YTTRANDE

**[Datum]**

**[organisationsnamn]**

**Betänkande SOU 29017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster***

# Skriv något kort om er organisation/nätverk.

# Exempel: Nätverket för boende på Gatunamn består av boende som organiserat sig lokalt för att protestera mot renovräkningar i vårt bostadsområde. Vår Fastighetsägare vill renovera och höja hyran med XX procent vilket skulle få till följd att väldigt många av oss tvingas flytta.

**Sammanfattning**

# Enligt kommittédirektiven (Dir. 2015:83) var ett av utredningens uppdrag att undersöka hur reglerna om hyresrättsinnehavarnas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas. Vi anser att utredningen har misslyckats därvidlag.

# Kunskapsunderlaget i utredningen är bristfälligt, vilket påverkar utredningens problemställning och därmed de lösningar som föreslås. Vår huvudsakliga synpunkt är att utredningen har förbisett befintlig forskning samt erfarenheter från hyresrättsinnehavare, vilket leder till att den situation som råder på hyresmarknaden idag inte får en fullständig belysning. Utredningen har därmed inte uppmärksammat situationen som det breda samhällsproblem vi anser att detta är.

# Vi instämmer i somliga av utredningens förslag, men anser att dessa är långt ifrån tillräckliga för att stärka hyresrättsinnehavarnas situation, och för att få bukt med de problem som uppstår vid hyreshöjningar orsakade av standardhöjande åtgärder.

**Övergripande synpunkter**

Kommittédirektiven (Dir. 2015:83, s 2) lyfter fram att hyresrätten som bostadsform ska främjas och att hyresrätten innebär en möjlighet till boende oberoende av ekonomiska förutsättningar. Enligt vår mening spelar hyresrätten en nyckelroll för social hållbarhet, inte minst genom att bryta segregering. I själva utredningstexten är detta perspektiv nära nog osynligt. De sociala konsekvenserna av flyttning till följd av standardhöjande renoveringar uppmärksammas mycket summariskt. Detta är ett exempel på hur utredningen har misslyckats med att belysa ett befintligt forskningsläge.

Många forskare, i Sverige såväl som internationellt, har uppmärksammat konsekvenser av att boende tvingas flytta från sina hem (Baeten et al 2017; Mauritz, 2017; Thörn 2016; Franzén et al 2016; Söderqvist, 2012; Valli, 2015; Atkinson, 2015; Davidson 2009; Slater, 2009; Fullilove, 2005). Forskningsläget ger också flera förslag på varsam renovering, samt de värden som riskerar gå förlorade med dagens lagstiftning och praxis (Meurk, 2012; Vidén 2006). Sammantaget ger det befintliga forskningsunderlaget en långt mer allvarlig bild av situationen än den utredningen förmedlar.

Vi saknar också ett tekniskt kunnande från till exempel byggnadsingenjörer, som hade kunnat ge utredaren insikter om de tekniska förfarandena kring så kallade standardhöjande åtgärder. Det bristande kunskapsunderlaget får till följd att utredningen tenderar förlita sig på resonemang snarare än fakta. Ett exempel på denna tendens finns i de implicita antagandena om klimatmässiga fördelar med så kallade standardhöjande renoveringar (se SOU 2017:33 s. 410). Befintlig svensk forskning visar dock på att omfattande renoveringar är ineffektiva ur klimatsynpunkt (FriaTidningen, 2017)

Tyvärr finns det fler oroande brister i utredningen som tyder på att hyresrättsinnehavares perspektiv inte har tagits i tillräckligt beaktande i utredningen. Sammansättningen av sakkunniga och expertgrupp visar att juridisk kompetens har värderats långt högre än kunskap och erfarenhet från hyresrättsinnehavare och bostadsforskare. Vi vill se en bredare vetenskaplig representation. Vi vill också att hyresrättsrörelsen, som i Sverige idag utgörs av en mångfald organisationer och nätverk, ska erbjudas bredare representation. Att en fullständig bild av hyresrättsinnehavares situation saknas påverkar problemställningen i betänkandet.

Det grundläggande problemet som identifieras är rättspraxis i Hyresnämnden, som ofta utfaller till hyresvärdarnas fördel. För att råda bot på den maktobalans som råder föreslår utredningen en rad åtgärder. En av dessa är föreskrifter om samrådsprocesser, information och god sed, som dock inte ska vara bindande.

Vår uppfattning är att en ökad kunskap inte självklart stärker hyresrättsinnehavarna då dessa förslag ska omsättas i praktik. Ett reellt inflytande och medbestämmande är grundläggande för att omsätta kunskapen till praktik. Utredningen lyfter också fram att det tekniska och ekonomiska kunnandet enskilt ligger hos hyresvärdarna. En sådan utgångspunkt negligerar hyresrättsinnehavarnas erfarenheter och kunnande, lika väl som att det förbiser att hyresvärdarna i många fall naturligtvis inte kan sägas representera objektiv kunskap.

Ytterligare ett förslag är att ändra bedömningsgrunderna i ansökan om tillstånd i Hyresnämnden från att det inte är oskäligt mot hyresrättsinnehavaren att åtgärden genomförs till att åtgärden ska vara skälig mot hyresrättsinnehavaren. Vi instämmer i detta och vår förhoppning är att en sådan förändring förmår att stärka hyresrättsinnehavares ställning.

**Slutord**

Det finns tyvärr gott om exempel runt om i landet på hur så kallade standardhöjande åtgärder har lett till att människor tvingats flytta, exempel som lyser med sin frånvaro i betänkandet.

I avvägningen mellan hyresrättsinnehavarnas intressen av ett tryggt boende och hyresvärdarnas vinstintresse måste det finnas en politisk ambition att skydda det förra intresset. På ett generellt bostadspolitiskt plan antas ofta att möjligheterna till vinst för hyresvärdarna är en förutsättning för att råda bot på den nuvarande bostadsbristen.

Det hade varit önskvärt att betänkandet undersökte denna princips sanningshalt. Den marknadsmässiga utgångspunkten blir i sammanhanget en ledande princip vilket gör förslagen otillräckliga och tandlösa. Vi hade önskat att utredningen drevs av en större ambition av att värna hyresrätten ur ett miljömässigt och socialt hållbarhetsperspektiv.

En indikation på utredningens ambitioner finner man i skrivningar om att ”En central intention med föreslagen förändring är att färre hyresgäster ska behöva tvingas flytta.” (SOU 2017:33 s. 359) Även om man skulle lyckas i den ambitionen, är det inte tillräckligt att färre tvingas flytta. En rimlig politisk målbild är att ingen ska tvingas flytta.

Behovet av renovering och underhåll bör genomföras för sittande hyresrättsinnehavare, inte med köpstarkare, kommande boende som främsta målgrupp. Vår förhoppning är att utredningen kommer att väcka opinion kring dessa frågor, samt att de politiska ambitionerna höjs.

Vi ser gärna att en del av utredningens förslag lagstadgas, att ändra bedömningsgrunder i Hyresnämnden från inte oskäligt till skäligt kan förhoppningsvis stärka hyresrättsinnehavarnas förhandlingssituation. Men vi kräver också att hyresrättsinnehavarnas ställning ska utredas återigen och i grunden, med en mer jämn sammansättning av arbetsgrupper och ett kunskapsunderlag som ger frågan en fullständig belysning.

**Referenser**

Atkinson, R (2015). Losing One’s Place: Narratives of Neighourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement. Housing, Theory and society, 32 (August), 1-16. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053980>

Baeten, G; Westin, S; Pull, E & Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. Environment and Planning A, 49(3), 631-651. <https://doi.org/10.1177/0308518X16676271>

Fullilove, M (2005), Root Shock: How tearing up city neighborhoods hurts America, and what we can do about it. New Village Press.

Franzén, M; Hertting, N; Thörn, C. (2016). Stad till salu. Entreprenörsurbanismen och det offentliga rummets värde. ISBN 9789171734655. Daidalos, Göteborg.

Fria Tidningen, 2017-03-13*, En hållbar renovering möjlig*. https://www.fria.nu/artikel/127510

Mauritz, V. (2016). *Upplevelser av platsanknytning och psykisk hälsa I bostadsområden efter renovräkningar- en tvärsnittsstudie*. Psykologexamenuppsats, Institutionen för psykologi, Uppsala universitet.

Meurk, S (2011), Kulturhistorisk inventering av området Gränby, Uppsala.

Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. City, 13 (February 2015), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>

Söderqvist, S (2012), Bostadsförnyelse – för vem? Uppsala Universitet. [http://www.uppsatser.se/om/Sara+S%C3%B6derqvist/](http://www.uppsatser.se/om/Sara+Söderqvist/)

Thörn, C. (2016). Renovräkningens pris är alltför högt. Arkitekt 30 aug 2016. <https://arkitektur.se/debatt/renovrakningens-pris-ar-alltfor-hogt-2/> (2017-08-21).

Valli, C. (2015). A Sense of Displacement: Long-time Reisdents’ Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York. *International Journal of Urban and Regional Research*, *39*(6), 1191–1208. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12340

Vidén, S.; Reppen, L (2006), *Att under hålla bostadsdrömmen, kvaliteter och möjligheter i flerbostadshus från 1961-1975*, Formas.

Öresjö, E (2012), Miljonprogrammet, utveckla eller avveckla (s 85-100), *Upprustning och förnyelse utan social turbulens*, Formas (2012). <http://formas.se/Pa> geFiles/3678/miljonprogrammet\_utveckla\_eller\_avveckla.pdf