



OHYRA I FOLKHEMMET

”**V**

AD KOSTAR DEN?” Mäklaren skruvade på sig, som om han befarade en dold mikrofon. Bra tänkt, eftersom jag var utskickad av radion. ”Det pratar vi inte om här. Vi tar det på mitt kontor”. Det var några år sedan på Dalagatan i centrala Stockholm. En trevlig, ljus trea med utsikt över Vasaparken, populärt då, glödhet i dag. Priset var 300 000. Misstänkt lite? Knappast. Snarare ofattbart mycket. Det var ju inte vilken marknad som

helst som lägenheten avyttrades på – utan en betydligt mindre ljus än själva lyan. Helt svart faktiskt.

Den svarta marknaden för hyreskontrakt är kanske lika mycket ett Stockholmsfenomen som ett annat närbesläktat ord – försök fråga en skåning vad ”stambyte” är och det sannolika är att vederbörande associerar till ympning av äppelträd alternativt globaliseringseffekter på etniska grupper.

Av Petter Olofsson

Redaktionschef på *Neo*

Foto av Fredrik Sweger

Hyresrätterna försvinner – trots att de efterfrågas. Men alla sorters bostäder förblir år efter år en bristvara både i storstäder och mindre kommuner. Politikerna har kapitulerat.

ATT MÄNNISKOR GLADELIGEN pungar ut med hundratusentals kronor (svartkontrakt uppskattas i dag kosta ungefär 150 000 kronor per rum i Stockholm) av skattade

pengar för att köpa något som, rent formellt, inte är till salu, och som inte – lagligen – kan säljas vidare, säger något. Det säger att det är svårt att få tak över huvudet i Stockholm – det står 200 000 personer i kö till en hyresrätt i Sveriges främsta tillväxtregion Stockholm. Men om problemen med hyresregleringar kanske i första hand är ett storstadsfenomen, är bostadsbristen ett problem för hälften av landets kommuner. Därför är bostadspolitiken en politisk ödesfråga.

I skrivande stund har kreditvärderingsinstitutet Fitch rankat Sverige som världens femte mest sårbara land på bomarknaden. Det är inget gott betyg. Hög belåning i storstadsregionerna är den direkta orsaken – men i sig resultat av en bostadspolitik som havererat. Sunt förnuft säger att det borde byggas

ungefär motsvarande efterfrågan. Det borde byggas lägenheter med olika upplåtelseformer i olika prisklasser för olika behov. Det borde kunna gå att hyra en lägenhet på dagen förutsatt att man är beredd att betala det pris någon vill ha på en självreglerande marknad. Det borde gå att hyra ut sin lägenhet på obegränsad tid. Så är det inte.

FÖLJANDE ÄR ETT försök att lista några av orsakerna till att Sveriges tillväxtregion Stockholm är en av få europeiska städer där det i praktiken är nästan omöjligt att få en hyreslägenhet, där priserna på bostadsrätter och villor mer än tredubblats på tio år och där det otillräckliga nybyggande som sker präglas av ineffektivitet på alla nivåer med onödigt höga priser som följd.

Vi börjar med hyrorna.

Hyresrätter behövs. Det finns en mängd anledningar till att människor inte vill äga sitt boende. Man kanske behöver en bostad för kortare tid på en annan ort till exempel – en borgerlig politik för sysselsättning utan att det finns lättillgängliga bostäder där jobben finns blir ganska ihålig. Eller man kanske inte har råd eller möjlighet att ta lån. Man kanske är ung, eller gammal. Men antalet hyresrätter sjunker kraftigt, de som finns ombildas till bostadsrätter och inga nya byggs. Inte så konstigt.

För ett byggbolag är det en ren chansning att bygga och förvalta hyreshus – det kan inte veta att det får igen investeringen. Orsaken är, bokstavigt talat, ett systemfel.

”Skiftnyckeln, AGA-fyren, dynamiten, kullagret, separatorn, fartygspropellern ...” och så *bruksvärdessystemet* som det står i Hyresgästföreningens

”På Östermalm var snittinkomsten strax under 300 000 kronor. Snitthyran var 866 kronor per år. På Tensta Allé var snittinkomsten 100 000 kronor. Och hyran 704 kronor.”

pamflett för det system som ser till att en stor del av organisationens anställda får en check den 25 varje månad. Jämförelsen av avgörande industriella uppfinningar med förhandlingar på hyresmarknaden kan man dra på munnen åt, och är väl i sin överdrivna ton ett tecken på att tiden trots allt rinner ifrån bruksvärdessprincipen. Men det är också ett tecken på att systemet har starka försvarare, även om argumenten börjar tunnna ut.

I KORTHET GÅR principen ut på att de hyror som förhandlas fram för de kommunala bostadsbolagen sätter tak även för privata värdar. Med andra ord motsatsen till marknadshyror, ett av de farligaste orden för en svensk politiker att ta i munnen.

Detta teknokratiska system tar väldigt lite hänsyn till vad folk faktiskt är beredda att betala för att bo på en viss plats – även

om läge är en av de indikatorer som används för att sätta hyra, får den inte fullt genomslag. Det som går att mäta blir i stället en teknisk nivå (antal rum, hustyp, standard) på ett visst boende – där, förenklat uttryckt, nytt är bra och gammalt är dåligt. En sliten lägenhet på Östermalm med kakelugnar kan vara billigare än en nyrenoverad lägenhet i en av miljonprogrammets förorter. I *Hyresregleringen och den ekonomiska segregationen* (2005) tog Stockholms stads statistikkontor fram siffror på uppdrag av Fastighetsägarna utifrån ett talande mikroperspektiv.

Man jämförde boende på fashionabla Torstenssonsgatan på Östermalm och på mindre renommerade Tensta Allé i Tensta. På Östermalm var snittinkomsten per hushåll strax under 300 000 kronor. Snitthyran per kvadratmeter var 866 kronor per år. På Tensta Allé var snittinkomsten per hushåll strax över 100 000 kronor. Och motsvarande hyra 704 kronor.

BRUKSVÄRDESPRINCIPEN MEDFÖR INTE heller att låginkomsttagare fått de där prisvärda lägenheterna på Östermalm. Svarta kontanter och kontakter har fördelat hyreskontrakten till de ekonomiskt starka, som därigenom indirekt sponsrats av boende i Tensta eller Spånga. År 2004 var snittinkomsten för boende i hyresrätt 59 procent högre på Östermalm än i Spånga/Kista. I Rinkeby har 70 procent av de boende utländsk härkomst, mot 14 procent innanför tullarna.

Alternativet till en hyresreglering, marknadshyror, skulle kanske därför inte leda till några större omflyttningar, paradoxalt nog. De med högre inkomster bor redan där de vill. Däremot skulle den svarta marknaden och kontakterna ersättas av en öppenhet och transparens – och högre hyror på Östermalm. Det är både rimligare och rättvisare.

Tillsammans med sin kollega Stellan Lundström på KTH har Hans Lind, professor i fastighetsekonomi på KTH, nyligen gett ut *Bostäder på marknadens villkor*.

Skriften formar sig till en välargumenterad appell för marknadsanpassade hyror. Enligt Lind är det en utveckling som redan är på gång, om än med bakslag.

– Enligt min åsikt saboterar [organisationen] Fastighetsägarna processen, så snart de har fått en eftergift har de begärt ytterligare en. Hyresgästföreningen var beredd att ge upp allmännyttans ledande roll och jag tror till och med att de var beredda på kraftiga hyreshöjningar i innerstäderna, men de ville ha kvar ett förhandlings-system. Fastighetsägarna ville att fastighetsägaren själv skulle sätta hyran, vilket är totalt politiskt orealistiskt utifrån dagens system. Man får ta ett steg i taget, säger Lind.

DET ÄR STORA intresseorganisationer och fastighetsbolag som bestämmer över svensk bostadspolitik; politikerna tycks ha kapitulerat. Fastighetsägarna har naturligtvis ett legitimt intresse av marknadshyror för att deras medlemmar ska kunna tjäna pengar på sina fastigheter. I Stockholm är det, som nämnts ovan, ofta andra som gör det.

I rapporten *Missbruket av hyresrätten* som Fastighetsägarna gav ut 2006 görs bedömningen att svarthandeln med hyreskontrakt omsätter 1,2 miljarder kronor varje år, och snittkostnaden för ett svartkontrakt i Stockholms innerstad var runt 300 000 kronor.

En parentes, men en viktig sådan, är att lagstiftningen också slår mot den som vill hyra ut en lägenhet i andra hand. Den som har en bostadsrätt måste först få tillstånd från föreningen för en sådan uthyrning (vilket i sig är



märkligt – bostadsrätten är inte en äganderätt som andra utan i praktiken försedd med starka förbehåll). Därefter får andrahandshyran inte överstiga vad som följer av bruksvärdessystemet: den som tror att det går bra att ta en hyra motsvarande de faktiska kostnaderna för räntor och avgifter får tänka om. Den som på grund av arbete eller studier måste hyra ut sin belånade bostadsrätt riskerar alltså att sponsra sin hyresgäst med ett antal tusenlappar i månaden. Eller finna sig i att andrahands-

hyresgästen kan gå till hyresnämnden och kräva pengarna tillbaka.

MEN NU VIDARE till hyresrättens fysiska hem. Huset. Om nu marknaden efterfrågar det, varför produceras det då inte fler bostäder? Anledningarna är legio – de låga incitamenten för att bygga hyresrätter har redan nämnts. Ytterligare två är omedelbara och konkreta – det finns ett stort behov av arbetskraft i form av byggnadsarbetare i Sverige och det råder för övrigt brist på byggmaterial. Inför hösten 2007 tycks således bristen på isoleringsmaterial vara det som stoppar byggandet.

Byggmarknaden är dessutom trögörslig med ett fåtal stora bolag. En företagsledare vid ett av landets få mindre byggbolag, som vill vara anonym för att bevara

goda relationer till kommunerna, anser att rigida byggnormer är en stor del av problemet. Ordet är ”tillgänglighetskrav” vilket i princip innebär att varje ny bostad som byggs ska anpassas till alla tänkbara behov, enligt ett intrikat system av normer och standarder.

– Kraven är olika från kommun till kommun, det är kommunens ansvar att se till att tillgänglighetskraven efterlevs, och det är billigare för kommunen att lämpa över ansvaret på ett byggbolag. Vi bygger inte i Lund till exempel, det blir för dyrt.

Företagsledaren säger att det finns en skillnad i vad folk vill ha och vad som i praktiken är ekonomiskt möjligt att bygga. Ska det vara billigt ska man bygga kompakt med få kvadratmeter, men byggnormerna gör att kvadratmetrarna som borde ha legat i vardagsrummet och köket enligt marknadens önskemål, i stället hamnar någon annanstans.

– Om man bygger nytt får man inte ha tvättpelare till exempel, då kommer rullstolsburna inte åt torktumlaren. Och försöker ett bolag pressa priserna genom att bygga likadana hus i fler länder, finns problemet att det saknas europeisk standard. En norsk rullstol är till exempel större än en svensk!

DET FINNS ANDRA faktorer som drar upp priset på nybyggnationen. Förra året gjorde konsultföretaget McKinsey & Company en studie kallad *Sveriges ekonomiska välstånd*. Där behandlas byggindustrins förfärande låga effektivitet. McKinsey bedömer att 30 procent av kostnaden för ett bygge kan härledas till ren ineffektivitet – stöld, fel, dåligt

”För att bygga ett badrum krävs minst fem olika arbetare och 20 moment innan man i lugn och ro kan uträtta sina behov.”

utnyttjande av maskiner, slöseri med tid och så vidare. Just tiden är intressant: den specialisering som i många andra branscher är en förutsättning för effektivitet har i byggbranschen blivit ett direkt hinder: ”Fack och företag har över tid byggt upp en struktur där vissa moment måste genomföras av en viss typ av arbetare [...] i byggindustrin har en alltför detaljerad uppdelning lett till alltför många överlämningar vilket leder till tidsförluster och ineffektivitet.”

De grundliga McKinsey-konsulterna har studerat hur det går till att bygga ett normalt svenskt badrum. Slutsatsen är att det behövs minst fem olika arbetare och 20 moment innan man i lugn och ro kan uträtta sina behov.

Professor Hans Lind kompletterar bilden av ett gammaldags skrävåsen:

– Det finns starka organisationer, fack och hantverksföretag, som vinner på det här systemet. Man kan se det spelteoretiskt: om ett företag skulle klampa in på ett annat företags område, då skulle ju någon annan förmodligen också ge sig in på ett område där de inte varit tidigare. Då är det enklare att hålla sig till sitt och göra som man alltid har gjort.

EN BOSTAD FÖRUTSÄTTER ett hus, och ett hus förutsätter en plats att bygga. Att Plan- och bygglagen måste reformeras råder det en bred enighet kring.

År 2000 var jag på en presskonferens efter en i raden av utredningar om byggande i Stockholm, där en av utredarna, en arkitekt, luttrat muttrade att ”om man skulle ta hänsyn till allt som står i PBL, så skulle inget kunna byggas i Stockholm överhuvudtaget”. I juni överlämnades en utredning från Bygghögskolekommittén till den ansvarige ministern Mats Odell. Men väldigt lite händer. Hans Lind har en egen analys av varför det verkar så svårt att reformera just PBL.

– Tyvärr är det ju så att riksdagspolitiker i Sverige har sin bakgrund i kommunalpolitiken, och de är obenäga att minska kommunernas makt.

FÖR PBL HAR en inbyggd obalans som gör exploaterande av mark för byggande till ett potentiellt sett dyrt och segdraget vågspel. För det första kan kommunens beslut inte överklagas. Ett nej är ett nej. Ett ja är däremot bara ett kanske. För när kommunen väl sagt sitt, kan närboende och olika intresseorganisationer träda in och fördröja processen i årtal. Förespråkare för bevarande, i motsats till förändring, har en stark ställning i Sverige alltsedan striden om Almarna, då det å andra sidan gick väldigt fort att riva i Stockholm. En bättre balans mellan rimlig snabbhet i processen från idé till byggstart behövs, och rättssäkerhet i form av möjligheter att överklaga beslut till en högre instans. Just överklagandemöjligheterna utreds nu också och regeringen kommer att föreslå förbättringar och en instansordning – men inte tidsgränser för PBL-ärenden som vissa röster i debatten föreslagit.

För några månader

sedan var jag tillbaka i grannhuset till den svartsålda lägenheten på Dalagatan för att titta på en annan, helt lagligen utbud till försäljning. Denna gång var jag utsänd av mig själv i jakten på ett nytt boende. ”Renoveringschans” stod det i annonsen, och alla med insikter i Stockholms glödgheta bostadsmarknad förstår genast att det är lika med att inte en målarpensel släppts innanför tröskeln sedan huset byggdes. Fyran såldes senare för 5,5 miljoner, oräknat de två miljoner fastighetsmäklaren uppskattade renoveringsbehovet till.

DET ÄR VÄLDIGT mycket pengar. När jag talar med professor Hans Lind, säger han att ett klassiskt tecken på en bubbla är när köpare börjar känna att de måste slå till nu, eftersom priserna bara kommer att stiga.

Jag köpte faktiskt nyligen en lägenhet. Professor Linds utsaga känns obehagligt bekant. ☞



DETTA MÅSTE GÖRAS:

en mer effektiv och rättvis fördelning av det befintliga beståndet av hyresrätter, eftersom det skulle komma ut på den vita marknaden. Inte minst unga människor och nya svenskar, som ska ut på arbetsmarknaden för första gången, skulle lättare få en bostad än i dag när de är hänvisade till att betala stora pengar för svartkontrakt eller låna rekordstora summor till en bostadsrätt – om de ens får låna. På dagens arbetsmarknad har inte alla en fast tjänst.

Marknadshyror skulle också stärka incitamenten att bygga fler hyreslägenheter, underhålla dem väl och inte minst dämpa drivkrafterna att omvandla dem till bostadsrätter.

FRÅGAN OM MARKNADSHYROR utreds nu av regeringen – med hänsyn till EG-rätten – efter att Mats Odell gett nya direktiv till utredningen om allmännyttans villkor. Men det finns reformidéer om en mjuk övergång till marknadshyror sedan tidigare: Det enklaste är att börja med att skrota bruksvårdesprincipen för nybyggda lägenheter och tillåta att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om hyran i en annons- och budgivningsprocess. Precis som i dag sker med bostadsrätter och egnahem.

Utmaningen består i att respektera alla redan ingångna avtal och hyresgästens besittningsskydd. Därför måste det även på en fri hyresmarknad finnas lagar och regler så att inte hyran kan höjas hur som helst av hyresvärderna. Det bör också bli möjligt att genom kontrakt binda hyran på olika lång sikt, precis som de som köper bostadsrätt binder sina lån. Detta fungerar utmärkt på andra håll i världen.

OM DETTA NU blir för svårt att genomföra på grund av alla rädslor för marknadshyror och starka särintressen, finns det annat som regeringen borde kunna ändra på över en natt. Tillåt bostadsrättsinnehavare att hyra ut lägenheter med fri prissättning till exempel. Det som i Norge och Finland – och de flesta andra länder för den delen – utgör en väsentlig del av bostadsbeståndet. På så vis skulle en uppsjö av privata hyresvärdar kunna uppstå. Det förutsätter att äganderätten stärks så att en bostadsrättsförening inte kan lägga in veto mot andrahandsuthyrningar.

Men framför allt måste bostadsmarknaden avregleras för att hyresrätten som boendeform ska räddas. Borgerliga politiker som inte vågar införa marknadshyror säljer i stället ut hyresrätter som bostadsrätter. Jackpot för dem som får köpa till underpriser. Tragiskt för levande, dynamiska städer som behöver de låga trösklarna och den flexibilitet som den fria hyresrätten ger. ☞

INFÖR MARKNADSHYROR!

FÖRESPRÅKARE AV HYRESREGLERINGAR brukar förr eller senare hamna i ett försvar av den blandade staden. Och visst är det säkert så att en eller annan faktiskt sitter på ett hyreskontrakt som vederbörande inte skulle ha haft råd med i annat fall. Men all tillgänglig statistik visar att de som har kontakter och kontakter skaffar sig lägenheter som en fri marknad skulle ha prissatt mycket högre. I praktiken blir därför dagens system dubbelt orättvist: det gör det dyrare att bo i områden som en marknad skulle ha satt ett lägre pris på, och subventionerar dem som bor i attraktiva områden. Detta är helt orimligt.

Ett införande av marknadshyror skulle innebära

en mer effektiv och rättvis fördelning av det befintliga beståndet av hyresrätter, eftersom det skulle komma ut på den vita marknaden. Inte minst unga människor och nya svenskar, som ska ut på arbetsmarknaden för första gången, skulle lättare få en bostad än i dag när de är hänvisade till att betala stora pengar för svartkontrakt eller låna rekordstora summor till en bostadsrätt – om de ens får låna. På dagens arbetsmarknad har inte alla en fast tjänst.

Marknadshyror skulle också stärka incitamenten att bygga fler hyreslägenheter, underhålla dem väl och inte minst dämpa drivkrafterna att omvandla dem till bostadsrätter.

FRÅGAN OM MARKNADSHYROR utreds nu av regeringen – med hänsyn till EG-rätten – efter att Mats Odell gett nya direktiv till utredningen om allmännyttans villkor. Men det finns reformidéer om en mjuk övergång till marknadshyror sedan tidigare: Det enklaste är att börja med att skrota bruksvårdesprincipen för nybyggda lägenheter och tillåta att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om hyran i en annons- och budgivningsprocess. Precis som i dag sker med bostadsrätter och egnahem.

Utmaningen består i att respektera alla redan ingångna avtal och hyresgästens besittningsskydd. Därför måste det även på en fri hyresmarknad finnas lagar och regler så att inte hyran kan höjas hur som helst av hyresvärderna. Det bör också bli möjligt att genom kontrakt binda hyran på olika lång sikt, precis som de som köper bostadsrätt binder sina lån. Detta fungerar utmärkt på andra håll i världen.

OM DETTA NU blir för svårt att genomföra på grund av alla rädslor för marknadshyror och starka särintressen, finns det annat som regeringen borde kunna ändra på över en natt. Tillåt bostadsrättsinnehavare att hyra ut lägenheter med fri prissättning till exempel. Det som i Norge och Finland – och de flesta andra länder för den delen – utgör en väsentlig del av bostadsbeståndet. På så vis skulle en uppsjö av privata hyresvärdar kunna uppstå. Det förutsätter att äganderätten stärks så att en bostadsrättsförening inte kan lägga in veto mot andrahandsuthyrningar.

Men framför allt måste bostadsmarknaden avregleras för att hyresrätten som boendeform ska räddas. Borgerliga politiker som inte vågar införa marknadshyror säljer i stället ut hyresrätter som bostadsrätter. Jackpot för dem som får köpa till underpriser. Tragiskt för levande, dynamiska städer som behöver de låga trösklarna och den flexibilitet som den fria hyresrätten ger. ☞