



# Bostads- politisk rapport

En boendepolitik för social  
sammanhållning och en bättre  
miljö

## Innehållsförteckning

Ökande klyftor	3
Klasspolitik och ensidiga marknadslösningar	4
Vår vision	7
Nya verktyg	8
Blandade upplåtelseformer	8
Kommunernas ansvar	11
Värna hyresrätten	12
Allmännyttan - ett viktigt verktyg	14
Ett nytt program för fler attraktiva bostadsområden, ökad sammanhållning och en bättre miljö	14
Bostadsbidragens roll	16

## Ökande klyftor

Många år med socialdemokratiskt samhällsbygge och social bostadspolitik har lämnat i arv en, om man jämför med i andra länder, förhållandevis god tillgång på bra bostäder för hela befolkningen. De allmännyttiga bostadsföretagen har kunnat utgöra viktiga instrument för social sammanhållning och utjämning. Dagens bostadsmarknad fungerar fortfarande bra på många håll runt om i landet. En lång period av god sysselsättning, låga räntor och stigande reallöner har gjort att många hushåll kunnat förverkliga sina bostadsdrömmar med hyrda eller ägda bostäder. Bostadsutgifternas betydelse i hushållens budget har minskat under en följd av år.

Samtidigt ser vi att skillnaderna mellan vad olika hushåll lägger ner på boendet har ökat. Skillnaderna ökar även när det gäller bostadsstandard. Vi ser en ny typ av fattigdom breda ut sig med en ökad trångboddhet bland familjer med många barn eller med en ensam försörjare. Detta är främst ett problem för boende i hyresrätter. Tre av fyra hushåll som räknas som trångbodda bor i hyreslägenheter. Sociala och ekonomiska problem leder till ökad hemlöshet och fler, även familjer med barn, tvingas lämna sin bostad.

Samtidigt som boendet på många orter är hyggligt integrerat och jämlikt präglas en del, särskilt större, städer idag av ett utpräglat segregerat boende med ökande klasskillnader och etnisk uppdelning. Nyanlända flyktingar, människor med låga inkomster, arbetslösa och ungdomar måste söka sig till områden där människor med höga inkomster inte vill bo. En ökad segregering hotar den tillit och solidaritet som vi vill ha i samhället. Stora delar av de områden som byggdes under de så kallade miljonprogramsåren är i behov av upprustning, och det gäller inte bara husen utan områdena i sin helhet. Denna centrala utmaning för bostadspolitiken är också en strategisk möjlighet till utveckling och förnyelse – en möjlighet som nu måste tas tillvara. Bostadspolitiken behöver utvecklas till en politik för ett bra boende i vidare mening där väl fungerande närmiljöer med bra skolor, social och annan service, arbetsplatser, kultur och föreningsliv ingår. Fler attraktiva bostadsområden måste skapas.

Hyresrätten fyller flera viktiga funktioner på bostadsmarknaden, men hyresrättens ställning försvagas nu på många ställen runt om i landet. Det finns många som tycker det är bekvämt och praktiskt att bo i hyresrätt och det finns stort intresse för hyresrätter, även nybyggda, främst i attraktiva områden. Hyresrätten är ett bra alternativ för människor som vill flytta för att pröva på ett nytt arbete eller som mer tillfälligt har ett behov av bostad på en ort. Hyresrätten är också ett boendialternativ för grupper som av ekonomiska skäl inte har

köpkraft nog att efterfråga ett eget hus eller bostadsrätt, eller som av andra skäl inte kan eller vill hantera det förvaltarskap som är förenat med att äga sitt eget hus eller bostadsrätt.

Det nuvarande bruksvärdesbaserade hyressättningssystemet står idag under starkt tryck, särskilt i Stockholmsområdet, där det råder en osund marknad präglad av svarthandel, utförsäljningar av hyresrätter och ombildningar till bostadsrätter i ett rasande tempo. Vi är starkt kritiska till denna utveckling. Tillgången på hyresrätter minskar även till följd av en otillräcklig nyproduktion. Hyresrättens marknadsandel sjunker därför drastiskt, särskilt i storstadsområdena. Andelen unga (22-27 år) med egen bostad har nu sjunkit till drygt 50 procent och många tvingas hyra i andra hand eller bo kvar i föräldrahemmet. För äldre som behöver flytta till ett mindre och anpassat boende saknas också ofta alternativ, vilket försämrar rörligheten på bostadsmarknaden ytterligare. Att flytta till en modern lägenhet anpassad för äldres behov kan för många vara ett attraktivt alternativ till kvarboende. Oftast innebär det dock en mindre bostad till en högre löpande månadskostnad.

På orter med avfolkning dras bostadsföretagen däremot med outhyrda lägenheter och svag ekonomi. Villor och bostadsrätter är lågt värderade och måste ofta avyttras med förlust av den som vill flytta.

## Klasspolitik och ensidiga marknadslösningar

En välskött ekonomi bidrar till låga räntor, en viktig fråga för alla som vill investera och som äger sin bostad. Nu ser vi hur inflation och bostadsräntor stiger, samtidigt som vi står inför en lågkonjunktur som vi inte vet hur djup eller långvarig den blir. Ett miljonlån har redan blivit 1 200 kronor dyrare per månad sedan valet 2006. En halv miljon människor har efter det att regeringen införde kraftigt höjda avgifter lämnat arbetslöshetsförsäkringen och kommer att bli hänvisade till socialbidrag om de blir arbetslösa. Unga familjer med höga lån och små marginaler där någon av föräldrarna står utan arbetslöshetsförsäkring riskerar att hamna i en mycket svår ekonomisk situation. Motsvarande försämringar drabbar de många som nu efter borgarnas så kallade reformer i sjukförsäkringen riskerar utförsäkring. Sverige behöver en ny regering som ser dessa samband och värnar jobb, solidaritet och rättvisa.

Den borgerliga regeringens kraftigt sänkta fastighetsskatt för de mest värdefulla fastigheterna utgör en pinsamt tydlig klasspolitik med stora, delvis ofinansierade, omfördelningar till fastighetsägare i de mest välbeställda områdena. Det är sannerligen inte till dessa områden

som det krävs något miljardprogram för ett bättre boende. Den höjda reavinstskatten och räntan på uppskovsbelopp i samband med försäljning av bostad försämrar dessutom rörligheten på bostadsmarknaden. Det har blivit dyrare att byta bostad. Samtidigt har stöden till nyproduktion av flerfamiljshus tagits bort vilket gör det ännu svårare för unga, flyktingar och andra att överhuvudtaget etablera sig på bostadsmarknaden.

Den borgerliga regeringen har reducerat bostadspolitikens roll till enbart en fråga om jämvikt på en marknad mellan utbud och efterfrågan. Av den nya målformulering för bostadspolitikern framgår detta med all önskvärd tydlighet:

”Målet för bostadspolitikern är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”<sup>1</sup>

Med höjda priser osynliggörs stora grupperns behov av bostäder, nämligen alla de som inte har råd att efterfråga en bostad till rådande marknadspris. Man säger sig eftersträva valfrihet men det gäller bara den som har råd. I borgerligt styrda kommuner abdikerar ansvariga politiker från sitt bostadsförsörjningsansvar och lämnar över helt till marknadens aktörer. I kommuner som Vellinge, Danderyd och Täby hänvisar man utan vidare till bristen på bostäder när man säger sig endast kunna ta emot ett fåtal flyktingar eller i värsta fall inga alls. Tydliga krav behövs som säkerställer en vettig planering och ett solidariskt ansvarstagande för bostadsförsörjning för mindre köpstarka grupper på bostadsmarknaden som flyktingar och ungdomar.

För någonstans måste även människor med ”låg köpkraft” kunna hänvisas. I många andra europeiska länder finns socialt kategoriboende, så kallat social housing, för boende med låga inkomster och funktionsnedsättning. Detta utgör en beprövat dålig modell där segregering är själva utgångspunkten och stigmatisering och befästa sociala och andra klyftor mellan människor resultatet. Sverige har som ett viktigt inslag i den generella välfärdspolitikern valt en annan modell, där allmännyttiga bostadsföretag utgör ett viktigt instrument för ökad sammanhållning och minskad segregering. Allmännyttan syftar till att erbjuda bra bostäder med god standard till breda grupper i samhället. Allmännyttan tar i praktiken ett stort och i dagsläget ökande ansvar för socialt utsatta grupper. Att uppdraget på så sätt för allmännyttiga

---

<sup>1</sup> Utgiftsområde 18, Bostadspolitikern, bilaga till budgetpropositionen 2008 (prop.2007/08:1).

Detta kan ställas mot portalformuleringen i den socialdemokratiska regeringens målformulering: ”Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar.”

bostadsföretag går utöver krav på ekonomisk avkastning är försvarligt både ur ett samhällsekonomiskt och socialt perspektiv. Genom klasspolitik och tvetydig hållning till de allmännyttiga bostadsföretagen finns risken att den borgerliga regeringen nu skapar en situation där ”social housing” återstår som alternativ. En central uppgift framöver är att försvara grunden för de allmännyttiga bostadsföretagen som en del av den generella svenska välfärdsmodellen i förhållande till EG:s regelverk. Osäkerheten kring allmännyttan måste undanröjas och dess roll utvecklas för nya tag i en politik för goda bostäder och social sammanhållning.

Detta är inte en uppgift som den borgerliga regeringen visat något konkret engagemang för. Dess agerande har endast stärkt osäkerheten kring de allmännyttiga bostadsföretagens framtid. I kommuner med borgerliga majoriteter drivs utförsäljningar av allmännyttans hyresrätter fram, ofta i strid mot många kommunmedborgares uttryckliga vilja. Privata fastighetsägare har ofta ett starkt ekonomiskt intresse av att ombilda fastigheter i attraktiva områden till bostadsrätter och beståndet av hyresrätter inom kommunen minskar. Ett exempel är Ekerö där försäljning av det kommunala bostadsföretaget fortskrider, trots starka protester från kommunens invånare och krav på folkomröstning. Frågan sägs endast beröra de boende i fastigheterna, inte kommunmedborgare i allmänhet. Att kommunen kommer att behöva hyresrätter framöver för att till exempel ungdomar ska ha en chans att flytta hemifrån utan att behöva byta kommun tas inte någon hänsyn till. I andra kommuner, till exempel Vaxholm, som redan sålt ut sitt bestånd av hyresrätter har detta redan blivit ett problem, man har till exempel inte någonstans att hänvisa tillfällig arbetskraft som kommunen är i stort behov av.

Nuvarande utveckling på bostadsmarknaden medför ökande segregering som, om det får fortsätta, driver fram socialt kategoriboende, social housing, för människor med funktionsnedsättning och låga inkomster. Detta är en utveckling som måste brytas och det snarast. Vi avvecklade en gång i tiden de dåtida fattigstugorna och vi vill inte ha dem tillbaka, nu i någon nymoderat version framdrivna av en borgerlig regering utan känsla för betydelsen av social sammanhållning och solidaritet mellan människor med olika bakgrund och förutsättningar.

Vad stora delar av allmännyttans bestånd nu behöver är modernisering och utveckling, inte utarmning och avveckling. De hus och områden som byggdes under miljonprogramsåren, även småhusområden, är ofta ensidiga i sin utformning och de har en hög energiförbrukning. Minskad energianvändning kan därför bli en viktig del av ett socialt och miljömässigt renoveringsprogram för dessa områden. Över en tredjedel av samhällets energianvändning

går idag till uppvärmning av byggnader. Frågor som rör ökad energieffektivitet i bostäder är centrala från klimat- och miljösynpunkt. Den socialdemokratiska regeringen satte 2006 upp målet att den totala energianvändningen i bostäder bör minska med 20 % till år 2020 och med 50 % till år 2050. Energieffektiviseringsutredningen visar nu att Sverige redan med de styrmedel som den socialdemokratiska regeringen införde med god marginal når målet om 20 % generell energieffektivisering fram till 2020 och att potentialen framöver är mycket stor. Mot denna bakgrund föreslås nu en skärpning av målet till 2020 till 30 %. Vad som också krävs är samhällelig planering och stöd, till exempel när det gäller en vettig stadsplanering med fungerande kollektivtrafik, om vi inte vill bygga fast oss helt i ett bilberoende samhälle av amerikansk modell. Detta är viktigt också utifrån ett folkhälsoperspektiv. Men inte heller här finns någon framsynt politik från den borgerliga regeringen, eftersom man i praktiken avvisar såväl samhällsplanering som marknadspåverkande styrning inom bostadsområdet.

## Vår vision

Vi ser bostadspolitiken som ett inslag i den generella välfärdspolitiken och som en del i samhällsbyggandet för en långsiktigt hållbar utveckling. Även om bostaden för många är en central och överkomlig del av den privata konsumtionen och ett mål för enskilt sparande, gäller inte detta under alla skeden i livet och inte alla grupper i samhället. Därför måste bostaden också betraktas som en social rättighet och samhället måste ha ett ansvar för att trygga bostadsförsörjningen. Vi vill ha ett samhälle där alla människor, inte bara de med goda ekonomiska förutsättningar, ges möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en stimulerande och trygg miljö.

Vi vill ha ett samhälle med minskade klyftor och ökad social sammanhållning. Vi vet att detta kräver fler attraktiva bostadsområden med ökat inslag av blandade upplåtelseformer. Vi vet också att det finns bra modeller och goda exempel på hur lokal samverkan mellan boende, kommun, bostadsföretag, föreningsliv och näringsliv kan mobilisera den kraft som krävs för att lyfta hela områden och göra att fler människor kan komma till sin rätt och förverkliga sina livsprojekt och drömmar. Vi behöver stärka den sociala infrastrukturen i samhället och där utgör bostaden och boendemiljön en viktig del.

Vi tycker att det är viktigt att minska trösklarna in på bostadsmarknaden för ungdomar, flyktingar och andra nytillträdande, inte minst i tillväxtområden och universitetsorter.

Vi inser betydelsen av en fungerande bostadsmarknad för sysselsättningen och ekonomisk tillväxt. En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för rörligheten på arbetsmarknaden.

Vi inser också betydelsen av ökad tillgänglighet och en rörlighet på bostadsmarknaden där äldre som kan och vill flytta till ett bättre anpassat boende kan göra detta, och på så sätt möjliggöra för yngre att förbättra sin boendestandard. Vi vill minska trångboddheten bland familjer med många barn eller med en ensam försörjare.

Vi vill ta ett ansvar för bostäders energianvändning och miljö- och klimatpåverkan och för en samhällsplanering som inte ensidigt bygger fast oss i ett ökat bilberoende utan är inriktad mot en hållbar utveckling.

## Nya verktyg

### Blandade upplåtelseformer

I insatser hittills för att bryta boendesegregation har alltför lite gjorts för att ändra de fysiska strukturer som bär upp segregationen. Ensidighet i bebyggelse skapar ensidighet i befolkningssammansättning. Det är ett problem som man ofta talar om när det gäller miljonprogramsområden, men som kan vara ett lika stort problem i andra områden. Stora villaområden är ofta mera segregerade än områden med ensidig bebyggelse av hyresrätter. På senare år har det blivit allt tydligare hur stor betydelse god samhällsplanering och en blandning av olika bostadstyper med olika upplåtelseformer har för att bryta segregationen och skapa sammanhållning.

Kommunerna behöver bättre verktyg bland annat för att kunna medverka till att säkra blandade upplåtelseformer. I dagsläget innebär detta främst att se till att även hyresrätten finns företrädd i ett område. Kommunerna har sedan 70-talet haft krav på sig för att verka för en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. I praktiken har detta uppdrag dock inte tagits på tillräckligt stort allvar, bland annat eftersom kommunerna haft begränsade möjligheter att påverka valet av upplåtelseform i samband med nyproduktion. Den lagstiftning som finns gällande markanvändning är oklar och många kommuner prövar sig fram och hoppas ingen överklagar eller på annat sätt motsätter sig de konstruktioner som nu används. Nästan alla verktyg kommunerna använder hör dessutom ihop med ett eget markinnehav.

I en del andra länder kan upplåtelseformerna låsas fast i detaljplaner eller motsvarande men inte i Sverige. Med denna möjlighet är omvandling till bostadsrätt en planfråga man då kan ta ställning till från kommunens sida och pröva rättsligt mot bakgrund av en lagstiftning som utgår från idén om betydelsen av blandade upplåtelseformer. Fördelen är att man får ett marknadspris på marken som inte är manipulerat och att man säkerställer att den minskade intäkt kommunen får när man kräver hyresrätt inte efter ett par år omvandlas till vinst genom en omvandling till bostadsrätt.

I befintliga områden handlar det om att skapa förutsättningar för mer blandade upplåtelseformer vid kompletteringsbebyggelse. Många traditionella miljonprogramsområden är relativt glest exploaterade och förutsättningarna för att komplettera bebyggelsen med andra upplåtelseformer och bostadstyper är bra. Flera av de traditionella miljonprogramsområdena som ursprungligen byggdes i perifera lägen har idag genom att städerna vuxit blivit mer centrala. Det skapar nya möjligheter för att erbjuda bra mark för nya attraktiva bostäder.

Det kan till exempel handla om att som nu sker på många håll möta efterfrågan från allt resursstarkare pensionärer på attraktiva lägenheter i hyresrätt, bostadsrätt och även kooperativ hyresrätt. Detta öppnar möjligheter för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden när de lämnar villor, bostadsrätter och eller hyreslägenheter som inte är anpassade för åldrandes behov. Genom att på så sätt tillmötesgå efterfrågan på mer anpassat boende (som de bidrar till att finansiera) från aktiva pensionärer kan behoven av särskilt boende för äldre skjutas fram i tiden, samtidigt som bostäder frigörs till barnfamiljer och andra.

För alla aktörer på bostadsmarknaden, de boende, bostadsföretag och kommunerna är de finansiella och skattemässiga spelreglerna av stor betydelse vid sidan av planfrågorna. När de ändras skapas osäkerhet och den sammantagna effekten av förändringarna som den borgerliga regeringen gjort är att redan rika gynnats och att det blivit dyrare att byta bostad. I ett läge när en strategisk möjlighet finns för förnyelse på bostadsmarknaden och när många i den stora och resursstarka 40-talistgenerationen är beredda att lämna sina ägda lägenheter och villor för bättre anpassat boende hejdas detta genom ökad reavinstskatt och ränta på uppskovsbelopp. Socialdemokraterna planerar inte någon skattechock för Sveriges villa- och radhusägare. Vi vill ha stabila spelregler. För villorna taxerade till mer än 5 miljoner kronor är dock en höjning av skatten motiverad. Det är orimligt att inte mer skall tas ut för dem än för ett normalt radhus i ett tillväxtområde. En begränsningsregel kommer att finnas för att småhusägare inte ska behöva betala mer än 4 % av sin inkomst i fastighetsskatt. För att

gynna rörligheten vill socialdemokraterna också söka finansiering för att ta bort räntan på uppskovsbeloppen. Även boende med tomträtt bör ha möjlighet att långsiktigt planera sin ekonomi. Idag ser vi hur avgälderna höjs i många kommuner och marknadspriser slår igenom i form av stora höjningar. Vi vill att systemet med tomträttsavgälder ses över så att det tillgodoser rimliga krav på förutsebarhet och likabehandling.

Villaägare, bostadsrättsföreningar och dess medlemmar, samt hyreshusförvaltande bolag påverkas naturligtvis alla av skatter, men på delvis olika sätt. Det är angeläget att skattesystemet inte direkt gynnar eller missgynnar någon boendeform. Ett kärt diskussionsämne inom bostadspolitiken är därför hur man ska uppnå skattemässig neutralitet mellan olika upplåtelseformer. Det är emellertid inte oomtvistat hur en sådan neutralitet ser ut eftersom ett antal delvis motstridiga intressen ska tillgodoses. De flesta är dock överens om att hyreshusförvaltande bolag idag dubbelbeskattas genom att både fastighetsskatt och skatt på ekonomisk rörelse tas ut. För att förbättra de ekonomiska villkoren för hyresrätten och minska de negativa effekterna av dubbelbeskattningen av hyreshusfastigheter vill vi därför att möjligheterna att finansiera en sänkt fastighetsskatt för dessa ses över. Ett annat problem gäller reglerna för taxering av bostadsrättsföreningar med lägenheter i form av radhus eller gruppbyggda småhus. Av någon anledning är reglerna så utformade att lägenheterna i dessa föreningar taxeras som småhusenheter, medan bostadsrättsföreningar med lägenheterna ovanpå varandra i ett flerbostadshus taxeras som hyreshusenheter. När nu dessutom en ny upplåtelseform införs, ägarlägenheter, som juridiskt kommer att fungera som en villafastighet förstärks nuvarande skillnad i avdragsrätt för räntekostnader mellan bostadsrätt och äganderätt. De skattemässiga förutsättningarna för gemensamt ägt och enskilt ägt boende blir än tydligare. Vi anser att förutsättningarna för bostadsrättsboende bör ses över.

Vi vill också att fler boende i stora ensidiga hyreshusområden ska kunna äga sin bostad, antingen genom kompletteringsbebyggelse, ombildning till bostadsrätt eller genom nya former av hyr-köpmodeller. Det finns exempel på allmännyttiga bostadsföretag som redan försöker åstadkomma detta. I de områden där det av bostadspolitiska skäl vore bra att få fler äganderätter kan det vara svårast att låna i bank och de som bor där är ofta personer med sämre möjlighet att få banklån. Vi tror att det kan behövas bättre anpassade ägarmodeller för att lösa detta. Ett exempel kanske kan vara en hyr-köpmodell där den som hyr en bostad får ett bindande löfte om att få köpa just denna bostad efter viss tid mot ett visst bosparande i ett säkrat system hos fastighetsägaren. Detta tror vi skulle kunna göra det möjligt för fler som har svårt att få lån, eller som inte vill låna, att med tiden kunna överta sin bostad. Vi vill också hitta former för att kommunala bostadsföretag ska kunna gå in som ägare av lägenheter i bostadsrättsföreningar som fortsätter att upplåtas med hyresrätt. Det kan vara en

bra modell för att åstadkomma en blandning av upplåtelseformer inom en och samma fastighet, kanske i samband med en större renovering eller ombyggnad, så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Vi vill dessutom se över hur tomträttsinstrumentet skulle kunna användas för att ge fler grupper möjlighet att förverkliga ett eget boende. Ett viktigt sparmål för många hushåll är ett eget boende och vi vill underlätta sätt att stimulera ett ökat bosparande. En väl fungerande marknad för bostadsfinansiering är central. Socialdemokraterna motsätter sig därför utförsäljningen av SBAB som liksom hittills kan spela en viktig roll för sund konkurrens och produktutveckling för bostadsfinansiering i de boendes intresse.

- Vi vill skapa förutsättningar för att i detaljplan föreskriva viss upplåtelseform, inte som idag bostäder generellt, som ett instrument för att åstadkomma en ökad blandning av upplåtelseformer. Detta är viktigt för att kunna motverka såväl bostadsbrist som segregation. I vissa bostadsområden behövs fler småhus, medan det i andra behövs fler hyresrätter, vilket kan komma att påverka markpriserna. Viktigt är att det finns regler som gör att inte hyresrätter som möjliggörs på detta sätt omedelbart kan omvandlas till bostadsrätter.
- Vi vill ha skatteregler inom fastighetsområdet som är rimliga och som ger stabila planeringsförutsättningar. Vi vill höja fastighetsskatten för villor taxerade till mer än 5 miljoner kronor. Vi vill införa en begränsningsregel som innebär att småhusägare inte ska behöva betala mer än 4 % av sin inkomst i fastighetsskatt. Vi vill att möjligheterna att finansiera ett borttagande av räntan på uppskovsbeloppen undersöks, detta för att bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. För att åstadkomma rimligare konkurrensvillkor för hyresrätten och minska effekterna av nuvarande dubbelbeskattning vill vi finna finansiering för en sänkning av fastighetsskatten på hyresrätter. Vi vill också se över tomträttsavgälderna i syfte att tillgodose krav på förutsebarhet, likabehandling och rimliga avgäldsuttag.
- Vi vill att fler i områden som idag domineras av hyresrätter ska få möjlighet att äga sin bostad och därigenom åstadkomma en ökad blandning av upplåtelseformer också i dessa områden. Vi vill säkerställa ägarformer som gör detta möjligt.

#### Kommunernas ansvar

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är idag vare sig speciellt tydligt eller operativt. Kommunen ska ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Detta kan tolkas som att kommunerna inte

har något ansvar för nytillkomna på bostadsmarknaden, som flyktingar och andra nya svenskar eller ungdomar som flyttat till kommunen för att studera eller arbeta. Det är till exempel viktigt att de flyktingar som Sverige tar emot blir ett ansvar för många fler kommuner än vad som gäller idag, inte minst vad gäller boendet.

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen behöver skärpas och förtydligas i syfte att öka tillgången på bostäder för nytillkomna på bostadsmarknaden som ungdomar och flyktingar, men även för att klara bostadsefterfrågan för äldre som vill söka sig till ett fullservicealternativ eller anpassat boende samt för personer som behöver flytta för att kunna byta eller få arbete. Det är viktigt att kommuner och regioner fullt utnyttjar sina möjligheter att tillämpa ett helhetsperspektiv i samhällsplanering och byggande. Goda boendemiljöer som tillgodoser olika behov är lika viktiga som goda bostäder för människornas välfärd och för samhällsutvecklingen. Det är också viktigt att kommuner ger service i form av bostadsförmedling eller på annat sätt fullgör krav på service och information och även gör det möjligt för personer och hushåll med små resurser att kunna signalera sina behov av bostad eller byte av bostad till beslutsfattare och bostadsföretag.

- Vi vill förtydliga kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen i en skärpt bostadsförsörjningslag. Som ett led i detta bör ingå att kommunerna ska tillhandahålla bostadsservice, som innebär en officiell bostadsförmedling eller annan service.

### Värna hyresrätten

En viktig uppgift för bostadspolitiken är att se till att det finns olika upplåtelseformer att välja mellan på i varje ort. För att det ska kunna uppnås måste politiken vara balanserad och anpassas efter de förutsättningar som hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt har på bostadsmarknaden. De två sistnämnda omsätts på en marknad där priset bestäms efter förhållandet mellan utbud och efterfrågan. För den som bor i äganderätt eller bostadsrätter är fri prissättning den accepterade normen. När man väl äger bostaden kan utgifterna förutses relativt väl och mer långsiktigt, förutsatt att skatteregler är stabila och penningpolitiken bedrivs på ett ansvarsfullt sätt så att räntechocker undviks. När det gäller hyresrätten däremot skulle fri hyressättning få konsekvenser inte bara för en enskild bostad som byter ägare utan för alla boende. De bostadssociala konsekvenserna skulle bli orimliga. När det gäller hyresrätten är vi därför inte beredda att acceptera konsekvenserna av en fri prissättning, det vill säga marknadshyror. Bostaden är en så viktig förutsättning för ett bra liv att hyresgästernas trygghet och möjlighet att planera sin ekonomi prioriteras på hyresmarknaden. Särskilt på orter där utbudet av hyresrätter inte motsvarar efterfrågan är det

angeläget att hyresgästen skyddas mot kraftiga hyreshöjningar som skulle bli följden vid en direkt marknadsprissättning av hyran.

Även om fördelarna med dagens system för hyressättning överväger ett system med marknadshyror, så finns det också problem när bruksvärdeshyror hamnar långt under en förmodad marknadshyra. Det är inte ovanligt med en olaglig handel med hyreskontrakt där mindre nogräknade personer slår mynt av värdet på ett hyreskontrakt. För det andra kan hyresrätten ha svårt att hävda sig i konkurrensen mot främst bostadsrätten på orter där efterfrågan är stor, där det är tydligt hur de boende liksom ägarna av hyreshus vill få ut marknadsvärdet genom ombildning till bostadsrätt. Vid nyproduktion är det oftast svårare att få en hållbar ekonomisk kalkyl vid byggande av hyresrätt än av bostadsrätt. Nu aviseras dessutom en ny upplåtelseform, ägarlägenhet, med full avdragsrätt för lån på samma sätt som gäller för villafastigheter, vilket ju ger dem en fördel jämfört med bostadsrätter.

Slutsatsen av detta resonemang är att om vi socialdemokrater vill undvika marknadshyror och istället ha en hyressättning som styrs av också andra principer än utbud och efterfrågan krävs aktiv politik och ett mer framsynt ansvarstagande från parterna på bostadsmarknaden.

- Vi vill långsiktigt förbättra de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten. De räntesubventioner och investeringsstöd som tidigare fanns har tagits bort av den borgerliga regeringen utan att ersättas av något annat än en mycket begränsad sänkning av fastighetsskatten. Man kan naturligtvis tänka sig att återinföra någon form av (generellt) investeringsstöd. Vårt huvudförslag är emellertid att ytterligare sänka, och på sikt helst avveckla, fastighetsskatten på hyreshus. Förutom att en sådan åtgärd naturligtvis förbättrar lönsamheten så skulle man lösa ett principiellt fel i beskattningen av hyreshus. Ägare av hyreshus dubbelbeskattas genom att de krävs både på fastighetsskatt och på inkomstskatt av näringsverksamhet (bolagsskatt). Detta hindrar naturligtvis inte att det, särskilt i tider med vikande konjunkturläge, också kan behövas riktade och begränsade investeringsstöd, till exempel för byggande av billiga hyresrätter för ungdomar och studerande.
- Det är viktigt att kommunerna använder sina egna bostadsbolag för att bygga hyresrätter och medverka i områdesutveckling, och det gäller särskilt på orter med stor efterfrågan. Genom att öka utbudet av hyresrätter minskar pressen på hyressättningsystemet.
- Skillnaden mellan den hyresnivå som är resultatet av någon form av bruksvärdessystem och vad det skulle bli med marknadshyror får inte bli för stor, då kommer problemen med svartkontrakt, ombildning till bostadsrätt och minskad nyproduktion av hyresrätter bli allt svårare att bemästra. Vi anser att parterna genom förhandlingsöverenskommelser

inom ramen för bruksvärdesystemet kan, och ska, ta ansvaret för detta inklusive för lägesfaktorns betydelse.

#### Allmännyttan - ett viktigt verktyg

Målet med Allmännyttan är att erbjuda bra bostäder med god standard till breda grupper i samhället. Vi är många som någon gång under livet behövt eller kommer att behöva en bostad hos Allmännyttan.

Kommunerna behöver de allmännyttiga bostadsföretagen som ett fortsatt viktigt verktyg för att kunna uppfylla krav i en skärpt bostadsförsörjningslag. För detta syfte behöver de allmännyttiga bostadsföretagens roll definieras tydligare än vad som gäller idag. Detta måste göras på ett offensivt sätt i förhållande till EG:s regelverk och utan att missgynna andra aktörer. Även utredningen om allmännyttans villkor diskuterar och visar på sådana möjligheter (SOU 2008:38). Allmännyttan får inte reduceras till socialt kategoriboende, det vill säga social housing.

Kommunerna är idag enligt lag underkastade en begränsning när det gäller vinstutdelning från sina bostadsbolag. Tanken med denna bestämmelse är att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen ska drivas enligt en långsiktig självkostnadsprincip (som i och för sig ger utrymme för en viss utdelning av vinstmedel till ägaren) så skäligen hyresnivåer och verkligt besittningsskydd för hyresgästerna säkerställs. Hyrorerna i de kommunala bolagen ska sättas så att det blir möjligt att driva verksamheten långsiktigt, vilket innebär att bolagen ska kunna reinvestera och bedriva nyproduktion samt ge viss utdelning av vinstmedel till ägaren. Det är däremot inte förenligt med de allmännyttiga bolagens uppgift att genom vinstutdelning överföra kapital till kommunen för att finansiera annan kommunal verksamhet. Nuvarande regler om utdelningsbegränsning har ifrågasatts både i sak och för att reglerna är otydliga. Det är därför angeläget att se över reglerna så att de är tydliga och fyller sitt syfte.

- Vi vill förtydliga allmännyttans roll i förhållande till kraven i en skärpt bostadsförsörjningslag som ett offensivt instrument för förnyelse och utveckling av bostadsmarknaden och för social sammanhållning med minskade sociala och ekonomiska klyftor.

Ett nytt program för fler attraktiva bostadsområden, ökad sammanhållning och en bättre miljö  
Generella subventioner för att bygga nya bostäder tillhör inte de mest angelägna åtgärderna, även om bostadsbyggandet behöver öka från dagens nivå om cirka 35 000 lägenheter per år.

De befolkningsprognoser och bedömningar av reallöneökningar som vi har tillgång till indikerar att nybyggandet bör ligga på minst 40 000 bostäder per år. Generella bostadssubventioner av det slag som tidigare använts bedömer vi emellertid inte som effektiva. Vad som kan diskuteras är mer riktade insatser.

Det behövs en aktiv stadsbyggnadspolitik för fler attraktiva stadsmiljöer med bra service och ett minskat bilberoende. För att minska segregation och möta efterfrågan behövs både fler attraktiva bostäder och fler attraktiva bostadsområden. Vi behöver insatser för att ge fler större möjlighet att välja ett boende som passar dem och som ger ökad mångfald. Om vi ska minska vår klimatpåverkan krävs inte bara energieffektiva hus utan en energieffektiv samhällsplanering.

Vi vill ha ett nytt samlat program för stadsförnyelse inom främst fem områden. Dessa är:

- Energieffektivisering och minskad energianvändning i bebyggelse. Energikrav bör ställas vid ombyggnad. Samtidigt bör fastighetsägare som ingår i ett program för energieffektivisering kunna få stöd för omställningsinsatser. Stödet kan vara i form av skattelättnad eller direkt investeringsstöd. De boendes möjligheter att påverka sin egen individuella förbrukning av el och värme behöver förbättras. Även om subventionerna i första hand avser energieffektivisering är det viktigt att ombyggnaderna som genomförs med hjälp av statligt stöd sker utifrån ett helhetsperspektiv där andra ändrade behov och möjligheter vägs in, till exempel äldres och yngres behov av boende. Även kraven på energieffektivitet i ny bebyggelse måste skärpas. År 2020 bör 75 % av alla hus som byggs vara hus med litet eller inget behov av extern värmeförsörjning.
- Hållbar och framtidsinriktad samhällsplanering. Den täta europeiska staden med gator och kvarter skapar korta avstånd, bra förutsättningar för service och kollektivtrafik. Samtidigt ser vi hur externhandel och utglesning av bebyggelsen ökar vårt bilberoende och försvagar våra stadskärnor. En utveckling som leder till mindre attraktiva städer och större klimatpåverkan. En stor del av bebyggelsen från rekordåren behöver förändras i sin struktur. Nuvarande kommunala planmonopol ställer stora krav på hur vi bygger våra städer och misstag som görs idag kan få konsekvenser för många år framöver. Vi behöver formulera en ny stadsbyggnadspolitik för attraktiva och hållbara städer. Samtidigt måste regelverk ses över så att inte enskilda miljökrav bidrar till en samhällsplanering som i ett helhetsperspektiv är mindre hållbar. Idag kan till exempel krav på bullernivåer invid fasader försvåra en förtätning av våra städer som är viktig för att minska behovet av transporter. I praktiken riskerar staden/bebyggelsen att få anpassa sig till bilen/trafikens krav istället för tvärt om. Vi behöver också tänka nytt när det gäller mötesplatser för människor, föreningsliv och kultur.

- Äldres boende och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Riktade insatser kan behövas för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd, eller i delar av detta bestånd, om människor ska kunna bo kvar även när kraven på tillgänglighet ökar. En stor del av nuvarande bebyggelse byggdes när kraven var helt annorlunda än idag och kostnaderna för att eftermontera hissar och anpassa lägenheter är ofta mycket höga. På samma sätt behövs planeringsinsatser och stöd för lokaler för service och umgänge. System för att säkerställa att ny- och ombyggnation görs rätt från början behöver utvecklas. Men tillgänglighet handlar också om samhällsplanering, närhet till offentlig och kommersiell service och åtgärder i vår utemiljö. En ökad tillgänglighet på bra bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning leder till flyttkedjor och ökad rörlighet på bostadsmarknaden, vilket är till fördel också för andra grupper.
- Investeringar för sammanhållning, trygghet och välfärd. Att öka attraktiviteten i boendemiljön liksom de boendes delaktighet kräver stora insatser framöver i många områden och stadsdelar. Det handlar både om att bygga bort fysiska brister och lyfta områden med sämre status. Detta inbegriper också bra skolor och annan service. Vi har en unik möjlighet att förändra en stor del av bebyggelsen från rekordåren nu när stora insatser ändå måste göras för att tekniskt rusta och klimatanpassa bebyggelsen. Många av de kommunala bostadsbolagen har en stark ekonomi och behöver i samverkan med andra fastighetsägare och aktörer ta ett ännu större ansvar för att lyfta fler områden. Vi vill inom ramen för ”Miljardprogrammet till miljonprogrammet” ta initiativ till ett handslag mellan kommunerna, staten liksom aktörerna på bostadsmarknaden i syfte att genomföra en omfattande förnyelse av många av miljonprogrammets flerbostadshusområden. Genom förändringar i befintligt bestånd och kompletteringsbebyggelse kan vi skapa en större blandning av bostadstyper och upplåtelseformer i både flerbostadshusområden och villaområden. Länsstyrelsen bör få ett ökat tillsynsansvar för att kommunerna uppfyller målet om blandning.
- Fler boende i bebyggelse från rekordåren bör ges möjlighet att äga sin bostad. Vi vill säkerställa bra modeller för hur detta ska kunna förverkligas, kanske i samband med större renoveringar eller kompletteringsbyggen.

#### **Bostadsbidragens roll**

Bostadsbidragen är ett viktigt inslag i den sociala bostadspolitiken. De syftar till att möjliggöra för barn och äldre, som inte har så stora egna möjligheter att påverka sin situation att få tillgång till en god bostad. Inkomstprövningen i bidragen skapar dock marginaleffekter som försvårar för främst ensamstående föräldrar att genom ökat arbete förbättra sin ekonomiska situation. Ensamstående kvinnor med barn utgör den hushållstyp i befolkningen för vilka ekonomiskt bistånd, det vill säga socialbidrag, är vanligast. Ca 20 % i denna grupp fick ekonomiskt bistånd under 2006. Många ensamstående med barn är dessutom

trångbodda och skulle behöva förbättra sin bostadsstandard. Barnbidragen utgör här ett viktigt ekonomiskt tillskott utan marginaleffekter. En särskild fråga vad gäller bostadsbidragen är vilken bostadsrelaterad komponent som bör finnas i systemet. Reglerna bör på nytt ses över i syfte att minska marginaleffekter och möjliggöra höjd bostadsstandard för barn också i de fattigaste hushållen.

Pensionärer med låga inkomster har rätt till bostadstillägg (BTP). Det är viktigt att inte utformningen av bostadstilläggen försvårar för pensionärer med låga inkomster att flytta till ett bättre anpassat boende, något som ofta är förknippat med högre kostnader än det boende de lämnar.

- Vi vill se över bostadsbidragen i syfte att minska marginaleffekter och trångboddhet samt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

