

jagvillhabostad.nu

jagvillhabostad.nu

Bostads politiskt program

2024

Innehåll

Om jagvillhabostad.nu	3
jagvillhabostad.nu:s ideologiska ställningstaganden	4
Lägesanalys av Sveriges bostadsmarknad	5
Passiva kommuner.....	6
Försvagad allmännytta.....	6
Renovräkningar.....	6
Den otrygga andrahandsmarknaden.....	7
Tryggt boende krävs för aktivt samhällsengagemang.....	7
Klimatkris.....	8
Segregation.....	8
Byggkrisen.....	9
Bostadsmarknadens parter	11
Stat	12
Planering och ansvar.....	12
Statlig finansiering av bostäder.....	13
Statligt byggbolag.....	13
Skattepolitik.....	14
Renovräkningar.....	15
Stärk allmännyttans sociala uppdrag.....	16
Skydda allmännyttan från utförsäljningar och ombildningar.....	17
Statlig bostadsgaranti för unga.....	18
Inför en byggbonus för kommunerna.....	18
En aktiv statlig markpolitik.....	18
Diskrimineringen på bostadsmarknaden måste motarbetas.....	19
Ökat skydd för hyresgäster på andrahandsmarknaden.....	20
Förstärk bostadsbidraget.....	21
Förbjud hyreskrav för hyreskontrakt.....	22
Tillgänglighetsregler i hela bostadsbeståndet.....	22
Nationell strategi mot hemlöshet.....	23
Den ägda marknaden.....	23
Nya vägar in på den ägda marknaden.....	24
Skydd för bostadsköpare.....	25
Kompislån.....	26
Vräkningar av barn.....	26
Kommun	27
Följ riktlinjerna och översiktsplanen.....	27
Gemensamt ansvar mellan kommunerna.....	27
Värna om allmännyttan.....	28
Värdeöverföring.....	28
Kommunal markpolitik.....	29
Bostadsförmedling efter behov, inte bara kötid.....	30
Studenters boende.....	31
Klimat- och miljömässig hållbarhet.....	32
En inkluderande miljö och byggprocess.....	33
Europeiska Unionen (EU)	34
EU:s bostadspolitik.....	34

jagvillhabostad.nu:s ideologiska ställningstaganden

Bostad är en mänsklig rättighet som finns formulerad både i Sveriges grundlag och i internationella överenskommelser som Sverige står bakom. jagvillhabostad.nu delar lagstiftningens ställningstagande och anser att bostaden är en grundläggande förutsättning för att kunna arbeta, studera, rösta i val och vara en del av samhället. En bostad är inte bara 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, och bostaden har dessutom en lång levnadstid i samhället. Därför anser jagvillhabostad.nu att bostaden inte är vilken handelsvara som helst. Bostaden 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, och således är en marknadisering av bostaden som försvårar för politiken att styra utvecklingen inte rätt väg att gå.

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

- 26 procent av unga vuxna mellan 20-27 år bor kvar hemma, det motsvarar ungefär 250 000 personer.¹
- 77 procent av unga vuxna som bor hemma är ofrivilligt hemmaboende, det motsvarar ungefär 192 300 personer.
- Mer än var tredje ung tvekar inför att bilda familj på grund av bostadskrisen.
- 53 procent har under de senaste 12 månaderna fått ekonomisk hjälp av föräldrar eller vänner.

Bostadsbristen i dagens Sverige är ett stort problem som drabbar unga hårt. Mycket tyder på 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 ansvaret till marknaden att lösa bostadsbristen för unga. Idag är det vanligt att det dröjer flera år efter inträdet på arbetsmarknaden tills unga får sin första fasta anställning och många väntar flera år efter gymnasiet innan de eventuellt börjar studera på högskola eller universitet. 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.

¹ Siffrorna kommer från Hyresgästföreningens rapport *Unga vuxnas boende Sverige 2023*

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. Kommunerna 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 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 hänger 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. I andra fall är hyreshöjningarna motiverade men fortfarande för höga för att hyresgästen själv ska klara av att ta på sig hela kostnaden.

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 hyran får vara vid andrahandsuthyrning av både en hyresrätt och bostadsrätt. Trots det är en stor majoritet av hyror på andrahandsmarknaden ockerhyror. I till exempel Stockholm är 9 av 10 andrahandshyror ockerhyror.² 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 bostadsrätt eller en del av ett hus. Att människor hyr ut sina bostäder 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 åren. 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. Sedan 2018 har även folkbokföringsbrott fängelse på straffskalan. 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 överordnade politiska mål för jagvillhabostad.nu.

² SVT, 2018. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/9-av-10-betalar-ockerhyra-for-andrahandsboende-1>

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.

Klimatkris

Vi befinner oss i en klimatkris och byggindustrin och fastighetsbranschen ansvarar för en stor del av Sveriges utsläpp. 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.

Segregation

En segregerad bostadsmarknad bidrar aktivt till ett segregerat samhälle. Arbetstillfällen påverkas negativt vilket skadar samhällsekonomin på kort och lång sikt, både för individen och samhället. Bostadsbeståndet bör bestå av olika ägandeformer och blandas i bostadsområdena. Alla gynnas av en mer jämlik bostadsmarknad där ingen lämnas efter. Den som vill bekämpa segregationen i samhället bör först och främst kolla på bostadspolitiken som förs - för det är den som avgör hur och var vi bor.

Byggkrisen

Bostadsbyggandet i Sverige, som redan var på en alldeles för låg nivå, har rasat totalt de senaste åren efter en att inflationen sköt i höjden och räntorna chockhöjdes av Riksbanken som ett resultat. Under första halvan av 2023 minskade bostadsbyggandet med 57 procent jämfört med föregående år, och inga ljuspunkter finns att hitta. Boverket prognotiserar att bostadsbyggandet under 2024 kommer minska ytterligare och uppgå till 19 500 bostäder, vilket kan jämföras med de 67 000 bostäder som behöver byggas fram till 2030 för att bygga bort det enorma underskottet. Det här kommer förvärra den redan stora bostadsbristen och leda till att färre unga får möjlighet att flytta hemifrån eller från ett osäkert boende till ett tryggt hem.

Vår politik

Bostadsmarknadens parter

Sverige har ett kollektivt förhandlingssystem på bostadsmarknaden som utgår från att bostadsmarknadens parter förhandlar fram hyresnivåerna. I förhandlingarna representeras hyresgästen av Hyresgästföreningen som förhandlar med fastighetsägaren.

jagvillhabostad.nu ställer sig helt bakom nuvarande förhandlingssystem eftersom det säkerhetsställer hyresgästens inflytande i sitt eget hem, utjämnar den maktskillnad som existerar mellan hyresgästen och fastighetsägaren och garanterar att hyresnivån är knuten till tydliga villkor. Vi vill att kollektiva förhandlingar ska gälla hela bostadsmarknaden och ställer oss skarpt emot alla förslag på marknadshyror.

Systematisk hyressättning är en utveckling av det rådande bruksvärdessystemet. Det är framförhandlat av fastighetsägarna och Hyresgästföreningen med syftet att olika lägenheter bättre ska kunna jämföras med varandra så att hyrorna blir mer rättvisa, och att hyressättningen då ska bli enklare och lättare att förstå för hyresgäster. En lång rad faktorer värderas och sammanställs till ett system där hyresgästernas åsikter om vad som är ett bra boende får påverka hyressättningen, där läge har varit den främsta faktorn. jagvillhabostad.nu anser att systematik, förutsägbarhet och rättvisa hyror är bra och eftersträvansvärt. Trots det ställer vi oss emot användandet av systematisk hyressättning eftersom det i praktiken endast har inneburit stora hyreshöjningar utan någonting tillbaka. Den rättvisa och förutsägbarhet som var meningen vid införandet har istället blivit ett system där fastighetsägaren kan höja hyrorna på de allra flesta lägenheter utan motstånd, samtidigt som hyrorna inte sänks någon annanstans. Det är en marknadisering av hyressättningen som är tänkt att gå fastighetsägarna och politiken till mötes som hotar med att införa marknadshyror eller lagstifta om lägets inverkan på bruksvärdet. Det är av allra största vikt att upprätthålla förhandlingssystemet på hyresmarknaden, men ett närmande mot marknadshyror är inte rätt väg att gå.

Vi vill:

- Att det kollektiva förhandlingssystemet behålls och att marknadshyror inte införs i någon form.
- Att systematisk hyressättning slutar införas som modell för hyressättning.
- Att kommuner som använder sig av systematisk hyressättning återgår till det ordinarie bruksvärdessystemet.

Stat

jagvillhabostad.nu anser att staten är den viktigaste aktören för en fungerande bostadspolitik och den som har mest verktyg för att lösa bostadsbristen. Vi vill därför att staten tar ett ökat finansiellt och politiskt ansvar över bostadspolitiken och genomför de nödvändiga reformer som behövs för att lösa bostadskrisen. Det har gjorts förut i ett betydligt fattigare Sverige och kan göras igen, även om omständigheterna och samhället är vitt annorlunda idag på många sätt.

Planering och ansvar

Staten behöver ta en ökad roll i planeringen och ansvarstagandet för en behovsanpassad bostadspolitik. Bostadsmarknaden präglas idag av stora skillnader mellan kommuner och för lite information om bostadsbehovet. Det är upp till varje kommun att beräkna behovet och planera utifrån det, vilket många inte lyckas med eller ens försöker göra. Marknaden lyckas heller inte med uppdraget och kan inte förväntas göra det. Staten har en unik roll i och med förmågan att ha en nationell översikt och bör använda denna för att underlätta för kommunerna och marknaden.

Vi vill:

- Att det inrättas en nationell översiktsplan för bostadsbehovet som revideras varje år.
- Att staten säkerhetsställer att verktygen och de ekonomiska resurserna som behövs för att uppfylla den nationella översiktsplanen finns tillgängliga.
- Att staten hjälper kommunerna med att planera bostadsbyggandet utifrån behovet.
- Att staten årligen bjuder in bostadsmarknaden aktörer och intressegrupper för att diskutera bostadsmarknaden behov.

Statlig finansiering av bostäder

Marknaden har gång på gång visat sig obenägen att bygga tillräckligt med bostäder till rimliga priser och med rimliga hyror. Hyresrätten är den enda boendeform där staten på ett effektivt sätt kan påverka produktionen så att sänkta kapitalkostnader kommer den boende till del. jagvillhabostad.nu vill därför att staten tar ett ökat finansiellt ansvar för byggandet av hyresrätter genom statliga byggsubventioner. Detta bör vara i formen av förmånliga lån som tar hänsyn till risknivåer, konjunktursvängningar och bostadsbehovet samtidigt som statens kostnader hålls minimala. Över byggkonjunkturen behöver troligen omkring 35 000 bostäder delfinansieras av staten med omkring 29 miljarder kronor årligen.³ Kapitalet lånas upp av staten för att därefter lånas ut till producenter med 0,5 procent räntemarginal mot statslåneräntan. Stödet bör fortsatt använda sig av investeringsstödet system med kravhyror. Denna finansiering bör inte begränsas av statens underskottsmål och borde därför undantas. Samtidigt är det nödvändigt att etablera en statlig byggbank som kan administrera och hantera all finansiering av bostäder för att förenkla och effektivisera hela processen.

Vi vill:

- Att det införs förmånliga statliga bygglån för 30 miljarder årligen.
- Att statlig finansiering av bostadsbyggande undantas från det finanspolitiska ramverket.
- Att det etableras en statlig bostadsbank med syfte att administrera statlig finansiering av fastigheter och statliga lånegarantier.

Statligt byggbolag

För att staten på allvar ska kunna ta ansvar över bostadsmarknaden problem krävs rätt verktyg. Utöver en nationell översiktsplan och finansiellt stöd behöver staten också komplettera och konkurrera med de fåtal byggbolag som dominerar marknaden. Detta skulle sänka trösklarna för mindre aktörer att komma in på byggmarknaden samtidigt som staten får ökade möjligheter att ta ett bättre ansvar över bostadsbyggandet och bli

³ Hyresgästföreningen 2020. https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2020/finansieringsrapport_kort.pdf

en del av hela byggprocessen. Från översiktsplanering till den sista spiken. Det största behovet på bostadsmarknaden just nu är billiga hyresrätter, och hyresrätten är även den enda upplåtelseform där bostadssubventioner alltid går till den boende genom krav på lägre hyresnivåer. Därför lämpar det sig att ett statligt byggbolag har som uppgift att komplettera marknaden inom det segmentet.

Vi vill:

- Att det etableras ett statligt byggbolag med fokus på byggandet av hyresrätter med lägre hyror.

Skattepolitik

Bostadspolitiken har en viktig fördelningspolitisk roll i samhället, men idag ser vi hur den ökar istället för att utjämna skillnader. En avgörande orsak till detta är de orättvisa skatteskillnaderna som existerar mellan hyresrätten och det ägda boendet. Som en följd av detta kostar en nybyggd hyresrätt upp till 2 500 kronor dyrare i månaden än motsvarande bostadsrätt. Detta påverkar unga som i stor utsträckning bor i hyresrätt och därmed direkt missgynnas av den orättvisa skattepolitiken. Samtidigt har den som köpte sitt boende de senaste decennierna tjänat hundratals och ibland tusentals kronor varje dag. Denna prisökning har lett till att stänga ute unga från den ägda marknaden och ökat den ekonomiska ojämlikheten i samhället. jagvillhabostad.nu anser att en bostad ska vara ett hem och inte ett investeringsobjekt att tjäna pengar. Därför borde skatteskillnaderna mellan det ägda och hyrda behöver utjämnas för att öka jämlikheten och rättvisan på bostadsmarknaden samt bromsa den oroväckande prisutvecklingen. Även reavinstbeskattningen bör höjas till den genomsnittliga kommunala inkomstbeskattningen så att avkastningen på fastighetsägande är i nivå med arbete.

Vi vill

- Att ränteavdraget fasas ut över en tidsperiod.
- Att rotavdraget avskaffas.
- Att den kommunala fastighetsavgiften slopas.
- Att en progressiv fastighetsskatt införs i nivå med övriga Europa.

- Att reavinstbeskattningen höjs till 30 procent.
- Att räntor på nuvarande uppskov tas ut.
- Att uppskoven fasas ut över en tidsperiod.
- Att fastighetsavgiften för fastigheter upplåtna med hyresrätt avskaffas.
- Att samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för oavsett upplåtelseform.
- Att momsreglerna på fastighetsområdet förenklas.

Renovräkningar

Det är allt vanligare att tveksamt motiverade upprustningar genomförs med kraftiga hyreshöjningar som följd. Resultatet blir ofta det som kallas ”renovräkning”, en situation där resurssvaga grupper inte har råd att flytta tillbaka och ersätts av köpstarka grupper. Detta utförs både av privata fastighetsägare och av allmännyttan. Det här är en utveckling som bidrar till att allt fler familjer och unga nu hamnar under fattigdomsgränsen. Idag berättigar upprustningar som anses höja standarden i lägenheten till hyreshöjningar i enlighet med hyreslagen. Det kan vara att exempelvis sätta in en bättre fläkt eller handdukstork. Vanligt underhåll som stambyte ingår istället i hyran. Problemet idag är att hyreshöjningarna ofta är helt orimliga där privata hyresvärdar kan höja hyran med upp till 120 procent medan allmännyttan vanligtvis ligger mellan 20-50 procent⁴, en siffra som fortfarande kan vara katastrofal för den nuvarande hyresgästen.

Detta sker oftast när en hyresgäst har flyttat ut vilket gör att man inte behöver den nuvarande gästens tillåtelse för förbättringarna. På sikt har det här effekten att de billiga hyresrätterna sakta men säkert försvinner från beståndet och kvar blir bara dyra hyresrätter som färre har råd med. Detta kommer spä på trångboddheten och möjligheten för unga att flytta hemifrån. För att vi i framtiden ska ha billiga lägenheter för unga måste vi råda bot på detta problem.

Vi vill:

- Att staten tar ett övergripande ansvar för att möjliggöra både nödvändiga renoveringar och att människor kan bo kvar i sina hem.

⁴ Hyresgästföreningen, 2022. https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/a-o/bostadspolitiken_a-o/renovering-och-renovrakning/

- Att det görs en skärpning av lagstiftningen som stärker hyresgästers rättigheter och ger ett skydd mot drastiska hyreshöjningar.
- Att det införs ett statligt stöd till energieffektivisering och upprustning av bostadsbeståndet som säkerhetsställer att hyran kan hålla nere vid omfattande renoveringar.
- Att det införs skattefria underhållsfonder (periodiseringsfonder).
- Att hyresgästen ska ha möjligheten att välja nivåer av renovering och därmed även den resulterande hyreshöjningen.
- Att hyresgästernas intressen ska vägas tyngre vid hyresnämndernas tillståndsprövning av renoveringsarbete.

Stärk allmännyttans sociala uppdrag

År 2011 trädde Allbolagen (lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) i kraft. Den innebär att kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag ska drivas enligt affärsmässiga principer, främja bostadsförsörjningen i kommunen och ha ett socialt, miljömässigt och etiskt ansvarstagande.⁵ jagvillhabostad.nu menar att det är svårt att kombinera dessa skilda delar och att vinstkravet i många fall går emot det samhällliga ansvaret. Vad som också är problematiskt är att begreppet "affärsmässiga principer" tolkas olika kommuner emellan vilket skapar både otydlighet och godtycklighet. Vi menar att de kommunala bostadsbolagen återigen borde ha samhällsnytta som överordnat mål och att det krävs en i grunden reformerad lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Ett annat alternativ är att bolagsformen görs om till stiftelseform för att helt undvika EU:s statsstödsregler, som låg till grund för den politiska konflikt som ledde till Allbolagen.

Vi vill:

- Att Allbolagen ersätts med en ny lagstiftning som möjliggör för en bred allmännytta som inte behöver verka enligt affärsmässiga principer.
- Att en statlig utredning kollar på ett system där de allmännyttiga bostadsbolagen ombildas till stiftelser och på så vis undantas från kravet att drivas enligt affärsmässiga principer.

⁵ Sabo, 2022. <https://www.sverigesallmannnytta.se/allmannnyttan/allmannnyttan-viktigare-an-nagonsin/allbolagen/> (2022-05-08)

Skydda allmännyttan från utförsäljningar och ombildningar

jagvillhabostad.nu är emot alla ombildningar och utförsäljningar av allmännyttan. Det är viktigt att det finns en fortsatt stor tillgång av hyresrätter som unga kan flytta in i, särskilt då de nyproducerade hyresrätterna alltför ofta har en högre hyra än vad unga kan efterfråga. Privatiseringen av allmännyttan försvårar kraftigt för kommunerna att själva bedriva en ansvarsfull bostadspolitik ur ett samhällsperspektiv och fullfölja sitt bostadsförsörjningsansvar. Allmännyttan har en särskilt viktig social roll i bostadsbeståndet och ska utvecklas istället för ombildas och säljas. Därför vill vi att stopplagen mot utförsäljningar av allmännyttan återinförs så att det finns starka incitament för kommunerna att behålla allmännyttan.

Det har avslöjats att privata fastighetsbolag använder sig av högst tveksamma och i vissa fall kriminella metoder för att genomföra ombildningar till bostadsrätter. Metoder som att hyra in ombildningskonsulter som ska pressa hyresgäster att godkänna ombildningar, tillfälligt skriva in namn på adressen och ha återkommande köpestämmor. Här behövs det betydligt skarpare regler och riktlinjer kring processen för att säkerställa att det går rätt till.

Vi vill

- Att det införs en ny stopplag mot ombildningar och utförsäljningar av allmännyttan.
- Att antalet köpestämmor begränsas så att det inte blir möjligt att tvinga fram ett ja genom återkommande påtryckningar.
- Att det måste säkerställas att de som antecknat intresse för ombildning är korrekt folkbokförda och har förstahandskontrakt, eftersom intresseanmälan är själva nyckeln till att starta ombildningsprocessen.
- Att legitimering införs för ombildningskonsulter.

Statlig bostadsgaranti för unga

Unga har en särskilt utsatt position på bostadsmarknaden då de ofta har osäkra anställningar och låga inkomster. Många hyresvärdar ställer idag höga krav på hyresgästens ekonomiska situation vilket innebär att dessa unga stängs ute från stora delar av bostadsmarknaden. Det är ett stort problem som tvingar många till otrygga lösningar eller att inte kunna flytta alls. Här behöver staten ta ett ökat ansvar och hjälpa unga att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden med hyresgarantier.

Vi vill:

- Att det införs statliga hyresgarantier till hyresvärdar som hyr ut till unga vuxna.

Inför en byggbonus för kommunerna

Det behövs fler incitament för kommunerna att föra en aktiv och ansvarsfull bostadspolitik. Vi vill att byggandet av hyresrätter, speciellt hyresrätter som unga har råd att efterfråga, ska premieras från statligt håll. Den kommun som tar sitt ansvar och ser till att det byggs en stor andel hyresrätter bör få ta del av en statlig bonus som incitament och belöning för sitt ansvarstagande. Förslagsvis skulle stödet kunna vara ett prisbasbelopp per hyresrätt. Stödet bör inte betalas ut förrän kommunens detaljplan vunnit laga kraft.

Vi vill:

- Att det införs en statlig byggbonus till kommuner som bygger hyresrätter.

En aktiv statlig markpolitik

Kommunernas möjlighet att föra en aktiv bostadspolitik begränsas idag av deras möjlighet att köpa mark att bygga på. Det begränsas både av tillgången på mark och kommunens möjlighet att finansiera köpet. Här kan staten underlätta för kommunerna genom att ge dem förköpsrätt på mark som läggs ut till försäljning och låta finansieringen vara lånebaserad med förmånliga villkor från staten.

För att öka incitamenten att bygga hyresrätter och samtidigt motverka att markägare väntar på att värdet ska öka för att sedan sälja det vidare behövs en fungerande markskatt.

Idag tar staten ut en skatt på 0,4% av taxeringsvärdet per år för obebyggd tomtmark för hyreshus. Det är en låg skattenivå som gör det för billigt att sitta och hålla på anvisad mark utan att faktiskt bygga de bostäder som utlovats vid köptillfället. Denna skatt bör bara gälla när det är markägaren själv som väljer att inte bygga och det inte är några juridiska hinder eller andra problem i vägen.

Vi vill:

- Att det införs statliga marklån till kommunerna med förmånliga villkor.
- Att marken ska kunna köpas av staten och därefter hyras ut till kommunen för att undvika att begränsas av kommunala skuldmål. Därefter ska marken säljas för inköpspriset till kommunen när möjligheten finns.
- Att den kommunala förköpslagen för mark återinförs.
- Att den statliga skatten på obebyggd tomtmark för hyresrätter höjs till 2%.

Diskrimineringen på bostadsmarknaden måste motarbetas

Forskning och statistik visar med all tydlighet hur diskriminering på bostadsmarknaden är ett förekommande problem som helt ogrundat och olagligt hindrar människor från att få tillgång till en bostad. Det kan handla om diskriminering i form av etnicitet, där personer med utländskt klingande namn som Mohammed har mycket lägre chans att få ett hyreskontrakt. Det kan också handla om att människor med funktionsnedsättning inte får sina rättigheter tillgodosedda i sin bostad, eller att hyresvärdar inte godtar vissa former av bidrag som giltig inkomst, vilket stänger ute låginkomsttagare från att få en bostad de egentligen kan betala för. Det här leder till en stor orättvisa som i många fall slår mot de som redan har det svårast på bostadsmarknaden, och bidrar till en ökad segregation, stress och psykisk ohälsa. Det är ett av samhällets stora orättvisor som måste motarbetas från flera håll och med kraftfulla reformer.

Vi vill:

- Att det införs en direkt hänvisning till diskrimineringslagen och de sju diskrimineringsgrunderna i hyreslagen, vilket skulle bidra till att öka kunskapen om att det finns ett förbud mot diskriminering på bostadsområdet.
- Att arbete görs för att motverka både indirekt och direkt diskriminering samt trakasserier som förekommer på bostadsmarknaden.
- Att det ställs krav på hyresvärdar att dokumentera urvalsprocessen för att öka transparensen och förutsägbarheten vid förmedling av hyresrätter.
- Att inkludera diskrimineringsformen bristande tillgänglighet inom samhällsområdet bostad, så att personer med funktionsnedsättning får tillgång till sina mänskliga rättigheter och möjlighet till upprättelse när rättigheter kränks.
- Att stärka skyddet mot diskriminering i de fall det inte finns en enskild skadelidande person, det vill säga vid överträdelser mot diskrimineringsförbudet i diskrimineringslagen som inte specifikt avser en viss person.
- Att hyresvärdar inte får neka vissa typer av bidrag som inkomst eftersom det riskerar att direkt missgynna särskilda grupper, exempelvis nyanlända, personer med funktionsnedsättning och låginkomsttagare.
- Att hyresvärdar inte får ställa krav på svenskt personnummer, eftersom det kan hindra asylsökande som istället har ett samordningsnummer.

Ökat skydd för hyresgäster på andrahandsmarknaden

Många unga hänvisas idag till andrahandsmarknaden i sök efter en bostad. Svensk lag reglerar hur hög en hyra får vara vid andrahandsuthyrning av en hyresrätt, men trots det är nio av tio hyror på andrahandsmarknaden klassade som ockerhyror med för hög hyra. En andrahandshyra är i landet i snitt 51 procent högre än en förstahandshyra på en motsvarande lägenhet.⁶ Stockholm är värst med ett snitt på 104 procents påslag för den som hyr i andra hand. Det kan aldrig accepteras och behöver åtgärdas med bättre regleringar, offentlig hyresstatistik och hårdare konsekvenser för den som utför brottet.

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.

⁶ Lundberg J. 9 av 10 som bor i andra hand betalar ockerhyra. Mitti.se. <https://www.mitti.se/nyheter/9-av-10-som-bor-i-andra-hand-betalar-ockerhyra/lmrlv!5087801/>. 2018.

Vi vill:

- Att straffskalan för brott mot hyreslagstiftningen höjs.
- Att retroaktiv återbetalning vid ockerhyror även för bostadsrätter och som inneboende införs.
- Att den offentliga hyresstatistiken fördjupas och utvecklas i upplysningssyfte.
- Att möjligheten till andrahandskontrakt i bostadsförmedlingen införs.

Förstärk bostadsbidraget

jagvillhabostad.nu ser ett behov av att bostadsbidragets utformning görs om och att de regler som styr vilka som har möjlighet att söka bostadsbidrag utvidgas. 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. Detta 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. Dagens nivå på bostadsbidraget är också i nivå med gamla kostnadskalkyler och behöver justeras för dagens nivåer.

Vi vill:

- Att bostadsbidraget höjs för att hamna i nivå med dagens hyresnivåer.
- Att utformningen av bostadsbidraget och de regler som styr vilka som har möjlighet att söka bostadsbidrag förändras för att göra så att fler tar del av det.
- Att återbetalningsskyldigheten slopas i samband med att tātare avstämningsrutiner införs.
- Att den nuvarande åldersgränsen för bostadsbidraget för studenter avskaffas.

- Att CSN tar över ansvaret från Försäkringskassan för studenters bostadsbidrag.
- Att inneboende får möjlighet att söka bostadsbidrag.

Förbud hyreskrav för hyreskontrakt

Ett av de vanligaste sättet människor stängs ute från bostadsmarknaden är hyreskrav från fastighetsägaren. Det kan till exempel vara krav på fast anställning, en viss inkomstnivå eller referenser. Ibland är dessa mer rimliga och ibland helt absurda. Forskning har tydligt fastställt att dessa krav är helt omotiverade utifrån ett riskperspektiv för fastighetsägaren, eftersom det inte finns en korrelation mellan hyreskrav och betald hyra. Det är helt enkelt så att människor ser till att betala sin hyra för att inte hamna på gatan, och i de fall som detta inte görs är det nästan alltid på grund av stora och oväntade händelser i livet som inte hade kunnat förutses. Därmed verkar hyreskrav endast till att stänga ute vissa grupper från att få ett boende och bör inte få användas.

Vi vill:

- Att fastighetsägare förbjuds från att ställa krav på hyresgäster, såsom fast anställning eller en viss inkomst, för att få ett hyreskontrakt.

Tillgänglighetsregler i hela bostadsbeståndet

jagvillhabostad.nu vill att tillgänglighetsregler för bostäder ska gälla för alla boendeformer. 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. Det ska även gälla studentbostäder.

Vi vill:

- Att tillgänglighetsregler för bostäder ska gälla alla boendeformer och inte frångås.

Nationell strategi mot hemlöshet

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:

- 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".

Den ägda marknaden

När föräldrarna och mor- och farföräldrarna till dagens unga skulle ut på bostadsmarknaden för första gången var möjligheterna långt större än för unga idag - både för ett förhandskontrakt och för det ägda boendet. Anledningen var att det hade byggts väldigt mycket bostäder och att det ägda boendet sågs som ett hem och inte en investering. Det gjorde att priserna på den ägda marknaden hölls låga, inte steg för varje år och möjliggjorde för många fler unga än idag att köpa sin första bostad. Den politik som har förts sedan dess har kraftigt gynnat det ägda boendet gentemot hyresrätten och gjort det till en investering och handelsvara. Ränteavdrag, rut- och rotavdrag, obegränsad vinst på försäljning, låg skatt på vinsten och rekordlåga boräntor har gjort det ägda boendet till en exceptionell investering. I kombination med att det byggts alldeles för lite bostäder, speciellt hyresrätter, och att allmännyttan och privata hyresrätter ombildats i hundratusentals till bostadsrätter, så har efterfrågan för det ägda boendet ökat kraftigt. Konsekvenserna har blivit att priserna rusat på den ägda marknaden, vilket är anledningen varför dagens unga inte kan köpa sin bostad. Det är ett enormt generationssvek där de som redan är inne på den ägda marknaden gynnas medan de som är utanför får ta smällen av den ansvarslösa politiken.

För att vända på utvecklingen och möjliggöra för unga att köpa sin bostad behöver politiken göra en helomvändning där priserna på den ägda marknaden hamnar på rimliga nivåer och hålls där. Det ägda boendet måste sluta göras till ett investeringsobjekt, ombildningar och utförsäljningar av hyresrätterna måste få ett stopp och det måste byggas mer bostäder. Endast då kan vi nå en hållbar bostadsmarknad där unga ges inträde på den ägda marknaden. Vi ställer oss negativa till förslag som skulle öka efterfrågan på den ägda marknaden ytterligare eftersom de negativa konsekvenserna för unga överväger de positiva. Att ge direkta stöd till bostadsköpare skulle öka bostadspriserna, leda till en större skuldsättning bland befolkningen och öka den ekonomiska ojämlikheten mellan dem som äger sin bostad och de som bor i hyresrätt. Politiken borde dämpa bostadspriserna för att möjliggöra för unga att köpa sin första bostad, men att underlätta ekonomisk starka grupper att ta sig in på bostadsmarknaden med direkta stöd skulle hindra många unga från att göra det på längre sikt.

Vi vill:

- Att bostadsmarknaden reformeras så att det ägda boendets priser dämpas och möjliggör för fler unga att köpa en bostad.
- Att reformer som bidrar till ökade bostadspriser, ökad ekonomisk ojämlikhet, större ekonomiska risker och ökad belåning inte genomförs, till exempel startlån, lättade kreditrestriktioner, sänkta amorteringskrav och skattefritt bosparande.

Nya vägar in på den ägda marknaden

För att underlätta för unga att komma in på den ägda marknaden kan nya modeller som inte använder sig av den vanliga kontantinsats- och lånemodellen användas. Två sådana modeller är Hyrköp och Bosam-modellen. Hyrköp möjliggör för unga att successivt köpa sin bostad i takt med att ens privatekonomi tillåter det samtidigt som bostaden hyrs. Det gör att unga inte behöver spara ihop till hela kontantinsatsen innan bostaden köps utan kan göra det under tiden. Bosam-modellen innebär att bostadsrättsföreningen tar en större del av lånet för bostaden och gör att köparen inte behöver spara ihop till en lika stor kontantinsats eller ta ett lika stort lån hos banken. Detta underlättar för unga som inte har kapitalet som krävs för den traditionella köpmodellen. Modeller som dessa kan hjälpa unga att snabbare kunna köpa sin bostad utan att öka belåningsgraden eller risken.

Vi vill:

- Att staten gynnar nya modeller för bostadsköp som underlättar för unga in på den ägda marknaden utan att öka belåningsgraden eller risken, exempelvis Hyrköp och Bosam-modellen.

Skydd 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 bostadsköpet.⁷ 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 bostadsrättsföreningars 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.
- Att mäklare bör ha upplysningsplikt gällande skador på bostaden och föreningens belåningsgrad.

⁷ "Varannan köpare dåligt insatt i bostadsrättsföreningens ekonomi" – HSB inför Bostadsrättskollen: http://www.mynewsdesk.com/se/hsb_riksforbund/pressreleases/varannan-koepare-daaligt-insatt-i-bostadsraettsfoereningens-ekonomi-hsb-infoer-bostadsraettkollen-2793120

Kompislån

jagvillhabostad.nu anser att kompislån ska erbjudas av banker under lika villkor som lån mellan traditionella relationer. I dagens samhälle väljer fler och fler att leva alternativa livsstilar genom nya former av anställningar, relationer och boenden. För att alla medborgare ska kunna leva under samma rättigheter och förutsättningar måste dessa unga människor kunna ta bolån på lika villkor. Under rådande ekonomiska trender är det även viktigt att ungas skuldsättning hanteras hållbart.

Vi vill:

- Att banker godkänner lån baserat på återbetalningsförmåga och inte civilstånd.

Vräkningar av barn

Sverige har en nollvision mot vräkningar av barn, men trots det så har antalet vräkningar av barnfamiljer ökat med 45 procent mellan 2017 och 2021. 575 barn vräktes 2022, och Sverige är nu på väg att nå samma nivåer av barnvräkningar som när nollvisionen skapades 2008. 2024-02-08 Förbundsstyrelsen (Kronofogden). Istället för att jobba vräkningsförebyggande så är det fler och fler som istället ser på vräkningar som en möjlig bestraffningsmetod. Fler möjligheter till vräkningar kommer inte att öka tryggheten, det kommer endast öka segregationen och skapa ytterligare otrygghet, framförallt för barn och unga. Den skada som drabbar oskyldiga familjemedlemmar när en sådan här kollektiv bestraffning sker går inte att förbise.

Vi vill:

- Att hushåll med barn aldrig ska kunna vräkas.
- Att vräkningar aldrig används som en form av kollektiv bestraffning för hela hushåll.

Kommun

Om bostadsbristen ska lösas är den viktigaste åtgärden att det byggs mer bostäder. Kommunen har en central roll i detta i och med planmonopolet, de allmännyttiga bolagen och bostadsförsörjningsansvaret. Därför är det av största vikt att kommunen tar sitt ansvar på allvar och säkerhetsställer att de driver en social bostadspolitik som maximerar samhällsnyttan på lokal nivå. För att kommunerna ska ha möjlighet att göra detta krävs det bostadssociala reformer och en aktiv bostadspolitik även på kommunal nivå.

Följ riktlinjerna och översiktsplanen

Om bostadsbristen ska kunna byggas bort är det av yttersta vikt att alla kommuner gör sin del av jobbet. Det inkluderar att planera för bostadsförsörjningen, ha ett allmännyttigt bostadsbolag som förvaltar och bygger bostäder, detaljplanera marken, markanvisa och slutligen följa upp och säkerställa att byggandet genomförs och att kommunens riktlinjer således följs. Detta bör göras utifrån den plan som finns på regional och statlig nivå.

Vi vill

- Att alla kommuner följer sina antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Gemensamt ansvar mellan kommunerna

Ett stort problem idag är att det finns kommuner som tar ansvar för bostadsbyggandet och sådana som inte gör det. Ofta ingår båda dessa typer av kommuner i samma arbetsmarknadsregion. Enligt plan- och bygglagen ska regional fysisk planering ske i Stockholms och Skåne län, och det är regionerna som är ansvariga för att ta fram och besluta om regionplanen. Regionplanerna är dock inte bindande, vilket tydligt framgår i lagtexten.⁸ Resterande regioner har inget krav på sig att genomföra regional fysisk planering. För att komma åt problemet med kommuner som inte tar sitt ansvar är regional samverkan ett viktig del i lösningen.

⁸ Plan- och bygglag (2010:900), §§1-2, 7 kap. Regional fysisk planering.

Vi vill:

- Att alla kommuner inom samma region tvingas ta gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen genom ett regionalt och bindande planeringstal som möter Boverkets framräknade volymbehov för regionen eller enligt en statlig översiktsplan.
- Att Länsstyrelserna får tillsynsansvaret för att det regionala volymmålet uppfylls i varje region.
- Att den kommun som inte tar sitt bostadsförsörjningsansvar inom en region blir ersättningskyldig gentemot de andra kommunerna inom samma region.

Värna om allmännyttan

Allmännyttan spelar en avgörande roll i kommunernas bostadsförsörjningsansvar och möjlighet att föra en social bostadspolitik lokalt. Kommunen kan enklare bygga hyresrätter med rimliga hyror och hyresgästerna får möjlighet till inflytande och politiskt ansvarsutkrävande, vilket är viktiga delar i en demokratisk och hållbar bostadspolitik. Allmännyttan behövs för dem i samhället som inte tillhör de köpstarkaste grupperna, såsom unga vuxna. Det är därför viktigt att alla kommuner har ett allmännyttigt bostadsbolag.

Vi vill:

- Att kommuner utan ett allmännyttigt bostadsbolag etablerar ett.
- Att kommuner bevarar och utvecklar allmännyttan istället för att sälja ut den.

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.⁹

⁹ ABL 17 kap §1

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 vinsten från allmännyttiga bolag stannar i bolaget och förbjuds från att föras över till andra sektorer.

Kommunal markpolitik

Marken är nyckeln till att kunna bygga de bostäder som behövs. Kommunerna innehar idag planmonopol vilket betyder att det bara är kommunerna som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta densamma.¹⁰ Kommunerna skulle kunna utnyttja denna makt mycket bättre.

Kommunerna behöver planera för fler bostäder än behovet, detta eftersom ungefär hälften av det som planeras aldrig blir några bostäder. Statistik från Boverket visar att 100 planerade bostäder resulterar i 58 färdigställda bostäder.¹¹ Kommunerna kan ställa krav på upplåtelseform i samband med markanvisning, det vanligaste är dock att kommunerna inte gör detta och att mark anvisas genom direktanvisning (inklusive att mark tilldelas efter intresseanmälan eller på förfrågan).¹²

När mark anvisas genom försäljning eller upplåts med tomträtt till en aktör (privat, kooperativ eller kommunal) behöver det också börja byggas bostäder inom en rimlig tid. Här kan kommunerna ställa krav på att bostadsbyggandet påbörjas inom en viss tid.

¹⁰ Kommunalt planmonopol, Boverket, 2020. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/kommunalt-planmonopol/> (2022-05-09)

¹¹ Plats för fler bostäder, Bengtsson & Synnelius, Hyresgästföreningen, 2022, sid. 27-28.

¹² Mark – ett kommunalt verktyg för bostadsförsörjningen, Boverket, 2020. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/mark/> (2022-05-09)

Det är vanligt att det dröjer mer än 2 år från det att en detaljplan vunnit laga kraft till det att byggherren meddelar startbesked till kommunen.¹³

Vi vill:

- Att ett utgångsdatum införs på markanvisningar i kommuner där detta inte redan tillämpas.
- Att kommuner utfärdar tillfälliga bygglov för mobila bostäder som ett sätt att nyttja ännu ej planlagd mark.
- Att kommuner använder alla tillgängliga medel för att köpa och bruka mark till byggandet av bostäder som unga kan efterfråga.

Bostadsförmedling efter behov, inte bara kötid

Vid bostadsbrist ökar riskerna för tveksamma urval och diskriminering i samband med förmedling av bostäder. Därför är det 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 tas hänsyn till utifrån kvoter och individens behov. Exempelvis bör en del av bostäderna gå till unga vuxna och de som står helt utan bostad bör gå före i kön. Tydliga kriterier som tar hänsyn till mer än kötid minskar den orättvisa som kötid skapar såväl som risken för såväl diskriminering på grund av exempelvis ålder, namn och etnicitet. Vi tycker också att bostadsförmedlingar bör satsa på att förmedla nya typer av hyreskontrakt, till exempel andrahandskontrakt eller kompiskontrakt.

Vi vill:

- Att bostadsförmedlingar ska jobba med fler faktorer än kötid, exempelvis utifrån behov, ålder och nuvarande bostadssituation.
- Att privata fastighetsbolag ansluter till den kommunala/regionala bostadsförmedlingen.

¹³ Byggstart efter färdig detaljplan, Sveriges Kommuner och Regioner, 2022. <https://skr.se/skr/samhallsplanering/infrastruktur/planeringbyggnad/bostad/markochexploatering/byggstartefterfardigdetaljplan.9488.html> (2022-05-09)

- Att alla kommuner ska ha en kommunal bostadsförmedling eller ingå i en regional bostadsförmedling.
- 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.

Studenters boende

Studenter är en särskild grupp på bostadsmarknaden med en ofta utsatt ställning. Inkomsten är studiemedlet och konkurrensen är enorm bland de tusentals andra studenter som vill bo så nära och billigt lärosätet som möjligt. Idag tvingas studenter att tacka nej till sin drömutbildning för att det inte finns boende, och många tvingas jobba vid sidan om för att ha råd med de höga hyrorna.

Idag är det hos flera förvaltare av studentbostäder endast möjligt att en person tecknar kontrakt för flerrumslägenheter, där kontraktssinnehavaren 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 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 exempelvis familjesituation.

Enligt Universitetskanslersämbetet är det rekordmånga som studerar – över 450 000 personer. Samtidigt finns det idag enbart ungefär 100 000 studentbostäder (SCB). Det innebär en stenhård konkurrens om bostäder, som riskerar att bli ännu hårdare i takt med att studieplatserna utökas. Många tvingas söka sig till andrahandsmarknaden som ofta är otrygg och dessutom ännu dyrare. Samtidigt har boendekostnaderna ökat, framför allt i nyproducerade bostäder. Enligt Sveriges Förenade Studentkårer har var tredje student en hyra på över 5 000 kronor – det är nästan hälften av studiemedlet. Många tvingas arbeta vid sidan av studierna för att ha råd med bostad, trots att heltidsstudier är och ska vara en heltidssysselsättning.

Vi vill:

- Att det införs kraftfulla insatser för en långsiktigt hållbar bostadssituation för studenter.
- Att det byggs fler studentbostäder. En del av beståndet ska vara studentbostäder och det krävs extra hårda hyreskravnivåer för dessa.
- Att en del av de hyresrätter som byggs också ska kunna efterfrågas av studenter som lever på studiemedel.
- Att studentstäder ska erbjuda trygga andrahandsförmedlingar och bostadsgaranti för studenter.

Klimat- och miljömässig hållbarhet

Byggsektorn är en av Sveriges största utsläppare av växthusgaser. Det är därför viktigt att aktörer inom byggsektorn ställer om sin verksamhet så att den blir mindre klimat- och miljöbelastande, och att kommunerna också hjälper till med omställningen. Hållbarhetsperspektivet borde vara närvarande i hela processen, från den första spiken till fastighetsförvaltningen. Hyresvärdar och fastighetsägare bör uppmuntras till att genomföra åtgärder som minskar klimatpåverkan från byggnaden, som exempelvis energieffektivisering och klimatinvesteringar.

Vi vill:

- Att kommuner premierar byggandet av bostäder med hållbara byggmaterial.
- Att en träbyggnadsnorm införs i så många kommuner som möjligt, det som går att bygga i trä bör byggas i trä.
- Att kommuner premierar företag som uppför byggnader med längre planerad livslängd, gärna upp mot 100 år.
- Att kommuner uppmuntrar och premierar hyresvärdar som ansöker om klimatinvesteringsmedel.
- Att renovering av allmännyttan endast får ske vid nödvändiga behov och inte som ett sätt att uppgradera dem till lyxlägenheter.
- Att kollektivtrafik och cykelbanor byggs ut för att minska behovet av parkeringsplatser i anslutning till bostäder och arbetsplatser

En inkluderande miljö och byggprocess

Ett bostadsområde ska vara en trygg plats där människor oavsett bakgrund kan vistas och må bra. Därför är det viktigt att kommuner planlägger bostadsområden som är inkluderande och diversifierade. Bostadsområden får gärna ha varierande boendeformer och utbud av bostäder i olika storlekar. Tillgång till bostadsområdet ska inte vara beroende av bil som transportmedel.

Vi vill:

- Att hyresrätter och studentbostäder byggs och tilldelas i det befintliga beståndet i olika typer av socioekonomiska områden.
- Att p-normen avskaffas och att bostadsområden alltid ska vara tillgängliga via kollektivtrafik och cykel.
- Att unga aktivt involveras i den demokratiska processen vid byggnation och planering av nya bostadsområden.
- Att renovering av allmännyttan endast får ske vid nödvändiga behov och inte som ett sätt att uppgradera dem till lyxlägenheter.
- Att kollektivtrafik och cykelbanor byggs ut för att minska behovet av parkeringsplatser i anslutning till bostäder och arbetsplatser

Europeiska Unionen (EU)

EU:s bostadspolitik

Sverige är inte det enda land i EU som har problem på bostadsmarknaden. Även om problemen inte ser likadana ut i alla EU-länder så finns det generellt sett problem med att allt större delar av befolkningen saknar tillgång till bostäder som de har råd att efterfråga. Detta beror delvis på att hyrorna höjts i snabb takt och att bostadspriserna inom EU ökat kraftigt de senaste åren. Sedan början av år 2010 har bostadspriserna i EU:s medlemsstater stigit med 50%, under samma tid har hyrorna ökat med 23% i genomsnitt och inom vissa medlemsstater har hyrorna ökat med så mycket som 100% i genomsnitt. Särskilt hårt drabbas utsatta grupper såsom unga vuxna. Inom EU bor uppskattningsvis var femte ung heltidsarbetande vuxen i åldern 25-34 år hemma hos sina föräldrar. Många av EU:s medlemsstater har emellertid problem med att fler och fler grupper snart är att betrakta som utsatta, i alla fall sett i relation till sina möjligheter på bostadsmarknaden. EU:s sociala politikområde vilar på 20 principer, där rätten till bostad utgör princip nr 19. Kopplat till principerna finns mål som ska vara uppfyllda till år 2030. EU:s sociala pelare och dess tillhörande mål har förhandlats fram och godkänts av samtliga EU:s medlemsländer, så även Sverige.

En fjärdedel av alla barn inom EU riskerar fattigdom och social utestängning. För Sverige är siffran 19,9 procent, var femte barn alltså. Att bekämpa fattigdom är också en del i EU:s handlingsplan för den sociala pelaren 2030. En grundbult i att minska risken för fattigdom är att befolkningen har råd att efterfråga goda bostäder.

Varje år gör EU-kommissionen en granskning av sina medlemsländer för att till sommaren utkomma med rekommendationer för varje enskilt land. Så sent som sommaren 2023 utkom EU-kommissionen med rekommendationen att Sverige ska "minska riskerna i samband med hushållens höga skuldsättning och förbättra bostadsmarknaden, särskilt genom att minska avdragsrätten för bolån, höja fastighetsskatten och stimulera investeringar i bostadsbyggande". Regeringen har hittills inte agerat på någon av rekommendationerna.

Vi vill:

- Att Sveriges EU-parlamentariker jobbar för att bostadsfrågan ska bli en av EU:s viktigaste frågor nästa mandatperiod.
- Att Sveriges EU-parlamentariker jobbar för att EU adresserar de byggkriser som uppstått i flera medlemsstater till följd av de kraftigt höjda räntorna och priserna på byggmaterial.
- Att Sveriges EU-parlamentariker jobbar för att EU ändrar sina statsstödsregler (s.k. State Aid) rörande bostadsmarknaden. Statligt stöd (State Aid) till byggandet av bostäder med rimliga hyror i kommunal regi ska vara undantaget EU:s konkurrenslagstiftning. Detta ska motiveras med att bostaden är en mänsklig rättighet och en vara vi inte kan leva utan.

jagvillhabostad.nu:s bostadspolitiska program
antogs på förbundsstämman 2022.

Uppdateringar antogs på förbundsstämman 2024.

jagvillhabostad.nu

info@jagvillhabostad.nu | jagvillhabostad.nu