

EN NY **SOCIAL** BOSTADS- POLITIK

av Stefan Attefall



FÖRORD

Bostadsbristen har stått i fokus under de senaste årens bostadspolitiska debatt. I takt med att bostadsbyggandet ökat har också mer och mer fokus kommit att riktas mot alla dem som av sociala och ekonomiska skäl har svårt att konkurrera om och efterfråga de bostäder som finns tillgängliga.

En väl fungerande bostadsmarknad måste innehålla en rimlig nyproduktionstakt, god rörlighet och ett utbud som passar alla plånböcker. Den bostadspolitiska diskussionen måste därför rymma alla dessa aspekter.

Fastighetsägarna anser att den sociala dimensionen i bostadsdebatten varit alltför undanskymd. Det vill vi bidra till att ändra på. Konkreta lösningar på viktiga utmaningar förutsätter ett öppet och konstruktivt samtal utan låsningar.

Under 2014 presenterade samhällsdebattören Nima Sanandaji en rapport där han delade med sig av sina tankar om hur en socialt hållbar bostadspolitik kan utformas utifrån dagens situation och med inspiration från vår omvärld.

I denna rapport tar vi diskussionen ett steg vidare. Vi bad förre bostadsministern Stefan Attefall att ge förslag på hur en reformagenda med konkreta förslag skulle kunna se ut. Syftet är att därigenom fördjupa den bostadssociala debatten. I ljuset av bostadsbristen som råder och de allt fler nyanlända som kommit till vårt land krävs nu konkreta reformer som möter behovet av att skapa bostäder för alla, även den med lite mindre plånbok, den som fått betalningsanmärkningar, den som är nyanländ till vårt land och ska etablera sig här.

Stefan Attefall var tidigare civil- och bostadsminister mellan 2010-2014 och dessförinnan riksdagsledamot, bland annat ordförande i riksdagens finansutskott. Attefall är i dag ordförande för kommunala bostadsbolaget Vätterhem, strategisk rådgivare till Veidekke och fristående samhällsdebattör.

*Stockholm januari 2016
Reinhold Lennebo
vd Fastighetsägarna Sverige*

SAMMAN- FATTNING

Det största bostadssociala problemet är bostadsbristen. Bristen på bostäder gör det dels svårt för människor med små ekonomiska marginaler eller som saknar kontaktnät att lösa sin bostadssituation, dels trängs människor med låga, osäkra inkomster och/eller sociala problem ut från bostadsmarknaden. I takt med att miljonprogramsområdena renoveras blir också de billiga lägenheterna allt färre.

Trots att vi numera har ett rekordhög bostadsbyggande på runt 50 000 påbörjade lägenheter per år krävs, enligt Boverket, en nyproduktionstakt på drygt 75 000 lägenheter per år fram till 2020 för att möta bostadsbristen och klara befolkningsökningen. Då bygger den prognosen på SCB:s befolkningsprognos från i maj 2015. Sedan dess har flyktingströmmarna ökat väsentligt varför prognosen från i maj är i underkant.

Den bostadssociala utmaningen är inte enbart en fråga om invandrare, arbetslösa och människor med sociala problem. Den bostadssociala utmaningen sträcker sig långt in i kretsar som både borde ha råd och möjlighet att ordna sitt eget boende.

Situationen är således mycket allvarlig. Det

är uppenbart att nya djärva lösningar måste till. Och att radikala grepp måste till för att möta den enorma utmaning vi står inför.

De instrument som i dag finns som kan definieras som bostadssociala är följande; kommunala bostadsföretag, bostadsbidrag, hyresgarantier, förvärvsgarantier, kreditgarantier och de sociala kontrakt som kommunernas socialtjänst innehar. Dessa instrument fungerar inte tillräckligt bra eller inte alls. Och de räcker framförallt inte.

Den europeiska modellen med social housing skulle inte lösa de problem som vi brottas med. Det skulle ta lång tid att införa ett sådant system i större skala och leda till stora kostnader för skattebetalarna. Boendet blir mer stigmatiserat om människor med lägre inkomster samlas i utpekade områden/hus.

De åtgärder som måste präglade en ny social bostadspolitik bör ...

... få ett snabbt genomslag och samla en bred partipolitisk uppslutning - inte kräva omfattande systemskiften som förutsätter stora ekonomiska och juridiska reformer.

... riktas till hushållen, inte till företag.

... motverka segregation och stärka sammanhållningen.
 ... utmana både privata och kommunala fastighetsägare att bidra.
 ... vara statsfinansiellt rimliga och effektiva.
 ... främja arbetslinjen för enskilda människor.

Att få ut fler bostäder på den öppna bostadsmarknaden är en grundläggande förutsättning för att lösa bostadsproblemen. Det måste ske genom olika åtgärder som ökar byggandet, som i sin tur leder till bättre fungerande flyttkedjor, samt en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Genom att utvidga en undantagsbestämmelse i PBL bör regeringen införa tillfälligt undantag från bland annat detaljplanekrav. Med stöd av denna lagändring bör staten peka ut några områden där helt nya stadsdelar byggs. I dessa områden bör staten ta över planarbetet och målet ska vara att bygga minst 50 000 bostäder med främst eget ägda bostäder. En stor del bör upphandlas av småhustillverkare som bygger mindre och enklare hus till relativt lågt pris med statliga garantier.

Den ökade rörligheten underlättas i sin tur av en ökad nyproduktion, lägre flyttskatter och ett bättre fungerande hyressättningssystem. Ett konkret sätt att underlätta rörligheten är att återinföra de uppskovsmöjligheter av reavinstbeskattningen som fanns tidigare. En konkret åtgärd för att få nuvarande hyressättningssys-

tem att fungera bättre är inrättande av en medlingsfunktion.

Förutom ökat byggande och bättre rörlighet måste stöden till de enskilda människorna förbättras. Bostadsbidragen bör kanske fördubblas, hyresgarantierna administreras av staten, bospärande och startlån införs för att underlätta eget ägande av bostaden för dem som vill påverka sina boendekostnader själv.

I stället för social housing i form av särskilda hus för människor med lägre inkomster föreslås att 10 procent av alla hyreslägenheter i nyproduktion och som omsätts varje år avsätts till en förturskö som administreras av kommunen. En överenskommelse bör tecknas mellan fastighetsägarna och kommunerna på respektive ort för att reglera systemet. Staten stöder kommunerna i uppbyggandet av förtursboendeförmedlingen och en bonus utgår till alla fastighetsägare som deltar i systemet. På fem år kan runt 100 000 lägenheter komma att ingå i systemet och vara avsatta till människor med lägre inkomster. Hyrorna betalas med egna inkomster, kraftigt höjda bostadsbidrag och i förekommande fall av försörjningsstöd.

Det finns ingen enkel lösning utan flera samverkande åtgärder måste vidtas för att lösa den allvarliga bostadssituationen som vi står mitt i och som kommer att bli än mer besvärlig kommande år. Den nya sociala bostadspolitiken kan sammanfattas i nedanstående bild.

Figur 1. Sammanfattning av delarna i en ny social bostadspolitik.



Trots att vi numera har ett rekordhøgt bostadsbyggande på runt 50 000 påbörjade lägenheter per år krävs, enligt Boverket, en nyproduktionstakt på drygt 75 000 lägenheter per år fram till 2020 för att möta bostadsbristen och klara befolkningsökningen.

EN MYCKET ALLVARLIG SITUATION

Sverige har sedan många år en växande bostadsbrist. Av landets 290 kommuner bedömer 183 att det råder ett underskott på bostäder på marknaden. Det är 27 kommuner fler än i 2014 års bostadsmarknadsenkät som genomförs av Boverket. Det finns framför allt ett behov av billiga och små bostäder. Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder.¹

Trots att vi numera har ett rekordhøgt bostadsbyggande på runt 50 000 påbörjade lägenheter per år krävs, enligt Boverket, en nyproduktionstakt på drygt 75 000 lägenheter per år fram till 2020 för att möta bostadsbristen och klara befolkningsökningen². Då bygger den prognosen på SCB:s nya befolkningsprognos från i maj 2015. Sedan dess har flyktingströmmarna ökat väsentligt varför SCB-prognosen från i maj är i underkant.

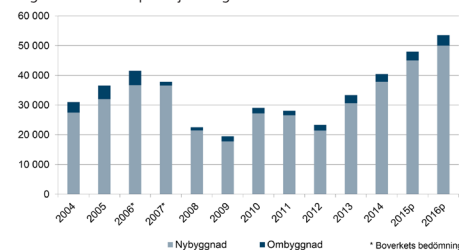
Diagram 2 visar hur befolkningsökningen varit betydligt starkare än bostadsbyggandet under flera år. Lägg därtill att Sverige sedan 1990-talets början byggt betydligt mindre än våra nordiska grannländer och genomsnittet i OECD.

Under 2015 och 2016 beräknar Migrations-

verket att cirka 300 000 personer ska söka asyl i Sverige. Av dessa brukar cirka 60 procent beviljas asyl³. Det innebär att, förutom olika former av ankomstboenden, ska runt 200 000 nyanlända ha en egen bostad inom några år. Detta behov som uppgår till cirka 100 000 bostäder finns inte med i Boverkets senaste bedömning av behovet av nyproduktion av bostäder.

Situationen är således mycket allvarlig. Det är uppenbart att nya djärva lösningar måste till. Och att radikala grepp krävs för att möta den enorma utmaning vi står inför. Det allvarliga är att denna krismedvetenhet inte ännu fått tillräckligt starkt fäste hos ansvariga politiker och tjänstemän runt om i Sverige.

Diagram 1. Antalet påbörjade lägenheter 2004-2016



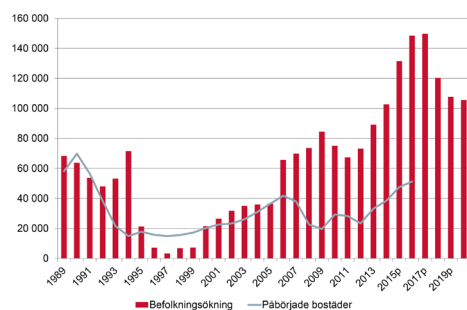
Källa: SCB samt Boverkets prognos 2015-2016. Illustration: Boverket

1. <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

2. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/boverkets-indikatorer-november-2015.pdf>

3. www.migrationsverket.se/download/18.23e76fe91505855cf767e4/1445526069526/Migrationsverkets+oktoberprognos+2015+P5-15.pdf

Diagram 2. Befolkningsökning och påbörjade bostäder 1989-2020



Källa: SCB, maj 2015 och Boverket. 2015 och framåt är SCB:s Boverkets prognos. Illustration: Boverket

BOSTADSBRISTEN – ETT SOCIALT PROBLEM

Det största bostadssociala problemet är bostadsbristen. Bristen på bostäder gör det dels svårt för människor med små ekonomiska marginaler eller som saknar kontaktnät att lösa sin bostadssituation, dels trängs människor med låga, osäkra inkomster och/eller sociala problem ut från bostadsmarknaden. Att få ut fler bostäder på den öppna bostadsmarknaden är därför en grundläggande förutsättning för att lösa bostadsproblemen. Det måste ske genom ökat byggande som också leder till bättre fungerande flyttkedjor samt en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Den ökade rörligheten kan i sin tur åstadkommas genom ökad nyproduktion, lägre flyttskatter och ett bättre fungerande hyressättningssystem.

Men även om nybyggnationstakten ökat kraftigt under senare år är det uppenbart att det i mycket hög grad byggs för dem med välfylld plånbok. Visst skapas flyttkedjor som gör att mindre och billigare lägenheter frigörs, men i otillräcklig utsträckning. I Norra Djurgårdsstaden i Stockholm ska det byggas 12 000 nya bostäder. Dessa blir nästan helt otillgängliga för människor med svag ekonomi. Samma utveckling ser vi i de flesta större städer. Det talas mycket om ekologisk hållbarhet i dessa projekt, men den sociala dimensionen saknas. Även med dagens högre byggtakt ser vi därmed en bostadsmarknad som stänger ute låginkomsttagare, människor med sociala problem och nyanlända.

Ett annat problem är att många inte ens får möjlighet att konkurrera om en ledig lägenhet. Boverket visar i en rapport att 77 procent av fastighetsbolagen har krav på inkomstens storlek i förhållande till hyresnivån, ofta tre gånger årshyran i bruttoinkomst. 1,3 miljoner svenskar klarar inte detta krav. Runt 86 procent av fastighetsvärdena godkänner inte aktuella hyresskulder, 72 procent kräver goda referenser och 27 procent av företagen säger helt nej till hyresökande med betalningsanmärkningar. Slutligen kräver 14 procent av företagen fast anställning⁴.

Ett tredje problem är att i takt med att miljon-

programsområdena, som är en stor del av den bostadsstock som vi har, renoveras så drivs hyrorna upp i dessa hus. Det i sin tur gör att tillgången till billigare lägenheter minskar i rask takt.

Det under flera år låga ränteläget, de goda reallöneökningarna och den växande bostadsbristen driver också upp priserna på det eget ägda boendet. Det leder till att grupper som vill in på bostadsmarknaden, exempelvis unga människor och nyanlända som är på väg att etablera sig i arbetslivet, har svårt att köpa en bostad. De som har en normal månadslön men saknar eget kapital, begränsas också av regler som bolånetak. Dessa grupper skulle få än högre trösklar in på bostadsmarknaden om räntebidragen skulle begränsas eller om skuldkvotstak skulle införas, vilket förespråkas av riksbanken, finansinspektionen och olika debattörer i syfte att begränsa prisökningarna på bostadsrätter och villor.

Den generella bilden är att svensk ekonomi jämfört med övriga EU-länder utvecklats positivt efter finanskrisen. Reallönerna har ökat, liksom sysselsättningen. Skatterna har sänkts och ränteläget är lågt. I Sverige är det också en sjunkande andel hushåll som upplever boendekostnaderna som en tung börda. Men det är grupper som ensamstående med barn och äldre pensionärer som särskilt upplever boendekostnaderna som problematiska⁵.

Den bostadssociala utmaningen är därför inte enbart en fråga om invandrare, arbetslösa och människor med sociala problem. Den bostadssociala utmaningen sträcker sig långt in i kretsar som både borde ha råd och möjlighet att ordna och/eller betala för sitt eget boende.

4. Boverkets rapport 2014:33.

5. <http://scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Levnadsforhallanden/Levnadsforhallanden/Undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ULF-SILC/12202/12209/Behallare-for-Press/395743/#>

Ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

SOCIAL HOUSING ELLER ALLMÄN- NYTTA

Det som skiljer Sverige från de flesta andra länder inom EU är det stora beståndet hyreslägenheter som ägs av de kommunala bostadsbolagen. Dessa bolag omfattar cirka 50 procent av alla hyresrätter och de arbetar numera på likvärdiga villkor som de privata fastighetsägarna. De ska enligt lagstiftningen agera utifrån ”affärsmässiga principer”. Syftet med de kommunala bolagen är följande: ”Ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav”.⁶

Bakgrunden till tillkomsten av de kommunala bostadsbolagen var behovet att bygga bostäder till människor som inte hade råd att ef-

terfråga bostäder på marknadens villkor. Först kom olika former av välgörenhetsstiftelser på 1800-talet som byggde bostäder för låginkomsttagare. Vissa företag började bygga bostäder till sin personal och kommunerna började bli allt mer aktiva för att stimulera fram bostäder för människor med lägre inkomster. Kritik riktades mot att den privata marknaden inte byggde för människor med lägre inkomster, och den anklagades också för spekulativt byggande. De kommunala bostadsföretagen som började växa fram byggde bland annat de så kallade barnrikehusen.

Det var efter andra världskriget som framväxten av de bolag som vi i dag har tog fart. Enligt 1945 års bostadssociala utredning skulle de kommunala bolagen bidra till ett jämnare konjunkturförlopp genom att bygga i jämn takt, de skulle inte höja hyran bara för att efterfrågan steg, genom stordriftsfördelar skulle kostnaderna kunna hållas nere och förvaltningen skulle skötas på ett mer seriöst sätt. Att det blev

kommunala bolag och inte statliga baserades på att förhållandena var så olika runt om i landet, och då ansågs kommunala huvudmän vara bättre, även om staten tog en allt större del av den ekonomiska risken.⁷ Bakgrunden var således en vilja att bygga särskilda hus för särskilda grupper. Därifrån utvecklades ambitionerna till större, mer professionellt skötta bostadsbolag som byggde bostäder för alla och som – numera – ska agera enligt affärsmässiga principer.

Under andra världskriget infördes en hyresreglering som inte avvecklades efter kriget. Ända fram till nya allbolagen 2011 har allmännyttans självkostnadspris styrt hyressättningen även i det privata beståndet. Detta ansågs inte vara förenligt med EU-reglerna och den hyresledande rollen avskaffades. Nu ska bruksvärdet för lägenheterna tolkas genom kollektiva förhandlingar. Denna situation – med stora kommunala bostadsbolag, stark hyresgästförening, ett kollektivt förhandlingssystem och den form av hyresreglering som vi har – särskiljer Sverige från andra europeiska länder.

I Europa är traditionen annorlunda. Där har hyresmarknaden haft en friare hyressättning, även om alla länder har någon form av reglering. Parallellt med det har man löst bostadssituationen för resurssvaga grupper genom vad som brukar kallas ”social housing”. Det innebär subventionerade bostäder för människor med låga inkomster. Runtom i Europa förekommer en mängd olika varianter. Gemensamt för dessa är bland annat att bostäderna är undantagna från den kommersiella bostadsmarknaden genom lagar och regler, att de är offentligt finansierade, och att insatsen är riktad mot vissa, specifika grupper.

FN-organet UNECE har i en rapport klassificerat de olika modeller för ”social housing” som finns i tre kategorier⁸. Det är universella bostadsföretag som inte har inkomstgränser för dem som bor i lägenheterna, bolag som erbjuder bostäder till människor under en viss inkomstnivå samt de som riktar lägenheterna bara till speciellt utsatta grupper av människor.

Tabell 1. Social housing models based on allocation

Källa: UNECE och Ghekière, 2007

UNIVERSAL MODEL	GENERALIST MODEL	RESIDUAL MODEL
ALLOCATION		
• Open to the whole population (subject to registration on the social housing waiting list)	• Vulnerable households • Special groups • Households below defined income thresholds	• Vulnerable households • Special groups (e.g. refugees, asylum seekers, disabled, mentally challenged, substance abusers, etc.)
MISSION		
Enable access to decent housing for all	Respond to difficulties in accessing the housing market	Respond to the population excluded from the housing market

UNECE konstaterar också att en majoritet av bolagen rör sig i riktning mot att koncentrera sig på de mest utsatta. I nedanstående tabell framgår de olika huvudinriktningarna där Sverige är ett typexempel på ”universal model”.

Även om den svenska allmännyttans startade som en så kallad residual model en gång i tiden har inriktningen under de senaste årtiondena varit att skapa bra bostäder för alla. Kritiken mot de två andra modellerna är att de skapar särskilda bostäder för låginkomsttagare. Risken för ökad stigmatisering och segregation har varit huvudargumenten i den svenska debatten mot denna form av ”social housing”. Den kritiken kan kännas ihålig i en svensk kontext av i dag då stora bostadsområden som byggdes under miljonprogramsåren verkligen har blivit stigmatiserade bostadsområden. Boendesegregationen har sedan lång tid tillbaka tilltagit alltmer, trots vår bostadsmodell.

Enligt SCB finns det (2014) närmare 4,7 miljoner bostäder i Sverige. Av dessa är knappt 1,8 miljoner hyresrätter, varav de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen äger 825 000 lägenheter, således 46 procent av alla hyresrätter. Till det kommer knappt 60 000 hyresrätter som ägs av stat, kommun och landsting. Av de 225 000 specialbostäder⁹ som ingår i ovanstående siffror är cirka 220 000 hyresrätter. Det innebär således knappt 1,6 miljoner hyresrätter tillgängliga för allmänheten.

I ett internationellt perspektiv har Sverige en stor andel hyresrätter och en mycket stor andel offentligt ägda hyresrätter.

Tabell 2. Bostadsbeståndet i Sverige uppdelat på upplåtelseform (inklusive specialbostäder)

	ANTAL LGH 2014	% AV BESTÅNDET
HYRESRÄTT ¹	1 781 289	38,2
BOSTADSRÄTT	1 041 868	22,3
ÄGANDERÄTT	1 842 044	39,4
UPPGIFT SAKNAS	3 880	0,1
TOTALT	4 669 081	100

1) I hyresrättsbeståndet ingår ca 220 000 specialbostäder.

Källa: SCB

7. Hans Lind i ”Nytta med allmännyttan”, kap 3.

8. UNECE (United Nations Economic Commission for Europe), 2015

9. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade (ca 126 400), studentbostäder (ca 88 300) och övriga specialbostäder (ca 12 100), enligt SCB.

DAGENS BOSTADS- SOCIALA INSTRU- MENT

De instrument som i dag används i Sverige för att erbjuda alla medborgare en rimlig bostad beskrivs nedan:

DET KOMMUNALA BOSTADS- FÖRSÖRJNINGANSVARET

Enligt lag är det kommunerna i Sverige som har ansvar för att alla medborgare har en godtagbar bostad. Enligt bostadsförsörjningslagen är kommunerna skyldiga ”att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.¹⁰” Enligt 2 kapitlet 1 § socialtjänstlagen framgår att kommunen ansvarar för att tillgodosätta behovet av bostäder för personer med särskilda behov¹¹.

Det är således kommunerna som har det yttersta ansvaret för att människor som befinner sig i kommunen kan ”leva i goda bostäder”. Statens roll är lagstiftning, allmänt ekonomiskt stöd till kommunerna samt – för närvarande – de bo-

stadspolitiska instrument som beskrivs nedan.

KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG.

De kommunala bostadsbolagen ska bedrivas efter affärsmässiga principer men har som regel även givits i uppdrag av kommunen att ta ett stort samhällsansvar. Beroende på hur ekonomiskt starkt bolaget är kan ett kommunalt bolag både vara ett föredöme som fastighetsvärd, erbjuda god boendeinflytande och medverka till nyproduktion på ett prisvärt sätt, samt ta socialt ansvar för människor som har svårt att erhålla en bostad. Många privata fastighetsägare agerar på ett liknande, eller i vissa fall, till och med på ett mer socialt ansvarsfullt sätt.

Den fördel ett kommunalt allmännyttigt bolag har är att det ofta har goda förutsättningar att finansiera sina investeringar, storleksfördelar kan nyttjas för att våga bygga nytt där andra tvekar samt erbjuda boendesociala lösningar som andra inte har resurser för. De olika kommunala bostadsföretagen har vitt skilda ekono-

miska förutsättningar beroende på hur deras bostadsportfölj ser ut, hur välskötta bolagen är och hur pragmatiska ägarna varit. Kommunala bostadsbolag med svag ekonomi har på alla större orter ganska goda förutsättningar att genom försäljning stärka sin ekonomi, men lokala politiska låsningar kan ibland stänga sådana vägar.

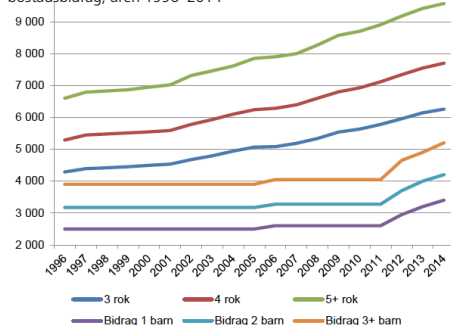
BOSTADSBIDRAG

I Sverige kan enskilda människor få bostadsbidrag om man har barn, är pensionär eller är mellan 18 och 28 år. Bidraget beräknas med hänsyn till:

- hur många personer som bor i hushållet,
- bostadskostnad och bostadsyta,
- inkomst och förmögenhet.

Bostadsbidraget är tillsammans med barnbidrag ett av de viktigaste stöden till barnfamiljer. Bostadsbidraget för barnfamiljer består av två delar; ett bidrag till bostadskostnader och

Diagram 3. Genomsnittliga hyror i beståndet respektive maximalt bostadsbidrag, åren 1996–2014



Källa: Boverket, rapport 2014:36, sid 14

ett särskilt bidrag för hemmavarande barn. Det särskilda bidraget för hemmavarande barn varierar med antalet barn.

Diagram 3 visar hur bostadsbidraget urholkats i värde under 1990-talet och framåt, trots de höjningar som skedde 2012 och 2014. Över tid innebär detta att bostadsbidraget ersätter en allt mindre del av månadshyran. Även den högsta bidragsberättigade bostadskostnaden har varit oförändrad sedan 1990-talet. För ett hushåll med ett barn lämnas inget bidrag för den del av hyran som överstiger 5 300 kronor per månad. Finns det två barn är gränsen 5 900 kronor och för tre eller fler barn är den 6 600 kronor per månad.

Sedan 2014 är bidraget 1 500 kronor per månad för ett barn, 2 000 kronor per månad för två barn och för tre eller fler barn 2 650 kronor per månad. Bostadsbidragets storlek bestäms av hushållets sammansättning, bostadskostnaden, bostadens storlek och den bidragsgrundande inkomsten. Det särskilda bidraget är ett

konsumtionsstöd för barnfamiljer med låg ekonomisk standard. De hushåll som i dag får bostadsbidrag är främst barnfamiljer, särskilt ensamstående med barn. I december 2014 var 79 procent av hushållen som mottog bostadsbidrag barnhushåll. Av landets knappt 1,3 miljon hushåll med barn fick knappt 12 procent bostadsbidrag någon gång under 2014. Av barnhushåll med bostadsbidrag var 69 procent ensamstående föräldrar med barn och av de ensamstående föräldrarna var 85 procent kvinnor.

För pensionärer finns särskilt bostadstillägg samt äldreförsörjningsstöd. Den som söker bostadstillägg söker automatiskt även äldreförsörjningsstöd. I stort sett samma regler gäller för äldreförsörjningsstödet som för särskilt bostadstillägg.

Bostadsbidraget kostar statskassan cirka 5 miljarder kronor per år. Pensionärernas bostadstillägg, som egentligen är en del av pensionssystemet, innebär en statsfinansiell kostnad på cirka 8,5 miljarder kronor per år.

HYRESGARANTI

Kommunal hyresgaranti¹² är ett borgensåtagande av en kommun för att garantera en hyresgästs skyldighet att betala hyran. Riksdagen fattade 2007 ett beslut som gav kommunerna befogenhet att ställa ut säkerhet till hushåll som inte befinner sig i en situation att de har rätt till bistånd enligt socialtjänstlagen, men som ändå har behov av bidrag för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. En kommun som lämnar en kommunal hyresgaranti kan få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. För 2014 fanns det cirka 43 miljoner kronor avsatt för bidraget.

Som förutsättning för att bidrag ska lämnas gäller att:

- den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas har fått en bostad med hyresrätt som är garanterad med hyresavtal,
- hyresgarantin omfattar minst sex månads hyror och gäller under minst två år,
- den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd fullgöra hyresbetalningar.

Boverket, som utvärderat hyresgarantin, visade att kommunerna uppfattade hyresgarantier som berättigar till det statliga bidraget framförallt som ett komplement till andrahandskontrakt. Kommunerna arbetade främst med andrahandskontrakt för att hjälpa personer in på bostadsmarknaden. Det är främst personer med betalningsanmärkningar och låg inkomst som fått hyresgarantin.



Enligt utvärderingen var kommunerna väl informerade om möjligheterna till det statliga bidraget. Det var dock sällsynt att kommuner informerade allmänheten aktivt om hyresgarantierna och/eller hade information tillgänglig på webbplatsen. Det var i det personliga mötet med en handläggare på kommunen som möjligheten togs upp eller vid kontakt med det kommunala bostadsbolaget.

Enligt Boverkets enkät 2014 var det 27 kommuner som ställde ut hyresgarantier som de har möjlighet att få statligt bidrag för. Något fler kommuner, 33 närmare bestämt, ställde ut hyresgarantier som inte uppfyllde kriterierna för att få statligt bidrag. Noterbart är att det inte är någon av storstäderna som har egna garantier eller garantier med statligt bidrag. Det är också sällsynt att större kommuner eller universitets- och högskoleorter samt kommuner med stor bostadsbrist har garantier.

Totalt har 5,7 miljoner kronor betalats ut i bidrag till 30 kommuner under perioden 1 juli 2007 till 31 augusti 2014. Under 2013 uppgick det beviljade bidraget för kommunala hyresgarantier till 805 000 kronor, vilket motsvarade 161 hyresgarantier, som hade utfärdats av 13 kommuner.

Flera kommuner har svarat att ersättningen är för låg, att det är för kostsamt att administrera bidraget och att det är administrativt betungande. Flera kommuner har svarat att det saknas behov. I stället arbetar kommunerna med beprövade grepp som sociala kontrakt. Få hyresgäster med sociala kontrakt uppfyller villkoren för hyresgarantier som staten betalar bidrag för. I enkäten uppgav 76 kommuner att hyresgarantier är ett verktyg för att motverka hemlöshet.

Betalningsanmärkningar är det dominerande skälet till att utfärda hyresgarantier som staten betalar bidrag för. Det är närmare hälften (45 procent) av de utfärdade hyresgarantierna som ges till personer med betalningsanmärkning.

FÖRVÄRVSGARANTI

Sedan 2008 kan staten ge statliga kreditgarantier, kallad förvärvsgaranti¹³, till kreditgivare för lån till förvärv av bostad. Förvärvsgarantin garanterar räntebetalningarna gentemot långivaren upp till ett belopp av 100 000 kronor under max 10 år. Om låntagaren inte kan betala kan långivaren begära att Boverket infriar garantin och ersätter uteblivna räntebetalningar. När Boverket infriat garantin har låntagaren en skuld till Boverket.



Förvärvsgarantin tecknas av långgivaren i samband med att bostaden köps och bostadslånet betalas ut. För garantin utgår en avgift som är 1 000 kronor per år för garantibelopp på 100 000 kronor. En förvärvsgaranti är en statlig garanti som omfattar räntebetalningar för första gångsköparens köp av bostad. Syftet är att ge stöd till hushåll som vill köpa en bostad men som har svårt att få bostadslån trots att de har en långsiktig betalningsförmåga. Det kan bero på enskilda riskfaktorer som att inte vara känd hos banken sedan tidigare, enstaka betalningsanmärkningar med mera.

Sedan förvärvsgarantin infördes har endast en garanti utfärdats. Ansvarig myndighet, då Bostadskreditnämnden som numera ingår i Boverket, konstaterar i sin utvärdering från 2010 att "förvärvsgarantier i sin nuvarande utformning är en produkt som inte efterfrågats av långgivarna". Orsaker som nämns är att det är svårt att se vem produkten ska hjälpa eftersom långivarna menar att alla som bedöms ha återbetalningsförmåga redan får lån i dag. Samtidigt finns det flera undersökningar som talar emot långivarnas bild och bedömer att svårigheterna att få lån är mer utbredd än vad långivarna med-

ger. Parallellt med att förvärvsgarantier har införts har långivarna på eget initiativ ökat lanseringen av sina egna låneskyddsförsäkringar. Utvärderingen bedömde att det fanns etableringshinder på bolånemarknaden men att förvärvsgarantier i nuvarande form inte var en lösning på problemet. Myndigheten föreslog därför att förvärvsgarantier avvecklas och att en ny stödform utreds på nytt i nära samarbete med intressenterna på marknaden.

KREDITGARANTI

Kreditgaranti är en försäkring som långgivare kan teckna för lån till ny- och ombyggnad av bostäder och vid förvärv av fastighet som ombildas till kooperativ hyresrätt. Garantin ger långgivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder.

Kreditgaranti kan lämnas till ny- eller ombyggnad av småhus och flerbostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Kreditgaranti kan även lämnas för ny- eller ombyggnad av egnahem och ägarlägenheter samt vid ombildning till kooperativ hyresrätt. Kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 90 procent av

kostnaden, dock maximalt 16 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea. I områden med låga marknadsvärden får kreditgarantins belopp motsvara ett schablonberäknat belopp.

Boverket kan göra en preliminär bedömning och lämna besked om möjligheten att teckna en garanti redan innan ett projekt har börjat byggas. En preliminär bedömning kan ha betydelse för möjligheten att ordna finansiering, både när det gäller lån under byggtiden och för den slutliga finansieringen. En sådan preliminär bedömning kan lämnas både till långivare och till låntagaren/byggherren. När låntagare och långivare är överens om finansieringen är det långivaren som ansöker om att teckna en kreditgaranti. I garantiavtalet fastställs villkoren och avgiften för garantin. Avgiftens storlek för den enskilda garantin beror på riskerna i det specifika projektet. Därmed ska systemet vara självfinansierat.

När systemet med kreditgarantier nyligen utvärderades i en statlig utredning, avseende byggande på landsbygden, ansågs det inte finnas anledning att göra några förändringar utöver de regeländringar som gjordes 2012¹⁴.

KOMMUNERNAS SOCIALA KONTRAKT¹⁵

Allt fler kommuner tillämpar en metod där socialtjänsten eller annat kommunalt organ hyr lägenheter, oftast av ett allmännyttigt bostadsbolag, och som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa personer. Denna sekundära bostadsmarknad definieras som kommunernas utbud av boendelösningar för personer som av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Mellan åren 2008 och 2013 har antalet sociala hyreskontrakt i kommunerna ökat från 11 700 till 16 386. Det är en ökning med cirka 45 procent. Antalet kommuner som svarar att de använder denna typ av bostadssociala insats har ökat från 205 till 260. Hyreskontrakt via kommunen finns över hela landet och är ungefär lika vanligt förekommande i samtliga kommuntyper.

I stället för en tydlig inriktning mot hemlöshetsarbete framstår kommunernas bostadssociala verksamhet mer och mer som en slags bostadsförmedling. Den sekundära bostadsmarknaden tycks i allt större utsträckning användas som kompensatoriskt instrument för att motverka bostadsbrist och allt hårdare krav på bostadssökande med små resurser. Antalet hushåll med barn under 18 år ökar vilket tyder på att målgruppen håller på att ändra karaktär.

Den sekundära marknaden är på väg att ”integreras” som vedertagen metod för att hjälpa personer in på bostadsmarknaden. Åtta av tio kommuner på den sekundära bostadsmarknaden svarar att de regelbundet samarbetar med bostadsföretag och hyresvärdar. Det finns ofta överenskommelser som reglerar formerna för uthyrning och tilldelningen av lägenheter som kan användas till andrahandsuthyrning.

Vid sidan av andrahandskontrakt på hyresmarknaden använder sig en del kommuner av bostadsrätter, som kommunen köpt in, och som hyrs ut till socialtjänsten eller direkt till behövande.

Flera kommuner har infört egna kommunala hyresgarantier vilket gör att de kan erbjuda vissa bostadssökande förstahandskontrakt.

Sociala kontrakt fungerar troligen bra som en väg in på den ordinarie bostadsmarknaden, men andrahandsuthyrningen kan ändå medföra inlåsnings effekter. Detta gäller särskilt i de kommuner som satsar på att köpa in bostadsrätter eller i kommuner som inte har ett formaliserat samarbete med hyresvärdarna.

Kommunernas boendelösningar för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden beräknas kosta 5,3 miljarder per år. Det motsvarar 240 000 kronor per person. De största kostnaderna är från boendelösningar inom missbruks- och beroendevården: totalt 2,6 miljarder per år. Andelen som bedöms vara hemlösa på grund av strukturella problem, det vill säga på grund av bostadsbristen, är 35 procent. För dessa är kostnaderna lägre men är ändå en kostnad för kommunens sociala arbete.

Resultaten baseras i detta fall på kostnader för boendelösningar från Malmö och Socialstyrelsen. Siffran kan inte direkt appliceras på en särskild kommun eftersom kommunerna arbetar med hemlöshet på väldigt olika sätt och eftersom boendelösningarna har olika kostnader. Skulle kostnaderna beräknas utifrån boendekostnader i Helsingborg skulle den totala kostnaden vara 5,9 miljarder kronor per år. Skulle i stället boendekostnader för Göteborg användas skulle kostnaderna vara 5,7 miljarder kronor.

14. SOU 2015:58, sid 539-543.

15. Boverket, rapport 2014:36 samt rapport 2015:31.



DET BOSTADS- POLITISKA VÄG- SKÄLET

Det är uppenbart att i tider av bostadsbrist är det alltid människor med svag ekonomi och olika former av sociala problem som drabbas hårdast. Den som har tillgångar och kontakter löser alltid sina bostadsproblem.

Under de närmaste åren står det svenska samhället inför en mycket bekymmersam situation när det gäller att erbjuda människor med små inkomster, nyanlända och människor med olika former av sociala problem ett rimligt boende. En rad åtgärder måste vidtas, och ingen åtgärd får avvisas på grund av att den inte löser problemet. Någon quick fix-lösning finns inte, men ett batteri av åtgärder vidtagna nu kan göra att vi kan se en ljusning på bostadsbristen för alla om några år.

SOCIAL HOUSING?

Men det första stora vägvalet som måste göras innan man kan diskutera mer konkreta åtgärder för att lösa problemen för utsatta grupper på bostadsmarknaden, är om man ska anamma

det europeiska systemet med så kallad. social housing. Ett sådant system skulle göra att bostäder kan uppföras och riktas till grupper med svag förankring på bostadsmarknad och med en svag ekonomi. Stat och/eller kommuner kan då gå in med riktade bidrag för att subventionera ett sådant boende utan att hamna i strid med EU:s regelverk. Tvärtom möjliggör ett sådant system att exempelvis momsens kan sättas ned för nyproduktion av sådana bostäder.

Hittills har Sverige med bred partipolitisk enighet avvisat en sådan modell. Skälen brukar sammanfattas på följande sätt;

- ▶ boendet blir mer stigmatiserat när människor med lägre inkomster bor i utpekade områden/hus,
- ▶ problem uppstår när människor får högre inkomster. Ska de vräkas? Ska de få höjda hyror och på vilket sätt? Vilka marginaleffekter ska-

pas om hyran höjs i takt med inkomsten? Hur undviker man fusk, det vill säga att människor med relativt god ekonomi undanhåller inkomster/kapital och bor i dessa subventionerade lägenheter?

- ▶ kostnaderna för det offentliga för att subventionera ett sådant boende blir betydligt högre än i det nuvarande svenska systemet,
- ▶ de bolag som äger sociala bostäder kommer att fokusera på vilka bidrag de kan få medan deras fokus på att bedriva god och effektivt förvaltning av både lägenheter och bolag skjuts i bakgrunden.

Vän av ordning kan ju hävda att det nuvarande svenska systemet inte heller fungerar, att dagens miljonprogramsområden är stigmatiserande och att det är värre att sakna en bostad än att bo i särskilda områden för låginkomsttagare. Och det ligger mycket i dessa invändningar.

Det finns inte några enkla vägar ur de problem vi nu står inför. Alla förändringar tar dessutom lång tid för att få genomslag. Det finns inte någon patentmedicin. Snarare måste lösningarna bygga på flera olika åtgärder – som samverkar till det bättre utan att nya långsiktiga problem skapas. Exempel på misstag som begåtts förr som svar på en akut bostadsbrist var de likformiga miljonprogramsområden som vi har i dag och som vi upplever problematiska ur segregationssynpunkt.

Mycket talar för att Sverige inte ska anamma det europeiska systemet med social housing. Den svenska traditionen med kommunala och privata bostadsbolag sida vid sida bör snarare utvecklas. Att byta system tar tid, stigmatiseringen och segregationen skulle knappast minska och statsfinansiellt skulle det bli en dyr lösning för skattebetalarna.

Därmed inte sagt att vi får slå oss till ro. Den svenska bostadspolitikerna måste reformeras. Men principen bör vara att både privata och kommunala bostadsbolag tar socialt ansvar och att det är statens och kommunens uppgift att erbjuda båda parter en utökad arsenal av instrument för att möta det stora problem som bostadsbristen skapar.

Det är dessutom viktigt att de åtgärder som vidtas är så marknadskonforma som möjligt, det vill säga främjar en bättre fungerande bostadsmarknad för alla, inte slår sönder de marknadsmekanismer som medverkar till bostadssbyggande utan statliga subventioner.

GÖTEBORGSEXEMPLET

Några kommuner provar nu att kräva av dem

som bygger bostadshus i ett område att vissa fastigheter ska innehålla hyresrätter med av kommunen bestämd låg hyra. Den förlust som då uppstår vid uppförande av dessa bostadshus kan tas igen genom att högre hyror tas ut på andra fastigheter i samma område. Samma byggherre/fastighetsägare måste då uppföra flera fastigheter så att den totala kalkylen blir rimlig.

Det tydligaste exemplet är Göteborg¹⁶ där totalt 10 000 lägenheter ska byggas i Frihamnen. Hälften av dem ska vara hyresrätter och hälften bostadsrätter. Enligt det kommunala Älvstrandsbolaget ska 1 250 av hyresrätterna ha fri hyressättning. Lika många ska kosta omkring 1 850 kronor per år och kvadratmeter, samma prisläge som gäller för de nya bostäderna i området Kvillebäcken. Resten av hyresrätterna i Frihamnen ska kosta mindre för att människor med lägre inkomster ska ha råd att bo där. 25 procent ska ha en hyra på runt 1 400 kronor per kvadratmeter och år. 25 procent av lägenheterna ska ligga ännu lägre och kosta 1 000 kronor per kvadratmeter. Det betyder att en hyresrätt på 60 kvadratmeter får en hyra på 5 000 kronor per månad. Som motiv för detta projekt anges att det "krävs krafttag", att krav nu måste "ställas på marknaden" och att det måste byggas för människor med små inkomster.

Men sannolikt strider detta upplägg mot nuvarande hyreslagstiftning som riksdagen i bred enighet ställt sig bakom, det vill säga att bruksvärdet ska styra och att hyrorna ska sättas efter förhandlingar. Likvärdiga lägenheter ska ha liknande hyror, och någon fri prissättning finns inte av hyror.

Enligt uppgift ska, för att komma runt en bruksvärdesprövning, möjligheten till presumtionshyra användas. Syftet med presumtionshyressystemet¹⁷ är att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadslägenheter genom att möjliggöra en högre hyra vid nyproduktion än vad som skulle kunna följa av en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna. En sådan överenskommelse måste träffas med hyresgästföreningen innan hyresavtal har ingåtts. Den gäller i 15 år. Därefter kan hyran bruksvärdesprövas som för andra hyror på orten. Därmed skapas en möjlighet att bygga nytt på orter där hyran i nyproduktionen blir betydligt högre jämfört med det befintliga beståndet. Nu hävdas att det systemet ska användas i Göteborgsexemplet för att sätta hyror som avviker nedåt jämfört med beståndet i övrigt. Alltså med omvänt syfte jämfört med lagens intentioner.

Hyresgästföreningens och fastighetsägarnas roll som förhandlingspart i hyresförhandlingarna ifrågasätts också. I detta fall bestämmer den politiska nivån vilka hyror som ska gälla.



Gissningsvis är inte en sådan utveckling vad parterna önskar sig. Å andra sidan vill ingen vara emot låga hyror.

Osäkerheten om hur hyreslagstiftningen ska tolkas skapar problem. Mycket talar för att en rättslig prövning kommer att ske, vilket kan ta tid och som i sin tur förstärker osäkerheten. Men det finns också andra invändningar som kan riktas mot "Göteborgsmodellen".

Systemet riskerar, om det sprider sig, att hämma konkurrensen genom att det krävs ett relativt stort byggbolag/fastighetsägare för att klara av att bygga så att en del lägenheter kan få nedsatt hyra för att sedan kunna kompensera bortfallet på andra hus.

Även om presumtionshyressystemet kan användas i detta fall återstår frågan om vad som sker efter presumtionshyrestidens utgång. Och vilka komplikationer skapar en hyresjustering

då, för de boende och för fastighetsägarna?

Ytterligare en fråga är vilka som ska bo i de subventionerade lägenheterna? Är det efter kötider, ekonomisk standard eller sociala skäl? Är det kommunen som fördelar lägenheterna? Är detta då början av ett införande av "social housing"? Om man inte vill ha vissa hus för vissa ekonomiskt svaga hushåll hur säkerställer man då att inte "medelklassen" flyttar in och husen i praktiken blir en subvention till människor som skulle ha råd att betala normala hyror? Särskilt problematiskt kan det vara när människor i huset bredvid är de som subventionerar lägenheter för dem som kanske har högre inkomster än de själva?

Mycket tyder på att Göteborgsexemplet inte innebär någon lösning i större skala utan en rejäl översyn av dagens hyressättningssystem.

SLUTSATSER & REKOMMENDATIONER

Läget på bostadsmarknaden är mycket bekymmersamt. De åtgärder som vidtas måste vara realistiska och kunna lösa problemen både i närtid och långsiktigt. Samtidigt ska alla åtgärder ställas i relation till nuvarande situation, som dessutom kommer att bli allt mer besvärlig. Det finns inte en lösning, det finns inga ideala lösningar, men det finns många små och större åtgärder som tillsammans kan lösa problemen på några års sikt. Men det krävs att alla aktörer hjälps åt, drar åt samma håll och inser det högre målet, fler bostäder till alla dem som behöver, även de med mindre plånböcker.

En ny svensk social bostadspolitik bör för att kunna implementeras snabbt och samla en bred partipolitisk enighet ha följande utgångspunkter:

- ▶ rikta insatserna till hushållen, inte till byggbolagen,
- ▶ få ett snabbt genomslag och därmed inte kräva omfattande systemskiften som förutsätter stora ekonomiska och juridiska reformer,

- ▶ motverka segregation och stärka sammanhållningen,
- ▶ utmana både privata och kommunala fastighetsägare att bidra,
- ▶ vara statsfinansiellt rimligt och effektivt,
- ▶ främja arbetslinjen för enskilda människor.

Dessa principer kan ibland krocka med varandra och olika former av målkonflikter kan uppstå. Men strävan måste vara att söka lösningar utifrån dessa principer. Metoderna kan inte vara heliga, men däremot målet; att ge alla människor en bostad.

Bostadspolitikerna måste vara marknadsstyrd i grunden, men kompletteras med starka sociala inslag för att på ett ekonomiskt effektivt sätt klara av att tillgodose allas rätt till en god bostad. Helt uppenbart är att dagens bostadspolitiska instrument inte räcker.

Jag föreslår följande batteri av åtgärder, där jag anser att alla åtgärder behövs och att de kompletterar varandra:

FLER BOSTÄDER

Först och främst måste vi få fram fler bostäder. Här finns två spår som måste följas samtidigt; ökad rörlighet och ökat byggande.

ÖKAD RÖRLIGHET

Det måste bli lättare att flytta till en bostad som är bättre anpassad till den livssituation man befinner sig i. De så kallade, flyttskatterna måste reformeras. Ett realistiskt sätt är att omedelbart återinföra de uppskovsmöjligheter av reavinstbeskattningen som fanns tidigare och som innebar att man först när man avvecklade sitt ägda boende eller köpte en bostad till lägre kostnad tvingades skatta för reavinsten på sin bostad. Därmed skulle det bli lättare att för pensionärer flytta från en villa till en mer modern bostadsrätt, att flytta från en större bostad till en mindre men kanske centralare. Reavinstskatten, kombinerat med de begränsningar av uppskovsmöjligheterna, som infördes 2008 och 2010 blir ett allt större problem i takt med att bostadspriserna stiger.

Hyresförhandlingssystemet måste också reformeras. Läget och kvaliteten på hyresrätten värderas alltför lite i praktiken. Det innebär att den ambitiösa fastighetsförvaltaren får för lite betalt för sitt arbete i relation till den som inte anstränger sig, och den som bor centralt har sällan något ekonomiskt incitament att flytta. Här kan parterna ta ett betydligt större ansvar för att i förhandlingar åstadkomma bättre fungerande avtal, i annat fall kommer ombildningarna till bostadsrätt att öka och hyresrätten blir en raritet i de mer eftertraktade lägena i våra större städer.

Större förändringar av hyressättningssystemet kräver breda partipolitiska överenskommelser och det krävs långa övergångstider. Kortsiktigt kan dock flera lagändringar vidtas för att få nuvarande system att fungera bättre, exempelvis inrättande av en medlingsfunktion, översyn av ortsbegreppet i lagstiftningen, friare nyproduktionshyror och indexreglering av hyror under presumtionshyrestiden. I denna rapport är dock inte fokus på hyressättningssystemet.

EN NY SYN PÅ HYRESRÄTTEN

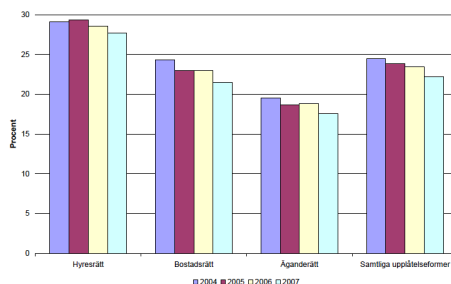
Det behövs en delvis ny syn på hyresrätten för att vi långsiktigt ska kunna skapa en bättre fungerande bostadsmarknad för alla. Hyresrätten är ett fullservice-boende där få möjligheter finns att med egna insatser sänka kostnaderna. I stället ska all service, med full moms, köpas för redan beskattade pengar. Därtill är skatte-reglerna sådana att hyresrätten missgynnas vid investeringstillfället¹⁸. Å andra sidan kan man

hävda att det inte går att enkelt jämföra en privatpersons skattevillkor (eget ägande) med ett företags skattesituation (hyresfastigheter).

Även om den skattemässiga skillnaden skulle minska så är det svårt att hävda att hyresrätten i sig är en billig form av boende. Hushåll som hyr sin bostad har högre boendeutgift än de som har bostadsrätt eller äger sin bostad när man jämför bostäder som är lika stora. Samtidigt har hushåll som hyr väsentligt lägre disponibel inkomst än de som bor i bostadsrätt eller äger sitt hem. Hyresgästerna lägger också störst andel av sin inkomst på sitt boende¹⁹. Den som hyr har heller ingen fördel av att vara med om någon värdeökning. Att hyresrätten därmed främst skulle vara till för låginkomsttagare blir därför ett märkligt påstående.

När det fungerar som det är tänkt har hyresrätten ett antal starka fördelar jämfört med andra boendeformer; det ska vara enkelt och gå snabbt att få tag i en bostad, det är smidigt att hyra för en kortare eller längre period utan att behöva lägga ned eget arbete eller ta egna ekonomiska risker. När man vill bo lite större, mer långsiktigt och är beredd att investera tid och arbete i sitt boende så är det ägda boendet alltid att föredra ur ekonomisk synvinkel.

Diagram 4. Hushållens boendeutgift 2004-07 som andel av disponibel inkomst



Källa: SCB, hushållens ekonomi samt Boverkets rapport om Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa (2009).

För unga människor på väg in i vuxenlivet, antingen som student eller i samband med sitt första arbete, är självklart hyresrätten en smidig boendeform, kanske till och med den enda möjliga. Att bygga små hyresrätter till låga kostnader är därför något eftersträvarsvärt, men hyresrätten ska också kunna innehålla det stora lyxiga boendet med perfekt utsikt och extra service – och allt däremellan. Här måste också hyressättningssystemet fungera bättre så att hyran mer speglar enskilda lägenheternas kvaliteter i alla dess former. I dag kan alltför många medelmåttiga fastighetsvärdar åka snål-skjuts på de ambitiösa värdarna i och med att de generella hyresjusteringarna alltför lite beaktar den enskilda hyreslägenhetens kvaliteter, läget i huset eller i staden. Dessa faktorer får alldeles

18. SOU 2014:1

19. SCB: Tidskriften Välfärd, nr 3/2015, sid 18-19

för lite genomslag, vilket innebär att hyresrätten snart är utrotningshotad i storstädernas centrala lägen genom ombildningar.

ÖKAT BYGGGANDE

Ökat byggande är en nödvändig ingrediens i receptet för att lösa bostadsproblemen för utsatta grupper. Om nyproduktionen kan stiga från dagens, i och för sig höga nivåer, till de nivåer som Boverket bedömer nödvändiga kommer inte bara fler lägenheter ut på marknaden utan flyttkedjorna fungerar också bättre.

Regelförenklingsarbetet måste fortsätta med kraft så att vägen kortas från idé till inflyttningsklar lägenhet. Tid är pengar! Genom kortare planprocesser och enklare regler kan byggandet förbilligas och bostäderna snabbare komma på plats.

Exempel på regelförenklningar som vidtagits under senare år och som bidrar till att bostäder kan byggas billigare är ändrade funktionskrav för små lägenheter och studentbostäder, nya och mer samordnade bullerregler, avskaffande av hisskrav för små lägenheter på vindsutrymmen och avskaffande av kommunala tekniska särkrav. Men mer måste göras.

Genom att kommunerna ökar sin plankapacitet och öser ut billig mark för att bebyggas dämpas också priserna på nya bostäder. En kommunal planberedskap som uppgår till tre-fem gånger det årliga nyproduktionsbehovet är nödvändigt för att hålla nere markpriserna och hålla bostadsbyggandet på en hög och jämn nivå. Här har både staten och kommunerna ett stort ansvar. Staten för att underlätta regelverket för planprocessen samtidigt som kommunerna måste sträva efter att göra detaljplanerna så lite detaljerade som möjligt för att öka flexibiliteten. Förslag i den riktningen har nyligen presenterats av den statliga planprocessutredningen²⁰.

Dessutom bör stat, kommuner och byggbransch samverka och sprida goda idéer. Ett exempel på att det går att bygga till relativt låga kostnader är SABOs olika former av Kombohus. Dessa koncepthus byggs med ett fast pris till cirka 25 procent lägre kostnad än genomsnittet. Fastighetsägarna borde på nationell eller regional nivå kunna samverka med SABO om deras hus alternativt göra egna liknande avtal för att underlätta för mindre fastighetsägare att bygga till en lägre kostnad. Nationella organisationer kan också bättre stödja sina lokala fastighetsägare så att de upphandlingar som görs blir så kostnadseffektiva som möjligt.

Bostadsbristen måste undanröjas genom att fler bostäder byggs under många år framöver. Alla politiska beslut måste anpassas till detta.

Och åtgärder på skatteområdet eller för att minska hushållens skuldsättning får inte strypa nyproduktion av bostäder.

TILLFÄLLIGT UNDANTAG FRÅN PBL

Bostadsbristen, inte minst mot bakgrund av flyktingsituationen, är så pass allvarlig att undantag från PBL måste vidtas temporärt under de närmaste åren. Boverket har i en promemoria föreslagit att den undantagslag som finns i PBL i samband med krig och naturkatastrofer (PBL 16 kap. 13 §) ska utvidgas så att den också omfattar kriser av den karaktär vi nu upplever. En sådan ändring i PBL skulle möjliggöra för regeringen att i förordning föreskriva om tidsbegränsade undantag eller avvikelser från regler på lagnivå. Med föreslagen lagändring skulle alltså regeringen i förordning kunna föreskriva undantag från kraven i 2 kap. PBL om allmänna intressen, detaljplanekravet i 4 kap, kraven på byggnader, andra anläggningar, tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader i 8 kap. PBL, kravet på planenlighet, reglerna om på bygglov och reglerna om byggprocessen²¹.

Ett sådant undantag bör följas upp vetenskapligt för att skapa underlag för framtida förändringar av PBL.

STORSKALIG STATLIG SATSNING PÅ NYA BOSTADSDOMRÅDEN GENOM UNDANTAG FRÅN PBL

Bostadsbristen kräver att nya lösningar provas. Länsstyrelserna i ett antal län bör av regeringen ges i uppdrag att peka ut några områden där helt nya stadsdelar kan byggas. Målet bör vara att skapa 50 000 nya bostäder på detta sätt. De områden som pekas ut bör ligga relativt nära väl fungerande arbetsmarknader och nära befintlig infrastruktur. I dessa områden bör staten ta över planarbetet och med hjälp av undantaget från PBL (se ovan) snabbt ta fram översikts- och detaljplaner. Målet ska vara att under några få år bebygga dessa områden med främst eget ägda bostäder i form av småhus, radhus etc. Visst inslag av hyreslägenheter bör också finnas, men i huvudsak eget ägande.

Staten upphandlar i ett första skede några småhustillverkare som får sätta upp lite mindre och enklare hus till ett fast relativt lågt pris. Med hjälp av statliga garantier ska även människor med litet kapital kunna köpa sitt hus antingen med lån i bank eller med någon form av hyrköpsavtal med staten. Någon form av startlån från statens sida bör också övervägas. Startlånen bör vara generella – efter norsk modell – för alla som

vill etablera sig i det eget ägda boendeformen.

STÖD TILL DEN ENSKILDA MÄNNISKAN

KRAFTIG HÖJNING AV BOSTADSBIDRAGEN

I stället för att med tvivelaktigt resultat subventionera byggföretagen genom investerings- och energieffektiviseringsbidrag bör en stor del av dessa 4,2 miljarder kronor kunna användas för att höja bostadsbidragen. Både maxbeloppet i hyra och summan per barn måste höjas. Dessa pengar räcker till nästan en fördubbling av bostadsbidragen och kan nå fler grupper än ungdomar och barnfamiljer. Långsiktigt bör bostadsbidraget ses över i syfte att utforma stödet så effektivt som möjligt i den bostadsstrategi som föreslås i denna rapport. Detta skulle göra att många hushåll med svag ekonomi skulle både få en drägligare tillvaro och kunna efterfråga bostäder med högre hyror.

UTVECKLA HYRESGARANTIERNÄ

De nuvarande kommunala hyresgarantierna bör bli statliga i enlighet med Boverkets förslag. Syftet ska vara att underlätta för människor att få egna hyreskontrakt. Staten tar därmed över administrationen av hyresgarantierna. Detta innebär att förordningen om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier upphävs och bidraget om 5 000 kronor per lämnad hyresgaranti försvinner.

► Hyresgarantins målgrupp är den samma som tidigare det vill säga, enskilda hushåll som trots betalningsförmåga (utan försörjningsstöd) ändå har svårt att få ett hyreskontrakt med besittningsskydd.

► Garantin kan ställas ut som ett förhandsbesked för till exempel följande grupper:

- De som har en bruttoinkomst som är lägre än tre gånger den förväntade hyran men som ändå bedöms att utan försörjningsstöd klara ett hyreskontrakt.

- De som har betalningsanmärkningar eller pågående skuldsaneringar men som ändå bedöms klara hyran utan försörjningsstöd.

► Andra grupper än de som nämnts ovan kan prövas för garantin först då det finns ett erbjudande om lägenhet men där en hyresgaranti är en förutsättning för att få kontraktet. Det kan exempelvis röra sig om personer med tillfälliga anställningar. Fortfarande gäller att hushållen ska ha bedömd betalningsförmåga.

► Garantin ersätter upp till tolv månadshyror.

► Garantins löptid är 2 år.

► Hyresgarantier utfärdas endast för permanentbostäder med hyresrätt som är förenade med besittningsskydd. Samma som tidigare. Om staten måste ersätta hyresvärden för ute-

blivna månadshyror måste hyresgästen betala tillbaka hela beloppet till staten.

► Staten bör inte ta ut någon avgift av dem som ansöker om statliga hyresgarantier.

STÖD ATT ÄGA SIN BOSTAD

Ska bostadsbyggandet hållas på en tillräckligt hög nivå måste det finnas förmåga att finansiera nyproduktion. Om vi dessutom vet att det långsiktigt blir billigare att äga sitt boende, särskilt om man själv gör en hel del av arbetet det innebär att sköta ett hus, måste bostadspolitiken underlätta för människor att äga sin bostad. Dagens bostadsfinansieringssystem är väl anpassat till dem som har kapital och goda bankkontakter. Men exempelvis alla ungdomar som vill etablera sig och nyanlända som fått arbete och behöver ett större boende för sina barn har svårt att klara dagens bankkrav och de bolånetak som finns. Hur skapa ett system som ger dem chans att äga sin bostad utan att de finansiella riskerna för banker och stat blir för stora?

De statliga kreditgarantier som finns på upp till 16 000 kr per kvadratmeter är viktiga för att inte minst stödja projekt på landsbygden och på områden där bankerna kan vara tveksamma på grund av marknadsförutsättningarna. Ett system med subventionerat boparande efter norsk förebild bör införas som gör det möjligt för breda ungdomsgrupper att spara ihop till egeninsatsen i samband med köp av lägenhet eller småhus. Den nu existerande förvärvsgarantin fungerar inte och bör istället omvandlas till startlån efter norsk förebild. Med rätt utformade regler kan ett sådant lån hjälpa människor att komma in på den eget ägda bostadsmarknaden utan att några större risker skapas för den finansiella stabiliteten.

Dessa åtgärder bör kombineras med amorteringskrav, särskilt för dem som fått stöd i form av exempelvis startlån.

AVVECKLA ORIMLIGA INKOMSTKRAV

Många fastighetsägare har orimliga inkomstkrav som gör att människor med stabil ekonomi inte ens får en chans att konkurrera om hyreskontrakten. Intressant nog har de kommunala bolagen högre inkomstkrav än de privata, enligt en studie vid Malmö högskola²². Inkomstkrav på fyra gånger månadsinkomsten innebär att en undersköterska inte ens kan få ansöka om en lägenhet med en hyra på 6 000 kronor i månaden.

De kommunala bostadsbolagens samarbetsorganisation SABO och Fastighetsägarna bör genom information och opinionsbildning verka för att få sina medlemmar att ta bort orimliga inkomst- och andra krav som inte är relevanta. Det viktiga för att få hyra en bostad är att man

betalar sin hyra, tar ansvar för sin lägenhet och är skötsam gentemot sina grannar. På dessa områden bör kraven vara tydliga.

ETT NYTT FÖRTURS-BOENDE

Vi bör inte införa ”social housing” enligt de modeller som finns i Europa. I stället bör enskilda lägenheter bli så kallat, förtursboende. De privata och de kommunala bostadsbolagen bör via uppmaningar från de nationella organisationerna Fastighetsägarna, SABO och SKL göra överenskommelser i alla kommuner om att bidra med lägenheter från både nyproduktion och i det befintliga beståndet. Det innebär att i alla hyreshus som byggs ska alla fastighetsägare avdela minst 10 procent av lägenheterna till en särskild lägenhetsskö som bör upprättas av kommunerna.

I dag byggs det närmare 20 000 hyresrätter, vilket skulle innebära att uppemot 2 000 hyresrätter skulle avdelas årligen till dessa förtursboenden. Sådana villkor kan också skrivas in i exploateringsavtalen.

Det finns i dag cirka 1 600 000 hyresrätter (specialbostäder undantagna) och omsättningen av dessa är ca 10-15% årligen. Om även här 10 procent avdelas varje år så skulle minst 16 000 lägenheter kunna tilldelas dessa så kallade förtursboenden. Totalt skulle således 18-20 000 lägenheter avdelas årligen som förtursboende. Över en femårsperiod talar vi om runt 100 000 lägenheter.

För att stimulera hyresvärdar att delta och täcka deras merkostnader bör staten erbjuda någon form av bonus till de medverkande. Det kan exempelvis vara ett engångsbelopp vid tilldelningen av en lägenhet. Vid en tilldelning av 20 000 lägenheter per år skulle den statliga kostnaden för en bonus på 5 000 kronor per lägenhet bli 100 miljoner kronor per år. En fördubblad bonus cirka 200 miljoner kronor per år. En statlig hyresgaranti för minst 12 månader bör också finnas för att stödja systemet. Hy-

resgarantin kan till stor del finansieras med de medel som redan i dag finns avsatta för de kommunala hyresgarantierna, men som inte nyttjas till någon större del.

Förtursboende-systemet förutsätter att kommunerna upprättar en ”förtursboendekö”, en social bostadsskö för dem med låga inkomster och som har svårt att få en bostad. Utifrån sociala behov och ekonomisk standard fördelas lägenheterna till dem som inte har möjlighet att få en bostad på den ordinarie marknaden. Denna uppgift bör åläggas kommunerna genom lag. Statens bör finansiera förtursboendekön enligt finansieringsprincipen mellan stat och kommun.

Hyran för lägenheterna är satta på sedvanligt sätt. Hyresgästen betalar hyran via egna inkomster, bostadsbidrag eller i förekommande fall via försörjningsstöd. Höjda bostadsbidrag är därför en nödvändig ingrediens i denna strategi. Den statliga hyresgarantin är också viktig för att minska riskerna hos fastighetsägaren. Dessutom är det nödvändigt att det för fastighetsägarna finns en fungerande ingång till kommunens förturskö/kommunala förvaltning så att alla frågetecken som uppstår snabbt och smidigt kan lösas. Detta är särskilt viktigt för att kunna få med de mindre fastighetsägarna i systemet.

Om tveksamheter om en bostadssökandes förmåga att betala hyran råder mellan kommunens förturskö och fastighetsägaren kan hyreskontraktet ligga kvar i kommunens regi. Efter en tid (förslagsvis 12 månader) och om hyresgästen sköter sina ålägganden som hyresgäst skrivs kontraktet över till hyresgästen.

Mycket talar för att en sådan här reform bör ske utan alltför mycket av tvingande lagstiftning utan genom frivilliga avtal för att bli smidigt, flexibelt, lokalt anpassat och inte ingripa i äganderätten. Det förutsätter ett aktivt engagemang från kommunpolitisk nivå, från fastighetsägarorganisationer men också från statens sida. En statlig förhandlingsperson bör utses för att stimulera fram dessa överenskommelser och identifiera på vilket sätt staten kan underlätta processen.

Nackdelen med frivilliga avtal kan vara att

Tabell 3. Antal lägenheter som förtursboende föreslås omfatta

Förtursboende	Ant lgh som byggs/omsätts under 2015	10% tilldelning förtursboende/år	Efter fem år
Nyproduktion, hyresrätt	19 000	2 000	10 000
10-15% av alla hyreskontrakt omsätts under ett år	160-240 000	16-24 000	80-120 000
Totalt, ant lgh	180-260 000	18-26 000	90-130 000

Källa: Boverket, egna beräkningar

genomslaget inte blir heltäckande på alla orter. Det finns också en risk att ett sådant här system i viss mån kan öka intresset för att bygga bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Dessa hinder kan motverkas om kommunerna utvecklar smidiga samarbetsformer med fastighetsägarna och att det finns ekonomiska morötter samt skydd mot hyresbortfall i systemet.

SOCIALA KONTRAKT

Om en reform med förtursboende som ovan beskrivits skulle genomföras kommer kommunernas socialförvaltningar att avlastas. De tvingas i dag i hög grad lösa bostadsfrågan för människor vars huvudsakliga problem är avsaknaden av en bostad. En uppgift som inte socialtjänsten är dimensionerad eller har redskap för att klara.

Socialtjänsten kan i stället fokusera på människor med allvarliga sociala problem. För denna grupp av människor bör även fortsättningsvis vissa lägenheter finnas tillgängliga, det kan vara så kallade träningslägenheter, tillfälliga boenden i akuta situationer och boenden som ett led i en rehabilitering. Även här behöver det finnas avtal med fastighetsägare och/eller egna lägenheter ägda av kommunen. Särskilda överenskommelser bör ske för att säkerställa tillgången till lägenheter för socialtjänstens behov. Mycket tyder på att den nuvarande volymen på knappt 20 000 sådana sociala kontrakt bör behållas.

EFFEKTERNA PÅ DE OFFENTLIGA FINANSERNA

De finansiella effekterna för stat och kommun av de förslag som presenterats här ovan är givetvis svåra att uppskatta exakt. Det beror också på hur man avväger de olika förslagen mot varandra. Men förslagen är sammantaget så avvägda att de kan rymmas inom nuvarande anslagsramar för statens bostadspolitik och de åtaganden som kommunerna redan i dag gör.

Med tanke på de skyldigheter som kommunerna har, enligt lag, för att lösa bostadsförsörjningen för alla som vistas i kommunen kan vi nog räkna med att de kostnader som kommunerna nu har kommer att stiga avsevärt i takt med att fler grupper, inte minst nyanlända, efterfrågar en bostad.

Sammanställningen i tabell 4 visar att det trots allt är stora belopp som satsas på bostadspolitiken, men också att möjligheterna till att omfördela och använda resurserna effektivare är goda. De ökade utgifter som föreslås i denna rapport är kraftigt höjda bostadsbidrag, uppskjutna reavinstskatter vid bostadsförsäljning, någon form av stimulans till de hyresvärdar som avdelar 10 procent av sitt bestånd till förtursboendet, bosparande, startlån samt inrättande av en kommunal förmedling av förtursboende. Därtill kommer de ökade åtaganden som staten gör i form av hyresgarantier och satsning på att vara garant för de nya bostadsområdena som föreslås.

Ett avvecklande av de nu införda anslagen för energieffektivisering och investeringsstöd till nyproduktion skulle kunna möjliggöra en finansiering av hela reformpaketet. Kommunernas kostnader för sociala kontrakt kan, om de åtgärder som genomförs blir effektfulla, minska något. Men troligen blir den stora effekten att kommunernas kostnader inte fortsätter att öka i rask takt eftersom de som bara behöver hjälp att ordna en bostad nu kan få hjälp utanför socialtjänstens ansvarsområden. En viss mängd sociala kontrakt för människor som behöver socialtjänstens stöd kommer att behövas även framgent.

Tabell 4. Total offentligfinansiell kostnad för den sociala bostadspolitiken 2016 (miljoner kr)

Bostadsbidrag (stat)	5 000	Bostadstillägg för pensionärer ej medräknade
Hyresgaranti (stat)	43	
Omstrukturering av kommunala bostadsbolag (stat)	99	Beräknas växa till 3 200 milj. kr 2018
Investeringsbidrag (stat)	1 900	
Energieff/upprustn (stat)	1 000	Beräknas växa till 400 milj kr 2018
Stöd till kommuner för ökat bostadsbyggande (stat)	1 850	Uppskattad värde - kan vara 5,9 mdr kr också
Inv stöd äldreboost (stat)	171,05	
Sociala kontrakt (kommun)	5 300	
Summa	15 342	

Källa: Budgetpropositionen 2016 samt Boverkets rapport 2015:31.

REFERENSER

- ▶ Attefall, Stefan: "Möjligheter, utmaningar och realiteter – bostadspolitik från 2006 till nutid", rapport till Fastighetsägarna Stockholm, 2015
- ▶ Bofast: http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/17/1/?item=art_art-s1/3793&group=art_art_grp-s1/20, 2015-10-19.
- ▶ Boverket: "Bostadsbristen och hyressättningssystemet - ett kunskapsunderlag", Marknadsrapport, 2013.
- ▶ Boverket: "Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa", (Dnr: 212-4678/2009), rapport 2009.
- ▶ Boverket: "Boendesituationen för nyanlända. Slutrapport" Rapport 2015:40 samt "Nyanländas boendesituation – delrapport", nr 2015:10, 2015.
- ▶ Boverket: "Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen", rapport: 2012:12, 2012
- ▶ Boverket: "Det svenska hyressättningssystemet", rapport 2014:13, 2014.
- ▶ Boverket: "Etableringshinder på bostadsmarknaden", rapport 2014:33, 2014.
- ▶ Boverket: "EU och Bostadspolitik 2013 – Rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik", 2014.
- ▶ Boverket: "Boverkets indikatorer – analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos", nummer 2, november 2015.
- ▶ Boverket: "Kommunernas kostnader för boendelösningar till personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden", rapport 2015:31, 2015.
- ▶ Boverket: "Markpriser, markbrist och byggande", Marknadsrapport, 2015.
- ▶ Boverket: "Många mål - få medel", Boverkets utredning av statliga stöd till bostadsbyggandet, 1993 – 2004, 2005.
- ▶ Boverket: PM "Behov av ändringar i plan- och bygglagen med anledning av flyktingkrisen", Boverket 2015-11-26.
- ▶ Boverket: "Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt", 2010.
- ▶ Boverket: "Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden 2013 – De sociala hyreskontraktens kvantitativa utveckling åren 2008 – 2013, rapport 2014:36, 2014.
- ▶ Europeiska Parlamentet: "Social Housing in the EU". Friedman, D. (2010). "Social impact of poor housing", Ecotec, 2013.
- ▶ Fastighetsägarna: "En bostadsmarknad i förändring – hyresrättens andel av beståndet 1990-2014", rapport, Göteborg, 2015.
- ▶ Fastighetsägarna: "En ny svensk modell är möjlig", rapport, 2013.
- ▶ Göteborgs-Posten: <http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2379448-frihamnen-forst-med-billiga-hyresratter#sthash.SbtN658U.dpuf>, 2015-06-17.
- ▶ Proposition 2009/10:185: "Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler", 2010.
- ▶ Proposition 2015/16:1: "Budgetpropositionen för 2016", utgiftsområde 11, 12 och 18, 2015.
- ▶ Salonen, Tapio (red): "Nytan med allmännyttan", forskarantologi, Liber förlag, 2015.
- ▶ Sanandaji, Nima: "En hållbar social bostadspolitik", rapport, Fastighetsägarna, 2014.
- ▶ SCB: Tidskriften Velfärd, nr 3/2015, sid 18-19
- ▶ Stockholms stadsmission: "Hemlös 2015 – Stockholms stadsmissions hemlöshetsrapport", 6:e årgången, 2015
- ▶ SOU 2014:1: "Vissa bostadsbeskattningsfrågor", 2014.
- ▶ SOU 2015:58: "EU och kommunernas bostadspolitik", 2015.
- ▶ SOU 2015:109: "Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande", 2015
- ▶ Sveriges Byggindustrier/Evidens: "Utan fungerande finansiering stannar bostadsbyggandet – en djupanalys av bostadsbyggandets grundläggande villkor", rapport, 2015.
- ▶ Sveriges Kommuner och Landsting (SKL): "Ökat bostadsbyggande – delat ansvar", slutrapport av programberedningen för ökat byggande, 2014.
- ▶ TMF: "Miljonprogrammet – Förutsättningar och möjligheter", 2013.
- ▶ UNECE (United Nations Economic Commission for Europe): Social Housing in the UNECE-region. Models, Trends and Challenges, rapport, 2015
- ▶ Veidekke: "Fra leie til eie", rapport, 2015



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm

Telefon: 08-613 57 00

www.fastighetsagarna.se

E-post: info@fastighetsagarna.se