



# TEMA: BOSTAD

*- valfaktahäfte valet 2018*



 **UNG VÄNSTER**

## Inledning

Att ha en egen bostad är en av de viktigaste byggstenarna för att ha ett självständigt, fritt och fullt liv. Bristen på bostäder fortsätter öka och 251 av Sveriges 290 kommuner uppger att de har bostadsbrist. Detta trots att det byggs många nya bostäder. Det byggs helt enkelt inte tillräckligt mycket.

När det saknas bostäder är det de redan utsatta som drabbas hårdast, Boverket understryker svårigheterna för nyanlända, unga och studenter att hitta bostad. Det är en väldigt liten andel av de kommuner som bygger nya lägenheter som bygger små och billiga lägenheter. Detta innebär att även där det byggs nytt är det ofta för dyrt för vanliga människor eller familjer.

Idag är det fler unga än någonsin som är ofrivilligt hemmaboende, över 200 000 unga vuxna (mellan 20 och 27 år) är hemmaboende mot sin vilja (*Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende 2017*).



## Allmännyttan

Det är långa köer till de allmännyttiga bostäderna. Det är en trend som syns i flera år att det blir längre och längre köer till hyreslägenheter. Det byggs nytt i många av landets kommuner, men det byggs varken tillräckligt mycket eller rätt sorts lägenheter. Det som byggs är för dyrt och stort, vilket ändå är lönsamt eftersom det är så högt tryck på bostäder. De bostäder som byggdes i och med miljonprogrammet är ofta i behov av upprustning. Vi vill att det ska rustas upp och byggas nytt – billigt och miljövänligt. Det är inte lyxlägenheter med fantastisk utsikt och marmordetaljer som behövs, utan bostäder som håller i längden och som innebär smartare materiallösningar och energibesparingar.

De vanligaste köparna är kapitalförvaltare som pensionsfonder, försäkringsbolag och fackföreningar. Dessa köper lägenheterna för att få tillgång till stabil avkastning under lång tid och är i regel inte mer problematiska än vilket allmännyttigt bolag som helst. I en del fall säljs lägenheterna till riskkapitalister, som försöker att trissa upp priserna på lägenheterna och sälja dem vidare med stor vinst – något som direkt drabbar hyresgästerna hårt.

Andra kommuner ombildar hyresrätterna till bostadsrätter, något som har varit populärt under år av stigande bostadspriser men som riskerar att slå tillbaka mot de boende när de själva tvingas ta upp dyra lån i sina nybildade bostadsrättsföreningar vid stambyten och renoveringar. För att stoppa utförsäljningarna skulle det dels behövas en skatt på försäljning av allmännytta – det vill säga något som har ett stort värde för det offentliga – som eventuell köpare borde behöva betala extra för. Ett förbud skulle knappast vara förenligt med EU-rätten - och dels behövs fler bostäder så att köerna minskar.

Staten behöver gå in med lånegarantier, så att kommunerna slipper sälja ut för att ha råd med nybyggen. Varje trerumsägenhet kostar i snitt 1,9 miljoner kronor att bygga (SCB). Många kommuner säljer ut allmännyttan för att de gamla lägenheterna har "för låg" hyra för att kunna finansiera renovering och upprustning. Att köparna sedan kan renovera upp lägenheterna beror på att de har möjlighet att chockhöja hyrorna, något som introducerat begreppet att "renovräka" en hyresgäst. Det innebär att höja standarden och hyran på en lägenhet så mycket att hyresgästen inte längre har råd att bo kvar.

Många fastigheter från 60- och 70-talet drar stora mängder energi och många kräver stambyten, det vill säga byte av rör och ledningar. Det är kostsamma renoveringar som kräver stora

ingrepp i fastigheterna. Därför vill vi se stora offentliga satsningar, istället för ROT-avdrag till enskilda privatpersoner. Offentliga satsningar skulle kunna göra renoveringarna av allmännyttan relativt billigt. ROT-avdraget nyttjas främst av höginkomsttagare och fungerar mer som ett bidrag till människor som inte behöver det.

### **Ett modernt miljonprogram**

Ung Vänster kräver ett modernt miljonprogram. Staten och kommunerna måste ta ett större ansvar för att det byggs billiga hyresrätter så att unga har någonstans att bo. Vi tycker att det är självklart att man ska kunna flytta hemifrån när man slutat gymnasiet, men då krävs en politisk vilja att korta bostadsköerna. Vi vill se statliga investeringsstöd som ska användas för att bygga billiga och klimatvänliga hyresrätter och vi vill att pensionsfondernas miljarder ska användas till produktiva investeringar i fler bostäder, i stället för att gå till finansiell spekulation på börsen.

### **Bostadsköer**

Ett kösystem där den som stått längst i kö och samlat på sig flest poäng är det absolut rättvisaste sättet att fördela bostäder på. Idag väljer många privata hyresvärdar att inte använda sig av kösystem utan väljer själva ut vilka de vill hyra ut till. Detta drabbar alla de som trots lång kötid blir omsprungna av de gäster som hyresvärderna tycker verkar lämpligast. Detta drabbar låginkomsttagare, men framförallt rasifierade. En lag om att alla hyresvärdar av en viss storlek är tvungna att använda sig av det kommunala kösystemet skulle vara en viktig antirasistisk reform.

### **Studentbostäder**

Många hyresvärdar har studentbostäder där du måste vara student för att bo. Slutar du studera får någon annan din lägenhet. Dessa boenderegler har sina poänger i student-

städerna – det vore olyckligt om gamla studenter satt och höll på sina billiga, små lägenheter i 20 år efter studierna eftersom inga nya studenter då skulle hitta bostad – men om det inte blir många fler studenter finns ingen anledning att tillåta många fler bostäder med tillfällig hyrestid.

I 2017 års bostadsmarknadsenkät (*Boverket, 2017*) bedömer 23 av landets 40 högskolekommuner att de har ett underskott på studentbostäder. Det är samtliga kategorier av högskolekommuner som uppger detta, såväl stora som små högskolekommuner, samt högskolekommuner i storstadsregionerna.

### **Andrahandsmarknaden**

Det är väldigt vanligt att unga i brist på andra alternativ tvingas bo i andrahand. Det innebär en stor osäkerhet och kan också innebära oseriösa hyressättningar.

Att bo i andra hand skapar också ett stort beroende av hyresvärden. Det finns många exempel på hur kvinnor pressats till sexuella handlingar för att få boende. Enligt SVT hade två tredjedelar av bostadssökande, kvinnliga studenter i Uppsala fått erbjudande om bostad mot sex.

Det råder i praktiken marknadshyror på andrahandsmarknaden. Detta beror på att efterfrågan på lägenheter är mycket större än utbudet – det är säljaren som sätter priserna.

### **Segregation**

Höga hyror, brist på hyresrätter och andrahandsmarknaden bidrar till bostadssegregation. Dagens bostadsbrist gör att hyresvärdar, även allmännyttiga bostadsbolag, kan sälla bort hyresgäster med hjälp av högt ställda inkomstkrav. Att ställa omotiverat höga inkomstkrav ökar bostadssegregationen och gör det svårare för många att få ett första-handskontrakt. När personer tvingas vända sig

till andrahandsmarknaden spelar kontakter en stor roll och segregationen ökar som följd. Kommunala bostadsförmedlingar utan höga inkomstkrav är ett viktigt medel för att minska bostadssegregationen eftersom de inte låter de rika köpa sig före i kön eller kräver särskilda kontakter för att man ska få en lägenhet.

Ombildningar av allmännyttan bidrar också till ökad bostadssegregation. De flesta lägenheter som ombildas ligger i centrala eller eftertraktade delar av staden och när hyrorna höjs tvingas de boende att flytta.

De mest segregerade områdena idag är där överklassen bor. Idag är det få som har råd att bo i överklassghettona med sjöutsikt. Vi kräver att det byggs fler billiga hyresrätter som vanligt folk har råd med i de attraktiva områdena.



## Hyressättningen

Hyrorna i nybyggda hyreslägenheter är vanligtvis 1 300-1 700 kronor per kvadratmeter och år vilket är cirka 50 % högre än i äldre lägenheter. Idag finns små och otillräckliga statliga stöd för nybyggnation och renovering av hyresrätter, vilket gör att hela kostnaden hamnar direkt på hyresgästen. För boende i bostadsrätter och ägda hem finns subventioner på tiotals miljarder kronor per år, exempelvis räntebidrag och ROT-bidrag, vilket gör det boendet mycket billigare per kvadratmeter än hyresbostäder. Subventionerna för ägt boende skulle behöva fasas ut till förmån för införande av liknande subventioner, till exempel räntebidrag för hyresvärdar som bygger nytt och bygger om eller statliga stöd för renovering och tillbyggnad i hyresrätter.

Staten behöver införa en ny social bostadspolitik, med mål för hyresnivåer och nybyggnationstal per region. Den behöver avsätta stora

summor årligen i lånegarantier åt allmännyttiga bostadsbolag som får i uppdrag att bygga fler hem åt behövande. Exempelvis behövs många nya större lägenheter åt familjer med många barn – dessa behöver subventioneras särskilt så att inte hyrorna blir orimligt höga. Allmännyttan kan inte bygga alla nya lägenheter eftersom allmännyttan inte äger all mark. Dessutom skulle segregationen öka om alla med sämre ekonomi hamnar i allmännyttiga områden och de andra i andra områden.

Många bostadsbolag har mer eller mindre hårda regler för vem som får hyra, ibland med inkomstkrav som sorterar bort även människor med normala arbetarlöner. Det borde vara olagligt att ställa orimligt hårda krav på hyresgäster – bostad ska vara en social rättighet, inte ett privilegium för den som tjänar tillräckligt. Hyresvärderna ska kunna kräva att hyran blir betald men inte att hyresgästen har en viss månadsinkomst. En del hyresvärdar kräver också att hyresgästen skriver korttidsavtal, vilket innebär att man riskerar hemlöshet efter en viss tid. Huvudregeln för hyresbostad ska vara tillsvidare och undantaget ska i princip vara studentbostad.

Borgerliga opinionsbildare och forskare i ekonomi föreslår ofta en om- och avreglering av hyresmarknaden. I princip vill de att Hyresgästföreningen ska förlora sin förhandlingsrätt och att hyran istället ska få sättas individuellt för varje bostad, av varje hyresvärd. Det skulle innebära att hyran på många ställen skulle gå upp kraftigt, utan varken högre standard för den boende eller fler bostäder byggda. Teorin går ut på att låta hyran stiga där efterfrågan är stor vilket gör det mer lönsamt att bygga. De sociala kostnaderna för dessa marknadsmodeller är höga – det blir dyrt för det offentliga när många blir hemlösa på grund av hyreshöjningar. Hyresgästföreningens rätt

att förhandla hyror måste värnas och allmännyttans ställning behöver stärkas.

### **Ny princip från Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen håller på att implementera en ny hyresmodell som har överenskommit med fastighetsägarsidan. Den handlar om att värdera hyran med bostadens läge som en ny och viktig faktor. Det är en lättare variant av marknadshyra. Tidigare bruksvärdesmodell var relaterad till lägenhetens inre kvalitéer: ytskikt, yta, utrustning. Nu är läget en faktor som gör att olika lägenheter som tidigare haft samma hyra kommer att få olika hyror framöver. Detta är ett sätt för Hyresgästföreningen att skydda sin förhandlingsrätt, men är en kompromiss som drabbar hyresgäster som tidigare har bott både billigt och riktigt bra. Att Hyresgästföreningen framöver organiserar en stor del av hyresgästerna blir viktigt för att behålla möjligheten att förhandla hyror kollektivt, vilket i sin tur är en förutsättning för rimliga hyror i framtiden.

### **Marknadshyror**

Marknadshyror är ett begrepp som betyder att marknaden får bestämma hyran – om det finns stor efterfrågan – det vill säga bostadsbrist – kan hyresvärdarna sätta högre hyror.

Marknadshyror skulle innebära att hyrorna höjdes allra mest i attraktiva områden där efterfrågan är väldigt hög i förhållande till tillgången på bostäder. Samtidigt är var fjärde hyresgästhusåll i de mest attraktiva delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö låginkomsttagare. Införs marknadshyror skulle de allra flesta av dessa hushåll att tvingas flytta – sammantaget fler än 100 000 människor. Enligt hyresgästföreningen skulle till exempel hyrorna i Stockholms stad öka med 51 %. Det innebär i praktiken en ökad bostadssegregation och att de attraktiva stadsdelarna stängs för låginkomsttagare.

Förespråkare för marknadshyror menar ofta att marknadshyror skulle innebära hyreshöjningar enbart i innerstadsområden. Men det stämmer inte. Marknadshyror ger hyreshöjningar även utanför innerstaden och bortom storstadsområdena – hyreshöjningarna skulle slå mot alla.

Läs mer på [Hyresgästföreningens hemsida](#).



### **Avslutning**

- Ung Vänster kräver att det byggs ett modernt miljonprogram. Staten och kommunerna måste ta ett större ansvar för att det byggs billiga och klimatvänliga hyresrätter så att unga har någonstans att bo.
- Ung Vänster vill se en lag som tvingar större hyresvärdar att använda sig av det kommunala kösystemet för att komma åt den rasistiska urvalsprocessen.
- Ung Vänster är mot ett införande av marknadshyror. Marknadshyror skulle innebära kraftiga hyreshöjningar och att många människor behöver flytta som följd.



## Frågor och svar

### **Hur ska man göra så att det byggs fler bostäder?**

Först och främst handlar det om politisk vilja. Idag struntar politikerna i om vi kan flytta hemifrån eller inte. Genom investeringsstöd kan man se till att det byggs billiga hyresrätter vi har råd med. Vi tycker också att man kan använda pensionsfonderna för att bygga bort bostadsbristen.

### **Det finns för mycket regler och krångel när man ska bygga.**

De byggregler som finns är till för att det inte ska byggas billiga skräphus av dålig kvalitet, som kan vara farliga och miljöfarliga. Det behövs bygga nya hus men de måste också vara säkra och hålla en viss standard. En reglering som liberaler ofta vill ta bort är kraven på tillgänglighetsanpassning. Det är vi emot eftersom att vi anser att möjligheten att kunna röra sig fritt är en rättighet, även för den som har funktionshinder – ska inte min vän i rullstol kunna hälsa på oss? Dessutom kan vem som helst råka ut för en olycka och det ska inte göra en bostadslös på kuppen.

### **Hur många bostäder vill ni bygga?**

Vi vill ha ett modernt miljonprogram. Exakt hur många bostäder som ska byggas är egentligen inte så viktigt – det handlar om att bygga bort bostadsbristen. Vi vill ha ett statligt investeringsstöd för byggandet av hyresrätter och att kommunerna får i uppdrag att bygga billiga lägenheter som unga har råd med.

### **Man kan ju flytta dit det finns bostäder.**

Problemet är bara att det i nästan alla kommuner råder brist på små och billiga hyresrätter, den boendeform som unga efterfrågar. Det ska vara möjligt att flytta hemifrån var i landet man än bor och därför måste vi prioritera att bygga billiga hyresrätter istället för dyra skrytbyggen. Det är inte rimligt att man ska be-

höva tacka nej till ett jobb eller en utbildning för att det inte finns någonstans att bo.

### **Om man gör det lättare att hyra ut i andra hand så finns det ju fler bostäder.**

Att ha ett andrahandskontrakt är ofta väldigt osäkert för den som hyr. Kontrakten är ofta tidsbegränsade och det är inte ovanligt att hyresvärdar utnyttjar att det råder bostadsbrist. Det kan handla om ockerhyror eller att man blir uppsagd med kort varsel. Bara för att man är ung ska man inte behöva acceptera otrygghet. Det är dags att sluta betrakta ungdomar som andra klassens invånare.

### **Om vi inför marknadshyror kommer bostadsbristen att försvinna.**

Att införa marknadshyror i ett läge där bostadsbristen är enorm skulle innebära att boendet blev väldigt mycket dyrare för de allra flesta. Att göra lägenheterna så dyra så att det inte är någon idé att stå i kö är inte ett rimligt sätt att "lösa" bostadsbristen. Istället måste vi ha en bostadspolitik som är inriktad på att bygga billiga hyresrätter. Det finns ingen anledning till att unga ska behöva bo sämre. Det går att bygga bra lägenheter som dessutom är billiga. Det är korkat att bygga lägenheter med dålig standard redan från början. Nybyggda hus ska hålla i många år och då är det bättre att bygga ordentligt.

### **Hur ska man göra andrahandsmarknaden tryggare?**

Andrahandsboenden är ingen lösning på bostadsbristen. Samtidigt är det viktigt att de som bor i andra hand inte blir rättslösa eller tvingade till att betala ockerhyror. Så länge det i praktiken råder marknadshyror för andrahandsboenden så kan hyresvärdar pressa upp hyrorna så långt de vill. Det måste bli ett stopp för den utvecklingen, samma regler ska gälla när man hyr ut en bostadsrätt som en hyresrätt i andra hand. Dessutom måste det återigen bli möjligt att kunna överklaga för höga hyror i efterhand.

**Varför ska de som bor i förorterna betala lika mycket för en lägenhet som de som bor inne i stan?**

Redan idag tar man hänsyn till läget när man sätter hyran på en lägenhet. För de flesta är det viktigt att det är nära till kollektivtrafik, affärer, samhällsservice och liknande. Däremot skulle marknadshyror göra att hyrorna sköt i höjden, dels i många förorter, men allra främst inne i stan. Det skulle leda till att vissa områden helt stängs för låginkomsttagare och bidra till ytterligare segregation.

Statistiska centralbyrån:

<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/tabell-och-diagram/genomsnittlig-byggnadskostnad-per-kvm-bostadsarea-for-gruppbyggda-smahus.-ar-19492014.-riket/>

Hyresgästföreningen:

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/unga-vuxna-2017/unga-vuxnas-boende-2017.pdf>

Boverket:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>



## Ordlista

### **Allmännyttan**

Allmännyttan är kommunala bostadsföretag över hela Sverige. Omkring hälften av alla hyreslägenheter ägs idag av privata hyresföretag, den andra hälften av kommunerna. Dessa kommunala bostadsbolag är det som kallas för allmännyttan.

### **Miljonprogrammet**

Miljonprogrammet var ett program för bostadsbyggande i Sverige 1965–1975. Under åren byggdes det ca 940 000 lägenheter varav ungefär en tredjedel i allmännyttans regi.

### **ROT-avdrag**

Ett avdrag från sin skatt för arbetskostnaden när man anlitar någon för reparation, underhåll samt om- och tillbyggnad av ens bostad.

