

YTTRANDE

2017-09-11

Jordens Vänner Uppsala

Betänkande SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Remissvaret avser huvudsakligen de avsnitt i utredningen som behandlar hyresgästers rättigheter och inflytande vid omfattande renoveringar.

Jordens Vänner är del av en större rikstäckande rörelse, vilken kräver en bostadspolitik som säkrar att klyftorna i samhället minskar, att bostadssegregationen minskar och att våra bostäder är klimatneutrala eller klimatpositiva och bidrar till alla människors hållbara livsstil. Vi i Jordens Vänner Uppsala har omfattande verksamhet kring lokala så väl som nationella bostadsfrågor. Vi deltar även i det lokala nätverket Bostadsvrålet Uppsala och var med och arrangerade det nationella bostadsforumet Bostadsvrålet 2016.

Målbilden för en bostadspolitik enligt Jordens Vänner

Bostadsmarknaden är inte vilken marknad som helst. Bostäder är våra hem och utgör grunden för vår trygghet. Statistik visar att uppemot 80 % av Sveriges invånare med utomeuropeisk bakgrund från Asien, Afrika och Latinamerika bor i hyresrätt. Det omvända gäller för svenskfödda invånare. Därtill är det allmänt känt att många låginkomsttagare bor i hyresrätt. Det är grundtryggheten för de här grupperna som bostadspolitikerna kan påverka genom att reglera marknaden. På så vis har svensk bostadspolitik exempelvis gjort det möjligt att undvika att de mest utsatta bor i särskilda hus (social housing) helt segregerade från andra. Vi har varit överens om att områden med billiga hyresrätter ska vara attraktiva för många människor med skilda sociala bakgrunder och inkomster.

Eftersom Jordens Vänner är en miljöförening kommer vi nu att mer utförligt ta upp de perspektiv vi saknar gällande en bostadspolitik som bidrar till en hållbar omställning av det svenska samhället i såväl social som ekologisk och klimatomfattig mening. Vi har då också stöd i de svenska miljömålen och Sveriges undertecknande av Klimatavtalet från Paris.

Jordens Vänner saknar i utredningen en heltäckande social konsekvensanalys av renoveringarna. Den analys av de sociala konsekvenserna som utredningen redovisar är undermålig. Det finns mycket mer forskning att gå igenom (se nedan) samt konkreta exempel på områdesrenoveringar som media bevakat och där nya grupper och föreningar dokumenterat sina perspektiv på händelseförloppet och de boendes möjlighet att påverka.

Om klimatmålen ska nås, och det i tid, är det nödvändigt att utnyttja det tillfälle som ges när renoveringarna av miljonprogrammets många bostadshus genomförs. Att bostaden har en viktig roll för att nå politiska klimatmål är ju inget nytt. Bostäderna förbrukar i runda tal en tredjedel av landets energi. LCA-analyser av byggprocesser visar också att byggandet bidrar till stor klimatpåverkan med de materialval som görs såsom betong och stål.

I utredningen påpekas bl.a. att juridiska processer (som följd av hyresgästers delaktighet) leder till uppskjutna/fördröjda renoveringar och att dessa kan ha oklara effekter på klimatutsläppen. Detta är en i högsta grad otillräcklig analys av effekter på klimatmålen. Jordens vänner vill se en grundlig utredning av vilka effekter på klimatet som pågående renoveringar ger samt slutsatser i form av adekvata åtgärdsförslag.

För att acceptera och uppskatta de förändringar det innebär i vardagen att leva hållbart måste människor känna delaktighet. Annars kommer omställningen till ett klimatneutralt samhälle inte att lyckas. I våra bostadsområden ska det vara en självklarhet att källsortera, att ha ett fungerande cykelgarage, lastcykelpool, elbilsladdplatser och bilpool, att hushålla med dricksvatten och varmvatten. De boende bör också ges möjlighet att odla en köksträdgård. Detta förändrar människors resvanor, konsumtionsvanor och påverkar mycket mer än vad själva husens klimatpåverkan gör. Dessutom kan bostadsområden ha egen energiproduktion som med fördel delägs av de boende, exempelvis genom andelsföreningar för byggande och skötsel av solcellsanläggningar.

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. 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 hänvisning till 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 klimatomfattiga 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, bostadsforskare och miljöförhållanden. 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. Omställningen till ett hållbart samhälle är vår tids ödesfråga därför borde utredningen även ha tagit till sig den kunskap som finns hos miljöforskare och inom miljöförhållanden när det gäller renoveringar.

Några av oss från nätverket Bostadsvrålet i Uppsala har i egenskap av hyresrättsinnehavare med erfarenhet av så kallat standardhöjande renoveringar fått besök av den enskilda utredaren och utredningssekreteraren, men upplever inte att dessa erfarenheter fått någon plats i betänkandet. Att en fullständig bild av hyresrättsinnehavares situation saknas påverkar problemställningen i betänkandet. Det grundläggande problemet som identifieras är rättspraxis i Hyresnämnden, som oftast 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 praktiken. 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 är beredda att avvakta och se om 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 principens sanningshalt. Den marknadsmässiga utgångspunkten blir i sammanhanget en ledande princip vilket gör förslagen otillräckliga och tandlösa. Vi hade sammanfattningsvis önskat att utredningen drevs av en större ambition av att värna hyresrätten ur ett miljömässigt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Det finns tyvärr också gott om exempel runt om i landet där hyresvärden använt miljöargument för att motivera renoveringens omkostnader för hyresrättsinnehavare under samrådsmöten och i informationsmaterial. Även genom att titulera renoveringsprojekt såsom "Gröna Gränby" eller "Hållbara Ålidhem". Detta kallar vi i miljöreformen för grönmalning eller greenwashing när klimat- eller miljöfördelarna med en åtgärd inte kan bevisas. Det här skapar ännu mer förvirring och dåligt samvete för de hushåll som enligt forskning i flesta fall lever mer klimatsmart än hushåll i områden där boendet ägs. Verkliga miljö- och klimatåtgärder ska självklart genomföras med boendes delaktighet och utan att hota deras möjlighet att bo kvar.

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. Frågan om hur renoveringar kan genomföras på ett sådant sätt att de bidrar till omställning till ett klimatneutralt samhälle behöver också mer utförligt belysas.

Referenser

- Atkinson, R (2015). Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood 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 renoveringar- 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/>
- Thörn, C. (2016). Renoveringens pris är alltför högt. *Arkitekt* 30 aug 2016.
<https://arkitektur.se/debatt/renoveringens-pris-ar-alltfor-hogt-2/> (2017-08-21).
- Valli, C. (2015). A Sense of Displacement: Long-time Residents' 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/PageFiles/3678/miljonprogrammet_utveckla_eller_avveckla.pdf