

- för dagens och morgondagens hyresgäster -

# **ETT BOSTADSPOLITISKT PROGRAM för Stockholms Stad**

om

**RÄTTVISA**

**INFLYTANDE**

**TRYGGA BOENDEVILLKOR**

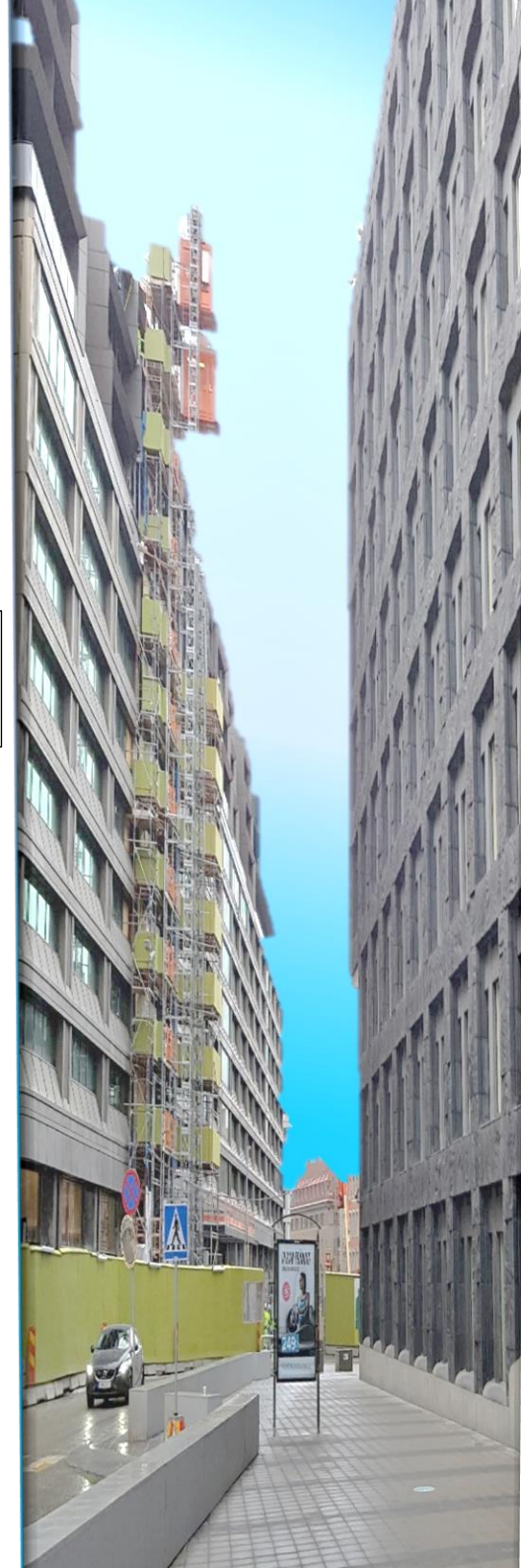
**Stockholms stads hyresgästföreningar**

2023

 **Hyresgästföreningen**

---

**Ett program för framtiden, vår miljö och våra barn**



# INNEHÅLL

Förord – <i>varför ett program om bostadspolitik?</i>	3
Stockholm en delad stad – <i>ojämlika bostadsområden</i>	4
Rätt till bostad, rätt till vinst - <i>marknad och bostäder</i>	5
Bygg bra bostäder – <i>som alla har råd med</i>	6
Alla behöver trygga boendevillkor – <i>hinder och möjligheter</i>	8
Renovräkning – <i>ett hot mot hyresgäster</i>	10
Hotellifiering – <i>ett hot mot hyresrätter</i>	11
Satsa på allmännyttan - <i>kommunens viktigaste verktyg för bostadsförsörjning</i>	12
Markpolitik och demokratisk stadsplanering– <i>en nödvändighet</i>	14
Hållbar stadsplanering och våra närmiljöer – <i>skydd av grönområden</i>	16
Statlig finansiering – <i>bostadspolitikens kostnader</i>	18
Hyressättning – <i>så går det till</i>	19
Internationellt - <i>hur ser det ut i andra länder?</i>	20
Barns boendemiljö – <i>mer än bostäder – men också bostäder</i>	22
Referenser (obs. markerade med * i texten )	23

## Varför ett bostadspolitiskt program?

...För att "allas rätt till en bra bostad" har så lite plats i politiken.

Ett välfärdssamhälle har ansvar för sin bostadspolitik – liksom för skola, vård och omsorg. Det är en grundprincip.

**Stockholms stads 10** hyresgästföreningar, med 73 000 medlemmar, lanserade hösten 2020 ett gemensamt *bostadspolitiskt program för Stockholms stad*. Nu uppdaterar vi - tre år senare - vårt program mot bakgrund av de senare årens omvälvande händelser.

**Bostadspolitikens vägval** är en demokratisk angelägenhet. Vår utgångspunkt är *samhällets ansvar för allas rätt till bostad och rättvisa villkor*, där staten inte ger privilegier till endast en av våra upplåtelseformer – den ägda.

Programmet riktar sig till alla som bryr sig om människors levnadsvillkor. Man kan bo i bostadsrätt, villa eller en hyresrätt, vara politiskt aktiv eller inte.

- *Boendevillkor angår oss alla.*

Vi vill visa både bostadspolitikens konsekvenser och vad politiken kan och måste göra.

Man behöver inte hålla med, men vi behöver vara många fler som diskuterar. Annars gör politiken som marknaden vill.



Många demonstrationer/ manifestationer för hyresrätten har genomförts de senaste åren.

## Kriser och bostadspolitik

*Under pandemin drabbades vissa bostadsområden hårdare.*

Trångboddhet och arbeten som inte kunde skötas hemifrån ökade risken för smitta.

**Statens insatser** handlade då om att vår riksbank stödköpte bostadsobligationer för att sänka bankers kreditrisker och uppmanade dem att låta bostadsägare "slippa amorteringar under en lång tid".

Omtanken gällde inte hyresgäster. Hyresgästerna fick förslag om marknadshyror och skärpt lägesfaktor.

Riksdagens majoritet röstade bort investeringsbidraget på tre miljarder för nya hyresrätter (motsvarande ca 2 000 kr lägre månads-hyra/lägenhet).\*

**Nu - år 2023 - är det ekonomisk kris** med eskalerande matpriser och högsta hyreshöjningarna på 30 år. En kris som påverkar grundtryggheten för de med små ekonomiska marginaler; ensamstående med barn, pensionärer och lågavlönade - grupper som oftast bor i hyresrätter.

Riksbankens råd har varit att hitta butiker med billigaste brödet och osten...

Ökade räntor drabbar de som lånat till sitt boende och många drabbas hårt. Där erbjuder staten ändå ett skydd i form av en räntesubvention (sid 18), en mångdubbelt större kostnad för staten än det bortröstade investeringsstödet för hyresrätter.

**Pandemin och inflation**, staten har avstått från lättnader för hyresrätten men samtidigt gjort det tydligt att det inte är brist på pengar som hindrar jämlika och rättvisa boendevillkor mellan ägt och hyrt.

Du hittar det bostadspolitiska programmet digitalt under fliken Bostadspolitik på

<https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/bostadspolitiska-program/per-lan/stockholm/stockholms-stad/>





Foto: CC BY-SA

## Stockholm - idag en delad stad

*Segregation slår rot i ett samhälle där samhällsklass och ekonomi avgör i vilket område vi har råd att bo.*

### **Olika villkor**

I Stockholm har politiken under decennier bidragit till att de välbärgade inte bor i samma områden som människor med små ekonomiska resurser.

Bostadsstandard, arbete, inkomster, semesterplaner, även hälsa och livslängd ökar klyftan ännu mer.

Inte minst handlar det om barns uppväxtvillkor, där hyrespolitik och skolsystem under lång tid, på ett negativt sätt, har förstärkt barns ojämlika uppväxttid. I "rika områden" blir boendet allt dyrare och oundgängligt även för de med genomsnittligt betalda yrken.

Att människor inte har råd att bo där jobben finns, har blivit ett problem för samhället.

Men utifrån "marknadens" samhällssyn är det den enskildes ansvar och val att sträva för sin s.k. bostadskarriär.

### **Det demokratiska underskottet**

Ingen vet när jämlika villkor för hyresboende blir en fråga vi kan rösta om. Det brukar inte ingå i valbudskap och mediernas valbevakning.

Vi vet, att i så kallade utsatta områden är det betydligt färre som röstar, än i välbärgade stadsdelar. Med ojämlikt demokratiskt inflytande som följd. \*

Men ett ojämlikt, segregerat samhälle som lämnas av politiken drabbar alla, på ett eller annat sätt.

### **Stockholms stad har ansvar**

När ett område beskrivs som problematiskt, måste politiken, parallellt med akuta insatser, påbörja ett ut hålligt, systematiskt förebyggande arbete, utifrån omsorg om stadsdelens egna kvaliteter och de möjligheter<sup>1</sup> som redan finns där.

Det gäller boendemiljön som helhet: Bostäder, utemiljöer och områdets viktiga samhällsfunktioner.

Staden måste satsa särskilt på det som gör verklig skillnad för barnen. Och inte blunda för kopplingen mellan trångboddhet, skolresultat och kriminalitet.

– Det är insatser som inte kan vänta.

### **Allmännyttans nödvändighet**

Allmännyttans grundidé var bostäder för alla inkomstgrupper. Många ser det fortfarande som det bästa boendet. Ett sådant genuint integrerat boende i HELA Stockholms stad – även innerstaden – skulle vara en stark motkraft mot segregation.



FOTO: CC BY-DC-ND

Det finns inget belegg för att ombildningar till bostadsrätter minskar segregationens följder. Tvärtom är det en del av den negativa utvecklingen.

- Det är inte hyresrätter som skapar segregation.

### **En möjlig rörlighet för alla**

Nya hyresrätter med överkomliga hyror i hela stan skapar möjlighet för fler att flytta. Eller *välja* att bo kvar - men inte av brist på alternativ - utan för att det är bra där man bor.

### **Politiken måste bekämpa det som skapar segregation:**

- ⇒ Satsa på rejäl upprustning i eftersatta områden
- ⇒ Värna förorters positiva särart
- ⇒ Satsa resurser på allt arbete som rör barn
- ⇒ Bygga mer allmännytta i hela Stockholm
- ⇒ Arbeta för en svensk skattelagstiftning för boende som kommer alla till del

- För jämlikhetens och rättvisans skull.

<sup>1</sup> För inte så länge sen flyttade människor från innerstan till miljonprogrammets förorter eftersom många tyckte det fanns bättre lägenheter där.

# Rätt till bostad - rätt till vinst?

Ett av FN:s globala mål är, att senast år 2030, säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

## Bakgrund

För länge sen var marknadshyra den normala hyran. Men från mitten av 1900-talet har det utformats en unik svensk bostadspolitik med allmännytta, bruksvärde och hyresförhandlingar. Mottot har varit *ett bra boende för alla*.

Då januaripartierna, efter valet 2018, enades om hyresreformer, blev marknadshyran åter aktuell. Det ledde till demonstrationer över hela landet. Efter den regeringskris som följde, försvann förslaget.

Därefter - under valrörelsen 2022 – var det tyst om hyror och marknadshyra.

## År 2023...

...beskriver marknadsliberala tankesmedjor återkommande i media hur marknadshyra ska få bostadsmarknaden att blomstra:

Bostadsköer försvinner, svarthandel och ombildningar upphör. Äldre flyttar från stora lägenheter och lämnar plats för barnfamiljer.

Alltsammans enligt marknadens tänkta logik, där statens ansvar anses vara att underlätta och ge plats för mera marknad. \*

Den ihärdiga retoriken för marknadshyra tar syret från en politisk debatt om rättvisa boendevillkor och *allas rätt till bostad*.

## Försvagad rätt till bostad

Den svenska bostadspolitik har bytt spår, men så gradvis att det är synligt först i backspegeln: Vår allmännytta har försvunnit till marknaden eller förändrats radikalt genom höga vinstkrav. Ägt boende har blivit normen och är kraftigt subventionerat.

Hyresrätter anses vara till för rörlig arbetskraft och tillfälliga behov av bostad (som t.ex. för unga). Nödvändigt underhåll kryddas med hyreshöjande standardökningar som tvingar hyresgäster att flytta. Den samlade effekten har med åren blivit en alltmer kringskuren hyresrätt.

Ändå är just hyresrätten den viktigaste boendeformen för att säkerställa "allas rätt till bostad".

Ett eget hem är lika grundläggande som alla barns rätt att gå i skola och att rätten till vård inte beror på vilka inkomster man har.  
– Företagens behov av bostäder till arbetskraft är också viktig, men en annan fråga.

## Ut innehållet:

Åtgärder för framtiden •  
Fortsatt fokusera åtgärder på att öka förutsättningarna för jämlika levnadsvillkor och minska klyftorna och öka sammanhållningen i samhället...

2021  
Sveriges genomförande av Agenda 2030 för hållbar utveckling

Regeringens rapport om Sveriges genomförande av Agenda 30

## Försvar av rätten till bostad

Rätten till fullgoda, ekonomiskt överkomliga bostäder är ett av FN:s globala mål (nr. 11.1).\* Sverige har skrivit under och ska stå för det.<sup>1</sup>

**Men vem ska tolka innebörden?** Media, den ekonomiska eliten, de mest berörda, byggaktörer, väljarna? Vem har tolkningsföreträde?

Ska det vara ett *minimalt* åtagande\* eller en grundstruktur, där rätten till bostad också innebär inflytande och trygghet att bo kvar där man bor? Även om någon annan skulle vilja betala mer för den lägenhet man har?

Vi hyresgäster vill att Sverige ska säkra rätten till bostad. Att staten överger idén om att just bostäder ska vara kassako för ägare och banker. Vi behöver en öppen debatt om det.

**Kommuner ska ta sitt ansvar för allas rätt till bostad genom:**

- ⇒ tydliga ägardirektiv för sin allmännytta
- ⇒ att använda kommunens mark, t.ex. med goda markanvisningar till allmännyttan.
- ⇒ att agera för att staten tar ökat ansvar.

<sup>1</sup> Rätten finns med i FN:s konvention om mänskliga rättigheter och även i den svenska grundlagen.

# Bygg bra bostäder som människor har råd med

*För de som har pengar finns ingen bostadsbrist. Det finns gott om nybyggda bostadsrätter. För alla som saknar pengar är bristen verklig. Och de blir fler och fler...*



## **Brist på hyreslägenheter och minskat byggande**

I hela Stockholmsområdet saknas hyresrätter med *överkomliga* hyror. Företagen får inte den arbetskraft de behöver\*. Barnfamiljer flyttar från regionen. Det saknas kollektiva boenden, LSS-boenden och särskilda boenden för äldre.

**Svenska hushåll** har de högsta låneskulden inom EU och drabbas hårt av inflation och räntehöjningar. Varken fastighetsbolag eller kommuner har pengar, även om de skulle vilja bygga hyresrätter. När kostnader och räntor ökar och fastigheterna minskar i värde och inte längre går att belåna, kan många bolag tvingas sälja. De som står på kö för att köpa är utländska riskkapitalbolag som hoppas göra vinst på höjda hyror.

## **Vad vill nuvarande majoritet i Stadshuset?**

Åstadkomma fler hyresrätter med pressade priser och ett byggande som utjämnar segregation.

### **Man vill: \***

- bygga flerbostadshus där villor dominerar och hyresrätter där bostadsrätter dominerar.
- att allmännyttan ska öka, i synnerhet i områden som domineras av ägt boende.

- att fler större bostäder ska byggas för att minska trångboddhet.
- få ner hyrorna i nyproduktion, bland annat genom fler Stockholmshus.
- att markanvisningar ska användas för att skapa en mer jämlik stad.
- att hyresgästerna ges verkligt inflytande vid renoveringar för att säkra deras möjlighet att bo kvar efter upprustning.

Det är en stor förändring av kommunens bostadspolitik sedan förra mandatperioden. Vi hyresgäster är glada för detta, men även oroliga för att det under rådande ekonomiska förhållanden bara blir vackra ord.

## **Hur mycket ska byggas?**

Målsättningen är att det i staden ska byggas 26 000 lägenheter under mandatperioden.

Hälften ska vara hyresrätter, varav endast 3 000 allmännyttiga. Det innebär att allmännyttans andel av bostäderna minskar.

10 000 hyresbostäder ska byggas av privata aktörer.

## **Men vem har råd att bygga? Och på vilka villkor?**

Kent Persson, VD i Heimstaden: \*

*”Nyproduktionen av hyresrätter är på väg att krascha. Det leder till stora långsiktiga problem. Ska den svenska bostadsmarknaden fungera måste hyresrättsmarknaden fungera. Byggs inga nya hyresrätter är risken påtaglig att den svenska tillväxten påverkas negativt. Utan tillväxt kommer finansieringen till välfärden krackelera. Allt börjar med bostaden, löser man bostadsproblemen löser man många andra samhällsproblem också”*

Heimstaden som är Sveriges största bostadsbolag, efterlyser statliga ingripanden. - *Liksom vi.*

Men vill också ha fri hyressättning och social housing. - *Det vill inte vi.*

## **Det allmänna kan låna till nybyggnad och köpa**

Staden vill sälja sin mark dyrt och allmännyttans byggande ska i hög grad finansieras genom bolagens överskott, det vill säga med hyror.

Men staden är kreditvärdig och har inte svårt att låna pengar. Staden kan satsa stort på eget byggande i allmännyttan, överta krisande bostadsrättsprojekt och i särskilda fall köpa tillbaka ombildade fastigheter.

### Grupper får inte ställas mot varandra \*

Många har svårt att få den bostad de behöver. Antingen för att det saknas bostäder eller för att de inte blir godkända för ett hyreskontrakt:

- **Låginkomsttagare**, som måste stå många år i bostadskön i väntan på en äldre allmännyttig lägenhet, där det är större chans att bli godkänd för hyreskontrakt.
- **Unga**, som kan få bo dyrt och otrött i andra hand eller hemma hos föräldrar. Om de inte får ekonomisk hjälp att köpa en bostadsrätt.
- **Hemlösa:** Enligt 2022 års kartläggning av socialförvaltningen är mer än 2 500 personer hemlösa i Stockholm. Andelen kvinnor och barnfamiljer har ökat. Det finns också många pensionärer som saknar tak över huvudet. \*  
Som hemlösa räknas de som är hänvisade till akutboenden på hotell, härbärgen eller till att sova på gatan.
- **Trångbodda**<sup>1</sup>, Enligt Region Stockholms rapport\* var ca 75 000 hushåll i Stockholm trångbodda, däribland många utan ekonomisk möjlighet att efterfråga en tillräckligt stor bostad med genomsnittlig månadshyra. Oftast handlar det om barnfamiljer.
- **De som bor i andra hand:** 64 000 enligt länsstyrelsens medborgarenkät.\*
- **En ny grupp trångbodda** är de som inte klarar att betala höjda räntor och avgifter utan måste flytta till mindre bostadsrätter.

<sup>1</sup>För att inte vara **trångbodda** ska barn över 12 år ha eget sovrum. Två vuxna ska ha minst ett rum och kök utöver gemensamt sovrum. Barnfamiljer ska ha minst tre rum och kök.

Det finns andra grupper med problem att hitta en bostad men där saknas uppgifter. Det kan röra sig om nyseparerade par, studenter, våldsutsatta kvinnor, de som är inneboende eller har korttidskontrakt och de som behöver särskilt boende.

*Det är självklart att dessa grupper inte får ställas mot varandra. Stadens ansvar är bra bostäder för alla.*

### Vi behöver kunskap om behoven

Sista december 2022 stod 774 522 personer i Stockholms bostadskö. 13 procent var aktivt sökande med minst fem intresseanmälningar under året. (Dvs. drygt 100 000).

Kön blir längre för varje år, men ger ingen helhetsbild över behoven. Många står utanför kön trots ett aktuellt behov, andra står i bostadskö som säkerhet för framtiden.

Det behövs bättre kunskap om vilka av Stockholms invånare som faktiskt har ett omedelbart behov av bostäder.

Många värdar har privata köer. Vilka får deras bostäder?



Foto: Janäke Skoog

### Stockholms bostadsförmedling \*

Förmedlar cirka 19 500 lägenheter. Alla med svenskt personnummer eller samordningsnummer kan ställa sig i Stockholms bostadskö.

#### Bostadsförmedlingen förmedlade under 2022: (år 2018 inom parentes)

Vanliga hyresrätter	11 709	(7 871)
Studentbostäder	3 614	(2 417)
Ungdomsbostäder	2 266	(1 462)
Korttidskontrakt	1 527	(1 228)
Seniorbostäder	347	(448)

Bostadsförmedlingen förmedlade lägenheter i 24 av Stockholmsregionens 25 kommuner.

### Vi vill att

- ⇒ Staden ska leva upp till FN:s mål om hållbara städer och samhällen.
- ⇒ Staden tar ett tydligt ansvar för en trygg bostadsförsörjning när det gäller människor i olika slags svårigheter.
- ⇒ Stockholms stad som ägare till allmännyttan ska vara föredöme när det gäller boinflytande och trygghet för hyresgäster.
- ⇒ Staden ställer krav på privata värdar att lämna alla bostäder till bostadsförmedlingen.
- ⇒ det förmedlas fler sociala kontrakt i alla stadens områden.
- ⇒ insatser mot hemlöshet ska vara långsiktiga och förebyggande men även omfatta nödvändigt stöd vid akuta behov av hjälp.





## Vi behöver trygga boendevillkor

och en lagstiftning som gör det tryggt att bo i hyresrätt

En sådan lagstiftning har vi inte idag. Sveriges bostadspolitik håller inte måttet. \*

Åren går utan att politiken har fattat beslut om lagar som banar väg för ett tryggt boende för alla. Under tiden agerar fastighetsägare för marknads-hyra och ökade vinster.

– Så vad är det som hindrar politiken att ta ansvar även för hyresrätten som boendeform?

### Förändringar som är nödvändiga

★ **Att staten återtar sitt ansvar:** Kommuner ska se till att det finns bostäder för sina invånare. Det förutsätter ett statligt stöd som motiverar till byggande. Men det byggs inte tillräckligt många hyresrätter. Svenska regeringar har trott att det löser sig ändå. Det har det inte gjort.

Det kan till exempel vara investeringsstöd och förmånliga byggån. Det investeringsstöd som riksdagen avskaffade 2021 har inte ersatts av något alls. Byggaktörer som planerat efter dåvarande regler har fått avveckla sina byggplaner.

- *Idag finns inget stöd till hyresbostäder.*

★ **Ett rättvist skattesystem:** Sverige har idag ett skattesystem, som ensidigt missgynnar hyresrätten som boendeform. Ägt boende får statsstöd i form av ränteavdrag och rotavdrag (sid 18).

★ **Rättvisa regler för andrahandsuthyrning:** För ägt boende är praxis att man får ta ut mycket hög andrahandshyra. En hyresgäst som hyr ut på samma vis kan bli både vräkt och anklagad för brott.\*\*

★ **Skattebefriade underhållsfonder för hyresrätter** skulle minska hyresgästers otrygga situation vid renovering och samtidigt öka fastighetsägares möjligheter att planera för långsiktigt löpande underhåll. – Ett sådant system fanns förut.

★ **Inflytande vid upprustning:** Hyresgästers bostadsskydd sätts ur spel när standardhöjningar leder till hyror som tvingar dem att flytta eftersom de inte har råd att bo kvar (sid 11).

År 2017 kom en utredning om lagändringar som skulle ge hyresgäster något mer inflytande vid upprustningar och hindra renovering (*Stärkt ställning för hyresgäster\**). Den ledde inte till mer inflytande.

★ **Inflytande över sitt boende:** Trygghet förutsätter inflytande. Också över gemensamma utrymmen och över att det finns bra och tillgängliga utemiljöer för alla. Inte minst för barn och äldre.

★ **Allmännyttans lagstadgade rätt till boinflytande,** behöver konkretiseras för att tillämpas i praktiken. Även de som bor hos privata hyresvärdar behöver lagstadgat boinflytande.

### HYRESRÄTT

#### – ett eftertraktat boende!

De flesta av oss inser hyresrättens värde - inte minst de 774 522 som står i Stockholms bostadskö

Hyresrätten är ett flexibelt och solidariskt boende utan skuldsättning, utan kalkyler för värdeökning eller oro för värdeminskning. Många ser också hyresrätt som ett mer bekymmerfritt boende genom den hjälp man kan få när något inte fungerar.

Att göra "bostadskarriär" handlar inte bara om att köpa och sälja. Det kan lika väl vara att inom hyresrättens ramar byta läge eller storlek efter sin personliga situation. Eller att få kontrakt på den lägenhet man drömt om.

**Det som fattas är ett rättvist och gediget regelverk kring hyresrätten och fler tillgängliga hyreslägenheter.**

★ **Trygghet i bostadsområden:** I många stadsdelar har det skett skjutningar och sprängningar, vilket starkt har påverkat de som bor där. Vissa av stadens områden har återkommande utsatts för sådan brottslighet.

Där behövs mer än åtgärder riktade mot kriminaliteten. Brottsligheten bland unga är ett socialt samhällsproblem. Det behövs satsningar på socialtjänst, närpolis, grannsamverkan, fritidsgårdar, skolan, trygg stadsplanering med mera. - Insatser för att förebygga och minska risken att drabbas.

**ALLA måste känna trygghet där de bor.**



★ **Stopp för oskäligen villkor:** Det uppstår hela tiden nya former av uthyrning. Några exempel är blockuthyrning, "hotellifiering" och kontorshotell.

Det är en uthyrning som exploaterar bostadsbristen för att skapa oskäligen vinster för fastighetsägare och mellanhänder (sid 10).

★ **Inflytande vid fastighetsförsäljningar:** Idag saknar hyresgäster insyn och inflytande när en fastighet säljs. Hyresgästen har informerats först när köpekontraktet är klart. Därefter följer ofta lyxrenoveringar med väsentligt högre hyror.

Men en hyreslägenhet ska inte behandlas som vilket rörligt kapital som helst och försäljningar ska inte drabba hyresgästers boendetrygghet.

Allmännyttans hyresgäster förlorar dessutom vid försäljning både sin lagliga rätt till boinflytande och sin plats i allmännyttans bostadskö.

★ **Lag mot misskötsamma fastighetsägare:** Det finns värdar som borde stoppas från att köpa fastigheter. För allmännyttans hyresgäster i Husby ledde försäljningen till flera ägarbyten, misskötsel, konceptrenoveringar<sup>1</sup> och chockhöjda hyror.

På 70-talet fanns en förvärvslag, *lex Backström*, som gjorde det möjligt att stoppa ägare som misskött sig. Ett återinförande av förvärvslagen är under utredning.\*

<sup>1</sup> Enskilda lägenheter, som när de blir lediga, rustas upp till högre standard och får högre hyra.

★ **Återskapa allmännyttans förutsättningar:** Kommuners ansvar för bostadsförsörjning kan inte överlåtas till marknaden. Allmännyttan behöver återfå sin självkostnadsprincip (sid 12) och finnas i alla kommuner och ha regler som begränsar vinstuttag och försäljning.

★ **Inflytande över planering:** Alla vet att det behövs nya bostäder, men exploatering, utan hänsyn till de som redan bor, måste undvikas. Alla ska ha rätt till inflytande och information inför detaljplanering av nya bostäder (sid 14).

★ **Klimat/miljö och hållbarhet - överordnat intresse:** Det gäller vid planering och byggande av nya bostäder, men också vid upprustning av äldre lägenheter.

Det är till exempel inte förenligt med hållbarhet att riva ut fullt fungerande kök och sätta in nya i de äldre platsbyggda köken. Inte heller är det "socialt hållbart" att hyresgäster måste flytta på grund av nya köksskåp som ökar hyran flera tusen varje månad.

★ **Tryggheten att kunna betala sin hyra**

**"Var ska vi bo, vi som inte längre har råd?"**

De årliga hyreshöjningarna leder till otrygghet. Hyreskraven på 10 procent inför år 2023 och 12 procent inför 2024, innebär stor oro inför framtiden bland hyresgäster.

**Hyresfastigheter har länge skapat stora vinster** för sina ägare. Att i en tid då alla måste spara in på allt, ändå begära att hyresgästerna ska ersätta fastighetsägarnas ökade kostnader är orimligt.

(Mer om hyresförhandlingar sid.19. )

## POLITIKENS MÖJLIGHETER:

För allt det uppräknade finns inga verkliga hinder. Bara hinder som politiken själv har satt. Som då Sverige gissade att EU krävde att Sverige skulle ändra sina regler för vår allmännytta.

Politiken måste släppa idén om hyresrätten som ett komplement till ägt boende och stifta lagar som är likvärdiga de som gäller ägt boende.

Det är viktigt att politiken inte förleds av den återkommande retoriken om att mer marknad är en lösning. Marknadspriser på det ägda boendet har varken pressat priser eller botat bostadsbristen.

**Marknadshyra är inte ett verktyg mot bostadsbrist, marknadshyra är ett verktyg för att öka vinster.**

Ett aktivt fokus på *social bostadspolitik* kommer att leda till att det byggs fler bostäder med överkomliga hyror och att villkoren för hyresboende förbättras. Det finns ingen anledning att vänta på ännu en utredning.\*

Foto: Anders Löwdin



# Hotellifiering och blockuthyrning

*Det finns fastighetsägare som förvärrar bostadsbristen och skapar otrygghet*

## **...liksom en bakväg till marknadshyra**

Allt fler hyreslägenheter försvinner från den reguljära bostadsmarknaden. I stället för att hyra ut bostäderna till bostadssökande på tillsvidarekontrakt och lämna lägenheter till bostadsförmedlingen, anlitar många oseriösa privata fastighetsägare förmedlingsföretag för att hyra ut bostäderna i andra hand på kortare eller längre tid.

Syftet är naturligtvis att tjäna pengar på bostadsbristen och beröva hyresgästerna sitt besittningsskydd.

**Hotellifieringen har ökat explosionsartat** de senaste åren. Hyresgästföreningens kartläggningar visar att det kan finnas 15 000 lägenheter i region Stockholm som hyrs ut som hotellägenheter i stället för som vanliga bostäder. I staden har Hyresgästföreningen identifierat omkring 700 fastigheter där det finns kvalificerade misstankar om att det pågår olaglig hotellifiering. Närmare 300 av dessa finns i Stockholms innerstad.

Upplägget med lägenhetshotell har gett och ger enorma vinster för både fastighetsägare och mellanhänder (bulvaner).

Hyresgästföreningen granskade 20 uthyrningsbolag med huvudsaklig verksamhet i Stockholm. Deras omsättning steg med 362 procent mellan 2014 och 2020 (från 384 miljoner till 1 390 miljoner). Verksamheten fortsätter med full kraft.

**Vissa fastighetsägare gör allt vad de kan** för att få tomma lägenheter. Man gör ombyggnationer för att skapa nya lägenheter på vindar och bottenvåningar, ofta i samband med stambyten, söker bygglov för gårdshus för att hyra ut dem som lägenhetshotell, etc. Men man riktar också in sig på hyresgäster med vanliga hyreskontrakt och besittningsskydd. Genom att förhindra lägenhetsbyten, komma med ogrundade uppsägningar eller förmå dem att flytta på andra sätt friställer man lägenheten. \*

**Man kringgår hyressättningssystemet** med förhandlade hyror och besittningsskydd. Hyran blir dubbelt eller tredubbelt så hög som i en förhandlad jämförbar hyresrätt. Gällande lagkrav följs inte.

Hotellägenheter i hyreshus är i de flesta fall olagliga. Hotellverksamhet ska bedrivas i byggnader som är lämpliga för sitt ändamål och följer krav om olika tillstånd, planbestämmelser, brandsäkerhet, egenkontroll mm.

**En dom:** I december 2022 kom en dom i Högsta domstolen som kan komma att sätta stopp för uthyrning via förmedlingsföretag som agerar som bulvan. Men det räcker inte. Tillsynsmyndigheter måste ta sitt ansvar och granska och stoppa den olagliga verksamheten. Även om utvecklingen går snabbast i Stockholm är det en nationell fråga, överallt där det finns bostadsbrist.

I den här fastigheten görs bostäder om till hotellägenheter



Bild: Hyresgästföreningen

## **Blockuthyrning**

Om minst tre lägenheter hyrs ut till en hyresgäst, som i sin tur ska hyra ut lägenheterna i andra hand, kan man avtala om villkor som normalt sett inte är tillåtna i bostadshyresavtal.

**Sådana avtal ska dock godkännas** av hyresnämnden för att bli gällande mellan parterna. Tanken var att t ex socialförvaltningen ska kunna hyra flera lägenheter för att sedan kunna förmedla dem vidare till personer med skilda behov.

**Systemet har utnyttjats** av oseriösa fastighetsägare och uthyrningsfirmor som berövat hyresgäster besittningsskyddet och lurat dem att betala oskäliga hyror.

Även om hyresnämnden inte längre godkänner avtal med sådant oseriöst syfte fortsätter ändå uthyrningarna, trots att de saknar tillstånd från hyresnämnden.

## **Vi kräver att politikerna i Stockholms stadshus**

- ⇒ skärper tillsynen och tillför tillräckliga resurser till tillsynsmyndigheterna för att skapa trygghet och ordning på bostadsmarknaden i Stockholm!
- ⇒ Om staden går före kan vi hjälpa andra delar av landet med rätt verktyg.

# Nej till renovräkningar!

*Upprustning av fastigheter har länge varit ett gissel för hyresgästerna*

Upprustning har ofta föregåtts av resultatlösa samråd eller inga samråd alls, meningslösa försök att få prövning i hyresnämnd och hovrätt, påtvingade evakueringar, åtgärder man inte bett om, brutna grannkontakter, återflyttning till något oigenkännligt och skyhögt hyra trots att inget blivit bättre. -Sällan är hyresgästens maktlöshet så tydlig.\*

För fastighetsägarna är upprustning ett tillfälle att höja hyran. Genom att skjuta upp underhåll och vidta många åtgärder samtidigt och kalla allt standardhöjande har man fått igenom höga hyreshöjningar som många hyresgäster saknar förmåga att betala.

## **Det krävs en ny ordning.**

- 1. Enligt hyreslagen ska underhåll ingå i hyran** utan hyresförändring när underhållet utförts. Hyresnämnd och hovrätt har bortsett från detta och skapat en praxis som styrs av hyresvärdars önskemål och tvingar hyresgäster att flytta.\* På så vis undermineras hyresgästers besittningsskydd. Det krävs en lagändring.
- 2. Hyresgästerna ska ha inflytande.** Samråd ska vara obligatoriskt. Formerna ska vara bestämda i lag eller genom avtal.

- 3. Vad som är underhåll respektive standardförbättring** ska vara tydligt. Äkta standardförbättring ska ge hyreshöjning, men i proportion till kostnaden.
- 4. Hyresgästerna bör alltid erbjudas ett nollalternativ** utan standardhöjning, men med möjlighet till tillval.
- 5. Hyresgästerna behöver kunna bedöma kostnaderna för tillvalet** under samrådet. Ingen ska tvingas att flytta på grund av hyreshöjningar vid upprustning.
- 6. Rivningslov ska krävas** för att riva fungerande kök och tidstypiska inredningar. Lagstiftning behövs för att uppnå hållbarhetsmålen.

**Allmännyttan måste gå före:** I Göteborg har allmännyttiga Poseidon fattat beslut om basalternativ för att möjliggöra kvarboende och ha kvar husbestånd med mer måttliga hyror.

I Stockholms stads budget för 2023 står det i ägardirektiven för de allmännyttiga bolagen:

*”Hyresgästerna ska ha faktiskt inflytande över grad av standardhöjning utöver **lägsta godtagbara standard**, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjligheter att bo kvar efter upprustning”.*

**Stopp!!**



## Vad är underhåll?

- Stambyten
- El och vatten
- Byte av vitvaror och köksskåp
- Målning och tapetsering av ytskikt
- Byte av golv och väggmaterial i våtrum,
- Fönster, trapphus och hissunderhåll

**är exempel på nödvändigt underhåll som hyresvärderna ska utföra kontinuerligt.**

Hyresvärderna ska se till att fastigheten och lägenheten håller en godtagbar standard.

Eftersom det hela tiden sker en utveckling av material och vitvaror med mera, så innebär underhållet i sig förändringar som förhoppningsvis kommer både hyresgästen och hyresvärderna till del. Till exempel isolering av huset eller spis med anorlunda spislattor.

**Detta ska inte ses som standardhöjande.**

## Stockholms politiker:

- ⇒ måste sätta kraft bakom orden om varsamma renoveringar!
- ⇒ måste komplettera ägardirektiven med tydliga skrivningar om hur hyresgästinflytandet ska få genomslag i praktiken och hur ”lägsta godtagbara standard” ska bedömas.

# Satsa på Allmännyttan

*Allmännyttan hade en avgörande roll i det välfärdsbygge som blev den svenska modellen.*

## **Politikens samhällsansvar....**

Efter stora diskussioner om urusla bostadsförhållanden ("Lort-Sverige"\*) bildades på 30-talet de första kommunala bostadsbolagen. Med hjälp av statliga medel började man bygga för befolkningen.

Efter kriget blev mottot "Goda bostäder åt alla". Inga grupper skulle pekas ut. Det var samma princip som barnbidrag för alla, som en del av välfärden.

Under 50-talet bebyggde allmännyttan många av Stockholms uppskattade förorter. Bostäder som idag är en del av vårt kulturarv och anses vara synnerligen välplanerade.

Under 70-talets miljonprogram byggdes bostadsbristen bort.

## **Marknadsanpassning**

Under 90-talet försämrades den statliga bostadspolitikens även om allmännyttan behöll sin *självkostnadsförvaltning*, d.v.s. behövde inte gå med vinst.

Men 2011 förändrades villkoren radikalt. Den svenska allmännyttan skulle rätta sig efter EU:s konkurrensregler och det nya mottot var att dess bostäder skulle förvaltas enligt *affärsmässiga principer*. Men ändå fortsätta vara långsiktigt allmännyttig.\*

Fortfarande vet vi inte om EU hade förbjudit den svenska allmännyttan att slippa vinstkrav. Det prövades aldrig i EU-rätten.

## **Utförsäljningar**

Mellan 1990 och 2020 har antalet allmännyttiga hyresrätter i Stockholm minskat med mer än 40 000 lägenheter trots all nyproduktion (som har väsentligt högre hyror). De flesta ombildades men många såldes till privata fastighetsägare.

Utländska kapitalintressen och riskbolag köpte allmännyttan i miljonprogramsområden. För hyresgästerna kunde det innebära förslumning såväl som konceptrenoveringar med kraftigt höjda hyror. Idag äger allmännyttan (staden/vi *invånare*) endast 15 procent av Stockholms bostäder.

**Innerstaden har nästan ingen allmännyttan kvar** och många förorters allmännyttan har minskat betydligt. I till exempel Kärrtorp har 70 procent av allmännyttan sålts eller ombildats, på Östermalm 90 % och i Hagsätra såldes *100 procent* av beståndet.

Även centrumanläggningar, som byggts av allmännyttan för service till de boende, har sålts till privata kommersiella och internationella företag, vilka kraftigt höjt hyrorna. En del anläggningar har därefter förfallit och affärer har slagit igen.



**Rapporten "Det legitima ägandet"** beskriver den politiska retoriken kring utförsäljningar av Stockholms allmännyttan mellan 1990 och 2015:\*

Den tidiga argumentationen var att utbildningar skulle leda till frihet och bostadskarriär för allmännyttans hyresgäster. Att *äga* i stället för att hyra liknades vid östtyskars längtan att fly till väst. Vissa partier säger fortfarande att de som kommunpolitiker vill underlätta sina hyresgästers "bostadskarriärer" genom att låta dem köpa sin allmännyttiga hyreslägenhet. Som därefter för alltid försvinner som hyresrätt.\*

## **Lär av erfarenheterna – sälj inte**

Vi har kunskaper om utbildningars konsekvenser, för enskilda, socialt och ekonomiskt. Men har stadens partier tagit reda på hur flyttkedjor och hyresnivåer påverkats av utförsäljningar av just äldre allmännyttiga lägenheter? Vad har det betytt för den ökande segregationen? - Något för forskningen att ta reda på!

## **Allmännyttan för alla?**

Stockholms hyror, som är högst i landet, tar i anspråk en stor andel av hushållens disponibla inkomster. En ensamstående mamma i hyresrätt får till exempel lägga 60 % av sin inkomst på hyran.



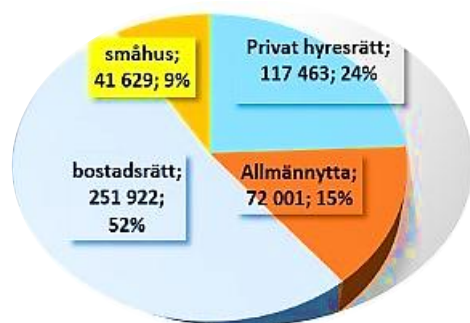
I Sverige har vi drygt 300 000 fattigpensionärer, vilket innebär att leva under EU:s fattigdomsgräns på 12 800 kr/månad. De flesta av dessa är kvinnor som arbetat inom serviceyrken, inom vården och skolan.

Under 2023 års förhandling av hyrorna var det allmännyttan i Stockholm som drev på för att höja hyrorna: De begärde en höjning på 8,9 %. Inför 2024 ännu mer.

### Krav för att få ett hyreskontrakt

Många privata fastighetsägare kräver en inkomst på tre-fyra gånger högre än hyran. Snart är det bara allmännyttan som godtar bostadsbidrag, underhåll och arbetslöshetsersättning som underlag vid inkomstprövning.

Då vår minskande allmännytta tar emot allt fler hyresgäster som inte godkänns av privata värdar riskerar den att bli en segregerad allmännytta. På så vis drivs vår gemensamt ägda och nedärvda allmännytta för alla, bekostad av tidigare generation, alltmer mot social housing.



Upplåtelseformer i Stockholms stad\*  
Stockholm Statistik, 2022

<sup>1</sup> "Den svenska allmännyttan måste anses ha en mycket stor handlingsfrihet när det gäller att utforma framtida strategi. EU-rätten kan inte anses ha någon hämmande funktion och den svenska lagstiftningen måste betraktas som ytterligt tandlös".

**Nyttan med allmännyttan\***

### Boinflytande och inflytande

Genom att allmännyttan ska erbjuda bra hyresvillkor, som tex. boinflytande, kan den bli föredöme för privata hyresvärdar och stärka hyresrättens ställning som boendeform.

Det finns privatägda fastighetsägare som numera är associerade medlemmar i Sveriges allmännytta, men som inte lever upp till den standard vi vill förknippa med allmännytta när det gäller t.ex. inflytande och underhåll. \*

### Våga vägra vinstkrav

Men då måste våra politiker utmana den gängse föreställningen om att EU kräver marknadsmässig vinst/avkastning av vår allmännytta.<sup>1</sup>

EU-domstolens egen praxis går dessutom "i riktning mot att allmännyttans verksamhet inte faller under EU rätten" (Salonen).\*

**Ett exempel** som visar vad tex sänkta krav i princip skulle kunna innebära för allmännyttans hyresgäster:

\*Stockholms allmännytta gjorde 2022 en balanserad vinst efter skatt på 1,8 miljarder. (exakt 1 miljard 846 miljoner och 70 636 kr).

Om vi leker med tanken att i stället använda vinsten till sänkt hyra för allmännyttans 71 481 bostäder, då skulle månadshyran i genomsnitt blivit drygt 2 000 kronor lägre än idag (2 152 kr).

### Meningen med allmännyttan

Bostädens syfte är att människor ska ha någonstans att bo. Inte att de ska underkastas vinstintressen från riskkapitalister och andra vinstdrivande intressegrupper.

Allmännyttan har varit en grundpelare i den svenska välfärdsmodellen. Ett verktyg för bra boende och mot segregation. Något vi var stolta över.

**Alla inkomstklasser fanns representerade** bland allmännyttans hyresgäster. Potentialen finns fortfarande att det kan vara så.

Egentligen borde politiken kunna enas om att en stark allmännytta är något att värna om. Kan vi hoppas att det blir så? \*

Nu behövs *m e r* allmännytta – inte mindre, inte minst i stadsdelar där allmännyttan har minimerats. Staden bör både bygga ut den och kunna köpa lägenheter från bostadsrättsföreningar och privatvärdar.

### Vi i Stockholms hyresgästföreningar vill

- ⇒ att allmännyttan ska fylla sitt grundläggande och ursprungliga syfte, utan vinstkrav.\*
- ⇒ ha upprustningsavtal som skyddar hyresgäster mot standardhöjande upprustningar som de inte vill ha.
- ⇒ att staden bygger mer allmännytta. Men också där det är lämpligt, återköper lägenheter (från bostadsrättsföreningar och privatvärdar). Särskilt i stadsdelar där allmännyttan har minimerats.



# Markpolitiken och demokratisk stadsplanering

*Det är kommunerna som avgör om, och hur, marken ska användas*



## Vad kan man göra med marken?

### Historik:

- Politiker på 30-talet hade stora planer för hur bostadsbristen skulle byggas bort. Man planerade för tunnelbanelinjerna och utifrån dessa skulle staden byggas ut. Politiskt ansåg man att bostadspolitik hörde tätt samman med barn och familjepolitik. Barnfamiljer kunde bygga sina egna hem med förmånliga villkor.
- Andra världskriget kom, och först 1946–1947 kunde planerna ta form och 50-talsförrorterna växte fram längs T-banelinjerna.
- På 60-talet satsade staten åter stort på bostäder genom miljonprogrammet, för att återigen bygga bort bostadsbristen.

### Regionens ansvar

Stockholm stad med kranskommuner har gemensam bostads- studie- och arbetsmarknad. Vägar och kollektivtrafik binder ihop regionen till en helhet. I samförstånd med regionens 26 kommuner tar regionen fram *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen* (förkortas RUFSS).\*

I varje kommuns översiktsplan anges vilken mark som kan bebyggas, och även vad som ska bevaras som natur eller parkmark. Kommunerna själva prissätter marken. Antingen genom att sälja till byggbolag eller genom att ta ut tomträttsavgäld (hyra).

### Regionala ojämlikheter:

Stockholms stad planerar för 10 000 lägenheter varje år fram till 2030. Det vill säga avsevärt mer än det som enligt "Rufsen" borde byggas under samma tid.

Det finns också kommuner som knappt bygger något alls. Nu, år 2023, pågår tex. följande nybyggnationer av flerbostadshus: Lidingö 3, Danderyd 3 och Stockholm 113.

Flera kommuner har dessutom helt valt bort allmännytta för sina invånare.

Det har lett till regional segregation med å ena sidan områden som *Danderyd, Täby, Österåker, Nacka och Lidingö*, och å andra sidan områden där en stor del av befolkningen är trångbodda och har en svag ekonomi. Skillnader som avspeglas både vad gäller människors fysiska ohälsa och livslängd.

### Stockholms markpolitik

Prissättning för mark: Stockholms stad har vinst som överordnad princip. När marken hyrs ut till högsta möjliga pris leder det till högre hyror. Stockholms egen kommunala allmännytta betalar tomträttsavgäld trots att den står på kommunens egen mark, medan de som äger egna hem av tidigare majoritet har erbjudits att friköpa sin tomt.

För att pressa hyrorna kan staden i stället välja att sätta hyrestak i samband med markanvisningar, och likaså minska de avgifter som påverkar bygg och boendekostnader – inte minst systemet med tomträttsavgäld.

### Markanvisningar – vem får bygga?

Stadens exploateringsnämnd har utlyst tävlingar för byggbolagen, med förslag om vad de vill bygga på en angiven mark. Segrare utses och ärendet går sedan vidare till stadsbyggnadsnämnden för detaljplanearbete.

Denna tävling, med utkorad vinnare och utlovat bygglov, är redan avgjord innan befolkningen ges kännedom. – Inte sällan startar tävlingen med förslag från byggbolagen själva.

Allmännyttan har fått allt färre markanvisningar och då ofta på besvärlig mark där mycket behöver göras, vilket påverkar slutpriset och därmed hyror.

### Kommande planering – omvänd planprocess

I budgeten 2023 står bland annat att detaljplanprocessen ska drivas med hög grad av demokratiskt inflytande och att de lokala utvecklingsprogrammen ska uppdateras för att öka invånarnas möjlighet till inflytande över stadsutvecklingen.

Det vill vi tolka som en omprövning av tidigare arbetsätt där invånare gavs insyn först då det mesta var färdigplanerat.

Arbetsättet "omvända planprocesser" är ett sätt att främja invånarnas delaktighet i detaljplanarbetet. Det har tidigare prövats i några få områden.

Vid omvänd planprocess utgår man från ett särskilt planområde (kan vara stadsdel eller del av) och bjuder in befolkningen för att ge synpunkter/förslag om var det är lämpligt att bygga. Först därefter kommer byggaktörer in i processen. Omvänd ordning således, jämfört med tidigare planering.

#### Översiktsplaner – stadsdelsnämnder

Varje ny majoritet ser över översiktsplanen. En ny plan går ut på remiss innan kommunfullmäktige fattar beslut.

Mycket få invånare har tid och möjlighet att sätta sig in i det omfattande materialet. Eller känner över huvud taget till det.

Här skulle stadsdelsnämnderna kunna spela stor roll genom att lokalt presentera materialet med de politiska partiernas ställningstagande och ordna diskussioner med invånarna om lokala konsekvenser.

**Kommunernas översiktsplaner och markpolitik är avgörande för var och hur mycket staden vill bygga.**

### Staten måste bidra

I nuläget finns inga lagar som hindrar en kommun att bedriva social bostadspolitik genom bra planering och progressiv markpolitik. Men det räcker inte. Även "Stockholmshuset" har trots pressade priser och omfattande beställningar visat sig bli för dyra för stora inkomstgrupper.

**Ett annat exempel är Norra Djurgårdsstaden** - ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Totalt planeras minst 120 000 nya bostäder och arbetsplatser. Allt byggs på sanerad mark, samtidigt med ett utpräglat hållbarhetstänk. Kollektivtrafiken är nu sent omsider utbyggd. Men hyrorna blir därefter och är i till exempel Svenska Bostäders fastigheter alldeles för höga för vanliga inkomster.

Utan en statlig bostadspolitik, som stöd att bygga nya bostäder, kan kommuner inte uppfylla sitt ansvar för bostadsförsörjning.

**Även stora byggaktörer** vill att det statliga investeringsbidraget återinförs jämte ytterligare statliga subventioner. Marknaden behöver statligt stöd.

#### Vi anser att:

- ⇒ staden behöver utveckla metoder för medborgares inflytande över nybyggnation i sina områden.
- ⇒ stadens markpriser ska pressas för att hålla hyror så låga som möjligt.
- ⇒ det ska vara rättvisa mellan friköpt mark och tomträttsavgäld.
- ⇒ Allmännyttan ska få minst lika bra markanvisningar som de privata.



### Lämpliga områden för bebyggelse

**Industriområden.** Västberga, Älvsjö, Högdalen är några exempel där man ska låta företagen vara kvar men flytta ihop dem bättre och därigenom få markyta för nya hyresfastigheter och naturmark. Idag består ofta industriområden av mindre hus, ofta förfallna.

**Bromma Flygplats.** Här skulle staden kunna bygga en helt ny stadsdel, initialt med 50 000 lägenheter, men på sikt så många som 100 000 och 30 000 arbetsplatser och annan viktig samhällsservice.

**Överdäckning av E:4, E:20.** från Skärholmen fram till Hornstull. På så sätt kan man bygga mycket närmare trafikerade vägar (här rör det sig om en riksväg). Med fördel kan man använda den omvända planprocessen genom att höra med befolkningen hur man kan förstärka det sociala livet kring dessa förorter.

# Hållbarhet och en planering som värnar medborgarnas närmiljöer.

*Stockholm måste utveckla arbetsformer för stadsplanering där vi som invånare/närboende involveras tidigt i planprocessen.*

## **När grön- och skogsområden försvinner**

Ett fortsatt stort bostadsbyggande behövs. Men det är också angeläget att skydda Stockholms grönområden och undvika sådan förtätning som leder till dåliga eller försämrade boendemiljöer.

**Två tredjedelar** av Stockholms invånare bor i förorter med andra kvaliteter än "den urbana stenstaden". De planerades och byggdes ofta i harmoni med befintligt naturlandskap, vilket värderas högt av de som bor där. Där finns kvalitéer som staden behöver uppmärksamma och värna. Inte förvanska och exploatera.

**Även i innerstaden** är den kvarvarande naturen, parker, innergårdar, torg och öppna platser en viktig del i boendekvaliteten. Här anser vi att förtätning med service och arbetsplatser ska ske med stor hänsyn till naturlandskapet och parker som även kan behöva förstärkas och utvecklas.

## **Ekosystemet - en ovärderlig infrastruktur...**

...men på ett annat sätt än tunnelbana och vägar. Inte minst är det viktigt för oss människor. Träd som ger syre och svalka. Som minskar buller och tar hand om koldioxider. Marken som renar och dränerar vatten som skydd mot översvämning.

Natur- och skogsområden har ett värde i sig, men också för de spridningskorridorer som finns för djur, fåglar och insekter.

Många av Stockholms invånare engagerar sig starkt när den nära naturen är på väg att offras.

**En dom:\*** I december 2022 kom en dom i Mark och miljö-överdomstolen om att Stockholm stad måste förhålla sig till EU:s direktiv om artskyddsförordningen. Denna gång handlade det om den rödlistade arten mindre hackspett, som Stadsbyggnadsnämnden åsidosatte, då den beviljade bygglov, trots många samrådsyttranden från boende och intresserade.

## **Förortsnatur och boendemiljöer offras**

Vi ser med sorg att alltmer av Stockholms förorter förändras till stenstäder; man bygger bort grönområden och placerar hus nära gatorna, där träden längs med gatorna försvinner.

Våra förorters harmonier med befintligt naturlandskap exploateras i en allt snabbare takt under förevändning att förorterna behöver nya årsringar.

Tidigare arkitekter som ritade våra femtiotalförorter hade idealen grannsamman, med moderna ljusa och luftiga bostäder.

Vi ser ingen ideologi bakom den nuvarande devisen "nya årsringar". Husen byggs tätt, tätt. Solen når inte ner till alla våningar och skuggan faller också på de bostäder som redan finns.

Barnmiljön är många gånger uruselt, trots att Sverige ratificerat barnkonventionen som egen lag.



### **FAKTA OM TRÄD \***

- Ett stort träd dricker 200–300 liter vatten varje dag. Otroligt viktigt vid skyfall.
- En gata som kantas av träd har 70% mindre luftföroreningar än en trädlös gata.
- Träd tar också hand om regnvatten, dämpar vindar och sänker temperaturen under varma årstider.
- Träd är också en symbol för visdom, styrka, skönhet, skydd och rikedom i många religioner och filosofier.



### Vi noterar vidare att: \*

- även om barnkonsekvensanalyser görs så tar man inte med de viktiga synpunkter och förslag som framkommer från barnen.
- Allmännyttan får ofta sämre mark än privata byggaktörer.
- I villaområden och andra egnahemsområden lyssnar politikerna oftare på de boende och drar tillbaka byggplaner, medan detta i princip aldrig sker i områden med flerfamiljshus.
- Stadsbyggnadskontoret påstår ofta att miljökonsekvensanalys inte behövs, trots Plan och Bygglagens föreskrifter om värdefull natur.
- Naturvärdesinventeringar genomförs i oktober och mars, då smådjur och växtliv befinner sig i vilotillstånd och många fåglar har flyttat till varmare trakter.
- Naturvärdesinventering garanterar inte att värdefull natur och "Ekologiskt särskilt värdefulla områden" (ESBO) får vara kvar. De kan ersättas med så kallad *grönkompensation* någon annanstans. Träd som fälls kompenseras med skyfallsparker och konstgjorda dammar. Likaså kan utdikade våtmarker anläggas på annan plats.

### Brist på dialog

Politiker ur alla partier visar stor nonchalans mot hyresgäster som redan bor i de områden som ska förtätas. Invånarna ställs inför föreläsningar om vad detaljplanen innebär. Det förs ingen dialog med stadens invånare.

Men de som redan bor i ett område vet mycket om områdets villkor och utvecklingsbehov. De lämnar ofta konkreta synpunkter på föreslagna detaljplaner. Ändå görs ytterst få och endast smärre korrigeringar.



Rapporten "Delaktighet för en Framkomlig promenadstad" \* lyfter fram dialogens värde för stadsplaneringen: *En utökad dialog i tidiga skeden visar tydligt att staden tillsammans med stockholmarna kommer fram till bättre planering.*

**Staden** vill nu tillsätta en *stadsbyggnadsombudsman* för att utveckla demokratin i samrådsprocesser. Det är bra, men viktigt att det inte blir en kortvarig insats som glöms efter några år (budget 2023).

### Sociala perspektiv på planering

Vid förtätningar och fysiska förändringar i ett område är det viktigt att utgå även från sociala villkor. Hur påverkas de som bor där?

Liksom det finns analysverktyg för barnkonsekvenser och naturinventeringar finns en *Social konsekvensanalys* (SKA), som kan användas parallellt med andra analyser:\*

Men en sådan analys måste användas i dialog med stadens invånare, inte för att rättfärdiga beslut. Saknas en sådan dialog uteblir det sociala perspektivet.

Ex: Om en skog, som skiljer två områden, definieras som *barriär och hinder för "en sammanhållen stad"*, blir den ett legitimt exploateringsobjekt med hänvisning till sociala aspekter. Men för många invånare är det motsatsen.

### Vi vill att staden:

- ⇒ följer egna riktlinjer för ökat demokratiskt inflytande (budget 2023)
- ⇒ utvecklar medborgardialog och samrådsprocesser
- ⇒ tidigt fångar upp synpunkter
- ⇒ ökar deltagande från underrepresenterade grupper.



FN:s mål 11:3 och 15:5, 15:9 rör stadsplanering

# Vad kostar bostadspolitiken idag?

*Trots avsaknaden av en aktiv statlig bostadspolitik för alla, är bostadspolitiken långt ifrån gratis.*

## Statens tidigare bidrag

Statligt bidrag till bostadsbyggande försvann i början av 90-talet. Det blev slutpunkten för den epok som inleddes efter andra världskriget med olika slags statligt stöd för att bygga bort bostadsbristen.

Ett mindre investeringsstöd till nyproduktion av hyresrätter infördes av den förra riksdagsmajoriteten i syfte att hålla nere hyrorna. Det röstades ner av nuvarande majoritet.

## Det unika Sverige

Idag riktar staten sitt bostadsstöd endast till de som *äger sitt boende*. Räntekostnader upp till 100 000 kronor ger en skattelättnad på 30 procent och allt däröver kan dras av med 21 procent. Inget tak finns för ränteavdragen.

EU kommissionen har starkt kritiserat obegränsade avdrag som driver upp bostadspriserna. Flertalet länder har upphört med den typen av subventioner.

Inflation och höga räntor har påverkat hela bostadsmarknaden. Många som behövt *köpa* lägenhet i brist på hyresrätt, drabbas nu av räntehöjningar, höjda elpriser och högre månadsavgifter till sin bostadsrättsförening.

För staten innebär *varje procentenhet* i räntehöjning för bostadslånen en ökad kostnad på 12 miljarder (Hyresgästföreningen).

## Vad kostar statens bostadspolitik idag?

Skatteavdragen för räntor och ombyggnad (rotavdrag) kostade år 2020 tillsammans 28 miljarder. Med högre ränta växer statens utgifter i motsvarande grad.

### Statliga subventioner/bidrag 2023 \*

- Ränteavdrag 37 miljarder
- Bostadsbidrag 4,5 miljarder
- Rotavdrag (2022) 11.8 miljarder
- Hyreshöjning inget bidrag
- Barnbidrag ingen höjning
- Underhållsstöd ingen höjning
- Bostadstillägg ingen höjning
- Brytpunkt för statlig skatt har höjts<sup>1</sup>

### Andra bidrag från staten\*

- **Energieffektivisering:** Bidrag till småhus (men stöd till energieffektivitet i flerbostadshus är borttaget).
- **ROTavdraget** kan inte sökas av oss som hyr, inte heller våra fastighetsägare. Hyresgäster får således högre hyra när bostaden renoveras, medan de som "äger" sin bostad, får skattelättnader av staten.
- **Bostadstillägg:** Bara barnfamiljer och unga under 29 år samt pensionärer kan söka bostadstillägg. Inget bidrag ges för hyra över 7 500 kr.
- 

I **Tidöavtalet** finns ingen politik för hyresrätter, det nämns inte. \*

Men om staten och kommunen har som mål att förverkliga FN:s mål om bostäder för alla så duger inte nuvarande system. Sverige och Stockholm behöver en helt annan finansiell planering för hyresrätter.

Bristen på öppen politisk bostadsdebatt ökar risken för att politiken drivs fram i slutna rum med aktörer som förespråkar marknadshyra och social housing.



### Vi kan införa:

- ⇒ investeringsstöd,
- ⇒ statliga garantier och topplån,
- ⇒ skattefria underhållsfonder,
- ⇒ rotavdrag även för hyresgäster och ägare till hyresfastigheter.

<sup>1</sup> dvs. lägre skatt för högavlönade.

Nästa uppräknings av brytpunkt för statlig skatt pausas till 2025.



## Hur går det till när hyrorna sätts?

I Stockholm har vi idag hyror i nyproduktion och vid upprustning som många inte kan betala. Hur kan det komma sig om det - som många politiker och ekonomer hävdar - råder "hyresreglering" i Sverige? För att förstå det behöver vi veta hur hyressättningen faktiskt går till.

I Sverige sätts hyror i förhandling mellan hyresgästorganisation och fastighetsägare och deras organisationer, med möjlighet att få hyran prövad i hyresnämnd. Både hyresgäst och hyresvärd har rätt att stå utanför, men normalt står det i hyreskontraktet att förhandlingsordningen gäller.

### Bruksvärdeshyra \*

Bruksvärdessystemet ersatte hyresregleringen 1968. Då ville man fortsätta hålla nere hyrorna. Bruksvärdet skulle bestämmas genom jämförelse med hyrorna i likvärdiga lägenheter i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen på orten. De stod för en stor del av bostadsproduktionen och drevs utan vinstsyfte. En hyra som var påtagligt högre än den i de likvärdiga lägenheterna i allmännyttan skulle anses oskäligen. Med påtagligt menas mer än 5 procent högre.

Sedan 2011 bestäms bruksvärdet genom jämförelse med alla standardmässigt likvärdiga förhandlade lägenheter inom orten, såväl privata som allmännyttiga. De högsta hyrorna bestäms sedan bruksvärdet. Detta driver upp hyrorna. Hyresgästföreningen försöker hålla emot, men regelverket råder. Bruksvärdeshyrorna höjs vid de årliga hyresförhandlingarna, men framför allt vid upprustningar.

### Nyproduktion

Utan investeringsbidrag eller andra subventioner anses det olönsamt att bygga för att få bruksvärdeshyror. Det gäller särskilt i Stockholm. Det är lönsammare att bygga dyrt för ett fåtal som har råd och låta bostadsbrist råda för övriga.

**Presumtionshyra** infördes 2006 för att öka nybyggnationen. Utifrån mark- och byggkostnader, kommande räntor, avgifter m.m. och tillräckligt stor vinst förhandlas det fram en skälig hyra som ska gälla under 15 år. Lagstiftaren trodde att Hyresgästföreningen skulle kunna hålla emot om hyrorna blev

omöjligt höga. Det har inte fungerat så bra. De kalkyler som redovisas är ofta dåligt specificerade, dåligt motiverade och yrkandena är mycket höga, men också svåra att bemöta. Höga avkastningsyrkanden, höga mark- och byggkostnader och i Stockholm även tomträtsavgälder på höga nivåer, ger höga hyror. I 75% av all nybyggnation idag sätts presumtionshyror. Efter 15 år ska lägenheterna in i bruksvärdessystemet. Hovrätten har i en dom beslutat att presumtionshyror inte får höjas lika mycket som bruksvärdeslägenheter vid årliga förhandlingar. Byggbolagen har protesterat och kräver lagändring. De anser att det annars blir omöjligt att bygga hyreslägenheter.

### Egensatta hyror – när hyresvärden bestämmer själv.

Om parterna inte kommer överens, kan hyresvärden lämna förhandlingen och sätta hyran själv. Även regelrätta förhandlingar slutar ofta i oenighet eftersom hyreskraven från fastighetsägarna är orimligt höga, även i allmännyttan. Hyresgästföreningen står inför en situation där man väljer mellan pest och kolera, att förhandla in en dyr bruksvärdeshyra eller acceptera en ännu högre egensättning.

När egensatta hyror förekommer vid nyproduktion och vid upprustning, är de kända av hyresgästföreningen som kan stödja hyresgästerna vid prövning i hyresnämnden.

*Egensättning* används också när en lägenhet blir tom och värden sätter en ny mycket dyrare hyra i ett enskilt avtal med den nyinflyttade. Det blir allt vanligare och ofta "glömmas" man förhandlingsskyldigheten. Den nyinflyttade är nöjd med att ha fått en bostad, vet inte hur hyran satts och att hen har rätt att få hyran prövad.

### Ett hyressättningssystem som behöver göras starkare:

Vi har inte hyresreglering, inte heller marknadshyra. Vårt svenska förhandlingssystem, där hyresvärd och hyresgäst förhandlar om hyran, ska skydda hyresgästerna från oskäligen hyreshöjningar och ge inflytande. För att vårt hyressystem framöver ska klara detta måste det stärkas och förbättras.

### Håll nere hyreshöjningarna vid de årliga förhandlingarna

Utredningen om lägets roll för hyressättningen, som gick ut på att hyrorna i framför allt Stockholms innerstad skulle höjas kraftigt, försvann tillsammans med förslaget om marknadshyra och det blev ingen överenskommelse om Stockholmshyra mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bolagen.

Men Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta har ingått ett avtal om de årliga hyresförhandlingarna. Där sägs också att systematisk hyressättning grundad på läget ska genomföras.

En skärpt lägshyra kommer sannolikt att leda till högre hyra i ett flertal områden. När de som inte har råd med den nya lägshyran tvingas flytta, ökar segregationen.

Trepartsavtalet gällde första gången vid 2023 års förhandling mellan allmännyttan och Hyresgästföreningen. Oenighet uppstod genast om hur principerna skulle tillämpas. Allmännyttan krävde liksom de privata fastighetsägarna hyreshöjningar på nära tio procent. Detta trots att politikerna i Stadshuset sänkte vinstkraven för bolagen. Höjningen blev efter medling rekordstora 4,7 procent. Det blev liknande resultat vid förhandlingarna med de privata fastighetsägarna. Vanligt är att de väntar på allmännyttans avtal.

Varken allmännyttans ledning eller de privata värdarna har tagit samhällsansvar. De kräver full kostnadsäckning och att hyresgästerna ska betala.

Vi är tacksamma för att politikerna gjorde ett försök att hålla nere hyreshöjningarna och hoppas att de fortsätter att ta effektiva initiativ och ställer krav på att allmännyttan tar sitt ansvar.



## Vad händer i andra länder?

*I stora delar av världen råder bostadskris, förvärrad av krig, klimatförändringar, fattigdom och rasism.*

Vi är långt från FN:s globala mål för fred, klimat och rättvisa, där ett av målen är "Hållbara städer med fullgoda säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder".

### Håller EU på att vakna?

Det har byggts för lite och det som byggts har byggts för rika. Framför allt i Sydeuropa står många lägenheter tomma eller hyrs ut som Airbnb. Överallt drabbas yngre värst, när bostäderna är dyra.

Antalet hemlösa, en natt vilken som helst, uppskattas till 700 000 enligt Eurostats statistik.

Men människor i många länder har samlats till protestaktioner och i aktivistgrupper för att kämpa mot marknadspolitiken och kräva rätten till en bostad.

Yrvaket frågar sig politiker i olika länder vad de kan göra mot bostadseländet. EU tvingas nu ta itu med bostadsfrågan t.ex. genom initiativet "Decent and affordable Housing for All". \*

### Några europeiska exempel: \*

**Tyskland** har marknadshyra men också kommunala bostadsbolag. Det finns även subventioner för att bygga sociala bostäder.

**I Berlin**, där de flesta bor i hyresrätt, har det förts en aktiv hyreskamp med stora demonstrationer, som ledde till att de skenande hyrorna frystes.

Beslutet upphävdes dock av författningsdomstolen och Berlin har fått en högermajoritet med mindre intresse för reformer. Men protesterna fortsätter.

**Nederländerna:** 75% av hyresgästerna bor i en form av social housing, mest villor och radhus, som byggts med subventionerade medel. De har reglerade hyror och var tidigare öppna för de flesta inkomstgrupper. 2011 ändrades reglerna och subventionerade bostäder ska nu gå till de med lägre inkomster.

**Portugal:** \*Efter finanskrisen avreglerades hyresmarknaden helt mellan 2009 och 2012. Där gjordes allt för att få in utländskt kapital. Hyrorna har drivits upp av utländska uppköp, ett växande antal distansarbetare, turistnäringen och en medelklass som tycker det är soligt och billigt i Portugal. **50 000 bostäder** beräknas stå tomma stora delar av året medan bostadsbristen accelererar. Portugal har lika många invånare som Sverige.

De med låga inkomster kan få betala upp till 90% av sin inkomst i hyra.

Tiotusentals människor deltog i en demonstration i Lissabon 1 april 2023.

Den nya socialistiska regeringen vill begränsa utländska köp och korttidsuthyrning och satsa på bostadsbyggande. Demonstrerande bostadsaktivister kräver en helt ny bostadspolitik.

## I Wien lever det svenska folkhemmets bostadspolitik.



### Österrike har den bästa bostadspolitiken\*

I Wien bor 80 % i hyresrätt. Bostadsproduktionen är hög, kötiderna korta och segregationen liten.

**Bostadskostnaderna** hålls nere på grund av fungerande social bostadspolitik.

Inkomstgräns för att få en hyresbostad var år 2018, 45 000 euro för ensamstående. Den som får högre inkomst behöver dock inte flytta.

I alla områden ska det finnas vanliga subventionerade hyresrätter för låginkomsttagare och lägenheter med egen insats till kooperativ hyresrätt.

Icke vinstdrivande aktörer tävlar om att få bygga och expertgrupper utser det förslag som är mest kostnadseffektivt, socialt hållbart, välplanerat och klimatsmart. - Här är reglerad bostadspolitik inte fult.

**År 2023 utsågs Wien till den bästa staden i världen att leva i, liksom flera år tidigare.**

Köpenhamn kom på plats nr 2 och Stockholm på nr 47.



**Danmark:** När utländskt kapital köpte fastigheter och höjde hyrorna ledde det till stora protester och en ny lag: *Den som köper en fastighet får inte höja hyran vid renovering förrän efter fem år.*

**Icke vinstdrivande kooperativ:** Cirka 20% av bostäderna är allmännyttiga. De uppförs och ägs och drivs av kooperativ som styrs av de boende och har offentligt stöd för byggande och reglerade hyror.

Från början riktade de sig till alla men det nya har mer och mer byggts för ungdomar, äldre och för dem med särskilda behov.

**Finland:** Finlands marknadshyra brukar användas som förebild för att införa marknadshyra i Sverige. Ett argument är att i Finland går det att få bostad relativt snabbt.

Men marknadshyran är bara en del av Finlands bostadspolitik. Ett stort antal hyresrätter (42 % av hyresbeståndet) är allmännyttiga, så kallade ARA-lägenheter.\* Alla kan söka en ARA-lägenhet oavsett inkomst, men det finns en *förmögenhetsgräns* på 103 000 Euro för ensamstående och för hushåll 202 000 Euro.

ARA-lägenheterna är hyresreglerade och justeras årligen enligt vissa regler och det kontrolleras att verksamheten inte är vinstdrivande.

Många står i kö till dessa ARA-lägenheter, särskilt i Helsingfors. På grund av den stora efterfrågan planerar man att mellan 2021 - 2028 bygga 10 000 ARA-lägenheter om året. Staten har en bostadsfond för detta.

### Jämförelse Finland – Sverige\*

#### Kostnader för bostadspolitiken 2020: Finland/Sverige

<b>Stöd till byggande:</b>	<b>Finland:</b> 22,6 miljarder Sverige: 3,1 miljarder <sup>1</sup>
<b>Ränteavdragen,</b>	<b>Finland</b> 0,8 miljarder <sup>2</sup> Sverige: 20 miljarder
<b>Bostadsbidrag/ Bostadstillägg</b>	<b>Finland:</b> 22 miljarder Sverige 20 miljarder

I Finland kostar bostadspolitiken 2 procent av BNP, i Sverige 1 procent. Sverige har dubbelt så många invånare.

Det är stora skillnader mellan olika länders bostadspolitik. Många länder kämpar med sin bostadspolitik men hos den svenska regeringen lyser bostadspolitiken med sin frånvaro.

#### **Hyresgäströrelsen**

Den Internationella hyresgästföreningen "International union of Tenants", IUT, samlar hyresgästföreningar från hela världen. Den leds för närvarande av Marie Linder, ordförande för Hyresgästföreningen i Sverige.

Den 2 oktober, varje år firas Internationella Hyresgästdagen med aktiviteter över hela världen.

IUT:s huvudsakliga mål är att förverkliga allas rätt till ett bra hem och hälsosam miljö, till överkomlig och rättvis hyra. För närvarande är 100 organisationer medlemmar i IUT.\*

<sup>1</sup> investeringsstödet är numera bortröstat av riksdagen

<sup>2</sup> Det finska ränteavdraget upphörde 2023



På IUT:s hemsida och på Facebook finns mycket intressant information från olika länder.

**Vår svenska Hyresgästförening** är den äldsta i världen, grundad 1923. Med 550 000 medlems-hushåll är den också den största. Som jämförelse är i Danmark drygt 50 000 hushåll medlemmar i Lejernes Landsorganisation, LLO\*.

I Sverige är föreningsliv en viktig hörnsten i samhället. 10 000 av hyresgästföreningens medlemmar är förtroendevalda till olika uppdrag, vilket gör den djupt rotad i medborgardemokratin.

**Med vår styrka kan vi stödja hyresgästorganisationer och aktivister i resten av världen.**



Alla barn är lika mycket värda och alla rättigheter i barnkonventionen gäller för alla barn. Varje barn har rätt att överleva och utvecklas. Varje barn har rätt att uttrycka sina åsikter. Barnets rättigheter ska alltid komma först.

*Barn är alla under 18 år.*

# Barnen

*2020 var det år då barnkonventionen införlivades i svensk lag\**

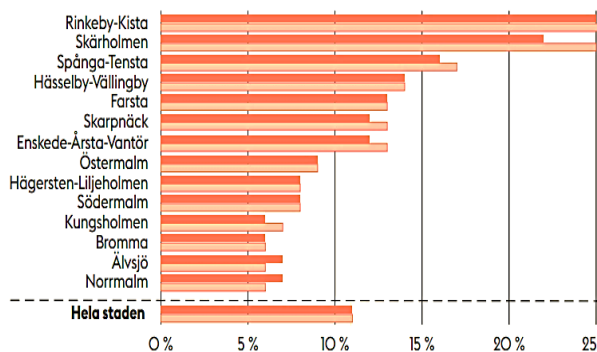
Barn ska enligt styrdokumenterna vara delaktiga i stadsplanering och samhällsplanering. Men hur är det i verkligheten? Stadens barnombudsman skriver i sin senaste rapport (2021)\* *att det saknas strategiska beslut som styr när och hur delaktighetsarbetet ska genomföras.*

**De senaste årens kriser** har påverkat barn både mentalt och materiellt: Coronatiden, kriget i Ukraina, gängvåldet där barn kan vara högst delaktiga, och nu det ekonomiska läget, där många barnfamiljer inte har råd med tillräckligt bra mat eller nya kläder för barnen.

- **Ett ojämlikt samhälles konsekvenser, uppenbara för alla som inte blundar.**

## ★ UR RAPPORT STOCKHOLMS

**BARNOMBUDSMAN 2021\***: Andel fattiga barnhushåll (%) med en inkomst som är mindre än 60 % av medelinkomsten i Stockholms Stad\* **2018 (rött)** och **2015 (orange)**



## Samhällets ansvar

Flertalet ekonomiskt drabbade barn bor i hyreslägenhet och i områden där många har låga inkomster. Här ger staten inga särskilda lättnader att klara utgifter. Bensinstöd och elstöd gör knappast skillnad. Och än så länge ser vi inga satsningar på nödvändigt förebyggande arbete.

**Men när barns behov** och rättigheter är i riskzonen måste alltid kommuners sociala infrastruktur kompensera det som brister. Genom förskolor, skolor, fritidshem, fritidsgårdar och genom föräldrastöd.

Det är ett ansvar som måste upprätthållas, även då regering och riksdag avfärdar kommuners behov av resurser till viktiga verksamheter med att säga, att det får ni klara med befintliga resurser.

Alla barn behöver sin kontinuitet och trygghet. De behöver bo kvar i sitt område med kamrater och kända lekplatser. Därför är det så negativt när lägenheter säljs ut eller när hyror höjs i samband med stambyten och renoveringar med följd att familjen inte har råd att bo kvar.



Lansering av vårt program 2020: VM i Trädhushytte.

## Ta också vara på områdets resurser

*It takes a village to raise a child* är ett afrikanskt talesätt om vuxnas/samhällets ansvar för allas barn: Föräldrar, grannar, kassabiträdet, lokala hyresgästföreningar, föräldrar som nattvandrar och bryr sig om varandras barn. Alla representerar de vuxenvärlden. Stadsdelars förvaltning kan återkommande bjuda in till samtal om trygghet och samarbete.

## Vi vill att staden:

- ⇒ satsar tid och resurser för socialt hållbara bostadsområden där inga barn behöver vara rädda eller dras in i brottslighet. Eller för att bli vräkta.
- ⇒ satsar brett på förebyggande arbete. Politiken ska inte i efterhand kunna säga att samhällets resurser var otillräckliga.
- ⇒ kontinuerligt utvärderar barnperspektiv i relation till boendemiljöer; både det som byggs och det som riskerar att försvinna. Som grönområden och spännande skogsområden.
- ⇒ ställer skarpare krav på staten att bidra med det som behövs för kommuners verksamhet för alla barns bästa – i Stockholms alla bostadsområden.
- ⇒ drar slutsatser om bostadspolitikens konsekvenser.

## Referenser – det som är markerat med \* i text

### Sid 3

- HGF, Bostadsfakta. Fungerade investeringsstödet?

### Sid 4

- Valmyndigheten.

### Sid 5

- En hyresmarknad i kris, F. Kopsch (2019).
- Sveriges genomförande av Agenda 2030 för hållbar utveckling. Rapport från Regeringskansliet (2021).
- Globala målen- agenda 30.
- Rätten till Bostad – ur ett renoverings- och bostadsmarknadsperspektiv, Hans Lind i samlingsvolymen Allas rätt till bostad (2022).

### Sid 6

- Läget i länet. Bostadsmarknaden (2023).
- Stockholms stads budget, (2023).
- Kent Persson, Ledare 7 juni i Bostadspolitik.se

### Sid 7

- Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen. Rapport april 2021.
- Socialtjänstrapport 2022 kapitel 7, Hemlöshet. Sök på start: Stockholm Stöd och familj.
- Medborgarundersökning länsstyrelsen Stockholm 2023.
- Bostad.stockholm.se/statistik, Stockholms bostadsförmedling.

### Sid 8

- Sou 2017:33 "Stärkt ställning för hyresgäster".
- Privatuthyrningslagen Lag (2012:978 ) med ändringar 2021 och kommittédirektiv 2023:92 med förslag till ytterligare ändringar.
- Hyreslagen, 12 kapitlet jordabalken Hyresrättens förverkande 42 § och 65 c § påföljd böter eller upp till två års fängelse.

### Sid 9

- Utredningen Skärpta kontroller vid fastighetsförvärv. Dir 2022:93 Dir 2022 med tilläggsdirektiv.
- SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad. Direktiv: skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. (Lagd på hyllan)

### Sid 10

- Lägenhetshotell – hur bostäder blir hotellägenheter. Hyresgästföreningen, region Stockholm. Hyresgästföreningen.se

### Sid 11

- Renovering, Polanska m fl.(2019).
- Den orättvisa rättvisan. Polanska, Axén. (2021).

### Sid 12

- Lort-Sverige, Ludvig "Lubbe" Nordström (1938).
- Lag 2010:879, om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
- Det legitima ägandet, H. Lövgren (2021).
- Bostad 2030 Hyresrätt till salu. När allmännytta blir privatnytta. Janne Sundling www.bostad2030.se

### Sid 13

- <https://www.sverigesallmannnytta.se/tre-nya-associerade-medlemmar-i-sveriges-allmannnytta/>
- Årsredovisning 2022 Familjebostäder, Svenska Bostäder samt Stockholmshem.
- Nyttan med allmännyttan. Redaktör Salonen (2015).
- Den kommunala allmännyttan – fyra motsägelser och vägval för framtiden av Martin Grander bostadsforskare vid Malmö universitet.
- Bostad 2030.se Rapport: Den kommunala allmännyttan.

### Sid 14

- RUFs, Regional utvecklingsplan för region Stockholm.
- Sid 16
- Dom. Mark och miljööverdomstolen, december 2022. Svea hovrätt Mål P10706-21.
- Fakta träd från Stockholmshems tidskrift, Stockholmshemmet (03-2023).

### Sid 17

- En mängd samrådshandlingar, förslag till nybyggnation, Stadsbyggnadsnämnden.
- Medborgare med mandat, Löfvenius (2016).
- SKA boverket.se/ konsekvensanalyser

### Sid 18

- Aftonbladet artikel, Karin Petterson (18-03-2023).
- Boverket (2023).
- Statens finanser, 2023.

### Sid 19

- Hyra och Bruksvärde, om hyrespolitikens intentioner, Bo Bengtsson (1992).

### Sid 20

- Resolution av Europaparlamentet, 21 januari 2021. Decent and affordable housing for all.
- Europarl.europa.eu, epsom.eu/ House4all.

### Sid 21

- Bostad 2030. Bostadspolitiska instrument I fyra europeiska länder, Anna Granath Hansson.
- The Guardian 29-07-2023, Sam Jones in Lisbon Portugal's bid to attract foreign money backfires as rental market goes crazy.
- Wienmodellen, Lisa Pelling. Rapport 2019 arena ide.se /rapporter

### Sid 22

- Vad kan svensk bostadspolitik lära av Finland. Rapport av Stefan Runfeldt och Ragnar Bengtsson, Hyresgästföreningen Hyresgästföreningen.se/rapporter.
- Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).
- International union of Tenants.
- Lejernas landsorganisation.

### Sid 23

- Barnombudsmannen, Det här är barnkonventionen.
- Stockholms Barnombudsman – Rapport 2021.



### ÖVRIGA LÄSTIPS

- Allas rätt till bostad, Redaktör Bo Bengtsson (2022).
- Segregation, Jonas Lindström (2019).
- Det självspelande pianot, Stig Westerdahl (2021).
- Staden mellan rummen, P. Lundevall (2015).

# 100 år av kamp! – Men kampen ligger inte bara bakom oss – utan också framför oss.



**Hyresgästföreningen har funnits i 100 år** och har idag 532 839 medlemshushåll.  
- *Dubbelt så många medlemmar som alla partier tillsammans!*

Hyresgästföreningen är en folkrörelse där alla är viktiga och kan bidra. Kampen för hyresrätters villkor för vi tillsammans. Inte i slutna rum, utan i bostadsområden, i hela Sverige.

Vi, Stockholms 10 hyresgästföreningar, motsätter oss den rådande bostadspolitiska norm som säger att *ett eget hem måste börja med lån på banken*.

**Vår grundidé är enkel:** Ett bra boende för alla, bostadsområden där det är tryggt, och där det är bra för barn att växa upp.

Att ingen ska vara tvungen att sätta sig i skuld för att ha någonstans att bo. Att ingen ska vara hemlös!

Stat och kommun ska undanröja orättvisa och dåliga villkor för hyresrätten.

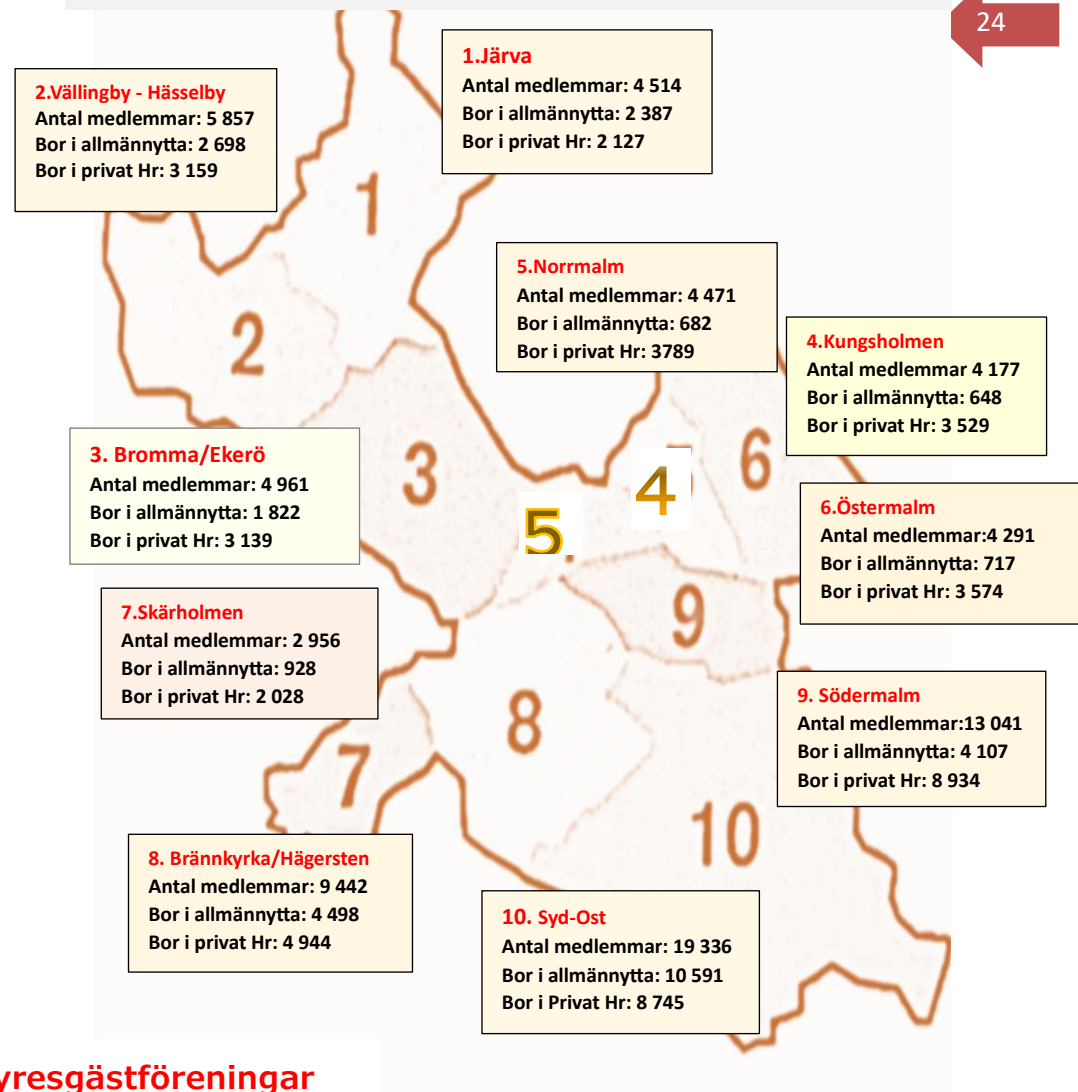
Programmet utgår från fakta, Vi redovisar våra synpunkter på vad politikens ansvar bör vara. Också vad den ska *göra!*

*Vi har valet 2026 i sikte redan nu.  
Stockholm, oktober 2023.  
Stockholm stads hyresgästföreningar.*



QR-kod till programmet

## STOCKHOLM STADS 10 HYRESGÄSTFÖRENINGAR OCH DESS MEDLEMMAR (Maj 2023)



## Stockholms stads hyresgästföreningar