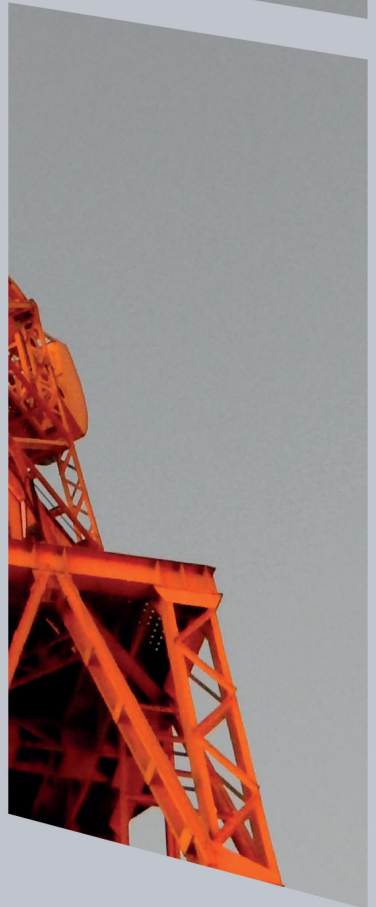




BOSTADSPOLITISKT PROGRAM





© Landsorganisationen i Sverige 2023
Grafisk form: Obeya
Tryck: Bantorget Grafiska AB, Stockholm 2023
Upplaga 500
ISBN: 978-91-566-3639-4
LO 2023 #00

INNEHÅLLS- FÖRTECKNING

04

Bostaden – en medborgerlig rättighet

09

En mer produktiv byggsektor med lägre byggkostnader

12

Ett tydligare kommunalt ansvar för bostadsförsörjningen

16

Bättre och mer rättvisa finansieringsvillkor för bostadsbyggande

18

Stärk hushållens betalningsförmåga

22

Bostadsförmedlingen och de kommunala bostadssociala verktygen

24

Ett gott och tryggt boende

26

Ekologiskt hållbara bostäder



BOSTADEN – EN MEDBORGERLIG RÄTTIGHET

För den enskilde arbetaren är bostaden en förutsättning för frihet. För att kunna flytta dit möjligheterna finns, för att träda in i vuxenlivet, kunna bilda familj eller separera från ett destruktivt förhållande.

För samhället är en fungerande bostadsförsörjning en förutsättning för en välfungerande arbetskraftsförsörjning av företag och offentliga verksamheter. En förutsättning för en dynamisk samhälls-ekonomi och ett växande välstånd.

Vår grundlag säger att bostaden är en medborgerlig rättighet som det offentliga ska värna och verka för. Trots detta har staten tagit sin hand från bostadsfrågan

under de senaste decennierna och i stora delar av Sverige råder idag bostadsbrist. Detta märks på höga bostadspriser, långa väntetider för hyreskontrakt i förstahand och ett mycket konjunkturkänsligt byggande.

Boverket har konstaterat att Sverige saknar ca 200 000 bostäder 2023. Samtidigt bedömer man att det krävs drygt 30 000 nya bostäder per år – bara för att hänga med i utvecklingen. Om man på 10 år vill bygga bort underskottet måste Sverige alltså hålla en byggtakt på drygt 50 000 bostäder per år. Därtill krävs betydande anpassningar av existerande bestånd för att passa en äldre befolkning.



I skrivande stund ser vi hur den ekonomiska kris som uppstått i efterdyningarna till pandemin och Rysslands krig i Ukraina resulterat i en tvärnit i det svenska bostadsbyggandet. Svensk bostadspolitik måste nu inriktas på en snabb återhämtning. Efter 90-talskrisen följde två decennier av ett mycket begränsat bostadsbyggande och en generation byggnadsarbetare lämnade sektorn. Den här gången behöver bli annorlunda.

I det här programmet pekar LO ut flera bostadspolitiska pusselbitar som krävs för en bättre fungerande och mer ekologiskt hållbar bostadsförsörjning. Vår utgångspunkt är att tillgången till bostäder är en fråga för hela samhället – inte bara den enskilde som söker ett boende. Vi vill förverkliga idén om bostaden som medborgerlig rättighet. En avgörande byggsten i ett starkt välfärdssamhälle.

Men alla problem på bostadsmarknaden kan dock inte lösas med en bostadspolitisk verktygslåda. Till exempel är anställningstrygghet inte bara viktigt för trygghet på jobbet – det är också grunden för en fungerande bostadsmarknad där hushållen har fasta jobb och stabila inkomster att visa bank och hyresvärdar.

Den ojämlika bostadsmarknaden är en spegling av ett ojämnt Sverige. Under de senaste decennierna ser vi framför allt hur LO-hushållen i växande utsträckning har blivit utprisade från bostadsmarknaden. För en mer jämlik bostadsmarknad krävs en mer jämlik fördelning av ekonomiska resurser i hela samhället. Mellan arbete och kapital. Mellan arbetare och tjänstemän. Mellan kvinnor och män.



LO VILL

- Förverkliga idén om bostaden som medborgerlig rättighet.
- Bygga bort bostadsbristen med drygt 50 000 bostäder per år under det kommande decenniet.
- Säkerställa en snabb återhämtning från den pågående krisen för att undvika varaktiga skador på sektorns förmåga att producera bostäder.
- Betona att bostadspolitiken allena aldrig ensamt kan lösa problem med boendesegregation, ojämlika bostadsvillkor eller andra problem som lika mycket springer ur ett ojämlikt samhälle som en ojämlik bostadsmarknad.



8



EN MER PRODUKTIV BYGGSEKTOR MED LÄGRE BYGGKOSTNADER

För att möjliggöra ett ökat byggande behöver byggkostnaderna komma ner. Rusande materialpriser eller långa byggtider driver kostnader som i förlängningen behöver tas igen i högre hyror och priser. Att hålla nere hyror och priser är centralt då det är hela grunden för att de som har ett bostadsbehov överhuvudtaget ska ha råd att efterfråga det som byggs. Sverige behöver stegvis arbeta för att stärka produktiviteten och sänka byggkostnaderna.

Ett sätt att stärka produktiviteten är att nyttja skalfördelar. Sverige behöver mer seriellt eller industriellt byggande. Genom att låta arbetskraften upprepa samma byggprocess många gånger kan man lättare lära av tidigare erfarenheter och förfina produkt och process.

Begränsningar i kommunala särkrav (och kommunala sär tolkningar), införande av typgodkännande, större gruppbyggda projekt i stället för mindre ”fill-in-projekt” kan sänka byggkostnaderna.

Byggbranschen, mer än andra branscher, plågas av social dumpning och arbetslivskriminalitet som undergräver konkurrens och löntagarnas villkor. Byggmaterialmarknaden kännetecknas av en bristfällig konkurrens bland annat till följd av mycket hög marknadskoncentration och låg pristransparens. Striktare krav och uppföljning från beställare, färre leverantörsled och mer omfattande samt bättre samordnad kontroll från myndigheterna är nödvändig för en mer produktiv och välfungerande byggsektor.

För att stärka en sund konkurrens i byggsektorn bör ett nytt statligt bygg- och fastighetsbolag startas. En sådan aktör har möjlighet att driva på för sunda normer i sektorn.

Utvecklade byggregler och standardkrav där sämre motiverade krav tas bort kan möjliggöra mer kostnadseffektiva materialval eller lösningar.

Kommunernas och förvaltningsdomstolarnas processer måste bli avsevärt kortare och sakägarkretsen kan krympas för att minska antalet beslut som alls överklagas.

Byggsektorns produktivitet skulle därtill gynnas av en mer stabil byggtakt. Under det senaste decenniet har vi både sett bostadsproduktionen dubblas och halveras. Dessa stora kast har ett högt pris när det gäller produktiviteten.

Tillgången till inhemsk utbildad arbetskraft behöver stärkas. Kvaliteten i gymnasieskolans yrkesutbildningar har försämrats. Bland annat med inträdet av privata skolor utan bygghallar eller andra nödvändiga resurser. Här behövs en upprensning. Yrkehögskolan och den kommunala yrkesinriktade vuxenutbildningen måste öka utbudet av relevanta utbildningar. Krav om lärlingsplatser behöver vara norm för såväl privata som offentliga beställare.



LO VILL

- Öka produktiviteten och nyttja skalfördelar. Sverige behöver mer seriellt och industriellt byggande.
- Begränsa kommunala särkrav (och kommunala sär tolkningar) och införa typgodkännande.
- Se krafttag mot social dumpning och arbetslivskriminalitet som undergräver konkurrens och löntagarnas villkor. Bland annat genom ökade krav, bättre kontroller, färre leverantörsled och bättre samordning mellan myndigheter.
- Korta kommunernas och förvaltningsdomstolarnas processer.
- Att ett nytt statligt allmännyttigt bygg- och fastighetsbolag startas, för att stärka en sund konkurrens och sunda normer i byggsektorn.
- Öka tillgången av inhemsk utbildad arbetskraft och förstärka kvaliteten i yrkesutbildningen.
- Att krav om lärlingsplatser är norm för såväl privata som offentliga beställare.

ETT TYDLIGARE KOMMUNALT ANSVAR FÖR BOSTADS- FÖRSÖRJNINGEN

Kommunerna är nyckelaktörerna för bostadsförsörjningen. De har planmonopolet, äger ofta en stor del av den byggbara marken och förfogar därtill ofta över ett allmännyttigt bostadsbolag som är den största hyresvärden i kommunen.

Man kan idag se stora skillnader mellan olika kommuners vilja att bidra till den regionala bostadsförsörjningen. I Stockholmsregionen har exempelvis Sundbyberg sedan år 2000 byggt tio gånger så många bostäder per invånare som Danderyd – trots att de ekonomiska förutsättningarna är minst lika goda i Danderyd och trots att de båda kommunernas välstånd är beroende av att människor kan finna en bostad i regionen.

Likaså råder stora skillnader i vem man bygger för när man väl bygger. Vissa kommuner har en mycket liten andel hyresbostäder och höga priser i det ägda boendet, vilket gör det omöjligt för stora grupper med lägre inkomster att bo i kommunen.

Staten behöver tydliggöra det kommunala bostadsförsörjningsansvaret så att alla kommuner bidrar med sin beskärda del till bostadsförsörjningen för regionens medborgare.

Staten bör genom Boverket och länsstyrelserna peka ut de regionala bostadsbehoven, stötta kommunerna med konkreta analyser av vilka typer av bostäder som behövs i kommunerna och peka ut lämpliga områden för byggande i respektive region. Ekonomiska sanktioner bör vara konsekvensen för kommuner som inte tar sitt ansvar.

Kommuner som bygger bör tilldelas ett särskilt statsbidrag, en byggbonus, för att kunna täcka sina exploateringskostnader. Genom att öka utbudet av byggbar mark i lönsamma lägen kan kommunen pressa bostadspriser och hyror. Kommunernas mark- och planpolitik behöver sträva efter en stadig byggtakt i linje med det långsiktiga bostadsbehovet i stället för att användas för kortsiktig vinstmaximering. Kommunen behöver motverka att privata aktörer förvärvar stora markreserver utan att bygga på den.



För detta behöver kommunerna en större verktyglåda inom plan- och markpolitiken. En modern förköpsrätt, bättre regler för tomträtten, ökade möjlighet att styra upplåtelseformer eller tidsbestämma exploateringsavtal är exempel på regelförändringar som skulle stärka kommunernas möjligheter att klara bostadsförsörjningen.

För att på ett kostnadseffektivt sätt bidra till kommunens bostadsförsörjning bör de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen ges en större frihet. Genom att slopa kraven på allmännyttan att följa lagen om offentlig upphandling

(LOU) skulle byggkostnaderna kunna sjunka då kostnadsdrivande överklaganden kan undvikas samtidigt som allmännyttan får större möjligheter att bygga mer långsiktiga affärsrelationer med bostadsbyggare.

På vissa orter saknas allmännyttiga bostadsbolag och på vissa tillväxtorter krävs idag en större nyproduktion av hyresrätter än vad de lokala aktörerna har finansiella muskler för att leverera. Här skulle ett statligt allmännyttigt bostadsbolag kunna komplettera den kommunala allmännyttan och bidra till en bättre bostadsförsörjning.



LO VILL

- Att staten tydliggör det kommunala bostadsförsörjningsansvaret och ger ekonomiska sanktioner till kommuner som inte tar sitt ansvar.
- Att kommuner som bygger tilldelas ett särskilt statsbidrag.
- Att staten stärker möjligheterna till en aktiv kommunal plan- och markpolitik genom en modern förköpsrätt, bättre tomträttsregler med mera.
- Slopa kraven på allmännyttan att följa lagen om offentlig upphandling (LOU).

BÄTTRE OCH MER **RÄTTVISA** FINANSIERINGS- VILLKOR FÖR BOSTADSBYGGANDE

Bostäder binder mycket kapital. Räntor och finansieringsvillkor till stor del vilka hyror och priser de boende får betala. Höga finansieringskostnaderna gör det svårare att bygga bostäder som hushållen har råd med.

Skattesystemet gynnar hushåll som äger sin bostad och missgynnar de som hyr sin bostad. Det här leder till att hyresrätterna blir relativt sett dyrare och att det därför byggs för lite hyresrätter. Med mer rättvisa ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna skulle det byggas fler nya hyresrätter.

Ett kostnadseffektivt sätt att jämna ut villkoren vore att staten erbjöd förmånliga lån till nya hyresrätter. På så sätt kan staten dela med sig av

sin goda kreditvärdighet och bidra till finansieringen av nya bostäder utan att det behöver belasta statsbudgeten (räntemarginalen kan finansiera eventuella kreditförluster).

Därtill behöver de skattemässiga villkoren mellan upplåtelseformerna utjämnas genom att skatten på äganderätter och bostadsrätter höjs. Med jämnare skattemässiga villkor mellan de olika upplåtelseformerna skulle fler hyresrätter byggas och vinsten av att ombilda hyresrätter till bostadsrätter minska.



LO VILL

- Att de ekonomiska villkoren mellan upplåtelseformerna utjämnas.
- Ge förmånliga statliga lån till hyresrättsproduktion.





STÄRK HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

Vid sidan av att göra det möjligt att bygga bostäder till lägre hyror och priser behöver hushållens betalningsförmåga stärkas.

Vi kan inte lösa problemen på bostadsmarknaden enkom genom att hushållen ska låna mer, men vissa av dagens låneregler gör det onödigt svårt för vissa arbetarhushåll att kunna köpa ett eget boende.

Amorteringskraven tillsammans med bankernas kalkylräntor på 7 procent innebär att den som vill låna pengar till en bostad måste klara lånebetalningar på 8–10 procent per år för att få låna. Detta är ett mycket strikt krav. Särskilt

då amorteringskravet uppstått i syfte att dämpa kredittillväxten till följd av de senaste årens låga räntor. I en ekonomi med högre räntor kommer hushållens vilja att låna dämpas väsentligt även utan ett amorteringskrav. Staten bör därför göra tydligt att amorteringskravet kommer fasas ut vid höga räntenivåer. På så sätt kan bankerna bortse från amorteringskravet när de beräknar låntagarnas kreditvärdighet.

Med dagens höga bostadspriser är det mycket svårt att spara ihop till en handpenning om du har en vanlig lön. Startlån för yngre kan öka möjligheten för fler som inte kommer från mer resursstarka familjer att köpa en bostad.



Många med svagare ekonomi har även svårt att få ihop till hyran i nya hyresrätter. En nyproducerad trea hade 2021 i genomsnitt en hyra på 10 000 kr i månaden i mindre kommuner utanför storstadsområdena och uppåt 13 000 i Stor-Stockholm. Detta är en hyresnivå som är utmanande för exempelvis många ensamstående föräldrar. Bostadsbidragen har under en mycket lång tid försvagats. Även om bidraget är förknippade med vissa problem som gör att de fortsättningsvis bör riktas mot smalare grupper finns skäl att se över

regelverket för att långsiktigt förenkla och höja bostadsbidragen. Bland annat genom tätare avstämningar och minskad återbetalningsskyldighet.

Det är rimligt att hyresvärderna ställer vissa krav på den tillträdande hyresgästens ekonomi för att försäkra sig om att hyran kan betalas. Idag finns dock hyresvärdar som ställer striktare ekonomiska krav än vad som är affärsmässigt motiverat i diskriminerande eller sorterande syfte. Detta behöver bekämpas.



LO VILL

- Inrätta startlån för förstagångsköpare.
- Fasa ut amorteringskravet vid högre räntenivåer.
- Se över bostadsbidraget i syfte att förenkla reglerna och höja bidraget.
- Att hyresvärdarnas inkomstkrav på hyresgästerna är rimliga och i enlighet med branschstandard.





BOSTADS- FÖRMEDLINGEN OCH DE **KOMMUNALA BOSTADSSOCIALA VERKTYGEN**

Även om vi klarar att bygga billigare bostäder till lägre priser och hyror är stora delar av befolkningen i dag utestängda från bostadsmarknaden på grund av bristande ekonomi, för kort kötid eller sociala problem. Reglerna kring kommunala bostadsköer bör reformeras så att områden med stor obalans på sin bostadsmarknad får möjlighet att fördela bostäder baserat på

objektiva behovskriterier och inte bara är begränsade till rak kötid som enda urvalskriterium. Tillgången på sociala kontrakt i hela bostadsbeståndet behöver säkras och regelverket för längden på boendetiderna ses över. För grupper utan sociala problem men med bristande ekonomi bör kommunala hyresgarantier användas i högre utsträckning.

LO VILL

- Reformera reglerna för kommunala bostadsköer så att rak kötid inte är det enda kriteriet.
- Säkra tillgång till sociala kontrakt i hela bostadsbeståndet.
- Utöka användningen av kommunala hyresgarantier.

ETT GOTT OCH TRYGGT BOENDE

Boendet behöver vara mer än ett tak över huvudet. Hur vi bor påverkar barnens uppväxtvillkor – hur vi lever och interagerar med varandra. Boendestandarden måste vara god. Trångboddhet och förslumning ska motverkas. I våra städer ska bostadsområdena eftersträva att vara blandade – både när det gäller upplåtelseformer och typer av bostäder. Bostadsområdet ska präglas av en god boendemiljö som är tryggt både för de boende och de arbetare som verkar där alla tider på dygnet.

Ett tryggt boende kräver stabila och förutsägbara hyror för alla som inte äger sitt boende själv. Därför värnar vi förhandlade hyror framför marknadshyror som åsidosätter besittningsskyddet.

På svensk bostadsmarknad ska ingen bli renoveräkt.

Inom ramen för bruksvärdessystemet ska hyrorna bland annat spegla bostadens standard. En stor renovering och standardhöjning bör därför speglas i högre hyror. Men samtidigt kan orimliga situationer uppstå där den boende tvingas till en högre standard och hyra än den har råd med och i praktiken tvingas bort från bostaden. I många fall kan även underhållsbehovet ifrågasättas. I stället verkar hyreshöjningen i dessa fall vara själva målet för åtgärden snarare än en nödvändig finansiering av densamma. Därför är det viktigt att hyresgästen ges inflytande över standardhöjningens omfattning så att besittningsskyddet inte åsidosätts i praktiken.

Vissa bostadsområden med hög andel hyresgäster med lägre inkomster står nu inför betydande renoveringsbehov. Lämpliga statliga stöd till renovering är därför nödvändiga.



LO VILL

- Se blandade bostadsområden både avseende upplåtelseformer och bostadstyper.
- Motverka renovräkning genom att hyresgästen ges inflytande över standardhöjningens omfattning.
- Ge ekonomiska stöd till renovering där underhållsbehoven är särskilt stora.



EKOLOGISKT HÅLLBARA BOSTÄDER

För LOs medlemmar är det självklart att vara engagerade i arbetet mot klimatförändringarna. Vårt engagemang bygger på vår insikt om omställningens absoluta nödvändighet men också på de möjligheter att bygga en mer rättvis ekonomi som omställningen erbjuder.

Samhällets klimatomställning innebär stora förändringar för våra bostäder.

Byggandet står för runt 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp. Nya bostäder måste i högre grad använda klimatsmarta material som trä eller utsläppsfri cement. Återbruk behöver bli vanligare och svinn undvikas. Det existerande bostadsbeståndet behöver energieffektiviseras och klimatanpassas snabbare än vad som sker idag. Ekonomiska incitament är inte nog.

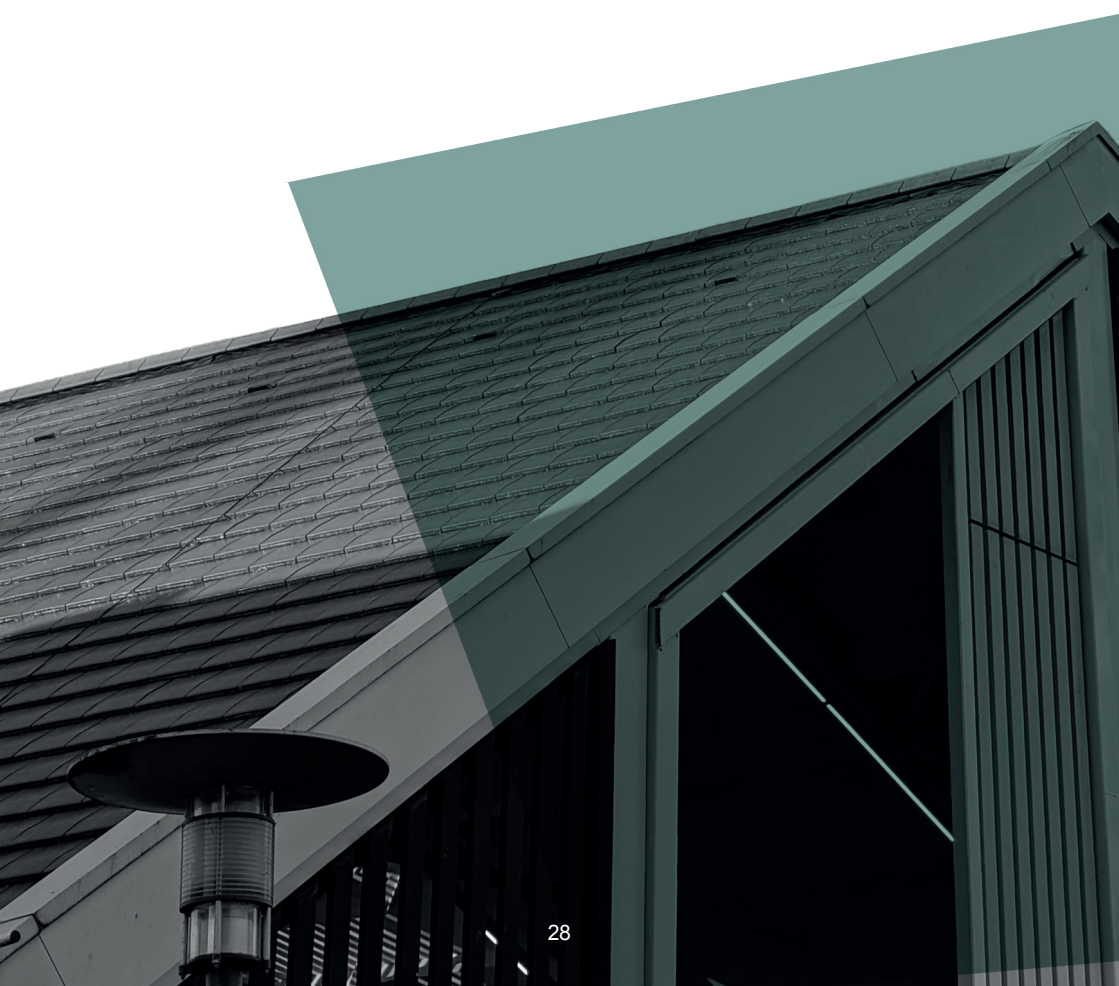


Då många energibesparande investeringar inte blir av trots att de är ekonomiskt lönsamma behöver energikraven på byggnader skärpas samtidigt som staten erbjuder lån till gynnsamma villkor för den fastighetsägare som tvingas investera men som saknar nödvändiga ekonomiska resurser.

Vid offentliga upphandlingar och byggstöd av olika slag bör man ställa krav på fossilfria och klimatsmarta lösningar.

ROT-avdraget bör begränsas till energi och klimatåtgärder. Ökad risk för översvämningar och värmeböljor behöver kompenseras med till exempel ökad plantering av träd, grönytor och vattendrag.

Nya material och arbetsmetoder kräver också ny kompetens hos arbetskraften. En utbildnings- och arbetsmarknadspolitik som möjliggör vidareutbildning och omskolning är nödvändig för att klara klimatomställningen.



LO VILL

- Energieffektivisera och klimatanpassa det existerande beståndet snabbare.
- Att nya bostäder i högre grad använder klimatsmarta material och att återbruk blir vanligare.
- Skärpa energikraven för byggnader och ge statliga lån till fastighetsägare som måste investera för att leva upp till de hårdare kraven.
- Begränsa ROT-avdraget till energi- och klimatåtgärder.
- Stärka branschens kompetens när det gäller nya material och arbetsmetoder som introduceras av klimatskäl.

