

Bostäder istället för bostadspolitik

| av Per Heister

I Stockholm finns massor av bostadspolitik men inga bostäder att hyra, i Bryssel är det tvärtom. Ingen bostadspolitik men massor av lägenheter. Och visst är det regleringarna och politiken som ställer till det.

UNDER RUBRIKEN UTHYRES finns på Dagens Nyheters hemsida en dag i mitten av november 60 poster att studera. För att vara en miljonstad är det naturligtvis anmärkningsvärt. Och ändå är det inte hela sanningen.

Vid närmare granskning visar sig några av de 60 posterna i själva verket vara annonser om svartförsäljning av

biljetter till en rockkonsert på Globen.

(Den enda likhet med lägenhet är väl det föreslagna priset för biljetterna som närmar sig månadshyran för en tvårummare i Bryssel.)

Desperata Yasmin svarar för 14 av de återstående 57 posterna. Yasmin erbjuder ingen lägenhet utan formulerar sin desperation över att det är omöjligt att få bostad i Stockholm. Hon är beredd att

betala nästan vad som helst för nästan vilken lägenhet som helst eftersom hon har fått jobb i Stockholm men saknar bostad.

Övriga dryga 40 annonser för bostäder är samtliga andrahandsobjekt till svindlande priser. Alltifrån en etta för 350 kronor/natt – en månadskostnad på drygt 10.000 om Yasmin slår till på den – till 85 möblerade kvadratmeter på Östermalm för 25.000 kronor/mån.

Enligt SCB skulle det vid samma tid finnas 307 lägenheter till uthyrning i sk allmännyttiga bolag i hela Stockholms län. Jämförbara siffror för staden saknas. En god gissning är nog att nästan alla dessa finns i länets utkanter – Norrtälje, Hallstavik och kanske någon i Botkyrka. Kanske finns det några i Stockholm men i så fall finns de inte på marknaden utan fördelas av bostadsförmedlingen efter social förtur. Prioriterade fall svarar för merparten av förmedlingens ca 3.500 lägenheter årligen. Vanligt folk har ingen chans.

Yasmin och andra som får jobb i huvudstaden eller kommer in på någon utbildning, tvingas ägna mängder av kraft och tid till att skaffa sovplats. De får söka efter en säng hos avlägsna släktingar, kamrater som tillhör de privilegierade som ärvt en trea efter mormor eller som bor kvar hos föräldrarna i villan i Årsta.

Det finns barn i Stockholm vars föräldrar behållit sina gamla studentbostäder i 25 år för att överlämna dem till barnen när de blir vuxna. Det finns rika personer. Det finns de med goda kontakter till exempel i bostadsföretagen eller Nobelstiftelsen. De kan lösa sina boendeproblem. Övriga är chanslösa. De får sätta upp sina lappar på lyktstolpar och el-skåp i fåfänga förhoppningar på turen.

Nyttillträdande har inte på hyresmarknaden i Stockholm att göra.

Bostad i Stockholm kan man bara få om man väljer att bo i villa eller bostadsrätt och är beredd att lägga upp en rejäl slant. Och eftersom hyresmarknaden kollapsat stiger priserna på de kvarvarande bostäderna mycket snabbare än de annars skulle gjort. Tydligast syns

Den som söker bostad i Stockholm har ett helvete.

Den som söker bostad i Bryssel hamnar däremot i himmelriket.

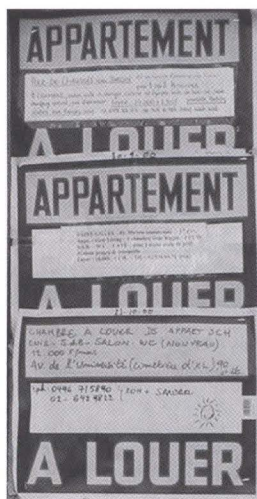


FOTO: Rikard Talling



det på prisnivåerna sommarstugor inom pendlingsavstånd från Stockholm nått. Man hårdtrar inte mycket om man hävdar att det nästan är

omöjligt att hitta en vinterbonad sommarstuga inom fem mil från Stureplan under miljonen. Och då handlar det ofta om 50 kvadratmeter "hopsnickrade bräddor". Unga familjer som inte klarar av att ta sig in på hyresmarknaden eller storknar för att låna upp 2–3 miljoner för bostad i stan är däremot ofta beredda att hosta upp dubbelt eller tre gånger så mycket som en sommarstuga var värd för fem-sex år sedan för att sedan lägga ut ännu mera pengar på att försöka göra den beboelig.

Det vi ser i Stockholm är resultatet av vad socialdemokrater och hyresgäströrelsen skrytsamt kallar för den sociala bostadspolitiken.

VÄRLDENS MEST REGLERADE?

Sverige har världens mest reglerade bostadsmarknad med större politikerinflytande än på något annat håll – numera bara Kuba och Nordkorea undantaget. Det vi ser är effekter av regleringar och sociala ambitioner. Alla skall ha rätt till en bra lägenhet till ett bra pris. Och så har man organiserat marknaden för att detta skall förverkligas. Hyrorna regleras genom förhandlingar på gammalsovjetiskt sätt. Det allmänna, det vill säga kommunerna äger betydande delar av bostäderna och byggandet liksom rivandet styrs av normer för hur många och stora bostäder vi behöver. Det är uträknat av myndigheterna.

Det har genom åren dessutom varit viktigt för den styrande majoriteten att själva byggandet regleras så att den industrin kan vara en aktiv komponent i bekämpandet av konjunkturerna. Med planering av byggandet kan man i teorin se till att det byggs mycket när andra industrier sviktar och arbetslösheten ökar. När vi å andra sidan har högkonjunktur skulle byggindustrin kunna parera den genom att krympa kostymen lite.

Erfarenheterna är förskräckande. Den politiska planeringen har i praktiken förvärrat alla de problem den skulle lösa. Inget annat land har en sådan obalans i bostadsmarknaden som Sverige.

Några utmärkande drag för Sverige är att det finns nästan inga smålägenheter med lägre standard för den mindre bemedlade – student eller lågavlönad – att börja med. Alla dessa revs på femtiotalet eftersom statsmakterna beslutade att alla svenskar skulle ha en god bostad – ett rum, vardagsrummet oräknat, att leva i. Ettor passade inte i normerna, ännu mindre om de var små eller hade låg standard, det vill säga var billiga.

Den svenska bostadsmarknaden är liksom jordbruket alltid i kris. Är det dåliga tider är det problem och om tider blir goda är det också problem, men andra. På orter och i tider då det inte är bostadsbrist är det kris för de offentli-

ga bostadsföretagen för att de har gigantiska volymer av outhyrda lägenheter. Just nu när det finns 307 lägenheter till uthyrning i allmännyttan i Stockholms län har alla län utom Gotlands och Halland fler lediga lägenheter än huvudstadsregionen. I övriga landet finns det 29.659 tomma lägenheter vilka gör de kommunala bostadsföretagen till en krisbransch i desperat behov av statsbidrag i mångmiljardklassen från en eller annan regeringsakut.

Dessa obalanser förstärker varandra. Bostadsbrist uppstår när vi är mitt i högkonjunktur, som nu. Då upptäcker våra politiker att man måste ge fler byggtillstånd än under lågkonjunktur. Men under högkonjunkturen stiger byggkostnaderna och stora byggsatsningar just då riskerar att dra upp lönenivåerna och förvärra inflationen.

Den konventionella socialdemokratiska visdomen är att dessa problem måste lösas genom ännu flera politiska ingrepp. Mer hyreskontroll, mer subventioner och flera kommunala bostäder. Just nu slås hyresgästföreningen i hela landet men hårdast i Stockholm mot alla försök till förändringar av bostadspolitiken. Riksordföranden för hyresgästerna slås för nya kommunala bostäder i Stockholm och mot att den borgerliga majoriteten avpolitiserar boendet. Den socialdemokratiska regeringen vill lagstifta mot att kommunerna försöker finna lösningar på problemen.

De slås för den s k sociala bostadspolitiken. Mer av den medicin som håller på att förlama Stockholm – och en mängd kommuner runt om i landet.

998-40

Den som söker bostad i Stockholm har ett helvete. Den som söker bostad i Bryssel hamnar däremot i himmelriket. Det är svårt att tro sina ögon.

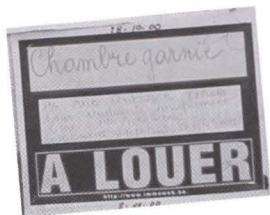
Här finns allt. För alla. Det är bara att välja och vraka.

I Bryssel skräpar alla "uthyres"-skyltar ned. Finns det några alls i Sverige?

Det finns ingen samlad överblick över bostadsmarknaden i Bryssel. Massor av lägenheter utbjudes genom skyltar på huset och via vanliga annonser. Men titta in på www.Vlan.be och sök under Appartements – location, Brabant et Bruxelles. Där på Belgiens antagligen största hemsida med bostadsannonser hittar man vad Yasmin antagligen skulle uppleva som Paradiset. Samma dag som DN:s andrahandsuthyrning omfattade drygt 40 objekt fanns det 998 lägenheter att hyra i Bryssel med omgivning. Drygt 200 är möblerade – inte nödvändigtvis andrahandsuthyrningar som vi känner dem utan flertalet på mycket lång sikt.

Närmare 800 omöblerade förstahandslägenheter att hyra alltså. Det skall villigt erkännas att standarden inte är jämförbar. Här har det inte haft bygg-





normer och duktiga svenska hantverkare. Och ingen energipolitik har krävt tre- eller fyrglasfönster. Men det är en

marknad vilket betyder att priset är en funktion av kvalitet, standard, läge, karaktär etc.

(För en svensk är det förvånande också att antalet kvadratmeter sällan framgår. Men det är vid närmare eftertanke rätt naturligt. Eftersom här inte prisregleras är ju ytan ointressant. Priset sätts inte per kvadratmeter utan beroende på vad värden tror att han kan få betalt. I annonserna är det därför viktigare att ange hur många rum det är, hur köket är utrustat, antalet badrum och andra kvalitetsaspekter.)

Och det är köparens marknad.

Lägenheter finns och det är bara egen kräsenhet som avgör hur lång tid det tar att skaffa en hyreslägenhet. Är det bråttom struntar man i Vlans hemsida och ringer en mäklare och beskriver hur stor lägenhet man skall ha, var i Bryssel man vill bo och hur mycket man är beredd att betala. Efter en stund faxar mäklaren förslag på lägenheter att titta närmare på. Så gör man upp om tid, mäklaren hämtar med bil och så kör han runt för att visa de lägenheter som verkar passa önskemålen. Lägenhet efter lägenhet står ledig. Det är lätt att hitta 20–30 lägenheter att studera men mäklaren blir som regel irriterad om man är för kräsen. Standardiserad ersättning för mäklaren är att han tar hand om den första månadshyran från värden, som tack för att han fixat hyresgäst. Hyresgästen betalar inget till mäklaren.

Den som söker bostad är kung. Han är kund och blir behandlad så.

Som med alla andra varor finns det nämligen i Bryssel ett lager av lägenheter kring vilka ännu ingen affär gjorts. Vårdarna slåss om kunderna på samma sätt som säljarna av alla andra varor. Man kan pruta på priset, förhandla om målning, byta golv, ja det är en marknad.

I Stockholm är rädslan stor att marknad just när det gäller bostäder betyder dyrare bostäder trots att väl fungerande marknader alltid annars betyder billigare och bättre.

Hur är det då i Bryssel? Jo, som på alla marknader. Billigare och bättre. Visst kan det kosta 40.000 kronor/mån att hyra 250 kvadratmeter på Grand Place men generellt är hyresnivån betydligt lägre. 4–5 km från Grand Place – jämför med Johanneshov eller kanske Gärdet ned mot Värtan i Stockholm kostar 120 kvadratmeter med terrass och närmare 100 kvadratmeter trädgård 7.000 svenska kronor i månaden.

Ett nästan lika stort Penthouse i två våningar med talkbjälkar, öppen planlösning och altan på 20 kvadratmeter 20–25 minuters promenad från Grand Place – i nästan fashionabel del av staden med shopping runt hörnet – kostar 6.000 kronor/månaden.

Och ingen lägenhet är den andra lik. Inga normer har likriktat. Därför finns det många lägenheter som har 4–5 meter i tak, det finns ettor, det är vanligt med terrasser/altaner. Det finns paradvåningar och det finns billiga smålägenheter. Möblerat och omöblerat. Kök som är tiptop och sådana där man själv får installera kylskåp. Den billigaste lägenheten på Vlans hemsida den här dagen i mitten av november var en etta i en villa i förort till vilken man får åka pendeltåg 15 km. Den kostade knappt 1.300 kronor. I Bandhagen i Stockholm fanns en andrahandslägenhet på 58 kvadratmeter för 8.000 kronor.

För den som kommer nyttillträdande på bostadsmarknaden är skillnaderna enorma. Stockholms sociala bostadspolitik har inga bostäder att erbjuda. Bryssel, utan bostadspolitik, erbjuder så mycket att välja på att det nästan blir frustrerande. Allt finns. Nu.

Och för den som vill äga sin bostad, i flerfamiljshus, villa eller "town house" är prisnivåerna påtagligt lägre än i Stockholm. En rörlig marknad betyder ju att den är effektiv och därmed blir priskonkurrensen verklig. Och priserna relativt låga. Andelslägenheter kostar en femtedel av vad samma yta kostar i Stockholm. Låt vara att inte heller den drabbats av svenska kvalitetsnormer och därför inte har treglasfönster och kanske för kort hatthylla.

"ALLAS RÄTT TILL BOSTAD"

Allt det andra i den svenska bostadspolitikerna då? Allas "rätt till bostad" – då menas som framgår inte att det finns bostäder men väl att även människor med sociala problem skall få bo-, besittningsrätt så att man inte blir vräkt, hyreskontroll så att värden inte chockhöjer hyran?

I Bryssel fungerar också det mycket bättre.

Belgisk bostadspolitik består i huvudsak av en lag som stipulerar standardiserade hyreskontrakt. Det kan man göra undantag från men regeln är följande:

Kontraktstiden är nio år. Uppsägningstiden för hyresgästen är första året tre månader, sedan två och efter tre år en månad. Hyresvärden har ingen uppsägningsrätt om man inte bryter mot avtalet på andra punkter – vandaliserar, inte betalar hyran etc. – eller om han själv önskar disponera bostaden då uppsägningstiden är 6 månader och förenad med skadeståndsparagrafer samt vid kontraktidens utgång då han har 6 månaders uppsägningstid. Hyran får under de nio åren bara justeras enligt indexparagrafer.

Hyresvärden i Bryssel gör normalt inga kontroller av den nye hyresgästens sociala bakgrund, arbete och inkomstförhållanden. Två villkor som ingår i det standardiserade hyreskontraktet löser dessa problem. Hyresgästen måste dels försäkra bostaden dels också lämna en



bankgaranti eller deponera tre månads-
hyror på särskilt konto. Depositionen
återfår man när hyresförhållandet avslu-
tas och man gemensamt synat lägenheten
och kommit överens om att skiljas åt.
Om hyran inte betalas fungerar ju de tre
månadsdepositionerna som en kompen-
sation.

Det är ju inget problem att bli vräkt om hela stan
står full av lediga lägenheter. Men vräkt blir man inte i
första laget av två skäl. Standardkontraktens strikta regler
är det ena skälet. För det andra är det svårt för värden att
få lägenheten uthyrd varför han/hon normalt anstränger
sig att behålla sina hyresgäster. Det tar sig olika
uttryck. Ibland visar värden serviceambitioner – vilket
rent allmänt annars är en bristvara i Belgien. Någon gång
kan den som önskar flytta få förslag om justering av
hyran för att stanna. Uppsägningstiderna är långa i Bel-
gien. För att skydda hyresvärdarna snarare än hyresgäs-
terna.

Hur kan det bli så här. Varför finns det bostäder att
hyra i Bryssel men inte i Stockholm? Det enkla svaret är
ju att det är en marknad där rörlighet är ett nyckelord. I
Bryssel flyttar man om kraven på bostaden ändras.
Bostäderna är olika och prismetanismen fungerar fullt
ut. Större bostad, bättre läge, högre kvalitet ger högre
hyra. Och man kan hitta lägenheter med
lägre hyra, lägre kvalitet men centralt läge.
Alla kombinationer finns. De boendes pre-
ferenser slår igenom.

PRIMITIV BYTESHANDEL

Därför flyttas det mycket i Bryssel. Man byter upp sig
och ner sig. Och man behöver aldrig hålla på en lägen-
het för eventuella kommande behov. Flyttar två ungd-
omar ihop behöver de inte sitta och tjuvhålla på den ena
bostaden för att ha ryggen fri om de inte passar ihop.
De kan omedelbart hitta nya bostäder om de inte vill bo
tillsammans mera.

Av samma skäl finns det ju ingen bytesmarknad. Var-
för försöka matcha min trea med någon som har såväl
etta som två att byta med när man helt separat kan hyra
den etta och tvåa man vill ha utan krav på att de skall
ha samma ägare och på att den ägaren är intresserad av
just min trea? Byteshandel på det sättet har ju helt upp-
hört på alla andra marknader. Numera byts inte kardad
ull mot komjölk eller mjöl.

För hyresbostäder har man i Sverige valt att stanna
kvar på den primitiva byteshandelns nivå.

Kan vi då få det som i Bryssel också i Stockholm och
i Sverige? Javisst. Det är ju egentligen bara att avveckla
den sociala bostadspolitik. De problem vi ser är över-
gångsproblem av samma karaktär som när kommunist-



men i Sovjetblocket avvecklades. Men det är
lättare att avveckla den svenska bostadspoli-
tiken än Sovjetstaten. Här finns ju annat som
fungerar

Men en avveckling kräver en strategi för att
inte drabba de som tagit sig in på hyres-

marknaden enligt de regler som hittills varit rådande.
Det vore tragiskt om de som de senaste åren tvingats
betala 100.000 per rum i svarta pengar för sin hyreslä-
genhet – jo det lär vara dagspriset för hyreskontrakt i
Stockholm – förlorar de fördelar de betalat så dyrt för
genom att statsmakterna plötsligt ändrar de spelregler
som gjorde att det kostat multum att ta sig in på hyres-
marknaden. Spelreglerna måste ändras med försiktig-
het och med omtanke inte bara om de som tillkommer
på marknaden utan också med ett öga på de som redan
finns där.

Men med den reservationen är det viktigt
att vi vänder upp och ned på den svenska
bostadspolitik. Den är asocial.

ETT FÖRSTA STEG

Den borgerliga majoriteten i Stockholm fri-
gör nu kommunala hyresbostäder till marknaden. Där-
igenom kapitaliseras de svarta värden som varje hyresgäst
i Svenska Bostäder och Familjebostäder sitter på. Att
komma in på hyresmarknaden i centrala delar av Stock-
holm kostar alltså minst 100.000 kronor i svarta pengar
per rum. Det är det värde som Svenska Bostäders hyres-
gäster sitter på redan innan fastigheten de bor i omvand-
las till bostadsrätt. När hyreslägenheten blir bostadsrätt
förvandlas svarta värden till vita och på samma gång
som bostaden blir belåningsbar stiger det synliga vär-
det. Och för den som säljer och är beredd att flytta någon
annanstans blir värdet ännu mycket större. Därigenom
frigörs bostäder och på sikt kommer det att innebära en
normalisering av prisnivån och hela marknaden.

Den borgerliga majoriteten i Stockholm svarar där-
för med sina försäljningar till de boende för ett första
och viktigt steg mot en avpolitisering av bostadspolitik.
Men det måste finnas en pluralism – det måste också
finnas hyreslägenheter – på marknaden. Och det kräver
en avreglering och avveckling av den socialdemokratis-
ka bostadspolitik. Det viktigaste är antagligen att göra
upp med den prisreglering vi har kvar – om än från tid
till annan ”reformerad” – från andra världskriget.

I Stockholm finns det massor av bostadspolitik men
inga hyreslägenheter. I Bryssel finns det massor av lägen-
heter och nästan ingen bostadspolitik. Undras vad Yas-
min föredrar.

Per Heister (pheister@europarl.eu.int) är redaktör för Svensk
Tidskrift och hyr centralt i Bryssel.

