

Handläggare
Martin Hofverberg

Datum
2021-04-12

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande över (SOU 2020:46) ”En gemensam angelägenhet”

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över ”En gemensam angelägenhet”, och får med anledning av detta anföra följande.

Hyresgästföreningen Riksförbundet instämmer i den problembeskrivning som genomgående präglar Jämlikhetskommissionens uppdrag och arbete. Den växande ojämlikheten i Sverige är ett problem och får konsekvensen att makt, pengar och inflytande koncentreras till färre händer, vilket för andra leder till större otrygghet och utsatthet, minskat inflytande över samhällsutvecklingen och minskade chanser att leva ett fritt och värdigt liv.

Hyresgästföreningen Riksförbundet kommer fortsättningsvis att begränsa kommentarerna endast till förslagen som rör bostadspolitiken under kapitel 20 ”Bostäder och grannskap”.

Återställt mål för bostadspolitiken

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget om att återgå till tidigare nationella mål för bostadspolitiken, som på ett bättre sätt fångade samhällets ansvar för bostadsfrågan.

Ökad statlig finansiering av bostadsbyggande

Hyresgästföreningen delar i huvudsak utredningens problembeskrivning, att den privatfinansierade bostadsproduktionen har resulterat i för få och för dyra bostäder. Vi instämmer vidare i

Hyresgästföreningen

Box 7514, 103 92 Stockholm Besöksadress: Norrlandsgatan 7 Vxl: 0771-443 443 www.hyresgastforeningen.se
Direkt: 010-459 1157 Mobil: 070 – 547 8746 E-post: martin.hofverberg@hyresgastforeningen.se

utredningens förslag om att staten och marknadens aktörer ska dela på risken för att åstadkomma ett byggande som till pris och kvalitet är anpassat till befolkningens behov. Vi instämmer också i behovet av att höja nivåerna för investeringsstödet samt kontinuerligt utvärdera densamma för att försäkra god måluppfyllelse. Däremot delar vi inte utredningens syn att ett statligt topplån ska begränsas till svagare marknader. Vi har föreslagit ett förmånligt byggplån, där staten lånar upp och lånar ut till förmånlig ränta, för att ersätta stora delar av fastighetsägarens egna kapital, som ett sätt att möta konjunkturedgångar och tillse en kontinuerlig tillförsel av rimligt prissatta hyresrätter. Ett behov vi menar finns på samtliga marknader, inte enbart sådana där den generella efterfrågan är svag.

Regional planering för bostadsförsörjning

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag att regionerna ska ges i uppdrag att samordna kommunernas arbete med bostadsförsörjningen, samt fördela byggtal till respektive kommun. Vi instämmer också i förslaget om att utreda lämplig påföljd när kommuner inte uppfyller kraven i den regionala byggplanen.

Utred ett införande av en ny förköpsrätt

Hyresgästföreningen ställer sig bakom utredningens förslag att utreda införande av en ny kommunal förköpsrätt, där kommunen får rätt att köpa all tillgänglig mark och fastigheter till försäljning innan de går ut på marknaden. Det är centralt för kommunernas bostadsförsörjningsansvar att det finns legala möjligheter att bygga upp strategiska markreserver.

Säkerställ resurser till bostadsförsörjningsåtgärder

Hyresgästföreningen ställer sig bakom utredningens förslag på att se över vilka regler som ska gälla vid värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag till sin ägare, kommunen. Det är Hyresgästföreningens uppfattning att §5, utdelning som motiveras med bostadssociala ändamål, bör mönstras ut, då det i praktiken blivit en gummiparagraf som kommunerna kan använda för att tömma bostadsbolagen på kapital.

Ökad produktivitet i byggbranschen

Hyresgästföreningen instämmer med utredningens analys av byggbranschen och behovet av kontinuerlig produktivitetsökning. Vi noterar att det saknas policyförslag på området, men vill skicka med att avgörande för produktivitetsökning är att hålla uppe byggandet över konjunkturcyklerna, genom generös statlig finansiering i lågkonjunktur. Även kommunerna kan göra mycket för konkurrensen genom proaktiv planering av generella detaljplaner utan direkt mottagare, så kallad överplanering.

Om marknadshyror

Hyresgästföreningen noterar att utredningen resonerar om marknadshyror och behovet av kompensatoriska åtgärder utifall att marknadshyror skulle införas. Vi vill också här påpeka att lösningen på bostadsbristen, vare sig det handlar om nyttjande av befintligt bestånd, eller nyproduktion, inte ligger i att försvaga konsumentskyddet på hyresmarknaden.

Anpassade boenden för äldre

Hyresgästföreningen instämmer i behovet av fler anpassade boenden för äldre, både för att samhället bättre ska tillgodose bostadsbehovet till den gruppen, men också för att åstadkomma flyttkedjor inom det befintliga beståndet. Vi menar dock att det både behövs ett investeringsstöd för boenden till äldre, och ett stöd för tillgänglighetsanpassning.

Förmånliga regler för uthyrning av del av bostad

Hyresgästföreningen avstyrker utredningens förslag om att utreda förmånliga regler för uthyrning av del av bostad. Den typen av incitament resulterar inte sällan i att spekulativa motiv blir förhärskande på ägarmarknaden, vilket gör att den som köper för att hyra ut vinner över den som köper för att bo. Att stimulera fram oprofessionella småvärdar är heller inget vi tycker att staten ska ägna sig åt.

Upplåtelseneutral bostadsbeskattning

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens föreslagna principer inför en kommande skatteutredning, där beskattningen ska vara neutral mellan boendeformerna, beskattningen ska bidra till en begränsning av den totala skuldsättningen och det ägda boendets värdestegring, samt att kapitalvinst vid bostadsförsäljning bör beskattas.

Proportionell fastighetsskatt

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att successivt lyfta taket på dagens fastighetsavgift, för att göra fastighetsbeskattningen mer proportionell mot värdet och därmed i högre utsträckning än idag bidra till att dämpa prisuppgångar och minska ojämlikheten. En mer proportionell fastighetsskatt bör ha en spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder, och effekten av förändrade taxeringsvärden bör fasas in för att skydda sittande ägare mot plötsliga höjningar av boendekostnaderna.

En upplåtelseneutral totalbeskattning

Hyresgästföreningen instämmer i behovet av att utjämna skillnaderna i beskattning mellan upplåtelseformerna, både genom att i högre utsträckning än idag beskatta exempelvis bostadsrätter, och genom att ge hyresrätten fördelar som den idag saknar, där vi föreslår införandet av en låg, fullt avdragsgill moms på hyran och avskaffad fastighetsavgift för hyresrätten som annars är dubbelbeskattad.

Högre skattesats där ingen är folkbokförd

Hyresgästföreningen ställer sig i huvudsak positiva till utredningens förslag om en högre skattesats för fastigheter där ingen är folkbokförd. Det är dock viktigt att förslaget med dess konsekvenser utreds noggrant.

Skatt på realisationsvinst

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens bedömning att reavinstbeskattningen bör kvarstå, samt att utformningen av den kan förändras i syfte att uppnå högre rörlighet på den ägda marknaden.

En statlig allmännytta

Hyresgästföreningen avstyrker utredningens förslag om att utreda en svensk social bostadssektor och en statlig allmännytta. Den svenska modellen på hyresmarknaden, med en allmännytta som är öppen för alla och ett hyressättningsystem som gäller lika oavsett ägarform, ska värnas och utvecklas.

Allmännyttan som verktyg för social bostadspolitik

Hyresgästföreningen avstyrker utredningens förslag om att se över Allbolagen och noterar att allmännyttans roll redan ingår i utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning. Det är Hyresgästföreningens hållning att Allbolagen redan idag medger ett stort manöverutrymme för de kommunala bostadsbolagen att agera allmännyttigt, och att önskvärda förändringar i mer allmännyttig riktning kan ske på aktörsnivå, och därmed inte behöver föregås av lagstiftning.

Redovisningsreglerna

Hyresgästföreningen ser ingen anledning att mot bakgrund av redovisningsreglernas internationella prägel göra förändringar i Allbolagen. Det finns exempel på allmännyttiga bostadsbolag som räknat med en alternativ diskonteringsränta, mest känd är den så kallade Viskaforsmodellen, och möjliggjort längre avskrivningstider och lägre hyra i det nybyggda.

Statlig hyresgaranti

Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om statlig hyresgaranti som ersätter dagens kommunala hyresgaranti, förlängs till ett år och administreras av Försäkringskassan.

Modeller för att hantera strukturell hemlöshet bland barnfamiljer
Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag att Boverket och Socialstyrelsen tillsammans med intresserade kommuner prövar och utvärderar olika modeller för att hantera och bekämpa strukturell hemlöshet bland barnfamiljer.

Återställ bostadsbidraget som bostadspolitiskt instrument
Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om att återställa bostadsbidraget som bostadspolitiskt instrument, både genom att höja den bidragsgrundande bostadskostnaden och ersättningsgraden. Dessutom bör alla typer av inkomster räknas på samma sätt. Det finns idag stora brister i hur systemet med preliminära bidrag som betalas ut och fastställs långt efteråt fungerar (upp till två år senare). Systemet leder till att ca en tredjedel av bidragsmottagarna får återkrav och i flera fall betydande summor som i sig självt kan leda till ekonomiska problem för hushållet. Försäkringskassan har själv föreslagit åtgärder för att komma till rätta med detta, vilka bör genomföras i sin helhet.

Krav på inkomst, inkomstslag och andra krav från fastighetsägare
Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget att tillsätta en utredning att undersöka i vilken utsträckning bostadsbidrag inte godkänns som inkomst bland fastighetsbolagen, med målet att fler fastighetsbolag, på frivillig väg eller genom lagstiftning, ska godkänna bostadsbidrag som inkomst.

Ökat boendeinflytande vid standardhöjande åtgärder
Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag om att öka boendeinflytandet vid standardhöjande åtgärder. För att åstadkomma det bör dagens lagstiftning kompletteras på fler sätt än vad utredningen föreslagit.

Hyresgästernas intressen ska vägas tyngre vid hyresnämndernas tillståndsprovning av ombyggnadsarbeten, när hyresgästerna inte lämnat sitt godkännande. Hyresvärden ska precis som i dagens lagstiftning ha beaktansvärda skäl för att genomföra åtgärderna, men åtgärderna ska också vara skäliga för hyresgästerna.

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.

Hyresgästen ska ha möjligheten att välja nivåer av ombyggnad och därmed även hyresnivåer, i syfte att kunna hålla nere hyresökningar och säkra besittningsskyddet.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder

Martin Hofverberg