

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

En gemensam angelägenhet (SOU 2020:46)

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttas synpunkter begränsas till de förslag som berör medlemsföretagens verksamhet.

20.3.1 Förbättrad tillgång till ekonomiskt överkomliga bostäder

Återställt mål för bostadspolitiken

Sveriges Allmännytta avstyrker förslaget att återgå till den målformulering för bostadspolitiken som gällde fram till 2008. Bostadsfrågor handlar om långsiktig verksamhet och därför måste de mål som ställs upp vara långsiktigt hållbara, vilket förutsätter att de bygger på breda politiska överenskommelser. Det nuvarande målet för bostadsmarknaden formulerades i regeringens proposition om statsbudgeten för 2009 och lyder: *Målet för Bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.* Ska detta mål uppnås behöver bostadspolitiken alltså fokusera både på att öka konsumenternas möjlighet att efterfråga lämpliga bostäder och på att öka utbudet så att det matchar behovet. Det behöver således byggas fler bostäder för att matcha behovet och hushållen måste också ha råd att efterfråga de bostäder de behöver.

Detta mål för bostadsmarknaden som formulerades 2008 har upprepats i senare budgetpropositioner och kvarstår således efter ett politiskt maktskifte. Det återfinns också i den senaste propositionen som avser statsbudgeten för 2021. Detta mål framstår därmed som brett förankrat och långsiktigt hållbart.



Sveriges Allmännyttas anser dock att målet för bostadsmarknaden bör kompletteras med ett mål för bostadspolitiken vilket med nödvändighet blir mer övergripande. Ett sådant mål måste självklart ha ett brett politiskt stöd för att bli såväl meningsfullt som hållbart. Utgångspunkterna kan då vara vad som sägs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och i FN:s Agenda 2030 för hållbar utveckling, om vilka det råder bred politisk enighet. I bostadsförsörjningslagen sägs att varje kommun ska planera i syfte ”att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder”. Översatt till nationell nivå skulle det innebära att skapa förutsättningar för alla i Sverige att leva i goda bostäder. Agenda 2030 betonar att långsiktigt hållbar utveckling förutsätter att den är ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar. Ett nationellt bostadspolitiskt mål skulle därför kunna formuleras på följande sätt:

Målet för bostadspolitiken är att skapa förutsättningar för alla i Sverige att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen ska bidra till ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling.

Ökad statlig finansiering av bostadsbyggande

Sveriges Allmännyttas anser att det finns skäl att fortlöpande följa och utvärdera effekterna investeringsstödet för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande, inklusive konsekvenserna av de förändringar i förordningen som gjordes 2020. Nivå och utformning kan behöva ses över för att bidra till ökat byggande på de orter där bostadsbristen är störst.

Tilldelningen av de lägenheter som byggs med investeringsstöd bör dock inte begränsas till människor med låga inkomster, eftersom det skulle innebära att vi etablerar ett bestånd av särskilda socialbostäder i Sverige. Samhällets stöd för att alla ska kunna efterfråga en god bostad bör som tidigare utgöras av bostadsbidrag, vilket behöver höjas nivåmässigt. Investeringsstödet bidrar idag positivt till att öka bostadsbyggandet och samtidigt hålla nere hyrorna i nyproduktionen så att fler har råd att efterfråga bostäderna. Dock vill vi hellre se balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna, till exempel en låg moms på bostadshyra, för att öka byggandet av hyresbostäder samt höjda bostadsbidrag för att fler ska ha råd att efterfråga bostäderna.

Sveriges Allmännyttas är i princip positiv till att det införs ett statligt topplån för byggande av bostäder på svagare bostadsmarknader. Vi har tidigare tillstyrkt förslaget från Utredningen om en förbättrad bostadsfinansiering om att Almi får i uppdrag att hantera marknadskompletterande statliga topplån utan subvention för ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Vi framhöll att vidare att möjligheten att få topplån kan bli ännu viktigare framöver eftersom bankerna vill



begränsa sin risk och ofta inte låna ut mer än 65–70 procent. Det bör dock framhållas att på svagare bostadsmarknader är nedskrivningsproblematiken det överskuggande problemet när det gäller att få till stånd den nyproduktion som behövs. När marknadsvärdet är lägre än produktionskostnaden hjälper inte statliga topplån.

Regional planering för bostadsförsörjning

Sveriges allmännyttan är negativ till rekommendationen att regionerna ska bedöma den regionala bostadsbristen för olika grupper och fördela ”byggtalet” gällande bostäder för dessa grupper mellan kommunerna. En sådan ordning vore alltför ingripande i den kommunala självstyrelsen.

I departementspromemorian *Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen* (Ds 2021:2) föreslås att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden och att kommunerna i analysarbetet ska använda sig av ett underlag som Boverket tillhandahåller. Det kommer att underlätta för kommunerna att göra gedigna analyser som kan ligga till grund för kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, utan att på något sätt ingripa i självstyrelsen. Att kommunerna i sin planering ska ta hänsyn till regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen framgår redan idag av bostadsförsörjningslagen.

Säkerställ resurser till bostadsförsörjningsåtgärder

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslaget om en översyn av Allbolagens bestämmelser om värdeöverföringar i syfte att precisera vilka förutsättningar som ska gälla för värdeöverföringar och analyseras i vilken mån sanktioner kan införas mot otillåtna värdeöverföringar.

Motivet till att begränsningsreglerna infördes var att bolagen ska kunna bygga upp en långsiktigt stabil ekonomi och kunna fullgöra sina uppgifter även i sämre tider. Samtidigt fick begränsningsreglerna inte bli alltför snäva då det skulle kunna leda till överkonsolidering och konkurrenssnedvridning. Vår uppfattning är att det överskott som uppkommer i bolaget bör kvarstanna och användas för att konsolidera företaget, till investeringar i ny- och ombyggnation eller sparas för kommande underhåll och att ägaren bör beakta detta. Samtidigt måste ägaren ha en rimlig rådighet över de medel som finns i det ägda bolaget. Mot bakgrund av alla dessa perspektiv framstår bestämmelserna i Allbolagen som väl balanserade mellan relevanta intressen.



Boverket följer utvecklingen noga och redovisar varje år vilka värdeöverföringar som gjorts. Under räkenskapsåren 2015–2018 lämnade omkring 60 procent av företagen inte någon värdeöverföring alls. Drygt 35 procent av företagen lämnade värdeöverföringar med tillåtet belopp och några enstaka företag lämnade värdeöverföringar utöver tillåtet belopp. Det bör rimligen tolkas som att regelverket i huvudsak fungerar väl.

Kommissionen berör dock särskilt frågan om vilka åtgärder som ska rymmas inom det tillåtna beloppet. Enligt Allbolagen handlar det om sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Detta är en bestämmelse som erbjuder ett ganska vitt tolkningsutrymme och det finns ett antal rättsfall som bekräftar detta. Men att ytterligare precisera vad en kommun får göra och inte göra framstår som vanskligt och möjligen som ett onödigt ingripande i den kommunala självstyrelsen. Utan en tydligare reglering av undantaget från värdeöverföringsbegränsningen är någon sanktion knappast möjlig av rättssäkerhetsskäl.

Ökad produktivitet i byggbranschen

Sveriges Allmännyttan instämmer i bedömningen att det finns ett behov av att finna metoder för att stimulera mer kostnadseffektiva sätt att bygga goda bostäder via upphandling och standardisering och att det inte behöver komma i konflikt med miljömässigt hållbara materialval. Konkurrensverket har konstaterat att de svenska byggkostnaderna är bland de högsta i EU och att incitamenten att få ned kostnaderna är svaga. Flera års stigande byggpriser har lett till att allt färre människor kan efterfråga de nybyggda bostäderna. Det behövs en ökad konkurrens som tvingar fram en produktivitetsökning genom industrialisering och standardisering. Allmännyttans ramupphandling av "Kombohus" visar att det går att bygga bra bostäder till kraftigt pressade priser.

Staten kan bidra till ett ökat byggande av bostäder som fler har råd att efterfråga genom åtgärder på skatteområdet som leder till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna, genom att möjliggöra ett nationellt godkännande av tekniska egenskapskrav (typgodkännande) och genom att allmännyttan undantas från kravet på att tillämpa Lagen om offentlig upphandling (LOU). Detta krav leder idag – tvärtemot syftet – till längre byggtider, ökade byggkostnader och högre hyror. Ett sådant undantag bör vara möjligt på grund av Allbolagens krav på att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Kommunerna kan bidra till ett ökat byggande genom att tillhandahålla planlagd attraktiv mark, hålla nere kommunala avgifter, begränsa krav i exploateringsavtal på att byggherren ska finansiera åtgärder i området samt ställa färre kommunala särkrav.



20.3.2 Ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet

Om marknadshyror

Sveriges Allmännyttas anser liksom kommissionen att ett grundproblem på hyresmarknaden är att det finns för få bostäder med hyror som är rimliga för låginkomsthushåll och att det är svårt att se hur marknadshyror skulle bidra till lösningen på det problemet. Enligt Finanspolitiska rådet skulle en friare hyressättning som genomförs fullt ut för hela beståndet av hyresbostäder leda till att cirka 80 procent av alla hyresgäster får högre hyror. Det kan leda till ökade offentliga kostnader för att stödja hushåll med låga inkomster så att de ska kunna efterfråga en rimlig bostad. Hyresrätten är idag den upplåtelseform som har den högsta rörligheten.

Anpassade boenden för äldre

Sveriges Allmännyttas anser att det statliga stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer är av stor betydelse eftersom det möjliggör för fler äldre att flytta till en modern bostad med högre tillgänglighet än den befintliga bostaden, samtidigt som en vanligtvis större bostad frigörs och kan övertas av till exempel en barnfamilj. Även om det statliga stödet i ökad utsträckning inriktas på ”vanliga” bostäder med högre tillgänglighet kommer det också att behövas ett fortsatt stöd för byggande av särskilda boenden för äldre.

Förmånliga regler för uthyrning av del av bostad

Sveriges Allmännyttas har inget att erinra mot rekommendationen att frigöra boendetrymmen i befintligt bestånd genom uthyrning av del av bostad. Det begränsade intresset för att hysa inneboende handlar sannolikt till stor del om att flertalet hushåll idag knappast är beredda att dela kök, toalett och badrum med ett annat hushåll, något som knappast går att påverka genom att skatten på uthyrning av del av bostad begränsas. Den som permanent har bostadsytta ”över” och vill sänka sin boendekostnad föredrar sannolikt oftast att flytta till en mindre lägenhet i stället för att ha inneboende.

20.3.3 Upplåtelseneutral bostadsbeskattning

Sveriges Allmännyttas anser liksom Jämlikhetskommissionen att bostadsbeskattningen ska vara upplåtelseneutral. Hyresrätten är idag ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet – med avdragsrätt för skuldräntor och ROT-åtgärder för de som bor i ägda bostäder – innebär omfattande subventioner på bostadsområdet och leder till obalans mellan upplåtelseformerna. Det är nödvändigt att balansen återställs för att



tillräckligt många nya bostäder ska byggas. Staten ska förhålla sig neutral till människors bostadsval. Hushållen ska kunna välja upplåtelseform utan att behöva ta hänsyn till statliga skatte- och bidragsregler.

De olika upplåtelseformerna – hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt – skiljer sig åt juridiskt och ekonomiskt på flera sätt och någon fullständig neutralitet i regelverken kan därför inte uppnås. Med fokus på den enskilde bostadskonsumenten kan dock flera åtgärder vidtas för att skapa en bättre balans. Införande av en låg moms på bostadshyra, möjlighet till avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll, slopande av uttagsbeskattningen, slopande av den kommunala fastighetsavgiften för bostadshyreshus och en utvidgning av stödet till ROT-åtgärder till att också omfatta hyreshus skulle sammantaget leda till mer balanserade ekonomiska villkor.

Obalansen mellan upplåtelseformerna ligger till stor del i skattesystemets konstruktion och kan svårigen lösas med en enskild åtgärd. Därför är det angeläget att denna fråga får en central plats i framtida utredningsarbete om reformering av skattesystemet.

20.3.4 En social bostadspolitik

En social bostadssektor

Sveriges Allmännyttas anser att det behövs en bostadspolitik för alla, en generell bostadspolitik som ser till att hela bostadsmarknaden fungerar bra och inte en politik som reduceras till att träda in där marknaden misslyckas. De mest effektiva åtgärderna som gynnar dessa hushåll är därför sådana åtgärder som förbättrar den generella bostadspolitikens funktionssätt. Den generella bostadspolitikens kommer dock inte att räcka till utan behöver kompletteras med åtgärder som underlättar för svaga hushåll att komma in och stanna kvar på bostadsmarknaden. I bostadsförsörjningslagen tydliggörs också att varje kommun ska planera för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Det innebär ett samhällsbyggande som kräver ett helhetsgrepp.

En generell bostadspolitik omfattar självklart alla upplåtelseformer. Det är viktigt att bostadspolitikerna är neutrala och undviker att styra människors boende genom att gynna eller missgynna någon upplåtelseform. Bostadspolitikerna måste vara rättvisa och behandla människor lika oavsett vilken upplåtelseform man väljer att bo i. Alla upplåtelseformer har sina fördelar och nackdelar, men de ska kunna tävla på lika villkor och hushållen ska fritt kunna välja den som passar bäst i den aktuella livssituationen.

I det allmännyttiga syftet med ett kommunalt bostadsföretag ingår både att tillgodose bostadsbehov för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning



på bostadsmarknaden, och att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Därför är allmännyttans uppdrag att bygga och förvalta bostäder för alla. Det är ett viktigt bidrag till social hållbarhet och integration i samhället och gör den svenska allmännyttan unik i världen. Detta innebär att vi kan undvika ett system med subventionerade socialbostäder som reserveras för låginkomsttagare, i särskilda hus eller integrerade i ordinarie bestånd ("social housing").

Att allmännyttan bygger och förvaltar bostäder för alla är också en förutsättning för att de allmännyttiga bostadsföretagen ska ha en god ekonomi. Skulle allmännyttan endast riktas till socioekonomiskt svaga grupper med subventionerad låg hyra innebär det att bolagen får sänkta fastighetsvärden och sämre möjlighet att bedriva en god förvaltning, underhålla fastigheterna och bedriva ett bostadssocialt arbete.

För samhället skulle det bli dyrt att subventionera bostäderna och det kräver också ett omfattande regelverk och en kontrollapparat. Enskilda människor och familjer riskerar att bli utpekade som fattiga som inte klarar sig själva. Inkomsttak kan också ge inlåsnings effekter. Det är inte en önskvärd utveckling på den svenska bostadsmarknaden.

Samhällets stöd till låginkomsthushåll för att de ska kunna efterfråga en lämplig bostad bör istället ges genom ett höjt bostadsbidrag, så att alla människor får bättre möjlighet att efterfråga bostäder de själva väljer.

Sveriges Allmännytta avstyrker bestämt förslaget att regeringen bör låta undersöka fler alternativ för en svensk social bostadssektor, däribland en statlig allmännytta, genom tilläggsdirektiv till utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning, eller på något annat sätt.

Sveriges allmännytta instämmer inte i bedömningen att ett allmännyttigt statligt bostadsbolag som verkar för boendelösningar för utsatta grupper bör analyseras. Att driva bostadsföretag bör även fortsättningsvis vara en kommunal och inte statlig uppgift. Staten ska på olika sätt skapa förutsättningar för kommunerna att ta sitt bostadsförsörjningsansvar för alla som bor i kommunen. Det är kommunerna som med sin stora kännedom om lokala förhållanden och lokal bostadsmarknad samt närhet till invånarna har de bästa förutsättningarna att ta detta ansvar.

Idén om en statlig allmännytta för utsatta grupper leder också till begreppsförvirring. Med allmännytta har alltid avsetts ett företag som erbjuder bostäder för alla. En allmännytta för bara för vissa är märkligt språkbruk; den tänkta företeelsen bör snarare betecknas som sårnytta eller socialnytta.



Med ett statligt bostadsföretag som endast tillhandahåller boendelösningar för utsatta grupper skulle vi få den sämsta tänkbara varianten av socialbostäder i form av särskilda hus för människor med låga inkomster och/eller social problematik. Risken är uppenbar att bostäderna i dessa hus får låg standard, att människorna som bor där blir utpekade på ett negativt sätt som fattiga eller ”socialfall” och att stigmatisering och segregationen ökar. En sådan utveckling är inte förenlig med det välfärdssamhälle som Sverige vill vara.

Allmännyttan som verktyg för social bostadspolitik

Sveriges Allmännytta avstyrker förslaget att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ses över med syfte att förtydliga det handlingsutrymme för att bedriva social bostadspolitik som finns inom ramen affärsmässighetskravet. Allbolagen och förarbetena till denna lag är tillräckligt tydliga. Bostadsaktiebolagen ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen genom att förvalta hyresbostäder och bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer, vilket innebär att de måste agera på ett sätt som inte snedvrider konkurrensen samt att relationen mellan kommunen och bolaget ska vara konsekvent affärsmässig och att kommunen inte får gynna det egna företaget. I förarbetena till Allbolagen framgår att även om verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer så ska kommunerna kunna använda sina företag för att fullgöra sitt bostadspolitiska ansvar.

Sveriges Allmännyttas erfarenhet är att kravet på att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer inte utgör något hinder för bostadsbolaget att samtidigt ta ett socialt ansvar. Snarare är affärsmässighet och lönsamhet en förutsättning för att kunna ta ett socialt ansvar. I förarbetena framgår vidare att i det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår ett samhällsansvar och att ett sådant ansvar kan förenas med både god företagssed och ett affärsmässigt perspektiv. Kravet på att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer innebär inte att företaget ska sträva efter vinstmaximering, men givetvis ska endast sådana åtgärder vidtas som på något sätt och i vart fall på längre bedöms bli lönsamma. De sociala åtgärder som idag vidtas av flertalet allmännyttiga bostadsföretag bedöms också bli lönsamma på sikt och bidra till att öka fastighetsvärdena. Många privata fastighetsägare genomför också sociala åtgärder av samma skäl.

Jämlikhetskommissionen skriver att den nya Allbolagen främst påverkat bostadsförsörjningen för vissa grupper negativt och att det skulle bero på redovisningsprinciperna som kräver att värdet på fastigheter i mindre attraktiva lägen måste skrivas ner kort efter färdigställandet. Den kopplingen stämmer inte. Redovisningsreglerna gäller oavsett om företaget drivs enligt affärsmässiga principer eller självkostnadsprincipen. Kravet på nedskrivning av fastighetsvärden drabbar fastighetsägare på svaga marknader där marknadsvärdet är lägre än produktionskostnaden och har inget samband med vilka grupper som bor i huset.



Kommissionen spekulerar också i att Allbolagen skulle ha bidragit till att många allmännyttiga hyresvärdar ställer strikta krav på blivande hyresgäster. Sveriges Allmännyttiga de- lar inte den bedömningen. Tvärtom har utvecklingen under 10-talet gått i motsatt rikt- ning. Kommissionen konstaterar själv på annan plats i betänkandet att det finns indikat- ioner på att allmännyttiga hyresvärdar delvis lättat på sina inkomstkrav (sid. 454) och att andelen låginkomsttagare som bor i allmännyttan har ökat (sid. 453).

Jämlikhetskommissionen hänvisar till forskning av Martin Grander som menar att all- männyttan trots sin förändrade status har ett handlingsutrymme att motverka ojämlik- heten på bostadsmarknaden, men att detta handlingsutrymme tolkas på olika sätt i de olika lokala sammanhang som de allmännyttiga bostadsbolagen befinner sig. Att allmän- nyttans uppdrag varierar mellan olika kommuner är naturligt mot bakgrund av skiftande demografiska förhållanden, varierande marknadssituation olika bostadspolitiska ambit- ionsnivåer. Sveriges Allmännyttiga har uppmärksammat att kunskaperna om bostadsför- sörjningsfrågor liksom om allmännyttan och dess handlingsutrymme många gånger är otillräckliga hos såväl förtroendevalda som bland tjänstemän i kommunerna. Vår bedöm- ning är emellertid att denna brist bäst åtgärdas genom upplysning och utbildning snarare än genom ingrepp i lagtexten.

Statlig hyresgaranti

Sveriges Allmännyttiga tillstyrker förslaget att införa en statlig hyresgaranti med För- säkringskassan som ansvarig myndighet. En sådan garanti kan underlätta inträdet på bo- stadsmarknaden för personer och hushåll – särskilt unga – som trots ekonomisk förmåga har svårt att få ett förstahandskontrakt. Den befintliga kommunala hyresgarantin – för vil- ken kommunerna erhåller statligt stöd – fungerar inte bra och används i väldigt liten ut- sträckning. Med en helt statlig hyresgaranti blir stödet som syftar till att underlätta för en- skilda hushåll att kunna hyra en bostad lika stort och tillgängligt på likvärdiga villkor över hela landet. För att en sådan garanti ska bli effektiv måste den kunna sökas och beviljas i förväg så att den kan visas upp för hyresvärden i samband med kontraktsskrivning.

Modeller för att hantera strukturell hemlöshet bland barnfamiljer

Sveriges Allmännyttiga har inget att invända mot att mot att Boverket, Socialstyrel- sen och intresserade kommuner utvecklar modeller för att få fram boende för strukturellt hemlösa barnfamiljer. Bostad Först-konceptet framstår i sammanhanget dock inte som re- levant eftersom det bygger på omfattande stödinsatser till dem så hyr en sådan bostad. Ska problemet med strukturell hemlöshet undanröjas krävs andra åtgärder. De struktu- rellt hemlösa – såväl barnfamiljer som andra – saknar egen bostad därför att de inte har



ekonomiska förutsättningar att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Bästa sättet att åtgärda problemet är därför att underlätta för dessa hushåll att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Det kräver nyproduktion till pressade priser med hyror som gör att bostäderna kan efterfrågas av fler, att bostadsbidragen höjs, att en statlig hyresgaranti införs och att hyresvärdar ser över och justerar de inkomstkrav som ställs på nya hyresgäster.

Återställ bostadsbidraget som bostadspolitiskt instrument

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att återupprätta bostadsbidraget som bostadspolitiskt instrument, vilket kräver en resursförstärkning med sikte på att höja den bidragsgrundande bostadskostnaden och ersättningsgraden. Som en del av den generella välfärdspolitiken behöver staten ge ett ekonomiskt stöd i form av bostadsbidrag som gör det möjligt för hushåll med svag ekonomi att efterfråga goda och tillräckligt rymliga bostäder oavsett om man bor i hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Utformningen av det statliga stödet till hushållen behöver ses över så att det passar dagens hushållstyper och nivåerna höjas så att de står i rimlig relation till dagens boendekostnader. Stödet behöver också utformas så att det inte försvagar hushållens intresse att öka sina arbetsinkomster eller bidrar till att driva upp byggkostnaderna och därmed hyran.

Sveriges Allmännyttas anser att bostadsbidrag självklart ska räknas som inkomst i de fall en hyresvärd gör en prövning av den bostadssökandes inkomst. Bostadsbidraget är ett av samhällets viktigaste redskap för att hushåll med låga inkomster ska kunna efterfråga en lämplig bostad och den fastighetsägare som säger sig ta ett samhällsansvar bör absolut ta hänsyn till detta. Det här är en fråga där alla aktörer på hyresbostadsmarknaden självmant bör ta ett ansvar och någon lagstiftning ska inte behövas.

Ökat boendeinflytande vid standardhöjande åtgärder

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget att införa ett lagstadgat krav på hyresgästernas möjlighet att välja nivå vid renovering. Det kan många gånger vara bra att hyresgäster erbjuds olika upprustningsnivåer, men det är inte rimligt att en fastighetsägare ska tvingas att erbjuda olika upprustningsnivåer. Olika byggnader kan av tekniska skäl vara mer eller mindre lämpade för att kunna erbjuda olika upprustningsnivåer. I vissa fall kan ett erbjudande om olika upprustningsnivåer medföra kraftigt ökade kostnader om husets generella standard och tekniska utformning kräver en högre grad av standardisering för att få ett rationellt genomförande av ett upprustningsprojekt. Kommissionens förslag att hyresvärdaren ska vara skyldig att i meddelande till hyresgästen ange vilka åtgärder som är underhåll respektive standardhöjande åtgärder är inte så enkel som det låter. Inte sällan kan en underhållsåtgärd medföra en viss standardhöjning därför att produkten som byts ut, till



exempel en spis, idag har en högre standard än motsvarande produkt hade när huset byggdes.

När ett hyreshus står inför upprustning har hyresvärden och hyresgästen ibland olika perspektiv på behovet. Hyresvärden har ofta ett mer långsiktigt perspektiv – ett livscykel tänkande – och kan se ett behov av att göra en mer omfattande upprustning till modern standard så att lägenheterna blir attraktiva även för kommande generationer av hyresgäster. En enskild hyresgäst har ofta ett mer kortsiktigt perspektiv och kan prioritera att hålla nere sin egen hyra, vilket leder till uppfattningen att endast absolut nödvändiga renoveringsåtgärderna behöver utföras. Det är viktigt att hyreslagens bestämmelser bygger på en rimlig avvägning mellan dessa båda legitima intressen. Sveriges Allmännyttas anser att nu gällande lagstiftning i allt väsentligt innebär en sådan rimlig avvägning.

Sveriges Allmännyttas anser att upprustning och renovering av bostäder är en viktig fråga för både hyresvärdar och hyresgäster. Från hyresvärdarnas sida handlar det bland annat om avgörande investeringar för att säkra fastigheternas tekniska livslängd och en boendestandard som möter förväntningar även från framtida hyresgäster. För befintliga hyresgäster innebär upprustning och renovering förändringar i hemmet, den egna livsmiljön påverkas och även boendekostnaden. Därför är det viktigt med en väl fungerande dialog mellan hyresvärden och hyresgästerna inför och under en ombyggnad.

Sveriges Allmännyttas medlemsföretag har genomfört ett stort antal ombyggnadsprojekt under de år som nuvarande lagstiftning har gällt. Sveriges Allmännyttas samlar fortlöpande in och sprider erfarenheter från detta arbete. Det har visat sig att en bra dialog och kommunikation med hyresgästerna är av stor betydelse. Bostadsföretagen börjar ofta med att fråga vad de boende själva önskar för förändringar och ger på olika sätt möjlighet till dialog och påverkan. När besluten väl är fattade lägger många bostadsföretag mycket tid och kraft på att i så god tid som möjligt informera om vad som ska hända och hur tidplanerna ser ut samt erbjuda olika valmöjligheter och upprustningsnivåer när så är möjligt.

Sveriges Allmännyttas har tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen tagit fram ett avtal om samrådsprocess vid genomgripande ombyggnader för att underlätta för de lokala parterna. Enligt detta avtal ska hyresvärden informera hyresgästerna om vilka åtgärder som ska genomföras i hyresgästens lägenhet och om hyresgästen har möjlighet att välja olika ombyggnadsnivåer och/eller tillval ska dessa framgå. Samrådsförfarande och hyresförhandlingar är formellt olika processer med olika parter. I samrådet deltar representanter för hyresgästerna som bor i husen som ska byggas om. Hyran förhandlas med Hyresgästföreningen, när en förhandlingsordning om kollektiva förhandlingar finns. Hyresgästföreningen är dock inte alltid beredd att förhandla om hyran innan medgivandeprocessen är genomförd. Det innebär att det är svårt att ange hyresnivåer, eller ens



förväntade sådana. Ett väl fungerande samrådsförfarande ska dock främja att processerna hanteras parallellt så att den nya hyran kan vara förhandlad när hyresgästerna tar ställning till om de ska godkänna åtgärderna eller ej.

28.3.3 Skatteutgifter

ROT-avdraget

Sveriges Allmännyttas anser att hyresrätten är ekonomiskt missgynnad och att obalansen till stor del ligger i skattesystemets konstruktion, vilken vi beskrivit ovan under avsnitt 20.3.3 ”Upplåtelseneutral bostadsbeskattning” i detta yttrande. Skattereduktionen för ROT-arbeten utgör det tydligaste exemplet på obalans mellan upplåtelseformerna eftersom denna subvention endast är tillgång för dem som äger sin bostad, trots att renoveringsbehoven är minst lika stora i det hyrda bostadsbeståndet. För att skapa en bättre balans mellan upplåtelseformerna har Sveriges Allmännytta föreslagit ROT-stödet utvidgas till att också omfatta det hyra boendet, och då konstrueras på ett sätt som gynnar dem som hyr sin bostad.

Staten behöver ta ett samlat grepp på de frågor som rör bostadsbeskattning och bostadssubventioner för att de ska kunna bidra till att uppfylla ett bostadspolitiskt mål och målet för bostadsmarknaden. Ett sådant tillfälle kan vara den i januariavtalet stipulerade omfattande skattereform som bland annat ska bidra till att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt och som förhoppningsvis utformas så att den får ett brett parlamentariskt stöd och därmed blir långsiktigt hållbar, vilket är särskilt viktigt för den långsiktiga verksamhet som byggande och fastighetsförvaltning innebär.

Stockholm den 5 mars 2021

Anders Nordstrand
Vd