

jagvillhabostad.nu



Bostadspolitiskt program 2021

jagvillhabostad.nu



Jagvillhabostad.nu - Bostadspolitiskt program

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Faktaruta: jagvillhabostad.nu (1 sida)	2
Jagvillhabostad.nu:s ideologiska ställningstagande (1 sida)	4
Lägesanalys av Sveriges bostadsmarknad (2 sidor)	5
Bostadsbyggande (2 sidor)	8
Markpolitik	8
Miljö och hållbarhet	8
Hyresmarknaden (2 sidor)	10
Den ägda marknaden(2 sidor)	12
Gör det lättare att köpa sin första lägenhet	15

Faktaruta: Jagvillhabostad.nu

Jagvillhabostad.nu är en ideell organisation som kämpar för ungas rätt till en trygg bostad. För att alla ska ha frihet och makt att forma sitt eget liv. Vi strävar efter en rättvis bostadsmarknad där unga bostadssökandes behov, rättigheter och intressen tas till vara. Vi jobbar aktivt med att göra något åt bostadskrisen genom att ta fram egna bostadsprojekt och informationsmaterial, och genom att driva våra frågor mot politiker och företag.

Jagvillhabostad.nu är en partipolitiskt och religiöst obunden ungdomsorganisation som vilar på feministiska, antirasistiska och demokratiska principer. Verksamheten består av tre grenar: opinionsbildning och påverkansarbete, innovation och konsumentupplysning. Hos oss får unga mellan 16-30 år en plattform för att påverka både sin egen bostadssituation och bostadspolitiken i stort, utveckla idéer och sprida kunskap om rättigheter på bostadsmarkanden. Utifrån ett medlemsperspektiv verkar vi för att bostadssituationen för unga ska bli bättre på både kort och lång sikt runtom i Sverige. Jagvillhabostad.nu:s viktigaste uppdrag är att stå upp för ungas rätt till en trygg bostad.

Jagvillhabostad.nu:s ideologiskaställningstagande

Bostad är en mänsklig rättighet som finns formulerad både i Sveriges grundlag och i internationella överenskommelser som Sverige står bakom. Jagvillhabostad.nu delar lagstifningens ställningstagande och anser att bostaden är en grundläggande förutsättning för att kunna arbeta, studera, rösta i val och vara en del av samhället.

Jagvillhabostad.nu:s utgångspunkt är att bostaden inte bara är ett tak över huvudet, utan även ett hem som utgör en del av grannskapet, staden och samhället i stort. Bostaden är ingen produkt som människor kan välja bort, som dessutom har en lång levnadstid i samhället. Därför anser Jagvillhabostad.nu att bostaden inte är vilken handelsvara som helst. Den är snarare ett verktyg eller ett föremål för att skapa socialt hållbara samhällen och hållbara ekonomier. Politiken och staten måste därför vara med och styra utvecklingen på bostadsmarknaden.

Vidare anser Jagvillhabostad.nu att den rådande bostadsbristen är ett demokratiskt problem som leder till minskad tillväxt och hämmad utveckling för kommun, region och land. Företag har svårt att anställa, universitetsstäder mister studenter och tillfälliga boenden leder till att fler skriver sig på adresser där de inte bor, vilket kan ge konsekvenser för valdeltagande och möjlighet att söka vård. Trots detta saknas i dagsläget ungas perspektiv i politiska beslut som direkt eller indirekt rör bostadsmarknaden och byggbranschen. Jagvillhabostad.nu vill därför att unga ska inkluderas mer i politiken, men även i hela byggprocessen.

Lägesanalys av Sveriges bostadsmarknad

Bostadsbristen i dagens Sverige är ett stort problem som drabbar unga hårt. Efter att vi sett en högkonjunktur i byggandet under stora delar av 2010-talet har nu byggandet av nya bostäder bromsat in kraftigt¹. Detta trots att det råder en generell bostadsbrist i Sverige och bristen är särskilt märkbar för vissa grupper, som unga². Det mesta talar för att bostadsbristen kommer ligga kvar på en hög nivå om politiken inte förändras. De senaste decenniernas nyproduktion har i huvudsak varit riktad mot köpstarka individer. Medan bostadsförsörjningen tidigare setts som en viktig nationell politisk angelägenhet har politiken under de senaste decennierna i stort sett lämnat det till marknaden att lösa bostadsbristen för unga. Idag är det vanligt att det dröjer flera år efter inträdet på arbetsmarknaden tills man får sin första fasta anställning och många väntar flera år efter gymnasiet innan de eventuellt börjar studera på högskola. Att många unga saknar fasta anställningar gör att många inte lever upp till de krav som hyresvärdar eller banker ställer för att man ska få hyra eller köpa en bostad. Singelhushållen har blivit fler och inflyttningen till storstadsregionerna och högskoleorterna är hög. Det gör konkurrensen om yt- och kostnadseffektiva lägenheter stenhård. Det finns intresse från vissa unga att dela större lägenheter med vänner, men det är ovanligt att hyresvärdar erbjuder så kallat kompisboende i Sverige.

Passiva kommuner

Bostadsbyggandet präglas idag av att det finns ett fåtal stora aktörer som styr det som byggs, vilket hämmar effektivisering, innovation, nytänkande och produktutveckling. Kommunerna har enligt lagen ett bostadsförsörjningsansvar, men tyvärr ser vi idag att många kommuner betraktar markförsäljning primärt som en stor intäktskälla istället för ett verktyg för att utveckla staden. Det driver upp priserna på de bostäder som byggs. Kommuner har möjlighet att ställa krav på att det ska byggas en viss andel hyresrätter när mark upplåts, men det är långt ifrån alla som utnyttjar de möjligheter som finns. Runt om i landet finns det dessutom färdiga byggrätter som byggbolagen inte utnyttjar, något som tillåts fortgå genom kommunernas passivitet i frågan.

Försvagad allmännytta

De allmännyttiga bostadsbolagen har en särställning och ska bygga och förvalta bostäder som även

¹ SCB, Antal PÅBÖRJADE lägenheter minskar, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/nybyggnad-av-bostader2/>

² Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019

de med lägre inkomster har råd med. Idag måste dock allmännyttan styras utifrån affärsmässiga principer, vilket ofta innebär att allmännyttan agerar på ett liknande sätt som andra bostadsbolag.

Det förekommer till och med att överskott från allmännyttan slussas över till andra delar av den kommunala ekonomin, vilket kan ses som en extra beskattning av de som hyr av allmännyttan. En annan utveckling som blivit alltmer tydlig på bostadsmarknaden under 2010-talet är att internationella kapitalägare ger sig in i att äga och förvalta hyresbostäder, vilket i flera fall hängt samman med kraftiga hyreshöjningar.

Renovräkningar

Det har blivit allt vanligare att tveksamt motiverade upprustningar genomförs med kraftiga hyreshöjningar som följd. Resultatet blir ofta det som kallas "renovräkning", där resurssvaga grupper inte har råd att flytta tillbaka och ersätts av köpstarka grupper. Andra problem är orimligt höga inkomstkrav och diskriminering av personer som inte passar in i hyresvärdarnas normer.

Unga tvingas bo kvar hemma

Idag bor endast 57 procent i ett tryggt eget boende, vilket är den lägsta uppmätta andelen någonsin³. Övriga hyr antingen under otrygga former eller bor kvar hemma. Andelen unga vuxna som bor kvar hemma är 27 procent, vilket är över 10 procentenheter mer än för 20 år sedan. Bland de som bor kvar hemma uppger drygt 85 procent att de skulle vilja flytta hemifrån⁴.

Den otrygga andrahandsmarknaden

Många unga är utestängda från förstahandshyreskontrakt, kategoriboenden som studentbostäder och den ägda marknaden. De alternativ som då återstår är att bo kvar hemma, hyra i andra hand eller vara inneboende. I Sverige finns det regler för hur hög en hyran får vara vid andrahandsuthyrning av en hyresrätt. Trots det är det väldigt vanligt att lägenheter hyrs ut till en högre kostnad än förstahandshyran. Det är främst unga människor eller andra som saknar alternativ som utnyttjas på detta sätt på andrahandsmarknaden. Att behöva lägga en stor del av sin inkomst på att betala hyra innebär att det är svårt att spara. Därmed kan en otrygg boendesituation bidra till att befästa ekonomisk ojämlikhet. Förändringarna i lagen om uthyrning av egen bostad som genomfördes 2012 har inneburit att det i praktiken råder fri hyressättning för den som hyr ut en

³ Hyresgästföreningen, 213 000 unga vuxna ofrivilligt hemmaboende enligt Hyresgästföreningens rapport Unga vuxnas boende, <https://www.hyresgastforeningen.se/pressmeddelanden/1973099/213-000-unga-vuxna-ofrivilligt-hemmaboende-enligt-hyresgastforeningens-rapport-unga-vuxnas-boende>

⁴ Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende i Sverige 2019

bostadsrätt eller en del av ett hus. Att människor hyr ut sina lägenheter utan legitima syften bidrar till att bostadsmarknaden som helhet är dysfunktionell, då hyreslägenheter inte frigörs till bostadskön, utan utnyttjas för egen ekonomisk vinning. Socialt utsatta grupper drabbas särskilt hårt av att det offentliga tagit ett steg tillbaka på bostadsmarknaden och hemlösheten har ökat under de senaste åren⁵. Idag rapporteras det om hur till exempel unga nyanlända har svårt att ta sig in i samhället, något som ofta hör samman med en mycket otrygg bostadssituation.

Tryggt boende krävs för aktivt samhällsengagemang

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 annat samhällsengagemang. Unga som saknar tryggt boende organiserar sig sällan, trots att de är den grupp som har mest att tjäna på att få till en förändring. När marknaden regleras främjar det jämställdhet, jämlikhet och frihet, vilket är ett överordnat politiskt mål för Jagvillhabostad.nu. Samhällsekonomin drabbas också av bostadsbristen, då arbetsgivare anger problem att hitta bostad som ett hinder när de försöker rekrytera personal som kommer från en annan ort.

Regeringens politik

Regeringen och dess samarbetspartier har genom Januariavtalet kommit överens om att marknadshyror ska införas bland nyproduktionen av hyresrätter. Det är redan idag svårt för unga att ha råd med nybyggda hyresrätter med marknadsliknande presumtionshyra och vi tror därför inte att marknadshyror är någon lösning för att få till fler bostäder som lämpar sig för unga. Vi menar att det finns en övertro på att det ska uppstå flyttkedjor vid dyr nyproduktion som ska leda till att unga kan flytta in i det äldre billiga beståndet.

Det finns också positiva delar av den förda bostadspolitiken, till exempel investeringsstöd för att bygga lägenheter med låga hyror, men överlag anser vi att regeringen gör alldeles för lite för att komma tillrätta med problemen att många bor dyrt eller otryggt. En lång rad reformer har under 2000-talet ensidigt skattemässigt gynnat de som äger sitt boende, till exempel slopad fastighetsskatt och ROT-avdrag. Jagvillhabostad.nu tror att det skulle byggas fler bostäder som unga har råd med om upplåtelseformerna beskattades mer rättvist och dessutom är det orättvist att den som hyr sitt boende ska betala en högre skatt.

Klimatkris

⁵ Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär

Vi befinner oss i en klimatkris och byggindustrin och fastighetsbranschen ansvarar för en stor del av Sveriges utsläpp⁶. Givet detta tror vi att mycket kan göras när det kommer till att utveckla och använda mer ekologiskt hållbara byggtekniker och byggmaterial samt minska klimatutsläppen i den löpande förvaltningen av fastigheter, till exempel genom uppvärmning. Vi måste ifrågasätta om det är hållbart att göra icke-nödvändiga renoveringar på samma sätt som idag. För dagens unga är vanor som är självklara för tidigare generationer inte längre norm, till exempel väljer många - i synnerhet i städerna - bort att äga bil trots att de har råd med det. Vi menar att samhälls- och bostadsbyggande i högre grad måste planeras med en hållbar livsstil i åtanke, där normen i städerna inte är att man bilpendlar till jobbet och där det inte är självklart att villakvarter i attraktiva lägen är fredade från byggprojekt med bostäder som riktar sig mot unga. En effektiv stadsbyggnadsprocess är nödvändig för att utveckla hållbara städer. Överklagandeprocesser av byggprojekt som kan ta flera år utgör ett hinder för effektiv stadsbyggnad och beror bland annat på att det kommunala beslutsfattandet är svårförståeligt och processerna för medborgardialog är förlegade.

⁶ Boverket, Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn
<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

Förslag till bostadspolitiska reformer

Bostadsbyggande

Kontinuerligt bostadsbyggande är en förutsättning för att tillgängliggöra bostäder åt unga. De flesta av Sveriges kommuner uppger att de har underskott av bostäder för unga⁷. Bostadsbristen är alltså inte bara ett storstadsproblem eller en fråga om att unga bör flytta till andra kommuner. En bostad bör vara belägen inom ett rimligt avstånd från arbetsplatser eller utbildningar.

Jagvillhabostad.nu vill att tillgänglighetsregler för bostäder ska gälla även för studentbostäder. Vi tar tydligt avstånd från förslag som syftar till att effektivisera produktionen av bostäder på bekostnad av tillgängligheten. Alla, oavsett funktionsnivå, ska ha rätt till en bra bostad.

Alla kommuner måste ta sitt bostadsförsörjningsansvar på allvar och delta i bostadsbyggandet i samarbete med regionerna. Vidare bör bostadsbyggandet anpassas efter det unga kan efterfråga, vilket främst är bostäder till rimliga kostnader.

Finansieringen av nybyggnation sker idag helt på marknadens villkor. Vi anser att staten behöver ta en ökad finansiell risk i syfte att öka bostadsbyggandet.

Vi vill:

- Att byggbranschen standardiserar och effektiviserar bostadsbyggandet för att få ner kostnader, utan att kraven på tillgänglighet och bostadsstandard sänks
- Att unga inkluderas i bostadsplaneringen
- Att p-normen fasas ut och ersätts med en hållbar mobilitetsnorm som främjar cyklism, delningstjänster och kollektiva färdmedel
- Att kommunerna ska ingå i ett regionalt bostadsförsörjningsavtal med grannkommunerna inom samma arbetsmarknadsregion
- Att staten tar ett ökat finansiellt ansvar för att möjliggöra att fler bostäder som unga har råd med byggs.

Markpolitik

Bostadsbyggandet präglas idag av att det finns några fåtal stora aktörer som styr det som byggs vilket hämmar effektivisering, innovation, nytänkande och produktutveckling. Den oligopol-

⁷<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

liknande strukturen bland byggaktörer, med få och stora byggbolag, måste stävjas för att stimulera en sund konkurrens och få ner de höga byggkostnaderna. Genom att markanvisa mindre tomter tillåts små byggaktörer att komma in på byggmarkanden och ett mer differentierat byggande möjliggör alternativa boendeformer, såsom byggemenskaper, kooperativ och delningslägenheter.

Runt om i landet finns det färdiga byggrätter som byggbolag inte använder, trots bostadsbrist, med syfte att vänta in ökat markvärde. Därför måste kommunerna gå in och sätta ett utgångsdatum på markanvisningsavtalen. I och med kommunernas ansvar för bostadsförsörjning och makt över marken bör de aktivt prioritera detaljplaner med bostäder med låga boendekostnader.

Vi vill:

- Att kommuner utfärdar tillfälliga bygglov för mobila bostäder som ett sätt att nyttja ännu ej planlagd mark
- Att kommuner ställer krav på maxhyra vid markanvisning för att få lägre boendekostnader
- Att kommuner anvisar mindre bitar mark för att främja en ökad konkurrens i byggbranschen
- Att kommuner antar anbud på andra grunder än högsta pris, om det innebär fler bostäder som unga kan efterfråga
- Att markanvisningsavtal har ett utgångsdatum vid bostadsbrist
- Att kommuner ökar sin planberedskap och har en tidsgräns inom vilken bygglov måste handläggas
- Att kommuner använder allmännyttan i större utsträckning för att bygga bostäder som unga kan efterfråga
- Att kommuner tar ett större bostadsförsörjningsansvar utifrån en regional bostadsbrist, särskilt i tillväxtstäder

Klimat och hållbarhet

De bostäder som redan är byggda är ofta bäst ur klimatsynpunkt. Därför bör det befintliga beståndet nyttjas bättre, exempelvis genom att göra bostäder av källare och vindsutrymmen. Övergivna hus på landsbygden bör kartläggas och uppmuntras att säljas till nya ägare.

Eftersom bostadsbyggandet ansvarar för en stor del av Sveriges klimatpåverkan är det av högsta vikt att byggande sker med hänsyn till klimat och miljö. De byggmaterial som har lägst klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv bör därför premieras. Onödig renovering av befintligt hyresbestånd ska undvikas och vid behov ska renovering utföras på ett sätt som möjliggör en långsiktigt hållbar användning av material. Bostäder bör också utformas så att de boende enkelt kan göra klimatsmarta val, som att källsortera, samäga föremål och leva energi- och vattensnålt.

En tät stad ger förutsättningar för minskat bilberoende, att befintlig infrastruktur nyttjas

effektivare och att fler viktiga grönytor kan bevaras.

Vi vill:

- Att miljövänliga byggmaterial premieras
- Att renovering av hyreslägenheter endast får ske vid nödvändiga behov och inte som ett sätt att uppgradera dem till lyxlägenheter
- Att befintliga byggnader nyttjas mer yteffektivt genom att exempelvis göra bostäder av källare
- Att övergivna hus på landsbygden kartläggs och förmedlas till nya hyresgäster eller ägare
- Att storstäderna förtätas och kommunerna planlägger så att det byggs mer på höjden där det är möjligt
- Att kollektivtrafik och cykelbanor byggs ut för att minska behovet av parkeringsplatser i anslutning till bostäder och arbetsplatser

Förändra bostadsbidraget

Jagvillhabostad.nu ser ett behov av att Sverige förändrar utformningen av bostadsbidraget och de regler som styr vilka som har möjlighet att söka bostadsbidrag. Idag gör utformningen och reglerna det svårt att söka och många riskerar att bli återbetalningsskyldiga då bidraget baseras på uträkning av årsinkomst. Många ungas huvudsakliga inkomst baseras på timanställningar och/eller CSN, vilket gör årsinkomsten svårare att uppskatta. Rädslan för att bli återbetalningsskyldig på grund av feluppskattning av inkomst, leder till att bidraget inte nyttjas till sin fulla potential eftersom färre än vad som har behov söker. Exempelvis en student som är i behov av bidraget under vårterminen, men sedan är nyexaminerad och arbetar under resten av året, riskerar bli återbetalningsskyldig för att den totala årsinkomsten överstiger gränsen, trots att behovet fanns under den termin som bidraget mottogs.

Idag begränsas rätten till bostadsbidrag för studenter utan barn till ett åldersspann mellan 18-29 år. Samtidigt ser vi att en stor del av studenterna vid landets universitet är över 30 och därav inte har rätt att söka bostadsbidraget. Det nuvarande åldersspannet utgår från en förlegad syn på vem som studerar – det måste förändras.

Vi vill:

- Att utformningen av bostadsbidraget och de regler som styr vilka som har möjlighet att söka bostadsbidrag förändras.
- Att rätten till bidraget baseras på halvårsvis inkomst, inte årsinkomst.
- Att den nuvarande åldersgränsen för bostadsbidraget för studenter avskaffas.

Hyresmarknaden

Värna den billiga hyresrätten

Många opinionsbildare förespråkar fri hyressättning på bostadsmarknaden. Jagvillhabostad.nu ser inget egenvärde i att personer som har det gott ställt och har hyresrätter i attraktiva lägen ska betala mindre än vad de hade behövt göra på en fri marknad. Däremot anser vi att bland annat den stora bostadsbristen skulle göra att ett införande av marknadshyror kommer leda till kraftiga hyreshöjningar för en stor del av hyresgästerna med små ekonomiska marginaler, däribland unga.

En generell ökning av hyresnivåerna gynnar inte unga. Många skulle få det svårt att klara hyran och för vissa blir det 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. Marknadshyror skulle möjligtvis kunna leda till att bostadsbeståndet utnyttjas mer effektivt, men sannolikt till priset av ökad segregation och social utslagning.

Jagvillhabostad.nu motsätter oss ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, då det är viktigt att det finns en fortsatt stor tillgång av hyresrätter som unga kan flytta in i, särskilt då de nyproducerade hyresrätterna ofta har hög hyra. Det är förstaeligt att hyresvärdar tillämpar någon form av inkomstkrav för att försäkra sig om hyresgästens betalningsförmåga, men inkomstkraven är idag ofta onödigt höga och stänger ute många unga från delar av hyresmarknaden.

Jagvillhabostad.nu anser att ökad andrahandsuthyrning inte är någon bra lösning på bostadsbristen för unga, då det är en otrygg boendeform. Trots det kan andrahandsmarknaden vara ett komplement till ordinarie bostadsmarknad, men då krävs det bättre reglering för både bostadsrätt och hyresrätt, för att förhindra att människor blir utnyttjade. Idag finns regler på plats vid uthyrning av hyresrätter, men problemet är att reglerna ofta inte följs. Ett liknande regelverk som vid uthyrning av hyresrätter borde finnas för uthyrning av bostadsrätter, då det idag i praktiken råder fri hyressättning när man hyr ut en bostadsrätt.

Vi anser att det behövs en nationell strategi mot hemlöshet för att motverka det utbredda problemet med att många lever i hemlöshet. I dag faller ansvaret för hemlösheten helt på kommunerna. Vi anser att en nationell strategi ska införas där staten tar ett ökat ansvar för att fler bostäder som kan nyttjas för sociala ändamål tillkommer. Vi anser också att den nationella strategin bör arbeta utifrån modellen "Bostad först", där individen som ett första steg ges ett eget hyreskontrakt och därefter får stöd med att komma till bukt med missbruk eller annan social problematik.

Vi vill:

- Inte införa marknadshyror, utan modernisera hyressättningsystemet med dagens

bruksvärdessystem som utgångspunkt

- Att bostadsbolag, särskilt de allmännyttiga, slutar ombilda sina hyreslägenheter till bostadsrätter, för att bevara de hyresrätter som unga har råd att efterfråga
- Att hyresvärdar sänker inkomstkraven för hyreskontrakt och tillämpar ett existensminimumkrav efter betald hyra, som kan utgöras av alla typer av inkomster, inte bara inkomst från arbete
- Att det införs liknande regler vid uthyrning av bostadsrätt som uthyrning av hyresrätt, för att förhindra överhyra
- Att det ska vara möjligt att kräva tillbaka överhyra retroaktivt även vid uthyrning av bostadsrätter
- Att en nationell strategi mot hemlöshet antas där staten tar ett ökat ansvar för att öka tillgången på sociala bostäder och där man arbetar utifrån modellen "Bostad först".

Värdeöverföring

År 2006 infördes värdeöverföringen som lag, det vill säga att bland annat vinsten från allmännyttiga bostadsbolag överförs till andra sektorer inom kommunen. Idag ser vi att lagen om värdeöverföring har möjliggjort för kommunerna att utnyttja vinstutdelningen likt skattemedel.⁸ Det har skapat ett incitament hos allmännyttiga bostadsbolag att gå med ytterligare vinst, vilket kan resultera i högre hyror. Hyresgäster ska inte betala ett hyrestillägg för att finansiera kommunernas verksamhet och bli "dubbelt beskattad". Vi ser dessutom att värdeöverföringen i många fall inte har bidragit till att fylla ett allmännyttigt syfte för unga.

Vi vill:

- Att regeringen gör en översyn om värdeöverföringens effekter på hyresmarknaden, i synnerhet för unga
- Att lagen om värdeöverföringar behöver ses över och göras om
- Att regeringen säkerställer att värdeöverföringen inte påverkar hyreskostnaden för de boende

Hyreshöjning vid ombyggnation

Vid ombyggnation förhandlas hyran på nytt. Förhandlingarna görs mellan fastighetsägare och företrädare för hyresgästerna, i de flesta fall Hyresgästföreningen. Här ska hyresgästernas likväl som fastighetsägarnas perspektiv ta plats och båda parter ska komma överens om en ny och hyressättning. Idag ser vi att många hyresgäster uttrycker ett missnöje över hyreshöjningar vid

⁸ ABL 17 kap §1

ombyggnation⁹. Den allmänna prisnivån på hyresmarknaden är redan hög och stigande. För en ung vuxen minskar möjligheten att flytta hemifrån och börja sitt vuxenliv. 238 000 unga vuxna bor kvar hos sina föräldrar trots att de hellre skulle vilja bo på annat sätt.¹⁰ Hyresförhandlingarna fyller en viktig funktion och måste bidra till att hyresmarknaden blir tillgängliggörande för alla målgrupper, istället för vräkande.

Vi vill:

- Att hyresgäster får ett ökat skydd vid oskäligen hyressättningar vid ombyggnation
- Att hyressättningsystemet reformeras i syfte att förhindra kraftiga hyreshöjningar vid ombyggnation
- Att bostadsbolag agerar vräkningsförebyggande genom att främja boinflytande vid ombyggnation

Bostadsförmedlingar

Vid bostadsbrist ökar riskerna för tveksamma urval och diskriminering i samband med förmedling av bostäder. Det är viktigt att det finns en bostadsförmedling och att förmedlingen sker rättvist. Bostadsförmedlingar baserade på registreringstid med full insyn är ett objektiva kriterium som inte uppfattas som godtyckligt. Som ett komplement till det bör även andra objektiva kriterier som kvoter av bostäder för unga tillämpas. 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. Vi tycker också att bostadsförmedlingar bör satsa på att förmedla nya typer av hyreskontrakt, till exempel andrahandskontrakt eller kompiskontrakt.

Vi vill:

- Att alla kommuner ska ha en kommunal bostadsförmedling eller ingå i en regional bostadsförmedling.
- Att bostadsförmedlingar ska vara baserade på kötid för att förhindra diskriminering och främja transparens gentemot alla aktörer.
- Att bostäder till unga öronmärks.
- Att kommunala bostadsförmedlingar satsar på att även förmedla andrahandsbostäder.
- Att bostadsförmedlingar förmedlar kompiskontrakt så att unga kan dela större lägenheter.

Fler kontraktsformer för studentbostäder

Idag är det hos flera förvaltare av studentbostäder endast möjligt att en person tecknar kontrakt för flerrumslägenheter, där kontraktsinnehavaren fritt kan välja vilka som hyr övriga rum i bostaden. Jagvillhabostad.nu ser att detta leder till en ineffektiv allokering av studentbostäder då utrymme finns att

⁹ SVT Örebro, Protester i Västergötland, 2019.

¹⁰ Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende i Sverige 2019, 2019.

hyra ut övriga rum till personer som inte studerar. Det är alltid viktigt att studentbostäder går till de som faktiskt studerar, speciellt sett till dagens bostadsmarknad där studerande tvingas tacka nej till utbildningsplatser på grund av bristen på bostad.

Syftet med rumskontrakt är att främja ett mer effektivt nyttjande av studentbostäder, men det får inte ske på bekostnad av den personliga integriteten. Det är alltid viktigt att denna typ av kontrakt tar hänsyn till familjesituation et cetera.

Vi vill:

- Att bostadsmarknadens aktörer i högre utsträckning ser till möjligheterna att använda till exempel rumskontrakt som boendeform.

Bostadsgaranti för studenter

Idag råder stor brist på studentbostäder i flera av landets universitet- och högskoleorter. Återkommande ser vi att personer som blivit antagna till utbildningar får tacka nej till sin plats på grund av bostadsbristen. Detta är inte bara en förlust för individen, utan även för kommuner, regioner och Sverige som utbildningsnation.

Idag finns exempel på högskole- och universitetsstäder vars kommuner har en uttalad bostadsgaranti till nya studenter. Jagvillhabostad.nu vill att en bostadsgaranti till nyantagna studenter ska vara målsättningen i alla kommuner. Bostadsbristen ska inte vara ett hinder för att studera.

En bostadsgaranti sätter press på kommuner att anta tydligare handlingsplaner för att tillgodose behovet av studentbostäder. Det är inte enbart kommuner med universitet och högskolor allokerat på orten som bär ansvaret för Sveriges studenter. I slutändan blir det kommunerna själva som förlorar på att inte kunna erbjuda studerande en bra start, då sannolikheten att personen bor är kvar och bidrar till kommunens skatteunderlag minskar om det inte finns chans till långsiktig bostad.

Vi vill:

- Att en bostadsgaranti till nyantagna studenter ska vara målsättningen i alla kommuner.

Den ägda marknaden

Gör det lättare att köpa sin första lägenhet

När kötiderna till att få ett förstahandskontrakt till en hyresrätt sträcker sig långa kvarstår i praktiken andrahandsmarknaden eller att köpa en bostadsrätt som de enda alternativen för unga. Att äga sitt boende innebär oftast en lägre månadskostnad jämfört med att hyra på andrahandsmarknaden samt att man har en trygg bostadssituation. Jagvillhabostad.nu anser att det måste bli lättare för unga med stabil inkomst att köpa sin första bostad. I en internationell kontext sticker Sverige ut i och med att det helt saknas instrument för att hjälpa unga att köpa sin första bostad. I andra länder är det vanligt att undantag görs för unga i bolånetak, att staten gör ungas bosparande förmånligt eller att det finns hybridmodeller mellan att hyra och äga sitt boende¹¹.

År 2010 infördes ett bolånetak som innebar att ett bolån inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Detta följdes 2016 av ett amorteringskrav som innebar att alla är tvungna att årligen amortera en eller två procent beroende på belåningsgraden. 2018 infördes ett skärpt amorteringskrav som innebar att den som har ett lån som överstiger fyra och en halv procent av ens bruttoårsinkomst måste amortera ytterligare en procent. Anledningen till dessa åtgärder har varit en oro över nivån på hushållens skuldsättning och att det innebär en risk för Sveriges ekonomi vid en kris. Vi anser att staten har ett legitimt intresse att hålla nere hushållens skuldsättning och värna den makroekonomiska stabiliteten, men vi är kritiska till att förslagen genomförts utan några kompensatoriska åtgärder riktade mot unga.

Mycket talar för att det har blivit svårare för unga att köpa sin första bostad och att åtgärderna som införts för att dämpa skuldsättningen har slagit hårt mot unga. Mellan 80 och 90 procent av unga kan med dagens regler inte få lån till att köpa en nyproducerad etta i storstäderna¹².

Att aktörerna på bostadsmarknaden i ökad utsträckning kan delas in i insiders och outsiders spär också på den generella ojämlikheten i samhället, då de som befinner sig på andrahandsmarknaden och betalar en högre månadskostnad har sämre möjligheter att spara, medan den som ärvt kapital eller bostad kan ta del av stora värdeökningar på bostadsmarknaden. Enligt en undersökning ökade andelen unga som behövde ta hjälp från en närstående för att finansiera ett bostadsköp från 13 procent år 2014 till 23 procent år 2017¹³. Kombinationen av amorteringskraven och "Kvar att leva på-

¹¹ WSP, BOSTADSBARRIÄRER OCH BOSTADSPOLITISKA INSTRUMENT - UNGA VUXNA I STORSTADSREGIONER, 2018, <https://www.wsp.com/-/media/Insights/Sweden/Documents/2019/Bostadsbarriarer-och-bostadspolitiska-instrument.pdf?la=sv-SE&hash=0F3E4CAFC232FB75CA24F2F8CE80EFF36A4B2622>.

¹² Evidens, Effekter av kreditbegränsningar för unga förstagångsköpare - Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar, 2018, S. 4
https://publikationer.sverigesbyggindustrier.se/Userfiles/Info/1251/Kreditrestriktioners_effekter_for_forstagangskopare_slutrapport_december_2018.pdf

¹³ Skandia, Lön utan lägenhet - En rapport om att första lönen inte räcker till en första lägenhet, 2019, s. 8



kalkylerna” som bankerna tillämpar gör att man utöver kontantinsatsen ska ha en månadsinkomst på nästan 35 000 kronor för att köpa en genomsnittlig nybyggd etta i Stockholms län, vilket är flera tusen kronor mer än vad en nyutexaminerad civilingenjör tjänar i genomsnitt.¹⁴

Vi vill:

- Att unga i större utsträckning undantas från bolånetaket. Detta kan ske på olika sätt, till exempel genom att unga förstagångsköpare tillåts låna till mer än 85 procent av bostadens värde eller att det blir möjligt att låna till en del av handpenningen från staten
- Att ett förmånligt bosparande riktat mot unga förstagångsköpare införs med statligt stöd. Medlen som sparas ska kunna användas till att betala handpenning eller amortera bolån
- Att staten gynnar modeller för hyrköp, där det görs möjligt att inledningsvis enbart köpa en del av en bostad, medan man betalar hyra för den del man inte äger, för att successivt öka sitt ägande av bostaden i takt med ens ekonomiska förutsättningar
- Att regeringen utreder i vilken utsträckning åtgärder för att begränsa hushållens skuldsättning har slagit mot ungas möjlighet att köpa bostäder samt om åtgärderna har varit nödvändiga för att värna den makroekonomiska stabiliteten
- Att unga förstagångsköpare undantas från amorteringskraven i fem till tio år

Trygghet för bostadsköpare

Att köpa ett hus eller en bostadsrätt är för många en stor affär. Trots det visar en undersökning som Sifo har gjort på uppdrag av HSB att varannan som bor i bostadsrätt är dåligt insatt i bostadsföreningens ekonomi vid bostadsköpet¹⁵. Genom att ge köpare bra förutsättningar för att förstå vilka ekonomiska åtaganden och risker ett köp innebär får vi en tryggare bostadsrättsmarknad för konsumenter. Därtill är det viktigt med ett starkt konsumentskydd på marknaden för att motverka ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar.

Vi vill:

- Att öppen redovisning av nyckeltal i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar lagstiftas.
- Att förslag på starkare skydd för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar ses över.
- Att en utvald myndighet genomför årliga stickprov på bostadsrättsföreningar för att motverka osund verksamhet.

<https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/lon-utan-lagenhet.pdf>

¹⁴ WSP, 2018, s. 15.

¹⁵ http://www.mynewsdesk.com/se/hsb_riksforbund/pressreleases/varannan-koepare-daaligt-insatt-i-bostadsraettsfoereningens-ekonomi-hsb-infoer-bostadsraettkollen-2793120

- Att mäklare bör ha upplysningsplikt gällande skador på bostaden och föreningens belåningsgrad

Skattepolitik

Balanserat skattesystem för en mer jämlik bostadsmarknad

Sveriges regering genomförde ändringar i skatte- och subventionssystemen som har lett till en ökad obalans i de ekonomiska villkor för boendet. Främst har ändringar i fastighetsskatten, införandet av ROT- och ränteavdrag varit orsakerna till obalansen mellan de olika upplåtelseformerna.

Bostadsbeskattningskommittén redogör i sin utredning att fastighetsavgiften kombinerat med företagsbeskattningar medför att hyresrätter blir dubbelbeskattade¹⁶. Senaste beräkningen av Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen visar att skatte- och subventionsregler bidrar till att det är cirka 2 400 kronor dyrare per månad att bo i en nybyggd hyresrätt jämfört med att bo i en nybyggd bostadsrätt eller i ett nybyggt småhus¹⁷.

Upplåtelseformerna erbjuder grundläggande skillnader som begränsar möjligheten till en exakt likabehandling. Trots det skulle en mer skattemässig neutralitet innebära att skattesystemet inte kan påverka eller styra hushållens val av upplåtelseform i samma grad som det gör idag¹⁸. Förutom neutralitet borde skattesystemet främja rörelse och framför allt fler reformer på bostadsmarknaden.

Vi vill:

- Att regeringen gör en översyn av och förändringar i beskattningen av bostäder som upplåts med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt i syfte att skapa en mer jämlik bostadsmarknad. I översynen ska skatteavdrag som ROT-avdraget inkluderas
- Att regeringen utreder skattereformer i syfte att finansiera investeringar samt skapa rörelse på bostadsmarknaden. Förslag och reformer som regeringen kan ta en närmare titt på är exempelvis markvärde- och fastighetsskatt. Även bo stort-skatt kan ge incitament för större rörelse på bostadsmarknaden
- att statliga stimulanser verkar för att främja byggandet av bostäder som unga har råd att bo i.

¹⁶ SOU 2014:1 *Vissa bostadsbeskattningsfrågor*, Bostadsbeskattningskommittén betänkande

¹⁷ Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan & Fastighetsägarna, Balanserade ekonomiska villkor – En skattereform för hyresrätten, reviderad 2017

¹⁸ SOU 2014:1 *Vissa bostadsbeskattningsfrågor*, Bostadsbeskattningskommittén betänkande



