

Bostadspolitik & påverkans- arbete

Motionerna 29–37 – Allmännyttan, hyressättning och boendeformer

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Allmännyttan, hyressättning och boendeformer* i blocket *Bostadspolitik & påverkansarbete*.

Motionerna är numrerade i den ordning de föreslås behandlas. Inom parentes anges det löpnummer motionen fick när den lämnades in.

Motion 29 (# 54)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Remissinstans Ägardirektiv

Ägardirektivet för allmännyttan är ett viktigt styrdokument för allmännyttiga bostadsbolag. Det ger kommunen som ägare möjlighet att sätta ramarna för bolagets verksamhet och säkerställa att det agerar i enlighet med det allmännyttiga uppdraget.

Ägardirektiven har därför stor påverkan på hyresgästers vardag och boendemiljö. Jag anser därför att det är viktigt att politikerna som tar fram allmännyttans ägardirektiv behöver få inspel från de som berörs mest, det sker inte idag.

Idag glöms det allmännyttiga syftet bort och fokus läggs på avkastningskrav och soliditet.

Vi behöver också arbeta för att fler hyresgäster engagerar sig politiskt för att påverka detta dokument i flera forum.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** arbeta för en överenskommelse med Sveriges Allmännytta om att Hyresgästföreningen ska vara en remissinstans i samband med nya ägardirektiv.
- att** arbeta för en överenskommelse med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) om att Hyresgästföreningen ska vara en remissinstans i samband med nya ägardirektiv.
- att** verka för att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) (Allbolagen) tar med att Hyresgästföreningen ska vara en remissinstans vid framtagande av ägardirektiv.
- att** erbjuda utbildning till hyresgäster som engagerat sig politiskt.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 29

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska vara remissinstans inför att nya ägardirektiv beslutas för allmännyttan på orten, och vill att Hyresgästföreningen ska teckna avtal med paraplyorganisationer samt verka för lagändring för att åstadkomma detta.

Allmännyttan är kommunernas viktigaste verktyg för att bostadsförsörja sin befolkning och har en lagstadgad skyldighet att erbjuda sina hyresgäster inflytande över sitt boende. Hyresgästföreningen bedriver aktivt påverkansarbete över hela landet för att allmännyttan ska bygga till pressade priser, upprusta varsamt, hålla rimliga inkomstkrav och inte sälja eller ombilda sina lägenheter. Förbundsstyrelsen är helt enig med motionären om vikten av en stark allmännytta, och att den agerar på ett allmännyttigt sätt.

Att göra Hyresgästföreningen till remissinstans när nya ägardirektiv tas är däremot ingen

garanti för inflytande. Tid och kraft som läggs på att kämpa för att göra Hyresgästföreningen till remissinstans läggs bättre på att faktiskt påverka kommunpolitiken inför att beslut ska fattas. Hyresgästföreningen har lokalt redan nu alla möjligheter att ta fram förslag på hur allmännyttan ska skötas, och träffa politiker för att göra sin röst hörd. Förbundsstyrelsen menar mot bakgrund av det att motionen bör avslås. Utöver det finns specifika skäl för respektive att-sats.

Då det inte är allmännyttan, utan politikerna, som utformar och i förlängningen skickar ägardirektiv på remiss, kan inte Sveriges Allmännytta, som organiserar allmännyttorna, göra en överenskommelse om saken.

En uppgörelse med SKR om att göra Hyresgästföreningen till remissinstans kommer närmare målet, men SKR kan inte binda sina medlemmar till ett sådant agerande.

Att ändra Allbolagen för att den vägen göra Hyresgästföreningen till remissinstans skulle innebära att öppna upp Allbolagen för andra ändringar. Allbolagen är resultatet av en politisk konflikt och sedermera kompromiss, som förbundsstyrelsen menar inte bör väckas till liv igen.

Att erbjuda utbildning till alla hyresgäster som engagerar sig politiskt är ett enormt åtagande och inget vi tror är möjligt att genomföra. Däremot ska vi fortsätta rusta alla som är aktiva i att ta diskussionen med sina lokalpolitiker, om hur kommunens bostadspolitik ska utformas på bästa sätt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 30 (# 43)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Gnesta

Verka för att allmännyttan återgår till att verka utan vinstsyfte

Det är enligt FN:s deklarationer om mänskliga rättigheter en mänsklig rättighet att ha en bostad. Som det ser ut i Sverige idag har denna fråga mer eller mindre överlämnats till marknaden, vilket har medfört i orimligt höga kostnader för den enskilde för att ha tak över huvudet. Många har inte möjlighet att ta sig in i den så kallade bostadsmarknaden.

Tidigare bedrevs allmännyttan utan vinstsyfte, men efter en överenskommelse 2011 ska

allmännyttan drivas enligt marknadsmässiga principer. Det har på senare år medfört att hyrorna i allmännyttan har höjts kraftigt och inför kommande hyresförhandlingar har bostadsbolagen aviserat än högre hyreshöjningar. Vi närmar oss gränsen, och har i många fall passerat den gräns för vad hyresgästerna mäktar med, samtidigt som ojämlikheten ökar jämfört med dem som bor i ägt boende. Det är inte rimligt att alla kostnadsökningar ska bäras av hyresgästerna i dåliga tider, emedan fastighetsbolagen har kunnat generera betydande vinster i goda tider.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen verkar för att allmännyttan återgår till att drivas utan vinstsyfte samt verka för att den ekonomiska ojämlikheten mellan de som bor i ägt boende och de som hyr minskar. Ett led i detta kan vara att hyresbolaget och förvaltningsbolaget separeras ekonomiskt. Utförsäljning av allmännyttan måste omedelbart stoppas.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 30

Motionären vill att Allbolagen avskaffas, att klyftan mellan den som äger och hyr minskar, samt att utförsäljningar av allmännyttan stoppas.

Förbundsstyrelsen instämmer i motionärens kritik av den marknadsorienterade bostadsförsörjningen, och Hyresgästföreningen opinionsbildar för återupprättandet av en aktiv statlig bostadspolitik med finansiering, planering och beskattning för fler bostäder till överkomliga hyror.

Den svenska modellen på hyresmarknaden är unik och består av en allmännytta som är öppen för alla, inte endast låginkomsttagare, och ett privat hyresbestånd som ryms inom samma hyressättningssystem som det kommunalt ägda. Vårt system anmälades till EU-kommissionen av Fastighetsägarna för brott mot statsstödsreglerna 2005 där Fastighetsägarna menade att allmännyttan bedrev oschysst konkurrens, dels genom att få reglerat stöd från kommunen, dels mer indirekt genom att kommunen inte ställde affärsmässiga avkastningskrav på verksamheten. Eftersom allmännyttan samtidigt var hyresnormerande behövde privata aktörer anpassa sig till de hyresnivåer som framförhandlades med allmännyttan, hyresnivåer som man menade hölls konstlat låga pga ovan nämnda direkta och indirekta stöd.

Det gick aldrig till prövning eftersom Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta sökte och fann en kompromiss, som sen blev lagstiftning varpå anmälan drogs tillbaka. Kompromissen utgjordes av två stora principiella förändringar. Det ena var att allmännyttan skulle vägledas av affärsmässiga principer såväl som av ett allmännyttigt syfte. Det andra var att allmännyttans hyresnormerande roll ersattes av en princip om att bruksvärdet utgörs av alla förhandlade hyror, vilket alltså likställde allmännyttiga och privata hyror.

I stora drag ställde fastighetsägarnas anmälan det svenska systemet inför två alternativ.

Antingen smalna av allmännyttan till att riktas in mot låginkomsttagare, och därmed

skilja på hyressättning för det allmännyttiga och det privata beståndet. Detta hade alldeles säkert resulterat i marknadshyror för det privata beståndet, och att allmännyttan blev social housing, sociala bostäder.

Det andra alternativet var att i stället försöka bevara en sammanhållen hyresmarknad där allmännyttan och det privata beståndet hyressätts genom bruksvärdessystemet i kollektiva förhandlingar, men att då göra kompromisser med själva definitionen av en allmännytta.

Vi valde det senare.

Förbundsstyrelsen menar att anledningarna bakom kompromissen kvarstår, och att det inte finns någon anledning att ompröva den i dagsläget. Allbolagen erbjuder en stor flexibilitet och utrymme för det kommunala bostadsbolaget på orten att agera allmännyttigt.

Hyresgästföreningen verkar redan för att skillnaderna mellan den äger och hyr ska upphöra, och tar ställning mot utförsäljningar av allmännyttan. Men då dessa två förslag ställs i samma att-sats som förslaget att riva upp Allbolagen föreslår vi stämman att avslå motionen i sin helhet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 31 (# 19)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Motion till årsstämma – Förslag om att hotellifiering stödjer Stockholms arbetsmarknad positivt

Bakgrund:

Stockholm är Sveriges största arbetsmarknad och en av de mest dynamiska städerna i Norden när det gäller näringsliv, turism och arbetsmöjligheter. Den senaste tiden har fenomenet hotellifiering – där fler bostadsområden, särskilt i attraktiva centrala delar av staden, omvandlas till korttidsuthyrning och hotell – blivit ett hett ämne i den offentliga debatten. Trots att hotellifiering ibland ses som ett problem i form av ökade hyror och minskad tillgång till permanenta bostäder, finns det flera aspekter där den positiva effekten på Stockholms arbetsmarknad är tydlig.

Hotellifiering skapar arbetstillfällen, både direkt inom hotell- och turismsektorn och indirekt i andra närliggande industrier som handel, service och byggbranschen. Turism är en av Stockholms största ekonomiska drivkrafter, och hotellifiering gör det möjligt att möta det ökande behovet av korttidsboende, vilket i sin tur gynnar arbetsmarknaden. Det är viktigt att förstå och belysa de långsiktiga fördelarna med hotellifiering, inte minst för att säkerställa en fortsatt positiv utveckling för staden och dess invånare.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Hyresgästföreningen erkänner och stödjer hotellifiering som en positiv faktor för Stockholms arbetsmarknad, genom att:

1 Främja skapandet av nya arbetsmöjligheter: Hotellifiering bidrar direkt till fler arbetstillfällen inom hotell- och turismsektorn. Genom att omvandla bostäder till korttidsboenden skapas jobb för hotellpersonal, receptionister, städare, restaurangpersonal och andra som är involverade i den turistiska infrastrukturen. Detta stärker Stockholms arbetsmarknad, särskilt inom service- och turismnäringar som är avgörande för stadens ekonomi.

2 Stödja utvecklingen av besöksnäringen: Hotellifiering gör det möjligt att möta det växande behovet av korttidsboenden för turister, affärsresenärer och andra besökare. Detta stödjer Stockholms konkurrenskraft som en attraktiv destination för internationella och nationella besökare, vilket i sin tur främjar hotell, restauranger, evenemang och detaljhandel. Den ökade turismen skapar fler jobb inom hela besöksnäringen, från guider och servicepersonal till transport- och underhållstjänster.

3 Öka investeringar i fastighetssektorn och byggbranschen: Omvandlingen av lägenheter till hotell och korttidsuthyrning kräver omfattande investeringar och ombyggnationer, vilket stimulerar byggbranschen och relaterade sektorer. Fastighetsägare och entreprenörer måste anpassa och bygga om befintliga byggnader, vilket leder till fler arbetstillfällen inom byggsektorn, arkitektur, design och projektledning.

4 Stärka stadsutvecklingen och attraktionskraften: Hotellifiering kan bidra till stadsutveckling genom att främja upprustning av gamla och mindre attraktiva områden, vilket leder till ökad lokal ekonomi och fler arbetstillfällen. Genom att omvandla äldre byggnader till hotell eller korttidsuthyrning kan staden möta både boende- och turistbehov utan att behöva bygga nya, stora hotellkomplex. Detta bidrar till en mer hållbar och mångsidig stadsutveckling.

5 Skapa nya affärsmöjligheter: Hotellifiering främjar också skapandet av nya affärsmöjligheter, särskilt för småföretag och entreprenörer. Lokala företag som arbetar med turism, mat och dryck, transport, evenemang och andra servicefunktioner får fler kunder när turister och affärsresenärer söker lokala tjänster. Detta skapar en mångfald av nya jobb och affärsmodeller som bidrar till Stockholms positiva arbetsmarknad.

Motivering:

I en stad som Stockholm, där arbetsmarknaden är både konkurrensutsatt och dynamisk, är det viktigt att identifiera och främja sektorer som bidrar till att skapa långsiktiga och hållbara arbetsmöjligheter. Hotellifiering är ett sätt att möta behoven inom turism- och

besöksnäringen samtidigt som det stödjer lokala arbetstillfällen och ekonomisk tillväxt. Genom att öppna upp för mer korttidsuthyrning och hotellomvandling kan vi skapa en mer mångfacetterad arbetsmarknad, med jobb inom allt från hotellbranschen till byggindustrin och detaljhandel.

Stockholm har i flera år varit en av de mest populära turistdestinationerna i Norden, och turismen fortsätter att växa. Den ökade efterfrågan på korttidsboende innebär att hotellifiering, om det regleras korrekt, kan vara ett effektivt sätt att stödja den lokala arbetsmarknaden och främja hållbar stadsutveckling.

Förväntad effekt:

* Skapandet av fler arbetstillfällen inom hotell, turism, bygg, service och närliggande branscher.

* Ökad attraktivitet för besökare, vilket stödjer Stockholms ekonomiska tillväxt och konkurrenskraft.

* Stimulans för bygg- och fastighetssektorn, genom investeringar i ombyggnation och nybyggnation.

* Stadsutveckling och upprustning av äldre stadsdelar och områden som får ny energi genom hotellifiering.

* Fler affärsmöjligheter för lokala företag, särskilt inom service, handel och transport.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Förbudsstämman stödjer och främjar hotellifiering som en positiv faktor för Stockholms arbetsmarknad, och att vi arbetar för att skapa en balans mellan bostadsbehov och turistboende. Vi rekommenderar att staden och relevanta myndigheter inför riktlinjer och regler som gör det möjligt att utnyttja hotellifieringens potential för att skapa fler arbetstillfällen och stärka Stockholms ekonomiska utveckling.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- | | |
|------------|---|
| att | skapandet av fler arbetstillfällen inom hotell, turism, bygg, service och närliggande branscher. |
| att | ökad attraktivitet för besökare, vilket stödjer Stockholms ekonomiska tillväxt och konkurrenskraft. |
| att | stimulans för bygg- och fastighetssektorn, genom investeringar i ombyggnation och nybyggnation. |
| att | stadsutveckling och upprustning av äldre stadsdelar och områden som får ny energi genom hotellifiering. |
| att | flera affärsmöjligheter för lokala företag, särskilt inom service, handel och transport. |

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motion.

Hyresgästföreningens ändamål är att kämpa för allas rätt till en god bostad till "rimlig kostnad". Dess vision är "ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas"

Hyresgästföreningen ska tillvarata hyresgästernas intressen och verka för deras ökade rättigheter. Detta innebär att tillse att det finns ett stort utbud lägenheter att tillgå, att hyrorna är rimliga i förhållande till de boendes inkomster, att de har möjlighet till påverkan över sitt boende, att de boendes rättigheter tillvaratas och att de boende kan känna tillförsikt och trygghet i sitt boende, gärna på lång sikt. Bostaden ska kunna vara en plats att permanent leva och växa i, om så önskas.

Nuläge:

Det är sedan länge brist på bostäder i Stockholm. Enligt Länsstyrelsen så "råder bostadsbrist i hela länet förutom i Nykvarn och Nynäshamn." Även termen "rimliga boendekostnader" nämns. Hyreskostnaden har ökat med långt mer än konsumentprisindex. Hyresgästerna missgynnas då Staten ger räntebidrag "Ränteavdrag" om över 50 miljarder och rotbidrag "Rotavdrag" om ca 11 miljarder, vilka är riktade endast till de som äger sin bostad. Någon motsvarighet finns inte för hyresgästerna vars hyror istället får bekosta nybyggen, samhällsbyggande åtgärder mm.

Vidare:

Vi kan inte se att något av synpunkterna till någon reell eller signifikant del skulle verka till en förbättring för stadens hyresgäster och Hyresgästföreningens mål. Däremot finns det risk till det absolut motsatta. De risker vi ser är:

- * det som möjligen skulle kunna användas som långtidsbostad används istället som korttidsboende.

- * det motverkar målet att bygga långtidsboende där grannskap och sociala band skapas.

- * det spär på tanken att bostäder är profitvaror och medverkar därmed till högre priser som i längden drabbar alla Stockholmare annat än de lyckliga få som sitter säkert. Bostad som profitvara kan även medföra mindre inflytande för de boende när vågskålen tippas från trygghet mot vinstkrav.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 31

Motionären vill att Hyresgästföreningen erkänner och stödjer hotellifiering som en positiv faktor för Stockholms arbetsmarknad, och beskriver några förväntade effekter av detta.

Förbundsstyrelsen delar inte motionärens syn. Frågan om hotellifiering är en mycket viktig fråga för Hyresgästföreningen och ett stort problem eftersom fenomenet tränger un-

dan eftertraktade och önskade bostäder från bostadsmarknaden. Inte minst i storstäderna där det råder akut bostadsbrist. Hotellifiering och korttidsboende är också med och bidrar till otrygghet i bostadsområdena. Hyresgästföreningen har under lång tid arbetat aktivt för att motverka hotellifiering och korttidsboende av det slag som motionären efterfrågar. Vi ser ingen anledning till att ändra uppfattning i frågan.

Förbundsstyrelsen föreslår med anledning av ovan att avslå motionen utifrån dess sakinhåll.

Av brödtexten förstår vi att motionen handlar om att Hyresgästföreningen ska ta ställning för hotellifiering, men stämman fattar beslut om att-satserna. Dessa är utformade som argument eller påståenden, inte konkreta, tydliga förslag. Därför yrkar förbundsstyrelsen att samtliga att-satser ska avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 32 (# 18)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Motion till årsstämma – Förslag om frihyressättning för en mer rättvis och attraktiv hyresmarknad

Bakgrund:

Hyresmarknaden i Sverige, särskilt i större städer som Stockholm, är idag starkt reglerad genom det så kallade bruksvärdessystemet. Enligt denna modell sätts hyran på hyreslägenheter baserat på lägenhetens standard och belägenhet, men även andra faktorer såsom allmännyttans och privata hyresvärdars marknadsstrategier påverkar prisnivåerna. Trots denna reglering kvarstår problem som en låg byggtakt, begränsad rörlighet på marknaden och en växande bostadsbrist. Hyresgäster kan också uppleva att det nuvarande systemet leder till orättvisor, där det är svårt att hitta rättvisa hyror som speglar marknadens verkliga efterfrågan och dynamik.

Ett alternativ till den nuvarande hyressättningen är att införa frihyressättning, där hyresvärdarna själva bestämmer hyran för sina lägenheter baserat på marknadens efterfrågan och utbud. Förespråkare för frihyressättning menar att detta skulle skapa en mer

transparent, effektiv och rättvis hyresmarknad, där priserna sätts av marknadens faktiska behov och inte av förhandlade regler.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Förbundstämman stödjer införandet av frihyressättning på hyresmarknaden, för att skapa en mer rättvis och attraktiv hyresmarknad för alla aktörer. Förslaget innebär att:

1 Hyresvärdarna ges frihet att sätta hyrorna baserat på marknadens efterfrågan: Genom att ta bort de statliga och kommunala reglerna för hyressättningen, skulle hyresvärdarna själva kunna bestämma hyrorna för sina lägenheter baserat på den lokala marknadens behov och efterfrågan. Detta skulle skapa ett mer flexibelt system som anpassar sig till förändrade ekonomiska förutsättningar.

2 Ökad transparens och konkurrens på hyresmarknaden: En frihyressättning skulle skapa en mer transparent hyresmarknad där priserna sätts öppet och tydligt utifrån efterfrågan och konkurrens. Hyresgäster skulle ha bättre möjlighet att jämföra priser och välja det alternativ som passar deras behov och ekonomi.

3 Attraktivare hyresmarknad för både hyresgäster och hyresvärdar: Frihyressättning skulle göra hyreslägenheter mer attraktiva för både hyresvärdar och hyresgäster. Hyresvärdar skulle kunna sätta hyror som bättre återspeglar marknadens villkor, vilket kan leda till ökad byggaktivitet och fler lägenheter på marknaden. Hyresgäster skulle, i sin tur, kunna hitta bostäder som bättre motsvarar deras egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.

4 Stärkt bostadsförsörjning och ökad byggtakt: Med frihyressättning skulle det finnas ett större ekonomiskt incitament för privata aktörer att bygga fler hyreslägenheter, då de skulle ha större möjligheter att få tillbaka sina investeringar genom marknadsmässiga hyror. Detta skulle kunna bidra till en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder och därmed minska bostadsbristen.

Motivering:

Frihyressättning innebär att hyrorna sätts av marknaden snarare än att regleras av statliga eller kommunala system, vilket skulle kunna leda till en mer dynamisk och flexibel hyresmarknad. Förespråkare av fri hyressättning menar att det skulle öka tillgången på bostäder genom att skapa incitament för fler att bygga hyresrätter, samtidigt som hyresgästerna skulle kunna få en mer rättvis hyra baserat på den faktiska marknadsdynamiken.

Det nuvarande systemet med bruksvärdessättning kan vara en orättvis och ineffektiv lösning, särskilt i områden där efterfrågan är hög och bostadsbristen är stor. Det kan skapa en situation där marknadens priser inte speglas korrekt i hyrorna, vilket gör att hyresgäster i attraktiva områden inte får tillgång till lägenheter på rättvisa villkor, och att hyresgäster i mindre attraktiva områden kan hamna i svårigheter när hyrorna inte speglar de faktiska marknadsförhållandena.

Förväntad effekt:

* En mer rättvis och transparent hyresmarknad där priserna återspeglar marknadens verkliga förutsättningar.

* Ökad byggtakt och fler hyresrätter, vilket bidrar till att minska bostadsbristen.

* Bättre matchning mellan hyresgäster och bostäder, baserat på deras behov och ekonomi.

* Stärkt konkurrens på marknaden, vilket kan leda till bättre bostäder och mer attraktiva boendalternativ.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att [Föreningens/Organisationens namn] stödjer införandet av frihyressättning för att skapa en mer rättvis, flexibel och attraktiv hyresmarknad för både hyresgäster och hyresvärdar. Vi rekommenderar att detta förslag tas vidare till relevant politiskt beslutsfattande instans för att diskutera och eventuellt genomföra förändringen på en nationell nivå.

Det här förslaget kan förstås anpassas vidare beroende på vilken typ av förening eller organisation som motionen riktar sig till. Hoppas det ger en bra grund att bygga vidare på!

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** en mer rättvis och transparent hyresmarknad där priserna återspeglar marknadens verkliga förutsättningar.
- att** ökad byggtakt och fler hyresrätter, vilket bidrar till att minska bostadsbristen
- att** bättre matchning mellan hyresgäster och bostäder, baserat på deras behov och ekonomi.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motion

Vi vill inte ytterligare bidra till att öka segregationen i samhället, därför är det viktigt att inte släppa på fri hyressättning. Om vi vill öka nybyggnation och fri rörlighet så finns det andra metoder och förslag vi bör titta på. T.ex. att se över finansieringen till nybyggnation, flyttbidrag etc. Det är av yttersta vikt att vi i Hyresgästföreningen med all kraft motarbetar fri hyressättning. Att Hyresgästföreningen aldrig frångår principen att motarbeta fri hyressättning. Att fri hyressättning INTE tillåts att vinna laga kraft. Att Hyresgästföreningen aldrig medverkar till att tillåta godtycklig hyressättning. Att vi i Hyresgästföreningen alltid ska säkerställa och arbeta för Hyresgästernas Boendetrygghet vare sig det gäller ekonomisk trygghet att Boendekvalien är god och inte faller under en standard som vi tillsammans bestämmer vara acceptabel. Att Hyresgästföreningen aldrig ska svika hyresgästerna på den här punkten. Vi i våra roller i Hyresgästföreningen vill att Hyresgästerna ska känna sig trygga i sitt boende. Att den allmänna hyreshöjningen är i paritet, likställas och vara likvärdiga de övriga kostnads justeringar som årligen justeras från år till år i samhället. Vi kommer aldrig medverka till att orsaka Hyresgästerna den oro att aldrig veta hur stor hyreshöjningarna för året ska bli. Där hyresgästen aldrig vet om man

har råd att bo kvar eller ej från ett år till nästa. pga girighet och att sätta hyror för att maximera hyresvärdarnas egen vinst. Aldrig!

PS."Alla ska ha råd att bo." En devis som hör till det mest grundläggande och en av de viktigaste att beakta av Mänskliga Rättigheter i ett civiliserat samhälle. DS

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 32

Motionären vill att Hyresgästföreningen tar ställning för marknadshyror och argumenterar för att det skulle öka investeringar i hyresrätt, leda till bättre matchning på hyresmarknaden samt större rättvisa.

För fastighetsägaren är bostaden en investering och för hyresgästen är det ett hem. I relationen mellan fastighetsägare och hyresgäst är hyresgästen därför den svagare parten. Av den anledningen behövs ett lagstadgat konsumentskydd som gör relationen mer jämbördig. Marknadshyror är ett annat ord för hyror satta av fastighetsägaren utan begränsningar. Det ger en hyresmarknad med tidsbegränsade kontrakt, höga hyror och dålig standard. En övergång från dagens förhandlingssystem till ett system med marknadshyror skulle leda till chockhöjda hyror för många hyresgäster som riskerar att tvinga folk från sina hem. Det finns heller inget som säger att det blir mer investeringar eller leder till större rättvisa. När vi har jämfört länder efter grad av reglering på hyresmarknaden finns det inget mönster där länder med låg grad av reglering presterar bättre än länder med hög grad av reglering, i avseende på hyresmarknadens storlek, rörlighet, nyttjande, lönsamhet och byggtakt.

Förbundsstyrelsen föreslår med anledning av ovan att avslå motionen utifrån dess sakinhåll. Utöver det är motionen utformad så att att-satserna är argument och inte förslag. Av brödtexten förstår vi att motionen handlar om att Hyresgästföreningen ska ta ställning för marknadshyror, men stämman fattar beslut om att-satserna. Förbundsstyrelsen är för en transparent hyresmarknad, ökad byggtakt och en bättre matchning, men anser inte att marknadshyror är vägen för att uppnå det.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 33 (# 4)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Boende för ensamstående pensionärer

Varför inte kämpa för billiga boenden för ensamstående pensionärer. Typ som det finns för studenter. Det är svårt som det är i dag att få det att gå ihop ekonomiskt får du sedan en pension med mindre än 60 % före skatt blir det katastrofalt.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att föreslå billiga bostäder för pensionärer för hyresvärdarna

Yttrande

Seniorboendena behöver bli fler och billigare. Inte minst de som är hyresrätter.

Samtidigt vill vi ha en bostadssektor som alla har råd med och där olika grupper bor blandat. Hyresgästföreningen driver därför på för att det ska byggas fler billiga bostäder generellt, som alla grupper ska kunna ha råd med. Motionens att-sats nämner att vi bör föreslå billiga bostäder för pensionärer, och det ställer vi oss bakom. Därför ställer sig Hyresgästföreningen Malmö Västra bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 33

Motionären uppmärksammar den svåra ekonomiska situation som många ensamstående pensionärer befinner sig i, framför allt de med låga pensioner. Mot bakgrund av detta föreslår motionären att Hyresgästföreningen ska försöka förmå hyresvärdarna att ta fram billiga bostäder specifikt för gruppen ensamstående pensionärer.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn att många ensamstående pensionärer befinner sig i en svår ekonomisk situation. Eftersom hyran tar en stor del av inkomsten för hushåll med små ekonomiska marginaler, instämmer förbundsstyrelsen även i att det är av största vikt att verka för fler goda bostäder till rimlig hyra.

Redan i dag pågår inom Hyresgästföreningen ett intensivt arbete för att hålla hyror och andra boendekostnader på rimliga nivåer. Bland annat genom förhandlingsverksamheten, som kraftigt begränsar fastighetsägarnas möjlighet till oskäligen hyreshöjningar. Hyresgästföreningen driver dessutom opinion för en omläggning av bostadspolitiken på flera punkter, i syfte att göra boendet både billigare och bättre. Exempel på detta är statlig finansiering för byggandet av bostäder med överkomlig hyra, en mer rättvis skattepolitik och stärkta bostadsbidrag-/tillägg. Allt detta skulle gynna hushåll med låga inkomster och små ekonomiska marginaler.

Centralt för Hyresgästföreningens verksamhet är övertygelsen om att en generell bostadspolitik är både mer politiskt stabil, effektiv och socialt hållbar än en selektiv bostadspolitik. Speciallösningar för enskilda grupper riskerar att bli en påfrestning för den generella bostadspolitiken och den svenska modellen.

Sammanfattningsvis delar förbundsstyrelsen motionärens problembeskrivning, och instämmer helt i att det behövs fler billiga bostäder. Förbundsstyrelsen anser däremot att Hyresgästföreningen redan aktivt arbetar med frågan i den dagliga verksamheten. Att inrätta speciallösningar för enskilda grupper, exempelvis ensamstående pensionärer, riskerar också att undergräva förtroendet för den generella bostadspolitiken som Hyresgästföreningen värnar om.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 34 (# 77)

Motionen kommer ifrån: Dunder (Kollektivhus)

Verka för fler kollektivhus!

Nästan inga nya bostäder byggs i dialog med de som ska flytta in. Bostäder produceras i stället som varor på en marknad, utan lokal anpassning.

Det är nästan bara när lokala startargrupper tar initiativ till kollektivhus och bogen-skaper som blivande boende får vara med i planeringen. När de kan påverka vad som ska byggas och hur det ska förvaltas blir resultatet alltid mycket bra. Gott om gemensamma lokaler, många olika verksamheter, boende som känner varandra redan före inflyttningen och som organiserar sitt boende tillsammans. Kollektivhusen är en sorts levande exempel på hur mycket boende i hyresrätt kan åstadkomma tillsammans, men då behövs både gemensamma lokaler och en intresserad fastighetsägare.

Tyvärr är kollektivhus med brukarinflytande mycket ovanliga. Det finns ungefär 50 med hyresrätt, byggda efter 1980. Köerna till de hus som finns är långa. Men de flesta i Sverige vet inte ens om att det finns alternativ till att bo i en vanlig lägenhet. Det man inte känner till kan man inte heller fråga efter.

Här har Hyresgästföreningen en viktig uppgift. Genom att sprida information om vad kollektivhus kan innebära för de boende kan intresset öka. Genom att verka för kollektivhus aktivt stötta intresserade startargrupper kan fler kollektivhus komma till.

Vi som skrivit motionen tillsammans bor själva i kollektivhusen Dunderbacken och Färdknäppen, som har fungerat väl sedan inflyttningen 2010 och 1993.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** hyresgästföreningen verkar för fler kollektivhus genom
- att** ta vara på erfarenheter från hyresgäster i de cirka 50 kollektivhus som redan finns och redovisar vilka åtgärder som behövs för att underlätta för dessa och för nya kollektivhus
- att** brett informera om kollektivhus och vad hyresgäster kan åstadkomma om de har tillgång till bra gemensamma lokaler samt
- att** i sitt bostadspolitiska program och utredningar lyfter fram kollektivhusen och argumenterar för att fler ska byggas

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motion

Vi stöder tanken på att HGF bättre skall ta vara på Kollektivhusboendes erfarenheter, och stöda och informera kring boendeformen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 34

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska ta ställning för kollektivhusboendet, ta vara på erfarenheter från boende i kollektivhus, informera om boendeformen och lyfta det i programskrifter.

Kollektivhusboende är en uppskattad boendeform som erbjuder gemenskap och inflytande för de boende. Därför har Hyresgästföreningen, där så är lämpligt, verkat för att fler kollektivhusboenden förverkligas, både lokalt och nationellt genom medverkan i forskningsprogram på temat. Detta avser vi fortsätta med, varför förbundsstyrelsen föreslår att anse första att-satsen besvarad.

Däremot anser förbundsstyrelsen att kollektivhusrörelsen själva är bättre lämpade att ta vara på erfarenheter från befintliga kollektivhusboenden, och omsätta det i krav på fler kollektivhus.

Det är heller inte Hyresgästföreningens sak att informera om olika boendeformer, så som kollektivhusboende, också det görs bättre av kollektivhusrörelsen själva.

Hyresgästföreningen är en organisation för alla hyresgäster, oavsett om vi bor i radhus, flerbostadshus, eller kollektivt, varför förbundsstyrelsen menar att vi inte ska lyfta en särskild boendeform i våra bostadspolitiska program.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2-4.

Motion 35 (# 78)

Motionen kommer ifrån: Dunder (Kollektivhus)

Motion ang Boendeformen kollektivhus, som bör skrivas in i hyreslagen

Boendeformen kollektivhus bör skrivas in i hyreslagen, dvs i Jordabalken. Vi människor önskar bo på olika sätt. Historiskt har människor bott tillsammans i olika grupper och sedan 70 talet har intresset för kollektivboende ökat igen, totalt finns det ett 60-70 tal kollektivhus, bogemenskaper och på senare år det kommersiella coliving-alternativet.

En del människor väljer att bo i kollektivhus, med vänner, med andra barnfamiljer som grannar och med grannar som är 50+ utan hemmaboende barn.

Kollektiva boendeformer bidrar till social- och ekologisk hållbarhet, det ger lägre elförbrukning pga gemensam matlagning, dela prylar, möjligt att ha mindre boyta per person även när de gemensamma ytorna räknas in, mm.

Livspusslet för barnfamiljer underlättas. Det är samhällsekonomiskt lönsamt eftersom det ökar tryggheten och minskar ofrivillig ensamhet, kompletterar äldreomsorgen, möjligheten till minskad boyta, m.m.

Krisberedskapen förbättras genom att de boende har vana att samarbeta.

Det är stort intresse för att flytta in i bogemenskaper, de som nu finns räcker inte till på långa vägar. Många fler kollektivhus och boende-gemenskaper behövs för uppfyllandet av människors önskemål och olika hållbarhetsmål.

Men för ökad trygghet och juridisk tydlighet måste lagstiftningen också innehålla klagoranden gällande kollektivhus och bogemenskaper. Idag regleras medlemskapet i stadgar och/eller avtal men det är inte tillräckligt.

Besittningsskyddet är en mycket viktig rättighet för hyresgäster, och det är tydligt i lagstiftningen vad som krävs för att hen ska förlora besittningsskyddet. För boende i kollektiva former med krav på deltagande i matlagning, städning, trädgårdsinsatser etc kan

det bli problem.

Oftast är kön till ett kollektivhus kortare än till andra hyreslägenheter, detta innebär att en del personer inte är helt sanningsenliga när de bedyrar sitt intresse för boendeformen kollektivboende. Detta innebär då att de kanske inte gör sina åtaganden, deltar i matlagning och/eller städning eller andra gemensamma arbetsuppgifter och övriga boende får göra deras arbete.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningens stämma beslutar initiera ett arbete för att påverka hyresrättslagstiftningen så att kollektivhusboendet skrivs in i lagstiftningen,
- att** några av de problem vi lyft också skrivs in i lagen samt
- att** det kommande lagskrivningsarbetet sker i samråd med kollektivhusförening Kollektivhus.Nu samt
- att** försöka förmå riksdagen att stärka valfriheten och tryggheten för de som önskar bo i kollektivhus och gemenskapsboenden i Sverige.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motion

Då denna boendeform saknas i lagstiftningen, inte är acceptabelt överlag, men särskilt med tanke på att bl.a. ofrivillig ensamhet är ett problem i dagens samhälle är det även en viktig trygghetsfråga.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 35

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska verka för att kollektivboende eller bo-gemenskaper ska skrivas in i hyreslagen och därmed ges en juridisk grund att stå på och en trygghet för hyresgästen, som också tar hänsyn till bo-gemenskapernas situation. Vidare vill motionären att framtagandet av en sådan lagstiftning sker i samråd med kollektivhusföreningen Kollektivhus.nu.

Motionären tar upp en viktig fråga. Förbundsstyrelsen delar helt motionärens intention när det gäller möjligheten till olika boendeformer. Det är viktigt att människor själva får välja hur de vill bo och i vilken boendeform. Vi tror också att det finns ett stort behov och önskemål av kollektivboende och ser problem med att den typen av boende saknar tydlig reglering i nu gällande hyreslagstiftning. Däremot delar förbundsstyrelsen inte motionärens syn på att det ska regleras i hyreslagen eller i vart fall inte på det sätt som motionären föreslår.

När det gäller kollektivhus, bo-gemenskaper eller co-living är det inte enhetliga boendeformer och det finns flera olika konstruktioner. Att skapa en lösning som reglerar samtliga är nog inte görbart eftersom det redan finns ett antal och de har inte samma juridiska uppbyggnad.

Några bo-gemenskaper eller bo-ihop lösningar har använt möjligheten att blockhyra från fastighetsägaren medan andra har bildat egna föreningar med stadgar som reglerar boendet. Vidare finns just nu en statlig utredning som genom ett tilläggsdirektiv fått i uppdrag att komma med förslag för att möjliggöra co-living. Utredningens förslag kommer presenteras i slutet av maj månad 2025 och en proposition förväntas tidigast under vintern 2025. Hyresgästföreningen kommer då ges möjlighet som remissinstans att kommentera utredningens förslag.

Förbundsstyrelsen ser dock behov av att försöka skapa ett regelverk som tar hänsyn till den här typen av boende och möjliggör för flera att skapa en bo-gemenskap eller ett kollektivboende. Det tror vi bäst görs genom att regeringen tillsätter en utredning som får i uppdrag att se över de olika aktörernas regleringar i dag, samt arbeta fram en lagstiftning anpassad just för den här formen av boende. Det tror vi är mer framgångsrikt än att försöka anpassa den redan komplicerade hyreslagstiftning som vi har i 12 kap jordabalken. Det är något Hyresgästföreningen kan verka för i vårt ständigt pågående påverkansarbete för en bättre bostadsmarknad. Mot bakgrund av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att första att-satsen avslås.

Motionären vill också att de problem som lyfts fram i motionen åtgärdas genom en reglering i hyreslagstiftningen. Mot bakgrund av det förbundsstyrelsen anfört ovan anser inte förbundsstyrelsen att det är i hyreslagen de här problemen bör hanteras. Förbundsstyrelsen föreslår därför stämman att avslå andra att-satsen.

Vidare yrkar motionären att ett kommande lagstiftningsarbete ska ske i samband med kollektivhusföreningen Kollektivhus.nu. Lagstiftning föregås alltid av att en fråga utreds av olika experter. Hyresgästföreningen har dock ingen möjlighet att påverka vilka övriga som ingår som experter i sådana utredningar. Det är upp till utredaren eller den som tillsätter utredningen att bestämma vilka som ska ingå. Så det motionären yrkar är inte möjligt att genomföra för Hyresgästföreningen. Förbundsstyrelsen föreslår därför stämman att avslå att-sats tre.

Slutligen yrkar motionären att Hyresgästföreningen ska försöka förmå riksdagen att stärka tryggheten för de som önskar bo i kollektivhus och gemenskapsboende i Sverige. Yrkandet pekar inte ut på vilket sätt det bör ske. Förbundsstyrelsens delar motionärens bedömning att tryggheten och valfriheten för boende i kollektivhus och gemenskapsboenden skulle behöva stärkas. Men förbundsstyrelsen bedömer inte att det är en prioriterad fråga för Hyresgästföreningen och föreslår därför stämman att avslå den fjärde att-satsen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 36 (# 79)

Motionen kommer ifrån: Dunder (Kollektivhus)

Motion Öka hyresgästföreningens kunnande och engagemang i bogemenskaper och kollektivhus

Kollektivhus är en form av bogemenskap där var och en har sin egen lägenhet men det samtidigt finns gemensamma lokaler för vardagligt samarbete och gemenskap. Det är en boendeform som i hög grad bidrar till social och ekologisk hållbarhet. Det underlättar livspusslet för barnfamiljer, ökar tryggheten och minskar ofrivillig ensamhet.

Dessutom kan de vara en del av samhällets krisberedskap genom att de boende har vana att samarbeta, och de boende i kollektivhus förbrukar mindre energi och naturresurser genom bland annat gemensam middagsmatlagning och att de delar på en hel del saker. Kollektivhus och andra former av bogemenskaper är därför boendeformer som Hyresgästföreningen bör stödja på olika sätt.

De flesta kollektivhus är hyresrätt, oftast med ett kommunalt bostadsbolag som hyresvärd. Dessa kollektivhus förhandlar idag själva med sin hyresvärd om till exempel självförvaltningsavtal och underhåll i de gemensamma lokalerna eftersom de upplevt att Hyresgästföreningen har alltför begränsad kompetens och erfarenhet när det gäller de särskilda förhållandena i kollektivhus.

Därför anser jag/vi att minst en av de anställda på förbundskontoret kontinuerligt ska avsätta tid för att stötta och uppmuntra regionerna att stödja hyreskollektivhusen gentemot fastighetsägarna. Riksföreningen Kollektivhus Nu, som samlar alla kollektivhus i hela landet, är en bra samarbetspart för att bygga upp Hyresgästföreningens kompetens.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att ge förbundsstyrelsen i uppdrag att organisera förbundskontoret så att en av de anställda, till del eller upp till heltid, har till uppgift att i samarbete med Kollektivhus Nu kontinuerligt stötta och uppmuntra regionerna att i sin tur stödja hyreskollektivhusen gentemot fastighetsägarna

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motion

Hyresgästföreningen ska företräda och tillvarata samtliga medlemmars intressen utan särskilnad.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 36

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska stödja kollektivhusrörelsen genom att tillsätta en tjänst på förbundskontoret som ska ansvara för den kontakten.

Stämman beslutar inte om bemanning av våra kontor, eller hur våra kontor ska organiseras. Stämman tar riktlinjer för verksamheten och väljer en förbundsstyrelse, som är organisationens högsta beslutande organ mellan stämmorna. Styrelsen anställer en förbundschef, som i sin tur ansvarar för att våra kontor är organiserade på ett sådant sätt att stämmans beslut kan verkställas.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37 (# 81)

Motionen kommer ifrån: Färdknäppen

Verka för fler kollektivhus!

Nästan inga nya bostäder byggs i dialog med de som ska flytta in. Bostäder produceras i stället som varor på en marknad, utan lokal anpassning.

Det är nästan bara när lokala startargrupper tar initiativ till kollektivhus och bogemenskap som blivande boende får vara med i planeringen.

När de kan påverka vad som ska byggas och hur det ska förvaltas blir resultatet alltid mycket bra. Gott om gemensamma lokaler, många olika verksamheter, boende som känner varandra redan före inflyttningen och som organiserar sitt boende tillsammans. Kollektivhusen är en sorts levande exempel på hur mycket boende i hyresrätt kan åstadkomma tillsammans, men då behövs både gemensamma lokaler och en intresserad fastighetsägare. Tyvärr är kollektivhus med brukarinflytande mycket ovanliga. Det finns ungefär 50 med hyresrätt, byggda efter 1980. Köerna till de hus som finns är långa. Men de flesta i Sverige vet inte ens om att det finns alternativ till att bo i en vanlig lägenhet. Det man inte känner till kan man inte heller fråga efter.

Här har Hyresgästföreningen en viktig uppgift. Genom att sprida information om vad kollektivhus kan innebära för de boende kan intresset öka. Genom att verka för kollektivhus aktivt stötta intresserade startargrupper kan fler kollektivhus komma till.

Vi bor själva i kollektivhuset Färdknäppen, som har fungerat väl sedan inflyttningen 1993.

Stockholm 2025-02-06

Lokala Hyresgästföreningen 252

Kerstin Kärnekull
Karin Stähle
Lena Hellström
Kajsa-Lena Svensson
Sören Edze'n
Staffan Arve

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** verkar för fler kollektivhus genom
- att** ta vara på erfarenheter från hyresgäster i de cirka 50 kollektivhus som redan finns och redovisar vilka åtgärder som behövs för att underlätta för dessa och för nya kollektivhus
- att** brett informera om kollektivhus och vad hyresgäster kan åstadkomma om de har tillgång till bra gemensamma lokaler
- att** i sitt bostadspolitiska program och utredningar lyfter fram kollektivhusen och argumenterar för att fler ska byggas

Yttrande

Föreningsstyrelsen för HGF Södermalm ställer sig bakom motionen.

Det är angeläget med ytterligare satsningar på kollektivhus i allmännyttan.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 37

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska ta ställning för kollektivhusboendet, ta vara på erfarenheter från boende i kollektivhus, informera om boendeformen och lyfta det i programskrifter.

Kollektivhusboende är en uppskattad boendeform som erbjuder gemenskap och inflytande för de boende. Därför har Hyresgästföreningen, där så är lämpligt, verkat för att fler kollektivhusboenden förverkligas, både lokalt och nationellt genom medverkan i forskningsprogram på temat. Detta avser vi fortsätta med, varför förbundsstyrelsen föreslår att anse första att-satsen besvarad.

Däremot anser förbundsstyrelsen att kollektivhusrörelsen själva är bättre lämpade att ta vara på erfarenheter från befintliga kollektivhusboenden, och omsätta det i krav på fler kollektivhus.

Det är hellre inte Hyresgästföreningens sak att informera om olika boendeformer, så som kollektivhusboende, också det görs bättre av kollektivhusrörelsen själva.

Hyresgästföreningen är en organisation för alla hyresgäster, oavsett boendeform, varför förbundsstyrelsen menar att vi inte ska lyfta en särskild boendeform i våra bostadspolitiska program.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2-4.