga nytt. Till att börja med så ska de flesta projekt betala sig från första dagen och då behövs främst goda lånevillkor. De allra flesta bolag har mycket pengar och gör god vinst utan försäljningar. Dessutom ligger de lägenheter som ombildas ofta i städer där bostadsbolagen har en väldigt hög soliditet och därmed ändå kan bygga nytt. Om förutsättningarna för att bygga hyresrätter är så dåliga att det endast kan göras av stora bolag som kan sälja ut en del av sitt bestånd, anser vi att regeringen borde ägna mer tid åt att se över villkoren för hyresrätten. Ombildningar motiveras ibland med att områden ska ha blandade upplåtelseformer. Då bör man främst se på möjligheterna med förtätning av bostads- och/eller äganderätter, snarare än ombildning. För oss är det inte en fråga om att äga eller hyra sitt

boende. Det handlar om att ge förutsättningarna för en fungerande bostadsmarknad. Hyresrätten är viktig för en sådan marknad.

### **Vi vill**

- Att *bostadsbolag* slutar ombilda sitt hyresbestånd. För att uppnå blandade upplåtelseformer anser vi att man bör sträva efter att förtäta med exempelvis bostadsrätter istället för att sälja ut hyresrätter med en hyresnivå unga har råd att efterfråga.

- Att *regeringen* ser över behovet att ge förmånligare lån (kreditgarantier) till bostadsbolag som har låg soliditet.

### **Vi ska**

- Verka för att hyresbeståndet ska öka i antal och inte minska i andel då det är den boendeform unga och personer utanför bostadsmarknaden helst och enklast kan efterfråga.

## **Villkoren för att köpa en bostad stämmer inte överens med förutsättningarna**

Unga har ofta låga inkomster, litet eller inget sparad kapital, osäkra anställningsvillkor, är nya på bostadsmarknaden samt har få kontakter och referenser. Bostadsbrist i kombination med att villkoren för att köpa en lägenhet gör det svårt för unga att kunna få tag på en bostad. Man brukar säga att det råder dubbla lås för unga på bostadsmarknaden: inte är det bara svårt att få tag på en hyresrätt, utan även ett ägt boende. Vi tycker att det är problematiskt att det ägda boendet, liksom den hyrda exkluderar unga och vi vill att det på sikt att det ägda boendet tillgängliggörs för unga.

Hösten 2010 infördes ett bolånetak som innebär att bolån inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Med andra ord krävs en insats på 15 procent. Snittet i landet för kontantinsats på en bostadsrätt, 1:a på 30 kvadratmeter är 165 000 kronor. Priset är cirka det dubbla i landets storstäder. Att ha den typen av pengar sparade är få unga förunnat. Statistik visar att endast 39% av landets unga har mer än 50 000 kr sparad. Bolånetaket är dock både bra och dåligt. Bra för att det kan minska hushållens belåningsgrad och därmed risken för prisbubblor. Dåligt för att unga har fått en än högre tröskel för att komma in på bostadsmarknaden. Det är ett typexempel på hur man inte tagit hänsyn till unga bostadssökandes perspektiv vid införandet. Amorteringskravet som infördes våren 2016 är ur ungas perspektiv en bättre åtgärd än bolånetaket om syftet är att minska risken för överbelåning, men återigen försvårar det ungas möjlighet att

efterfråga en bostad, särskilt för förstagångsköparen.

Ett förmånligt bospårande för unga är ett bra komplement för att undvika överbelåning samt att ge unga en bättre chans att spara ihop till en insats. Dock ska inte effekten för ungas möjlighet att skaffa sig en bostad överskattas. Det är inte alla som kan spara de pengar som krävs för att köpa en lägenhet på de orter som unga ofta flyttar till, det vill säga storstäder och högskoleorter. I landets storstäder krävs det att det sparas cirka 5000 kronor i månaden i fem år (förutsatt att priserna inte stiger) för att kunna köpa sig en 1:a.

Om vi fick prioritera så skulle det vara bättre att lägga statliga medel på att skapa neutralitet mellan upplåtelseformerna.

### **Vi vill**

- Att det ägda boendet på sikt ska tillgängliggöras för landets unga, men där statliga medel i första hand bör gå till i att skapa neutralitet mellan upplåtelseformer.

- Att ett undantag införs i bolånetaket för unga förstagångsköpare.

### **Vi ska**

- Uppmärksamma *politiker* och *byggbransch* om de höga kraven på unga som det ägda boende har, där en stor del av landets unga exkluderas p.g.a. avsaknaden av kontantinsats.

- Uppmärksamma att det inte är rimligt att premiera byggandet en boendeform som allt som oftast går ut på att ha en god relation

med familj eller någon anhörig som har pengar och kan betala ens kontantinsats eller stå som borgenär hos banken.

## **Villkoren för att hyra en bostad stämmer inte överens med förutsättningarna eller behovet**

En taskig ekonomi i kombination med att unga är nya på bostadsmarknaden, har få kontakter och referenser samt osäkra anställningsvillkor gör det svårt för unga att hävda sig på bostadsmarknaden även bland hyresrätter. Det gör villkor och förutsättningar på bostadsmarknaden till en viktig aspekt för oss. Det handlar om exempelvis inkomstkrav (inte sällan tre gånger månadshyran) och fast anställning vilket utesluter många unga, fastän man uppfyller kötiden för att få en lägenhet. En del allmännyttiga hyresvärdar har genom politiskt beslut sänkt inkomstkraven från tre gånger månadshyran i fast inkomst till att man ska ha existensminimum kvar att leva på efter hyran – vilket rimmar väl med ungas ekonomiska situation. Vi anser att utesluta unga på detta sätt är strukturell diskriminering. Det är paradoxalt att unga ska hänvisas till den ofta dyrare och osäkrare andrahandsmarknaden för att de inte lever upp till hyresvärdarnas inkomstkrav.

### **Vi vill**

- Att *hyresvärdar* sänker sina krav på tre gånger månadshyran. Istället bör kraven ligga på en nivå som innebär att man ska ha existensminimum kvar att leva på efter att hyran är betald.

- Att *allmännyttan* gemensamt ska gå före med att sänka inkomstkraven för på så vis kan man enklare få med sig privata hyresvärdar.

- Att man ska få räkna ihop sina inkomster, studiemedel, tillfälliga jobb, A-kassa, osv.

### **Vi ska**

- Trycka på *kommunpolitiker* att politiskt, likt exempelvis Stockholm stad, få igenom sänkt inkomstkrav på hyresgäster i dess allmännyttiga bostadsbolag.

## **Modulbostäder och tillfälliga bostäder - en ny lösning på gamla problem**

På platser i landet där bostadsbristen bland unga är akut kan tillfälliga modulbostäder som får stå i upp till 15 år genom tidsbegränsade bygglov vara en bra kortsiktig lösning för att lösa den mest akuta situationen. Tillfälliga bostäder möjliggör en effektivare markanvändning om de exempelvis ställs upp på mark som är under en detaljplaneprocess, eller mark där kommuner har en plan om exploatering men som ligger långt fram i tiden. Det är viktigt att tillfälliga bostäder utgör en tillfällig lösning och är ett komplement till planerandet av permanenta bostäder. Samtidigt är det bra om modulerna används långsiktigt och flyttas vidare till en annan plats efter att det tillfälliga bygglovet löpt ut vilket också möjliggör byggandet av modulbostäder med hög kvalitet likt vårt koncept Snabba Hus. Moduler kan även ha andra användningsområden, såsom evakueringsbostäder. Tillfälliga bostäder, till skillnad från andrahandsboende, är ett eget boende med tydliga villkor, om än tidsbegränsat. Det är viktigt att tillfälliga bostäder för unga förenas med att man inte förlorar sin köplats i bostadskön så att ens möjlighet att efterfråga en permanent bostad har ökat under tiden man har fått bo tillfälligt.

### **Vi vill**

- Att det ska tillsättas en ny utredning om tillfälliga bostäder. Byggandet av tillfälliga bostäder har svårt att komma igång. Därför måste området utredas för att se vilka åtgärder som är rimliga och relevanta.

- Att *kommuner* ska våga tänka nytt. Bostäder som byggs på tillfälligt bygglov betyder inte per automatik sämre bostäder.

- Att tillfälliga lösningar inte blir ett sätt för politiker att sänka bostadsstandarden för personer utanför den reguljära bostadsmarknaden.

-Att *regeringen* inför forskningsanslag för utveckling av modulbostäder.

-Att *regeringen* tillsätter en utredning om innovativa byggtekniker och hur det kan premieras.

### **Vi ska**

- Verka för att byggandet av bostäder på tillfälligt bygglov på orter där bostadsbristen är akut.

- Verka för att vårt koncept Snabba Hus sprids över landet och byggs på fler orter än Stockholm.

- Verka för att modulbostäder och tillfälliga lösningar för unga inte ska bli bostäder för andra klassens medborgare – det går att bygga tillfälligt och moduler med hög kvalitet.



## Unga i staden

Av FN:s 17 hållbara utvecklingsmål för 2030 är två mål särskilt angelägna ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Mål sju om att garantera tillgången till hållbar energi och mål elva om att göra/bygga städer hållbara. Därför tycker vi det är viktigt att ha hållbarhet i åtanke när vi planerar våra städer.

Unga har generellt ~~ett~~ lägre bilinnehav än andra grupper och är därför mer beroende av kollektivtrafik. Det gör läget på bostaden till en viktig faktor. Det betyder dock inte att alla måste eller vill bo centralt i innerstan. En undersökning som jagvillhabostad.nu beställde av SIFO år 2007 (20-30-åringar i Stockholm, Göteborg, Malmö) visade att trygghet, närhet till arbete/skolan samt familj/vänner och kollektivtrafik var viktigare än centralt läge.

Eftersom unga har bil i lägre utsträckning än andra grupper är p-normen något som kommunerna borde vara flexibla med. Det skapar möjlighet till lägre produktionskostnad och möjliggör lägre hyra och utgör en miljövänlig samhällsplanering. Det är därför viktigt att samtidigt bygga ut kollektivtrafiken för att dels tillgängliggöra mark som annars inte är attraktiv att bygga på för unga personer men också för att minska bilberoendet (och därmed fossila bränslen) för att uppnå utvecklingsmål sju.

Samtidigt är det viktigt att vi bygger tätare städer. Stor-Stockholm och landets andra storstadsregioner är relativt sett glest byggda och med tanke på bostadsbehovet som råder är det viktigt att inte koncentrera nyproduktionen på städernas ytterzoner.

Det måste förtätas och i den mån det går att bygga än mer på höjden för att minska avstånden i våra städer. Att förtäta områden och nyttja outnyttjad mark ger en positiv inverkan på den bostadssegregation våra storstäder präglas av och med förtätning skapas en mer blandad, dynamisk och sammanhållen stad. Om det görs med differentierad byggande tillgängliggörs staden för fler. En tät och blandad stad skapar dessutom förutsättningar för att bli av med bilberoendet och satsa på gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Vi anser att bostadsområden där man tagit hänsyn till en bredd av olika typer av efterfrågan är eftersträvsvärt. Då blir det varken "kategoriboenden" för äldre, barnfamiljer eller unga. Det blir blandat, boendesegregation motverkas och i förlängningen blir det mer attraktivt. Det handlar om att även ta hänsyn till ungas efterfrågan – att utjämna oddsen mellan olika gruppers möjlighet till bostad. Att man en gång i tiden byggt bostäder som passar unga så behöver inte det betyda att dessa bostäder är utdömda för andra åldersgrupper för all framtid. Därför är tillgängligheten en viktig aspekt.

### Vi vill

- Att *kommuner* planerar mer flexibelt kring p-normen. Att bygga parkeringsplatser är dyrt och påverkar kostnaderna på bostäderna.

- Att *kommuner* i byggandet av bostäder riktade till unga ~~att~~ tänker i termer av cykelnorm, alltså en c-norm (i motsats till p-norm).

### Vi ska

- Verka för att minska bilberoendet genom utbyggnad och utveckling av kollektivtrafiken och cykelbanor

- Verka för levande och hållbara stadsmiljöer där förtätning av städer och variation av byggandet är viktigt för att exempelvis motverka segregation.

## **Sociala aspekter, villkor och förutsättningar**

### **Ungas perspektiv**

Ungas perspektiv saknas i politiska beslut som direkt eller indirekt rör unga på bostadsmarknaden. Situationen är liknande i byggbranschen. Det är problematiskt att ungas perspektiv inte är närvarande. Exempel på politiska beslut som inte tagit hänsyn till ungas perspektiv är bolånetaket och utvidgningen av andrahandsmarknaden. Även kommunernas förlegade metoder för dialog med medborgarna utesluter unga.

Det har på senare år börjat pratas mer om unga, men fortfarande är inte ungas perspektiv direkt representerade utan det handlar om äldre som pratar om oss. Samtidigt är det viktigt att understryka som tidigare nämnts att unga inte är en homogen grupp, liksom vilken annan samhällsgrupp (även om vi tenderar att ha en del gemensamt förutom just åldern). Att inte inkludera ungas perspektiv är ett demokratiskt problem.

Vi unga vill påverka och påverkas i samma frågor och ofta på samma sätt som vuxna eller etablerade aktörer i bostads- och stadsbyggnadsdebatten. Det är inte ovanligt att stöta på en syn av unga som ointresserade, oengagerade eller okunniga i ämnet. Denna syn stämmer inte utan är en verklighetsförvrängning som saknar bevis och är en syn som funnits om unga genom alla tider.

### **Vi vill**

- Att ungas perspektiv i bostads- och

stadsbyggnadsdebatten lyfts i större  
utsträckningar

**Vi ska**

- Arbeta för att unga ska ha ett tydligt  
ägandeskap som tas för givet i frågor som  
rör unga och bostads- och  
stadsbyggnadspolitik.

## **Bostadsförsörjning och den mänskliga rättigheten att ha en bostad**

Över 353 000 unga personer (20-27 år) som vill ha eget boende saknar en egen bostad. Denna bostadsbrist som drabbat främst unga är en konsekvens av för lite nybyggnation sedan början av 1990-talet i kombination med en hög befolkningsökning. Nybyggnationen måste öka till en hög och stadig nivå. Det brukar pratas om cirka 40 000 bostäder per år i Sverige för att bostadsbyggandet ska motsvara befolkningsstillväxten, men då är den historiska bostadsbristen inte inräknad, utan vi måste upp i cirka 100 000 bostäder per år för att ta igen de år där det har byggts för lite. Det sker även en geografisk omfördelning av människor i Sverige, urbaniseringen, som sätter särskilt hårt tryck på städerna. Bostadsbristen är en orsak till att företag har svårt att rekrytera arbetskraft. En arbetslinje kräver helt enkelt en bostadslinje, annars påverkas tillväxten negativt och människor får svårt att hitta en bostad som motsvarar behovet. Det råder en särskild brist på mindre lägenheter, dels för att ungdomsgruppen växer – både genom babyboomar och inflyttning av unga till storstadsregioner och universitetsorter – och dels för att andelen singelhushåll ökar. Att unga får tag i en bostad i den region de vill bo i är viktigt och handlar om valfrihet. Bostaden är en förutsättning för att kunna arbeta, studera eller helt enkelt ha en fungerande livssituation. När det inte fungerar drabbas unga som individer, och samhället i form outnyttjad potential. I förlängningen innebär det lägre tillväxt men också en försvagning av demokratin. Unga är också viktiga för en storstads kulturella

och kreativa utveckling. Därför måste det byggas bostäder unga har råd att efterfråga. Unga efterfrågar främst hyresrätter, men därmed inte sagt att andra lösningar och upplåtelseformer inte är av intresse för oss.

Situationen måste lösas på ett sätt som inte innebär att boendekvaliteterna sänks eller att unga hamnar i en utsatt situation. Regeringens mål för bostadsmarknaden är ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.” Det är ett mål som bara kan uppnås om hänsyn till ungas efterfrågan tas. För att samhällsbyggandet i stort, och byggandet för unga mer specifikt, ska bli så bra som möjligt så måste ungas perspektiv ständigt tas till vara.

### **Vi vill**

- att *regeringen* upphöjer bostadsförsörjningen till ett riksintresse eller motsvarande. Att bostadsbyggande/bostadsförsörjning blir ett riksintresse som *länsstyrelserna/ regionerna* måste bevaka och väga mot andra satsningar eller intressen är rimligt i och med regeringens mål, vad regeringsformen säger och den akuta bostadssituation som råder i landet.

- att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar utvecklas och förtydligas. Det bör ligga i *regeringens* intresse att kommunerna följer lagen och uppfyller sitt ansvar. Det kan vara ett sätt att komma åt kommuner som inte bygger något och möjliggöra införandet av någon typ av sanktion.

## Vi ska

- Påminna *rikspolitiker* att bostadsbyggandet står i regeringsformen och är därför en angelägenhet för rikspolitiken. Att det inte går att välja bland smörgåsbordet av mänskliga rättigheter. Antingen gäller alla eller ingen. Därför bör regeringen bli aktivare i säkerställandet av att ha en egen bostad är en mänsklig rättighet.

## Medborgardialoger/ Samrådsmöten

Överklaganden är ett av de större problemen när det gäller nyproduktion. Dialogen med medborgarna från kommunens och exploatörens sida måste förbättras radikalt. Olika förslag och beslut måste förankras på ett bättre sätt för att minska risken att medborgare överklagar för att de känner sig förbisedda eller oinformerade. Resultatet i dag blir ofta att de som inte gillar ett förslag får allt utrymme på bekostnad av den tysta majoriteten som gillar förslaget. NIMBY:s (Not In My BackYard) och YIMBY:s (Yes In My BackYard) måste få möjlighet att ta lika stor plats. Då tror vi att många överklaganden baserade på missnöje eller känsla av att bli överkörda kan undvikas.

Det finns risk för urholkning av demokratin när den som har resurser och kunskapen får ytterligare tillfälle att "rösta". Unga är en grupp som inte får sin röst hörd, vilket är demokratiskt problem. Därför måste vi inkluderas i medborgardialoger, precis som vilka andra medborgare som helst. Kommunernas metoder för att nå ut och informera är bristfälliga. Unga är intresserade av samhällsbyggnad, men vet inte hur de ska engagera sig.

Att inkludera unga och andra som sällan får möjlighet att komma till tals höjer kunskapsnivån i processerna och stärker dess legitimitet, vilket i förlängningen leder till förbättrade planer som tar hänsyn till flera invånares behov och önskemål. Politiker och byggbransch måste vidga synen på vilka som faktiskt utgör målgruppen för såväl bostadsbyggandet som samhällsbyggandet i stort. Ta bort kommatecken

Det kan även finnas en poäng att i sådana möten lyfta in de "framtida boendenas" perspektiv. Ett problem idag är att trots den rådande krisen och den brett införstådda behovet att bygga mer och i högre takt så finns det NIMBY:s som fortsatt sätter sina egna, ofta ekonomiska intressen före. Därför tror vi att det är viktigt att kommuner i större utsträckning bjuder in unga utan en egen bostad, potentiella framtida boenden.

### Vi vill

- att framförallt *kommuner* blir bättre på lyfta in ungas perspektiv i samhällsbyggandet.
- att *politiker* och *byggbransch* ska sluta prata för och om oss unga och istället börjar prata med oss.

### Vi ska

- verka för att *kommuner* vid medborgardialoger/ samrådsmöten mer aktivt och automatiskt börjar bjuda in unga och jagvillhabostad.nu som representerar unga utanför bostadsmarknaden.
- verka för att unga bostadslösa uppgraderas till sakägare i alla bostadsrelaterade frågor i sin kommun

## **Bostadsförmedlingar med kötid motverkar diskriminering**

I en bristsituation ökar riskerna för tveksamma urval och diskriminering. Det sker ofta i samband med förmedling av bostäder. Då är det i synnerhet viktigt med en förmedling som sker rättvist.

Bostadsförmedlingar baserade på registreringstid med full insyn är ett objektiva kriterium som inte uppfattas som godtyckligt. Det minskar risken för såväl faktisk diskriminering som känslan av att bli diskriminerad, på grund av exempelvis sin ålder, sitt namn eller liknande.

Bostadsförmedlingar i sig löser inte någon bostadsbrist men om förmedlingen baseras på kötid ger det en önskvärd förutsägbarhet och transparens. Den gör att man vet på vilka grunder man får, eller inte får, en bostad. En bra bostadsförmedling innebär att man som bostadssökande kan planera sitt sökande och bedöma sina chanser. Stockholms stads bostadsförmedling är ett exempel på en bra bostadsförmedling.

Det finns förmedlingar som saknar insyn och transparens och där det i vissa fall saknas en synlig kötid med argument att privata värdar skulle lämna bostadsförmedlingen. Vi menar att kommunala förmedlingar ska ge en sådan service att de blir oemotståndliga för privata värdarna, samt att det borde ligga i alla seriösa fastighetsvärdars intresse att förmedlingen går rätt till. En bra bostadsförmedling är ett planeringsverktyg. Antal personer som väntar på en lägenhet och information om vilka som köar kan användas som ett bra underlag för planering i kommunerna och ett sätt att sätta press på bostadsbyggandet. Bostadsförmedlingar baserade på registreringstid kan vara ett

styrmedel, som exempelvis att öronmärka bostäder av en viss storlek till en viss åldersgrupp. Att exempelvis förmedla lägenheter till minus 35 år är enligt oss och den statliga utredningen SOU 2010:60 – ”Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering” inte åldersdiskriminering utan tyvärr något som krävs för att unga ska kunna ha möjlighet att få en bostad. Hyresvärdar hävdar ibland att de vill kunna välja sina hyresgäster för att få en bra mix i trapphuset. Det är direkt diskriminerande enligt DO. Vi anser att alldeles för lite görs från regeringens och från olika kommuners sida för att försöka råda bot på diskrimineringen. Information är a och o på bostadsmarknaden. Finns inte kunskapen är risken för diskriminering stor, och framförallt kanske för att man som drabbad individ inte förstår att man blivit diskriminerad. Samma problematik finns vid andrahandsuthyrning.

### **Vi vill**

- Att alla *kommuner* inför en kommunal bostadsförmedling eller samarbetar med kringliggande kommuner och startar en regional bostadsförmedling.

- Att *Bostadsförmedlingar* ska vara baserad på kötid eftersom det minskar risken för godtycklighet och diskriminering. Lägenheter till unga ska dock öronmärkas.

- Att *kommuner* vågar testa att bostadsförmedlingar sköter andrahandsförmedling. Det innebär att de som vill hyra ut och de som vill hyra får den information de behöver för att allt ska gå rätt till vilket kommer innebära en riskminimering både för uthyraren och den som hyr.

- Att *bostadsförmedlingar* inför kompiskontrakt. Använd ägardirektiven till kommunala bostadsbolaget genom att be dem utarbeta former för kompiskontrakt som ger unga möjligheten att teckna kontrakt på ett rum plus del av gemenskapsytorna i lägenheten. Hyresgästernas inkomster ska kunna räknas samman vid inkomstprövningen. Vid flytt sägs bara den individuella delen upp och inte hela lägenheten.

- Att hyreskontrakt utformas så att olika familjekonstellationer som exempelvis stjärnfamiljer ska kunna ha en trygg bostadssituation.

### **Vi ska**

- Uppmuntra kommuner och regioner med bostadsbrist att upprätta transparenta bostadsförmedlingar.

- Verka för att bostadsförmedlingar ska underlätta ungas etablering men också motverka diskriminering.



## **Andrahandsmarknaden är godtycklig**

Som konsument är ett förstahandskontrakt att föredra. Ett andrahandskontrakt har för hyresgästen inga fördelar jämfört med ett förstahandskontrakt, utom möjligen att det ofta är lättare att få. Undersökningar från SIFO och Hyresgästföreningen visar att unga efterfrågar förstahandskontrakt. Ytterst få efterfrågar ett andrahandsboende. Unga och andra som har svårt att hitta bostad hänvisas till andrahandsmarknaden. Därför är den viktig för oss och våra medlemmar. Därför är det viktigt att vi tar tydlig ställning i frågor som rör andrahandsmarknaden.

Att leva ett självständigt och tryggt liv förutsätter i många fall möjlighet till egen bostad. Att inte ha möjlighet till fast adress och att inte kunna skriva sig där man bor får konsekvenser för till exempel individens politiska deltagande och annan samhällsmedverkan. Som ett komplement till en fungerande förstahandsmarknad fyller ändå andrahandsmarknaden en viktig funktion, då den underlättar flexibilitet. Samtidigt finns det problem på andrahandsmarknaden. Det finns en sida av andrahandsmarknaden där unga utnyttjas, särskilt de med akuta bostadssituationer och där det i praktiken råder fri hyressättning för den som hyr ut sin bostadsrätt eller del av ett hus vilket möjliggjordes efter att den nya (2012:978) lagen om uthyrning av egen bostad gick igenom 2012.

Hyran är enligt en ny granskning mellan två och tre gånger högre i landets storstäder för den som hyr en bostadsrätt i andrahand än vad den kostar månadsvis på

förstahandsmarknaden. Även undersökningar finns som säger att ockerhyror vanligt förekommer på det hyrda beståndet i andrahand. Här ligger problemet – att unga utnyttjas på grund av bostadsbristen. Det finns nästan ingen statistik kring andrahandsboende, men vår erfarenhet säger att det är främst unga som i brist på andra alternativ hyr i andrahand och betalar höga hyror. Det måste motverkas, både genom att det byggs mer och byggs bostäder som matchar ungas efterfrågan men också genom att andrahandsmarknaden fungerar rättssäkert. Det är inte många som känner till att man som andrahandsboende i en hyresrätt har möjlighet att kräva tillbaka oskäligen hyra retroaktivt. Tyvärr gäller inte detsamma för den som hyr i andrahand i ägt boende och där får du endast tillbaka från den dagen du gör din anmälan hos hyresnämnden. Vi anser att lagen för uthyrning för ägt boende är orättvist och direkt skadligt då det möjliggör utnyttjandet av unga i och med man först kan få en sänkt hyra. Vilken ung person vill genomgå ett fall i hyresnämnden, hamna i kläm med sin värd och förmodligen bli uppsagd? Lagens utformning skapar istället en tyst och utsatt grupp människor som väger att eventuellt få en nedsättning av hyran mot att bli av med kontraktet, och för många är det inte värt det.

Vi tror att om andrahandsmarknaden fungerar bättre och vore mer rättssäker så skulle en utvidgad andrahandsmarknad kortsiktigt kunna plåstra om en ohållbar situation. Så länge det inte sker så har vi svårt att se hur en utökad andrahandsmarknad skulle gynna unga. Långsiktigt kan bostadsbristen bara lösas genom ökad nyproduktion. Fokus är allt för ofta på förstahandshyresgästen när det är andrahandshyresgästen som är den svaga

parten. Det är viktigt att bygga upp ett skydd även för andrahandshyresgästen och att inte glömma konsumentperspektivet. Andrahandsmarknaden är även en marknad öppen för diskriminering då förmedlingen sker privat. Allt detta glöms när andrahandsmarknaden som lösning på bostadsbristen bland unga debatteras. Det är viktigt att medvetenheten gällande hyrestagarens rättigheter på andrahandsmarknaden ökar. Den enskilde individen ska ha kännedom om de rättigheter som lagen fastställt för hyrestagaren. Diskrimineringen av unga är svårare att komma åt på andrahandsmarknaden än den ordinarie marknaden. Därtill löper unga en risk att bli utnyttjade i sin desperata bostadsjakt i alltifrån oskäligen hyror till trakasserier och andra obehagligheter. Det är viktigt att komma ihåg att en orätsäker marknad förstärker de sexistiska, rasistiska, funkofobiska, heteronormativa, transfobiska, och klassmässiga strukturer i samhället. När marknaden regleras främjar det jämställdhet, jämlikhet och frihet vilket är ett överordnat politiskt mål för jagvillhabostad.nu. Därför tror vi att det kan finnas en poäng att låta andrahandsuthyrning av hyresrätter gå genom den kommunala bostadsförmedlingen.

Regeringen har infört ett ökat schablonavdrag på vinsten från andrahandsuthyrning för att få fler att hyra ut hela eller delar av sin bostad. Ökade skattelättnader och regelförändringar som förenklar uthyrningen i andrahand tror vi inte på löser situationen för landets unga. Vi behöver inte fler unga i osäkra upplåtelseformer utan vi vill att regeringen istället fokuserar på att skapa förutsättningar för att det ska byggas mer

bostäder. Om satsningar på att återigen göra det mer lönsamt att hyra ut i andrahand eller avreglera det än mer mot förmodan skulle ge resultat så saknas konsumentperspektivet. Frågan bör vara vad som passar unga, inte hur de som bor i en för stor lägenhet eller villa kan få ytterligare incitament för att bo kvar och därmed bidra till minskad rörlighet på bostadsmarknaden. Unga vill inte vara inneboende hos någon annans föräldrar.

Den nya lagen om uthyrning av egen bostad och hyressättningen har på sätt och vis avreglerat andrahandsmarknaden. En än mer avreglerad andrahandsmarknad tror vi skulle göra hyrorna ännu högre och unga skulle få svårt att efterfråga bostäderna samt att förstahandsmarknaden skulle urholkas och i förlängningen riskera att likna social housing. Då måste alla se helhetsbilden – vilken bostadsmarknad vill vi ha i framtiden och vilka effekter ger det? Hur ska unga som i framtiden vill bo i hus kunna spara ihop pengar till det om man hänvisas till en allt dyrare boendeform som förhindrar ens möjlighet att spara för kontantinsats? Vi hävdar att dagens situation på andrahandsmarknaden är allt annat än hållbar och där vi ser att ungas akuta bostadssituation utnyttjas av personer som vill göra bra med pengar.

## Vi vill

- Att det ska vara straffbart att ta ut avsiktliga ockerhyror. Oskäligen hyror på andrahandsmarknaden och särskilt för ägt boende är satt i system och unga fastnar ofta i ett moment 22. Antingen håller man tyst

och behåller sin andrahandsbostad – eller anmäler man till hyresnämnden och blir med all förmodan av med det.

- Att ett sätt att minska oskäligen höga hyror inom det ägda beståndet på andrahand är att återbetalning av oskäligen hyra kan ske retroaktivt precis som det är för hyresrätter.

- Att hyresrätter som hyrs ut i andrahand ska gå via *bostadsförmedlingar* för att göra det mer säkert för uthyrare som den som hyr.

- Att *regeringen* tillsätter en utredning för att motverka diskriminering och trakasserier av framför allt kvinnor, transpersoner och personer som blir rasifierade.

## **Vi ska**

- Bevaka unga personers intresse och belysa för *politiker* och media om de missförhållanden, trakasserier och diskriminering som råder för många unga på andrahandsmarknaden.

- Verka för schysstare förhållanden på andrahandsmarknaden men aldrig se andrahandsmarknaden som annat än ett komplement till den ordinarie hyresmarknaden.