Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens bostadspolitiska program 2025



Det här är Hyresgästföreningens bostadspolitiska program. I det beskriver vi vår vision för samhället och hur bostadsmarknaden borde fungera. Här berättar vi om de problem hyresgäster upplever i sin vardag. Här finns också de konkreta reformer vi föreslår för att komma till rätta med problemen och förverkliga vår vision om en god bostad till en rimlig kostnad, för alla.



Innehåll

Hyresgästföreningens bostadspolitiska program 2025.....1
Vision.....4
En bredare samhällsaktör.....8
Det ojämlika bostadslandet Sverige.....10
En jämlik bostadsförsörjning för alla.....14
Ja till kollektiva förhandlingar, nej till marknadshyror.....15
Stärk allmännyttan, våra kommunalt ägda bostäder.....16
Bygg bort bostadsbristen med förmånliga bygglån.....17
Rättvis beskattning mellan ägt och hyrt boende.....18
Kommuner med bostadsbrist ska planera för fler bostäder.....19
Mot en klimatneutral bostadssektor.....20
Renovering, energieffektivisering och modernisering av våra bostäder.....21
Stärk bostadsbidraget.....22
Bostadsförmedling efter behov och kötid.....23
Statliga hyresgarantier för att öppna upp hyresmarknaden för alla.....24
Motverka segregationen.....25
Låt Sverige bestämma över sin egen bostadspolitik.....26

Vision



Hyresgästföreningen är en folkrörelse sprungen ur människors önskan att förändra sina liv, i bostaden och i samhället. Vi kämpar för allas rätt till en trygg bostad till en rimlig kostnad. Vi ser bostaden som en välfärdsfråga och en grundläggande mänsklig rättighet, inte en vara på en marknad. Bostaden utgör den plattform som ger förutsättningar för att kunna studera, arbeta, bilda familj och ta makten över sitt liv. Därför vill vi att staten ska föra en aktiv och generell bostadspolitik som inte sorterar människor i fack utan tillgodoser allas behov av goda bostäder till rimliga villkor.



Som hyresgäster ska vi kunna känna oss trygga med att hyran inte höjs plötsligt eller utan skäl. Det är grundläggande för att kunna planera sin ekonomi och leva ett gott, tryggt liv. Vi hyresgäster ska ha möjlighet att påverka vår hyra och vårt boende. Därför slår vi vakt om det kollektiva förhandlingssystemet som garanterar alla hyresgäster, oavsett om ägaren till fastigheten är allmännyttig eller privat, ett skydd mot plötsliga hyresökningar och ett starkt besittningsskydd.

De allmännyttiga kommunala bostadsbolagen är en avgörande del i samhällets arbete med att planera, bygga, förvalta och underhålla goda bostadsmiljöer åt alla. De allmännyttiga företagen ska först och främst vara just allmännyttiga och inte ha vinstmaximering som främsta motiv för verksamheten. Allmännyttan ägs gemensamt av kommuninvånarna och har ett lagstadgat boinflytande vilket gör bolagen till kommunernas främsta verktyg för att förverkliga allas rätt till en god bostad. Vi arbetar därför aktivt mot ombildningar och utförsäljningar av allmännyttiga bostäder och för att kommunerna ska använda sina allmännyttiga bostadsbolag till att bygga, underhålla och förvalta bostäder för hela befolkningens behov.

Den privatägda hyresrätten spelar en allt större roll och nu står för hälften av alla hyresrätter i landet. Det är positivt att fler vill investera i och bygga hyresrätter. Kortsiktigt förvaltande och ekonomisk spekulation bör motverkas, och det långsiktiga förvaltandet värnas. Vi kämpar för att hyresgäster i privatägda hyresfastigheter ska ha samma inflytande över boendemiljön och samma goda förvaltningskvalitet.

Demokratin börjar i närområdet och i människors känsla av att kunna påverka sin egna omgivning. Hyresgäster ska kunna påverka sin boendemiljö och sitt bostadsområde, därför värnar vi och vill stärka hyresgästernas boinflytande. Hyresgästerna ska individuellt och gemensamt kunna påverka sina boendekostnader och sin boendemiljö genom val av standard och service inom det egna huset. Hyresgästen ska ha rätt att vara delaktig i hela processen när hem och hus byggs om. Genom att välja standard har man möjlighet att påverka sin boendekostnad. Målet vid varje ombyggnad är att alla hyresgäster som vill ska kunna bo kvar efter att åtgärderna har genomförts, och att det ska garanteras enligt lag.

Vi ser hyresrätten som ett långsiktigt boende för alla perioder i livet. En hyreslägenhet ger unga möjlighet att flytta hemifrån och människor möjlighet att prova på arbete på en annan ort. Hyresrätten ger människor möjlighet att ha flexibilitet i boendet beroende på vilken fas i livet man är och ger förutsättningar för alla, oavsett privatekonomi, att få ett tryggt boende. Hyresrätten är en boendeform som erbjuder en rad kvaliteter som andra boendeformer saknar: Den är öppen för alla utan kontantinsats, det ekonomiska risktagandet är litet för hyresgästerna och det finns möjlighet att snabbt byta bostad och flytta om man till exempel får ett nytt arbete.



Boende i hyresrätt är det klimatsmarta valet och en viktig pusselbit för att vi ska leva inom de gränser planeten sätter upp och kunna stoppa klimatförändringarna. Hyresgäster bor ofta på en mindre yta, har ofta goda förutsättningar att åka kollektivtrafik och delar på uppvärmningen på ett klimateffektivt sätt. Hyresgästföreningen strävar efter hållbarhet, social, ekonomisk och ekologisk, för att skapa ett samhälle som håller samman. Därför vill vi att det byggs fler hyresrätter, med klimat- och miljöanpassade metoder och material, till en rimlig hyra.

Vi tror att blandade upplåtelseformer och boendetyper är en viktig nyckel för att minska segregationen och att alla stadens delar ska vara attraktiva med tillgång till service, arbetsplatser och grönytor. En jämlik och jämställd fördelning av samhällets resurser i form av utbildning, infrastruktur, arbetstillfällen och service är också faktorer för att öka integrationen och sammanhållningen. Det är framför allt genom minskade inkomst- och förmögenhetsklyftor som segregationen kan brytas.

För att göra det möjligt för fler att finna en bostad som passar de egna behoven och förutsättningarna krävs en fördelningspolitik som ger människor möjlighet att efterfråga en egen bostad. För att äldre ska kunna tillgodose sina behov på bostadsmarknaden krävs stärkta pensioner och ett ökat bostadstillägg.

Vi menar att alla, oavsett om den äger eller hyr sitt boende, har samma rätt till att leva sina liv i trygga och attraktiva områden, fria från våld och drogförsäljning och med samma rätt till en närvarande ordningsmakt och ett fungerande civilsamhälle.

Hyresgästföreningen är partipolitiskt obunden men aktiv inom politiska frågor som påverkar och förenar Sveriges hyresgäster. Organisationen vilar på en demokratisk grund.

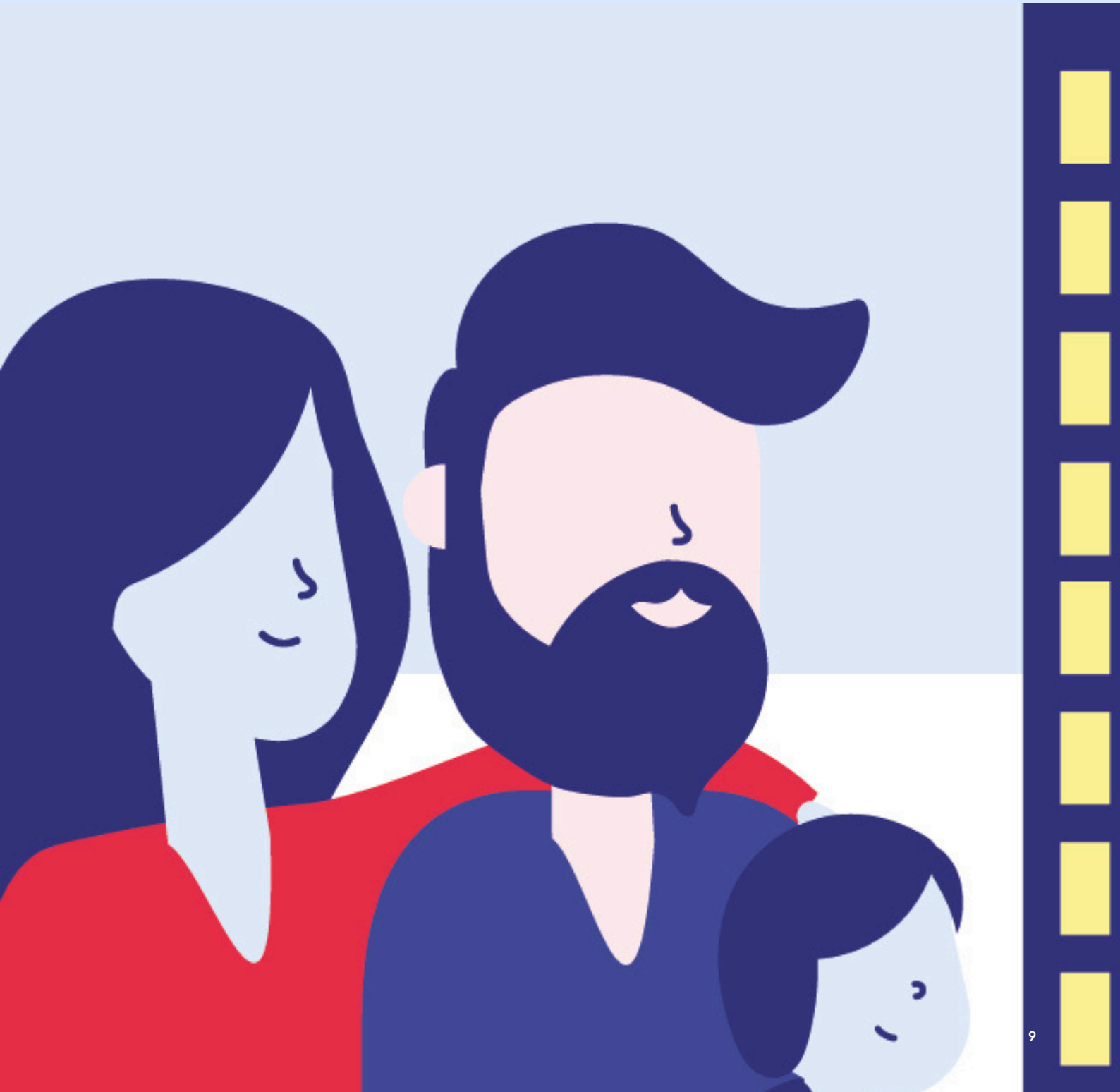


En bredare samhällsaktör



Hyresgästföreningen får styrka och möjlighet att göra skillnad när många väljer att gå med och engagera sig i vår rörelse. För att Hyresgästföreningen fortsatt ska vara en stark och drivande rörelse full av människor måste vi betyda mer för fler – för dagens och morgondagens hyresgäster, för medlemmarna och för samhällets utveckling. Bostadsfrågan är inte en lösryckt fråga utan en del av en sammanhängande välfärds- och tillväxtpolitik.

Vi driver inte bara frågan att det ska byggas – utan var det ska byggas, hur det ska byggas och för vem det ska byggas. I allt vi gör är vi tryggt förankrade i vår värdegrund och i vårt medlems- och samhällsuppdrag. Vi måste ständigt förhålla oss till både gamla och nya frågor, våga ifrågasätta våra synsätt och arbetssätt. Med örat mot marken är vi en levande folkrörelse, en demokratisk kraft som utgår från våra bostadsområden, och en del av det moderna samhället. Vårt uppdrag är både att organisera hyresgäster i gemenskap och solidaritet, och att vara hyresgästernas röst i bostadspolitiken och i samhället i stort.



Det ojämlika bostadslandet Sverige



De senaste åren har varit tuffa för många hyresgäster. Hög inflation och höga hyreshöjningar har gjort det svårt för många att få ihop till månadens utgifter. Hyresgästernas ekonomiska marginaler har minskat kraftigt och vi lägger en allt större del av våra inkomster på hyran. Till skillnad från för den som äger sitt boende sjunker inte hyran med räntan, utan den högre hyran består. Det, tillsammans med permanent högre mat- och energikostnader har bidragit till ökade klyftor på bostadsmarknaden och i samhället.

Men bostadsojämlikheten är inget nytt fenomen utan har ökat under lång tid. Bostadsbristen har möjliggjort för fastighetsägare att ställa höga krav på den som vill hyra en bostad, och den som inte klarar det tvingas många gånger acceptera osäkra villkor, trångboddhet och höga andrahandshyror. Det nyligen byggda ligger på hyresnivåer som är utom räckhåll för stora delar av befolkningen. Ekonomiskt utsatta hushåll tvingas att flytta omkring, unga kan inte flytta hemifrån, till studier eller arbete. Par förhindras från att flytta ihop eller isär. Hela generationer har skuldsatt sig med osannolika belopp bara för att få ett hem. Bostadsbrist innebär en ofrihet för folkflertalet. Andrahandsmarknadens höga hyror och korta kontrakt slår särskilt hårt mot barnfamiljer, som får svårigheter att skapa varaktiga relationer till grannskap och klasskamrater. Fler bostadssökande blir hänvisade till bostadssociala program, exempelvis sociala kontrakt och andra tillfälliga boendelösningar.

I bostadsbristens kölvatten ökar trångboddheten, vilket särskilt drabbar barn som inte får ro att göra sina läxor, inte kan ta hem vänner på besök eller har plats att odla sina egna intressen.



Den yttersta konsekvensen av bostadsbrist är hemlöshet. På en bostadsmarknad med ett tillräckligt antal bostäder som motsvarar befolkningens behov uppkommer inte hemlöshet orsakad av bostadsbrist. Att människor lever i hemlöshet är oacceptabelt. Alla människor ska ha rätt till ett eget boende.

Segregationen i samhället och på bostadsmarknaden ökar och har gjort det över lång tid. Dess främsta orsak är den ekonomiska ojämlikheten mellan människor. Den som har lite pengar att röra sig med har färre valmöjligheter, till exempel att välja hem. De som däremot har mer pengar har möjlighet att välja ny bostad i valfri del av landet eller kommunen. På detta sätt yttrar sig segregationen i socioekonomiskt starka och svaga områden. Detta förstärks ytterligare av att offentlig och kommersiell service försämras i mindre resursstarka områden som riskerar att stigmatiseras. Det leder till att människor som har möjlighet att välja flyttar och de som inte har möjlighet att välja blir kvar. En polarisering som späs på av diskriminerande strukturer på bostadsmarknaden. Det har i värsta fall resulterat i områden som drabbas hårt av fruktansvärda våldsdåd där kriminella får stort inflytande över gatumiljön och kringskär friheten för de boende.

Idag drabbas hyresrätten och hyresgästerna av en orättvis skattepolitik. Exempelvis genom att den som äger sitt boende har rätt till generösa ränte- och rotavdrag, men för hyresgästen finns varken eller. Dagens skattesystem bidrar till ombildning, försvårar för hyresvärdar som vill planera för ett långsiktigt underhåll och gör hyresrätten till en mindre attraktiv upplåtelseform.



Många hyresgäster drabbas också hårt av renovräkningar - hyresökningar efter renovering som är så omfattande att man inte kan bo kvar. Det är en konsekvens av skeva skatteregler, luckor i besittningsskyddet och frånvaro av renoveringsstöd till hyresrätten.

När kostnaderna för mat, energi och boende skjutit i höjden har det blivit allt svårare för pensionärer med små marginaler att få ekonomin att gå runt, och allra tuffast är det för äldre kvinnor. Ensamstående äldre kvinnor är överrepresenterade bland ensamhushåll med utsatt ekonomi och har det svårare att få pensionen att räcka till grundläggande utgifter som boende, mat och mediciner.

I våra större städer har hotellifiering, en process där hyresvärdar förvandlar bostäder med tillsvidarekontrakt till korttidskontrakt genom bulvanföretag, vuxit som fenomen. Ofta handlar det om lägenheter som hyrs ut utan besittningsrätt, till skyhöga hyror. Det förvärrar bostadsbristen då färre lägenheter finns tillgängliga på den ordinarie bostadsmarknaden, och resulterar i att marknadshyror förs in bakvägen.

Finansialisering, en process där finanssektorns sätt att mäta ekonomisk aktivitet och värdeskapande, går in i alla samhällssektorer, inte minst i bostadssektorn. Det här yttrar sig genom uppskruvade avkastningskrav, fokus på att höja och bevara fastighetsvärden, och resulterar i alltifrån spekulativt byggande, kosmetiska och hyreshöjande renoveringar till allmännyttor som låter kalkylräntor gå före samhällsuppdraget. Sammantaget bidrar det till ökad ojämlikhet på bostadsmarknaden och i samhället.

Det är vår bestämda uppfattning att dagens problem på bostadsmarknaden kan lösas med politik. Vi kan förverkliga allas rätt till bra och överkomliga bostäder i trygga bostadsområden, och att det kommer kräva reformer. Här följer Hyresgästföreningens svar på dagens utmaningar.



En jämlik bostadsförsörjning för alla



Ja till kollektiva förhandlingar, nej till marknadshyror

Hyra och boende är vår enskilt största utgift. Hur mycket vi lägger på vår hyra bestämmer hur mycket vi behöver jobba och hur mycket pengar vi har kvar i plånboken när alla räkningar är betalda. Hyressättning genom kollektiva förhandlingar ger oss hyresgäster möjlighet att påverka våra boendekostnader. Det skapar också förutsättningar för rättvisa hyror och därför värnar Hyresgästföreningen den svenska modellen. Hyrorna ska bestämmas med utgångspunkt i kostnaden för att äga och förvalta hyreshus i den kommun där huset ligger.

Som hyresgäster ska vi kunna vara trygga med att det är vår lägenhets kvalitet och standard som avgör hur hög hyran blir. Det säger även lagen. Vi ska också kunna vara trygga med att förändringar av vår hyra ska vara förknippade med tydliga villkor och begränsningar. Därför vill vi att systemet med kollektivt förhandlade hyror ska fortsätta gälla hela hyresmarknaden. Därför säger vi nej till marknadshyror. Genom vårt politiska påverkansarbete ska Hyresgästföreningen arbeta för att säkerställa ett jämlikt och rättvist förhandlingssystem där hyresgäster får ett större inflytande över våra hyror och boendevillkor.

Vi föreslår:

- En fortsatt sammanhållen förhandlingsmodell för hela hyressektorn inklusive nyproducerade lägenheter. Nej till marknadshyror.
- Trygga förstahandskontrakt ska vara normen på hyresmarknaden. Nej till utökad andrahandsuthyrning och hotellifiering.
- Ett ökat konsumentinflytande över taxor och avgifter kopplade till hemmet i syfte att hålla nere kostnadsutvecklingen, särskilt fjärrvärme och elnätsavgifter. Kommunala och privata fastighetsägare har därtill ett ansvar att motverka att ökande kostnader överförs till hyresgästerna.
- Att påtaglighetsrekvisitet fasas ut. När allmännyttan var hyresnormerande tilläts hyran för privata hyreslägenheter att vara 5 % högre än allmännyttiga lägenheter, enligt det så kallade påtaglighetsrekvisitet. Kallad så för att hyrorna inte påtagligt fick avvika från allmännyttan. Med Allbolagen från 2011 avskaffades självkostnadsprincipen och allmännyttans hyresnormerande roll försvann. Det här gjorde att privata hyror blev likställda med allmännyttiga, och i konsekvensens namn inte borde få avvika med 5%. Påtaglighetsrekvisitet är en juridisk kvarleva som borde fasas ut.
- Att en överenskommen modell om systematisk hyressättning mellan parterna på en ort, ska kunna ligga till grund för prövningar i hyresnämnden. Det skulle stärka parternas arbete för rättvisa hyror.





Stärk allmännyttan, våra kommunalt ägda bostäder

Med ett eget bostadsföretag - en allmännytta - kan en kommun påverka både byggande och förvaltning av bra bostäder till rimliga hyror för alla grupper i samhället. Det tycker vi är viktigt. Tyvärr minskar andelen allmännyttiga bostäder runt om i landet. Både genom utförsäljningar och ombildningar. Många kommuner använder sina allmännyttor som bankomater när dom behöver täcka hål i kommunkassan. Därför vill vi se en förändring. Vi vill att det ska vara obligatoriskt för en kommun att äga och förvalta ett allmännyttigt bostadsföretag. Antingen som enskild kommun eller tillsammans med andra kommuner. Vi vill även se en lag som förhindrar ombildning av allmännyttan, och att allmännyttans resurser ska stanna i bolaget.

Vi föreslår:

- Att det ska vara obligatoriskt för en kommun att enskilt eller tillsammans med andra kommuner äga och förvalta ett allmännyttigt bostadsbolag.
- Att allmännyttan ska vara aktiv i bostadsförsörjningen genom att bygga och förvalta bra hyresbostäder till rimliga hyror för alla grupper i samhället.
- Att de allmännyttiga bolagen ska agera långsiktigt och bygga de hyreslägenheter som det finns behov av. Inte minst de bostäder som andra aktörer avstår från att bygga.
- Att allmännyttan ska erbjuda sina hyresgäster inflytande i sitt boende, både individuellt och gemensamt.
- Att allmännyttans resurser ska stanna i bolaget och användas för att bygga och förvalta bostadsbeståndet långsiktigt och hållbart.
- Att det behövs en ny lagstiftning, en stopplag 2.0, där ombildningar av allmännyttan ska prövas av länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Bygg bort bostadsbristen med förmånliga bygglån

Idag råder bostadsbrist i de flesta av landets kommuner. Bostadsbristen begränsar människors liv och hämmar samhällets utveckling. Bland annat genom gör det svårare att flytta dit jobben finns, ökar trångboddheten, och gör det svårare att bedriva en aktiv social bostadspolitik. Därför behöver vi en politik som garanterar allas rätt till en bostad.

För att säkra upp att hyresrätter byggs där behoven finns - med hyror som människor har råd med - vill vi att staten tar ett större ansvar för finansieringen av bostadsbyggandet, särskilt i lågkonjunktur. Det är dags för samhället att ta tillbaka ansvaret för bostadsförsörjningen. Att låta behov - inte bara efterfrågan - styra byggandet.

Vi föreslår:

- Ett förmånligt bygglån, där staten genom att finansiera nyproduktionen av hyresrätter kan säkra en stabil bostadsproduktion så att produktionen av hyresrätter ökar när produktionen av andra bostäder minskar. Stödet ska villkoras med ett hyrestak.

- Att när de ekonomiska förutsättningarna för byggande är som värst, ska staten gå in med ett kompletterande investeringsstöd för att säkra ett byggande som håller jämna steg med befolkningens behov av bostäder till rimliga hyror.



Rättvis beskattning mellan ägt och hyrt boende

Idag är skattereglerna till nackdel för dig som hyr din bostad. Det tycker vi är fel. Vi tycker att olika upplåtelseformer - hyresrätt, egna hem och bostadsrätt - ska beskattas på ett rättvist sätt. Dagens skattesystem har bidragit till ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt på många platser. Det försvårar också för hyresvärdar som vill planera för ett långsiktigt underhåll, något som har bidragit till utvecklingen med kraftiga hyresökningar och renovräkningar. Nuvarande bostadsbeskattning ger heller inte incitament till ökat byggande.

Reformer måste till för att skapa både balans mellan upplåtelseformerna, bättre ekonomiska villkor vid förvaltning och renovering av hyreslägenheter, och öka byggtakten. Vi föreslår därför bland annat att en låg, fullt avdragsgill moms läggs på hyran. Att fastighetsägare skattefritt ska kunna sätta av pengar för framtida underhåll, samt att fastighetsavgiften för hyresrätter tas bort. Det är en rättvisefråga.

Vi föreslår:

- Att en låg, fullt avdragsgill moms läggs på hyran. Den lägsta momssatsen är 6%, men med ett sådant påslag blir ingående moms, som uppgår till 25%, avdragsgill. Nettot blir positivt vilket gör särskilt investeringar i hyresrätten mer lönsamt, vilket kan leda till lägre hyror i nyproducerade och upprustade bostäder.

- Att den kommunala fastighetsavgiften ersätts med en reformerad fastighetsskatt, där större hänsyn tas till fastighetens värde, med spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder. Skatten bör vara högre på planerad men obebyggd mark för att förhindra byggföretag från att hamstra byggrätter.

- Att fastighetsavgiften för fastigheter upplåtna med hyresrätt avskaffas. Idag beskattas hyresrätten både på sitt resultat, och som kapitaltillgång genom fastighetsavgiften, vilket innebär en dubbelbeskattning.

- Att förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond. Genom att utöka avsättningsperioden till 10 år och slopa schablonintäkten på gjorda avsättningar kan underhåll och renoveringar stimuleras.

- Att reglerna för ränteavdragsbegränsningar i företagsbeskattningen blir mindre restriktiva. Det nyligen införda systemet riskerar att medföra kraftiga kostnadsökningar när räntorna går upp. Sverige bör sträva efter större jämbördighet med andra EU-länder och utnyttja möjligheten till mer generösa undantag i enlighet med underliggande EU-direktiv.

- Att samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för oavsett upplåtelseform. Idag är stämpelskatten högre för juridiska personer än för fysiska personer, bostadsrättsföreningar och kommuner. Den högre stämpelskatten är orättvis och motverkar rörligheten på bostadsmarknaden, samt bidrar till ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.



Kommuner med bostadsbrist ska planera för fler bostäder

Det här kan låta självklart, men är tyvärr inte det. Idag saknar ofta kommuner de resurser som krävs för att för att kunna bygga i den takt som behövs, eller så saknas den politiska viljan. Vi vill ha en mark- och planpolitik som gör det tydligare för kommuner vilka bostadsbehov dom måste uppfylla, genom en nationell översiktsplan. Hur och var det byggs ska vara upp till kommunen, men att det ska byggas när det är bostadsbrist måste vara en självklarhet. Vi tycker också att staten ska hjälpa till genom en kommunal byggbonus, till kommuner som planerar efter behov.

Vi föreslår:

- En nationell översiktsplan för Sverige, där bostadsbehovet analyseras, översätts till en nationell plan för bostadsbyggande som sedan bryts ner på kommunnivå, med krav på planering.
- En planeringsbonus, där staten ger ekonomiska incitament till kommuner med en planerings- och byggtakt som följer bostadsbehovet.
- Ett kommunalt stödlån för köp av mark i syfte att säkerställa tillräckligt kommunalt markinnehav för att säkra byggmålen.
- Att förköpslagen återinförs i syfte att ge kommunerna stärkt möjlighet till strategiska markköp för att skapa förutsättningar för framtida bostadsbyggande.
- Att samhällsbyggnader tillåts att vara del i exploateringsavtal på samma villkor som allmän platsmark.
- En utökad rätt att kräva detaljplaneförändringar för fastighetsägare, enskilt eller i grupp för att intensifiera exploateringsgraden.
- Att riksintressena reduceras i antal och omfattning för att tillåta mer byggnation i ofta attraktiva områden.



Mot en klimatneutral bostadssektor

Våra bostäder både påverkar och påverkas av klimatförändringarna. För ett framtida hållbart boende och samhälle måste vi se till att minimera de utsläpp av växthusgaser som våra bostäder orsakar och samtidigt anpassa våra hus och samhällen till de nya förutsättningar som klimatförändringarna för med sig. Under det senaste året har vi hört hur FN:s klimatpanel IPCC och andra klimatforskare lyft att klimatläget är ännu akutare än vi trott. Bygg- och fastighetssektorn står för ungefär en femtedel av Sveriges inhemska utsläpp av växthusgaser och bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Bostadssektorn, liksom alla samhällets sektorer, måste helt enkelt göra allt den kan för att stoppa sina klimatutsläpp, ställa om till en cirkulär resursanvändning och skapa goda förutsättningar för människor att leva på ett hållbart sätt.

För att vi ska uppnå en mer hållbar bostadssektor kan vi inte enbart fokusera på energianvändningen i förvaltningsfasen. Även nyproduktionen står för en omfattande klimatpåverkan som behöver adresseras. Produktionen av byggmaterial ger ofta upphov till stora klimatutsläpp, något som måste tas i beaktande både vid nyproduktion och vid renovering.

Vi föreslår:

- Att bostadssektorn ska vara fossilfri 2030 och klimatneutral 2035. Det är av stor vikt att staten skapar förutsättningar att åstadkomma detta, och samtidigt minska de sociala klyftorna på bostadsmarknaden. De kostnader som omställningen ger upphov till får inte vältras över på hyresgästerna.
- Att det ska finnas tydliga incitament för fastighetsägare att effektivisera energianvändningen.
- Införandet av ett statligt stöd för energieffektivisering i flerbostadsbeståndet.
- Att kommunerna prioriterar klimatanpassning högt i planprocesser och bygglovsärenden.
- Att utrustning i bostäderna ska vara möjliga att reparera och hyresvärdar måste tillhandahålla tydliga instruktioner för det som hyresgästen förväntas vårda.
- Att parterna på hyresmarknaden ser över tillämpningen av bruksvärdessystemet i syfte att stimulera varsam renovering snarare än utbyte av lägenhetsutrustning.
- Att staten är aktiv i att driva på för att de verktyg som behövs för cirkulär hantering av byggmaterial kommer på plats.
- Att satsningar görs på att stärka tillgången till kollektivtrafik, gång- och cykelbanor, bilpooler och laddinfrastruktur vid hyreshus. Parkeringsnormer bör anpassas efter förutsättningarna att transportera sig på annat vis än med egen bil.
- Att hänsyn tas till behovet av grönska och växtlighet när våra städer växer och utvecklas. Det kan exempelvis göras genom att tillämpa modellen 3-30-300 som innebär att alla ska kunna se 3 träd från sin bostad, att varje stadskvarter bör ha minst 30 procent krontäckningsgrad samt att alla invånare ska ha maximalt 300 meter till ett grönområde.

Renovering, energieffektivisering och modernisering av våra bostäder

Vi vill gynna och påskynda omställningen till ett mer hållbart samhälle. Hållbarhet måste vägas in i allt som görs - byggande, renovering, när man inför energibesparande åtgärder, i produktion av byggmaterial och i förvaltningen av våra bostäder. Hur vi klarar av att göra vårt samhälle mer hållbart hänger i ihop med om vi kan göra det utan att försvåra och fördyra för vanligt folk.

För oss är det självklart att det inte bara är hyresgästerna som ska bära kostnaderna för modernisering och energieffektivisering av vårt befintliga bostadsbestånd, utan samhället gemensamt. Därför föreslår vi ett statligt stöd för hållbara renoveringar som sänker fastighetens energiförbrukning samtidigt som hyran kan hållas nere vid stora renoveringar.

Vi tycker att vi som hyresgäster ska ha mer att säga till när fastighetsägaren vill renovera. Renoveringar är en naturlig del av bostadens livscykel och måste ske med jämna mellanrum för att vi hyresgäster ska få en bra boendestandard. Problemet är att många ställs inför hyreshöjningar på upp till 60 procent, ibland mer, och att vi som hyresgäster står utan lagstadgat inflytande över vår boendesituation. Det här har gett upphov till renovräkningar där många hyresgäster helt enkelt inte har råd att bo kvar efter renovering.

Om staten hade bidragit till hyressektorns renoveringar på samma sätt som till det ägda boendet hade det här inte hänt. Det är därför avgörande att vi får statliga stöd till både energieffektivisering och till renovering av våra hyresbostäder.

Vi vill att det ska bli lag på att hyresgäster ska kunna välja mellan olika nivåer på upprustning när hyresvärden vill renovera, så att vi får större inflytande över vår bostad och kan se till att hyran är rimlig även efter renovering. Ingen ska tvingas flytta från sitt hem.

Vi föreslår:

- Ett statligt stöd för hållbara renoveringar.
- Att skattefria underhållsfonder införs för att underlätta för mer och bättre löpande underhåll.
- En ny reglering med krav på att hus och fastigheter ska bibehålla ett brukbart skick. Bland annat måste det bli enklare att få igenom ett åtgärdsföreläggande.
- En ny förvärvslag, där alla försäljningar av bostadsfastigheter ska prövas av Länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Detta i syfte att förhindra kortsiktiga och spekulativa aktörer från att köpa upp hyresfastigheter.
- Att staten ser över regelverk eller ekonomiska incitament som motverkar att man väljer renovering före utbyte.
- Att hyresgästernas intressen ska väga tyngre vid hyresnämndernas tillståndsprövning av ombyggnadsarbeten, när hyresgästerna inte lämnat sitt godkännande.
- Att när hyresnämnden bedömer vad som är skäligt ska den i sitt beslut ta hänsyn till om hyresgästerna gemensamt i ett samråd med fastighetsägaren kunnat påverka åtgärdernas utformning och omfattning i skälig utsträckning.
- Att hyresgästen ska ha möjligheten att välja nivåer av ombyggnad och därmed även hyresnivåer, i syfte att kunna hålla nere hyresökningar och säkra besittningsskyddet.

Stärk bostadsbidraget

Bostadsbidraget och bostadstillägget är ett sätt för staten att jämna ut klyftor på bostadsmarknaden och hjälpa enskilda hushåll att ha råd med ett bättre eller större boende. Tyvärr har bostadsbidraget urholkats under en lång tid. Det har resulterat i att det är färre som får ta del av det, och att det ersätter en mindre del av hyran. Samtidigt finns det stor risk för att bli återbetalningsskyldig eftersom det belopp som beviljats och betalas ut är preliminärt, och det korrekta beloppet fastställs först upp till två år senare. För många kan det innebära en privatekonomisk katastrof. Bostadsbidraget är helt enkelt inte längre det sociala verktyg det en gång var och därför måste det reformeras. Vi vill se en totalrenovering av bostadsbidraget så att också de med lägre inkomst kan få ett rimligt boende.

Vi föreslår:

- Att inkomsttaket höjs för att baseras på dagens inkomster, och sen indexeras för att inte urholkas över tid.
- Att bostadskostnadsgränsen höjs och anpassas till dagens hyresnivåer, och sen indexeras.
- Att alla typer av inkomster räknas på samma sätt, oavsett om det rör sig om lön eller bidrag.
- Att risken för återkrav minimeras genom att Försäkringskassan går över till månatliga inkomstuppgifter.
- Att bostadstillägget stärks.



Bostadsförmedling efter behov och kötid

Det är långt ifrån alla kommuner som har en bostadsförmedling. Och i de kommunala bostadsförmedlingar som finns, är det antalet år i kö som avgör vem som får lägenheten. Det missgynnar yngre eller nyinflyttade på orten. På orter med stor bostadsbrist har antalet år som krävs i bostadskön hamnat på extrema nivåer. Det har gjort hyresrätten oåtkomlig för många som skulle behöva den.

Därför tycker vi att det ska vara obligatoriskt för alla kommuner att ha en offentlig bostadsförmedling. Antingen en egen eller tillsammans med andra kommuner. Utöver fördelning efter en rak kö, tycker vi också att olika typer av behov ska vägas in i vem som får en lägenhet. Till exempel att man saknar en bostad, eller om man fått förändrade familjeförhållanden.

Vi föreslår:

- Att det ska vara obligatoriskt för en kommun att säkerställa tillgången till en offentlig bostadsförmedling, enskilt eller gemensamt med andra kommuner.

- Att bostadsförmedling i huvudsak ska ske genom rak kö, men kompletteras med andra transparenta fördelningskriterier utifrån behov. Exempel på sådana kriterier kan vara om man saknar stadigt boende, ska flytta hemifrån, är trångbodd, har fått ändrade familjeförhållanden eller behöver en tillgänglighetsanpassad lägenhet.



Statliga hyresgarantier för att öppna upp hyresmarknaden för alla

Idag finns det kommunal hyresgaranti. Det betyder att kommunen går i borgen för dig som hyresgäst under upp till sex månader. Den gör det möjligt för bostadssökande som har betalningsanmärkningar, osäker anställning eller skulder ändå kan få en bostad, utan att för den skull behöva få ett socialt kontrakt, dvs hyra i andrahand av Socialtjänsten.

Men den kommunala hyresgarantin är tyvärr ett ganska oanvänt verktyg idag. Många kommuner föredrar att använda sociala kontrakt, vilket hanteras inom ramen för Socialtjänstlagen och möjliggör för större kontroll av hyresgästen. Om garantin istället görs statlig finns den om vi behöver den, oavsett vilken kommun vi bor i. Det skulle också kunna hjälpa de som utsätts för våld i nära relation, oftast kvinnor, till en trygg bostad. Vi vill också att den statliga hyresgarantin ska kunna sökas i förväg och att upp till tolv månadshyror ska kunna ersättas. På så sätt kan vi öppna upp hyresmarknaden för alla.

Vi föreslår:

- Att hyresgarantin görs statlig och möjlig att sökas i förväg.
- Att upp till tolv månadshyror ska kunna ersättas och att staten inte tar ut någon avgift för att utfärda hyresgarantier.



Motverka segregationen

Segregation innebär att människor lever och verkar separerade från varandra vilket innebär att det blir koncentrationer av människor med liknande bakgrunder och egenskaper till exempel på arbetsmarknaden, i bostadsområden och i skolor. Idag är höginkomsttagare överrepresenterade i vissa bostadsområden samtidigt som de är underrepresenterade i andra, och vice versa. För Hyresgästföreningen är segregationen ett problem när den leder till stora skillnader i människors uppväxt- och levnadsvillkor.

Utsatta områden kännetecknas, i jämförelse med ett genomsnitt, av lägre inkomstnivåer och köpkraft, högre arbetslöshet, sämre skolor och skolresultat, mindre attraktiva offentliga rum så som parker och torg, fastigheter i sämre skick och högre brottslighet. För Hyresgästföreningen är det centralt att boendesegregationen motverkas för att säkerställa rättvisa livschanser och bra boendemiljöer för alla.

Åtgärder mot segregation måste omfatta hela samhället, med syftet att integrera områden och befolkningsgrupper med varandra. Även de rika villaförorterna är segregerade och behöver integreras.

Vi föreslår:

- En politik utformad utifrån de boendes perspektiv som tar fasta på att invånarna i de utsatta områdena ska kunna förvänta sig samma standard i boendet, samma attraktivitet och trygghet i det offentliga rummet, samma skydd från polisen och samma kvalitet på skolorna, som invånarna i andra områden.
- Att hyresrätter ska finnas i alla delar av en kommun. Utförsäljning av allmännyttan, som ofta står för det billigare beståndet, måste stoppas och nya hus byggas med blandade upplåtelseformer.
- En stadsplanering som inkluderar fler röster och som bidrar till att binda samman städer, i alla bemärkelser. Starkare regional samplanering gör därtill bostadsförsörjningen jämnare, bättre och mer rättvis mellan kommuner.
- Att jämlika levnadsförhållanden ska råda, oavsett var vi bor. Förutsättningarna vad gäller kvalitativ skola, vård, omsorg samt annan offentlig och kommersiell service ska inte vara olika i olika stadsdelar och bostadsområden.
- Att stigmatisering av vissa stadsdelar och förorter ska motverkas genom att stärka och lyfta positiva verksamheter och de fördelar som finns med att bo där.



Låt Sverige bestämma över sin egen bostadspolitik

Bostadspolitik är inte en EU-kompetens, men allt fler initiativ och beslut inom EU påverkar idag villkoren för svenska hyresgäster. Statsstödsreglerna begränsar medlemsstaternas möjlighet att finansiera byggande och renovering, och den sociala pelaren försöker strömlinjeforma unionens sociala bostadspolitik. Tillsammans med överstatliga regleringar av prissättning av vatten och värme, samt krav på energieffektivisering, utgör det här de mest påtagliga försöken från EU att skapa en europeisk bostadspolitik. Samtidigt görs inte nog på områden där EU kan spela en avgörande roll, som i att motverka bostadsmarknadens finansialisering genom upprättandet av ett gemensamt register över fastighetstransaktioner.

Vi menar att bostadspolitiken både är ett uttryck för landets politiska kultur och historia, och därtill sammanlänkad med välfärdssystemen på ett sätt som lämpar sig illa för en europeisk likriktning.

Förhandlings- och bruksvärdessystemet på hyresmarknaden, varmhyra, tillsvidarekontrakt och en allmännytta som är öppen för alla, är unika inslag i den svenska bostadspolitiken som vi värnar och står upp för.

Vi föreslår:

- Att varje medlemsland själva ska få anpassa sin bostadspolitik efter landets egna förutsättningar, i linje med subsidiaritetsprincipen, vilket innebär att beslut ska fattas på den lägsta ändamålsenliga nivån.

- Att statsstödsreglerna ska lättas upp så att varje medlemsland själva får bestämma hur den sociala bostadspolitiken ska utformas och finansieras.





För Hyresgästföreningen börjar förändring i bostadsområdena, det är där vi hämtar kraft av varandra och bygger en rörelse som kan förändra samhället till det bättre.

Kom med du också!

September 2025

Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se