



Folkpartiet

Kommittémotion

Motion till riksdagen

2005/06:fp117

MS

av Nina Lundström m.fl. (fp)

**Bostadskonsumenter och egenmakt**

---

## Sammanfattning

- Utgångspunkten i Folkpartiet liberalernas bostadspolitik är att du ska bestämma utifrån dina egna drömmar och förutsättningar hur just du ska bo.
- Bygg bostäder utifrån efterfrågan.
- Valfrihet innebär att det behövs både bostadsrätter, hyresbostäder, ägarlägenheter i flerbostadshus och småhus.
- Låt boende ombilda hyresrätter till bostadsrätter
- Friare hyressättning i nyproduktion.
- Krafttag mot svarthandeln med hyreslägenheter.
- Översyn av andrahandsuthyrning av bostadsrätt.
- Särskilda boenden för utsatta kvinnor måste garanteras.
- Socialt ansvar behövs – hemlösa behöver också bostäder.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Innehållsförteckning .....	1
Förslag till riksdagsbeslut.....	2
Sverige behöver en liberal bostadspolitik för ökad valfrihet.....	3
Utmaningar idag .....	3
Valfrihet i boendet .....	4
Bostadsrätter .....	5
Andrahandsuthyrning av bostadsrätter .....	6

Inrätta ägarlägenheter .....	7
Nya former av hyreskontrakt för hyresrätter i flerbostadshus .....	7
Friare hyressättning i nyproduktion .....	8
Hyran fastställs i förväg .....	9
Lägesfaktorn i hyressättningen .....	10
Svarthandel med hyreslägenheter .....	10
De kommunala bostadsföretagens och Hyresgästföreningens roll .....	12
Hyresstatistik .....	12
Särskilda boenden för utsatta kvinnor måste garanteras .....	13
Motverka diskriminering .....	13
Det sociala ansvaret – vräkningar och hemlöshet .....	14
Hemlösa behöver också bostäder .....	15
Öka möjligheterna att friköpa tomter .....	16

## **Förslag till riksdagsbeslut**

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om valfrihet i boendet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om rätten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om enkel majoritet gällande ombildande av hyresrätt till bostadsrätt.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa kravet på folkbokföring på fastigheten för att kunna rösta ja till ombildning.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa Lag om allmännyttiga bostadsföretag.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om översyn avseende andrahandsuthyrning av bostadsrätt.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att inrätta ägarlägenheter.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om tidsbegränsade hyreskontrakt.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om reformerat hyressättningssystem för nyproduktion.

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om svarthandel med lägenheter.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om särskilda boenden för utsatta kvinnor.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hemlösa.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vräkningar.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om tomträtt.

## **Sverige behöver en liberal bostadspolitik för ökad valfrihet**

Den svenska bostadspolitikerna fungerar inte. Stor bostadsbrist råder i storstadsregioner men också i kommuner i andra delar av landet som växer. Många människor saknar möjlighet att hitta en bostad eller byta bostad. Konsekvenserna är många: bostadsbrist i tillväxtkommuner, prisuppgång på ägda bostäder, svarta lägenhetskontrakt, höga boendekostnader och för liten individuell valfrihet.

Sverige behöver en ny bostadspolitik. Den enskilda människans möjligheter att ta makten över sin egen situation måste stå i fokus när framtidens bostadspolitik formas. Förutsättningarna för bostadsförsörjning, mångfald, valfrihet, integration och socialt ansvar grundläggs redan i och med planerandet av bostäder. En ny utmaning är hur dagens unga ska få en fast förankring på bostadsmarknaden. Kraven på hyresgäster har ökat i takt med att utbudet på bostäder inte ökat i samma utsträckning.

## **Utmaningar idag**

Bostadsbristen återfinns nu i flertalet regioner och 61 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner med bostadsbrist. Det är brist på alla former av bostäder, bland annat större bostäder, studentbostäder och bostäder som unga kan efterfråga. I några regioner kvarstår dock problemet med tomma bostäder, men dessa har minskat i antal. Behöver bostadsmarknaden fler eller färre regleringar? För Socialdemokraterna är svaret av allt att döma att det behövs fler regleringar. Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter har försvårats eller till och med omöjliggjorts, de kommunala bostadsbolagens roll gynnas, införandet av ägarlägenheter förhindras. Vi vill visa på en annan väg ut ur bostadskrisen.

Receptet måste istället vara att förnya den politiska inriktningen, en politik som tar sikte på att öka människors inflytande och möjligheter att ta makten över det egna boendet. En rad åtgärder måste till som större utrymme för privat ägande, färre krångliga regleringar, ökad konkurrens och lägre beskattning. Långsiktighet är ett annat nyckelbegrepp för att nyproduktionen ska komma igång. De risker som tas måste vara rimligt förutsägbara. Ju mer förutsägbarhet som råder, desto mindre riskpremie måste till för att det ska byggas bostäder.

Produktion och prissättning av hyreslägenheter måste anpassas mer till människornas värderingar, behov och önskemål. Produktutveckling måste även underlättas för hyresrätter.

Riksdagens revisorer har i en förstudie beskrivit gjorda uppskattningar av värdet på svarthandeln. År 2001 uppskattades värdet av svarthandel till cirka 150 000 kronor per rum för lägenheter i Stockholm. På ett år motsvarar detta cirka 1 miljard kronor. I Göteborg anges normalpriset år 2002 på den svarta marknaden ligga på 150 000–200 000 kronor för en central hyresrätt. Totalt sett för hela Sverige anges en uppskattning på svarthandel på 2 miljarder kronor, mörkertalet är dock stort genom att få fall kommer till polisens kännedom. Svarthandeln kan ses som en indirekt marknadsanpassning av hyrorna genom svarta överlåtelse.

## **Valfrihet i boendet**

Det behövs lägenheter, villor och radhus och dessa kan ägas på olika sätt. Vissa kan upplåtas som hyresrätter. Proportionerna mellan de olika boende- och ägarformerna ska individerna bestämma. Att vissa människor vill bo i hyresrätt kan inte vara ett argument för att hindra andra människor att bo i bostadsrätt.

Ett viktigt sätt att ge den enskilda människan mer makt över det egna boendet är att låta de hyresgäster som så önskar ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Bostadsrätten är en upplåtelseform som innebär ökat inflytande och ökat ansvar för den enskilda människan. Att fler människor direkt eller indirekt äger sin bostad, i form av antingen ägarlägenheter eller bostadsrätter, är en utveckling som inte ska stoppas genom politiska beslut. En annan form av ökat inflytande kan vara möjligt genom kooperativ hyresrätt. Denna form har inte fått något genomslag på bostadsmarknaden, men de boende som inte ser bostadsrättsformen som mest lämpad kan öka boendeinflytandet genom kooperativ hyresrätt.

## Bostadsrätter

På flera håll i landet, bland annat i Stockholm, väljer nu allt fler människor att bilda bostadsrättsföreningar och ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Detta utvidgade privata ägande har inte setts med blida ögon av Socialdemokraterna. Regeringen har blåst till strid mot det privata ägandet. Ett mycket tydligt exempel på den negativa inställningen är motståndet mot ägarlägenheter.

En regel har införts som innebär att minst två tredjedelar, i stället för som tidigare enbart enkel majoritet, av hyresgästerna måste vara överens om att ombilda en fastighet från hyresrätter till bostadsrätter. Ett argument som brukar användas mot att fler hyresrätter förvandlas till bostadsrätter är att det riskerar att leda till segregation. I själva verket innebär ett ökat eget ägande en chans att bryta upp från den negativa spiral av vanmakt och utanförskap som präglar många utsatta bostadsområden, inte minst inom det så kallade miljonprogrammet.

När människor får större inflytande över det egna boendet ökar det engagemanget också för bostadsområdet. Med fler bostadsrätter blir det även en bättre blandning av olika upplåtelseformer – bostadsrätt, hyresrätt och även på sikt ägarlägenheter om våra förslag går igenom.

Fler former av boende skapar mångfald. Det skapar nya möten mellan människor med olika bakgrund. Det leder till mer av integration, snarare än till ökad segregation. En annan viktig följd effekt med blandade upplåtelseformer och former av boende är att detta även påverkar utvecklingen inom bland annat skolan och förskolan. En hög omflyttning och utflyttning har skett i bostadsområden med 100 procent hyresrätter där byte av upplåtelseform eller bostadsform är omöjlig på grund av avsaknad av annat utbud. Utflyttningen påverkar klassernas och barngruppernas sammansättning. Svårigheten att skapa sociala nätverk ökar när omsättningen på barn ökar. Detta har främst skett i förorter i storstadsregionerna. Idag är dock rörligheten mycket liten inom många förorter och den sociala strukturen cementeras, det finns inte tillräckligt med bostäder för att möjliggöra att man kan välja en annan ort.

Effekten av tvåtredjedelsregeln vad gäller bostadsrätter är att den framför allt kommer att leda till en minskad ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i de utsatta förorterna. Avsaknaden av möjligheter att bilda ägarlägenheter spär ytterligare på problematiken med att inte kunna blanda upplåtelseformer. Det är dags att också ge boende i miljonprogramsområden mer makt över boendet och utvecklingen av det egna området. I inledningsskedet tenderade intresset i dessa områden att vara något mindre än i

städernas, exempelvis Stockholms, centrala delar. Idag är intresset betydande i närförorter men utvecklingen stoppas genom den lagstiftning som den socialdemokratiska regeringen drivit fram. Resultatet av Socialdemokraternas politik blir att segregationen ökar, inte tvärtom. Att äga sin egen bostad blir ett privilegium för ett fåtal, inte en reell rättighet för alla.

Folkpartiet anser att riksdagen snarast måste besluta om en tillbakagång till det regelverk som gällde för ombildande av bostadsrätt tidigare, det vill säga att det räcker med att 50,1 procent av de boende säger ja till ett ombildande. Vi vill dessutom avskaffa kravet på folkbokföring på fastigheten för att kunna rösta ja till en ombildning.

Vi vill avskaffa Lag om allmännyttiga bostadsföretag (SFS 2002:102) som innebär att försäljning ej får ske utan tillståndsprövning. Lagen fungerar idag som en specialriktad lag mot vissa regioner. Vi menar också att det är av yttersta vikt att de ärenden som med anledning av lagen har hamnat för avgörande hos regeringen behandlas. Vi avser här ombildning av hyresrätt till bostadsrätt där regeringen har möjlighet att meddela undantag från prövning i enlighet med 2 kap. 8 § i Lag om allmännyttiga bostadsföretag.

### **Andrahandsuthyrning av bostadsrätter**

Den ägare av en bostadsrätt som sluter avtal om hyran med en andrahandshyresgäst kan idag hamna i en situation där hyran i efterhand överklagas till Hyresnämnden.

Bostadsrättsinnehavaren kan bli återbetalningsskyldig i enlighet med 55 d § hyreslagen. Ansökan måste ha inkommit inom tre månader efter avflyttning.

Vi menar att denna ordning behöver förändras. I detta avseende bör inte andrahandsuthyrning av bostadsrätt jämföras med hyra av hyresrätt. Vad gäller rätten att hyra ut en bostadsrätt i andra hand styrs detta av bostadsrättsföreningens styrelse som idag har till uppgift att godkänna andrahandsuthyrningen. Vid ett nej kan frågan komma att avgöras i Hyresnämnden. Reglerna för överklagan senast efter tre månaders flyttning behöver en översyn där tidsrymden för en överklagan bör ändras till att gälla en tidsperiod under löpande kontraktstid. Eventuella ändringar av hyreskostnad under löpande kontraktstid som missgynnar andrahandshyresgästen bör i samband med en inskränkning av överklagandemöjligheten begränsas. Hyresnämndens prövning bör beakta kostnader som bostadsrättsinnehavaren har för sin bostadsrätt. Vi menar att riksdagen bör ge regeringen tillkänna att regeringen bör återkomma med förslag i enlighet med motionens intentioner.

## **Inrätta ägarlägenheter**

Den privata äganderätten är en grundläggande princip i liberal politik. Att ha makt över sin inkomst och den egna egendomen ger den enskilda människan frihet att forma sitt liv efter just sina önskemål och värderingar. Inom bostadssektorn är det privata ägandet satt på undantag. Till skillnad från många andra europeiska länder saknas det i Sverige möjlighet att direkt äga sin egen lägenhet. Regeringen motsätter sig införandet av ägarlägenheter.

Boendet utgör för de flesta människor en stor del av hushållsekonomin. De flesta av oss tillbringar också en inte oansenlig del av vardagen i bostaden. Få reformer skulle därför innebära en sådan kraftig förstärkning av egenmakten som om en lag om ägarlägenheter infördes. För lägenhetsinnehavaren blir det exempelvis lättare att belåna lägenheten för att göra investeringar.

Kravet på att införa ägarlägenheter har stått på den liberala politiska dagordningen sedan slutet av 1800-talet. På bland annat Folkpartiets initiativ beslöt riksdagen 1999 att begära att regeringen skulle tillsätta en utredning med uppgift att ta fram ett förslag som innebär att ägarlägenheter kan införas.

Förutom att ge den enskilde större makt över sitt eget boende banar också inrättandet av ägarlägenheter väg för ökat bostadsbyggande. Med ett vidgat utrymme att skapa ägarlägenheter förbättras villkoren att ägna sig åt tredimensionell fastighetsindelning. Det skapar ökad flexibilitet och pluralism i boendet.

Tredimensionell fastighetsindelning betyder med stor sannolikhet att det blir mer lönsamt att bygga hyresrätter. Olika upplåtelseformer borde vara möjliga att mixa utifrån de önskemål och behov som bostadskonsumenter har. Ett trevåningshus skulle exempelvis kunna bestå av ett våningsplan med ägarlägenheter, ett med bostadsrätter och ett med hyresrätter. Fastighetens gemensamma ytor sköts genom samfälligheter. Inne i städerna skulle det också vara möjligt att bygga på en våning med bostäder ovanpå till exempel parkeringshus eller kontorsbyggnader. Vi ser det som olyckligt att regeringen vill förhindra införandet av enskilda ägarlägenheter samt förhindra skiktning av flerbostadshus.

## **Nya former av hyreskontrakt för hyresrätter i flerbostadshus**

Tidsbegränsade hyreskontrakt kan skapa nya möjligheter för boende att hitta bostad av bland annat arbetsmarknadsskäl. Idag finns möjlighet att erhålla tidsbegränsade kontrakt på lägenheter i hus som snart ska rivras, s.k. rivningskontrakt, men i övrigt återfinns

korttidskontrakten främst på andrahandsmarknaden. Frågan behöver ur konsumentperspektivet genomlysas innan förslag kan läggas inte minst för att belysa eventuella nackdelar med tidsbegränsade kontrakt. För personer som idag inte kan erhålla egna kontrakt p.g.a. av tidigare betalningsanmärkningar, stora skulder eller sociala skäl bör tidsbegränsade kontrakt kunna leda till att konsumenten ges en ny chans att komma in på bostadsmarknaden. Idag blir många av dessa andrahandshyresgäster utan någon chans att kunna överta kontraktet där socialtjänsten står för kontraktet. Genom att konstruera tidsbegränsade kontrakt med möjlighet till förlängning samt övergång till vanliga icke tidsbestämda kontrakt skapas nya möjligheter för både hyresgäster samt hyresvärdar.

## **Friare hyressättning i nyproduktion**

Ett viktigt skäl till att det idag inte byggs hyresbostäder är svårigheten att räkna hem en ekonomiskt hållbar kalkyl. Avkastningen blir helt enkelt för dålig sett till investeringen. Det andra skälet är att hyran går att överklaga till Hyresnämnden sex månader efter inflyttning, vilket omkullkastar den kalkyl som investeringsbeslutet grundats på. Denna osäkerhet kring ekonomiska förutsättningar och risker har lett till att hyresrätter byggs i mycket begränsad omfattning. Det finns en osäkerhet kring vilken hyra som kommer att gälla vilket påverkar markandens vilja att bygga hyresrätter till skillnad från bostadsrätter där riskbilden är betydligt lägre genom att risken bara kvarstår till bostäderna är sålda. För hyresrätter kvarstår risken i själva förvaltningen genom de osäkra villkoren för hyressättningen. Friare hyressättning för nyproducerade lägenheter behöver därmed införas.

I dag formas hyrorna i skärningspunkten mellan tre avgörande faktorer: bruksvärdesprincipen, hyresförhandlingarna och allmännyttans roll. Om Sverige ska få en fungerande bostadsmarknad, som bättre tillmötesgår människors önskemål, måste systemet moderniseras.

Bruksvärdesprincipen syftade ursprungligen till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna men målet var att konsumentens värdering av boende skulle påverka hyressättningen.

Av situationen på Stockholms bostadsmarknad kan vi dra slutsatsen att systemet förvisso har lyckats uppfylla målen vad gäller besittningsskyddet och hyresdämpningen, men bristen på anpassningsförmåga till människors preferenser har skapat en mängd avarter: bostadsbrist, en stor andra- och tredjehandsmarknad och svarta lägenhetsaffärer.

Folkpartiet liberalerna anser att en rad reformer behövs för att få fart på nyproduktionen av hyresrätter samt för att öka rörligheten och flexibiliteten på hyresmarknaden. Hyresgästens besittningsskydd och de fria förhandlingarna mellan hyresgäster och fastighetsägare är principer som det finns anledning att värna. Men inom denna ram finns det utrymme för förändringar och modernisering för att skapa bättre förutsättningar för hyresrätten som uppplåtelseform.

### **Hyran fastställs i förväg**

Friare hyressättning behöver införas för nyproduktion. Det skulle skapa förutsättningar att få fart på det bostadsbyggande som på många håll är mycket lågt.

Sedan 1974 gäller att hyresnämnden vid prövning av en hyras skälighet, i enlighet med bruksvärdesprincipen, i första hand ska utgå från de allmännyttiga bostädernas hyror.

Den nuvarande ordningen rymmer inneboende motsättningar. Å ena sidan ska vid fastställande av såväl prövningslägenhetens som jämförelselägenheternas bruksvärden helt bortses från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. Å andra sidan skall allmännyttans självkostnadsbestämda hyror tjäna som norm.

Särskilt tydlig blir denna motsättning i hyrestvister, som det uppmärksammade Oxtorgsmålet i Stockholm eller konsekvenserna av besluten avseende hyressättning i S:t Eriksområdet i Stockholm efter borgarrådet Annika Billströms (s) agerande. Utgången satte såväl begreppet självkostnad som principerna för hela jämförelseprövningen på sin spets. Sverige fick politiskt bestämda hyror vilket är att frångå grundprincipen om bruksvärdessyetmet och de fria förhandlingarna. Detta skapade också följdeffekten att marknadens värdering av riskerna med att bygga hyresrätter förstärktes.

Det är självklart att osäkerheten om vilka hyresnivåer som kan tänkas godtas i framtiden allvarligt försvårar både den privata och kommunala nyproduktionen av hyresrätter och styr över till det mer lönsamma och regelmässigt stabila byggandet av bostadsrätter. Vilken privat – eller kommunal – byggherre vill ta på sig att bygga hyresrätter om hyran kan komma att sänkas i efterhand så att alla kalkyler spricker?

Folkpartiet liberalernas förstahandsalternativ är att Hyresnämnden bör avgöra hyresnivån före byggstart om inte parterna kan komma överens om vilken hyra som bör gälla under en tidsperiod på upp till 10 år. Utöver en fastställd hyresnivå anser vi att hyresgästens möjligheter att begära omprövning av hyran efter sex månader bör begränsas under en tidsperiod. Vi är positivt inställda till den trepartsöverenskommelse

som SABO, Fastighetsägarna i Sverige och Hyresgästernas riksförbund presenterat och som ledde till en utredning (SOU 2004:91). Folkpartiet har sett fördelar med att de tre aktörerna tog initiativet till en reformering av hyressättningssystemet. Idag är frågan i ett nytt läge med anledning av att SABO i viss utsträckning frångått överenskommelsen men för Folkpartiet kvarstår uppfattningen att hyressättningen för nyproduktion behöver ändras. Utöver säkerställandet av hur hyran bör fastställas, vill vi även skapa möjligheter för att hyresrätten kan utvecklas genom från- och tillval.

## **Lägesfaktorn i hyressättningen**

Den så kallade lägesfaktorn måste ges större tyngd i hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett i Malmö. En flexiblare hyressättning skapar en större mångfald i utbudet, med större sannolikhet att nya hyresgäster ska hitta något som överensstämmer med deras egna önskemål. Ingen ifrågasätter att en bostadsrätt är billigare i en förort än i ett centralt stadsläge. Att steg tas i den riktningen även när det gäller hyresrätter kan knappast anses orimligt, även om det naturligtvis måste ske i sådana steg att hyresgästerna har goda förutsättningar att anpassa sig till dem. Det finns också anledning att observera att den press uppåt på hyrorna i attraktiva lägen detta innebär motverkas av andra förslag som vi lagt, till exempel åtgärderna för att öka det totala utbudet av bostäder samt att pressa produktionskostnaderna. Det är angeläget att den samlade politiken motverkar segregation.

## **Svarthandel med hyreslägenheter**

Det är dags att agera mot svarthandeln med hyreslägenheter. Det tysta accepterade av denna brottslighet som manifesterar sig i att rättssamhället blundar för en obekvämd sanning, tillhör självmotsägelserna i den socialdemokratiska politik där retorik, lagstiftning och verklighet inte korresponderar.

Valet att blunda för denna baksida av den förda politiken, kan möjligen från ideologiska utgångspunkter vara begripligt, men det får aldrig resultera i att man faktiskt tolererar att enskilda eller grupper ges systematisk möjlighet att ekonomiskt sko sig på bostadsbristen. Att inte säga att så sker i dag, vore att allvarligt förgräpa sig på sanningen.

De rättigheter och skyldigheter som är förbundna med att bo i hyresrätt återfinns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). En fastighetsägare eller en hyresgäst får inte sälja ett hyreskontrakt (hyreslägenhet). Den som säljer kan straffas med böter eller fängelse i

högst två år och är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot. Det är däremot inte straffbart att köpa en hyreslägenhet.

Man kan diskutera om detta är en rimlig ordning. Parallelliteten – det brottsliga förförandet – har förvisso olika utgångspunkter, men att bara göra en part i en brottslig transaktion straffansvarig, är att också utsätta den i sammanhanget ostridigt svagare parten, den bostadssökande, för en mycket svår situation där faktiskt bara ena parten kan straffas men där det moraliska ansvaret för gärningen är delat.

På liknande sätt finns skäl att fundera över vilket ansvar, inte minst moraliskt, som banker och andra kreditinstitut har när de inser, eller i alla fall bort inse, att krediterna kommer att användas för att skaffa ett ekonomiskt värdefullt hyreskontrakt.

Detta är inte bara en bostadspolitisk fråga utan alltmer en rättspolitisk – men har i detta sammanhang starka implikationer på både hur den faktiska bostadssituationen ter sig för många människor, inte minst ungdomar, och den brottslighet som frodas i hägnet av bostadsbristen. Samhället får inte ge upp höga ideal på det rättspolitiska området därför att bostadsbristen tvingar enskilda att i sin desperata jakt efter husrum begå handlingar som göder brottslighet. Någon annan verksam lösning än större utbud – alltså mer bostadsbyggande – finns i grunden inte i kampen mot svarthandeln med lägenheter.

Den som bor i hyresrätt har rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad, även villa eller bostadsrätt. Byte av hyreslägenhet mot bostadsrätt, villa eller fritidshus hamnar i en gråzon om priset blir väsentligt lägre än marknadspris. Hyresnämndernas roll i att övervaka frågan om ersättning vid byten från ägarformer till hyresrätt bör få ökat fokus.

Vi vill lyfta fram en rad åtgärder som vi tror påverkar omfattningen av svarthandel:

- Reformering av hyressättningssystemet i nyproduktionen för att stimulera ökat bostadsbyggande av hyresrätter
- Större tyngd för lägesfaktorn i hyressättningen
- En utvärdering av de angivna rättigheter och skyldigheter som finns reglerade i 12 kap. jordabalken
- Polisen och andra rättsvårdande myndigheter ges ökade resurser för att beivra svarthandelsbrott inom bostadsområdet
- Hyresnämndernas roll avseende att medge byte

## **De kommunala bostadsföretagens och Hyresgästföreningens roll**

En översyn och förnyelse av hyressättningssystemet måste också innehålla en diskussion om de kommunala bostadsföretagens eller den så kallade allmännyttans roll. De kommunala bostadsbolagens funktion som förstahandsnorm vid hyressättning bör upphävas och ersättas av ett system där hyrorna i ett större utbud av bostäder, oavsett ägare, ingår i underlaget.

Boendet utgör ofta en mycket stor del av våra utgifter. Att konsumera boende är något som vi alla gör. Det är därför viktigt att konsumentpolitikens aktörer i större utsträckning än i dag tar itu med frågor angående bostadskonsumtion, köp av bostäder, hyresgästernas intressen som konsumenter och överhuvudtaget konsumentens position på bostadsmarknaden. Vi har i den bostadspolitiska motionen beskrivit närmare hur Konsumentverkets roll kan förstärkas för att stödja bostadskonsumenter generellt, oavsett val av boendeform.

Folkpartiet liberalerna vill utveckla den enskilde hyresgästens möjligheter att välja vem som skall företräda denne vid en förhandling kring hyressättningen. Förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar skall tas bort.

I dag belastas hyran med en förhandlingsavgift som fastighetsägaren utbetalar till Hyresgästföreningen. Vi menar att hyresgästen själv skall bestämma över denna avgift, och om den skall betalas till Hyresgästföreningen eller någon annan liknande förening. Hyresgästen kan avtala med hyresvärden om att avgiften utbetalas direkt till Hyresgästföreningen eller annan organisation. I dag uppgår ersättningen för de förhandlingsordningar som avtalats mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare till cirka 150 miljoner kronor per år.

## **Hyresstatistik**

För att stärka konsumentens makt och insyn i hyresutvecklingen vill vi se en utveckling och förstärkning av hur hyresstatistik presenteras och görs tillgänglig för bostadskonsumenter. Idag finns små möjligheter till jämförelse och den statistik som presenteras av SCB är på en aggregerad nivå vilket inte medger närmare jämförelse. Vårt förslag om att alla hyresrätter bör ingå i jämförelseunderlaget behöver kopplas samman med en förbättrad hyresstatistik på regional och lokal nivå för att öka transparensen. På så sätt ges alla konsumenter möjlighet att följa hyresutvecklingen men

även parterna på bostadsmarkanden gynnas av god hyresstatistik. Denna statistik bör ges i uppdrag att framställas samt publiceras av SCB. Vi ser detta även vara en viktig grundförutsättning för andra aktörers uppföljning av hyresutvecklingen samt dess påverkan på samhällsekonomin.

## **Särskilda boenden för utsatta kvinnor måste garanteras**

Det är ofta svårt att ordna skyddat boende för utsatta kvinnor och deras barn. De ideella kvinnojourerna är hårt belastade och i den mån de över huvud taget kan erbjuda bostad, har de ett mycket begränsat antal rum och lägenheter som ofta redan är upptagna. Vi anser att kommunerna måste kunna bistå med skyddat boende i högre grad än i dag. Denna hjälp kan inte vara beroende av ideella organisationer som får ta på sig hela ansvaret för en verksamhet som egentligen åligger kommunen. Socialtjänsten kan vanligen endast ansöka om social förtur hos bostadsbolag inom den egna kommunen. Ibland räcker dock inte åtgärder till. För en del framstår alternativet att komma bort från orten där gärningsmannen bor som det mest rimliga. Rimligheten i att brottsoffret måste flytta kan ifrågasättas men ytterst behöver även denna lösning finnas. Vi vill att våldsutsatta kvinnor ska få möjlighet till social förtur gällande bostad i en region eller över hela landet och i detta arbete behöver länsstyrelserna inleda ett arbete för att hitta nya samarbetsformer.

Vi vill dessutom uppdraga åt myndigheter (BRÅ, Boverket) att utforma råd för hur bostäder kan utformas för att öka säkerheten i inomhus- och utomhusmiljön för utsatta personer med åtgärder såsom portkod, säkerhetsdörrar, parkeringsplatser samt andra fysiska åtgärder i boendemiljön.

## **Motverka diskriminering**

Viktiga principer sätts idag ur spel om personer med utländska namn vägras lämna bud på hus som sålts via mäklare. En utredning behövs för att se över om lagstiftningen på några punkter behöver skärpas och hur kampen mot diskriminering kan trappas upp.

I ett liberalt Sverige bör kampen mot all typ av diskriminering alltid prioriteras. Sverige behöver en ny bostads- och integrationspolitik med medel för att bryta segregationen.

De krav som idag ställs på presumtiva hyresgäster antar former som upplevs som både oskäliga samt orimliga. Det finns tecken på en ökad "kräsenhet" genom att

efterfrågan på bostäder är hög. Etiska riktlinjer behövs både hos SABO-företag samt privata fastighetsvärdar.

## **Det sociala ansvaret – vräkningar och hemlöshet**

Kommunernas bostadsföretag, den så kallade allmännyttan, har varit ett centralt inslag i svensk bostadspolitik allt sedan 1940-talet. Trots att de har förlorat sin skattemässiga särställning intar de en dominerande position på hyresmarknaden.

En vanlig invändning mot tanken att avyttra delar av allmännyttan är att det skulle medföra att kommunerna avhänder sig möjligheten att sörja för att också socialt utsatta människor får en bostad.

Den 1 januari 1998 infördes en bestämmelse i socialtjänstlagen om att ”när åtgärder rör barn skall det särskilt beaktas vad hänsynen till barnets bästa kräver”. Denna bestämmelse borde ha gjort det svårare att vräka barnfamiljer och socialtjänsten borde göra mer för att förhindra att sådana vräkningar äger rum. Men en rapport av forskaren Anders Nilsson visar att uppskattningsvis 1 000 barnfamiljer i Sverige vräks från sina hem varje år. Den huvudsakliga orsaken till vräkningarna är att familjerna har hyresskulder. I en annan rapport framkom att över 700 barn i Malmö är utan fast bostad och bor i baracker, på campingplatser eller på hotell, oftast på grund av vräkningar.

Det är tveklöst så att barn drabbas mycket hårt i de fall vräkningar verkställs. Förutom att de mister sina hem och sina ägodelar måste de kanske också byta daghem och skola med allt vad det innebär.

Problematiken kring hyresskulder och vräkningar uppkommer först när familjer som haft tillräckliga inkomster eller redan fått socialbidrag till hyran ändå inte har betalat den. Skälen till att föräldern inte tagit sitt ansvar för att trygga att barnen har ett hem kan vara många. Föräldern brister kanske i förmågan att hantera pengar eller prioriterar andra utgifter.

Socialtjänstlagen bygger på frivillighet och samförståndslösningar. När någon av olika anledningar inte klarar av att sköta sin ekonomi kan socialtjänsten erbjuda den enskilde hjälp att hantera ekonomin. Den enskilde lämnar då en fullmakt till socialtjänsten, som dock kan återtas så snart den enskilde så önskar. Det gäller även i de fall det kan anses klarlagt att den enskilde inte klarar av att hantera sin ekonomi. Socialtjänsten har således inga möjligheter att sköta ekonomin mot någons vilja.

Den som har skulder och betalningsanmärkningar har idag mycket svårt att få en ny bostad. De kommunala bostadsbolagen har blivit allt restriktivare när det gäller att

godkänna hyresgäster. Att lösa bostadsfrågan för vissa grupper innebär idag stora svårigheter. Trots kommunens s.k. yttersta ansvar för dem som bor och vistas i kommunen är det ofta svårt att ordna ett nytt boende såvida socialtjänsten inte har tillgång till egna bostäder.

Socialtjänstens befogenheter i samband med vräkningar behöver ses över likväl som de rutiner som används vid förfallna hyresinbetalningar. Korrespondens brevlades behöver kompletteras med ett förfarande där kontakt tas med berörda hyresgäster för att undvika att personer på grund av psykisk eller fysisk ohälsa och påföljande svårigheter med att sköta sin ekonomi drabbas av vräkning. I förekommande fall bör då andra boendeformer utvecklas där tillgången på boendestödjare kan utformas i syfte att möjliggöra för den enskilda hyresgästen samt dennas familj att klara sin boendesituation.

### **Hemlösa behöver också bostäder**

Antalet hemlösa ökar och hemlösheten är inte längre ett storstadsfenomen. De hemlösa återfinns i flertalet kommuner ute i landet och åtgärder för att stävja utvecklingen behövs. Enligt socialstyrelsens definition är man hemlös om man saknar egen eller förhyrd bostad och inte bor i något stadigvarande inneboendeförhållande eller andrahandsboende samt är hänvisad till tillfälliga boendalternativ eller är uteliggare. Gruppen hemlösa omfattar många olika kategorier av människor, där samhället har misslyckats med att bistå med lämpligt boende. Det kan röra sig om psykiskt sjuka, dubbel- och trippeldiagnoser, missbrukare, personer som genomgått vård och behandling på institution utan uppföljning, personer som avtjänat ett fängelsestraff eller helt enkelt en person som på grund av ekonomiska problem genom betalningsförsummelse blivit vräkt från sin bostad. Tillgången till olika former av boende är avgörande för dessa människor. Utan fast adress är det svårt att få ett arbete. Utan fast adress är det svårt att få ta del av självklara samhällsfunktioner som att rösta eller att t.o.m. kunna få identitetshandlingar. En del personer klarar inte boendet på egen hand utan behöver boende samt sociala insatser under ett och samma tak.

Hemlöshetsprojekten som finansierats via socialstyrelsen med ca 30 miljoner under ett par år till har inte löst hemlöshetsproblematiken. Lösningen bör vara att bygga bostäder anpassade för de boende där social tillsyn i förekommande fall kan möjliggöras.

Påtagligt är att de drabbade personernas bostadsproblem inte behöver ha någon koppling till tillgången på bostäder utan problemen kan vara likartade oberoende om orten har brist eller överskott på bostäder.

En vanlig invändning mot tanken att avyttra delar av allmännyttan är att det skulle medföra att kommunerna avhänder sig möjligheten att sörja för att också socialt utsatta människor får en bostad. Kommuner har möjlighet att även i framtiden tillhandahålla ett kommunalt bostadsbestånd där speciella boendeformer utvecklas för socialt utsatta, men detta kan även ske i samarbete med övriga fastighetsägare. Kommunerna kan även träffa avtal med privata fastighetsägare som innebär att en viss del av beståndet upplåts till personer som kommunen måste ta ett särskilt ansvar för.

Vi ser en möjlighet öppnas genom ett införande av ägarlägenheter. Bostäder kan därmed vara integrerade i olika former av bostadsområden, vilket ur ett integrationsperspektiv är en möjlighet. Kommuner kan äga enstaka bostäder i flerbostadshus som kan hyras ut med förstahandskontrakt för till exempel sociala ändamål. Då löses delar av den problematik som råder med andrahandskontrakt och de följdkonsekvenser som detta medför i form av osäkerhet, risk för att åter bli bostadslös med mera. Vi vill också poängtera att det finns grupper vars bostadssituation inte kan lösas genom det reguljära beståndet. Vissa grupper behöver tillgång till olika former av särskilda boenden eller gruppboenden där stödinsatser kan finnas tillgängliga. Vi skriver mer om hemlösa i vår motion om socialtjänsten.

## **Öka möjligheterna att friköpa tomter**

I flera kommuner runt om i Sverige har småhusägare erbjudits att friköpa sina tomter, som idag upplåts med tomträtt. För åtskilliga människor innebär den nuvarande situationen att de själva äger sitt eget hus men inte den mark på vilken huset står. För många framstår det som både egendomligt och otillfredsställande. Erbjudandet att friköpa sin tomt borde finnas i alla kommuner där tomträtt finns. Utrymmet för privat ägande, också när det gäller tomtmark, måste vidgas. Det är ett naturligt led i stärkandet av egenmakten inom bostadspolitiken.

Folkpartiet förordar möjligheten att använda arrendeavgifter för till exempel tillfälliga bygglov för bostadsbaracker.

Stockholm den 27 september 2005

*Nina Lundström (fp)*

*Lars Tysklind (fp)*

*Gunnar Andrén (fp)*

*Solveig Hellquist (fp)*

*Axel Darvik (fp)*

*Marie Wahlgren (fp)*