

1 **Följebrev Proposition 7:** 2 **Revidering av SFS Bostadspolitiska** 3 **ställningstagande**

4 Under verksamhetsåren 17/18 och 18/19 har styrelsen arbetat med att utveckla
5 SFS principprogram och ställningstaganden, varav en revidering av SFS
6 principprogram antogs av SFS fullmäktige 2019. Bakgrunden till arbetet är att det
7 har identifierats att principprogrammet och ställningstagandena ibland står emot
8 varandra, att åsikterna ofta är olika konkreta och att texterna ibland är
9 osammanhängande. Därför valde styrelsen 18/19 att lägga fram ett
10 principprogram som är enhetligt för att komma till ordning med problemet.
11 Tanken var att övriga ställningstaganden skulle uppdateras vid senare tillfällen
12 för att lättare se till att de är i enlighet med principprogrammet som är det
13 överordnade dokumentet. Styrelsen 19/20 har tagit vid detta arbete och föreslår
14 revideringar på SFS ställningstaganden.

15 Nedan redogörs för de föreslagna förändringarna. Observera att endast större
16 förändringar och inte omformuleringar eller mindre tillägg omnämns. I bilaga
17 återfinns SFS Bostadspolitiska ställningstagande där alla förändringar har
18 färgmarkerats.

19 **Motiveringar till förslag på ändringar**

20 **Övergripande**

- 21 ● Ett nytt namn föreslås på ställningstagandet för att alla ställningstaganden
22 ska följa samma form.
- 23 ● Dokumenthistoriken föreslås strykas på grund av att den ej är komplett och
24 att det inte finns med dokumenthistorik i Principprogrammet.
- 25 ● Flera revideringar har gjorts för att skapa en större enhetlighet med SFS
26 andra ställningstaganden och principprogrammet.
- 27 ● Formuleringförändringar av mindre betydelse har gjorts i dokumentet för
28 att förtydliga och höja läsbarheten.
- 29 ● Texten har bearbetats för att göra den mer tidlös genom att
30 nulägesbeskrivningar och tidsberoende fakta har tagits bort eller
31 omformulerats. SFS ställningstagande ska vara tidlöst och fungera
32 oberoende av hur omvärlden förändras.

- 33 • Fotnoter har tagits bort i hela dokumentet för att förbättra läsbarheten.
34 Dessa har använts för att förtydliga termer som är mycket enkla att slå upp
35 eller istället kan förklaras löpande i texten.

36 **1. Inledning**

- 37 • Inledningen har skrivits om för att skapa en enhetlig inledning av alla
38 ställningstaganden.
39 • Utdragen ur principprogrammet föreslås strykas då dessa delar anses vara
40 överflödiga.

41 **2.1 Rätten till bostad**

- 42 • Skapade ny rubrik för de tre styckena som tidigare låg direkt under
43 kapitelrubriken för att förtydliga dessas innebörd.

44 **2.2 Boende för studenter eller studentbostäder?**

- 45 • Tog bort meningen “Den juridiska formen “studentbostad” fyller däremot en
46 mycket viktig funktion så länge det råder bostadsbrist.” Det då det inte
47 finns någon övergripande juridisk bostadsform som kallas studentbostad.
48 Det finns en möjlighet att enskilda kommuner har den juridiska formen
49 men ställningstagande ska gälla hela landet och i övrigt tillför inte
50 meningen mycket då den även är tidsspecifik.

51 **3.1 Olika sätt att bo**

- 52 • Tog bort mening om att SFS studentbudget räknas ut årligen då det inte
53 stämmer och dess status är osäker. Det kan också anses för specifikt för ett
54 ställningstagande.

55 **3.8 Internationella studenter**

- 56 • Förändring av formulering angående bostadssituationen för internationella
57 studenter. SFS styrelse har åsikten att lärosäten har en plikt att informera
58 om bostadssituationen till internationella studenter redan innan de söker i
59 stället för först när studentens ansökan inkommit som det står i dagsläget.
60 Detta är en åsiktsförändring.

61

62 **Proposition 7:**
63 **Revidering av SFS Bostadspolitiska**
64 **ställningstagande**

65 Förslag till beslut

66 Styrelsen föreslår fullmäktige

67 att anta dokumentet "SFS ställningstagande: Studenters boendesituation"

68 i sin helhet.

SFS

ställningstagande:

Studenters

boendesituation

Innehåll

1. Inledning.....	1
2. Förutsättningar för boende	1
2.1 Rätten till bostad	1
2.2 Boende för studenter eller studentbostäder?	1
2.3 Levande bostadsområden	2
2.4 Vems ansvar?	2
3. Boende	3
3.1 Olika sätt att bo	3
3.2 Bostadsförmedling och bostadsköer	3
3.3 Rimliga hyror	4
3.4 Bostadsgaranti.....	4
3.5 Bostadsbidrag	4
3.6 En trygg andrahandsmarknad	4
3.7 Obligatoriska moment på annan ort	5
3.8 Internationella studenter	5
3.9 Underhåll av befintliga bostäder.....	5
4. Byggnad	5
4.1 Tillgänglighet och standard.....	6
4.2 Förutsättningar för byggnad.....	6
4.2.1 Allmännyttan	6
4.2.2 Investeringsstöd	6
4.2.3 Beskattning av bostäder.....	6
4.2.4 Planprocessen	7
4.2.5 Genomförandetid	7
4.2.6 Tillfälliga bygglov	7

1. Inledning

2 Detta ställningstagande är ett åsiktsdokument underordnat Sveriges förenade
3 studentkårers (SFS) principprogram vars syfte är att tydliggöra SFS åsikter i
4 specifika frågor. Ställningstagandet ska vara vägledande för SFS förtroendevalda
5 och kansli. SFS ställningstagande: Studenters boendesituation redovisar SFS
6 åsikter kring studenters boende. Med student avses i dokumentet studenter inom
7 utbildning på grund- och avancerad nivå samt forskarstuderande, om inget annat
8 anges.

2. Förutsättningar för boende

10 Alla studenter ska under sin studietid ha tillgång till trygga boendeformer.
11 Studentpopulationen är inte homogen och därför bör deras behov tillgodoses likt
12 övriga samhällsmedborgares, både till boendeformer och service i boendeyråden.
13 SFS anser att staten, regionerna och kommunerna ska ha ett gemensamt ansvar
14 för bostadsförsörjningen i Sverige, vilket underlättas genom kommunikation med
15 lärosätena.

2.1 Rätten till bostad

17 Tillgången till en bostad är en social rättighet. Brist på bostäder är ett stort
18 samhällsproblem som drabbar ekonomiskt svaga och på andra vis utsatta grupper
19 extra hårt. Studenter är en grupp som påverkas mycket av brist på bostäder, vilket
20 har en negativ påverkan på både hälsa och möjlighet att klara av studierna. Brist
21 på bostäder gör också att många tvekar inför att studera på en viss ort vilket
22 bidrar till en ökad snedrekrytering till landets utbildningar.

23 SFS ser bostadsbrist för Sveriges studenter som ett problem som hänger ihop med
24 en generell bostadsbrist för Sveriges medborgare, till följd av att byggande inte
25 matchar befolkningstillväxt och samhällsbehov. SFS anser att staten måste ta sitt
26 ansvar för att alla samhällsgrupper ska kunna få tillgång till en god bostad.

27 Det är tydligt att det krävs ett gemensamt ansvarstagande mellan stat, region och
28 kommun för att skapa en god boendesituation för landets studenter.

2.2 Boende för studenter eller studentbostäder?

30 Då studentpopulationen är en heterogen grupp finns det olika behov. Studenters
31 behov ska tillgodoses på samma sätt som övriga samhällsmedborgares. Det är
32 därför en mycket viktig utgångspunkt att det inte ställs lägre krav på studenters
33 boende än på boende för resten av befolkningen. Bostäder för studenter ska inte
34 vara en egen form av fysiska bostäder utan ska omfattas av samma regleringar
35 som övriga bostäder vad gäller standard och kvalitet.

36 Det ska finnas nog med bostäder som studenter kan efterfråga för att dedikerade
37 bostäder för enbart studenter inte ska behöva finnas. Alla människor ska ha rätt
38 till en permanent bostad med besittningsrätt. Ingen mår bra av att det ställs
39 ytterligare krav för att få kunna bo än att klara av att betala hyran.

40 Studenter är en av de grupper som drabbas mycket hårt i en situation där
41 bostadsbrist råder eftersom studenter generellt har en ansträngd ekonomi och ofta
42 måste flytta till nya orter för att studera. Många studenter är unga och har
43 därmed inte haft möjlighet att stå i bostadsköer under en lång tid. I en situation
44 med bostadsbrist är det därför viktigt att det finns bostäder dedikerade för
45 studenter, där studenter får bo under hela studietiden.

46 Det är också viktigt att de bostäder som byggs, i ett längre perspektiv ska kunna
47 användas av andra än studenter. Detta bidrar till en långsiktig samhällsplanering
48 och skapar incitament för nybyggnation, till skillnad från bostäder som utformats
49 på ett speciellt sätt. Byggnation av bostäder som speciellt utformats för en målgrupp
50 medför en osäkerhet om vad som händer med dem när målgruppen inte längre är i
51 behov av dem. En bostads målgrupp ska kunna förändras över tid.

52 **2.3 Levande bostadsområden**

53 Det är mycket viktigt att studenter har samma goda tillgång till samhällsservice
54 som övriga befolkningen, exempelvis tillgång till vård, skola och omsorg. Det
55 innebär också att det måste finnas en god infrastruktur samt en planering för att
56 det ska finnas den dagligvaruhandel som krävs. Även tillgång till rekreation,
57 såsom parker och plats för fritidsaktiviteter måste tillgodoses. Studenter är en del
58 av samhället och bostäder för studenter bör därför inte endast koncentreras till
59 vissa områden.

60 **2.4 Vems ansvar?**

61 SFS anser att staten, regionerna och kommunerna ska ha ett gemensamt ansvar
62 för bostadsförsörjningen i Sverige. Det ska vara statens ansvar att frågor rörande
63 bostadsförsörjning tas på allvar och att skapa förutsättningar för att undvika
64 bostadsbrist i landet. Därför ska staten tydliggöra vilka krav som ställs på regioner
65 och kommuner och skapa ekonomiska förutsättningar för byggande av bostäder
66 som kommer hela samhället tillgodo. Staten bör också sätta tydliga nationella mål
67 för byggande av bostäder och arbeta för att dessa uppnås. En annan viktig del i
68 statens främjande av nybyggnation är en aktiv markpolitik. Det betyder att staten
69 upplåter mark för byggande av bostäder om marken lämpar sig för bostäder.

70 SFS anser att kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska följas upp av staten.
71 Det behövs också tydligare krav på kommunerna att planera användandet av
72 mark. Genom kommunernas ensamrätt att bestämma hur marken inom
73 kommunen ska nyttjas, det så kallade planmonopolet, blir deras agerande en
74 nyckel för att skapa förutsättningar för bostadsförsörjningen. Kommunerna måste
75 precis som staten ta ett stort ansvar för att bedriva en aktiv markpolitik och
76 planera för att bostäder byggs för hela befolkningen i kommunen. Till exempel bör

77 kommunerna öronmärka mark för hyresrätter. Kommunerna måste också ta
78 ansvar för bostadsförsörjningen genom de allmännyttiga bostadsbolag de har
79 inflytande över.

80 Även regioner måste ta sitt ansvar och SFS vill att staten ställer tydligare krav på
81 denna nivå. Det är inte bara de kommuner som har lärosäten inom sina gränser
82 som ska ta ansvar för att det finns bostäder för studenter. Även kringliggande
83 kommuner måste ta ansvar för bostadsförsörjningen. Därför ska staten ställa
84 tydliga krav även på regioner och följa upp kraven.

85 Lärosätena ska ha ansvar för att ha en god dialog med kommun och region om hur
86 studentpopulation förväntas utvecklas, samt att verka för att kommunen förser
87 studenterna med bostäder. Lärosätena har också ett ansvar i att informera om
88 bostadssituationen på den eller de orter de befinner sig på, och att se till att
89 informationen ger en rättvisande bild av situationen till både till presumtiva och
90 befintliga studenter.

91 Det är däremot inte lärosätenas ansvar att försörja sina studenter med bostäder
92 genom att agera bostadsförmedlare eller bostadsförvaltare. Lärosätena ska dock ta
93 sitt ansvar och försäkra sig om att bostäder tillhandahålls till de internationella
94 studenter som enligt avtal har rätt att få en bostad i Sverige.

95 **3. Boende**

96 Det här avsnittet beskriver SFS syn på ett bra boende för studenter.

97 **3.1 Olika sätt att bo**

98 Vem som är student kan se väldigt olika ut och därför är behovet av bostäder olika
99 beroende på vilka studenter det åsyftas. Till exempel vill en del studenter bo
100 tillsammans med andra i ett kollektiv eller i en korridor medan andra studenter
101 vill bo själva. En grupp med särskilda boendebehov är studerande med barn som
102 ofta behöver större lägenheter. Det är viktigt att bostadsutbudet är anpassat efter
103 den blandade studentgruppen med boenden i olika former. SFS uppmanar därför
104 bostadsbolagen att tillhandahålla bostäder med olika typer av boendeform. Få
105 studenter har råd att köpa en bostad. Därför är det viktigt att det inte sker
106 ombildningar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter eftersom det minskar
107 tillgången på bostäder för studenter att hyra.

108 **3.2 Bostadsförmedling och bostadsköer**

109 Bostadsmarknaden kan vara rörig och det kan vara svårt att som nyinflyttad
110 student veta vilka bostadsbolag som finns på en ort. SFS anser att det ska finnas
111 en gemensam bostadskö för samtliga bostadsbolag i varje kommun eller geografisk
112 region men som fortfarande tillåter förekomsten av olika typer av kontraktsformer
113 med särskilda regler. En gemensam kö med tydliga regler skapar en tydlighet för
114 bostadssökanden och minskar risken för att vissa grupper diskrimineras. En
115 gemensam kö har också till fördel att kommunerna kan få en överblick över

116 efterfrågan på bostäder. Det är viktigt att alla studenter behandlas likvärdigt i
117 bostadsköerna. Särskilda regler kan dock få förekomma för studerande med barn
118 då de ofta befinner sig i en särskilt utsatt position.

119 **3.3 Rimliga hyror**

120 En student ska kunna studera på heltid med bara studiemedlet som inkomst. En
121 hyra som studenter har råd med är centralt för möjligheten att kunna bedriva
122 studier. Därför har SFS som utgångspunkt att hyran inte ska överstiga 35 procent
123 av en students inkomst i form av studiemedel och eventuellt bostadsbidrag. Av de
124 anledningarna motsätter sig SFS också ett införande av marknadshyror eftersom
125 SFS menar att det skulle missgynna studenter. Det är också viktigt att
126 bostadsbolagen inkomstkrav på hyresgästerna är rimliga och anpassade efter
127 studenters situation.

128 **3.4 Bostadsgaranti**

129 På en del orter finns vad som brukar benämnas som bostadsgaranti för studenter
130 vilket innebär att studenter är garanterade en bostad inom en viss tid, ibland i
131 kombination med att studenten måste uppfylla vissa kriterier. SFS ser att
132 bostadsgaranti kan fylla en funktion i situationer när bostadsbristen är hög, om de
133 bostäder som tillhandahålls håller en god kvalitet och standard. Många lärosäten
134 och studieorter använder löftet om en bostad vid studier som ett sätt att
135 marknadsföra sig och det är viktigt att detta inte skickar felaktiga signaler till
136 studenterna. För att uppfylla SFS definition av en bostadsgaranti ska bostäder
137 finnas tillgängliga för alla lärosätets studenter inom 30 dagar från kursstart och
138 under hela studietiden. Det ska finnas goda kommunikationer till och från
139 lärosätet och hyran ska motsvara högst 35 procent av studiemedlet. Bostäderna
140 ska i övrigt uppfylla kraven i lag och författning på standard och tillgänglighet.

141 En risk med bostadsgaranti är att kommuner istället för att ta ansvar för att lösa
142 bostadsbristen för alla medborgare, istället försöker lösa bostadsbristen för
143 studenter genom införande av en bostadsgaranti. SFS ser inte en bostadsgaranti
144 för studenter som en långsiktig lösning utan anser att hela samhällets bostadsbrist
145 måste byggas bort.

146 **3.5 Bostadsbidrag**

147 SFS är i grunden positiva till bostadsbidraget men anser att det ska utformas så
148 att studentens ålder inte spelar någon roll och att bidraget beräknas utifrån
149 inkomsten under varje termin istället för år. Det är viktigt att bostadsbidraget är
150 anpassat efter olika boende- och livssituationer och att regelverket är tydligt.

151 **3.6 En trygg andrahandsmarknad**

152 Andrahandsmarknaden kan fylla en viktig roll som ett komplement till den
153 ordinarie hyresmarknaden då en student behöver studera eller praktisera ett
154 kortare tag på en annan ort. SFS anser att det ska finnas trygga och rättssäkra

155 villkor för den som hyr i andra hand. Det ska inte vara möjligt att bo otryggt och
156 tvingas betala oskäligen hyra för att få någonstans att bo. För att öka tryggheten för
157 den boende ska det finnas krav på att kontrakt alltid ska skrivas. SFS anser att
158 kommuner eller geografiska områden ska ansvara för att det finns
159 andrahandsförmedlingar.

160 **3.7 Obligatoriska moment på annan ort**

161 Inom vissa utbildningar, till exempel lärar- och vårdutbildningar, kan det ingå
162 obligatorisk praktik där en student blir placerad på en ort så långt från
163 studieorten att det inte är möjligt att pendla. SFS anser att ingen ska tvingas stå
164 med dubbla boendekostnader för att kunna tillgodogöra sig sin utbildning. Det ska
165 vara lärosätenas ansvar att tillhandahålla en bostad om de inte kan erbjuda en
166 praktikplats till vilken det finns rimliga förbindelser från studieorten.

167 **3.8 Internationella studenter**

168 Internationella studenter är en särskilt utsatt grupp eftersom det kan vara svårt
169 att förstå hur den svenska bostadsmarknaden fungerar. Det kan också finnas
170 språkliga barriärer. Det är viktigt att lärosätena i sin marknadsföring informerar
171 presumtiva studenter om läget på den lokala bostadsmarknaden. Lärosätet ska
172 också erbjuda internationella studenter hjälp i sitt bostadssökande. Många
173 lärosäten förbinder sig genom avtal att tillhandahålla bostäder till internationella
174 studenter. I de fall lärosätena förbundit sig att tillhandahålla bostäder är det deras
175 ansvar att försäkra sig om att de bostäderna finns tillgängliga. Lärosätena kan
176 inte överlåta det ansvaret till studentkårerna eller andra studentdrivna
177 organisationer.

178 **3.9 Underhåll av befintliga bostäder**

179 I tider med hög bostadsbrist riskerar underhållet av bostäder att bli eftersatt när
180 människor blir tillfreds bara för att de får en bostad. En bra boendestandard är
181 viktigt för att må bra och kunna genomföra studierna. SFS anser att samma regler
182 och skatter ska gälla för underhåll oavsett om det är en bostadsrätt, hyresrätt eller
183 villa; det ska inte vara dyrare att renovera och underhålla en hyresrätt än
184 andra bostadstyper.

185 **4. Byggande**

186 I detta avsnitt beskrivs SFS syn på bostadsbyggandet. Behovet av nya bostäder är
187 ständigt aktuellt för att bekämpa och förhindra bostadsbrist. Förutom byggandet
188 av nya byggnader avsedda för bostäder är det också önskvärt att se över
189 möjligheter att konvertera befintliga byggnader, från början avsedda för annat
190 ändamål, till bostäder. I all omvandling och nybyggnation är det viktigt att
191 verksamheten sker med ett starkt hållbarhetsperspektiv. Hållbarheten måste avse
192 både sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter.

193 **4.1 Tillgänglighet och standard**

194 Studenter är inte en homogen grupp, utan är olika människor med olika
195 förutsättningar och livssituationer. Det innebär att de bostäder som byggs måste
196 hålla en standard och nå upp till tillgänglighetskrav som gör att alla kan bo och
197 vistas i dem.

198

199 Bostäder för studenter ska vara tillgänglighetsanpassade så att alla studenter,
200 oavsett funktionsförmåga ska kunna bo. Även den som inte själv behöver en
201 tillgänglighetsanpassad bostad kan vilja ta emot besök av personer som är i behov
202 av det. Studenter har samma behov och förutsättningar som alla andra människor
203 och kan inte förväntas bo sämre än andra, bara för att de är just studenter.
204 Bostäder för studenter måste därför uppfylla samma krav på standard som andra
205 bostäder.

206

207 I vissa fall kan regelverket och kraven på bostäder utgöra ett hinder för
208 bostadsbyggande. SFS menar att det kan vara av värde att kontinuerligt se över
209 om det finns regler som kan lättas upp eller formuleras om utan att
210 levnadskvaliteten i bostaden försämras. Detta gäller dock inte krav på att
211 lägenheter ska vara tillgängliga för alla. Grundläggande vid en sådan översyn är
212 att den ska gälla för alla bostäder, studenter ska inte särbehandlas i de ändringar
213 som föreslås.

214 **4.2 Förutsättningar för byggande**

215 **4.2.1 Allmännyttan**

216 De kommunalt ägda bostadsbolagen brukar benämnas som allmännyttan. De fyller
217 en särskild roll i att tillhandahålla bostäder till kommunens invånare, inräknat
218 studenter, och har därmed även ett socialt ansvar. SFS anser att det är mycket
219 viktigt att de kommunala bostadsbolagen tar ett särskilt ansvar för byggande av
220 bostäder och att inte utförsäljning av allmännyttans bostäder sker. För att detta
221 ska vara möjligt krävs tydliga ägardirektiv från kommunen.

222 **4.2.2 Investeringsstöd**

223 SFS ställer sig positiv till investeringsstöd för byggande av mindre hyresrätter. De
224 mindre hyresrätterna fyller en viktig funktion i samhället och bör därför
225 prioriteras. Investeringsstödet måste vara utformat så att det är långsiktigt,
226 förutsägbart och skapar incitament för att bygga fler billiga hyresrätter och
227 bostäder för studenter. Det ska även kopplas till krav på lägre hyror.

228 **4.2.3 Beskattning av bostäder**

229 SFS anser att den samlade beskattningen av bostäder ska vara neutral inför
230 upplåtelseformen. Hyresrätter ska inte beskattas hårdare än andra

231 upplåtelseformer då det resulterar i att hyresrätternas värde blir lägre och att
232 möjligheten att bygga hyresrätter försämras.

233 4.2.4 Planprocessen

234 Processen för att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt kallas för
235 planprocess. Det är viktigt att eftersträva en god balans mellan medborgarnas
236 möjlighet till inflytande i planprocessen och samhällets behov av en effektiv
237 process. SFS anser att planprocessen bör ses över för att undersöka om det går att
238 förkorta tiden mellan beslut och att byggnation påbörjas. Detta måste dock göras
239 med hänsyn till att det demokratiska inflytandet inte får äventyras.

240 4.2.5 Genomförandetid

241 När detaljplanen antas och byggrätter ges ska kommuner sätta upp tidsgränser för
242 genomförandet av planen. Att inte ge onödigt långa genomförandetid är ett viktigt
243 verktyg för att sätta press på byggbolagen att verkligen bygga på anvisad mark
244 och ett sätt att ta ansvar för att långa ledtider undviks.

245 4.2.6 Tillfälliga bygglov

246 För att möta akuta behov av bostäder ställer sig SFS försiktigt positiv till
247 bostadsbyggande på tillfälliga bygglov. Användande av tillfälliga bygglov får inte
248 ses som en permanent lösning på bostadsbrist utan som ett nödvändigt alternativ
249 tills tillräckligt många permanenta bostäder har byggts. Det är också mycket
250 viktigt att bostäder på tillfälliga bygglov håller samma standard som en
251 permanent bostad. Tillfälliga bygglov ska bara ges på redan detaljplanelagd mark.
252 Hyresvillkor för bostäder under tillfälliga bygglov ska vara tydliga och skapa
253 trygghet för hyrestagare.