



Vissa bostadspolitiska åtgärder

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder samt fem motioner som väckts med anledning av propositionen.

Propositionen innehåller förslag om två lagändringar.

Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. Denna tillståndsplikt föreslås upphöra att gälla vid utgången av juni 2007.

I propositionen föreslås vidare en ändring i lagen om kommunalt stöd till boendet. Förslaget innebär att lagen kompletteras med bestämmelser som möjliggör för de kommuner som så vill att lämna hyresgarantier för vissa hushåll i syfte att underlätta för dessa att hyra en egen bostad.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna.

I betänkandet finns en reservation och två särskilda yttranden. I reservationen (s, v, mp) yrkas avslag på regeringens förslag om att upphäva tillståndsplikten vid överlåtelser från kommunalt ägda bostadsföretag.

Utskottet har som ett led i beredningen av detta ärende den 19 april 2007 anordnat en offentlig utfrågning på temat Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt? Programmet för utfrågningen och en utskrift av den stenografiska uppteckning som gjordes vid tillfället har tagits in som bilagor till betänkandet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Ärendet och dess beredning	4
Propositionens huvudsakliga innehåll	4
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Ändring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag	5
Ändring i lagen om kommunalt stöd till boendet	12
Övriga bostadspolitiska förslag	14
Reservation	16
Ändring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag, punkt 1 (s, v, mp)	16
Särskilda yttranden	19
1. Övriga bostadspolitiska förslag, punkt 3 (v)	19
2. Övriga bostadspolitiska förslag, punkt 3 (mp)	19
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	20
Propositionen	20
Följdmotioner	20
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	22
<i>Bilaga 3</i>	
Program för den offentliga utfrågningen	24
<i>Bilaga 4</i>	
Offentlig utfrågning	27
Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt?	27
Bilder från den offentliga utfrågningen	78

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Ändring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Därmed bifaller riksdagen proposition 2006/07:61 i denna del och avslår motionerna 2006/07:C2, 2006/07:C3 yrkande 1, 2006/07:C4, 2006/07:C5 och 2006/07:C6 yrkande 2.

Reservation (s, v, mp)

2. **Ändring i lagen om kommunalt stöd till boendet**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet. Därmed bifaller riksdagen proposition 2006/07:61 i denna del.

3. **Övriga bostadspolitiska förslag**

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C3 yrkandena 2–5 och 2006/07:C6 yrkandena 1 och 3.

Stockholm den 15 maj 2007

På civilutskottets vägnar

Carina Moberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Andreas Norlén (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Fredrik Lundh (s) och Mats Sander (m).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Civilutskottet tar i betänkandet ställning till regeringens proposition 2006/07: 61 Vissa bostadspolitiska åtgärder samt fem motioner som väckts med anledning av propositionen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut samt motionsförslagen finns i *bilaga 1*, och lagförslagen finns i *bilaga 2*.

Utskottet har som ett led i beredningen av detta ärende den 19 april 2007 anordnat en offentlig utfrågning på temat Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt? Programmet för utfrågningen finns i *bilaga 3*, och en utskrift av den stenografiska uppteckning som gjordes vid tillfället har tagits in som *bilaga 4* till betänkandet.

Två skrivelser, från Fastighetsägarna Sverige samt från en privatperson, har inkommit till utskottet med anledning av propositionen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen ger följande sammanfattning av propositionen.

I propositionen redovisar regeringen sin syn på bostadsfrågorna samt anger riktlinjerna för den fortsatta bostadspolitiken. Utöver dessa överväganden föreslår regeringen två lagändringar som ytterligare steg i arbetet med att utforma en modern bostadspolitik med mindre av hämmande reglering och skadliga subventioner och mer av konkurrens, valfrihet och kommunalt självbestämmande.

Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. Denna tillståndsplikt föreslås upphöra att gälla vid utgången av juni 2007.

I propositionen föreslås en lagändring som möjliggör för de kommuner som så vill att lämna hyresgarantier för vissa hushåll i syfte att underlätta för dessa att hyra en egen bostad.

Utskottets överväganden

Inledning

Propositionen innehåller förslag om ändringar i två lagar, lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt lagen om kommunalt stöd till boendet. I motionerna finns förslag gällande lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt vissa andra bostadspolitiska frågor. Utskottet behandlar först de två av regeringen framlagda lagförslagen med motstående motionsförslag och i avslutande avsnitt de övriga motionsförslagen.

Ändring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motstående motionsförslag. Utskottet har samma uppfattning som regeringen om de skäl som talar för ett upphävande av tillståndsplikten för överlåtelse från kommunalt ägda bostadsföretag.

Jämför reservation (s, v, mp).

Bakgrund

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) innehåller två kapitel. I 1 kap. allbolagen finns bestämmelser om vad som avses med ett allmännyttigt respektive kommunalt bostadsföretag samt vissa villkor som gäller för dessa bolag. Med ett allmännyttigt bostadsföretag avses enligt lagen ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs utan vinstsyfte, som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och som har godkänts som ett allmännyttigt bostadsföretag. Med kommunalt bostadsföretag avses ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över. Nästan alla bostadsföretag som faller under allbolagen är kommunala bostadsföretag. Det finns bara en handfull privata allmännyttiga bostadsföretag.

I 2 kap. allbolagen anges att det krävs tillstånd för överlåtelse när en kommun eller ett företag som kommunen har det bestämmande inflytandet över överlåter aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag eller i ett företag genom vilket kommunen utövar det bestämmande inflytandet över ett kommunalt bostadsföretag. Sådant tillstånd krävs också när ett kommunalt bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad i vilken kommunen eller det

kommunala bostadsföretaget upplåtit bostadslägenhet med hyresrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Vad som sägs om fast egendom skall även gälla tomträtt.

Enligt lagen skall tillstånd till en överlåtelse inte lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) eller vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

I en promemoria som upprättats inom Finansdepartementet föreslås att 2 kap. allbolagen, där den s.k. tillståndsplikten regleras, upphävs. Promemorian har remissbehandlats varefter ett avslutande remissmöte har hållits.

Propositionen

Regeringen föreslår att 2 kap. allbolagen skall upphöra att gälla. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2007. Innebörden i lagförslaget är att kravet på tillstånd för överlåtelse av fast egendom respektive aktier i ett kommunalt bostadsföretag upphävs. Vidare innebär förslaget att det krav som ställs i lagen på information till hyresgästerna före sådan överlåtelse eller ansökan om tillstånd upphävs.

Som skäl för förslaget hänvisar regeringen bl.a. till kritiken mot tillståndsplikten. Huvudpunkterna i kritiken mot regleringen anges vara att den innebär ett betydande ingrepp i den kommunala självstyrelsen, att den inte är en nödvändig förutsättning för hyressättningen enligt hyreslagen, att kraven på rättssäkerhet och förutsägbarhet inte är uppfyllda samt att regelverket inte är konsekvent. I propositionen utvecklar regeringen sin syn i dessa frågor. I korthet anför regeringen bl.a. följande.

Genom tillståndsplikten hindras i praktiken kommuner från att sälja hyresbostäder. Lagen inskränker således den kommunala självstyrelsen på bostadsförsörjningens område. I sitt yttrande över den lagrådsremiss som föregick införandet av allbolagen kritiserade Lagrådet den föreslagna lagen för att den inskränkte den kommunala självstyrelsen på ett sådant viktigt område som bostadsförsörjningen.

Enligt allbolagen skall tillstånd till överlåtelse av bostäder inte lämnas om det kan befaras att överlåtelsen kan leda till att de kommunala bostadsföretagens hyror inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i hyreslagen eller vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. Tillämpningen av bruksvärdesprincipen vid hyressättning innefattar i första hand en jämförelse med hyresnivån hos kommunalt ägda bostäder. Bedömningen av en skälig hyresnivå kan emellertid under vissa förutsättningar göras utifrån en jämförelse med andra bostäder. I hyreslagen finns bestämmelser som gör det möjligt att bestämma bruksvärdeshyra på annat underlag än de kommunala företagens hyressättning. Även om de kommunala bostadsföretagen har en särskild

ning i hyreslagstiftningen så står och faller bruksvärdessystemet som sådant inte med de kommunala bostadsföretagen och dessas hyresnormerande roll.

Länsstyrelsernas prövning av om tillstånd till en överlåtelse skall lämnas kan till viss del sägas utgå från ett antagande om vilka argument som kan komma att åberopas i framtida hyresförhandlingar. Detta förhållande kan enligt regeringen inte anses tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. När det gäller regelverkets bristande konsekvens konstaterar regeringen bl.a. att kommunala bostadsföretag inte finns i alla kommuner och att det heller aldrig funnits något krav på att varje kommun skall ha ett eget kommunalt bostadsföretag. Vidare hänvisas till att det enligt allbolagen inte fordras tillstånd för överlåtelse av bostäder om förvärvaren är ett annat allmännyttigt bostadsföretag eller en kooperativ hyresrättsförening, trots att varken privata allmännyttiga bostadsföretag eller kooperativa hyresrättsföreningar är hyresnormerande. Det fordras inte heller tillstånd för överlåtelse av bostäder om överlåtelsen utgör ett led i att fullgöra ett avtal mellan kommunen och Statens bostadskreditnämnd eller om överlåtelsen varit ett villkor för statligt stöd som lämnats till kommunen av Bostadsdelegationen.

Regeringen hänvisar vidare till att ett upphävande av tillståndsplikten kommer att underlätta för en kommun och för ett kommunalt bostadsföretag att skapa en blandning av upplåtelseformer också i det befintliga beståndet samtidigt som hyresgästernas valfrihet ökar.

I ett särskilt avsnitt redovisar regeringen sin syn på den informationsplikt till hyresgästerna i samband med tillståndsprövningen som finns reglerad i 2 kap. 4 § andra stycket allbolagen. Enligt denna bestämmelse skall berörda hyresgäster informeras om den planerade överlåtelsen och beredas tillfälle att yttra sig innan beslut om överlåtelse fattas eller för det fall att ansökan görs tidigare, innan ansökan görs. En uppgift om hyresgästernas inställning till överlåtelsen skall också fogas till ansökan om tillstånd. Regeringen framhåller att då någon ansökan inte kommer att behöva lämnas in när tillståndsplikten upphävts är det naturligt att även informationsplikten upphävs. Vidare redovisar regeringen överväganden i fråga om huruvida fastighetsägaren ändå bör åläggas en viss informationsplikt till berörda hyresgäster innan en försäljning sker. Det konstateras att flera skäl talar emot en sådan generell informationsplikt för hyresvärdar i samband med planerade överlåtelser. Regeringen hänvisar också till att allmännyttiga bostadsföretag enligt 1 kap. 3 § allbolagen skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget. Enligt regeringens mening torde en överlåtelse av en fastighet med tillhörande byte av ägare och hyresvärd vara av sådan betydelse för berörda hyresgäster att det kan betraktas som en naturlig del i företagets boendeinflytandeverksamhet. Ett allmännyttigt bostadsföretag kan därför förväntas informera sina hyresgäster om förändringen så tidigt som detta av affärsmässiga skäl låter sig göras.

Avslutningsvis i fråga om allbolagen redovisar regeringen sina skäl till att inte nu lägga fram förslag till ändringar i 1 kap. allbolagen och sin bedömning av vissa frågor som regleras där. Det gäller bl.a. frågan om utdelningsbegränsningen för allmännyttiga bostadsföretag och begreppen allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag.

Motionerna

I samtliga fem motioner som väckts med anledning av propositionen finns yrkanden om avslag på regeringens förslag till ändring av allbolagen. Yrkandena är formulerade som avslag på förslaget avseende upphävande dels av tillståndsplikten, dels av informationsplikten till hyresgäster i samband med överlåtelse.

Carina Moberg m.fl. (s) framhåller i motion C4 den betydelse som de allmännyttiga bostadsföretagen haft och fortfarande har på bostadsmarknaden. När det gäller de skäl som i propositionen anförs för tillståndspliktens upphävande hänvisar motionärerna till att tillstånd till försäljning lämnats i flertalet fall och att tillståndsplikten således inte inneburit den inskränkning av den kommunala självstyrelsen som regeringen hänvisar till. Vidare anförs att tillståndsplikten behövs för tillämpningen av hyreslagen och bruksvärdesprincipen samt att utförsäljningen av kommunala bostäder riskerar att leda till höjda hyror. Motionärerna anser också att en utförsäljning av de mest attraktiva delarna av de kommunala bostadsbestånden kommer att leda till svårigheter för kommunerna att ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Problemen för ungdomar och studenter på bostadsmarknaden framhålls särskilt. Slutligen framhålls värdet av den regel om information till hyresgästerna i samband med försäljning som finns i allbolagen.

Motsvarande argument ligger också till grund för avslagsyrkandena i motionerna C2 av Christina Zedell m.fl. (s) och C5 av Marie Nordén och Berit Andnor (båda s). I motion C2 framhålls att konsekvenserna av en upphävd tillståndsplikt kommer att bli särskilt allvarliga i Stockholmsregionen. I motion C5 hänvisar motionärerna till förhållandena i Åre och de allmännyttiga bostadsföretagens betydelse på denna ort.

I motion C3 av Egon Frid m.fl. (v) ifrågasätts de av regeringen angivna skälen för att ta bort tillståndsplikten. Motionärerna anser inte att denna reglering inneburit ett stort ingrepp i den kommunala självstyrelsen eftersom tillstånd till försäljning lämnats i flertalet fall. Regleringen har inte heller lett till minskad valfrihet på bostadsmarknaden utan förhindrat en ökad boendesegregation. Vidare framhålls att tillståndsplikten behövs för tillämpningen av hyreslagen och vikten av en informationsplikt till hyresgästerna i samband med försäljning. I motionens yrkande 1 föreslås att riksdagen avslår regeringens förslag om ändring i allbolagen.

Även i motion C6 av Jan Lindholm m.fl. (mp) föreslås att regeringens förslag om ändring av allbolagen avslås av riksdagen (yrkande 2). Motionärerna anser att konsekvenserna av en borttagen tillståndsplikt inte har

analyserats tillräckligt. Man pekar bl.a. på risken för inlåsnings effekter, ökad segregation och höjda hyresnivåer. Vidare föreslås att informationsplikten i samband med försäljning skall behållas. Motionärerna anser att denna informationsplikt är viktig bl.a. för att de boende skall kunna agera för att välja alternativa lösningar, som att bilda en kooperativ hyresrättsförening.

Utskottets ställningstagande

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag och systemet med tillståndsprövning infördes efter ett förslag från den socialdemokratiska regeringen hösten 2001 (prop. 2001/02:58). Redan i detta sammanhang hade mycket stark kritik riktats mot det föreslagna systemet. I sitt yttrande med anledning av den lagrådsremiss som föregick propositionen kritiserade Lagrådet den föreslagna lagen för att den inskränkte den kommunala självstyrelsen. Enligt den uppfattning som Lagrådet också i tidigare sammanhang givit uttryck för är handhavandet inom kommunerna av bostadsförsörjningen och bostadspolitiken i första hand en kommunal angelägenhet, som i princip skall utövas av dem som av invånarna i kommunen har valts att besluta härom. Lagrådet konstaterade vidare att det framlagda lagförslaget skulle innebära att överlåtelser av kommunala bostadsfastigheter blir helt beroende av att tillstånd meddelas av en statlig myndighet och att tillståndsprövningen endast motiverades av behovet av underlag för tillämpning av bruksvärderingarna i hyreslagen eller av jämförelsematerial vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. I sitt yttrande väckte Lagrådet frågan om huruvida den föreslagna inskränkningen av kommunernas beslutanderätt kunde anses proportionerlig i förhållande till det statliga intresse som den var avsedd att tjäna. Lagrådet framhöll också att det kriterium för vägran av tillstånd som angavs i lagförslaget skulle ge utrymme för högst subjektiva bedömningar.

I samband med riksdagsbehandlingen av regeringsförslaget (bet. 2001/02:BoU4) ställde sig de partier som ingår i den nuvarande regeringen i en gemensam reservation bakom Lagrådets kritik. Denna kritik har därefter årligen upprepats i samband med olika riksdagsärenden. Det har således aldrig funnits någon tvekan om vilken inställning som partierna i den nya riksdagsmajoritet som bildades efter valet 2006 har haft i den aktuella frågan. Det har också redan från början stått klart att ett avskaffande av systemet med tillståndsprövning har varit en prioriterad fråga för den regering som bildades hösten 2006.

Utvecklingen på bostadsmarknaden och tillämpningen av tillståndsprövningen under de fem år som förflutit sedan allbolagen trädde i kraft har visat att kritiken mot systemet med tillståndsprövning varit befogad. Förutom de mer svårbedömbara följderna av inskränkningen av den kommunala självstyrelsen har farhågorna om en tillämpning av tillståndsreglerna som upplevs som godtycklig och inkonsekvent besannats. En och samma tillståndsmyndighet har gjort olika bedömningar av försäljning av hus med

i princip identiska förutsättningar. Tillstånd har i andra fall vägrats med hänvisning inte bara till rådande förhållanden utan även till de förhållanden som bedömts bli fallet efter framtida renoveringsåtgärder. Det har också hävdats att handläggningen av tillståndsärenden varierat mellan länsstyrelserna, alltifrån en mycket strikt tillämpning av det i lagen angivna tillståndskriteriet till en prövning där fler förhållanden vägs in. Dessutom finns, som regeringen framhåller, redan i lagen undantag från det grundläggande tillståndskriteriet, dvs. försäljningens inverkan på tillämpningen av bruksvärdesreglerna, som är inkonsekventa. Tillstånd fordras således inte för försäljning till privata allmännyttiga bostadsföretag eller kooperativa hyresrättsföreningar trots att en försäljning även i dessa fall innebär att de överlåtna lägenheterna inte längre ingår i underlaget vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna. Även ytterligare undantag från tillståndsprövningen i lagen visar enligt regeringens och utskottets uppfattning på regelverkets bristande konsekvens.

Regeringen redovisar i propositionen en genomgång av de skäl som talar för avskaffandet av tillståndsprövningen vid överlåtelse av kommunalt ägda bostäder och ett upphävande av 2 kap. allbolagen. Det gäller att regelsystemet innebär ett betydande ingrepp i den kommunala självstyrelsen, att den inte är en nödvändig förutsättning för hyressättningen enligt hyreslagen, att kraven på rättssäkerhet och förutsägbarhet inte är uppfyllda samt att regelverket inte är konsekvent. Regeringens bedömning i dessa frågor har ovan i korthet återgivits. Utskottet har samma uppfattning som regeringen om de skäl som talar för ett upphävande av tillståndsplikten för överlåtelser från kommunalt ägda bostadsföretag och utvecklar därför inte här ytterligare sin syn i dessa frågor.

När det gäller de argument som framförs i de aktuella motionerna kan utskottet konstatera att motionärerna uppenbarligen gör en annan bedömning än regeringen och utskottet såväl av betydelsen av det kommunala självbestämmandet i lokala bostadspolitiska frågor som av de övriga förhållanden som anses tala mot systemet med tillståndsprövning. Vidare tycks motionärerna utgå från uppfattningen att ett avskaffande av tillståndsprövningen i sig skulle utgöra ett hot mot de kommunala bostadsföretagen och deras roll på bostadsmarknaden. Utskottet vill därför särskilt framhålla att det framlagda lagförslaget inte innebär något ställningstagande när det gäller de kommunala bostadsföretagens roll. Däremot innebär det ett ställningstagande till var det avgörande inflytandet över kommunernas bostadsföretag skall utövas. Enligt utskottets uppfattning är det varje enskild kommun som skall ha rådighet över sina bostadsföretag och deras roll på den lokala bostadsmarknaden. Det är således de enskilda kommunerna som skall avgöra om och i så fall hur man vill utnyttja de möjligheter till överlåtelser som upphävandet av tillståndsplikten öppnar för.

I motionerna lyfts särskilt fram frågan om den informationsplikt till berörda hyresgäster som ingår som en del i tillståndsförfarandet vid överlåtelser. Motionärerna vänder sig mot att informationsplikten upphävs som

en följd av ett upphävande av tillståndsprövningen. Som framgått ovan har regeringen i ett särskilt avsnitt i propositionen övervägt denna fråga. Regeringen gör sammanfattningsvis bedömningen att ett upphävande av informationsplikten i samband med tillståndsprövningen är en naturlig följd av att tillståndsplikten upphävs. Regeringen hänvisar emellertid till att allmännyttiga bostadsföretag redan enligt 1 kap. 3 § allbolagen skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget. Enligt regeringens mening torde en överlåtelse av en fastighet med tillhörande byte av ägare och hyresvärd vara av sådan betydelse för berörda hyresgäster att det kan betraktas som en naturlig del i företagens boendeinflytandeverksamhet. Utskottet delar regeringens bedömning av den aktuella frågan. Ett allmännyttigt bostadsföretag kan således även i fortsättningen förväntas informera sina hyresgäster om en överlåtelse så tidigt som detta av affärsmässiga skäl låter sig göras.

Utskottet har, som framgått ovan, i samband med beredningen av detta ärende anordnat en offentlig utfrågning på temat Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt? Under utfrågningen redovisades uppgifter som visar att fördelningen på olika aktörer och upplåtelseformer på de lokala bostadsmarknaderna redan i dagsläget i hög grad skiljer sig mellan olika kommuner. Av de anföranden som hölls av företrädare för landets två största kommuner, dvs. Stockholms stad och Göteborgs stad, framgick att man också i kommuner med likartade förutsättningar gör delvis olika bedömningar av de kommunalt ägda bostadsföretagens roll och vad den förestående lagändringen kommer att innebära. Stockholms stad kommer att erbjuda hyresgästerna i de kommunala bostadsföretagen en möjlighet att köpa fastigheter för en ombildning till bostadsrätt. Syftet är bl.a. att öka valfriheten i de förorter där hyresrätten är helt dominerande. Samtidigt är avsikten att låta de kommunala bostadsföretagen göra fortsatta satsningar på nyproduktion av hyresrätter. Göteborgs stad kommer inte att gå ut med motsvarande generella erbjudande till hyresgästerna i de kommunala bostadsföretagen. Man är särskilt angelägen om att behålla alla kommunalt ägda bostäder i de centrala delarna av staden. Däremot är man inte främmande för mer selektiva erbjudanden till hyresgäster att ombilda till bostadsrätt i områden där det finns en stark obalans mellan upplåtelseformerna.

Enligt utskottets uppfattning innebär det av regeringen framlagda lagförslaget att önskemålen om handlingsutrymme för de enskilda kommunerna och kommunala bostadsföretagen nu tillgodoses. Det är sedan kommuninvånarna som i allmänna val har att fälla sitt omdöme beträffande den förda politiken.

Utfrågningen, som hade en bredare ansats än att bara belysa de kortsiktiga effekterna av den aktuella lagändringen, visade även i övrigt på betydelsen av åtgärder som ökar valfriheten och flexibiliteten på bostadsmarknaden. I flera anföranden framhölls värdet av en blandning av upplåtelseformerna som kan tillgodose efterfrågan i de enskilda bostadsområdena. Flera talare framhöll även vikten av att nu gå vidare med andra

åtgärder som kan förbättra bostadsmarknadens funktion. Det handlar då i hög grad om åtgärder som på sikt kan stärka hyresrättens ställning. Utskottet kan konstatera att det i flera pågående utredningar och även i överläggningar mellan hyresmarknadens parter övervägs frågor som kan komma att få stor betydelse på detta område. Målet måste vara att ge goda förutsättningar för en bostadsmarknad i balans där utbudet långsiktigt svarar mot bostadskonsumenternas efterfrågan.

Civilutskottet kan sammanfattningsvis konstatera att varken i de aktuella motionerna eller under utskottets utfrågning har framförts några bärande argument som talar mot regeringens förslag om att avskaffa systemet med tillståndsprövning vid överlåtelse av bostäder ägda av kommunala bostadsföretag. Utskottet tillstyrker således regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Motionerna C2, C3 yrkande 1, C4, C5 och C6 yrkande 2 avstyrks.

Ändring i lagen om kommunalt stöd till boendet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag. Utskottet ser positivt på att kommunerna genom hyresgarantier ges möjlighet att underlätta för vissa hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden.

Bakgrund

I en i september 2005 redovisad departementspromemoria, Bostadsfinansiering (Ds 2005:39), utarbetad inom tidigare Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, föreslås införande av kommunala hyresgarantier. Den tidigare regeringen aviserade i 2006 års ekonomiska vårproposition sin avsikt att föreslå införandet av ett statligt bidrag till kommunala hyresgarantier för vissa grupper. Därefter omarbetades och utvecklades förslaget i departementspromemorian i en särskild promemoria – Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden (dnr M2006/2447). I promemorian, som redovisades i juni 2006, föreslås att lagen om kommunalt stöd till boendet ändras så att kommuner får befogenhet att ställa säkerhet för att avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs. Vidare föreslås att det skall införas ett statligt bidrag till kommuner som gått i borgen till säkerhet för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (kommunala hyresgarantier).

I budgetpropositionen för 2007 föreslog regeringen att ett nytt anslag med benämningen Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad skulle inrättas och att 100 miljoner kronor skulle anslås för ändamålet för år 2007 (prop. 2006/07:1, utg.omr. 18). Regeringen erinrade i detta sammanhang om den i juni 2006 framlagda promemorian med förslag om ett system med kommunala hyresgarantier. Regeringen aviserade även sin

avsikt att återkomma till riksdagen med förslag till hur ett sådant stöd skall utformas. Riksdagen beslutade i enlighet med regeringens förslag (bet. 2006/07:CU1, rskr. 72–74).

Propositionen

Enligt lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet får en kommun lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad. I propositionen lägger regeringen fram ett förslag med innebörden att denna lag kompletteras med en bestämmelse som ger kommunen befogenhet att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs. Ställandet av säkerhet skall ske i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Som ett villkor föreslås också gälla att det enskilda hushållets behov av sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt. Vidare föreslås att det i en ny paragraf tydliggörs att en kommuns skyldighet att ge bistånd till enskildas boende enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) inte inskränks genom att kommunen har befogenhet att lämna stöd till enskilda enligt lagen om kommunalt stöd till boendet.

Enligt propositionen är syftet med förslaget att ge kommuner befogenhet att lämna stöd till hushåll som inte befinner sig i en så svår situation att de har rätt till bistånd enligt socialtjänstlagen för sitt boende men som ändå har behov av stöd för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Regeringen bedömer att en hyresgaranti kan vara ett verkningsfullt instrument som underlättar för vissa hushåll att kunna hyra en bostad. Förslaget är avsett att ge kommunerna rätt att lämna hyresgaranti till hushåll som befinner sig i sådan situation att de har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden trots att de har ekonomiska förutsättningar att klara kostnaderna för ett eget boende.

Regeringen aviserar i propositionen även sin avsikt att i samband med den ekonomiska vårpropositionen 2007 återkomma med förslag till närmare precisering av ändamålet för det särskilda anslag för stöd till boende som reserverades i budgetpropositionen för 2007.

Sedan förslaget om den aktuella lagändringen lades fram i slutet av mars har även det i propositionen aviserade förslaget i den ekonomiska vårpropositionen överlämnats till riksdagen. Det avser ett statligt bidrag som lämnas till kommuner som gått i borgen för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (kommunala hyresgarantier). Detta förslag bereds för närvarande inom riksdagen.

Utskottets ställningstagande

Regeringens förslag har varken i motioner eller vid utskottets beredning av ärendet väckt några invändningar. Utskottet ser positivt på att en möjlighet nu kommer att ges för kommunerna att genom hyresgaranti underlätta för vissa hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden.

Civilutskottet tillstyrker regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet.

Övriga bostadspolitiska förslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslagen. Utskottet hänvisar till att motsvarande förslag nyligen varit föremål för riksdagsbehandling.

Jämför särskilda yttrandena 1 (v) och 2 (mp).

Motionerna

I motion C3 av Egon Frid m.fl. (v) föreslås att regeringen låter utreda hur lagstiftningen kan skärpas i samband med tillståndsprövning vid utförsäljning av allmännyttiga bostäder och återkommer med förslag till riksdagen (yrkande 2). Enligt motionärerna bör regeringen även återkomma till riksdagen med förslag till lagstiftning som utgår från Vänsterpartiets syn på turordning vid eventuell försäljning av allmännyttiga bostäder, dvs. i första hand försäljning till andra allmännyttiga bostadsföretag, i andra hand till privatägda fastighetsbolag och i tredje hand för ombildning till bostadsrätter (yrkande 3). Vidare föreslås riksdagen i ett tillkännagivande förorda att alla kommuner skall ha ansvar för att driva minst ett allmännyttigt bostadsföretag (yrkande 4). Slutligen föreslås att regeringen skall återkomma med förslag om införande av ett slags MBL-inflytande i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder (yrkande 5).

Jan Lindholm m.fl. (mp) föreslår i motion C6 att riksdagen i ett tillkännagivande ställer sig bakom vissa bostadspolitiska överväganden (yrkande 1). Motionärerna framhåller bl.a. att det krävs en noggrann planprocess och att en effektiv handläggning av planärenden inte är detsamma som en snabb handläggning. Vidare föreslås ett tillkännagivande om etableringsstöd för enskilda hushåll på bostadsmarknaden (yrkande 3). Motionärerna framhåller att man inte har några invändningar mot regeringsförslaget om hyresgaranti, men att detta måste kompletteras med andra åtgärder. Enligt motionen bör bl.a. bostadsbidrag för hushåll utan barn kunna utgå även till personer över 29 år. Vidare bör en satsning göras på kollektivboende och kooperativa hyresrätter.

Utskottets ställningstagande

Civilutskottet kan konstatera att samtliga de nu aktuella yrkandena har sin motsvarighet i motionsförslag som redan behandlats och avslagits av riksdagen under innevarande riksmöte. Utskottets ställningstagande till dessa förslag framgår av betänkandena 2006/07:CU1, CU9, CU10 och CU19. I betänkandena återfinns också de reservationer som avgivits i de aktuella frågorna.

Mot bakgrund av att motionsförslagen nyligen behandlats av utskottet och riksdagen finns inte skäl för utskottet att nu åter i sak ta ställning till dem. Motionerna C3 yrkandena 2–5 samt C6 yrkandena 1 och 3 avstyrks av detta skäl.

Reservation

Ändring i lagen om allmännyttiga bostadsföretag, punkt 1 (s, v, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

Därmed bifaller riksdagen motionerna 2006/07:C2, 2006/07:C3 yrkande 1, 2006/07:C4, 2006/07:C5 och 2006/07:C6 yrkande 2 och avslår proposition 2006/07:61 i denna del.

Ställningstagande

De allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen har haft en helt avgörande betydelse för utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden allt sedan 1940-talet. Under flera generationer har ett bostadsbestånd byggts upp som kan erbjuda goda och attraktiva bostäder för breda grupper, oavsett inkomst och bakgrund. Satsningen på ett allmännyttigt bostadsbestånd som vänder sig till alla var också ett ideologiskt vägval. I stället för den modell som tillämpas i många länder och som innebär att särskilda bostäder byggs för dem som har det allra sämst ställt, s.k. social housing, valde vi en modell med bostäder för alla grupper. Genom den självkostnadsprincip som präglat förvaltningen av allmännyttan har boendekostnaderna kunnat hållas nere, inte bara i allmännyttans egna bostäder utan på hela hyresmarknaden.

Det är mot denna bakgrund som planerna i vissa kommuner på en storskalig utförsäljning av kommunala bostäder måste ses. Beslut om utförsäljningar från kommunernas bostadsbestånd kan komma att få långsiktiga och allvarliga konsekvenser för hela bostadsmarknaden. När de attraktiva delarna av beståndet i de allmännyttiga bostäderna säljs ut frånhänder sig samhället möjligheten att bedriva en social bostadspolitik. Det finns också risk för att samhället på detta sätt förlorar stora upparbetade värden, som svårligen kan återskapas.

Under civilutskottets offentliga utfrågning med anledning av propositionen redovisades resultat från ett forskningsprojekt om följderna på bostadsmarknaden när allmännyttan säljs ut. Studien visar bl.a. att det finns ett starkt samband mellan allmännyttans storlek och andelen ekonomiskt

svaga hushåll som bor i detta bestånd. I takt med utförsäljningen av allmännyttans lägenheter riskerar koncentrationen av svaga hushåll att öka. Allmännyttan kommer om denna utveckling tillåts fortsätta att bli socialt utpekande på samma sätt som *social housing*-områden i andra europeiska länder.

Av propositionen framgår att regeringens främsta skäl till att upphäva tillståndsplikten vid försäljning av kommunala hyresbostäder är att den anses vara en inskränkning i den kommunala självstyrelsen eftersom kommunerna ”i praktiken hindras från att sälja fastigheter”. Detta är en missuppfattning om hur regelsystemet har tillämpats eftersom tillstånd till försäljning lämnats i den helt övervägande andelen av prövningarna. Tillståndsplikten vilar på en sund avvägning mellan kommunernas intresse av att förfoga över sin egendom och statens och hyresgästernas intresse av ett väl fungerande nationellt hyressättningssystem med ett starkt besittningsskydd för den enskilda hyresgästen.

Det bör understrykas att tillståndsplikten för att sälja fast egendom i ett kommunalt bostadsföretag inte har tillkommit för att förhindra varje försäljning. Lagstiftningens syfte är i stället att skydda bruksvärdessystemet och spelreglerna på hyresmarknaden. Det har hela tiden funnits en möjlighet för kommunerna att sälja och köpa fastigheter som ett led i en normal fastighetsförvaltning. Det statliga intresset ligger således i att skydda tillämpningen av bruksvärdesprincipen, som bl.a. innebär att hyressättningen i de kommunala bostadsföretagen är normerande för hyrorna även i det privata beståndet. Principen har bidragit till att hålla hyrorna på rimliga nivåer. Följden av att ta bort tillståndsprövningen, och därigenom öppna för att flertalet kommunala bostäder säljs i vissa områden, kan bli kraftigt höjda hyror i de kvarvarande privatägda hyresfastigheterna.

Regeringen hävdar i propositionen att bruksvärdessystemet inte ”står och faller” med de kommunala bostadsföretagen och deras hyresnormerande roll. Denna inställning tyder på en lättvindig syn på statens ansvar för en rättssäker tillämpning av den nationella hyreslagstiftningen. Allmännyttans hyror har i praktiken fungerat som ett ”hyrestak” genom möjligheten till direktjämförelser med hyran i kommunalt ägda hyresfastigheter. Vi anser att det även i fortsättningen är nödvändigt med ett sådant tak som hindrar att marknadskrafterna helt kommer att styra hyressättningen. Sett i detta perspektiv utgör en tillståndsprövning vid försäljning av kommunalt ägda bostäder ett nödvändigt komplement till hyreslagstiftningen.

Tillståndsprövningen enligt allbolagen innebär också att de hyresgäster som berörs av en planerad överlåtelse först skall informeras och beredas tillfälle att yttra sig. Vi anser att denna informationsplikt är av stor betydelse för hyresgästernas boendetrygghet. Även på denna punkt visar regeringen sin okänslighet för hyresgästernas behov och intressen när man anser att informationsplikten är obehövlig och kan avskaffas.

Staten har ett ansvar för att det kan bedrivas en socialt inriktad bostadspolitik där allas rätt till en god bostad kan tillgodoses. Allmännyttan är ett bra instrument för att uppnå de bostadspolitiska målen. Tillståndsprövningen enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag är ett av de medel som finns för att trygga en sund utveckling på bostadsmarknaden. Den borgerliga regeringen håller emellertid på att avveckla alla bostadspolitiska medel. Efter avvecklingen av allt stöd till bostadsproduktionen och det aktuella förslaget om avskaffad tillståndsprövning är risken nu stor att även hyresmarknadens regelsystem i övrigt blir föremål för en omdaning som försvagar hyresgästernas ställning.

Resultatet av den förda politiken blir inte, som regeringen hävdar, en ökad valfrihet, utan en bostadsmarknad där marknadskrafterna fullt ut tillåts råda. Marknaden räknar pengar. Den tar inga sociala hänsyn. De som får betala priset för denna omläggning av bostadspolitiken är de ekonomiskt svagaste grupperna. Särskilt för de nytillkommande på bostadsmarknaden, bl.a. ungdomar, studenter och invandrare, kommer svårigheterna att få en första bostad att öka. Det finns också en uppenbar risk för en ökad social, etnisk och ekonomisk segregation på bostadsmarknaden. Detta är helt oacceptabelt.

Vi anser att riksdagen bör avslå regeringens förslag om att avveckla tillståndsprövningen för överlåtelse av kommunala hyresbostäder och den informationsplikt till hyresgästerna som inbegrips i tillståndsförfarandet. Det innebär ett bifall till förslagen i motionerna C2 (s), C3 (v) yrkande 1, C4 (s), C5 (s) och C6 (mp) yrkande 2.

Särskilda yttranden

1. Övriga bostadspolitiska förslag, punkt 3 (v)

Egon Frid (v) anför:

Ett upphävande av 2 kap. allbolagen enligt regeringens förslag skulle, som framgår av den gemensamma reservationen (s, v, mp), innebära en kraftig försvagning av samhällets möjlighet att bedriva en social bostadspolitik. Det finns enligt min mening tvärtom ett stort behov av att förstärka allbolagen i flera avseenden. Förslag med denna inriktning har lagts fram i motion C3 (v) och finns redovisade i betänkandet under rubriken Övriga bostadspolitiska förslag.

Jag står givetvis bakom även dessa förslag, men det primära i detta ärende är oppositionspartiernas gemensamma intresse att sätta stopp för den borgerliga regeringens försök att försvaga allmännyttans och hyresgästernas ställning. Jag fullföljer därför inte nu genom reservationer mina övriga förslag utan hänvisar till motionen samt de reservationer i frågan som jag tidigare under året avgivit i betänkandena 2006/07:CU9, CU10.

2. Övriga bostadspolitiska förslag, punkt 3 (mp)

Jan Lindholm (mp) anför:

I Miljöpartiets motion C6 finns förutom avslagsförslaget på regeringens förslag om upphävande av tillståndsplikten för överlåtelser av kommunalt ägda bostäder två ytterligare yrkanden. Dessa yrkanden är föranledda av vad regeringen anført i propositionen utöver förslaget om tillståndsplikten.

Det ena yrkandet kan ses som en kommentar till regeringens något ensidiga syn på vad som krävs för att effektivisera planprocessen. I det andra yrkandet framhålls behovet av att den föreslagna hyresgarantin för bl.a. ungdomar kompletteras med andra åtgärder.

Jag fullföljer inte nu dessa yrkanden genom reservationer men står givetvis bakom dem i sak.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder:

Riksdagen antar de i propositionen framlagda förslagen till

1. lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag,
2. lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet.

Följdmotioner

2006/07:C2 av Christina Zedell m.fl. (s):

Riksdagen avslår proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder såvitt avser 1) upphävandet av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och 2) upphävandet av informationsplikten till hyresgäster innan överlåtelse.

2006/07:C3 av Egon Frid m.fl. (v):

1. Riksdagen avslår proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder vad avser upphävandet av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag samt upphävandet av informationsplikten till hyresgäster före överlåtelse.
2. Riksdagen begär att regeringen låter utreda hur lagstiftningen kan skärpas i samband med tillståndsprövning vid utförsäljning av allmännyttiga bostäder och återkommer till riksdagen med förslag.
3. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med ett förslag till lagstiftning som utgår från intentionerna i Vänsterpartiets syn på turordning vid eventuell försäljning av allmännyttiga bostäder.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att alla kommuner ska ha ansvar för att driva minst ett allmännyttigt bostadsföretag.
5. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om införande av ett slags "MBL-inflytande" i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder.

2006/07:C4 av Carina Moberg m.fl. (s):

Riksdagen avslår proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder såvitt avser 1) upphävandet av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och 2) upphävandet av informationsplikten till hyresgäster innan överlåtelse.

2006/07:C5 av Marie Nordén och Berit Andnor (båda s):

Riksdagen avslår proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder vad avser upphävandet av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag samt upphävandet av informationsplikten till hyresgäster före överlåtelse.

2006/07:C6 av Jan Lindholm (mp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförts om bostadspolitiska överväganden.
2. Riksdagen avslår proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder såvitt avser 1) upphävandet av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, 2) upphävandet av informationsplikten till hyresgäster innan överlåtelse.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförts om etableringsstöd för enskilda hushåll på bostadsmarknaden.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Härigenom föreskrivs att 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag skall upphöra att gälla.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

dels att nuvarande bestämmelse skall betecknas 1 §,

dels att den nya 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 2 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

Föreslagen lydelse

1 §

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

En kommun får också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt.

2 §

Denna lag inskränker inte de skyldigheter som en kommun har enligt socialtjänstlagen (2001:453).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

BILAGA 3

Program för den offentliga utfrågningen

Program för civilutskottets offentliga utfrågning torsdagen den 19 april 2007 i förstakammarsalen kl. 08.30-12.00 på temat:

Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt?

- 08.30 *Carina Moberg*, ordförande i civilutskottet, hälsar välkommen och berättar om bakgrunden till utfrågningen.
- 08.35 *Rolf-Erik Román och Hans-Åke Palmgren* från Boverket ger en kort beskrivning av bostadsmarknaden i olika delar av landet vad gäller främst upplåtelseformerna. Fördelningen i bostadsbeståndet och nyproduktionen. Omvandlingar i allmännyttan och i det privata beståndet.
- 08.45 *Kristina Alvendal*, bostads- och integrationsborgarråd i Stockholms stad, berättar om bostadsmarknaden i Stockholm. Kommunens syn på hur omvandlingen av hyresrätter påverkar bostadsmarknaden, bl.a. ungdomars möjligheter, segregation m.m.
- 09.00 *Owe Nilsson*, kommunalråd i Göteborgs stad, berättar om bostadsmarknaden i Göteborg. Samma som föregående tema.
- 09.15 *Christel Armstrong Darvik*, vd för Stena Fastigheter AB, berättar om vilka överväganden som görs i företaget vad gäller försäljning av hyresrätter för omvandling till bostadsrätter, investeringar i nyproduktion och förvärv av hyresfastigheter samt eventuella förändringar som bör genomföras för att stärka hyresrättens ställning.
- 09.25 *Stefan Ränk*, vd för Einar Mattsson AB.
Samma som föregående tema.
- 09.35 Frågor från ledamöterna och diskussion.
- 10.10 Kaffepaus
- 10.30 *Bo Bengtsson*, professor vid Uppsala universitet IBF, beskriver det nuvarande svenska bostadspolitiska systemets uppbyggnad och hur och varför det skiljer sig från våra grannländer i fråga om bland annat upplåtelseformer.

- 10.45 *Lena Magnusson*, docent vid Uppsala universitet IBF, berättar om vad som händer på den lokala bostadsmarknaden om de allmännyttiga hyreslägenheterna blir färre.
- 10.55 *Gunilla Nyström*, familjeekonom vid SEB, talar om hur bostadskonsumentens utgifter/kostnader skiljer sig mellan bostadsrätt och hyresrätt – i längre och kortare perspektiv.
- 11.05 *Stellan Lundström*, professor vid KTH, berättar om erfarenheter och slutsatser från forskningen om upplåtelseformerna på den svenska bostadsmarknaden.
- 11.20 Frågor från ledamöterna och diskussion.
- 12.00 Utfrågningen avslutas.

I utfrågningen deltog därutöver från

Fastighetsägarna Sverige:

Rune Thomson
Henrik Thuvesson

SABO:

Karin Andersson
Jörgen Mark-Nielsen

Hyresgästföreningen:

Peder Palmstierna
Terje Gunnarsson

SBC:

Göran Olsson
Mats Lindbäck

Riksbyggen:

Jan Perdahl

Övriga närvarande från

Regeringskansliet:

Jan Josefsson, justitiedepartementet
Patrik Skogh, justitiedepartementet
Sophie Ahlstrand, finansdepartementet
Ebba Vallgård, finansdepartementet

Jagvillhabostad.nu:

Sofia Larsson
Tobias Olsson

BKN:

Susann Bard

Bofrämjandet:

Jan Olov Sundström

Lennart Ericsson

HSB:

Christer Sigewall

Jan Hellman

Sveriges Byggindustrier:

Björn Wellhagen

Boverket:

Martin Hedenmo

Lina Martinsson

Stockholms stad:

Helena Olsson

Stena Fastigheter AB:

Elise Berggren

SEB:

Susanne Eliasson

samt:

Charlotta Jaensson, Nationell bostadssamordnare

BILAGA 4

Offentlig utfrågning

Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt?

Ordföranden: Hjärtligt välkomna till civilutskottets offentliga utfrågning på temat Valfrihet mellan bostadsrätt och hyresrätt.

Det här är civilutskottets absolut första utfrågning. Som en del av er vet är civilutskottet riksdagens nyaste utskott. Inom vårt ansvarsområde återfinns bland annat de bostadspolitiska frågorna.

Det händer en hel del på det bostadspolitiska området. Statens stöd till produktion av bostäder är avskaffat. Vi har olika uppfattningar om om det är bra eller dåligt. Tilläggsdirektiv skrivs till sittande utredningar, andra avslutas i förtid, fastighetsskatten görs om och den nyligen lagda propositionen med förslag om avskaffande av tillståndsplikten för försäljning av kommunalt ägda bostäder ska nu behandlas av riksdagen.

Den här utfrågningen syftar dels till att ge ett underlag för behandlingen av det konkreta regeringsförslaget och debatten om förändringarna på bostadsmarknaden på kort sikt, dels till att ge impulser för den lite mer långsiktiga diskussionen om vad vi politiker vill åstadkomma inom bostadssektorn.

Utfrågningen är inriktad på förändringarna på bostadsmarknaden när det gäller de så kallade upplåtelseformerna. Vi har under ett antal år gått mot en ökad andel bostadsrätter och en minskad andel hyresrätter. Frågan om försäljning och omvandling av kommunalt ägda hyresfastigheter har varit och är mycket omdebatterad.

Samtidigt pågår det åtminstone i storstäderna – kanske lite mer i det tysta – en successiv försäljning av privata hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Syftet med utfrågningen är att fånga upp båda typerna av omvandling. Vilket förändringstryck finns det? Vilka vill sälja? Vilka vill och kan köpa? Vad får det för konsekvenser för olika bostadspolitiska mål som att ge alla tillgång till en god bostad, att motverka segregation i boendet och att underlätta ungdomars etablering på bostadsmarknaden och så vidare?

Vi har försökt att bjuda in talare som ska kunna ge en bred bild av de frågeställningar som vi vill ha belysta. Samtidigt är vi medvetna om att det skulle krävas ytterligare talare för att ge en fullständig bild.

Inte alla inledare kommer att tala under egen rubrik. Upplägget på denna utfrågning är att den är uppdelad i två block. Efter respektive block kommer ledamöterna i civilutskottet att få ställa frågor. Även de som har inbjudits med rätt att göra inlägg får begära ordet för korta inlägg. Övriga inbjudna hoppas vi är beredda på att svara på frågor.

Så några praktiska upplysningar.

Utfrågningen sänds i tv på måndag kl. 09.30–13.00 i SVT 24. Den sänds nu i webb-tv. Det som sägs under utfrågningen tas också upp stenografiskt och kommer att publiceras som bilaga i ett av våra betänkanden. Jag ber därför de talare som använder OH-bilder eller powerpoint att tydligt referera till bilden ni pratar om så att det blir rätt i de stenografiska anteckningarna.

Som inledning på block ett har vi bjudit in Boverket för att ge oss en kort faktabakgrund om hur bostadsmarknaden ser ut i olika delar av Sverige i termer av olika upplåtelseformer och också ge oss lite fakta om vad som har skett under de senaste åren när det gäller nyproduktionen och ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt.

Först i talarstolen är Rolf-Erik Román och Hans-Åke Palmgren från Boverket.

Rolf-Erik Román, Boverket (bilder s. 78–80): Jag har fått i uppdrag att i breda penseldrag beskriva utvecklingen när det gäller bestånd, nybyggande och ombildningar. Fram till för några år sedan visste vi bara hur fördelningen av upplåtelseformerna var 1990. Först för ett par år sedan har Statistiska centralbyrån gjort framskrivningar på eget initiativ. De publicerar uppgifter om fördelningen mellan flerbostadshus och småhus men inte upplåtelseformer.

Den sista uppgiften är från december 2005. Då stod hyresrätten för 45 procent, bostadsrätten för 17 procent och äganderätten för 38 procent. Det är riktigt att bostadsrätterna har ökat med tre procentenheter från 14 till 17. Hyresrätterna har minskat från 47 till 45. Äganderätterna har minskat från 39 till 38. På 15 år är det totalt sett ganska måttliga förändringar.

Det är när man går ned på regional nivå som man ser stora förändringar i Storstockholm – ingen annanstans.

Den här bilden visar hur den procentuella fördelningen är. Två tredjedelar av bostäderna finns utanför storstadsområdena. Här är alla staplar lika. Det är bara i Stockholm som det är en tydlig förändring. Där har andelen hyresrätter minskat från 61 till 49 procent och andelen bostadsrätter har ökat från 17 till 29 procent. Det enda som i övrigt har hänt som över huvud taget är värt att nämna är att i Storgöteborg, som är det tredje stapelparet, har hyresrätter minskat från 54 till 51 procent och bostadsrätterna ökat från 15 till 18 procent. Det här gäller samtliga hus – både flerbostadshus och småhus.

Jag har satt Malmö efter Stockholm bara för att visa att den dramatiska förändringen i Stockholm har gjort att det har blivit mer likt Stormalmö när det gäller fördelningen. Storgöteborg är ganska likt de kommuner i Sverige som har mer än 75 000 invånare. De två högra stapelparen är alltså övriga Sverige uppdelat i två kategorier. Staplarna visar både 1990 och 2005.

Nästa bild handlar om fördelning på ägarkategorier. Vi koncentrerar oss på flerbostadshusen. Det är egentligen bara i Storstockholm som det är stora förändringar. Det är indelat i företagstyper. Kooperativa företag har ökat från 29 till 43 procent i Stockholm; ca 8 procent av det är kooperativt ägda hyresrätter. Allmännyttan minskar från 39 till 32 och privatägd hyresrätt minskar från 32 till 24. Det är ganska kraftiga förändringar i Storstockholm. I övriga landet är det väldigt måttliga förändringar. I Storgöteborg och Stormalmö har kooperativa företag ökat 3–4 procent och privat hyresrätt har minskat med motsvarande. I övriga landet är det en ökning med 3–4 procent på privat hyresrätt och en minskning med 3–4 procent på allmännyttiga företag. Det är återigen bara i Storstockholm som det händer stora saker på 15 år.

Jag koncentrerar mig på flerbostadshusen. Det här visar 1985–2005. I början av 90-talet byggdes mycket, och mycket byggdes fel. Spelreglerna och förutsättningarna ändrades när inflationen gick ned kraftigt och skatter och bidrag ändrades. Man byggde ju väldigt mycket ute i landet. I början av 90-talet gick det ned väldigt snabbt. I början av det här seklet ser vi en svag uppgång, särskilt starkt i flerbostadshus och hyresrätt.

Om man tar alla kategorier utom Storstockholm ser det ungefär likadant ut, förutom att det är en mindre andel bostadsrätter i de minsta kommunerna. Genomgående har det byggts mer hyresrätter än bostadsrätter inklusive Storgöteborg och Stormalmö.

För Stockholm är designen på kurvorna helt annorlunda. Där var det också en uppgång i början av 90-talet, men knappast mer än i mitten av 80-talet. Det har varit en uppgång i vårt sekel som nästan är uppe på den gamla nivån. En annan skillnad mellan Storstockholm och övriga landet är att efter 1995 har det byggts en större andel bostadsrätter än hyresrätter. Före 1995 var det tvärtom. Stockholm avviker alltså även när det gäller nyproduktionen.

Även när det gäller omvandlingen är Stockholm helt i särklass. Här ser vi den årliga omvandlingen till bostadsrätt genom försäljning. Den blå linjen illustrerar den årliga utvecklingen. Nästan allting är i Storstockholm. De andra plaskar kring nollstrecket.

På min sista bild ser vi fördelningen i Storstockholm av omvandling av allmännytta och privat hyresrätt. Vi ser att uppgången i den verksamheten kom först på den privata sidan, sedan kom en väldigt skarp uppgång

genom politiska beslut i början av seklet. Sedan gick det ned, medan de privata har en ny topp 2003 när det gäller avveckling av bestånd genom försäljning.

Hans-Åke Palmgren, Boverket (bild s. 81 överst): Kommunernas bedömningar i Boverkets bostadsmarknadsenkät är en viktig komponent i Boverkets byggprognos. Kommunernas bedömningar när det gäller det totala bostadsbyggandet i årets bostadsmarknadsenkät tyder på att det nästa år kan komma att påbörjas 38 000 bostäder i nybyggnad. Till det får vi lägga 10 procent som tillkommer genom nettotillskott genom ombyggnad av lokaler och vindar.

Det skulle i så fall vara något fler än vad vi bedömer påbörjades förra året. Vi ser i dag inget i det här materialet som tyder på att de mindre kommunerna får ett totalt sett minskat byggande nästa år.

När vi ser till upplåtelseform visar kommunernas projektlistor i riket utanför Storstockholm på att hyresrätterna har planat ut i projektlistorna sedan några år tillbaka och ligger ganska stabilt, medan bostadsrätterna har ökat från 2 000–3 000 i början av seklet till 12 000 år 2008. De är alltså förbi hyresrätterna.

Vi ser alltså inte någon dramatisk dip när det gäller hyresrätterna. Enkäterna från Sabo och Hyresgästerna tyder på en tydlig minskning av hyresrätter. Det finns också en osäkerhet om i vilken mån kommunerna har hunnit fånga upp byggherrarnas bedömningar fullt ut. Det finns en risk för att effekten blir tydlig senare.

Det är alltså totalt sett ett något ökat byggande nästa år. Det är inga tydliga effekter för småkommuner i det här materialet. Bostadsrätternas andel fortsätter att öka.

Jag ska också flagga för att vi just har skrivit en rapport om skillnaderna i boendevillkor mellan etniska grupper när det gäller bland annat upplåtelseformer. Vi återkommer gärna till den i frågestunden.

Kristina Alvendal, Stockholms stad (bilder s. 81 nederst–83 överst): Det är jättetrevligt att vara här och träffa så många människor som är duktiga på framför allt bostadsfrågor. Det ägnar jag mycket tid åt i min vardag i stads- huset i Stockholm.

Jag inleder med en lägesrapport för Stockholm och hur det ser ut på bostadsmarknaden. Jag ska bara prata Stockholm, om ni ursäktar.

Fördelningen i boende på upplåtelseformer ser ut så här. Det är 90 procent flerbostadshus och 10 procent småhus. Av flerbostadshusen är 51 procent hyresrätter och 39 procent bostadsrätter.

Vi har i dag ungefär 105 000 kommunala hyresrätter. Om man tittar på hur stor del allmännyttan utgör av den totala boendemarknaden ser man att det är 25 procent i Stockholm. Motsvarande siffra i Malmö är 15 procent. Vi kan konstatera att allmännyttan och de kommunala bostadsbolagen har en väldigt framträdande roll på Stockholms bostadsmarknad.

Den nya majoriteten i Stockholm som består av Moderaterna, Kristdemokraterna och Folkpartiet har beslutat att erbjuda möjligheten för hyresgäster att köpa loss sitt boende tillsammans med sina grannar och bilda bostadsrätt.

Jag vill gärna ta tillfället i akt och berätta lite om varför vi gör det just i Stockholm.

Varför erbjuder vi friköpen? Det handlar framför allt om att det i en hel del av Stockholms förorter nästan bara finns kommunala hyresrätter. De kommunala aktörerna – antingen alla tre eller bara en – utgör ungefär 90–100 procent av det totala boendet i vissa förorter. Det är då uppenbart att det inte finns speciellt stor valfrihet i en del av förorterna runt omkring i Stockholm.

Om man vill äga sitt boende får man där ta sitt pick och pack, lämna skolan där barnen går, ta en ny skola, lämna dagis och flytta till en ny förort. Vi har ansett att det inte är speciellt positivt.

För första gången någonsin erbjuder vi ett antal människor runt omkring i vår stad som aldrig har ägt sitt boende att få göra det. Vi pratar om människor som är uppväxta och födda i Sverige, men också om många som bor i förorterna runt Stockholm och som är födda utanför Europa och har kommit hit som flyktingar för ett antal år sedan. De har blivit hänvisade en kommunal hyresrätt i en speciell förort och aldrig kunnat göra något åt sin bostadssituation.

För oss handlar det mycket om att erbjuda de hyresgäster som vill ökad egenmakt genom att äga sitt boende. Det är frivilligt. Det måste bygga på att människor själva vill.

Vi märker att det finns ett väldigt stort intresse för detta. Vi lät göra en Demoskopundersökning i november förra året. Vi frågade boende i de kommunala bostadsföretagen i förorten om man skulle vilja äga sitt boende. 48 procent svarade att man gärna ville äga sitt boende.

Ökat boendeinflytande innebär att man tillsammans med sina grannar kan fatta beslut om vilka renoveringar som ska göras och vilken effekt det får för den totala boendekostnaden. Jag behöver ju inte för er beskriva för- och nackdelarna med bostadsrätt.

Vi har 105 000 kommunala hyresrätter. Vi kommer att ha många kvar. Väldigt många stockholmare föredrar att bo i hyresrätt eftersom det är en bra boendeform med hög servicenivå. Man behöver inte ta speciellt mycket ansvar i en hyresrätt om man inte vill.

Vi har varit inne på möjligheten till boendekarriär. Vi har kallat det så. Jag tycker att det är ett lite missvisande ord. Det är viktigt att tala om en boendesituation som passar en just där man befinner sig i livet. En boendekarriär behöver absolut inte handla om att man hela tiden ska ha en bättre, större och dyrare bostad. Det handlar om att på ett naturligt sätt kunna anpassa sig efter den situation man har just i dag.

Det är också en kapitalinvestering som många tycker är positiv. I våra informationsinsatser har vi som mål att vara helt neutrala och prata om för- och nackdelar med bostadsrätt och för- och nackdelar med hyresrätt i de områden där vi lägger in extra information. Vi pratar också om kapitalinvestering. Vi är mycket tydliga med att räntorna går upp och ned och att bostadspriserna går upp och ned.

Det är upp till den enskilde individen att fatta ett beslut.

Allt är nytt i ett nytt land – språket är annorlunda, klimatet är annorlunda, nästan allt är annorlunda. För medborgare som kommer från andra länder och som hittills inte har haft möjlighet att äga sitt boende är jag helt övertygad om att det inte går att underskatta känslan av att kunna säga: Här är mitt boende. Här ska jag bo och verka i mitt nya hemland. Jag äger min lägenhet. Man äger tillsammans med sina grannar; än så länge har vi inte ägarlägenheter. Vi pratar alltså om bostadsrätter än så länge.

Så här ser det ut i Stockholm just nu. Vi satte i gång arbetet vid årsskiftet och började informera stockholmarna om den här möjligheten. Vi anklagades för att allt kommer att ombildas i innerstaden och att det bara är de som bor i innerstaden som är intresserade av att ombilda.

Så här ser det ut fyra månader senare. 51 procent av de hyresgäster som är intresserade bor i innerstaden. 48 procent bor faktiskt i ytterstaden. Man ska komma ihåg att det är hela ytterstaden. Det är inte bara i de områden där hyresrätten är dominerande till 90 procent. Det är en hel del närförorter där det redan finns en hel del blandat boende.

Jag är helt övertygad om att det kommer in fler vartefter. Det här är registrerade intresseanmälningar. Vi har informationsmöten i Tensta där det kommer flera hundra människor som vill höra mer om vad det innebär att äga sitt boende.

För närförort och innerstad behöver man kanske bara prata med 30 grannar. Det går ganska fort. I en del av miljonprogramsområdena eller i större fastigheter i en del av förorterna handlar det kanske om 200 eller 300 hyresgäster. Det är klart att det tar längre tid att prata med alla och se till att de har den information som behövs.

Ytterst handlar ju bostadsmarknaden och bostadssituationen i Stockholm om att vi måste bygga flera bostäder. Det är väldigt populärt att komma till Stockholm för att bo, verka och arbeta. Det är vi självklart väldigt positiva till.

Vi har fattat beslut om att bygga 15 000 nya bostäder under den kommande fyraårsperioden. Det råder total politisk enighet om att vi ska fortsätta att ha hög byggtakt i Stockholm. Vi kommer att bygga hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Det är väldigt stor efterfrågan på alla sorters boenden.

De tre kommunala bostadsbolagen planerar för de kommande åren 8 000 nya hyresrätter. De kommer att ta stort ansvar för att bygga nya hyresrätter. Det görs många undersökningar om hur lite hyresrätter det kommer att byggas efter det att en del stöd har försvunnit. Inget av våra kommunala bostadsbolag har tagit med i planerna att dra in några byggprojekt. Här gäller det att hålla en hög byggtakt.

Jag kommer tillbaka lite senare och kommenterar förutsättningarna för hyresrätter.

Vi kommer att bygga minst 1 000 lägenheter i citykärnan. Då pratar vi om den delen som vi befinner oss i nu. Kanske inte på just det här taket, men på taken på fastigheterna runt omkring kommer vi att bygga för att fortsätta den cityförnyelse som påbörjades för ett antal år sedan och som sedan tyvärr avstannade.

Det handlar om att skapa mer liv i city. Ni går säkert aldrig hem från det här huset, men när andra människor går hem från arbetet vill vi att det ska vara mer liv i city.

Det finns ett exempel på cityförnyelse på taket till SvD-huset bakom Ähléns City. Där finns det i dag ett antal hyresrätter.

Det är omöjligt att prata om hyresrätter och bostadsmarknad på en sådan här hearing utan att konstatera att den inte fungerar. Vi har ett hyressättningssystem som är omodernt. Det gör att det inte lönar sig för aktörer att bygga hyresrätter. Vi kan naturligtvis prata om de kommunala bostadsbolagen och deras ansvar, men i en storstad räcker det inte att de kommunala bostadsbolagen bygger. Vi behöver privata aktörer som också bygger hyresrätter.

Jag menar att man måste se över hyressättningssystemet. Man måste ta lägesfaktorn i beaktande. Jag tycker att man ska avskaffa de kommunala bostadsbolagens hyresledande roll. Jag tycker absolut att besittningsskyddet ska vara kvar. Även bruksvärdesprincipen ska vara kvar, men i en moderniserad form så att den fungerar på en modern bostadsmarknad.

Om vi kan åstadkomma det är det viktigt att också öka valfriheten inom hyresrätten. Vi har nog alla gått in i hyresrätter runt om i Sverige. Om man går in i en hyresrätt från 90-talet ser det likadant ut, oavsett om man går in i den i Stockholm, Göteborg, Uppsala eller Umeå. Ni känner igen kaklet, ni känner igen badkaret och kranarna. Vi har skapat ett standardiserat boende när det gäller hyresrätter. Det tycker jag är bekymmersamt med tanke på att många människor uppskattar den service som det innebär att bo i hyresrätt.

Jag ser framför mig att vi måste anpassa hyressättningssystemet för att göra en större spridning möjlig. Men vi måste också se till att det finns incitament bland olika aktörer att bygga blandat och att bygga billigt med lägre standard för dem som vill ha det. Vi har byggnormer som gör det väldigt svårt att bygga billigt.

Vi kan inte prata om att ungdomar har svårt att få pengarna att räcka till samtidigt som vi fortsätter att inte tillåta att man bygger en del bostäder med lägre standard.

Jag tycker också att vi i Sverige inte har hängt med i den utveckling som man har haft i andra länder, det vill säga att bygga ännu dyrare för dem som vill med högre service och högre standard på materialvalen så att vi får bredd på utbudet även bland hyresrätter. Jag tror att den standardisering som råder nu kommer att bidra till att hyresrätten inte blir lika attraktiv i framtiden. Det är framför allt inte storstadsregionerna hjälpta av. Vi behöver en blandad bostadsmarknad i Stockholm där hyresrätten ingår och inte bara kommunala bostadsbolag utan även privata aktörer tar ett stort ansvar.

Owe Nilsson, Göteborgs stad: Jag har inte med mig några bilder. Jag ska försöka måla en bild av situationen i Göteborg och den uppfattning som den politiska majoriteten har när det gäller hyresrätter och då kanske framför allt allmännyttan.

Göteborg är en av landets kanske mest segregerade städer. Det ger oss väldigt stora problem. I en del stadsdelar har det under många år aldrig byggts en enda hyresrätt. I en del stadsdelar har det under ganska många år knappast byggts en enda bostadsrätt. Det har skapat ganska kraftiga spänningar och stora problem för oss i Göteborg.

För fyra år sedan lovade vi i valrörelsen att vi skulle bygga 8 000 bostäder under mandatperioden – färdigställda, inflyttningsklara. Det målet lyckades vi uppnå.

En av de bärande delarna i det löftet var att vi skulle bygga en stor andel hyresrätter i områden där bostadsrätter är dominerande och tvärtom. Det klarade vi ganska hyggligt.

I centrala Göteborg har vi en utveckling där vi politiskt inte kan styra. Vi har en väldigt kraftig konvertering av privata hyresrätter till bostadsrätter.

Under de senaste åtta, nio åren är det närmare 10 000 bostäder som har omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt i centrala delarna av Göteborg. Fortsätter den utvecklingen innebär det att den centrala delen av staden blir lika segregerad som en del andra stadsdelar vi har i Göteborg.

I ett sådant läge spelar allmännyttan en väldigt viktig roll. Det är ett av de bostadspolitiska verktyg vi har som vi har beslutandekraften över. Vi kan använda det för att se till att vi i varje fall i Göteborg får det som vi eftersträvar, nämligen blandade upplåtelseformer.

Därför har vi sagt så här. Visst kan vi tänka oss i vissa stadsdelar – om det finns intresse – i utkanterna av Göteborg att människor får köpa sina lägenheter och att vi bidrar till en omvandling till bostadsrätt. Det har också skett vid ett par tillfällen i ganska liten omfattning. Vi äger ungefär 70 000 bostäder i Göteborg i allmännyttan. Det jag talar om är 400–500 bostäder.

Med tanke på den utveckling som är i centrala staden har vi sagt att vi absolut inte ska medverka till att även allmännyttans bostäder omvandlas till bostadsrätter. Vad blir konsekvenserna av det? Jo, det blir precis som vi har haft det i en del andra stadsdelar som till exempel Torslanda.

Där fanns inte en hyresrätt när ungdomarna ville flytta hemifrån. När de gamla ville sälja sin villa var de tvungna att röra sig i helt andra delar av staden. Det bröt vi i Torslanda genom att bygga hyresrätter för första gången under många år.

Om vi skulle tillåta en sådan segregation av boendet i centrala Göteborg, och att tempot i omvandlingen dramatiskt ökar genom att även allmännyttan låter sina hyresrätter bli bostadsrätter, vilka skulle ha möjlighet att bo i centrala staden? Skulle de invandrare som du talade om ha en möjlighet att göra det? Skulle våra ungdomar som i dag har en realistisk möjlighet att bo något så när centralt i Göteborg ha en möjlighet att komma dit? Nej, naturligtvis inte.

Det är vad vi har kommit fram till. Det är därför vi har bestämt oss. Att i en sådan omfattning sälja ut göteborgarnas egendom och göteborgarnas bostäder innebär bara att klyftorna ökar. Vi cementerar olika gruppers möjligheter att få uppleva blandstaden. Det blir omöjligt för människor som inte har tillräckligt stora inkomster att kunna bosätta sig i attraktiva delar av Göteborg.

Det är ett av de bärande skälen. Vi har sagt: Visst, vi kan använda allmännyttan. Vi kan också erbjuda möjlighet för människor att köpa sin lägenhet i vissa stadsdelar där vi ser att det är nödvändigt. Men det ska vi absolut inte göra i de delar av Göteborg som nu går en framtid till mötes där man kan vara lite orolig för möjligheterna för människor med vanliga inkomster att kunna bo där.

Vi har olika uppfattningar i den frågan. Det upptäckte jag ganska snabbt. Jag tror också att den tidigare talaren var inne på det lite grann. Vi kan också använda de allmännyttiga företagen till att producera bostäder. Jag blev glad när jag hörde att allmännyttan ska bygga i Stockholm.

Vi har uppmanat allmännyttan även i Göteborg till att vara aktiv och producera bostäder i de områden där vi upplever att behovet är som störst. Jag är däremot bekymrad med tanke på de beslut som regeringen har fattat. Jag ska inte säga att jag sitter i samtal varje dag. Det gör jag inte. Men med jämna mellanrum blir jag nu kontaktad av framför allt de privata byggarbetsnämnderna som tidigare har velat vara med och bygga hyresrätter.

Det stöd som tidigare fanns var det som gjorde att kalkylen tippade över i positiv riktning. Nu kommer de och säger: Det här går nog inte. Vi grejar inte det här. Vi får inte ihop kalkylerna i dag.

Jag tycker inte att man ska dra alltför stora växlar på det. Men det är tillräckligt många varningssignaler för att man ska börja fundera: Vad kommer att hända med de privata byggarna och deras intresse för att bygga hyresrätter förutom i de centrala delarna av staden?

Vår möjlighet i Göteborg att möta den utveckling vi nu har med en kraftig förändring av upplåtelseformen bland de privata fastighetsägarna är bara att bygga mer hyresrätter. Vi satsar på en kraftig utbyggnad av hyresrätterna, där allmännyttan fortfarande kommer att spela en viktig roll i de centrala delarna av citykärnan i Göteborg.

Detta var en kort resumé och beskrivning av hur vi ser på allmännyttans roll i vår stad. Tack.

Ordföranden: Tack, Owe. Vi tackar så mycket för det bidraget.

Jag går över till en annan del i det första blocket. Jag lämnar ordet till Christel Armstrong Darvik, som är vd för Stena Fastigheter AB. Varsågod.

Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter AB (bilder s. 83 nederst–87 överst): Jag är här för att försvara hyresrätten. Jag tror att det är en väldigt viktig boendeform i valfrihetens Sverige.

Allra först vill jag ge er en kort bakgrund om Stena Fastigheter och vad det är för bolag jag representerar. Vi är en stark och långsiktig aktör som har funnits på marknaden i 25 år. Vi tillhör en sfär som omsätter 42 miljarder kronor. Vi är totalt tillsammans 14 000 anställda.

Stena Fastigheter finns i hela Sverige. Det finns främst i de tre största städerna men också i Umeå, Uppsala, Halmstad och Lund. Totalt sett äger och förvaltar vi 22 miljarder i marknadsvärde.

75 procent av vårt bestånd består av bostäder. Det innebär att vi äger och förvaltar 24 000 lägenheter. Med det brukar vi säga att vi är en av Sveriges största privata fastighetsägare.

Vi tror på hyresrätten som upplåtelseform och vill långsiktigt utveckla vårt bestånd till attraktiva bostäder. Såsom hyresrättssituationen ser ut i dag har vi ungefär 1,5 miljoner hyresrätter. Men det sker, som tidigare talare har sagt, en kraftig omvandling på det området.

Över tre miljoner människor har valt hyresrätten. Det har de gjort av särskilda skäl. Framför allt tror jag skälet är att det inte binder eget kapital. När man är ung kanske det är enda formen att hyra en lägenhet på stan.

Det finns också många äldre människor som söker service, säljer sin villa och vill ha lite guldkant på sin ålders höst. De ser också möjligheten att kunna få en hyresrätt.

Man ska inte underskatta att det är juridiskt komplicerat att äga ett småhus och också en bostadsrätt. Det är också ett skäl till att man väljer hyresrätten som upplåtelseform.

Hyresrätten är den lyxigaste upplåtelseformen vi har, att få lov att bo i en hyresrätt och få full service. Det är många människor som uppskattar det och som också är beredda att betala för det.

Hur vill vi då förändra och utveckla hyresrätten? Vi ser tre områden. Det är socialt engagemang, att utveckla kringtjänster och att öka kvaliteten i boendet.

Vad menar vi med detta? Socialt engagemang är något som vi i Stena Fastigheter jobbar väldigt mycket med och som vi kallar för relationsförvaltning. Vad betyder det? Det betyder att vi gärna samverkar med andra i närheten av det område där vi har våra lägenheter såsom skola, närpolis och socialkontor. Det kan vara bibliotek, fritidsgård, och så vidare. Det gör vi för att hitta projekt som ökar livskvaliteten för dem som bor i våra områden.

Jag kan ge ett litet exempel. I Fisksätra här i Stockholm har vi varit i kontakt med fritidsgården och frågat om de kan hjälpa oss med klottersanering. I gengäld ger vi ett bidrag till fritidsgården i form av att de kan ordna en skidresa för de ungdomar som hjälper oss med klottersanering. Följden har blivit att vi nästan inte har något klotter i Fisksätra. Det har blivit bra för alla.

Det andra är att utveckla kringtjänster. Vad kan vi göra där? Jag skriver vaktmästartjänst här på bilden. Vad tänker jag på då? Vi har väldigt många duktiga fastighetsskötare hos oss. Jag skulle kunna tänka mig att man skulle kunna utveckla vår service så att man hjälper människor att byta glödlampor, sätta upp tavlor, hyllor och så vidare, eller bara knacka på fru Agdas dörr och fråga om hon lever. Det handlar om att kunna bry sig om.

Tänk om vi hade kunnat ha en receptionstjänst i våra fastigheter som hälsar dig välkommen när du kommer hem eller dina vänner när de ska besöka dig? Varför inte få hjälp med städningen när vi ändå städar trapphuset där människor bor? Det finns otroliga möjligheter att kunna utveckla kringtjänster om vi hade haft möjlighet att ha ett system där man kunde reglera och få betalt för detta. Men det har vi inte i dag.

Jag ser också möjligheten att kunna utöka kvaliteten och få göra individuella val. Vi får väldigt mycket samtal till oss där man undrar: Jag skulle väldigt gärna vilja ha ett nytt kök. Jag är trött på det gamla köket. Jag skulle gärna vilja ha ett ekkök. Skulle jag kunna få det? Vi är i dag tvungna att säga nej. Så är det. Många människor önskar sig till exempel en uteplats om de bor på bottenvåningen. Det finns en mängd saker som vi skulle kunna erbjuda som vi faktiskt inte kan göra i dag.

Jag ser också möjligheten att kunna erbjuda ungdomar avskalade möjligheter. De har inte samma krav som vi andra lite äldre har. För dem är det viktigt att ha tak över huvudet och en billig hyra.

Det finns mycket som ni politiker kan göra för att stötta oss privata fastighetsägare att kunna utveckla hyresrätten. Jag förstår inte varför ni inte redan har låtit oss få ha marknadshyror när det gäller nyproduktion. Marknaden är ju beredd att betala det. Det kan vi se på den utbyggnad av bostadsrätter som finns i dag.

Vi måste få hjälp att normalisera hyreslagstiftningen. Vi behöver se över bruksvärdesystemet vid nyinflyttning. Jag kan inte förstå varför vi inte indexreglerar bostadskontrakt. Så fungerar det när det gäller lokalkontrakt i dag. Jag förstår inte varför vi inte skulle kunna få kostnadstäckning för den allmänna kostnadsökning som är i samhället.

Att vi ska kunna ha möjlighet att skriva enskilda avtal med våra kunder tycker jag egentligen är en självklarhet. Men den möjligheten har vi inte i dag. Vi skulle vilja få hjälp med att minska byråkratin, att kunna erbjuda den flexibla standard som jag talade om, och inte behöva fråga våra hyresgäster om vi får lov att underhålla våra fastigheter. Jag tycker att det är ganska märkligt att systemet faktiskt fungerar så.

Vi vill växa i Stena Fastigheter. Vi är en långsiktig aktör. För att vi långsiktigt ska kunna växa måste vi ha en avkastning på våra fastigheter på minst 6 procent. Vad består de 6 procenten av? Vad är det de ska täcka? De ska naturligtvis täcka en ränta. Räntan är i dag 4 procent. De ska täcka en avskrivning och eventuellt eftersatt underhåll. Jag talade om relationsförvaltning. Det är inte alldeles gratis. Det kostar en liten slant. Vi tror att det är väldigt viktigt att vi får chansen att ägna oss åt det.

Om vi i dag går in i en nyproduktion och bygger i absolut bästa läge får vi ungefär en avkastning på 4 procent. Det räcker inte. Hur ska jag kunna få med mig min ägare att investera 500 miljoner när han inte får sina kostnader täckta?

Vi vill gärna göra förvärv. Men hur ser det ut på marknaden i dag? Avkastningen ligger på 3–5 procent. Det täcker inte heller mitt behov. Att prisökningen har varit så kraftig beror just på omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt. Det har också tryckt upp priserna på marknaden.

Jag ska ta ett litet kort exempel. Vi är i startgroparna och har ännu inte fattat beslut om vi ska bygga 42 lägenheter på Östermalm i bästa läge. Så här ser kalkylen ut för oss. Det är inte kul att behöva säga att det inte går ihop.

Hyreskostnaden är reglerad. Vi är alldeles övertygade om att vi kan bygga lägenheterna och direkt sälja dem som bostadsrätt, men det är inte vad vi vill. Vi är alldeles övertygade om att marknaden på Östermalm är beredd att betala en högre hyra än detta för en mindre lägenhet.

Vad har vi gjort i Stena Fastigheter under 2006 och fram till i dag? Vi kämpar, och vi försöker verkligen att hitta fastigheter att förvärva. Vi har hittat några fastigheter. Det gjorde vi i början av 2006 för en avkastning på knappt 6 procent. Vi lyckades köpa 1 766 lägenheter.

Vi har avyttrat väldigt få av våra hyresrätter till bostadsrätter. Det beror helt enkelt på att det inte är vår affärsidé. Vi skulle kunna avyttra i princip nästan hela vårt bestånd, åtminstone hälften, med mycket stor enkelhet. Men vad ska vi då leva av? Då har vi inget företag kvar.

Vi har i pipeline att bygga 3 500 lägenheter, men det tar tid att få fram bygglov. Jag vet att kommunerna kämpar och försöker hjälpa oss att komma fram. Det är svårt att kunna få lönsamhet, att sätta spaden i jorden och faktiskt komma i gång.

Vi kämpar och tror att långsiktighet ger resultat. Vi har fått två utmärkelser den senaste tiden. Den första utmärkelsen är Årets nytänkare år 2006 i Malmö. Vi har också fått Malmö stads mångfalds- och integrationspris för vårt arbete.

Det ger oss uppmuntran i vår strävan. Men tyvärr hjälper det inte i längden för att vi ska kunna kämpa och försöka bevara hyresrätten. Vi behöver er politikers stöd för att få en förändring av de villkor som vi lever under. Låt oss inte krokna på vägen. Tack.

Ordföranden: Tack så mycket, Christel. Vi har en talare kvar innan ledamöterna släpps in för att ställa frågor. Jag välkomnar Stefan Ränk upp på podiet. Han är vd för Einar Mattsson AB. Varsågod, ordet är ditt.

Stefan Ränk, Einar Mattsson AB (bilder s. 87 nederst–94 överst): Tack så mycket för att jag har fått komma hit. Några av er känner en oro för att hyresrätten är på väg att försvinna. Jag delar verkligen den oron. Därför känns det extra bra att stå här i dag och tala inför er som har makten att göra någonting åt det. Det är ni som har hyresrättens öde i era händer.

Einar Mattsson AB är ett familjeföretag som har funnits på marknaden i drygt 70 år. Det drivs i dag av tredje generationen. Vi har tre delar i vår verksamhet. Dels förvaltar vi egna hyresfastigheter som har hyresintäkter på ungefär 320 miljoner kronor, dels har vi ett byggmästeri som ägnar sig åt att bygga nya fastigheter och att erbjuda förvaltning såväl till oss som till andra aktörer på marknaden, dels har vi ett tredje ben där vi har övriga investeringar som inte tillhör bygg- och fastighetsmarkanden.

Fram till år 1993 investerade vi nästan uteslutande i nya hyresrätter. Men från år 1993 och framåt har det blivit allt mindre av det. Resurserna har i stället gått till nyproduktion av bostadsrätter och övriga investeringar.

Einar Mattsson var min morfar. Han var verksam under nästan hela 1900-talet. Det gjorde att han träffade generationer av aktörer ute på marknaden. Han lärde känna politiker, branschkolleger, forskare och så vidare. Han etablerade verkligen sitt namn. Namnet etablerades också av de grundvärderingar han hade om långsiktighet, ärlighet och omtanke.

Vi stod år 2001 inför att ta över efter honom. Han höll i gång i hela sitt liv. Han var verksam fram till 95 års ålder. Vi ställde oss frågan: Klarar vi verkligen av detta? Kan vi gå vidare? Vi bestämde oss för att göra det.

Det var framför allt tre saker som gjorde att vi i den yngre generationen fattade det beslutet. Det var först och främst namnet. Vi kände att vi hade någonting att leverera även fortsättningsvis och bidra till på den svenska bygg- och fastighetsmarknaden. Vi kände att vi nog skulle kunna hantera de relationer såväl oss emellan som mellan familjen och företaget, något som krävs för att kunna driva ett familjeföretag. Framför allt kanske det handlade om att vi trodde på hyresrätten. Hyresrätten utgjorde ändå en väldigt stor del av den verksamhet som vi stod inför att ta över.

Sedan vi tog över år 2001 har det tyvärr från riksdagens sida inte fattats ett enda beslut som har stärkt mig i min tro på hyresrätten. Vad är det då som gör att vi ändå tror på hyresrätten?

Vi tror att bostadshyresmarknaden återigen kommer att normaliseras. Som andra talare här har lyft fram har hyresrätten en viktig funktion på bostadsmarknaden. Vi vet av erfarenhet att vi kan hyresrätter.

Jag går tillbaka till frågan om normaliseringen. Vad menar jag där? Jo, dagens hyresreglering är faktiskt den enda prisreglering från andra världskrigets undantagstillstånd som fortfarande finns kvar. Ett världskrig är väldigt speciella omständigheter. Det fanns säkert goda skäl till en prisreglering då. Men i dag lever vi i en helt annan tid.

Här i Stockholm ser vi svarthandel, andrahandsuthyrning och ombildningar. Det tydliggör väldigt klart behovet av en normalisering. En normalisering är verkligen en förutsättning för att hyresrätten ska kunna finnas kvar och utvecklas.

Vad är då normalt? När Einar kom till Stockholm 1928 fanns det ingen hyresreglering. När han slog upp tidningen hittade han de här annonserna. Det var sida upp och sida ned med annonser över lediga lägenheter.

Einar förväntade sig att han under sin livstid skulle få uppleva en normal hyresmarknad igen. År 2001 hade han ännu inte fått göra det. För honom var det obegripligt att människor i dag inte skulle få förtroendet att klara av det som människor klarade av på sent 20-tal och tidigt 30-tal, trots att utbildningsnivån i samhället har ökat som den har gjort.

Att hyresrätten är viktig på bostadsmarknaden har andra talare lyft fram en hel del. Jag ska inte fördjupa mig för mycket i det. Att hyresrätten framför allt är nödvändig i storstäder med hög rörlighet bland de boende är väldigt viktigt.

OECD återkommer varje gång det lämnar en rapport om den svenska ekonomin till hyresregleringens negativa effekter på den svenska tillväxten.

Vi tror absolut att hyresrätten efterfrågas i alla marknadssegment. Vad som är väldigt viktigt för att hyresrätten ska kunna överleva är att hyresrätten är en boendeform bland andra.

Det är väldigt vanligt, och vi har hört det även i dag, att hyresrätten stigmatiseras och att hyresrätten enbart ses som en upplåtelseform för dem som inte har resurser. Vi har forskare här i dag. Jag tror att de delvis kan hålla med mig när jag kastar ut att man kan ifrågasätta huruvida hyresrätten egentligen är den billigaste boendeformen.

Jag behöver kanske inte fördjupa mig i att vi kan hyresrätter. Vi har fått en rad utmärkelser under året för att vi är duktiga på just det området.

Hur ser det egentligen ut i dag? Jo, dagens spelregler gör att det är en avgrund mellan oss och hyresgästen. Vi möter aldrig vår konsument i den viktigaste frågan för såväl oss som för hyresgästen, nämligen priset.

Den avgrunden utgörs av regler och av Hyresgästföreningen. Den driver kostnader, och den missriktar våra resurser. Med dagens spelregler belönas vi genom att kunna sätta systemet i fokus. Våra enskilt viktigaste framgångsfaktorer är hur vi kan hantera Hyresgästföreningen och hur vi kan hantera myndigheter.

Eftersom de reglerade hyresnivåerna gör att vi har en överefterfrågan behöver fastighetsägaren inte bry sig om den enskilda hyresgästen för att få hyra ut.

Vad är då de önskvärda spelreglerna? Det är någonting som är värt att fundera över när man som lagstiftare ska sätta spelreglerna. Vi måste belönas för att sätta hyresgästen i centrum och inte systemet.

Det är på så sätt vi kan få fram individuella lösningar, som bland annat Christel talade om. Det är så det kan ske en produktutveckling av hyresrätten. Det är då inte bara en produktutveckling vad gäller bostadens utseendet utan även vad gäller de mjuka delarna som serviceutbudet.

Framför allt behöver vi det för att skapa en arbetsglädje så att vi kan attrahera så bra kompetens som möjligt till detta viktiga område.

Det är inte lätt att få de bästa medarbetarna till en avvecklingsbransch.

Jag ska ge några exempel på de skevheter som systemet åstadkommer i dag. Vi tittar för närvarande på ett hus på Södermalm som är till salu. Bilderna som jag visar är väldigt mörka, men som ni kan se är underhållet minst sagt eftersatt i grannens hus, som är till salu. Vårt hus ligger vid

sidan om. I grannens hus har det inte gjorts någon form av standardhöjning under de senaste 70 år som huset har funnits medan det i vårt hus har gjorts successiva underhållsåtgärder för att hålla en god standard.

Hur ser det då ut i dag? I grannens hus, där två tredjedelar av huset är vakant, är underhållet eftersatt. Anledningen till att det är vakant är att marknadsvärdet på huset blir betydligt högre om huset är tomt än om man har fyllt det med hyresgäster. Om vi i dag skulle sälja vårt hus till en bostadsrättsförening skulle vi få ut ett värde på ungefär 20 000 kronor per kvadratmeter. När vi nu sitter och förhandlar med säljaren av det här skräphuset ligger prisdiskussionerna på uppåt 30 000 kronor per kvadratmeter. Vilka incitament hittar man att göra ett bra jobb när man får så mycket mer betalt för att inte sköta sin fastighet?

Jag var ute och tog några bilder i Tensta häromdagen. Där har vi också fastigheter. Det är väldigt många människor som vill bo i just vår fastighet, bland annat från grannens hus. Här på bilden ser vi porten i grannens hus. Det liknar mer ingången till Kumlabunkern. Bilden är fruktansvärt mörk men visar den utvändiga skötseln. Det jag skulle visa var att det är något grönare och något renare runt våra portar än vad det är hos grannen. Likaså lägger vi ned en hel del resurser på attraktiva närmiljöer för barnen och barnfamiljerna.

Hyran är ungefär lika hög i grannens hus som i vårt hus. Den är till och med lite, lite högre i grannens hus. Marknadsvärdet är ungefär detsamma. Grannen blir en *free rider* i systemet, medan vi blir en lågavkastande idealist. Grannen är en vinnare på regleringen, medan vi skulle vara vinnare på en normal marknad. Vi skulle ju på en normal marknad kunna exploatera vår affärsidé. Om det vore så att grannens hus var mindre värt för att det var mindre attraktivt skulle vi kunna köpa det huset, arbeta på det sätt vi gör med våra hus och på så sätt kunna förbättra standard och status i området.

Mina funderingar kring en räddningsplan är följande: Vi måste avveckla den prisreglering som har hängt med sedan andra världskriget. Vi ska ersätta den med en transparent prisbildning som har ett starkt konsumentskydd vid nyupplåtelse, och man ska göra en långsam anpassning av de befintliga avtalen. När det gäller de kommunägda bostäderna tror jag att man ska vara väldigt försiktig och i största utsträckning försöka undvika att skapa något som liknar *social housing*. Det har vi lyckats undvika hittills. Vi måste avpolitisera de kommunalägda bolagen. Det måste finnas en konkurrensneutralitet mellan de bolagen och privatägda bolag. Jag tycker att det finns anledning att diskutera nya ägandeformer och försöka hitta former där småsparare kan äga hyresfastigheter på ett skatteeffektivt sätt. Det görs nu i ett flertal andra europeiska länder, och jag vill att man fortsätter på den linje som bland annat en utredning under Mona Sahlins tid pekade mot och som den här regeringen har tagit ett första steg till, nämligen att i stället för produktionsstöd övergå till konsumtionsstöd.

Som vi har sett ovan i min föredragning är vi väldigt duktiga på torrsim. Och vi ägnar oss åt torrsim så länge vi tror att vi en vacker dag kommer att hamna i vattnet. Men i dag hittar vi inte några skyltar som leder ned till vattnet. Skyltarna leder åt ett annat håll. Det är ni som har makten. Det är ni som bestämmer åt vilket håll skyltarna ska peka.

Ordföranden: Då är det dags för det första frågeblocket där civilutskottets ledamöter har möjlighet att inhämta kompletterande information, och där vissa inbjudna intresseorganisationer har möjlighet att begära ordet för mycket korta inlägg. Jag vill gärna understryka att man även utan att ha fått en fråga kan bidra till det samlade kunskapsinhämtandet. Det gäller de organisationer som är närmast berörda av utfrågningens tema, nämligen Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, SABO, HSB, SBC och Riksbyggen. Det kan särskilt poängteras att ett antal bostadsrättsorganisationer finns med här.

Det är viktigt att både frågorna och svaren är korta och koncisa så att alla hinner komma till tals. Ledamöternas frågor kan riktas både till de hittillsvarande talarna och till de inbjudna organisationerna.

Den avslutande frågestunden, efter nästa talaromgång, är lite längre. Då kan man naturligtvis ställa frågor även till talarna i det första blocket. Jag hoppas dessa stannar kvar här i kammarsalen.

Jag börjar med att ge ordet till Ewa Thalén Finné.

Ewa Thalén Finné (m): Jag skulle vilja fortsätta på det som både Stefan Ränk och Christel Armstrong Darvik var inne på, nämligen hyressättningen. Det framförs emellanåt i den politiska debatten att jättehöga hyror är väldigt bra och att marknadshyror löser alla problem. Jag skulle vilja problematisera detta, för betalningsförmågan är ju inte lika hög hos alla. Jag skulle vilja få en kommentar av er utifrån den aspekten.

Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter AB: Det är precis som du säger. Vi har redan i dag marknadshyror på väldigt många platser. Det är i innerstäderna man möjligen skulle kunna få en anpassning. Men i över hälften av vårt bestånd har vi redan i dag marknadshyror. Så är det.

Hillevi Larsson (s): Det finns ju stora grupper på bostadsmarknaden i dag som inte har råd att efterfråga dyra villor, bostadsrätter och dyra hyreslägenheter. En sådan grupp är ungdomar, även inberäknat studenter där det även finns en del som är lite äldre. Men det är många ungdomar i den gruppen. Problemet är att de billigare hyreslägenheterna inte räcker till alla som behöver dem. Detta leder till att många ungdomar flyttar hemifrån senare i livet. De har svårt att bilda familj, och de har svårt att få pengarna att räcka till, eftersom hyran äter upp en stor del av den lilla inkomst de har. Man riskerar att få flytta runt på osäkra hyreskontrakt.

Jag skulle vilja fråga Jagvillhabostad.nu som är en av våra inbjudna gäster men som inte kommer att äntra talarstolen: Hur är er syn på den förda politiken? Uppfyller den ungdomars och studenters behov? Svaret är ju ganska uppenbart, men vad är det viktigaste man kan göra för att förbättra situationen?

Sofia Larsson, Jagvillhabostad.nu: Det finns mycket man kan göra, och vi är gärna med och utvecklar och debatterar den här frågan. Det som är allra viktigast är naturligtvis att man bygger – att man bygger så mycket det bara går och att man funderar över *vad* man bygger. Där tycker vi att det är viktigt med en dialog mellan unga, studenter eller andra grupper som man bygger för. Ewa Thalén Finné var inne på detta: Vad har man råd att efterfråga? Hur mycket pengar har man? Hur stora lägenheter vill man ha? Detta är den stora knäckfrågan, tycker vi, för att lösa bostadsbristen just för unga.

Man kan också titta på en del av det som har tagits upp av talarna. Vad har vi för byggnormer? Vad har vi för regler för små lägenheter? Hur kan man se till att de lägenheter som produceras också blir mer kostnadseffektiva? Vi är ju inte ute efter att sänka standarden så att man bara får tak över huvudet, utan det ska vara en grundstandard utan en massa extra tillägg som kommer på hyran i slutändan.

Detta var några saker, men det finns naturligtvis massor av annat man kan göra. Det är ändå byggandet som är det huvudsakliga svaret.

Yvonne Andersson (kd): Jag skulle vilja ställa en fråga som främst rör de båda sista talarna. Vi talar här om omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt och om överväganden. Om jag jämför med att åka på en charterresa kan jag endera betala för full service eller för ett lägenhetshotell i princip utan service. Har ni någon gång beräknat vad skillnaden är i den service som man får när man betalar den hyra som är satt jämfört med att äga sin lägenhet som en kapitalinvestering? Jag ställer frågan till Christel Armstrong Darvik.

Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter AB: Vi tror ju att det finns en betalningsvilja hos vissa människor när det gäller den extra servicen. Men det är en marknadsfråga. Vi tror också att den service som vi skulle kunna erbjuda kan göras väldigt kostnadseffektiv genom att man jobbar med frågorna. Men vi har inte gjort någon exakt beräkning på det. Vi är ändå alldeles övertygade om att våra kunder har ett sådant här behov och att det finns möjligheter till utveckling.

Yvonne Andersson (kd): Jag har ärligt sökt efter ett svar på någon typ av uppskattning av vad ett sådant fullserviceprojekt är värt, för jag tror helt enkelt inte på att valet mellan hyresrätt och bostadsrätt bara handlar om vilket kapital man har.

Stefan Ränk, Einar Mattsson AB: Själva grundpoängen med ett system med en normal prisbild på hyresmarknaden är ju att vi får möjlighet att möta kunderna och känna efter i vilken utsträckning det finns en betalningsvilja och för vad. Det är väldigt svårt att torrsimma på det området i dag.

Egon Frid (v): Alla bostäder och upplåtelseformer behöver underhåll och en långsiktigt planerad förvaltning. Regeringen har, tillsammans med Stockholms kommun, aviserat att allmännyttan ska säljas till de boende. Hur ska det stora renoveringsbehovet kunna tillgodoses? Vågar de kommunala bolagen investera när de riskerar att säljas ut? Är det rimligt att överlåta ett så stort renoveringsbehov till hyresgästerna som ägare av lägenheterna? Detta skulle jag vilja få belyst. Vi har ett särskilt stort ansvar för de så kallade miljonprogrammen och våra förorter. Jag riktar frågan särskilt till Sabo och till Hyresgästföreningen.

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: Vi känner en väldigt stor oro över den utveckling som kan komma att ske ute i miljonprogramsområdena om det nu skulle ske stora ombildningar. Vi kommer att se nybildade föreningar som inom en ganska snar framtid tvingas ta itu med ett omfattande upprustningsbehov. I många fall handlar det om människor som kommer från andra länder och inte har så stor erfarenhet över huvud taget av svenska förhållanden och ännu mindre av fastighetsförvaltning, som på kort tid ska tvingas att ta ställning till ganska stora belopp och komplicerade förfaranden.

Vi tror alltså att Stockholms stad binder ris åt sin egen rygg genom det här förfarandet. I Östeuropa kan vi se vad införandet av ägarlägenheter har lett till när hyresgästerna själva har små möjligheter att ta hand om fastigheterna. Det är ett jätteproblem där.

Göran Olsson, SBC: Jag känner att jag måste rätta till några synpunkter när det gäller just detta med reparationer av fastigheter och standard på fastigheter. Det är faktiskt så att hyresgäster i alla tider har tagit över sina hus, och många gånger har dessa varit i väldigt dåligt skick. Det var så det började en gång i tiden. Man tog över gamla hus i innerstäderna – hus med stampade jordgolv, hus som var omoderna, utan värme och annan sanitetsutrustning, och man har lyckats renovera dessa.

Jag var själv involverad i två ombildningar i Akalla förra gången, och de två fastigheterna hade givetvis en del brister. Vi gjorde en ordentlig dokumentation av bristerna, och hyresgästerna blev väl medvetna om vad som krävdes. Det sattes av pengar för dessa åtgärder i god ordning. Jag menar att hyresgästerna är väl skickade att ta hand om sina hus. Det viktiga är att man är väldigt noggrann, att man vet vad man ger sig in i och att detta är dokumenterat när man tar över sina hus.

Lars Tysklind (fp): Jag skulle vilja återgå till det som de två sista talarna tog upp kring politiska beslut och hyressättningssystemet. Jag är också övertygad om att det behövs, speciellt med tillval och frånval.

Jag har en fråga: Det har ju trots allt fattats ett politiskt beslut när det gäller hyressättningssystemet för något år sedan. Man fick chans till en friare hyressättning i nyproduktion genom en framförhandlad presumtionshyra som man kunde ha i tio år. Har det fått någon som helst betydelse eller är det andra politiska beslut som gäller just för nyproduktion? Vad jag förstår anser både Christel Armstrong Darvik och Stefan Ränk att detta är ett stort hinder för att få en avkastning som är rimlig för nyproduktion.

Stefan Ränk, Einar Mattsson AB: En inflyttningshyra som inte kunde ifrågasättas under en tioårsperiod var en frågeställning som diskuterades mycket och som även var ett önskemål från delar av branschen. Utredningen hade väldigt goda ansatser, men det blev en tulipanaros av hela förslaget. Hyresgästföreningen fick nämligen i praktiken vetorätt kring var hyran skulle ligga någonstans, även vid denna typ av nyproduktion.

Terje Gunnarsson, Hyresgästföreningen: Vi förhandlar om presumtionshyror i Stockholm där fastighetsägarna eller allmännyttan är villig att göra det. Men man har visat en viss kreativitet för att undvika att presumera hyror också. Vi är dock väldigt öppna för presumtionshyror.

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: Vi kommer så småningom att presentera siffror där vi visar i vilken omfattning detta har skett.

Inger René (m): Jag tycker att den undersökning man gjort i Stockholm där man har gått ut och frågat folk hur de vill bo är intressant. Min fråga går till Owe Nilsson: Har man gjort en liknande undersökning i Göteborg? Det handlar alltså om en undersökning hos dem som bor i fastigheterna. Man har frågat: Hur vill ni bo? Vilken boendeform tycker ni skulle vara den allra bästa för just detta hushåll? En sådan undersökning har man, om jag förstod Kristina Alvendal rätt, gjort i Stockholm, och därför frågar jag dig om man har gjort en liknande undersökning i Göteborg. Om inte, avser ni att genomföra en sådan undersökning?

Owe Nilsson, Göteborgs stad: Kommunen har inte gjort det. Om de olika allmännyttiga bolagen har gjort det vet inte jag. Men kommunen har inte gjort det, och vi har inte heller någon ambition att göra just nu.

Christina Oskarsson (s): Jag har en fråga till Kristina Alvendal. Jag undrar på vilket sätt tillståndsplikten som har funnits i lagen om allmännyttiga bostadsföretag har varit ett problem, alltså rent konkret, när man har velat ombilda från hyresrätt till bostadsrätt i ytterområdena.

Kristina Alvendal, Stockholm stad: Den har varit ett ganska stort problem, eftersom det innebar att väldigt många kom i gång ganska sent med intresset att ombilda 1998–2002 när det var möjligt förra gången. Och det var just i en del förortsområden som man kom in i slutet av mandatperioden, om man ska dela in det på det sättet. De blev stoppade. Det mest kända fallet är ju de drygt 1 000 hyresgäster i Östberga som fick nej från länsstyrelsen och Boverket och som nu, fem år senare, har fått ja. Det vill säga: Boverket gjorde fel tolkning från början. De stoppades alltså.

Liknande exempel finns på Järvafältet där det var två föreningar som ville ombilda. De låg på varsin sida av gatan, och den ena fick ombilda och den andra fick inte ombilda på grund av stopplagen. Vi har alltså rejäla exempel på att det har varit till skada för många som har velat ombilda.

Lennart Pettersson (c): Jag har två frågor. Den ena gäller utförsäljningen i Stockholm kopplat till samhällsansvaret och demokratifrågorna. Integration och segregation är för mig oerhört viktiga att beakta när man ser det ur demokratisynpunkt, och min fråga är då: Vilket ansvar är de kommunala bostadsbolagen beredda att ta när det gäller just demokratiaspekten och mixen av boendeformer i samma bostadsområde? Motsvarande fråga vill jag ställa till privata fastighetsägare. Vi har ju ett gemensamt intresse av att utveckla demokratin och framför allt behålla den.

Den andra frågan är grundad på Christel Armstrong Darviks synpunkter kring att vi har reglerade hyror för hyresrätter men inte för bostadsrätter. Det innebär rimligtvis att en friare hyressättning på bostadsrätter medför en större investeringsvilja. Min fråga går då till hyresgästernas företrädare: Kan det vara så att en friare hyressättning också är hyresrätternas framtid? Får vi inte en friare hyressättning så försvinner investeringsviljan.

Jörgen Mark-Nielsen, Sabo: Saboföretagen ser väldigt olika ut på olika orter. Det finns också olika majoriteter i styrelserna. Vi har inte från Sabo någon speciell uppfattning i de här frågorna, utan de avgörs i stor utsträckning lokalt. Vad vi säger är att det är upp till varje kommun att bestämma om man vill ha ett allmännyttigt bostadsföretag eller om man inte vill ha det. Vill man ha det så ska man i tydliga ägardirektiv tala om vad man anser att företaget ska ha för uppgifter.

Vi menar ändå att det finns många goda skäl att ha ett allmännyttigt bostadsföretag. Sedan får man jobba med hur man vill blanda upplåtelseformer. Det kan vara att erbjuda till försäljning, men det kan också vara att bygga nytt eller att förvärva där det inte finns så många hyresrätter.

Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter AB: Du har helt rätt i att en friare hyressättning är en förutsättning för att vi ska kunna utveckla hyresrätten i framtiden. Jag vill också ta upp att även vi privata fastighetsägare är väldigt intresserade av att ta ett samhällsansvar. Jag belyste att vi faktiskt konkret jobbar med detta redan i dag, och jag är alldeles övertygad om att det är många fler privata fastighetsbolag som också är intresserade av att göra samma sak.

Jag vill också betona att även vi är för blandade upplåtelseformer. Vi tycker att det är bra att det är blandade upplåtelseformer i de områden där vi äger fastigheter.

Terje Gunnarsson, Hyresgästföreningen: Vi är inte heller emot blandade upplåtelseformer – tvärtom. Men det får förstås inte ske på hyresrättens bekostnad.

När det gäller en friare hyressättning tror vi att det finns en stor risk att man prisar ut hyresrätten till förmån för ett ägt boende.

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: Vi vill också fästa uppmärksamheten på någonting som hyressättningssystemet direkt är kopplat till, nämligen besittningsskyddet. Med marknadshyror, som en del här vill ha, är man faktiskt ständigt underkastad marknadens nycker. Detta reagerade man från villaägarnas håll väldigt starkt emot när det gällde fastighetsskatten, och man kan se att man med bostadsrätten och äganderätten köper sig ut ur marknaden.

Nu vill man ha ett system som innebär att hyresrätten ska flyttas in på marknaden med den otrygghet som det innebär. Runt om i världen finns det olika system för att bestämma hur hyrorna ska sättas. Det finns en obalans i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd där samhället på något sätt måste träda in. Hyresgästen är ju alltid mer beroende av sin bostad än vad hyresvärden är av hyresgästen, och det gäller ju särskilt på den heta bostadsmarknad som vi har i Sverige i dag.

Frågan är alltså vilket system vi ska ha, och jag vet att det man åstundar väldigt hett från en del fastighetsägare är ett system med indexerade hyror och terminskontrakt. Man kan se i andra länder vad det kan leda till. I Bryssel står till exempel 30 000 lägenheter tomma därför att hyresvärdarna väntar på hyresgäster som kan betala mer.

Christine Jönsson (m): Jag har fått svar på en fråga via Lars Tysklinds fråga, men jag har fortfarande kvar en till Stefan Ränk. Det gäller det du sade och hade på din overhead om avpolitiseringen av kommunala bolag. Jag undrar vad du menar med det. Är det styrningen av bolagen som är politisk, eller handlar det om den debatt som har varit?

Jag skulle också vilja att du utvecklade lite kring hur du ser på konkurrensförhållandet mellan kommunala bolag och privata bolag.

Stefan Ränk, Einar Mattsson AB: Jag menar att de kommunalägda bolagen måste arbeta utifrån marknadsekonomiska villkor och inte utsättas för nycker från politiker. Jag kan ta ett exempel från den senaste mandatperioden. Vi byggde studentlägenheter på Högbergsgatan i Stockholm.

Under samma period tog Annika Billström och infriade ett vallöfte och köpte Skatteskrapan för att delvis inreda den till studentbostäder – givetvis på ekonomiska kalkyler som inte går ihop. Det är inte särskilt upplyftande att vilja ta ett samhällsansvar, att blanda upplåtelseformer, när man utsätts för den typen av illojal konkurrens.

Ameer Sachet (s): Jag har en fråga som jag tänkte rikta till Hyresgästföreningen, men andra kan också svara på min fråga. Det är fortfarande cirka tre miljoner människor som bor i hyresrätt, och väldigt många av dem bor i allmännyttans företag. Som vi vet betalar hyresgäster mer av sin disponibla inkomst jämfört med människor som bor i andra upplåtelseformer. Vi har hört väldigt många i dag prata om marknadshyror. Min fråga till

Hyresgästföreningens representant är: Hur ser ni på att allmännyttans roll när det gäller hyressättningen försvagas eller försvinner över huvud taget, och hur påverkar det era medlemmar?

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: För närvarande för vi diskussioner med regeringen och hyresmarknadens parter för den situationen att dagens hyresregler och dagens regler för allmännyttan inte skulle stämma överens med EU:s statsstödsregler och konkurrensregler. Men vi vill fortfarande ha kvar allmännyttan som hyresnormerande. Vi vill också ha allmännyttan som en allmännytta. Men vi har för den situationen att det här inte skulle vara möjligt utvecklat en plan B, där vi försöker hitta ett system där allmännyttan inte är hyresnormerande men där hyressättningen ändå är trygg och vi kan undvika kraftiga hyreshöjningar.

Jag vill fästa uppmärksamheten på att när vi förde de här diskussionerna med de politiska partierna före valet var det åtminstone två av regeringspartierna som utlovade att om det sker förändringar i den hyresnormerande rollen ska de ske på ett sådant sätt att de inte blir hyresdrivande. Vi förväntar oss att de partierna står vid sina utfästelser.

Anti Avsan (m): Mycket har kommit att handla om hyressättningen och hyressättningsprinciper. Min fråga anknyter till det också. Jag vänder mig i första hand till Christel Armstrong Darvik och Stefan Ränk.

Människors lönenivåer, ekonomiska resurser och därmed betalningsförmåga skiljer sig åt. Om hyresnivåerna skulle kunna differentieras genom tilläggstjänster och vad man kan kalla för marknadsanpassning, hur skulle de mest konsumtionssvaga hyresgästerna påverkas sett ur ert perspektiv? Skulle de inte ha råd att bo kvar, eller vad skulle hända? Ser ni en större spännvidd mellan hyror med ett annat system eller ett höjt golv i första hand?

Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheter AB: Jag tror att det blir en större spännvidd. Vi kommer att hitta möjligheter även för de konsumtionssvaga. Vi jobbar ju redan i dag med det här i form av att man kan ha självförvaltning till exempel. Vi kan hitta system och sätt för att komma ned i kostnader. För oss är alla kunder värdefulla, även de betalningssvaga. Det gäller att jobba på hela spannet. Det är oerhört viktigt.

Stefan Ränk, Einar Mattsson AB: Om man får en mer normal prisbildning på marknaden kommer det att bli en större spännvidd. Vi har ju de kunder och hyresgäster vi har på marknaden i dag. Det är inte så att det flyttar in en stor andel höginkomsttagare till Sverige som brädar alla som redan finns här i dag. Vi har att arbeta med den kundkrets som finns. Givetvis kommer det att vara så att hyrorna kommer att sjunka på flera platser även i vårt bestånd i Stockholm.

Fredrik Lundh (s): Kristina Alvendal redovisade tidigare att mellan 48 och 52 procent har anmält intresse för att få ombilda sin hyresrätt. Du såg väldigt positivt på detta. Min fråga till dig är: Finns det någon gräns för eller

nivå på utförsäljningarna och ombildningarna där du som bostadsborgarråd ser att det tippas över och är rädd för att inte minst mångfalden och valfriheten i ett hyresrättsperspektiv hotas?

Kristina Alvendal, Stockholms stad: Siffrorna som visades var över de intressenter som har kommit in och var de bor. De speglar inte beståndets storlek. Jag tror inte att det på något sätt kommer att innebära att de kommunala bostadsbolagen kommer att försvinna. Det beror ju på att väldigt många som bor i Stockholm föredrar hyresrätten. Därför tror jag i dagsläget att debatten om några exakta procentsatser inte behöver föras. Vi såg också av den totala bilden över hur det ser ut i Stockholm att det fortfarande är hyresrätten som är den största boendeformen bland flerbostadshusen. Det ska till en oerhört stor ombildning, mycket större än 1998–2002, för att det ska tippa över på ett oroväckande sätt.

Men sedan handlar det om att fortsätta bygga och att också bygga nya hyresrätter, liksom bostadsrätter och småhus, så att vi får flera lägenheter på bostadsmarknaden.

Andreas Norlén (m): Jag har först en fråga till Stefan Ränk. Vi är överens om att det behövs ett starkt konsumentskydd och att vi måste behålla ett skydd för de svaga grupperna i samhället. Alla behöver en bostad. Men jag har funderat lite, du talade här om att skapa en transparent prisbildning med starkt konsumentskydd vid nyupplåtelse, och undrar om du kunde utveckla något hur du ser på konsumentskyddsaspekten.

Sedan skulle jag vilja ställa en fråga till Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen, som talade om att villaägare köper sig ur marknaden. Just apropå att vi samtliga är överens om det starka konsumentskyddets betydelse, är det verkligen realistiskt att tänka sig att man kommer att få hyresavtal som är omedelbart uppsägbara så snart hyresvärden tror sig ha hittat någon som kan betala mer? Tror du att det är ett realistiskt framtidsscenario? Jag har själv väldigt svårt att se den bild som du nyss skisserade.

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: Det är en extrem situation. Naturligtvis kommer det inte att genomföras att hyresgästen ständigt är underkastad marknadens skiftningar. Men en lösning som är mycket möjlig och som jag tror är den fastighetsägarna vill ha är just ett terminskontrakt, att man med jämna intervaller, tre år eller fem år, kan bjuda ut lägenheten igen på marknaden. I Bryssel är det normala att hyresvärden vart tredje år kan bjuda ut lägenheten på marknaden och då ta ut marknadshyran. Det är lätt att se vad det skulle innebära på en hyresmarknad som den vi har nu i Sverige som på de allra flesta orter är väldigt het. Det skulle innebära en stor otrygghet för hyresgästerna.

Rune Thomson, Fastighetsägarna Sverige: Vi har inte från vår organisations sida propagerat för marknadshyror, utan vi ser ett bruksvärdessystem som finns kvar. Vi är för friare inflyttningshyror och även indexregleringar. Men man måste ju hålla med Stefan Ränk om att vi har en

befintlig hyresstock som vi arbetar med. Det är inte så att det förvandlas över en natt, därför tror jag inte att det finns några risker för att man så att säga försöker "prisa ut" hyresgästerna. Vi är för ett starkt besittningsskydd, och det ska man ha kvar i fortsättningen också.

Stefan Ränk, Einar Mattsson AB: Frågan gällde konsumentskyddsaspekten och transparensen. Jag tror mycket väl att det går att upprätta ett konsumentskydd genom att man utvecklar standardavtal fastighetsägarna och Hyresgästföreningen emellan. Jag tycker att Peder är inne på många av de frågeställningar som skulle kunna finnas med i den typen av avtalsupplåtelser. Den avtalsfrihet som skulle finnas skulle ju bland annat gälla avtalsperioden. På det sättet skulle hyresgästen under en period kunna försäkra sig om en viss grundhyra som är kostnadsjusterad för index.

Hur skulle man då få klart för sig om det är rätt hyra eller inte är rätt hyra som man betalar? Jag ser framför mig ett system där vi har en större transparens, där man precis som när man i dag ska ut på den fria marknaden och förvärva sig en bostad kan gå in på Hemnet eller Bovision och få en väldigt bra överblick över hur prisbilden ser ut i ett område eller för en viss typ av bostäder. På samma sätt skulle man kunna arbeta väldigt systematiskt med hyreskontrakt och hyreslägenheter. Dagens IT erbjuder faktiskt möjligheter att mer eller mindre kunna notera varje enskilt hyreskontrakt för att skapa den här transparensen, så att det går att se vad det egentligen kostar att bo på en speciell plats, i ett hus i en speciell stadsdel, i en speciell stad.

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: Jag vill bara upplysa om att det i dag finns möjlighet för hyresgäst och hyresvärd att fritt träffa avtal om hyran. Det finns till och med ett särskilt förfarande för det lagreglerat. Vi kan se att de förhandlade hyrorna i Sverige i dag omfattar ungefär 85–90 procent av samtliga hyresgäster. Det finns alltså en stor grupp hyresgäster som själva direkt avtalar med hyresvärderna om hyran.

Rune Thomson, Fastighetsägarna Sverige: Det är alldeles riktigt som Peder Palmstierna säger att det i grunden är en fri hyressättning. Men dagens system innebär att hyran kan ruckas redan efter sex månader från hyresgästens sida.

Ordföranden: Därmed får vi faktiskt sätta punkt för det här blocket med frågor. Ni som inte har hunnit ställa era frågor kommer att få göra det prioriterat under nästa frågetillfälle.

Paus

Ordföranden: Ni är välkomna tillbaka. Till detta andra block av utfrågningen har vi bjudit in tre bostadsforskare och en familjeekonom för att vidga vyerna lite grann utanför dagspolitiken.

Den som har varit aktiv inom bostadspolitiken ett antal år vet att det när vi talar svensk bostadsforskning i stor utsträckning handlar om två forskningsinstitutioner. Det är IBF i Gävle som är knutet till Uppsala universitet, och det är avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi vid institutionen för fastigheter och byggande vid KTH i Stockholm.

Vi har forskare från båda institutionerna här i dag, men en person som har varit en ofta förekommande talare vid den här typen av kunskapsinhämtning saknas, och det är professor Bengt Turner som förestod IBF. Han gick bort alltför tidigt för en månad sedan och har lämnat ett stort tomrum efter sig inom svensk bostadsforskning. Jag vill ta detta tillfälle i akt att uppmärksamma hans gärning och bidrag till bostadsdebatten under många år.

Vi kommer nu först att få höra professor Bo Bengtsson från IBF. Han har lovat att berätta lite om varför den svenska bostadsmarknaden ser ut som den gör när det gäller upplåtelseformerna och varför flera av våra grannländer har valt helt andra lösningar på bostadsmarknaden än vad vi i Sverige har gjort.

Bo Bengtsson, IBF (bilder s. 94 nederst–97 överst): Jag är statsvetare, och jag forskar alltså om politiken. Därför är det en särskilt stor ära för mig att tala i detta hus i dag eftersom det är den politiska demokratins högborg som jag befinner mig i. Alltså känner jag mig väldigt högtidlig i dag.

Jag vill också säga en annan sak, och det är att man inte har så många privilegier som professor nu för tiden, men ett som man faktiskt har är att man inte behöver använda *Power Point* när man talar. Man kan i stället använda sådana här gammaldags, dinosaurieliknande apparater, och det kommer jag att göra!

Jag kommer kort uttryckt att tala om varför bostadspolitiken är så trögrörig. Det blir kanske lite mer generellt än tidigare i dag. Jag kommer att utgå från den här boken som jag håller i min hand som jag har skrivit med fyra nordiska kolleger. Den heter *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Vi har studerat bostadspolitiken i Sverige, Danmark, Norge, Finland och Island och hur den har utvecklats från 1900-talets början fram till dagens datum. Jag kommer alltså att beta av 500 år av bostadspolitik – 100 år i fem länder – på 15 minuter. Vi får se hur det går!

Först ska jag säga någonting väldigt allmänt om bostadspolitiken. Bostadspolitiken skiljer sig från andra delar av välfärdspolitiken principiellt och huvudsakligen just genom att bostäder i princip fördelas via frivilliga kontakter på marknaden. Det är inte som med skolan, vården och omsorgen som traditionellt har fördelats genom tilldelning från stat och kommun och där debatten i dag väldigt mycket handlar om stat *eller* marknad – hur de ska distribueras och kombinationer av detta.

När det gäller bostäder sker fördelningen ytterst genom marknadskontrakt mellan hyresvärd och hyresgäst och mellan köpare och säljare. Det är alla överens om. Trots allt tal om rättigheter och ansvar är alla överens om denna grundläggande princip, nämligen att bostäder i huvudsak ska fördelas via marknaden.

Den politiska debatten handlar i stället om hur denna marknad eventuellt ska korrigeras genom statliga åtgärder – statliga korrektiv, som jag kallar det för – till bostadsmarknaden. Det sker i praktiken ofta antingen i form av marknadsregler eller olika typer av ekonomiskt stöd som jag pratar om i dag också, och som man alltid har pratat om i bostadspolitik.

Möjligen tycker ni att detta är självklart, men det har en viss betydelse för vad jag kommer att prata om nu, nämligen att regler om upplåtelseformer och organisationsformer, som ju bestämmer spelreglerna på bostadsmarknaden, är väldigt centrala i bostadspolitik. Det är egentligen de viktigaste institutionella förutsättningarna för bostadspolitik.

Man kan då fråga sig: Vilka är de viktigaste institutionella förutsättningarna i den svenska bostadspolitik om man ser den i ett internationellt perspektiv och jämför med andra länder?

Jag vill peka på fyra saker. För det första, som vi också varit inne på mycket, har den svenska bostadspolitik varit generell i den meningen att den inriktas på hela bostadssektorn och inte på vissa speciella hushållskategorier. Det finns ingen inkomst eller behovsprövning för att erhålla en viss typ av bostad – det finns inga socialbostäder. I många andra länder är bostadspolitik mer selektiv och just inriktad på socialbostäder för grupper som har svårt att lösa sin bostadsfråga på den allmänna marknaden. Det var det första, och så har det varit sedan slutet av 40-talet.

För det andra har de allmännyttiga bostadsföretagen upplåtit sina bostäder utan behovsprövning sedan dess. Sverige har, kan man säga, valt en ganska speciell lösning genom att allmännyttan ägs av kommunen, men samtidigt är företag som agerar på en marknad. Det är inte så många länder som har just den lösningen.

Det tredje som vi pekar på är att Sverige har en integrerad hyresmarknad. Vad menar jag med det då? Jo, det innebär att det allmännyttiga och det privata hyresbeståndet i princip konkurrerar på samma marknad, vänder sig till samma kategori av hushåll och tillhandahålls på i stort sett samma villkor. I många andra länder upplåts privata hyresbostäder helt på marknadsvillkor, medan offentliga bostäder tilldelas efter strikt behovsprövning. Det är som två helt olika marknader, medan det i Sverige inte är så och därmed är hyresmarknaden integrerad.

Det fjärde, slutligen, är just som vi alla vet det faktum att hyrorna sätts i kollektiva förhandlingar inom ramen för bruksvärdessystemet. Det kollektiva förhandlingssystemet är helt unikt för Sverige. Det bygger på att det

finns en stark, och åtminstone i denna mening ansvarstagande, hyresgästorganisation som över huvud taget helt saknar motsvarighet i andra länder i världen.

Även de senare punkterna – det kollektiva förhandlingssystemet och den integrerade hyresmarknaden – har sina rötter i, som någon var inne på här, vad som hände efter andra världskriget. Formellt kom själva bruksvärdesystemet till först på 60-talet, men det hade sina rötter i en tidigare period.

Dessa fyra punkter utgör tillsammans vad vi kallar för den svenska bostadsregimen. Poängen med det uttrycket är att vi vill markera att de här olika elementen hänger ihop på olika sätt. Om man vidtar förändringar i något av de fyra elementen får det återverkan i de andra elementen. De hänger ihop på det viset. I stort sett har den här regimen mellan 40 och 60 år på nacken, och den har till exempel överlevt systemskiftespolitiken som drevs av regeringen Bildt i början av 90-talet. Det skedde stora förändringar i bostadspolitiken då, men det här finns kvar i stort sett oförändrat.

Hur är då detta möjligt? För att svara på den frågan tänkte jag gå tillbaka till vår bok och den nordiska jämförelsen. Bilden som jag nu visar är förenklad, och den visar tydligt hur olika de fem nordiska systemen faktiskt är trots att vi menar att de nordiska länderna är så lika. Det finns också mycket erfarenhetsutbyte mellan olika länder på olika nivåer.

Längs den ena dimensionen här på bilden skiljer jag mellan generell och selektiv, och det är enkelt uttryckt om man har behovsprövning eller inte och om det finns någon särskild sektor av socialbostäder. Man kan se att Sverige, Danmark och Norge hamnar på den generella raden, och Island och Finland hamnar på den selektiva.

Längs den andra dimensionen skiljer jag på om den offentliga politiken riktar sig mot i huvudsak ägande, hyresrätt eller bådadera. Där kan man säga att ett tydligt fall är Norge som har en generell politik som baseras på enskilt och kooperativt ägande. Där finns det väldigt få hyresrätter, varken allmännyttiga eller privata. Det finns egentligen inga privata fastighetsföretag i den mening som det finns i Sverige och som vi har företrädare för här i dag. Det finns inte i Norge i stort sett, utan fastighetsägarna är små, och det finns ingen allmännytta.

Sveriges placering kan man möjligtvis diskutera. Jag har lagt Sverige där det ligger för att den svenska generella bostadspolitiken har varit mycket inriktad på en neutralitet mellan upplåtelseformerna, och relationer mellan upplåtelseformer diskuteras mycket. Den danska bostadspolitiken har varit väldigt inriktad på hyresrätten.

Detta tycker jag illustrerar väldigt tydligt att de fem nordiska länderna representerar fem olika bostadsregimer. Det finns en lucka här med rubriken "Hyresrätt selektiv", och det är en variant som finns på många andra håll i Europa – just detta att man har behovsprövad hyresrätt, i Sydeuropa inte minst.

Men varför då så olika? Boken heter *Varför så olika?* Man frågar vad svaret är på denna gåta. Det långa svaret får ni om ni läser boken! Jag kan ge ett väldigt kort svar här, och det är att de olika länderna i Norden väldigt tidigt, ofta redan före andra världskriget, tämligen oplanerat och delvis på grund av tillfälligheter hamnade i olika institutionella lösningar för att lösa tillfälliga, akuta problem. Sedan – under den formativa perioden under decennierna efter andra världskriget då bostadsregimerna permanentades och bostadsbestånden växte – har man byggt de tidiga embryona som har kommit fram lite av tillfälligheter. Därefter har de permanentats och på något sätt levt vidare av sin egen kraft mer eller mindre.

Det enda landet i Norden som har genomgått något som jag tycker att man kan likna vid ett systemskifte är Norge. Där hade man ett generellt system som byggde på borätter, alltså bostadsrätter, men man hade olika varianter av priskontroller och prisreglering. Det systemet föll samman på 1980-talet, inte så mycket på grund av medvetna politiska beslut som av att det blev starka inbyggda spänningar mellan ägare och bostadssökande inom bostadsrättssektorn, precis som det var i Sverige också då man avvecklade priskontrollen 1968. Men bostadsrätterna i Norge hade en annan roll genom att det inte fanns någon allmännytta där. Därför blev det en mer politiskt tuff fråga.

Varför är de här bostadspolitiska regimerna så seglivade? Jag vill peka på tre mekanismer som i huvudsak bidrar till det. Det är effektivitet för det första. Det kan uppfattas som effektivt att utnyttja de befintliga institutionerna. Om inte annat kostar det ganska mycket – transaktionskostnaderna som vi brukar säga – att byta system, så på kort och medellång sikt kan de etablerade institutionerna uppfattas som effektiva.

För det andra kan de ofta ha en ganska hög grad av legitimitet hos både politiker, andra beslutsfattare och allmänheten. Förändringar kan uppfattas som hot på olika sätt. Det ser man ju alltid så fort det kommer upp diskussioner om förändringar på bostadsmarknaden – att många upplever sig hotade.

För det tredje handlar det om makt. Alla institutioner ligger till grund för en viss maktfördelning, och de som får sin makt genom institutionerna kan på olika sätt motarbeta och motsätta sig förändringar. I realiteten handlar det ofta om en kombination av dessa tre mekanismer i bostadspolitiken.

Detta med effektivitet, legitimitet och makt gäller också i stort sett de fyra svenska grundpelarna som jag pekade på tidigare. De är omdebatterade, men i stort sett vill jag nog hävda att den generella politiken, de allmännyttiga företagens form i huvudsak, den integrerade hyresmarknaden och förhandlingssystemet uppfattas som tämligen effektiva. Det är klart att de kritiserats, men de är tämligen effektiva, har en ganska hög legitimitet och det finns aktörer och spelare som har en maktposition och som försvarar de här systemen.

De här mekanismerna verkar mer eller mindre inom alla politikområden. Det finns också några speciella drag hos bostadspolitiken som gör den extra trögrörlig. Det första som vi pratar om är bostadsmarknadens särdrag och särskilt trögrörligheten i bestånden som vi alla känner till. Det går inte att vända utvecklingen med ett penndrag, som om man ändrar storleken på transfereringar och sådana saker. Diskuterar man till exempel betyg i skolan går det ju att ändra dem ganska lätt med ett penndrag. Men större delen av det bostadsbestånd som vi kommer att ha 2030 har vi redan i dag. Husen och städerna står där de står, och det är ytterligare en tröghet inom just detta politikområde.

Sedan finns det också något som har att göra med att upplåtelseformerna och karaktären av marknadsregleringar gör att de ekonomiska aktörerna kan uppfatta förändringar som hot mot rättssäkerheten. Långsiktiga kontrakt och sådana saker bygger på en viss stabilitet. Inte minst den långfristiga finansieringen gör att banker och långgivare har ett intresse av ganska fasta spelregler. Det bidrar ytterligare till något slags trögrörlighet.

Slutligen vill jag ta upp just det faktum som jag nämnde: Att bostadspolitiken verkar via marknaden gör också att institutionella förändringar inte bara behöver stöd av politiker och väljare, utan även konsumenter och producenter på marknaden måste acceptera det. Vi har exemplet med kooperativ hyresrätt som man nu diskuterar och som många politiska aktörer gillar. Vi får se hur det blir. Vi vet ju inte om det är intressant för marknaden. Det återstår att se. Det är ytterligare en tröghet just till följd av denna marknadsstyrning.

Nu ska jag avsluta med att visa en bild till. Vad ska man dra för politiska slutsatser av detta? Det är inte så entydigt kanske, men några generella saker kan man säga i alla fall.

Det första är att det är väldigt svårt att importera idéer från andra länders bostadsregimer just för att flera olika faktorer hänger ihop. Man kan förstås dra lärdom från andra länder, men även då gäller det att vara vaksam. Bostadsrätter i Sverige och borrhätter i Norge är inte samma sak, därför att de ingår i olika bostadsregimer. Allmännyttan i Danmark och allmännyttan i Sverige är inte heller samma sak, därför att de är uppbyggda på olika sätt. Man måste alltså vara vaksam om man gör sådana jämförelser.

Det andra man kan säga är att det kan kosta på om man trots allt vill gå från en bostadsregim till en annan. Det kan kosta på i den meningen att den rådande regimen kan ha ett betydande kapital av effektivitet, legitimitet och maktresurser som jag var inne på. Det kan uppfattas som en väldigt stor omställning.

Slutligen vill jag säga att om man ändå trots allt vill byta regim, ta ett riktigt krafttag och ändra på bostadspolitiken – jag säger inte att man skulle vilja det, men jag resonerar som forskare – så måste man i princip utifrån detta verkligen göra riktigt genomgripande reformer som beaktar

alla de här olika elementen i systemet. Förändrar man bara ett kan det bara krångla till det med de andra. Det är lite grann det problem man har i Norge. Det visar, tycker jag, att inte ens den ganska markanta och öppna systemskiftespolitiken som drevs i början av 1990-talet egentligen åstadkom något systemskifte, eller regimskifte som vi kallar det för.

Ordföranden: Tack så mycket, Bo Bengtsson! Då går vi vidare till nästa talare. Det är Lena Magnusson som är docent vid Uppsala universitet och som också befinner sig på IBF.

Lena Magnusson, IBF (bilder s. 97 nederst–101 överst): Jag vill tacka för möjligheten att få komma hit och prata om det forskningsprojekt som jag hade tillsammans med Bengt Turner. Projektet har bland annat resulterat i en studie som heter *Municipal Housing Companies in Sweden – Social by Default*. Den kommer att presenteras i en artikel så småningom, och jag ska kort sammanfatta vad vi kom fram till.

I vår studie reste vi ett antal frågor om allmännyttan i Sverige – allmännyttan som boendeform med sociala förtecken. Vi ville veta: Hur bor de svaga hushållen i samhället? Till dem räknar vi bland annat familjer som lever på socialbidrag och ensamstående föräldrar. Vi talar också om de nyanlända – de nya svenskarna i samhället – och det finns en rad grupper som är med i vår studie.

Vi var också intresserade av att veta: Hur ansvarstagande är den svenska allmännyttan? Eller med EU-perspektivet: Hur social är den svenska allmännyttan? För det är just det som EU vill att den ska vara.

Den sista frågan var: Hur omstruktureras hela bostadsmarknaden om vi skulle börja sälja ut allmännyttan?

Allmännyttans idé är att den ska vara öppen för alla och envar. Det är den föreställning som vi lever med. Allmännyttan ska dock också kunna vara med och konkurrera med andra bostadsformer eller andra bostadsföretag. Vi vet ju att allmännyttan är med och trängs på kajkanten med de kooperativa bostadsföretagen och de privata bostadsföretagen. Det finns gott om exempel runtom i Sverige. Vi har Stockholm och vi har Malmö. Men vi har också de medelstora städerna Gävle och Sundsvall där vi ser allmännyttan bygga precis vid vattenbrynet.

Den tredje tanken med allmännyttan är att den inte ska vara särskilt utpekande. Det ska inte vara stigmatiserande att bo i allmännyttan, det vill säga att vi inte ska ha socialbostäder, eller *social housing*.

Samtidigt vet vi också att de allmännyttiga bostadsföretagen, de kommunala bostadsföretagen, så att säga tar hand om en betydande del av de svaga hushållen. Det är där vi finner dem. Detta är särskilt uttalat i storstadsregionen. Det är också där vi finner problemen i form av den segmenterade bostadsmarknaden. Vi tar hand om de svaga hushållen, och samtidigt ser vi att vi får en koncentration av dem.

Vi menar att den segmenterade bostadsmarknaden är ett dilemma på den svenska bostadsmarknaden. Det är inte bara segmenteringen när det gäller den kommunala hyresrätten, utan det gäller samtliga upplåtelseformer – att vi har byggt geografiskt avskilt. Det sociala mötet mellan människor som uppstår i blandade bostadsområden har vi på ett väldigt effektivt sätt byggt bort.

Vad kommer vi då fram till i vår studie när det gäller vad som händer i ombildningen? Innan jag kommer in på svaret på den frågan ska jag bara kort illustrera hur det ser ut i Sverige. På denna bild som jag visar är exemplet familjer som faller under fattigdomsgränsen. Vi har använt oss av EU:s definition på fattigdomsgränsen, det vill säga 60 procent av den disponibla medianinkomsten. Vi ser då en betydande skillnad mellan äganderätten där 6 procent i storstäderna faller under fattigdomsgränsen, och allmännyttan där 17 procent gör det.

Intressant här – vilket vi inte har gått in på i studien – är just att här ligger faktiskt den privata hyresrätten bara snäppet under allmännyttan. Det är alltså en intressant fråga för forskningen: Vad betyder den privata hyresrätten för de svaga hushållen i samhället?

Vad kommer vi då fram till? Vår studie visar att det finns ett starkt samband mellan allmännyttans storlek, det vill säga antalet lägenheter, och andelen svaga hushåll. Ju mindre de kommunala bostadsbolagens andel är desto större är andelen hyresgäster som lever på socialbidrag eller är att betrakta som nya svenskar som kommer från fattiga länder. Notera här att det inte gäller samtliga nya svenskar, utan det handlar om den gruppen som kanske kommer med ett bagage av fattigdom och utsatthet från sitt gamla hemland.

Vi har två exempel på kommuner där detta är särskilt tydligt, nämligen Lomma och Vallentuna. Där har vissa bolag tio gånger så hög andel av just dessa familjetyper som den övriga marknaden. Vi ser också i vår regressionsanalys att det finns ett starkt samband med politiskt styrelseskick, det vill säga att borgerligt styrda kommuner har en hög andel svaga hushåll i allmännyttan.

Konsekvenserna är ett intrikat vågspel. Vi kan säga att allmännyttan är *social by default* enligt EU-direktiven. Men vad händer då när allmännyttan minskar i kommunen? Då menar vi att vi här har den uppenbara risken att vi får en koncentration av svaga hushåll i den allmännytta som blir kvar. Allmännyttan blir utpekande. Det räcker inte längre med att vara fattig, utan jag kommer också att ha en adress som kanske gör det svårare för mig på arbetsmarknaden och i samhället i övrigt. Allmännyttan kommer alltså att glida mot det som alla befarar, nämligen att det blir mer av socialbostäder.

Dock skulle man kunna säga så här: Men varför avvecklar vi då inte allmännyttan helt och hållet, så slipper vi socialbostäderna? Motargumentet är naturligtvis hur vi då löser problemen för de svaga hushållen i samhället. Man kan ju också se allmännyttan som ett viktigt styrinstrument för kommunerna när det gäller just hur de som inte har råd att konkurrera ska bo. Detta är alltså ett intrikat vågspel.

Det finns också frågor som har bäring på allmännyttans förändrade roll. En stor allmännytta motverkar socialbostäder, den slutsatsen vågar vi dra med stöd av vår analys. Men det förutsätter också att det finns mål för hur man ska driva allmännyttan. Det ska vara uttalade mål. I annat fall har inte allmännyttan ett berättigande i rollen av att vara allmännytta.

De tre sista punkterna här är frågor som jag som forskare tycker är angeläget att fortsätta diskutera. Där är det naturligtvis vi forskare som ska kunna bidra med svaren till er politiker.

Det handlar just om allmännyttans roll för dynamiken på bostadsmarknaden. Våra samlevnadsformer är inte lika stabila som tidigare, utan de är mycket mer dynamiska. Man kan faktiskt bli sambo på ålderns höst, så att det blir ålderns vår i stället. Det gäller inte bara de unga på bostadsmarknaden, utan under livets olika skeden förändras behoven av bostad. Frågan är vilken roll allmännyttan spelar som en bostadsform att både komma in i och ut ur enkelt.

Den andra viktiga frågan här under dynamiken är just vad allmännyttan betyder för rörligheten på bostadsmarknaden – den rörlighet som arbetsmarknaden så gärna ser att vi stimulerar och som innebär att människor kvickt ska kunna anpassa sig till en ny jobbsituation. Ska man dessutom köpa en bostadsrätt kanske det kommer att ha en negativ effekt på arbetsmarknaden. Inträdet – det nödvändiga uppbrottet för de unga. Visst, de måste också kunna starta sin boendekarriär! Vi ser att allmännyttan har haft en väsentlig roll när det gäller detta.

Slutligen – och här är jag ute i tassemarkerna – kommer vi till fördelnings-effekterna. Här är för forskningen oerhört viktiga frågor om vad som händer när vi börjar sälja ut allmännyttan. Helt plötsligt får vi nya grupper med nytt kapital. Vi ser att bostaden får en allt större betydelse för vår förmögenhetsbildning utan att vi egentligen har diskuterat frågan. De som har lyckan att bo i det centrala läget drar högvinsten i detta lotteri, medan andra kanske får betydligt sämre utdelning på sina lotter. Vi vet ju att priserna kommer att driva på ombildningen i attraktiva lägen, och det är här som de intressanta frågorna om fördelningseffekter dyker upp.

Ordföranden: Tack så mycket, Lena! Då lämnar jag ordet till Gunilla Nyström som är familjeekonom vid SEB.

Gunilla Nyström, SEB (bilder s. 101 nederst–106): Det känns fantastiskt som göteborgare att stå i det här rummet, där jag aldrig har varit förut, och få prata om boendefrågor. Min frågeställning som familjeekonom på SEB är: Blir man rik av att äga sin bostad?

Vi gjorde nyligen en undersökning med hjälp av Demoskop. Vi har en månatlig undersökning som heter Boprisindikatorn. Där ställde vi senast frågan: Hur vill du bo? Det visade sig att de flesta av de 1 006 svarande vill äga sin bostad. Vi kan också se att det ser lite olika ut inom olika grupper. Av alla var det 13 procent som ville bo i hyresrätt, 69 procent i radhus och 16 procent i bostadsrätt. Det fanns också en ganska liten andel som inte visste riktigt hur de ville bo.

Man kan också se att studenter och pensionärer sticker ut. Där finns en stor andel som vill bo i hyresrätt, medan det i den ålder då man är mer i familjebildningsfasen, 25–49 år, bara är 7 procent som föredrar hyresrätt. När vi har frågat om man vill äga sin bostad menar vi alltså både villa, radhus och bostadsrätt.

Man kan fråga sig varför hushållen har den här inställningen. Jag tror att det delvis handlar om att man vill påverka bostaden. Det ligger i tiden att man vill styra hur bostaden är utrustad och man vill lägga sin personliga touch på den. Man kanske även i större utsträckning vill kunna påverka sin närmiljö. Man tror också att man blir rik, och det är ju många som har blivit rika på sina bostäder.

Är det då rationellt? Man kan säga att de som har varit inne på bostadsmarknaden långsiktigt ofta har gjort en bra affär. De har byggt en förmögenhet. Kortsiktigt är det självfallet högre risker med detta att man binder sitt kapital, som Christel Armstrong Darvik var inne på. Alla människor vill inte heller samverka med andra på det sätt som man behöver göra när man bor i en bostadsrätt.

Vi kan titta på hur ett normalt svenskt hushålls balansräkning ser ut. Jag har tagit med de fyra olika tillgångsslag som vi har: villa och bostadsrätt för dem som har det och finansiella tillgångar i form av bankmedel, fonder och aktier. De fria finansiella tillgångarna för ett normalt svenskt hushåll är väldigt små. Hushållen sitter på en hel del av aktier, fonder och så vidare. Men det mesta av det finansiella sparandet ligger bundet i olika former av pensionssparande – tjänstepensioner och liknande. På skuldsidan har man bolån, kortkrediter och kanske studielån. Helst ska det finnas en liten punkt längst ned som heter eget kapital. Frågan är hur stort det kan vara och hur det kan utveckla sig.

Vi gör varje kvartal en undersökning i SEB. Jag visar här en bild på hushållens tillgångar och skulder. Undersökningen heter Sparbarometern. Ni kan se på bilden i stapeln som heter tillgångar -06 att hushållen har stora tillgångar. Men det här är på aggregerad nivå och det är en stor snedfördelning av förmögenhet. Men den största delen och det som väger tyngst av

de tre olika tillgångsslagen är bostäder. Jag skulle vilja säga att där också finns den bredaste fördelningen av förmögenheter jämfört med om man tittar på de finansiella tillgångarna. Där är det ju en väldig tyngdpunkt på en liten grupp i samhället.

Vi kan titta lite på om det kan bli skillnad i ett sparkapital beroende på vilken boendeform man använder. Förutsättningarna är att Stina och Kalle flyttar hemifrån till varsin lägenhet på 40 kvadratmeter, där de bor i sju år. Därefter skaffar de en gemensam bostad. Efter tio år i den gemensamma bostaden har vi tittat på hur deras eget kapital har utvecklats. Man kan ha synpunkter på modellen eller exemplet. Men jag vill bara visa på en trend eller hur det skulle kunna bli. I det ena exemplet har de valt hyresrätt och i det andra bostadsrätt eller villa.

I det första fallet köper var och en av de här två en bostadsrätt på 40 kvadratmeter. Jag har satt priset till 800 000 kronor, och det beror på att jag har tittat på mäklarstatistik som visar att genomsnittspriset per kvadratmeter ligger på ungefär knappt 20 000 kronor. Det skulle då bli 800 000 kronor. Bostaden är lånefinansierad till 100 procent.

Vi utgår ifrån att de säljer varsin lägenhet efter sju år, alltså 2014. Jag har räknat på en genomsnittlig värdestegring på 3,5 procent per år. Stellan Lundström kanske kommer in på senare om det är realistiskt eller inte, men vi har utgått ifrån att det är så pensionssystemet är räknat – 2 procents inflation och 1,6 procent därutöver. På det sättet känns 3,5 procent över tid som en rimlig utgångspunkt. Givetvis får man vara medveten om att bostadsmarknaden är en marknad och att den givetvis också kan falla.

Paret köper sedan en villa på 140 kvadratmeter. Genomsnittsvillan i Sverige är 143 kvadratmeter stor. Det är knappt 60 procent av dem som är i familjebildningsålder som bor i villa. Genomsnittspriset för 2007 har vi beräknat till ca 2 miljoner. Vi räknar sedan upp det, och kommer fram till att när de köper 2014 får de betala 2,5 miljoner. De har varsin bruttoförtjänst på 200 000, och sedan har de lite kostnader för lagfart. Vi kommer fram till att de har ett lånebelopp på 2,1 miljoner.

Tio år senare uppskattar vi att villan har stigit till 3 530 000 med samma 3,5 procents uppräknings. Det skulle betyda att paret har samlat på sig ett eget kapital på i runda slängar 1,4 miljoner.

Om vi då tittar på dem som bor i hyresrätt kan vi se på den genomsnittliga hyreskostnaden. Det finns studier från Boverket som visar att det inte alltid är billigare att bo i hyresrätt än i bostadsrätt. Men det där är åldersrelaterat. För yngre människor är det generellt sett dyrare med bostadsrätt. För äldre kan det vara tvärtom.

Vi kommer fram till här att de som väljer hyresrätt skulle kunna ha ett sparutrymme på 1 300 kronor var. När de byter till villa skulle de här två personerna få ett sparutrymme tillsammans på 1 200 kronor. Man skulle alltså kunna tänka sig att de som har valt att bo i hyresrätt efter de här 17

åren totalt skulle ha ett sparande på 680 000 kronor. Men jag kan säga att så ser det inte ut, av flera skäl. När man har ett konsumtionsutrymme finns det en benägenhet att man använder det till konsumtion i stället för att spara och gmeta. Det är naturligt. Det gjordes nyligen en undersökning bland 70-talister som visade att de sparar mindre än 500 kronor i månaden. Förutsättningarna för att de här unga människorna skulle lägga undan så mycket pengar är helt orealistiska. Jag skulle snarare tro att de i bästa fall har sparat 500 kronor var i månaden under den här 17-årsperioden. Med 6 procents avkastning skulle de då ha ett kapital på 350 000 kronor. Det visar alltså att villafamiljen skulle ha väsentligt mer.

Här visar jag en bild som gör jämförelser i attityder mellan olika åldersgrupper. Längst ut till höger ser man materialism och bekvämlighet. Vår undersökning nyligen handlade om 70-talister. Där var det 33 procent som satte materialism högt. 80-talisterna ser jag på nära håll eftersom jag har två barn som är födda på 80-talet. Det handlar om deras syn på konsumtion och vilket värde det har. Jag tror inte att det blir så mycket sparat om man inte är tvungen till det.

I vår senaste boprisindikator har vi frågat folk vad de tror om bostadspriernas utveckling. Den bild jag visar här är lite svårläst, men längst ned finns det en bild som säger "vet ej". Det visar sig att det bara är 4–6 procent som inte har någon uppfattning alls om vart bostadsmarknaden är på väg. Det här är alltså någonting som engagerar människor. Det finns fortsatt en optimism om bostadsmarknaden.

En fråga som har varit uppe mycket gäller om den egna bostaden kan vara en pensionsförsäkring. Förut var det så att om man amorterade av sina lån som pensionär och sedan satt där med sin bostad, inga lån och en låg pension så kunde man inte slå mynt av sin bostad utan att sälja den. Skälet var att bankrörelselagen förhindrar att man tar lån om man inte har betalningsförmåga. Finansinspektionen lossade lite på det här för fyra år sedan och kom med en promemoria där man sade att man mycket väl kan tänka sig att seniorer även får räkna in värdet på den egna bostaden när man tittar på betalningsförmåga. Efter det har det kommit ett antal olika produkter där pensionärer har möjlighet att belåna bostaden utan att behöva flytta.

Är det bra samhällsekonomiskt att människor har en stark balansräkning? Man kan inte leva av sin bostad, men det ökar ens handlingsfrihet. Min utgångspunkt är att det givetvis ska vara rörligt på bostadsmarknaden, men jag tror fortsatt att det kan vara en fördel för unga att satsa på ägandet.

Ordföranden: Tack så mycket, Gunilla! Då har vi kommit fram till Stellan Lundström, som är professor vid KTH.

Stellan Lundström, KTH (bilder s. 107–110): Tack för att jag fick komma hit! Nyss presenterade sig en göteborgare. Här kommer en norrlänning – vad det nu kan ha för betydelse. Jag har liksom Bo Bengtsson skrivit en

bok – när vi ändå är inne på reklamavdelningen. Den kommer om tre veckor, och den heter *Bostäder på marknadens villkor*. Den ges ut av SMS. Jag har skrivit den tillsammans med en kollega som heter Hans Lind.

Ett särskilt kapitel handlar om upplåtelseformerna. Varför det, då? Jo, det är ungefär som Bo Bengtsson konstaterade: upplåtelseformerna har fått ökad betydelse när man har avskaffat det mesta av det som man kan kalla för bostadspolitik runtomkring. Jag tänkte prata lite grann om vad bostadsrätt och hyresrätt är och vilka aspekter man kan ha på det.

Jag börjar med att visa en bild som jag faktiskt har visat i tio års tid. Jag kallar den för Bostäder på en ny spelplan. I det tysta har vi egentligen förflyttat oss lite grann både tankemässigt och institutionellt från en ruta som vi kan kalla för planerad ekonomi till en ruta med lite mer marknads-ekonomi.

Om vi talar om den planerade ekonomin kan vi gå tillbaka till 50- och 60-talen. Då hade man någon typ av systemsyn på hur bostadsmarknaden skulle fungera. Det fanns tankar på att det skulle finnas ett samband mellan hyressättning, beskattning, plan- och byggregler med mera. Den här systemsynen har kanske inte följt med in i den ruta som vi kallar för marknaden. Men vi hävdar ändå att även i marknadsrutan måste man ha någon typ av systemtänkande. Systemtänkandet är viktigt därför att detta hur vi bor påverkas av samhället i stort. Vi kan inte vara i marknadsrutan och ha med oss mycket av de institutionella verk som fanns i den planerade ekonomin. Jag pratar om plan- och byggregler, hyressättningsregler, kreditsystem etcetera.

Det viktiga, som vi inte ska prata om i dag, är att bostäder på en ny spelplan innebär en helt ny riskfördelning. Man kan säga att samhället i form av stat och kommun har klivit av riskbärandet. Nu ligger riskbärandet mer på slutkonsumenten och även på byggherrarna.

När vi skrev boken funderade vi lite grann. När man träffas i sådana här sammanhang och pratar om bostäder så pratar man ofta om system och institutioner. Men vi har sagt att vi egentligen vill utgå från människorna, för det är de som är drivkraften bakom det som vi pratar om. Bostadsmarknadens drivmotor är att våra hushåll, de 4,5 miljoner hushållen, ska flytta. Det är intressant att konstatera hur de flyttar. Den bild jag visar här är lite gammal. Jag har lånat den av min kollega på KTH, Björn Hårsman. Jag tycker att det intressanta med bilden är att den visar att vi flyttar ofta i en period av livet. Det är när vi är unga, 20–30 år, och ska etablera oss. Det är då vi ska börja på universitetet med mera. De människorna uttrycker ett bostadsbehov, men de kanske inte har betalningsförmågan.

Den gamla tanken är att man bygger för kön. Men om man ska bygga för dem som har råd att betala så måste man förflytta sig någonstans på axeln. Den figur jag visar här kräver lite förklaring. Vi kan notera att linjerna här visar sannolikheten att flytta vid en viss ålder. Då ser man att om man är

25 år och bor i hyresrätt är sannolikheten att man flyttar 55 procent. Om man däremot är 40 år och flyttar in i ett ägt radhus så flyttar man inte. Då är sannolikheten att flytta ungefär 4–5 procent.

Detta är en aspekt på upplåtelseformerna – rörligheten. Det är helt klart så att det vi kallar transaktionskostnaderna är mycket högre i äganderätt och bostadsrätt än i hyresrätt. Det innebär att hyresrätten naturligtvis har en viktig roll om vi vill ha en dynamisk bostadsmarknad som också stöttar vår arbetsmarknad.

Den ideala bostadsmarknaden – jag använder samma ord som Kristina Alvendal fast hon var lite försiktig med det – är att vi ska möjliggöra boendekarriärer eller bostadskarriärer. Då är det viktigt att det i bostadskonsummentens perspektiv finns ett brett utbud i olika prisklasser. Man kan jämföra med bilmarknaden. Det ska finnas allt från begagnade Fiat som knappt går till Mercedes för att tillgodose allas behov, och det ska finnas öppet och tillgängligt.

Helst ska begagnatmarknaden också fortlöpande medge en nyproduktion. När jag har lyssnat här i salen vill jag påpeka att vi pratar om nyproduktionshyror, men det är egentligen inte det som är det viktiga i en byggares perspektiv. Det är i stället att få prissignaler från marknaden om vad folk – hushållen – faktiskt är villiga att betala. Det handlar om att vi måste ha en hyressättning i beståndet som korresponderar mer till den betalningsförmåga som folk har. Det är svårt att tänka sig nyproduktionshyror som ligger på dubbla nivån jämfört med hyrorna i beståndet.

Bostadsmarknaden i storstaden karakteriseras av så kallade inlåsnings effekter, det vill säga att folk som har kommit över ett hyreskontrakt i ett attraktivt läge naturligtvis inte vill släppa det. Samtidigt, och det är det som är det viktiga i sammanhanget, får vi utestängningseffekter. Om det kommer någon från mina hemtrakter uppe i norra Västerbotten och ska flytta till Stockholm är det inte så förbaskat lätt. Man kommer inte in på bostadsmarknaden.

Idealet vore naturligtvis tänkbart – men det finns egentligen inte med i vår minnesbild. När vi slår upp våra morgontidningar här i Stockholm, DN och Svenska Dagbladet, hittar vi annonser. Det finns massor med annonser om villor och bostadsrätter. Men det finns inte en enda annons om hyresrätt. På en fungerande hyresmarknad borde vi hitta två sidor med annonser om hyresrätter som bjuds ut. Då skulle vi varken ha inlåsnings effekter eller utestängningseffekter. Om Stockholm ska vara en dynamisk stad i framtiden så måste vi hitta de där annonserna i tidningen. Vi har ju interna bytesköer, säger någon. Men det är bara tecken på att marknaden inte fungerar.

Vi har också en ryckig nyproduktion med politiserade upplåtelseformer. Sverige är faktiskt ett av de få länder i världen där vi sätter politiska etiketter på våra upplåtelseformer. En del säger att hyresrätt är vänster och

äganderätt höger, på något sätt. Detta är märkligt i ett hushållsperspektiv. Det är ju egentligen enbart olika sätt att fördela risker, ordna finansiering och möjliggöra eget arbete. Upplåtelseformerna ska naturligtvis komplettera varandra. Vi kan också diskutera om vi ska ha ytterligare upplåtelseformer. Bo Bengtsson påpekade att det kanske inte är så lätt att importera från andra länder. Men vi kan ju importera till ett system som vi faktiskt har.

Stockholm är också ett exempel på ständiga skiften i politiken. Man kan som extern betraktare undra om inte bostadsfrågorna är så pass viktiga att det borde råda lite mer samsyn om dem. Man kan inte ha den här stora ryckigheten.

Om vi tittar på det som vi kan kalla för äganderätt kan vi konstatera att det i många länder finns program för att hushåll ska äga. Vi ser kanske delvis baksidan på programmet om man tittar på USA. Ni har hört talas om det som kallas för *subprime mortgage*. Det innebär att folk inte har råd. Det beror delvis på att man har system i USA som säger att folk kan öka sin belåningsgrad till 95–97 procent och få lån på vissa villkor. Sedan kanske de inte klarar av det hela när det blir stora svängningar på bostadsmarknaden.

Men det finns alltså program för att hushållen ska äga. Och varför det, då? Jo, därför att man anser att om man äger någonting så är man lite mer bofast. Man har lånat pengar och bildat ett starkare socialt kapital, och då blir man en lite bättre samhällsmedborgare. Det är naturligtvis inte okontroversiellt att säga sådant, men det är en ganska vedertagen uppfattning.

Sedan handlar det naturligtvis också om förmögenhetsuppbyggnad, som vi hörde föregående talare prata om. Det kan ju vara viktigt för att en större andel av vår befolkning ska få del av en förmögenhetsuppbyggnad som automatiskt sker om vi har en tillväxt i samhället. Det hela bygger förstås på att vi har en tillväxt.

Samtidigt har äganderätten nackdelar i form av lägre flyttbenägenhet och kanske också högre arbetslöshet. Det kommer en del forskning, bland annat från England, som pekar på sambandet mellan stor andel äganderätt och arbetslöshet. Det har att göra med att flyttbenägenheten inte är så stor. Om man kombinerar denna upplåtelseform med starka sociala skyddsnät så flyttar inte människor. Vi flytt´ int´, som man säger i mina hemtrakter.

Hur är det då med hyresrätten? Vad är det för någonting? Jag skulle vilja säga att en marknadsmässig hyresrätt är viktig för en boendekarriär. Med marknadsmässig menar jag då att den ska finnas på marknaden. I våra storstäder finns den inte riktigt på marknaden, som det är nu. Det är också viktigt att man får en utveckling av hyresrätten.

Vi diskuterar gärna bruksvärdessystemet, men knuten är egentligen inte bruksvärdessystemet. Det var ursprungligen tänkt som ett marknadsmässigt hyressättningsystem. Det som kanske är lite avvikande i Sverige är att vi

har ett kollektivt förhandlingssystem. Det här är ungefär som att svära i kyrkan, men jag säger det ändå: Ett kollektivt hyresförhandlingssystem är ganska bra ur en aspekt. Det blir låga transaktionskostnader. Även de privata fastighetsägarna tycker att det är ett ganska bra system. Det är lättförhandlat. Man skakar hand med varandra. Men det har den nackdel som Christel och Stefan pekade på, nämligen produktutvecklingen. Var får vi den någonstans? Den stannar av, och hyresrätten tappar i anseende.

Jag tror – men jag vet inte, trots att det finns mycket som pekar på det – att en stor andel hyresrätter är viktig i våra innerstäder. Ungdomar ska kunna flytta hit. Det ska vara en attraktiv innerstad och en låg tröskel in på bostadsmarknaden. Det är klart att med den omvandling som vi ser framför oss försvinner kanske en stor andel av de attraktiva hyresrätterna. Det är klart att man kan ersätta dem med nyproduktion, men nyproduktion i innerstaden blir alltid mycket dyrare – särskilt om man ska bygga på taken. Då vågar jag påstå att det är svårt att få ihop kalkylen med det hyressättningssystem man har i dag.

Hyresrätten är allt annat lika, som man säger på forskarspråk, den absolut dyraste upplåtelseformen. Med vårt skattesystem, de tjänster, moms, punktskatter och allt annat som vi har ska man betala för full service. Detta ska konkurrera, i relativa termer, med bostadsrätten och äganderätten och vad man kan stoppa in i form av eget arbete. Det finns också en del andra aspekter som gör att hyresrätten alltid, oavsett om den finns på marknadmässiga villkor eller inte, kommer att ha ett underläge ur reell synvinkel från investerarens sida.

Jag menar att om vi vill ha och värna en hyresrätt även på marknadsmässiga villkor med marknadsmässig hyressättning så måste samhället tänka sig att det krävs särskilda åtgärder. Men jag ska inte gå in på diskussioner om allmännytta och så vidare.

Avslutningsvis vill jag svara på ett antal frågor. När vi blev kallade till det här mötet fick vi ett antal frågor. Det skulle vara korta svar på korta frågor.

Min uppfattning är att hyresrätten kommer att marginaliseras i nyproduktion. Man säger att allmännyttan ska bygga nu. Men jag vet så väl att allmännyttan egentligen inte kan göra några andra kalkyler för nyproduktion än vad Christel Armstrong Darvik gör för Stena. Allmännyttan blundar naturligtvis med ena ögat när man tar risken. Och det kan man göra en stund, kanske.

Jag hävdar också att kapitalvinst är den största drivkraften bakom ombildning. Om det inte vore kapitalvinster skulle vi även ha en spontan ombildning i alla orter som slutar på –fors, –bruk och –hammar. Om inte annat skulle man redan ha ombildat där. Det vore självklart. Det är klart att ingen har råd att avstå från att kvittera ut en kapitalisering av skillnaden

mellan ett marknadsmässigt satt pris på en bostadsrätt och en reglerad hyresrätt. När den prislappen blir tillräckligt attraktiv är förstås många med på tåget.

Stefan Ränk pekade också på att det naturligtvis inte går att vara köpare av fastigheter på marknaden i dag och förvalta hyresfastigheter om man ska köpa dem till bostadsrättspris. Det säger sig självt. Då ska man lite grann ägna sig åt filantropisk verksamhet, vilket kanske Einar Mattsson gör ibland. Du får väl svara på det sedan.

Jag hävdar också att bostadsmarknaden och hyresrätten kräver ett samlat grepp. Man måste sätta sig ned och diskutera inte bara hyresrätten i sig utan också alla upplåtelseformer i ett paket. Stefan var lite försiktigt inne på att prata om äganderätt. En av finesserna med ägarlägenheter skulle vara att vi kanske fick en friare hyresmarknad i andra hand. I många länder har man en hyresmarknad som följer av att man har ägarlägenheter. Folk investerar i sin ägarlägenhet och sedan hyr de ut den i stället. Det kan naturligtvis också ha sina nackdelar. Många länder har, som jag redan har nämnt, program för att underlätta eget ägande.

Bostadsrätt kanske inte är riktigt lämpligt för ombildning i förort. Jag har en kollega som heter Anders Victorin, som tyvärr inte är med oss i dag. Han är professor i fastighetsrätt, och han brukar bland annat hävda att om vi i dag skulle börja på ett blankt vitt papper och skissera våra upplåtelseformer så skulle ingen komma på systemet med bostadsrätt. Det är en gammal institutionell tanke, när man stred om ifall man skulle ha hyresrätt eller äganderätt. Då blev det bostadsrätt mitt i alltihop. Det har sina historiska förklaringar.

Jag hävdar att vi egentligen borde ha ägarlägenheter i våra förorter. Framför allt borde vi ha program där man på olika sätt via bostadsföretaget ombildar och på olika sätt också finansierar och stöttar ombildningen. Om man vill att folk ska äga i förorterna så vore detta att föredra.

Slutgiltigt vill jag säga att hyresrätten framför allt är viktig i vår innerstad.

Ordföranden: Tack så mycket! Då är det dags för vårt andra frågeblock, där ledamöterna har möjlighet att ställa kompletterande frågor. Ni som är inbjudna med den möjligheten har också rätt att komma med egna inlägg, precis som i det förra blocket.

Johan Löfstrand (s): Min fråga går till Owe Nilsson. Jag tycker att ni i det förra passet väldigt bra beskrev det arbete ni har gjort i Göteborg med att blanda upplåtelseformer och försöka få en balans mellan olika former i olika områden där tidigare en enda boendeform har varit dominerande.

Kan du lite ytterligare beskriva hur du tycker att den aktiva bostadspolitik som ni har fört i Göteborg har påverkat och kommer att påverka både sociala aspekter, segregation och annat i de här områdena?

Owe Nilsson, Göteborgs stad: Jag tycker att de senaste föredragningarna som vi har hört ganska väl belyser detta. De överensstämmer ungefär med den uppfattning som vi har i Göteborg.

Vi har ett par olika verktyg att arbeta med. Ett av dem, som är ganska viktigt, är att vi har ett stort markinnehav. Vi äger mycket mark. Ibland vill vi prioritera. Jag nämnde här den stadsdel som heter Torslanda, där det inte fanns några hyresrätter. När vi ville få i gång byggandet där – det var ett allmännyttigt bolag – hanterade vi markpriset på ett sådant sätt att det blev möjligt. Det handlade inte om att det var ett allmännyttigt bolag, utan det hade skett även med ett privat bolag som byggde hyresrätter. Så hanterar vi det verktyget – markpriserna.

Likadant gör vi i Angered. Det var någon som sade här att man gärna vill ha ett blandat boende, men inte på bekostnad av hyresrätten. Ungefär så har vi agerat uppe i Angered, där det byggs ungefär 500–600 bostadsrätter och äganderätter. Även där har vi hanterat markpriset på ett sådant sätt att det blir möjligt för människor att gå in och köpa bostäderna.

Marken och markinnehavet är alltså ett väldigt viktigt verktyg för att man ska kunna bryta segregation och ha bostadsbyggandet som en del för att få ett öppnare klimat.

Katarina Brännström (m): Jag har en fråga till Lena Magnusson. Du sade att en stor allmännytta är bra och att en mindre allmännytta riskerar att bli utpekande och innebära socialbostäder och en högre koncentration av svaga hushåll och hyresgäster i allmännyttan.

Redan i dag har man ju i många bostadsområden permanentning av svaga – vad vi nu definierar som svaga – hyresgäster och hushåll. Jag tror att man riskerar att se de svaga som alltid svaga. Vilka faktorer har man i övrigt tagit hänsyn till i den här forskningen? Det kan till exempel gälla ett samhälle där man har en betydligt högre grad av människor i arbete. Hur påverkar det områden där det i dag finns en stor allmännytta? Det kan ju vara så att den som har varit svag krymper. Därmed påverkar det synen på allmännyttan och koncentrationen av de boende just i de här områdena.

Det skulle vara intressant att höra om ni har tagit med detta i forskningen. Jag tror att man på något vis har sett på den verklighet som vi har haft under tio års tid. Framtiden ser kanske annorlunda ut.

Lena Magnusson, IBF: Frågan innehåller många frågor. Det är inte lätt att kortfattat besvara det här. Men vad vi vet är att dynamiken som pågår i många bostadsområden är sådan att när man väl kommer in på arbetsmarknaden och när ekonomin börjar förbättras så flyttar man från bostadsområdet. Det finns en stabilisering av bostadsområdet till att vara utsatt som beror på den här flykten.

Det är där frågan kommer in: Vad kan vi göra genom att göra områdena mer blandade? Där visar forskningen att det finns ett starkt samband mellan ett fysiskt blandat område med blandade upplåtelseformer och blandade hustyper och den sociala blandningen.

Det pågår nu forskning på IBF, där vi empiriskt prövar dessa teoretiska utsagor. Det är avhandlingar som kommer inom de närmaste åren.

Du har alldeles rätt: för många är inte utsattheten ett permanent tillstånd. Men för bostadsområdet som sådant blir det ett permanent tillstånd just därför att människor med ungefär samma karakteristika kommer att bo där under olika perioder.

Stefan Wikén (s): Jag undrar hur Hyresgästföreningen och Jagvillhabostad.nu ser på produktionsstöd i förhållande till konsumtionsstöd, i synnerhet hur ni ser på behovet av ett riktat särskilt konsumtionsstöd, i form av bostadsbidrag eller annat, som gör att människor med små inkomster har möjlighet att efterfråga anständiga lägenheter.

Peder Palmstierna, Hyresgästföreningen: Vi tycker att det är väldigt beklagligt att produktionsstöden, räntebidragen och investeringsstödet nu har tagits bort. De har i någon mån uppvägt den missgynnade situation som hyresrätten sammantaget haft när det gäller olika typer av skatter, bidrag och avdrag. Vi har lyckats visa att det kommer att få effekter genom ett minskat byggande av hyresrätter och genom att de hyresrätter som byggs kommer att bli dyrare.

Vi ser i hög grad det här som en neutralitetsfråga. Det är viktigt att staten inte styr konsumenternas val av bostad. Konsumenterna ska själva kunna välja. Då är det viktigt att staten också ger de olika boendeformerna likvärdiga villkor. Vi menar att de inte finns i dag. Förhållandena har försämrats ytterligare genom de förändringar som den nuvarande regeringen har genomfört.

Man kan också konstatera att det finns betydande grupper på bostadsmarknaden som har allvarliga problem att skaffa egen bostad, bland annat därför att hyresvärdarna har skärpt tillträdeskraven. Därför är vi positiva till hyresgarantin som regeringen har aviserat. Vi menar också att bostadsbidragen fyller en funktion. Det finns studier som visar att betydande grupper skulle hamna i en svår situation utan bostadsbidragen och inte på långt när kunna efterfråga en bostad som motsvarar behoven.

Sofia Larsson, Jagvillhabostad.nu: Vi tror att konsumtionsstöd i form av bostadsbidrag kommer att behövas i framtiden för den grupp som vi representerar. Det är viktigt att man ser över bostadsbidraget, så att det blir ett bostadsbidrag och inte något slags tilläggsbidrag för barnfamiljer eller vad det nu kan vara. Man ska faktiskt kunna söka det. Det är ett problem för många studenter och för många unga som inte kan beräkna sin inkomst och så vidare.

När det gäller hyresgarantier är vi också svagt positiva. Samtidigt tror vi inte att det kommer att lösa hela bostadsbristen för unga. Vi hoppas också på kreditgarantier, som man har pratat om. Man ska kunna ha de två systemen parallellt. Vad som är viktigt att säga är att vi har enormt stora utmaningar framför oss. Man pratar ofta om 40-talisterna som ska ha någonstans att bo när de blir äldre. Men vi har också 1,3 miljoner unga, födda mellan 1986 och 1995, som ska ut på bostadsmarknaden. De är redan på väg. Det är viktigt att komma ihåg att de är så många. Jag tror inte att man tänker på det.

Vi måste se till att man bygger rätt lägenheter i dag. Marknaden måste se till det, och politikerna måste se om det finns några politiska beslut man kan fatta. Det är det vi pratade om tidigare: Hur ser man till att mindre lägenheter, som de unga kan efterfråga, inte blir de absolut dyraste? Det är många andra grupper som också kommer att efterfråga dem, så det blir en konkurrens om de små lägenheterna.

Hur kan man jobba vidare med de frågorna? Det finns förslag från Boutredningen som lämnades i januari. Man kan titta närmare på hur man kan se över byggnormer och en massa andra saker som kan göra att man får till små lägenheter, till exempel olika stöd eller skatteavdrag eller vad man nu vill jobba med från politiskt håll.

Rune Thomson, Fastighetsägarna Sverige: De privata fastighetsägarna har också förordat riktade bidrag. När man nu tar upp hyresgarantin vill jag särskilt påpeka att det förslag som regeringen har lagt fram måste förbättras, så att det verkligen kan bli slagkraftiga garantier, så att kommunerna inte kan krypa undan efter två år.

Yvonne Andersson (kd): Jag vill rikta en fråga till Lena Magnusson om forskningsprojektet. Du undrade hur de svaga ska lösa sitt boende om man avvecklar allmännyttan. Vi har hört att privata aktörer också är beredda att ta sitt ansvar när det gäller allmännyttans funktion. Har ni jobbat med frågan vad det skulle innebära om allmännyttans funktion delades av flera aktörer?

Lena Magnusson, IBF: Det är en intressant fråga. Vi har inte bedrivit så mycket forskning om de privata bostadsföretagen och deras roll på bostadsmarknaden. Det återstår för oss att beforska.

Egon Frid (v): Jag tycker att Stellan Lundström sammanfattade förmiddagen ganska bra. Vi får ett ökat risktagande, från staten till hyresgästerna, de boende. Hur ska man förhindra att samhället kliver ur ansvaret och samtidigt kunna tillhandahålla gott om bostäder till rimliga priser? Det borde vara det politiska ansvaret. Vi har diskuterat neutraliteten inom upplåtelseformerna mycket. Hur ska vi trygga detta? Hur ska vi få ned produktionskostnaden? Det har vi inte berört så mycket. Jag hoppas att någon kan kommentera det.

Jag vill också säga något om produktionsstöd kontra konsumtionsstöd. De 100 miljonerna motsvarar naturligtvis inget konsumtionsstöd i den bemärkelsen. Det krävs mycket mer satsningar i så fall för att upprätthålla detta. Hur ska vi upprätthålla neutraliteten? Hur ska vi få ned produktionskostnaderna för att trygga hyresrätten och samtidigt trygga hyresnivån?

Stellan Lundström, KTH: Om vi inte ska ha några subventioner måste man på olika sätt öka konkurrensen. Konkurrensfrågorna blir viktiga. När samhället kliver av måste man bygga andra institutioner. I andra länder, som USA och England, försöker man på marknadskonforma villkor skapa till exempel lånevillkor som på olika sätt är gynnsamma.

Man ska också ha klart för sig att vi blir mer och mer beroende av flyttkedjor. De ungdomar som står i kö har naturligtvis inte resurser. Vi måste ha en fungerande bostadsmarknad. Vi bygger för dem som har råd att betala. Det här är egentligen en fråga om huruvida vi vill subventionera. Vill vi subventionera har vi ett system, vill vi inte det måste vi kanske göra på ett annorlunda sätt.

Ewa Thalén Finné (m): Jag ställer min fråga till både SEB och Stockholms stad. Det var intressant att se att många unga, till och med studenter, är intresserade av att äga. Men det kommer ofta fram att man som ung eller nyanländ invånare har svårt att få kredit. Jag skulle vilja höra om ni i banksektorn arbetar med det och hur ni har gjort i Stockholms stad för att möjliggöra också för dem med lite svagare ekonomi att äga sin bostad eller köpa en bostadsrätt.

Gunilla Nyström, SEB: För det första måste man vara medveten om att bostadsmarknaden är en marknad. I de åldrar då man rör sig mycket, som vi fick se i statistiken för en stund sedan, tar man en betydande risk om man köper en bostad som man sedan måste sälja inom ett eller ett par eller tre år. Det finns ingenting som säger att man på så kort tid får pengarna tillbaka eller mer därtill.

När det gäller krediter är det så att banksystemet är bundet av bankrörelselagen, där det talas om återbetalningsförmåga. Det är dels ett ansvar som bankerna har för att över huvud taget få oktroj, rätt att bedriva bankverksamhet, dels ett ansvar mot den enskilde, som måste klara av att betala på sina lån. Skulle man införa ett system för nyanlända eller ungdomar som inte har fått in en fast fot på arbetsmarknaden kanske det skulle handla mer om kreditgarantier eller någonting sådant.

Det är inte som tidigare att återbetalningsförmågan förutsätter en fast anställning sedan tio år tillbaka och framgent, utan det handlar mer om förvärvsförmåga, det vill säga vilka inkomster man har klarat av att ha historiskt. Det är det som lägger basen. Jag kan tänka mig att det går åt det hållet. Det ligger i tiden, nu när man har projektanställningar och så. Men det är svårt i början. Det är möjligt att kreditgarantier kan vara en lösning. Men

som sagt: man måste trots allt komma ihåg att det är vid det långsiktiga boendet som det lämpar sig att ta den risk det innebär att ta ett lån och köpa sin bostad.

Kristina Alvendal, Stockholms stad: Först och främst är återbetalningsförmågan jätteviktig nu när vi gör det möjligt för hyresgästerna att köpa sina bostäder. Om man är beroende av försörjningsstöd är det självklart viktigare att hitta ett arbete än att köpa sin bostad.

Om man tittar på hur det ser ut rent kostnadsmässigt kan man dra erfarenheter från 1998–2002, då det fanns möjlighet att ombilda i en del förorter. Efter de ombildningar som skedde då fick hyresgästerna lägre månadskostnad när de ägde sin bostad.

Har man som hyresgäst klarat av att betala sin hyra i tid under väldigt många år är det klart att bankerna i dagsläget ska kunna ta det till intäkt för att man också kommer att ha råd att betala ett lån när boendekostnaderna blir lägre.

Vi har haft diskussioner med många av bankerna i Stockholm. Man är mån om att göra paketlösningar. Om det är 100 hyresgäster som är intresserade av att ombilda och 90 skulle kunna få ett lån på egna meriter kan man acceptera att det är någon som till exempel har en kortare kredithistoria i Sverige eller har haft någon form av annat hinder. Man tar hela paketet och får en riskspridning. I framför allt förorterna har bankerna en stor säkerhet i själva fastigheten om man också är med och finansierar bostadsrättsföreningens lån. Vi jobbar mycket med paketlösningar.

Det har kommit nya aktörer, som inte fanns på marknaden i Sverige förut, men är vanliga utomlands. Vi har stora diskussioner om hur det ska vara möjligt för muslimer att ta lån. I stället för ränta har man avgifter i enlighet med sharialagen. Det har kommit in aktörer som ger människor lån som inte accepteras av bankerna – inte för att de är låginkomsttagare, utan för att de till exempel har en kort kredithistoria i Sverige, kanske en anmärkning för att inte ha betalt parkeringsavgiften. Därför får de inte lån hos bankerna, men vid dessa institut kan de i dag få lån till en något högre ränta. Men det är bara kortsiktigt. Sedan ska de in som kunder i det vanliga räntesystemet i bankerna.

Det finns olika lösningar. Men det handlar, precis som SEB redovisade, om att man måste ha råd.

Lennart Pettersson (c): Det är flera som har pratat om dynamiken på bostadsmarknaden. Jag vill fråga Hyresgästföreningen och SABO på vilket sätt dagens hyressättningsystem stimulerar nyproduktion, flyttkedjor, boendekarriärer och inte minst de ungas inträde på bostadsmarknaden.

Jag vill ställa en fråga till Gunilla Nyström. Någon prominent person har sagt att den som är satt i skuld icke är fri. Jag uppfattade på ditt anförande att ni inte är så jätteangelägna om att folk amorterar på sina lån. Vi som har upplevt lågkonjunkturer vet att det kommer en ny sådan. Frågan är när, inte om.

Hur ska de amorteringsfria krediterna klara av en lågkonjunktur? Hur ska de klara av stigande räntor? Hur resonerar ni när vi hamnar i situationen att det blir restskulder hos dem som säljer? Det kommer vi också att uppleva.

Du nämnde någonting om att sparbenägenheten hos dem som bor i hyresfastigheter icke är särskilt stor. Här har vi ett instrument i form av tvångssparande. Jag upplever inte att du bejaktar det.

Gunilla Nyström, SEB: Först och främst vill jag svara på frågan om amorteringsfrihet. I mitt andra exempel med villan var det amorteringsfritt, men det var mer för att visa att det är lätt att få amorteringsfrihet när man bara har bottenlån. Som du såg hade jag två exempel.

Vi frågar varje år svenska bolåntagare om de brukar amortera på sina lån. Vi får varje år ungefär samma svar: 72 eller 73 procent amorterar på sina lån. Det är självklart viktigt att man amorterar på sina lån, framför allt på sina topplån, så att man får ned risken det innebär om man skulle behöva flytta. Det kan komma svängningar i bostadsmarknaden. Det värsta för en bostadsägare är skilsmässa, dödsfall och liknande om man är ganska ny på bostadsmarknaden och det samtidigt skulle vara en dipp.

Det är självklart som du säger: den som är satt i skuld är icke fri. Man tar en risk när man tar ett lån. Det finns nästan ingen möjlighet att bygga upp förmögenheter utan att ta risker. Var och en får avgöra vilken risk han är beredd att ta.

Jag säger inte att hyresgäster är sämre på att spara frivilligt än andra. Jag kan bara se på hur det ser ut i svenska hushåll. 40 procent av de svenska hushållen har inget finansiellt sparande över huvud taget. Varken villaägare eller hyresgäster är bättre eller sämre. Det är de facto svårt att påverka sin konsumtion. Äger man bostaden får man lite sparande på köpet i bästa fall. Det är inte så att hyresgäster är sämre sparare än andra, utan det bygger mer på konsumtionsmönster.

Terje Gunnarsson, Hyresgästföreningen: Om allmännyttan, som oftast är ingången, försvinner och det inte finns någon mångfald bland hyresrätterna kommer de unga inte in på bostadsmarknaden. De har inte någon möjlighet att köpa en lägenhet om de inte har rika föräldrar. Det är en självklarhet. Vi kommer att få en inläsningsseffekt.

Ni pratar mycket om vikten av att det finns lägenheter med centrala lägen. Om vi tittar på den karta som i dag finns på var kravet finns på ombildning i Stockholms stad, ser vi att kartan är svart i Stockholms innerstad.

Det finns snart ingen allmännyttan kvar i innerstaden. Det är klart att det ger en inlåsningsseffekt. Det är klart att ingen som är ung och inte har väldigt god ekonomi kommer att kunna flytta in dit. Det bara blir så.

Att man för att påskynda möjligheten att köpa sin lägenhet hittar kreativa lösningar med finansbolag som träder in där till och med bankerna säger att det inte är rimligt att låna ut pengar ser vi som bekymmersamt. Det är vi som kommer att hantera de människor som sedan hamnar i ett andrahandsboende eller någon annan form av boende där vi ska företräda dem. Självklart är det så.

Jörgen Mark-Nielsen, SABO: Vi fick en fråga om hyressättningssystemet. Jag tror att det är viktigt att man håller isär de olika bitarna. En del handlar om bruksvärdesystemet. Det handlar egentligen om en skälighetsprövning, som syftar till att trygga den enskilda hyresgästens besittningsskydd och måste göras.

Men det är inte så hyrorna fastställs i dag. Ganska få av de hyror som finns är resultatet av en bruksvärdesprövning i hyresnämnden. Det mesta fastställs genom kollektiva förhandlingar. Ansvaret att sköta det ligger på de parter som förhandlar, alltså bostadsföretag och hyresgästföreningar. Ibland lämnar det kanske en del övrigt att önska hur man bestämmer hyressättningen och tar hänsyn till olika faktorer: läge, kvalitet och annat som parterna måste ta ansvar för ska fungera.

Det finns också, som någon påpekade förut, en möjlighet för hyresgäster att stå utanför det kollektiva systemet. Det är väldigt få som har utnyttjat det, och det är inte heller något som fastighetsägarna har jobbat för. Det är ganska rationellt med de kollektiva förhandlingarna.

Om det nu blir så att den hyresnormerande rollen för allmännyttan ifrågasätts, bland annat genom EU:s regelverk, blir det viktigt att diskutera hur hyresförhandlingarna ska gå till. Det pågår inom ramen för trepartssamarbetet överläggningar mellan oss på SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om hur ett förhandlingssystem skulle kunna se ut i framtiden. Vi får se var de överläggningarna hamnar.

Ameer Sachet (s): Jag har en fråga till Stellan Lundström. Du pratar om att det finns två ben i din forskning: politiska regler och subventioner samt marknaden och konkurrensen. Det är viktigt med marknadsmässiga hyresrätter nämnde du och visade detta med bilder. Det är också viktigt med hyresrätter i innerstaden.

När det nu är så viktigt att det finns hyresrätter i innerstaden: Hur ser du på de utestängningseffekter som kan uppstå om marknadshyrorna får råda? Är det inte så att många grupper, bland annat ungdomar och studenter, då stängs ute och inte kan komma in över huvud taget? Vad är det för profil på de personer som kommer att kunna bo i innerstaden? Vilken inkomst måste man ha?

Stellan Lundström, KTH: Det viktiga är att vi har ett öppet utbud, att det finns information och att vi har en transparent hyresmarknad, som Stefan Ränk tidigare var inne på. Precis som på andra konsumentmarknader ska man veta vad som finns.

Jag vågar påstå att svensk bostadspolitik på ett sätt har gjort våra ungdomar en ganska stor otjänst under de senaste 30–40 åren. Subventionssystemet har styrt mot att man inte underhåller gamla fastigheter utan väntar och sedan bygger om dem. Det finns egentligen inga billiga lägenheter, som det kanske finns i många andra länder. Det spann av utbud som man skulle önska finns inte riktigt.

Det är viktigt att det finns en transparens och att man kan hitta alternativ när man slår upp sin morgontidning eller tittar på Internet. De alternativen finns inte i dag. Man har en utestängningseffekt omedelbart.

Lars Tysklind (fp): Jag ställer min första fråga till den som känner sig manad att svara. Vi pratar om att det är positivt med blandade upplåtelseformer. Men vad har det för betydelse vem som äger? Tydligt hade inte Lena Magnusson tittat på detta, men är det någon annan som har gjort det?

En snabb fråga till. Stellan Lundström sade att allmännyttan blundar lite för kalkylen vid byggandet. Du antydde det i alla fall. Vad har det för betydelse? Är det kontraproduktivt om det finns någon på marknaden som blundar för kalkylen? Det känns som att det skulle hindra en utveckling mot ett sunt system.

Kristina Alvendal, Stockholms stad: När det gäller frågan om andra aktörer som tar ansvar kan jag nämna att det finns ganska många exempel på kommuner som inte har kommunala bostadsbolag. Det är klart att det finns människor som har låga inkomster och har svårt att få sin vardag att gå ihop i en del av de kommunerna också.

Ett exempel som finns nära Stockholm är Nacka. Det är en stor kommun med många tusen invånare som inte har något kommunalt bostadsföretag. Där har man gjort överenskommelser med de privata fastighetsägarna om att hantera sociala förturer, träningslägenheter och annat. Så visst kan man göra så.

Stellan Lundström, KTH: Christel Armstrong Darvik visade en nyproduktionsskalkyl. Jag vågar påstå att allmännyttan generellt nog inte kan bygga så mycket billigare än de privata aktörerna. Jag hävdar att man har en annan syn på risk, om man uttrycker det lite försiktigt.

Ordföranden: Jag väljer att inte släppa in Terje. Nu prioriterar jag ledamöterna, så att de får ställa fler frågor.

Hillevi Larsson (s): Det finns en rätt stor grupp som visserligen har haft turen att få lån och kunna köpa villa, bostadsrätt eller radhus, men som samtidigt lever på marginalen. Det går bra i dag, men de är väldigt räntekänsliga. En ränteuppgång på en eller ett par procent kan innebära kata-

strof. Det är rätt stora grupper. Anledningen till att de har kunnat ta lån är den låga räntenivå vi har haft. Samtidigt har de stora lån, eftersom priserna har varit väldigt höga. Regeringen själv räknar nu med rejält höjd ränta, bland annat till följd av en ändrad politik på många områden.

Jag skulle vilja fråga Gunilla Nyström från SEB om inte en räntechock kan få rätt långtgående konsekvenser för en stor grupp människor i form av att de tvingas flytta och inte får ut så mycket när de säljer, ökat tryck på hyresrättsmarknaden och så vidare.

Gunilla Nyström, SEB: För närvarande finns det lite olika ränteprognoser. Vi kan utgå från regeringens ränteprognois, som skulle innebära att reporäntan landar på 4,75 procent, alltså en och en halv procentenhet högre än i dag. Man får mot det ställa att för dem som kommit in på bostadsmarknaden sent och tagit lån har i alla fall SEB – jag tror att det gäller för de övriga aktörerna också – haft ett räntepåslag i kalkylerna på tre procentenheter från den räntenivå man fick när man tog sitt lån. Läger man till det en stark tillväxt och löneavtal i storleksordningen 4 procent om året skulle jag vilja säga att de flesta hushåll klarar ränteuppgången.

Det som är det stora problemet för hushållen är det jag var inne på förut, det vill säga om det blir en skilsmässa eller någonting annat som gör att man måste sälja hals över huvud i ett läge där priserna har stagnerat eller fallit något.

Christine Jönsson (m): Jag har två frågor. Den första ställer jag till Lena Magnusson. Du pratade mycket om att allmännyttan motverkar socialt boende om den är stor. Det är då också en garant för de icke köpstarka. I början av 90-talet sålde man ut stora delar av allmännyttan i England. Har man gjort någon koppling mellan er forskning vid Uppsala universitet och den som har skett i England? Har man i England fått de effekter som du pekar på i din forskning?

Jag har också en kort fråga till Kristina Alvendal. Från Hyresgästföreningen nämndes att man inte kommer att ha någon allmännytta i Stockholms innerstad. Jag skulle bara vilja höra dig kommentera det.

Lena Magnusson, IBF: Vi ska komma ihåg att allmännyttan i Storbritannien är *social housing*. Det är precis som Bosse Bengtsson säger: vi ska vara väldigt försiktiga med att jämföra systemen med varandra. Jag avstår från att dra slutsatser.

Kristina Alvendal, Stockholms stad: Det är riktigt att många är intresserade av att ombilda i innerstaden. Men det kommer fortfarande att finnas en stor mängd kommunala hyresrätter kvar i Stockholms innerstad, just därför att många föredrar att bo i hyresrätt för att det är ett så speciellt boende.

Det som hittills har skett är att intresseanmälningar har inkommit. Än så länge har inte en enda försäljning ägt rum. Så det handlar helt och hållet om prisbilden. Jag tror att en del av de boende som är intresserade av att

ombilda i innerstaden kommer att bli lite besvikna på den prislapp som nu kommer. Det blir ju inte samma prislapp som det var 1998–2002, utan den kommer att ligga väsentligt högre.

Johan Löfstrand (s): Utskottet besökte i tisdags Riksbanken. Där diskuterade vi boende och bolån. Vi kom bland annat in på det fenomen som Stellan Lundström berörde, *subprime*, och marknaderna kring det. Jag tänkte höra vilken din analys är. Om det kommer in nya aktörer som har andra kriterier för långivning och man får stora grupper som lånar pengar med små säkerheter, tror du att vi då kommer att få problem? I USA är det just nu oerhört stora problem med bolånen, åtminstone i delar av boendesektorn. Kan vi få liknande problem i Sverige?

Stellan Lundström, KTH: Jag var faktiskt i USA förra veckan och konstaterade att man där säljer lån ungefär som man säljer smör. Det är helt annorlunda där. Man ska ha klart för sig att de aktörer som kommer in här och kanske heter Bluestep eller något annat är så små att de inte har någon betydelse för den finansiella stabiliteten. För enskilda hushåll kan det naturligtvis ha betydelse om det kommer in någon enskild aktör som har andra kreditvärderingsrutiner, men för Sverige som helhet har det ingen betydelse.

Jan Perdahl, Riksbyggen: Jag vill bara kommentera intresset för ombildning. Vi jobbar som flera av mina kolleger i branschen med ombildning och hjälper de intressenter som finns på marknaden i dag.

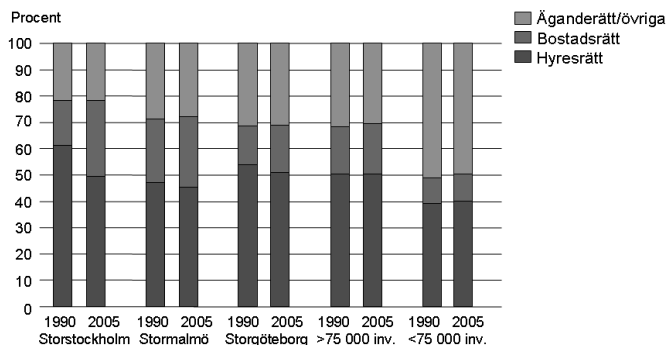
Om man ger en ögonblicksbild kan man konstatera att ungefär 70 procent av de förfrågningar som har kommit till oss handlar om närförorter och kranskommuner. Bara 30 procent handlar om innerstaden. Av de 70 procenten kommer ingen från Tensta. För övrigt vill jag säga att det i Tensta finns en hel del bostadsrätter redan i dag, om någon är okunnig om detta.

Ordföranden: Mina vänner! Sista inlägget har gjorts.

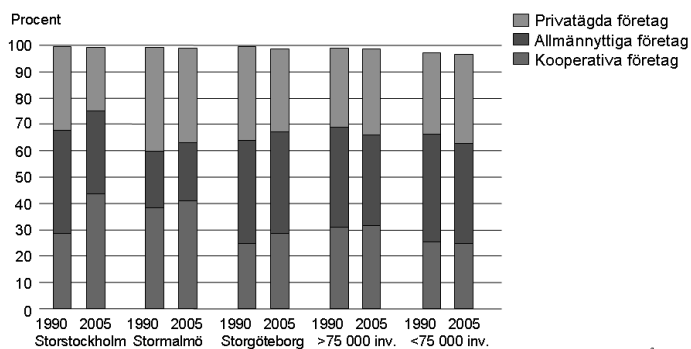
Jag vill tacka alla som har medverkat här under dagen: talare, inbjudna företrädare, ledamöterna i civilutskottet och inte minst vårt kansli på civilutskottet. Utan deras arbetsinsats hade denna utfrågning över huvud taget inte kunnat genomföras. Tack allihopa!

Bilder från den offentliga utfrågningen

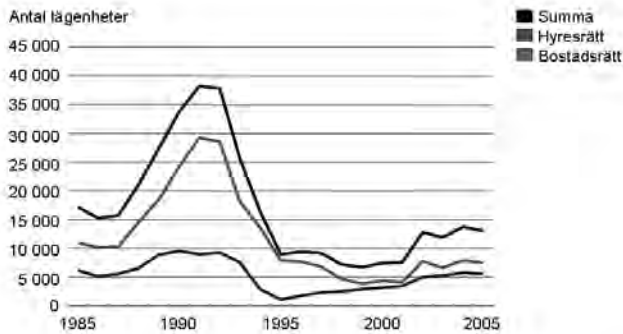
Bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer 1990 och 2005



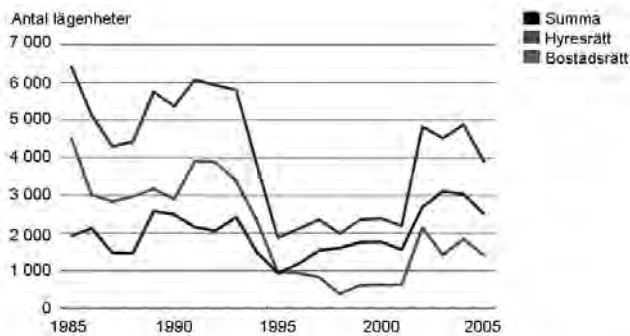
Fördelning på ägarkategorier 1990 och 2005 i flerbostadshus



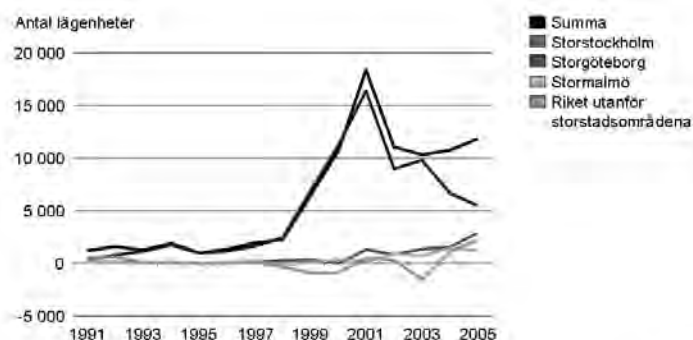
Färdigställda lägenheter i flerbostadshus, hela riket



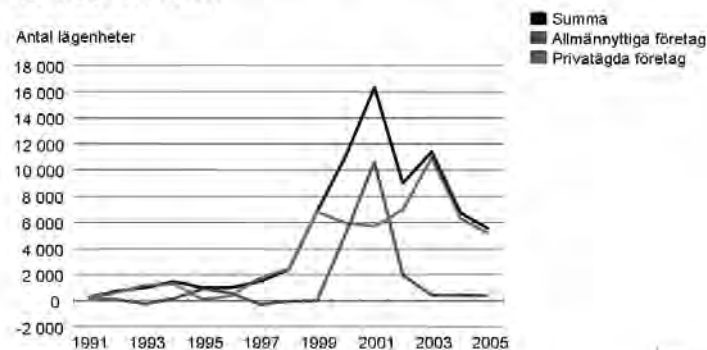
Färdigställda lägenheter i flerbostadshus, Storstockholm



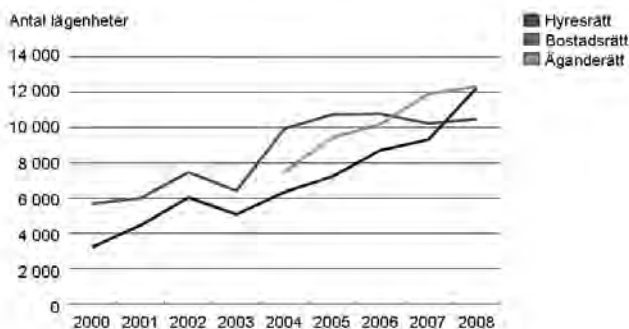
Omvandling till bostadsrätt i flerbostadshus år 1991 till 2005



Nettominskning av antalet hyresbostäder till följd av försäljningar år 1991 till 2005 i Storstockholm



Bostäder i projektlistor på två års sikt, riket utanför Storstockholm



Lägesrapport Stockholm

- Fördelning av boendet mellan upplåtelseformer i Stockholm
 - 90 % Flerbostadshus, varav 51 % hyresrätt, 39 % bostadsrätt
 - 10 % Småhus
- Idag finns ca 105 000 kommunala hyresrätter
- Allmännyttan utgör 25 % av Stockholms bostäder jämfört med exempelvis 15 % i Malmö



2007-04-11
SOU 2007:2

Varför friköp?

- Kraftig dominans av den kommunala hyresrätten i vissa ytterstadsförorter
- Möjlighet att äga
- Ökad egenmakt
- Ökat boendeflytande
- Möjlighet till boendekarriär i närområdet
- Kapitalinvestering
- Ökad integration



2007-04-11
BILAGA 4

Intresset för friköp är stort

Innerstad Andel lägenheter av intresseanmälningarna som kommer från innerstaden	52 %
Ytterstad Andel lägenheter av intresseanmälningarna som kommer från ytterstaden	48 %



2007-04-11
BILAGA 4

Det behövs fler bostäder i Stockholm

- 15 000 bostäder under mandatperioden
 - Hyresrätter
 - Bostadsrätter
 - Småhus
- De tre kommunala bolagen planerar för omkring 8 000 hyreslägenheter*
- Minst 1 000 lägenheter i innerstaden
- Bättre hyressättningssystem
- Öka valfriheten mångfald inom hyresrätten
 - Bygga billigt med lägre standard
 - Utveckla servicenivån i hyresrätten – high end

* Under perioden 2006-2011



2006-04-11
BILAGA 4

Stena Fastigheter – en stark och långsiktig aktör

- Antal anställda 244 personer
- Uthyrningsbar yta 2 203 224 kvm
- Antal fastigheter 338 st
- Marknadsvärde 21,7 Mdr
- Antal lägenheter 24 000 st
- Antal lokaler 2 851 st



**Stena Fastigheter –
en del i Stena Sfären**

Omsättning 42 mdr
Antal anställda 14 100

Affärsidé

Med hyresrätten som bärande upplåtelseform ska Stena Fastigheter långsiktigt utveckla attraktiva bostäder och lokaler i svenska tillväxtregioner

Stena Fastigheter

Hyresrättens situation



1 500 000 hyresrätter
680 000 bostadsrätter
1 870 000 småhus

Vilket uppskattningsvis innebär:
3 miljoner bor i hyresrätt
1,5 miljoner bor i bostadsrätt
4,5 miljoner bor i småhus

Varför hyresrätt?

- Binder inget eget kapital
- Juridiskt komplicerat att äga
- Vill ha service

 **Stena Fastigheter**

Hur kan hyresrätten utvecklas?



Vi vill skapa attraktiva och trygga boendemiljöer anpassade efter kundernas önskemål genom:

Socialt engagemang

- relationsförvaltning
- ökad livskvalitet

Utveckla kringtjänster

- vaktmästartjänster
- receptionstjänst
- städning

Utöka kvalitén i boendet och valfriheten

- möjlighet till individuella val
- avskalade lägenheter

 **Stena Fastigheter**

Förenklningar som möjliggör hyresrättens utveckling för privata fastighetsägare

Marknadshyror vid nyproduktion

Normalisering av hyreslagstiftningen

- Se över bruksvärde systemet vid nyuthyrning
- Indexreglera bostadskontrakten
- Ökad avtalsfrihet för att kunna möta enskilda hyresgästers efterfrågan

Minska byråkratin

- Flexibel standard
- Underhåll av fastigheten



 **Stena Fastigheter**

Vi vill växa

För att vi långsiktigt ska kunna äga fastigheter måste de avkasta minst 6%

Avkastningen ska täcka

- Ränta
- Avskrivning
- Eftersatt underhåll
- Relationsförvaltning

Nyproduktion

- Ger idag för låg avkastning - ca 4%

Förvärv

- Avkastningen ligger mellan 3-5 %



 **Stena Fastigheter**

Kalkyl Hyresrätt

Projekt Ruddammen, Stockholm

	Hyresrätt
Hyreskostnad	1 510 kr/m2 (reglerad)
Drift och underhåll	325 kr/m2
Investering	28 000 kr/m2
Avkastning	4,2 %
Räntekostnader	- 4,0 %
Skattemässig avskrivning	- 2,0 %
Resultat	- 1,8 %



 **Stena Fastigheter**

Förändringar i vårt fastighetsbestånd

Förändringar från 2006 till idag

Förvärvat

Köpt 1 766 lägenheter

Avyttrat

Sålt 227 lägenheter till bostadsrätt

Utveckling

Förbereder att producera 3 500 lägenheter



 **Stena Fastigheter**

Långsiktighet ger resultat

Utmärkelser

Årets Nytänkare 2006

Malmö Stads mångfalds-
och integrationspris 2007



Stena Fastigheter

Verksamhetsområden



Egna fastigheter
Hyresintäkter 320 mkr



Byggmästeri
Omsättning 520 mkr



Övriga investeringar
Förvaldade medel 170 mkr

EM

Einar Mattsson

- Långsiktighet
- Ärlighet
- Omtänksamhet



EM

Varför gick vi vidare?

- Namnet
- Relationer
- Tror på hyresrätten

EM

Tror på hyresrätten

- Bostadshyresmarknaden kommer återigen att normaliseras
- Viktig funktion på bostadsmarknaden
- Vi kan hyresrätter

The logo consists of the letters 'EM' in a bold, sans-serif font, enclosed within a square border.

Åter en normalisering

- Den enda prisregleringen från andra världskrigets undantagstillstånd som fortfarande finns kvar
- Svarthandel, andrahandsuthyrning och ombildningar tydliggör behovet
- En förutsättning för att hyresrätten ska finnas kvar och utvecklas

The logo consists of the letters 'EM' in a bold, sans-serif font, enclosed within a square border.

Vad är normalt?



Viktig på bostadsmarknaden

- Alternativ till äganderätt genom riskneutralitet och serviceinnehåll
- Nödvändig i storstäder med högre rörlighet bland boende
- Efterfrågas i alla marknadssegment
- En boendeform bland andra

Vi kan hyresrätter

- Årets fastighetsägare
- Årets hyresvärd
- Ekronans boendepreis
- Aktiv Bo

**EM**

Dagens spelregler

- Det är en avgrund mellan oss och hyresgästen
- Avgrunden utgörs av regler och hyresgästförening
- Driver kostnader
- Missriktar resurserna

**EM**

Dagens spelregler

- I dag belönas vi genom att sätta systemet i fokus
- Vår skicklighet i att hantera hyresgästförening och myndigheter är den viktigaste framgångsfaktorn
- De reglerade hyresnivåerna gör att vi har en överefterfrågan. Fastighetsägaren behöver inte bry sig om kunden för att få det uthyrt.

EM

Önskvärda spelregler

- Belöna oss för sätta hyresgästen i centrum
- Individuella lösningar
- Produktutveckling
- Arbetsglädje



EM

Södermalm

Grannens hus



- 2/3-delar vakant, eftersatt underhåll
- Marknadsvärde ~30 000 kr/m²

Vårt hus



- Fullt uthyrt, väl underhållet
- Marknadsvärde ~20 000 kr/m²

EM

Tensta

Grannens hus



- Taxerad hyra 783 kr/m²
- Marknadsvärde ~8 700 kr/m²
- Free rider
- Vinnare på reglering

Vårt hus



- Taxerad hyra 763 kr/m²
- Marknadsvärde ~8 700 kr/m²
- Lågavkastande idealist
- Vinnare på normal marknad

EM



Räddningsplan

- Avveckla prisregleringen
- Transparent prisbildning med starkt konsumentskydd vid nyupplåtelse
- Långsam anpassning av befintliga avtal (15 år)
- Ingen social housing
- Avpolitiserade kommunägda bolagen
- Konkurrensneutralitet
- Nya ägandeformer
- Konsumtionsstöd istället för produktionsstöd

EM

Varför så olika?

Nordisk bostadspolitik i
jämförande historiskt ljus

Bo Bengtsson (red.) Erling Annaniassen Lotte Jensen

Hannu Ruonavaara Jón Rúnar Sveinsson

Bostadspolitikens särdrag

Bostäder fördelas genom kontrakt på marknaden...

... och **inte** genom offentlig tilldelning; **inte** diskussion om stat eller marknad (som i skola, vård, omsorg) ...

... utan statliga korrektiv till bostadsmarknaden ...

... i form av marknadsregler och ekonomiskt stöd.

→ Upplåtelsereformer centrala i politiken.

Det svenska bostadspolitiska systemet

- * Generell inriktning (inga socialbostäder).
- * Kommunägda allmännyttiga bostadsföretag.
- * Integrerad hyresmarknad (allmännyttiga och privata hyresvärdar på samma marknad).
- * Kollektivt förhandlingssystem.

→ Seglivade institutioner.

Hur då olika?

<u>Politikens institutionella bas</u>				
		ägarande	ägarande och hyresrätt	hyresrätt
<u>Politikens</u>	generell	Norge	Sverige	Danmark
<u>inriktning</u>	selektiv	Island	Finland	

**Inbyggda trögheter ("stigberoende")
till följd av...**

- Institutioners effektivitet.
- Institutioners legitimitet.
- Institutioners makt.

**... och särskilda förutsättningar i
boendet**

- Bostadsmarknadens särdrag.
- Presumption mot förändringar i äganderätten.
- Förändringar måste accepteras på marknaden.

Politiska slutsatser

- Svårt importera från andra länder.
- Betänk rådande regimers effektivitet, legitimitet och makt.
- Regimskiften förutsätter genomgripande reformer.





Vår studie – allmännyttan en boendeform med sociala förtecken

- Hur bor de svaga hushållen?
- Och hur ansvarstagande är allmännyttan?
 - Eller, ur ett EU-perspektiv – hur social är den svenska allmännyttan?
- Hur omstruktureras bostadsmarkanden när allmännyttan säljs ut?

Lena Magnusson, IBF, Uppsala universitet



Allmännyttans idé

- Öppen för alla och envar.
- Men också kunna konkurrera med andra bostadsformer.
- Inte vara särskilt utpekande att bo i allmännyttan.
 - Undvika socialbostäder.

Lena Magnusson, IBF, Uppsala universitet





De svaga hushållen

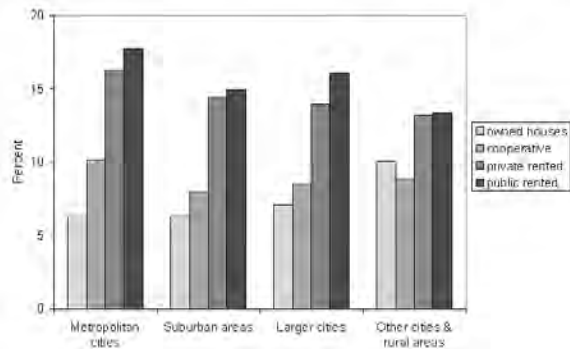
- Kommunala bostadsbolagen tar hand om de svaga i samhället.
- Särskilt uttalat i storstadsregionerna.
 - Homogena bostadsområden som inte befrämjar integrationen i samhället.
- Vad händer vid ombildning till bostadsrätt?

Lena Magnusson, IBF, Uppsala universitet

4



Andel familjer under fattigdomsgränsen i olika upplåtelseformer och ortstyper (2002)



Lena Magnusson, IBF, Uppsala universitet

5



Vad visar vår studie?

- Starkt samband mellan allmännyttans storlek och andelen svaga hushåll.
 - Ju mindre de kommunala bostadsbolagen är desto större andel hyresgäster med socialbidrag eller invandrare från fattiga länder.
 - Exemplen Lomma och Vallentuna 10x
- Borgligt styrda kommuner har högre andel svaga hushåll i allmännyttan.

Lena Magnusson, IEF, Uppsala universitet



Konsekvenser – ett vågspel

- I takt med utförsäljningen av allmännyttans lägenheter riskerar koncentrationen av svaga hyresgäster att öka.
- Allmännyttan blir utpekande - räcker inte med att vara socialt svag, var man bor förstärker bilden av utanförskap.
- Allmännyttan kommer att glida alltmer mot en fastighetsägare som hyr ut socialbostäder.
 - Avveckla allmännyttan - men hur löser de svaga sitt boende.

Lena Magnusson, IEF, Uppsala universitet



Varför allmännytta

- **Stor allmännytta motverkar socialbostäder.**
 - Förutsätter mål om bostadspolitiskt planeringsinstrument.
- **Dynamiken på bostadsmarknaden.**
 - Livets olika skeenden.
- **Inträdet på bostadsmarknaden.**
 - Det nödvändiga uppbrottet.
- **Fördelningseffekter.**
 - Bostaden representerar ett betydande värde.
 - Priserna driver på ombildningen i attraktiva lägen.

Lena Magnusson, IBF, Uppsala universitet

8

SEB

De flesta vill äga sin bostad

Alla (1006) 18 – 89 år månadsskiftet mars/april

	Alla	Studenter	Pensionärer	25-49 år
Hyresrätt	13 %	21 %	23 %	7 %
Villa/Radhus	69 %	65 %	51 %	77 %
Bostadsrätt	16 %	12 %	22 %	15 %
Vet ej	2 %	1 %	4 %	1 %

SEB:s Boprisindikator/Demoskop



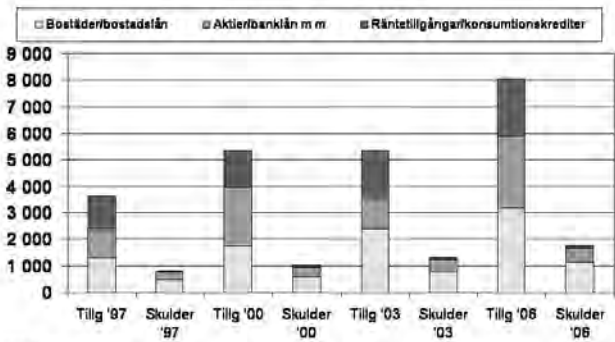
Hushållets balansräkning

Villa, bostadsrätt	Bolån
Bankmedel	Kortkrediter
Fonder	Studielån
Aktier	

Hushållens tillgångar och skulder



2006-12-31



Siffrorna avser första kvartalet angivet år

Källa: SEB Sparbarometer



Kan det bli skillnad i "sparkapital" beroende på boendeform?

Förutsättningar :

Stina och Kalle flyttar hemifrån till varsin lägenhet på 40 kvm och bor där i sju år. Därefter skaffar de en gemensam bostad. Efter tio år i den gemensamma bostaden undersöker vi hur deras "Eget Kapital" har utvecklats.

I ena exemplet har Stina och Kalle valt att bo i hyresrätt, i andra exemplet bostadsrätt/villa

Bostadsrätt



Bostadsrätt 2007
40 kvm för 800 000 kronor.
Lånefinansierad till 100 procent.



Bostadsrätten säljs 2014 för 1 018 322 kronor
(genomsnittlig värdestegring 3,5 %/år)

Bruttoförtjänst efter 7 år cirka 200 000 kronor



Villa – inköp 2014

Stina och Kalle köper villa på 140 kvm 2014.
Pris 2007 cirka 2 mkr
Pris 2014 uppskattas till 2 500 000 kronor
Båda har en bruttoförtjänst på vardera 200 000 kronor från bostadsrätten.
De har sammanlagt amorterat cirka 85 000 kronor, som täcker lagfart m.m. när de köper villa

Inköpspris	2 500 000 kronor
Kontantinsats	400 000 kronor
Lånebelopp	2 100 000 kronor



Hushållet balansräkning efter tio år i villa

Villan uppskattas stiga med i genomsnitt 3,5 % per år.

Värde 2024: 3 530 000 kronor

Utan amortering		Med amortering, 1000 kronor per månad	
Villa 3 530 000	Lån 2 100 000	Villa 3 530 000	Lån 1 980 000
	EK 1 430 000		EK 1 550 000

Hyresrätt

SEB

Sparutrymme för den som väljer att bo i hyresrätt (40 kvm)

Månadskostnad för bostadsrätt : 4 300 kronor

Månadskostnad för hyresrätt: 3 000 kronor

Sparutrymme: 1 300 kronor

Sparutrymme för den som väljer större gemensam hyresrätt under 10 år (120 kvm)

Kostnad för villa: 9 200 kronor

Kostnad för hyresrätt: 8 000 kronor

Sparutrymme: 1 200 kronor

Sparandets utveckling vid boende i hyresrätt **SEB**

1 300 kronor per månad x 2 i 7 år till en avkastning på 6 %

= 270 323 kronor

270 323 kronor står kvar i 10 år till samma avkastning

= **484 200 kronor**

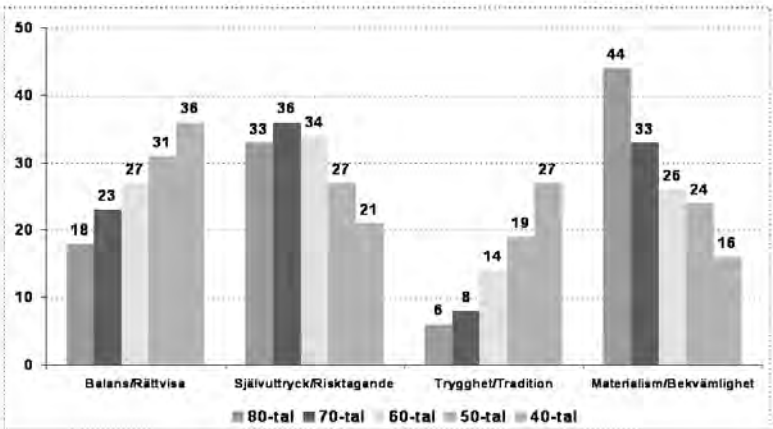
1 200 kronor per månad i 10 år till en avkastning på 6 %

= **195 917 kronor**

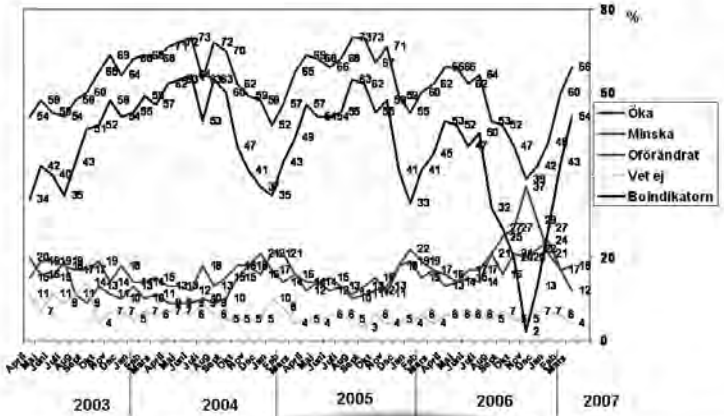
Sparande 680 117

EK 680 117

Värderingsjämförelse Nordic Scan



Prisutveckling på villor och bostadsrätter det närmaste året



SEB:s Boprisindikator/Demaskop

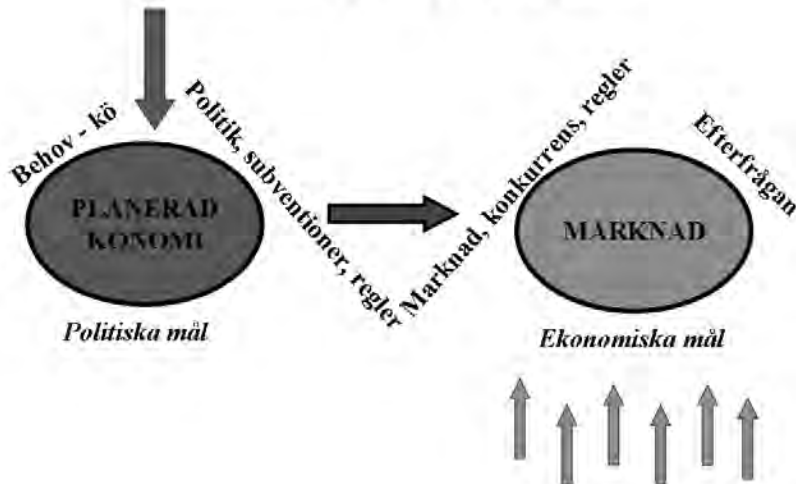
Bostadsmarknaden och upplåtelseformerna



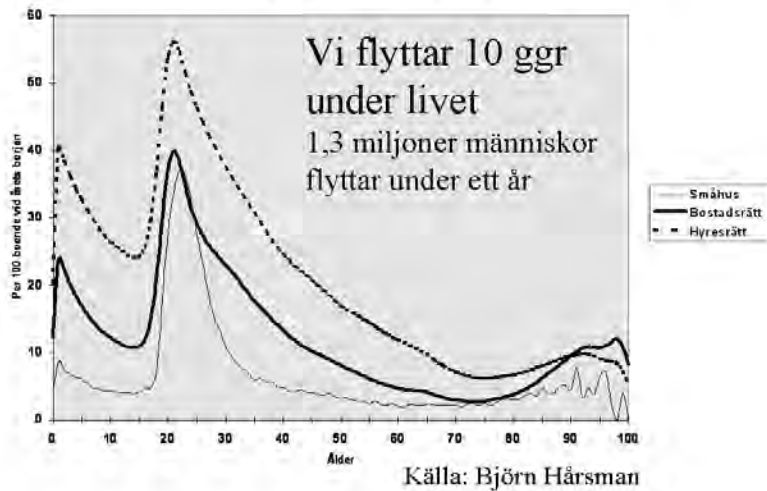
Stellan.lundstrom@infra.kth.se

- Den nya spelplanen
- Vad vi tror oss veta
- Effekter av upplåtelseformer
- Bostadsrätt contra hyresrätt

Bostäder på ny spelplan



Bostadsmarknadens drivmotor



Den ”ideala” bostadsmarknaden

- Möjliggöra boendekarriärer
 - Det finns ett brett utbud i olika prisklasser
 - Jmf med bilmarknaden
 - Fortlöpande nyproduktion och ombyggnad

Bostadsmarknaden i Storstad

- Inlåsnings effekter
- Utestängningseffekter
- Ryckig nyproduktion
- Politiserade upplåtelseformer
- Stockholm –exempel på ständiga shift i politiken

Äganderätt

- Program i många länder för att hushållen ska äga sin bostad
- Starkare socialt kapital
 - Bättre samhällsmedborgare?!
- Förmögenhetsuppbyggnad
- Höga transaktionskostnader
 - Lägre flyttbenägenhet
 - Högre arbetslöshet?

Hyresrätt

- En marknadsmässig hyresrätt viktig för boendekarriären
- Viktigare med hyresrätt i innerstaden
- Den dyraste upplåtelseformen
 - Köp av beskattade tjänster
 - Små möjligheter till eget arbete
 - Ägandet skiljt från brukandet
 - Kollektiv mätning av media

Bostadsrätt - hyresrätt

- Hyresrätten marginaliseras i nyproduktion
- Kapitalvinster är drivkraft bakom ombildning
- Det går inte förvalta hyresrätter köpta till "bostadsrättspris"
- Bostadsmarknaden (inkl hyresrätten) kräver eftertanke – samlat grepp
- Många länder har program för att underlätta eget ägande
- Bostadsrätt skapar ingen andrahandsmarknad för hyresrätter
- Bostadsrätt inte lämplig för ombildning i förort
- Hyresrätten viktig i innerstaden