

Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt

HÅLLBAR
OMBYGGNAD...

Innehåll

Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt 3

Konsekvenser av ombyggnader 6

Ekonomiska förutsättningar och orättvisor 9

Helhetssyn en förutsättning för hållbarhet 12

Hyresgästföreningens förslag för hållbar ombyggnad 15

Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt

Människor måste kunna bo kvar i sina lägenheter efter att de byggts om eller renoverats. Hyresgäster måste få större inflytande över vad som görs i och med deras hem och därför behövs förändrade regelverk kring ombyggnader. Det behövs också förbättrade möjligheter att finansiera renoveringar och ombyggnader samt att de nya finansieringsinstrumenten leder till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Hyresgästföreningen har förslag som visar hur människor kan bo kvar efter ombyggnader. I denna rapport beskriver vi hur nuläget ser ut för de hyresgäster som hamnar i en ombyggnad eller renovering med standardhöjande åtgärder och påföljande hyreshöjningar. Vi presenterar förslag till lagändringar som skapar en mer jämbördig balans mellan inblandade parter, leder till hållbarare hyresbostäder samt förbättrade ekonomiska villkor för både hyresgäster och fastighetsägare.

När vi i denna rapport använder ordet ombyggnad så avser vi med det alla processer som leder till större förändringar i en hyresgästs lägenhet och i närmiljön. Det finns flera åtgärder som kan ses som ingrepp i hyresgästernas hem. Det kan vara omfattande *ombyggnader* med byten av vatten-, avlopps- och elstammar, byten av kök, nya badrum och åtgärder som förändrar standarden i bostäderna. Det kan också vara *renoveringar* eller *upprustningar* som snarare syftar till att återställa byggnader till sitt ursprungliga skick. Ombyggnader kan omfatta större ändringar i såväl lägenheter som i gemensamma utrymmen som källare och tvättstugor. I vissa fall görs insatser för att förbättra utemiljön och andra kvaliteter i bostadshusens närhet. Oavsett om vi använder begrepp som ombyggnad, renovering, upprustning, ändringsarbeten eller något annat liknande, så är behovet av ökat inflytande för hyresgästerna lika relevant. Det är också lika betydelsefullt att förändringar sker på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.

De problem vid ombyggnader som behöver hanteras av kommunala och statliga politiker rör:

- Orimliga hyreshöjningar efter omfattande ombyggnader
- Människor tvingas flytta när hyran höjs
- Bristande inflytande för dem som bor i hus som ska renoveras
- Minskad andel bostäder med låga hyror
- Hyreshöjningar som successivt förändrar hyresstrukturen
- Minskad trygghet för boende och ökad gentrifiering i samhället
- Ökat antal socialbostäder
- Långsam omställning till ekologisk hållbarhet

De viktigaste åtgärderna för en hållbar utveckling vid ombyggnader är:

- Hållbar ROT för hyresrätter och hyresgäster
- Skattefria investerings- och underhållsfonder
- Hållbarhetspremier för ombyggnad och upprustning
- Förstärkt hyresgästinflytande vid ombyggnad

Det måste gå att bo kvar efter en ombyggnad

Varje ombyggnad bör ha som utgångspunkt att människor ska kunna bo kvar även efter att husen byggts om och renoverats. Om människor tvingas utstå orimligt stora förändringar i sina bostäder, områden och stadsdelar så betyder det att samhället behöver gripa in och förändra villkoren för att genomföra sådana förändringar. Idag vet vi att det sker ohållbara förändringar i många bostadsområden. Det görs idag fler och mer omfattande åtgärder vid ombyggnader än vad som kan motiveras utifrån ett boendeperspektiv och det blir alldeles för dyrt.

Hållbar ombyggnad innebär flera saker. Det omfattar de tre grundläggande dimensionerna av hållbarhet: social hållbarhet, ekonomisk hållbarhet

och ekologisk hållbarhet. Den sociala dimensionen handlar om att människor ska kunna bo kvar även efter en renovering, att de som bor ska kunna få inflytande och att vägen dit präglas av demokratiska arbetsätt. Den ekonomiska dimensionen omfattar både fastighetsägarens och hyresgästens ekonomi, men även samhällets kostnader och värden som är svåra att mäta i monetära termer. I den miljömässiga dimensionen finner vi de begränsningar som ges av vår strävan att leva i ekologiskt hållbara bostäder och att ta ansvar för kommande generationers livsmiljöer.

Människors trygghet viktigare än teknik och ekonomi

Det finns alltid en risk att diskussioner om upprustningar begränsar sig till att handla om teknik och ekonomi. Då talas det om stambyten, nya köksinredningar, helkaklade badrum och handduktorkar. Det handlar också ofta om möjligheten att bo kvar under ombyggnaden och vilken ersättning för störningar som är rimlig. Förändringen av hyran efter ombyggnader är en av de stora stötestenarna och kräver ofta stora insatser från berörda parter. Men bakom allt detta finns de människor som faktiskt bor och lever i de lägenheter som ska åtgärdas. Då blir information, inflytande och de egna värderingarna allt mer betydelsefulla. Få vill att någon annan ska komma och bestämma över det egna hemmet. De allra flesta av oss vill själva välja hur bostaden ska förändras eller förbättras. Och självklart så vill vi veta vad det kommer att kosta.

Hållbar upprustning är en svår ekvation att få ihop. Olika intressen ligger bakom, motiven hos dessa skiljer sig ibland åt och det finns många behov att ta hänsyn till. Boendes behov av trygghet och inflytande behöver tillgodoses, fastighetsägare behöver ges möjlighet att hålla sina fastigheter i gott skick och samhället behöver säkerställa att alla kan ordna sitt boende. Det finns en problematik i att hyresgäster ibland tvingas acceptera standardhöjande åtgärder som är mer långtgående än vad som krävs för att hålla fastigheten i gott skick. Det finns fastighetsägare som driver igenom åtgärder som ger onödigt stora hyreshöjningar för att maximera vinsten. Det blir i slutändan en fråga om vilka motiv som ligger bakom en upprustning och vilka intressen som ska få väga tyngst.

Upprustningar rör inte enbart enskilda lägenheter. Om vi rör oss från den enskilda bostaden och utåt så handlar det om lägenheten, trapphuset, hela huset, gården, området/kvarteret, stadsdelen och staden eller samhället som helhet. Beroende på vilket per-

spektiv som väljs så blir problem och frågeställningar olika. En enskild hyresgäst vill bestämma så mycket som möjligt över sitt eget hem, kanske vara med och påverka vad som sker på den egna gården, i trapphuset och i tvättstugan. Vissa kanske vill vara delaktiga i utvecklingen av bostadsområdet eller stadsdelen.

För fastighetsägare kan perspektivet vara att renovera de byggnader som ingår i det egna beståndet. I vissa fall finns det sammanslutningar av flera aktörer (fastighetsägare, näringsliv, kommun m fl) som vill driva stadsdelsutveckling och då blir motiv och drivkrafter annorlunda. På kommunal nivå kan det bli aktuellt med stadsdelsförnyelse, förtätning av bebyggelsen och andra typer av övergripande arbete.

Samhällsnyttan motiverar politiskt ansvarstagande

Upprustningsbehov är en angelägenhet som sträcker sig bortom hyresgästernas och fastighetsägarnas intresse och ansvar. Hållbara upprustningar behövs för att samhället ska fungera. De behövs för att skapa likvärdiga förutsättningar för barns uppväxt. De behövs för att människor ska känna sig trygga och säkra. De behövs för att äldre ska kunna få den omsorg och service de behöver. De behövs för att nå miljö- och energieffektiviseringsmål. De bidrar också till fler arbetstillfällen och ökad sysselsättning. Detta är nyttor som sträcker sig bortom de enskilda hyresgästernas och fastighetsägarnas intressen. De är samhällsnyttor och motiverar därför politiskt ansvarstagande.

Staten stödjer köp av miljöbilar genom att betala en premie till dem som köper en ny miljöbil. Det är ett uttryck för att nyttan med att människor byter till bättre bilar är större än den enskildes nytta av att byta bil. Politikerna har bedömt att bilparken behöver uppgraderas för att vi ska ha en chans att nå miljömålen (i detta fall bland annat energieffektivisering och minskade CO₂-utsläpp). Samhället stödjer och reglerar även andra typer av nyttor eftersom de är betydelsefulla för samhället. Det gäller även kollektivtrafiken, barnomsorgen (genom maxtaxan), skötsel och underhåll av gator och vägar, etc. Exemplet visar att det är fullt rimligt att samhället tar ett större ansvar för underhåll och återinvesteringar i bostadsfastigheter eftersom det gynnar fler än dem som bor där.

Det är också en rättvisefråga. ROT-avdragen har under många år funnits som ett stöd till dem som äger sina egna bostäder. Sammanlagt har ROT-avdragen inneburit att staten stödjer de ägda boendena med 15–16 miljarder kronor årligen i form av ute-

blivna skatteintäkter. Arbeten som görs i villor och bostadsrätter ger rätt till avdrag motsvarande halva arbetskostnaden. Någon motsvarighet till denna skattesubvention finns inte för hyresrätter.

Upprustningsbehoven är stora

Många flerbostadshus byggda under de så kallade rekordåren är i stort behov av upprustning. Ombyggnadstakten för flerbostadshus var hög i början av 1990-talet men har därefter sjunkit och pendlat mellan 20 000–30 000 lägenheter per år för att nästan helt avstanna i mitten av 2000-talet. Samtidigt är rekordårens bostäder byggda under åren 1961–1975 (ca 920 000 lägenheter) i stort behov av renovering¹. Hur omfattande behovet av ombyggnad är skiljer sig åt beroende på hur förvaltningen har skötts.

Under de närmaste åren kommer ett stort antal bostadslägenheter att behöva renoveras eller byggas om. Bara i de kommunala bostadsbolagen beräknas flera hundratusen av miljonprogrammets lägenheter vara i behov av omfattande ombyggnad. Det bor drygt två miljoner människor i rekordårens bostäder. Uppskattningsvis bor mellan 35 och 40 procent av dem i lägenheter som är upprustade. Då återstår upprustningar för åtminstone en miljon människor². De allmännyttiga bostadsföretagen rustar upp cirka 11 000 hyresrätter varje år. Med den takten kommer det att ta 25–30 år att rusta upp allmännyttans bostadsbestånd.

Det finns flera privata fastighetsägare som köper miljonprogramshus i syfte att förvalta dem, men också för att bygga om och renovera. I en sammanställning av tidningen Fastighetsvärlden visas att mer än hälften av miljonprogrammets hus numera ägs av privata bostadsföretag³.

Behoven ur ett fastighetsägarperspektiv – ekonomi och krav

Behovet av upprustning ur ett fastighetsägarperspektiv motiveras av flera faktorer⁴. *Tekniska brister* i husen beror på att husen åldrats och blivit nedslitna. Det gör att vatten- och avloppsstammar behöver

bytas ut, att tätskikt och ytskikt i badrum är uttjänta och att elinstallationer behöver ersättas med modern standard. Det är också vanligt att värme- och ventilationssystem byts ut för att förbättra energiprestanda och inomhusklimat. *Skärpta samhällskrav* har gjort att fastighetsägare behövt sanera vissa hus från radon, asbest eller PCB och förbättra ventilationen.

Ett annat motiv för fastighetsägare är det *ekonomiska vinstintresset*. Det finns fastighetsägare som upplever att de inte kan ta ut de hyror som de anser berättigade. Det nuvarande regelverket för ombyggnad och hyressättning, där hyresgästens ställning idag är relativt svag, kan vara en bidragande orsak till att vissa fastighetsägare driver igenom ombyggnader som inte är tekniskt eller samhällsekonomiskt motiverade. En genomgripande ombyggnad bedöms då som ett effektivt sätt att höja hyror i hyresfastigheter i attraktiva lägen.

Det finns också fastighetsägare som har som affärsidé att bygga om en lägenhet i taget i syfte att höja standarden så mycket som möjligt och därmed driva upp hyresnivåerna. Det görs vanligtvis när lägenheter inte är uthyrda och det inte finns någon hyresgäst som måste godkänna åtgärderna. Detta förhållningssätt skiljer sig radikalt från ett mer ansvarsfullt sätt att hantera ombyggnader genom att samråda med hyresgästerna, arbeta områdesvis, begränsa åtgärdernas omfattning och måttfulla hyreshöjningar.

Behoven ur ett hyresgästperspektiv – information och samråd

Hyresgästföreningen tycker att hyresgäster ska ha stort inflytande över sitt boende. Det gäller i synnerhet vid ombyggnader. Varje hyresgäst har olika behov i sitt boende, så det går inte att ge en entydig bild av hyresgästernas behov. Grundläggande är alltid att behoven av *information* och *inflytande* tillgodoses.

I praktiken handlar det om att fastighetsägare *i god tid informerar* sina hyresgäster om att hyreslägenheterna behöver upprustas. Därefter behövs det någon form av *samråd* för att ge hyresgästerna inflytande över vilka åtgärder och förändringar som ska göras i lägenheter och övriga delar av hus och bostadsområden. Hyresgästernas *rätt att bo kvar*, besejningsskyddet, efter en ombyggnad är ett annat grundläggande behov. Detta kan sättas ur spel om villkoren blir omöjliga, t ex genom orimligt stora hyreshöjningar eller annat som försvårar möjligheterna att bo kvar.

1 Behovsanalys av ROT-åtgärder i flerbostadshus, Tyréns Temaplan 2009.

2 Beräkning av Sabos uppgifter i rapporten Hem för miljoner (2009). Var fjärde svensk bor i ett hus byggt under rekordåren. Det finns 930 000 lägenheter byggda 1961–1975. 2009 hade Sabo-företagen upprustat cirka 20 procent av beståndet. Sedan dess har cirka 11 000 lägenheter per år rustats. Det leder till att cirka 35–40 procent av Sabo-företagens lägenheter är upprustade. Antagande görs om att ungefär lika många lägenheter har rustats i privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar.

3 I Sveriges 23 största kommuner äger privata aktörer 60 procent av flerbostadshusen byggda mellan 1965 och 1974, Fastighetsvärlden nr 1/2015.

4 Hem för miljoner, Sabo (2009).

Konsekvenser av ombyggnader

Ombyggnadernas innebörd för hyresgästerna

Omfattande ingrepp i ett hushålls boendemiljö kan förstås få omfattande konsekvenser både på kort och lång sikt. Hur fastighetsägaren kommunicerar och genomför ombyggnationer är avgörande för att det ska kunna bli en så bra process som möjligt även om det är svårt att helt undvika negativ påverkan för de boende.

Hyresgästens boendevillkor under ombyggnadstiden är mycket viktiga. Vid omfattande ombyggnadsprocesser kan hyresgästerna behöva evakueras och få en tillfällig ersättningsbostad. Om en fastighetsägare erbjuder evakuering eller inte beror på ombyggnadens omfattning, men också på fastighetsägarens möjligheter att erbjuda alternativt boende under ombyggnadstiden. Om det erbjuds är det viktigt att det sker på hyresgästens villkor.

Det kan också vara individuellt om en hyresgäst är i behov av att evakueras eller inte även om ombyggnaden inte bedöms vara så omfattande. En daglägenhet kan vara ett alternativ till evakuering för den hyresgäst som vistas hemma dagtid. Detta gäller under förutsättning att ombyggnaden inte är allt för omfattande. Kvarboende är alltid en känslig avvägning mellan hyresgästens bostad och byggarbetarnas arbetsplats.

Oavsett hur bra planering fastighetsägaren och hyresgästerna har i samband med ombyggnadsprocesser kan det uppstå behov hos hyresgästen som kräver en individuell lösning som på förhand inte kunde förutses. Det är därför viktigt att det finns beredskap både hos fastighetsägaren och Hyresgästföreningen för att lösa oförutsedda situationer.

Hyresgästernas minsta nivåer av inflytande och rättigheter vid ombyggnationer regleras i hyreslagen. Lagregleringen bygger på en avvägning mellan fastighetsägarens och hyresgästens intressen. Syftet med hyreslagens regler är att göra hyresgästerna delaktiga i ombyggnadsprocessen. Delaktigheten grundar sig på att fastighetsägaren ska informera hyresgästerna om sina ombyggnadsplaner samt att varje enskild

hyresgäst ska godkänna de ombyggnadsåtgärder som planeras. Gäller ombyggnaden även gemensamma utrymmen, exempelvis tvättstugan, ska en majoritet av hyresgästerna godkänna åtgärden.

När det gäller hyresgästens godkännande finns inte några formkrav, muntligt avtal gäller. Men Hyresgästföreningen rekommenderar ett skriftligt godkännande för att undvika oklarheter om vad parterna har kommit överrens om som kan leda till konflikter.

Måttliga insatser och försiktiga hyreshöjningar

Hyresgästföreningen tillsammans med de boende bör också tidigt ställa frågan om planerade insatser behöver vara så omfattande som fastighetsägarna ofta gör gällande. I exempelvis Göteborg har organiserade hyresgäster, med stöd av Hyresgästföreningen, kunnat förändra stora ombyggnadsprojekt till att bli måttliga renoveringsinsatser och på så sätt lyckats reducera hyreshöjningarna och radikalt ökat möjligheten för ett stort antal hyresgäster att bo kvar i området.

I de fall där det ska byggas om är en någorlunda spridd och beprövad metod för att få acceptabla lösningar för både fastighetsägare och hyresgäster att ha en nivåindelning på de insatser som ska göras. Antalet nivåer som erbjuds kan förstås variera men vanligt är två eller tre stycken. Den lägsta nivån bör vara den nivå som omfattar de åtgärder som behövs för att hålla byggnaden i ett tekniskt gott skick. Nivåer som ligger över denna lägsta nivå innehåller ofta åtgärder som är standardhöjande. Med ett svagt inflytande från hyresgästsidan är risken uppenbar att fastighetsägaren kan få igenom för höga lägstanivåer.

I en del fall det är svårt att även vid lägsta nivå undvika stora ingrepp, exempelvis i fastigheter med eftersatt underhåll eller med dålig standard. Detta kan då medföra stora hyreshöjningar och ett möjligt tillvägagångssätt då är att genom förhandlingar med fastighetsägaren komma fram till en gradvis ökning av hyran över ett antal år för att till slut nå den hyresnivå som är överenskommen.

Flyttmönster efter upprustningar – 25 procent flyttar

Ombyggnadsprocessen är omtumlande för de boende och många hyresgäster tvingas flytta på grund av att de inte har råd att bo kvar efter ombyggnaden. Hyreshöjningar på upp till 60 procent är inte ovanligt. Hyresgästerna tvingas då att bryta upp från en invand miljö där de har sitt hem och där de känner sig trygga. Dessutom minskar möjligheten att flytta till ett billigare boende när andelen ej renoverade lägenheter samtidigt minskar.

I en aktuell rapport från Boverket ges en övergripande bild av hur människor påverkas av renoveringar och hyreshöjningar⁵. I rapporten har myndigheten kartlagt och analyserat flyttmönster för hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i samband med omfattande renoveringar. Boverket konstaterar att andelen hushåll som flyttar ökar i samband med renoveringar. Ekonomiskt utsatta hushåll har ännu högre sannolikhet att flytta och de som flyttar hamnar oftare i fastigheter med sämre utveckling. Boverket konstaterar också att bostadsbidragen och kommunernas ekonomiska bistånd ökar vid renoveringar och de flyttar som följer efter en renovering. Flyttarna bidrar också till utanförskap och segregation.

Resultat av Boverkets undersökning:

- 25 procent av hyresgästerna flyttar vid en renovering, vilket kan jämföras med de 14 procent som flyttar i fastigheter som inte renoveras
- Ekonomiskt utsatta har en än högre sannolikhet för att flytta och de som flyttar hamnar i fastigheter med sämre social och ekonomisk utveckling
- Bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar vid renoveringar och flyttningar

Hyresreduktion i samband med ombyggnad

En hyresgäst har rätt att få hyran nedsatt när lägenheten är i bristfälligt skick (om *men i nyttjanderätten föreligger*). Nedsättningen av hyran ska gälla till dess att bristerna har åtgärdats. Detta gäller även i samband med ombyggnad.

Nästan alla hyresavtal innehåller en friskrivningssklausul. Det innebär att hyresgästen inte har rätt till lägre hyra under den tid som fastighetsägaren låter utföra vanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten. I samband med en mer omfattande om-

byggnad kan hyresgästen trots en sådan friskrivningssklausul ha rätt till nedsatt hyra.

Hyran efter ombyggnad

Hur komplicerad hyresförhandlingen blir i samband med en ombyggnad beror på en rad olika faktorer. Förhandlingen kan vara relativt enkel om ombyggnaden endast berör en viss installation eller om det finns tillämpbara ramavtal kring ombyggnad. Men hyresförhandlingen kan också vara en komplicerad process beroende på ombyggnadens omfattning, svårigheter att bedöma kvaliteten i ombyggnaden, om det är ett stort antal lägenheter som berörs, om det är varierande standarder inom fastigheten/beståndet eller om det saknas vägledning av hyresnivåer för motsvarande upprustning på orten.

Hyresstrukturen förändras när bostäderna byggs om

Det pågår en stadig förändring av hyresstrukturen till följd av ombyggnader. För varje hyreshus som renoveras så ökar den genomsnittliga hyresnivån. De lägenheter som tidigare hade låga hyror försvinner undan för undan. Detta gör det allt svårare för de med lägst inkomster att etablera sig på bostadsmarknaden, välja boende eller till och med bo kvar. Boverket har konstaterat att det främsta hindret för etablering på bostadsmarknaden är just bristen på hyresrätter med låga hyror⁶. I ett normalt bostadsområde ökar hyresnivåerna ofta med mer än 40 procent efter en ombyggnad. Vid en sammanställning av hyror efter ombyggnad i Göteborgsområdet 2013-2015 och så varierar hyreshöjningen mellan 11 och 75 procent. Huvuddelen av hyreshöjningarna ligger på 45–55 procent⁷.

Det går inte att utesluta att det finns en medveten strategi bland landets största fastighetsägare att driva upp hyresstrukturen genom att bygga om. Genom att genomföra standardhöjande åtgärder i stora delar av beståndet så förändras hyresstrukturen. Samtidigt används nyproduktionsstandarden som måttstock vid hyressättningen. Det leder till kraftiga förändringar av hyran vid varje ombyggnad, vilket är smärtsamt för många hyresgäster. Men det leder också till en generell höjning av hyresstrukturen som drabbar

6 Etableringshinder på bostadsmarknaden, Boverket, Rapport 2014:33

7 Utdrag ur Hyresgästföreningen hyresdatabas, avser 2104 lägenheter i Biskopsgården, Bergsjön, Kvillebäcken, Krokslätt, Kortedala och Källtorp. Omfattar både totala ombyggnader och begränsade ombyggnader med stambyten och åtgärder i gemensamma delar.

5 Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar, Boverket, Rapport 2014:34

många fler än de som bor i de ombyggda lägenheterna vid tiden för ombyggnaden.

I figur 1 visas hur andelen icke ombyggda lägenheter minskar samtidigt som allt fler hyresrätter renoveras och andelen nyproducerade lägenheter ökar under en kommande 20-årsperiod. Diagrammet är teoretiskt, men visar ändå hur en faktisk utveckling av bostadsbeståndets sammansättning kan se ut. Ju fler lägenheter som byggs om, desto fler lägenheter får en högre hyresnivå.

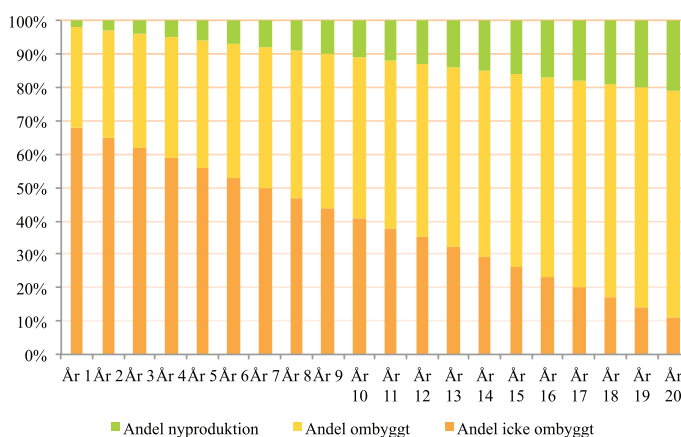
Diagrammet i figur 1 kan utvecklas vidare för att illustrera vad som händer med hyresstrukturen. Figur 2 illustrerar hur den genomsnittliga hyresnivån drivs upp när andelen om- och nybyggda lägenheter ökar. På längre sikt så närmar sig genomsnittshyrorerna de hyresnivåer som gäller för ombyggnader. Alltså nivåer som ligger betydligt högre än dagens genomsnitt.

Diagrammen leder fram till frågeställningarna:

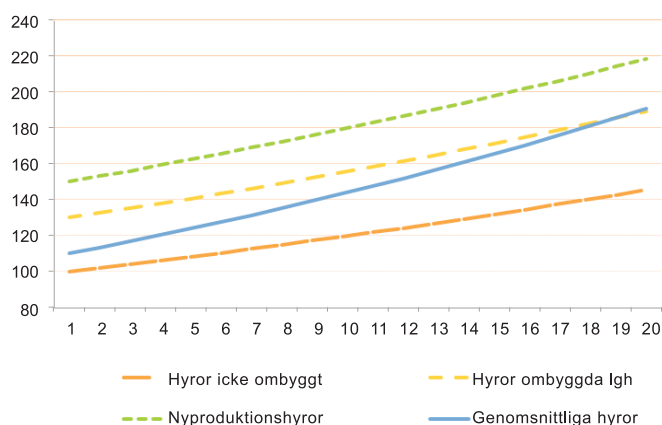
- Hur många kommer att ha råd med en egen bostad?
- Kommer människor ha inkomster som räcker till för att betala hyran?
- Vilka samhällsekonomiska effekter kommer detta att få?

Vi kan inte besvara dessa frågor här, men de tål ändå att diskuteras. När andelen lägenheter med relativt sett låga hyror försvinner så kommer fler grupper att få svårt att betala hyran. De senaste åren har varit gynnsamma för många inkomsttagare eftersom många fått reallöneökningar. Så har det inte alltid varit och det kommer troligen inte heller att vara så i all framtid. Men om vi gör antagandet att de flesta inkomsttagare kommer att få reallöneökningar på *en* procent per år så skulle hyrans andel av den disponibla inkomsten öka med i storleksordningen en halv

Figur 1. Förändring av andel icke ombyggda, ombyggda och nybyggda hyresrätter



Figur 2. Förändring av hyresstrukturen på lång sikt



procent per år. Från dagens nivåer på 24 procent till cirka 34–35 procent om 20 år. Det får då konsekvenser såväl för de enskilda hushållens ekonomi som för samhällsekonomin. Trycket på höjda bostadsbidrag kommer att öka, försörjningsstöden kommer att belastas hårdare och det leder sannolikt till begränsad konsumtion av andra varor och tjänster.

	Disponibel medianinkomst Uppräknat med 1 % per år	Genomsnittlig månadshyra för 2-rumslägenhet	Hyrans andel av disponibel inkomst
år 1	20 772	4 985	24 %
år 5	21 615	5 619	26 %
år 10	22 718	6 512	29 %
år 15	23 877	7 530	32 %
år 20	25 095	8 689	35 %

Ekonomiska förutsättningar och orättvisor

Affärsmässighet i allmännyttan

Inom allmännyttan finns insikten om att det inte går att rusta upp och höja hyrorna utan att det slår hårt mot hyresgästerna.

Samtidigt finns uppfattningen att allmännyttiga bostadsföretag ska agera affärsmässigt. Det betyder att ägaren ska ställa avkastningskrav, att företagen måste ta hänsyn till aktuell marknadssituation och beståndets skick och ålder, samt att man måste bedöma vilken risk man är beredd att ta. Sammantaget blir det då svårt för ett företag att motivera åtgärder som inte finansieras genom hyreshöjningar som motsvarar de engångskostnader och kapitalkostnader som en upprustning innebär.

Ombyggnader och upprustningar är olika omfattande beroende på bostadsbolagens ekonomi och situationen på bostadsmarknaden. I kommuner med allmännyttor som har begränsad ekonomi genomförs ombyggnader med begränsade åtgärder. Det leder till mindre hyreshöjningar och försiktigare ingrepp i lägenheter och hus. Samtidigt kan det innebära att man avstår från åtgärder som är tekniskt eller miljömässigt motiverade. I storstadsområden och i kommuner där det råder bostadsbrist befinner sig hyresgäster i en bistrare verklighet. Där gör fastighetsägare ofta en annan bedömning av behoven och driver igenom betydligt mer omfattande åtgärds paket. Därmed blir också hyresnivåerna högre och fler

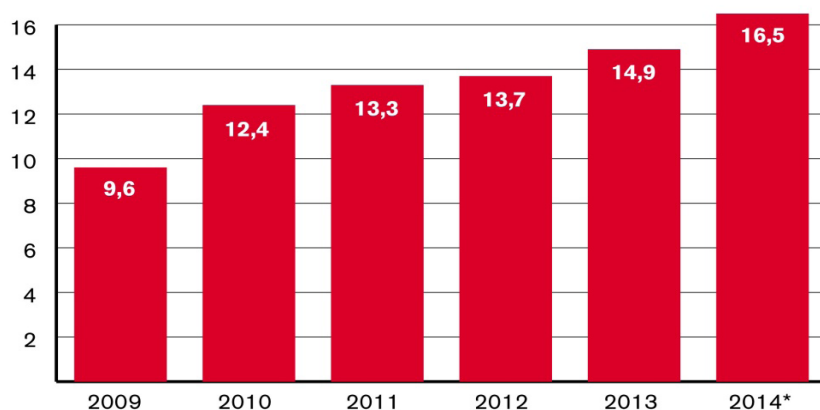
får svårigheter att bo kvar. Ett strikt affärsmässigt beteende leder alltså till omfattande renoveringar som ett sätt att öka intäkterna men samtidigt bortse från att många hyresgäster tvingas flytta. På så sätt undermineras besittningsskyddet för de hyresgäster som drabbas.

Ekonomiska orättvisor

Upprustningsbehoven är stora i många av de bostäder som byggdes under rekordåren (1960–1975) och något decennium senare. De ombyggnader och upprustningar som görs sker på många olika sätt och styrs av respektive fastighetsägares ekonomi och ambitioner. Från statens sida uttrycks allmänna ambitioner om hållbar utveckling men det satsas inte några resurser för att uppnå det i flerbostadshusen.

Det är stora skillnader i ekonomiska villkor för upprustning i egna hem, bostadsrätter och hyresrätter. För ägda småhus och bostadsrätter finns dels räntesubventionen på lån dels ROT-avdraget som kan användas för ombyggnad och upprustning. Men det finns inga ambitioner från staten om vilka åtgärder som ska prioriteras. Kostnaden för ROT-avdraget var beräknad till 3,5 miljarder kronor när det infördes. Utvecklingen har blivit helt annorlunda. De beräknade 3,5 miljarderna har 2014 stigit till 16,5 miljarder. Totalt under perioden 2009–2014 har kostnaden för ROT blivit 80 miljarder kronor i stället för de på förhand beräknade 21 miljarderna. Det är alltså en skenande utveckling som belastar statsbudgeten allt mer varje år.

ROT-avdrag, miljarder kronor 2009–2014



Källa: SCB och *Skatteverket (preliminär siffra 2014) /hurvibor.se

Räntesubventionerna och kostnaderna för ROT-avdraget innebär inte bara orättvisa ekonomiska villkor för de olika upplåtelseformerna. Dessa stöd har också en omvänd fördelningsprofil om man har utgångspunkten att skatt ska betalas efter bärkraft. Stödet går i mycket hög grad till höginkomsttagare. I diagrammen till höger visas hur huvuddelen av ränteavdragen går till den fjärdedel av hushållen som har högst inkomster. 2012 gick nästan 60 procent (18,9 av totalt 32 miljarder kronor) till den fjärdedelen med högst inkomster. ROT-avdragen har en liknande fördelningsprofil. 43 procent av ROT-avdragen går till de med mer än 400 000 kronor i årsinkomst. Endast 15 procent går till de som har mindre än 200 000 kronor i årsinkomst.

I ett samhällsperspektiv skulle förnyelsen av flerbostadshusbeståndet på ett kraftfullt sätt kunna bidra till en mer hållbar utveckling. Både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Med mer likvärdiga ekonomiska villkor från statens sida skulle upprustningar i mycket högre grad kunna ske på ett sätt som är hållbart och varsamt om både hyresgäster och hus.

Olika underhållskvalitet i allmännyttiga och privatägda hyresrätter

Fastighetsägare satsar olika mycket på underhåll och förvaltning vilket också framgår av statistiken. I nedanstående diagram redovisas underhållskostnadernas utveckling för allmännyttiga och privata fastighetsägare 2003–2012.

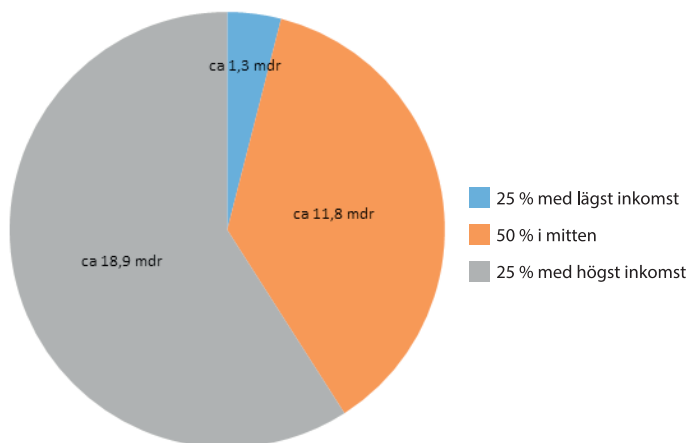
Underhållskostnader hos allmännyttiga och privata fastighetsägare

	Lägenheter	Andel
Hyresvärdsstyrt (efter behov o lag)	295 150	40 %
Hyresgäststyrt (HLU)	279 007	38 %
Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU)	91 409	12 %
Lägenhetsfond	54 429	7 %
Annat	19 016	3 %
Totalt	739 011	100 %

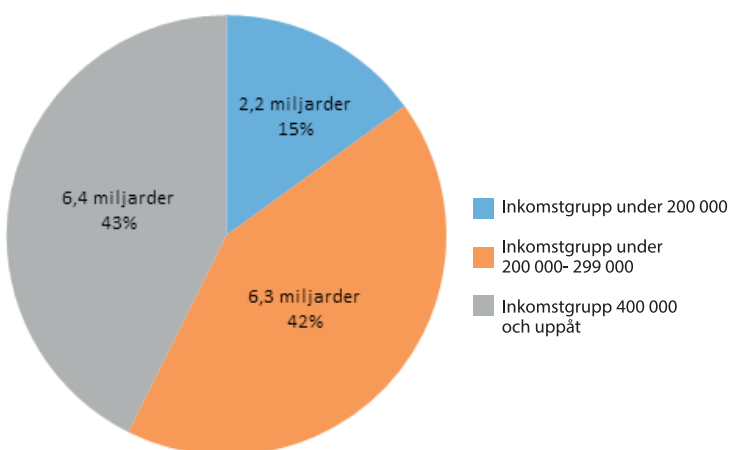
Källa: Intäcks- och kostnadsundersökningen (SCB)

Skillnaderna i vad allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare satsar på underhåll har ökat dramatiskt sedan år 2006 enligt SCB:s intäcks- och kostnadsundersökning. År 2012 skilde det 111 kr/kvm. Allmännyttan satsade 253 kr/kvm vilket motsvarar nästan 18 000 kr per lägenhet och år eller 1 500 kr/månad. Dessa skillnader kan naturligtvis

Ränteavdragen störst för höginkomsttagare (2012)



Höginkomsttagare får mest ROT-avdrag (2013)



bero på olika underhållsbehov och att privata fastighetsägare är effektivare. Men den största förklaringen är sannolikt att de privata fastighetsägarna inte levererar samma kvalitet till hyresgästerna och därför blir överkompenserade.

Enligt en enkät till Hyresgästföreningens förhandlare i maj 2013 fördelade sig modellerna för lägenhetsunderhåll på följande sätt i allmännyttan:

Det har blivit allt vanligare att allmännyttan säljer delar av sitt bestånd med motivet att de ska kunna finansiera sina upprustningsbehov. Det kan naturligtvis innebära fördelar för bostadsföretaget och de hyresgäster som bor kvar i detta. Men är det bra för de hyresgäster vars bostäder säljs till en privat aktör – som dessutom betalar mer än vad bostäderna är bokförda till i bostadsföretaget – och därmed får mindre utrymme att finansiera nödvändiga upprustningar. Risker finns att en privat aktör vill genomföra mer genomgripande och hyreshöjande upprustningar än vad som är nödvändigt och i strid med hyresgästernas intressen. En annan företeelse är att en fastig-

hetsägare struntar i att göra grundläggande upprustningar för att upprätthålla standarden och i stället satsar på att rusta upp enskilda tomställda lägenheter för att kunna ta ut högre hyra.

Samhällsnytta kan förenas med affärsmässighet

I hyran betalar hyresgästen för framtida underhåll. Detta måste man ta hänsyn till då man gör investeringskalkyler vid ombyggnad. Hyresvärden har en underhållsskuld till hyresgästerna. Under perioden 2003–2012 betalade en hyresgäst i allmännyttan för avskrivningar 1 117 kr/kvm, för underhåll 2 065 kr/kvm och vinst 442 kr/kvm. Det betyder 3 624 kr/kvm eller 254 000 kronor för en lägenhet på 70 kvm. Detta måste påverka hyran efter ombyggnad.

Underhållsskulden påverkar investeringskalkylen rejält. Finansieringen av en ombyggnad kan sägas ske på fyra sätt:

- Underhållsskulden betalas genom att bolaget finansierar denna med uppbyggt kapital
- Hyresgästerna betalar genom höjt bruksvärde
- Hyresgästen betalar genom tillval antingen i form av höjt bruksvärde eller tidsbegränsad tillvalskostnad
- Delar av investeringen betalas genom effektiviseringar, t ex lägre förbrukningskostnader

Ibland hävdas att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen, som ska agera efter affärsmässiga principer, skulle vara begränsade i hur de kan agera vid upprustning. Men dels har bolagen ett överordnat allmännyttigt syfte med verksamheten. Dels har bolagen lagkrav på sig att erbjuda hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i företaget.

Dessutom visar SABO:s nyligen avslutade forskningsprojekt *Nyttan med allmännyttan* att företagen och dess ägare har stora friheter i hur de vill välja att tolka och leva upp till lagstiftarens intentioner. Det är ingen juridisk fråga utan i högsta grad en politisk fråga. Forskningsprojektet har letts av professor Tapio Salonen och en sammanfattning av resultaten togs fram till SABO:s kongress våren 2015. I denna sammanfattning skriver docent Stig Westerdahl om redovisning och kalkyltekniker under rubriken *Avkastningskraven i allmännyttan: mer affärsfokus än samhällsintresse?*⁸.

Westerdahl har intervjuat företrädare för nio allmännyttiga bostadsbolag med delvis olika förutsättningar när det gäller storlek och marknadsförutsättningar. Hans slutsats när det gäller redovisning och

avkastningskrav är att företagen följer marknadens logik vid värdering av vilka krav som ska ställas på investeringar. Detta leder i sin tur att företagen agerar på samma sätt som privata aktörer. Westerdahl konstaterar att ”denna redovisningsexercis leder till att allmännyttan bygger i samma områden som de privata byggarnas bostadsrätter och att hyresrätterna ger ungefär samma boendekostnad”. Han fortsätter och förklarar betydelsen av avkastningskraven ”det blir för kostsamt att bygga i ytterområden och de renoveringar som görs där kräver kraftiga hyreshöjningar för att kunna genomföras. Avkastningskraven är förklaringen”. Westerdahl pekar också på den inneboende problematiken på många delbostadsmarknaden där ”den stora bostadsbrist som beror på att många efterfrågar lägre hyror går inte att komma åt, tvärtom gör kostsamma renoveringar att vi får ännu färre billiga lägenheter”.

Ovanstående resonemang leder fram till frågeställningen: Måste det vara så här? Stig Westerdahl besvarar detta i rapporten och skriver ”Bolagen har en del tekniker i sin redovisning för att komma åt detta problem, men de används för helt andra syften. Många bolag bygger medvetet nya bostäder eller startar projekt som inte ”bär sig”, för att direkt skriva ner värdet av bostäderna i sin redovisning. Detta är långt ifrån någon katastrof, bolagen gör stora vinster och har övervärden där dessa nedskrivningar försvinner. Andra bolag har genomfört samma avkastningskrav i hela sitt bestånd oavsett område, vilket också minskar problemen. Det finns också andra bokföringstekniska lösningar som innebär att tiden justeras, genom att allmännyttan klargör att de är långsiktiga ägare som inte behöver vara beroende av dagsvärden på sina fastigheter; en slags långsiktig affärsmässighet. Det andra argumentet utvidgar i stället området: genom att satsa på ett enskilt projekt som inte är lönsamt på kalkylnivå och motivera det med effekter i hela området kan det anses möjligt att genomföra”.

Westerdahl kommer fram till att det finns möjlighet att tänka nytt och ändå följa kravet på affärsmässiga principer. Han skriver ”Genom att slaviskt följa en traditionell metod bidrar allmännyttan till problemen med bostadsbrist för stora grupper. Det finns utrymme för andra sätt att tänka. Genom att utvidga tiden och rummet behöver kraven på affärsmässighet och samhällsnytta inte bli det hinder det är idag för allmännyttan att bli aktiva aktörer i bostadsförsörjningen”. Det blir således en fråga om att vara långsiktig både i sin affärsmässiga kalkyl och i sitt samhällsnyttiga uppdrag.

8 *Nyttan med allmännyttan* – en sammanfattning av ett forskningsprojekt (SABO 2015)

Helhetssyn en förutsättning för hållbarhet

Ombyggnader begränsas ofta till fysisk upprustning av bebyggelsen i ett område. Men för att få hållbara stadsdelar och samhällen så krävs ett bredare angreppssätt. Det är viktigt att området stärks i staden och de boende i området. För att nå framgång måste det finnas en helhetssyn. För att få den måste boendeperspektivet tas med.

Det är de boende som är experter på sitt område och det är därför viktigt att ta utgångspunkt i de boendes upplevelser och förväntningar. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet förutsätter att de boende finns med i hela processen och att förnyelsearbetet inte begränsas till att handla enbart om tekniska system i byggnaderna.

Begreppet hållbar utveckling och kopplingen till ombyggnad

Hållbar utveckling är ett nyckelbegrepp inom dagens samhällsplanering. Hållbar utveckling har tre ömsesidigt beroende dimensioner (socialt, ekonomiskt och ekologiskt). Faller en av dessa dimensioner bort går det inte att uppnå hållbar utveckling. Något som är hållbart är varaktigt över tiden och bildar just därför en säker konstruktionsdel för det fortsatta samhällsbyggandet. Syftet med hållbar utveckling är att se till så att vi tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

Därför är ett helhetstänkande avgörande. Utmaningen ligger i att alla olika parter i samhället, dvs stat, kommun, landsting, näringsliv, den enskilde individen, marknadsaktörer, föreningar och organisationer kontinuerligt arbetar med att försöka uppnå ett bättre resultat inom dessa tre dimensioner. Det är ett gemensamt ansvar att se till att hållbar utveckling uppnås.

I samband med ombyggnader är det angeläget att tänka på processen ur ett hållbarhetsperspektiv. Hållbar ombyggnad innebär bland annat att människor ska ha råd att bo kvar efter ombyggnad (ekonomisk hållbarhet), att det byggmaterial som används inte är

skadligt för varken människor eller natur (ekologisk hållbarhet) och att de boende ska ha ett reellt inflytande i ombyggnadsprocessen (social hållbarhet).

Det finns inget givet svar på vad som är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv för de som bor eftersom vi har olika referenseramar. Flera undersökningar visar att Hyresgäster värdesätter följande:

- God boendekvalitet:
 - God utemiljö/närmiljö: ex. närhet till grönska, rekreation, lek och samhällsservice
 - God inommiljö: ex. inneklimat, ljudnivå, ljusförhållanden, giftfria material
 - Rimlig hyra
- Tryggt och säkert område och trappuppgång
- Möjligheten att påverka sitt boende och stadsdelens utveckling
- Hållbar energiförsörjning
- Låga utsläpp av miljö- och hälsoskadliga ämnen
- Avfallshanteringen

Hyresgästföreningens arbete för ett hållbart boende

Hyresgästföreningen arbetar för ett bra boende till rimlig kostnad. Detta menar vi också är ett arbete för ett hållbart boende. Vi arbetar med att skapa goda ombyggnadsprocesser som resulterar i inflytande, rimliga hyror, rimlig energianvändning, giftfria material, god inommiljö, etc.

Ombyggnad av hyresfastigheter är en komplicerad process. För hyresgästerna handlar det om att deras hem ska byggas om. För Hyresgästföreningen handlar det om att företräda sina medlemmar juridiskt, stödja och kommunicera med berörda medlemmar samt förhandla med fastighetsägaren om hyran och andra villkor.

De förtroendevalda i Hyresgästföreningen är en mycket viktig del i arbetet. Eftersom de ofta bor och verkar i det aktuella bostadsområdet känner de ofta de boende i området och utgör därmed en viktig länk i ombyggnadsprocessen. För att de förtroendevalda ska kunna vara delaktiga på bästa sätt är det därför mycket viktigt att de får aktuell och

löpande information om ombyggnadsprocessen. Om det inte sedan tidigare finns något lokalt engagemang i det aktuella bostadsområdet är en ombyggnation ett bra tillfälle att engagera de boende.

Samråd ger större delaktighet för hyresgästerna vid ombyggnad

Inflytande i lagens mening innebär att fastighetsägaren ska inhämta de enskilda hyresgästernas godkännande för standardhöjande åtgärder, innan ombyggnaden. Hyran kan inte höjas på fem år om hyresgästen inte godkänner ombyggnaden. Om fastighetsägaren inte får godkännanden från samtliga hyresgäster kan denne vända sig till hyresnämnden. I de allra flesta fall får fastighetsägaren tillstånd trots lagstiftarens intentioner att ombyggnadsfrågor ska lösas genom samråd. Praxis visar att det lagliga inflytandet är i det närmaste obefintligt – en chimär. Förhandlings-systemet har satts ur spel genom den praxis som utvecklats⁹.

I samband med ombyggnader aktualiseras en rad frågor. Det kan bland annat gälla ekonomiska villkor för byggande, hållbart byggande, hyran efter ombyggnad och hyresgästernas inflytande vid ombyggnad. Många hyresgäster vänder sig till Hyresgästförbundet när huset de bor i ska byggas om. De kan känna oro för om de ska ha råd att bo kvar efter ombyggnaden. Även om hyresgäster inte känner någon oro är det angeläget att ombyggnaden genomförs på ett så bra sätt som möjligt.

I augusti 2014 antog Hyresgästförbundet förbundsstyrelse en *Nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad*. Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs genom samråd. Hyresgästerna får då ett reellt inflytande. Samråd är fördelaktigt för både hyresgäster och fastighetsägare. För hyresgäster ökar möjligheten till att få ett inflytande över ombyggnadsprocessen. För fastighetsägare kan samråd innebära att processen tar lite längre tid inledningsvis, men den blir sammantaget enklare och bättre¹⁰.

Starka skäl för ökat boendeinflytande

Hyresgästförbundet har som mål att boendeinflytandet ska öka. Det finns flera starka skäl till detta. Boverket har samlat ett antal goda råd som vänder

sig direkt till hyresgäster och fastighetsägare¹¹. I huvudsak presenteras sju skäl till att låta hyresgäster få stort inflytande:

- De boendes kunskaper och erfarenheter kan tas tillvara och ge värdefullt underlag för beslut om insatser i området.
- Inflytande kräver – och föder – delaktighet och engagemang och gör människor beredda att ta ett större ansvar.
- Engagemang ger ökad gemenskap och därmed ofta ökad trygghet och trivsel och mer nöjda hyresgäster.
- Hyresgästerna känner sig sedda och lyssnade på, respekterade och högre värderade. Det främjar en positiv identifikation med bostadsområdet.
- Boendeinflytande kan bidra till en smidigare process genom större acceptans för förändringar, även när det gäller effekter på hyran.
- Skadegörelsen kan minska om åtgärderna är väl förankrade bland de boende och en del av dem har deltagit aktivt i planeringsprocessen. Inte minst de unga brukar påverkas positivt av att känna att någon bryr sig om vad de tycker och vad de önskar sig.
- Boendeinflytande kan bidra till en ökad attraktivitet och status för bostadsområdet, vilket i sin tur ger lägre omflyttning, färre outhyrda lägenheter och minskat hyresbortfall.

När det gäller hyresgästernas inflytande i allmännyttiga bostadsbolag så skriver Boverket i en rapport¹² att ”Hyresgästernas inflytande i boendet och i företaget är en del av det allmännyttiga syftet. Därför ska bolagen också erbjuda sådant inflytande. Tanken är att inflytande främjar delaktighet och ansvarstagande samt bidrar till ökad gemenskap i ett bostadsområde”. Vidare skriver Boverket att ”Boendet är också något som påverkar varje individs vardag och hyresrätten ger av naturliga skäl inte samma möjligheter att påverka sitt boende som andra boendeformer ger. Det är därför viktigt att hyresgästerna ges de möjligheter som ändå finns för att kunna ha ett så stort inflytande som möjlighet över sitt boende”.

Hyresgästförbundet har vid ett flertal tillfällen uppvakttat och tillskrivit regeringen med förslag som syftar till att öka hyresgästinflytandet vid ombyggnad. Syftet är att skärpa de regler som finns i hyresla-

9 Nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad, Hyresgästförbundet, 2014.

10 Nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad, Hyresgästförbundet, 2014.

11 <http://www.boverket.se/sv/boende/for-dig-som-bor-i-hyresratt-eller-kooperativ-hyresratt/boendeinflytande1/>

12 *Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget*, Boverkets rapport 2014:28

gen om hyresgästernas inflytande vid ändrings- och förbättringsarbeten. Lagstiftningen ger intryck av att hyresgästerna har ett verkligt inflytande genom att de ska ge sitt godkännande till ombyggnaden innan den genomförs. Fastighetsägare kan dock oftast genomföra ombyggnader när man så önskar och på sina egna villkor. Det gäller såväl utformningen av ombyggnaden som själva genomförandet. Det möjliggörs genom att fastighetsägarna kan begära att hyresnämnden godkänner åtgärderna när hyresgästerna inte lämnat sitt godkännande. Praxis visar att hyresnämndernas bedömning nästan alltid utfaller till fastighetsägarnas fördel.

Hyresgästföreningen föreslår att det införs ett lagstadgat samrådsförfarande som ger hyresgästerna möjlighet att påverka omfattningen av en ombyggnad och därmed hyresnivån. Vidare föreslås att hyresnämnderna ska ta större hänsyn till hyresgästernas intressen när avvägning görs mellan hyresgästers och fastighetsägares intressen. Lagen behöver också skärpas så att hyresgäster får ett starkare skydd när ombyggnader leder till stora hyreshöjningar.

Hyresgästföreningens förslag för hållbar ombyggnad

Det finns goda skäl för stat och kommun att förändra de ekonomiska villkoren vid upprustning och ombyggnad. Samhället har under många år stöttat renoveringar i de privatägda bostäderna genom ränteavdrag för kapitalkostnader och ROT-avdrag.

Hyresrätterna och hyresgästerna har inte varit understödda av staten på samma sätt. De förmånliga skatteregler som gäller för villor och bostadsrätter snedvrider bostadsmarknaden på ett allvarligt sätt.

Samhället har stora möjligheter att korrigera den snedfördelning som råder för tillfället. Genom att rikta samhällets stöd till de bostäder som behöver det bäst kan social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet stimuleras. Det omfattar sannolikt en förändring av dagens regler för både ränteavdrag och ROT-avdrag. Samhället kan inte fortsätta att stötta de grupper som har störst resurser samtidigt som de med minst resurser lämnas med begränsat inflytande och fullständig kostnadsansvar.

I nuläget har hyresgäster inte tillräckligt stort inflytande vid ombyggnader. Därför behövs förändringar i lagstiftningen som ger ett förstärkt hyresgästinflytande. En kombination av skärpt lagstiftning för inflytandet och ekonomiskt förbättrade villkor skulle underlätta många ombyggnadsprocesser.

De viktigaste åtgärderna för en hållbar utveckling vid ombyggnader är:

- Hållbar ROT för hyresrätter och hyresgäster
- Skattefria investerings- och underhållsfonder
- Hållbarhetspremie till ombyggnad och upprustning
- Förstärkt hyresgästinflytande vid ombyggnad

Hållbar ROT för hyresrätter och hyresgäster

Hyresgästföreningen föreslår att staten växlar över hälften av ROT-avdragen till hyresrätterna

Kostnaderna för att bygga om och rusta upp rekordårens bostäder är en stor påfrestning för många

bostadsföretag och dess hyresgäster¹³. För detta ges inget stöd alls från staten. Samtidigt ges generösa ROT-avdrag till egenägda småhus utan några krav på vad resurserna används till. Staten borde växla över till att också satsa på ROT-stöd till hållbarhetsinsatser i våra flerbostadshusområden. Om hälften av kostnaden för ROT-avdraget satsas på hyresrätten, som idag är helt utan stöd, finns det möjlighet att satsa 8 miljarder per år.

De som bor i hyresrätt bör få ett stöd som motsvarar ROT-avdraget till de som äger sina bostäder. Stödet ska avse en hållbar förnyelse av flerbostadshusområden. Satsningen bör omfatta stöd till hållbarhetsinriktade åtgärder som är lokalt förankrade, det kan gälla allt från mer grundläggande upprustningsåtgärder till innovativa tekniska lösningar.

Skattefria investerings- och underhållsfonder

Hyror sätts efter bruksvärdet, vilket innebär att en fastighetsägare inte kan höja hyran för åtgärder som inte höjer bruksvärdet. I stället bygger hyressättningen på att hyran ger ett utrymme för fastighetsägaren att få ett överskott som kan sparas till regelbundna underhållsinsatser och upprustningar. Med dagens skattesystem riskerar fastighetsägare att behöva betala skatt på överskott som avsätts för framtida underhåll. Det bör finnas möjlighet att sätta av pengar för underhåll utan att dessa medel beskattas.

Skattefria underhållsfonder bör införas för att säkerställa resurser för periodiskt underhåll och upprustning. Det skulle också skapa legitimitet för hyressättningen och hyresförhandlingarna när hyresgäster kan se att de överskott som genereras inte går bort i skatt eller koncernbidrag. Avsättningar skulle då vara synliga i bostadsbolagen redovisning som fond för underhåll och investeringar.

Hållbarhetspremie till ombyggnad och upprustning

I samband med ombyggnad och upprustning är det ofta lämpligt att pröva om det finns förutsättningar att satsa på energieffektivisering och andra åtgärder

¹³ Hem för miljoner – förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet, SABO

som stödjer en långsiktigt hållbar utveckling. Tyvärr är många åtgärder som skulle vara samhällsekonomiskt lönsamma inte företagsekonomiskt lönsamma. Ur samhällets perspektiv skulle det förmodligen vara mycket lönsamt att satsa resurser på energieffektivisering av hyresbostäder med mera. Det gäller inte minst i samband med upprustning av miljonprogramsområdena.

Det skulle vara positivt ur energihushållningssynpunkt, men också för den tekniska utvecklingen och svensk industri. Därför föreslår Hyresgästföreningen att det införs en hållbarhetspremie för satsningar på hållbar utveckling i miljonprogramområden.

Förstärkt hyresgästinflytande vid ombyggnad

Hyresgästernas inflytande vid ombyggnad är alltför begränsat. Hyresgästföreningen föreslår därför att regeringen tillsätter en utredning med uppdrag att stärka hyresgästernas inflytande.

Hyresgästföreningen föreslår att en sådan utredning tar ställning till:

- Ett lagstadgat samrådsförfarande. Hyresgästerna får genom ett reellt samrådsförfarande möjlighet till delaktighet i processen. Hyresgästerna måste ges möjlighet att påverka ombyggnadens omfattning och därmed hyresnivå. Ytterst handlar det om att skapa ett förhållningssätt och en lagstiftning kring ombyggnad i hyresrätt som garanterar hyresgästernas besittningsskydd.
- Större hänsyn till hyresgästernas intressen vid hyresnämndens intresseavvägning. Om hyresgästerna kan redovisa fastighetsekonomiskt fullt rimliga förslag till upprustning som alternativ till fastighetsägarens förslag måste hyresnämnden kunna väga in detta i sin bedömning.
- Skyddsregelns tillämpning. Det bör i lagtext klargöras att den så kallade skyddsregeln, som kan användas vid stora hyreshöjningar, är tillämplig vid förbättrings- och ändringsåtgärder.

Förutom dessa ändringar bör lagstiftningen förändras på en del andra punkter, till exempel:

- Preciserat innehåll i den skriftliga informationen. Idag föreskrivs endast att informationen ska vara skriftlig. Reglerna bör kompletteras med krav på innehållet.
- Information till hyresgästorganisation med förhandlingsordning. Fastighetsägaren bör ha en skyldighet att informera den förhandlande hyresgästorganisationen om kommande ombyggnader.
- Längre tidsfrist för hänskjutande till hyresnämnden. Tidsfristen för när ansökan om tillstånd kan göras till hyresnämnden om värden inte fått hyresgästernas godkännande bör utökas till tre månader. Det ger större utrymme för samråd mellan hyresgäster och fastighetsägare.
- Sanktioner när inget godkännande finns. Åtgärder för vilka fastighetsägaren inte har hyresgästernas eller hyresnämndens tillstånd ska inte kunna beaktas vid hyressättningen under tio år efter att de genomförts.