Hotet mot hyresrätten

Det här är en text från 2016, men vi påminner om den nu, när möjligheten till en bostad till rimligt pris har lett till en regeringskris. Hoten mot hyresrätten ser ut på många olika sätt. /Anna Fredriksson, redaktör

De boende i området Vita Björn i Göteborg kämpar för rimliga renoveringar. Som gör att alla kan bo kvar – även de som har låga inkomster.

Det är en loj söndagseftermiddag i bostadsområdet Vita Björn. På en av gårdarna spelar några barn bandy. I grannkvarteren här i Göteborgsstadsdelen Majorna syns Gathenhielmska reservatets låga, faluröda träbyggnader från 1700- och 1800-talen, HSB:s grönrappade 30-talshus och de så karaktäristiska landshövdingehusen från sent 1800-tal.
Miljonprogramsområdet Vita Björn representerar 1960-talet och kan väl vara en bra startpunkt i en artikel om hyresrätten i dag och, kanske, i morgon. Alltså hyresrätt i bemärkelsen en boende- och upplåtelseform där alla kan ha möjlighet att bo.
Trots att 60 procent av lägenheterna i flerbostadshus är hyresrätter och 40 procent bostadsrätter (SCB 2014), förefaller den sistnämnda upplåtelseformen allt mer betraktas som den ”normala”. Åtminstone för dem som kan välja.

Hyresförhandlingar får relativt sett liten uppmärksamhet i medierna. Medan förändringar i ränteläget hamnar på löpsedlarna. Liksom sjunkande bopriser, som framställs som något odelat negativt. Och så är det förstås, för dem som kalkylerat med en ordentlig vinst när de säljer. Eller som måste flytta och får dras med höga lån och kraschad hushållsekonomi. Å andra sidan borde det vara en god nyhet för dem som behöver en bostad och kan få råd att köpa?
Så frågan är, har hyresrätten fortfarande ett existensberättigande? Eller är det en bostadsform på fallrepet som till och med står under hot?

I Vita Björn finns sedan drygt ett år tillbaka en samrådsgrupp som för regelbundna samtal med hyresvärden, det stora fastighetsbolaget Wallenstam för att värna om sina bostäder, sitt område – och hyresrätten.

Cathrin Wasshede har själv levt i Vita Björn i 19 år och säger bestämt att hyresrätten är värd att bevara, för människor med låga och vanliga inkomster. Bland annat för att många helt enkelt aldrig skulle få lån för att köpa sin bostad, trots att det med dagens förutsättningar skulle bli billigare.
– En bostad är en mänsklig rättighet, basen för ett drägligt liv. Den ska inte vara en handelsvara och något att spekulera i.
Nu är hon en av dem i Samrådsgruppen som under ett års tid lagt ner mycket arbete och kraft för att övertyga värden om att det stambyte som planeras i husen är fullt tillräckligt. Det är i sig helt nödvändigt att byta de uttjänta rörledningarna och enligt den praxis som råder rör det sig om underhåll.
Om värden dessutom renoverar lägenheten i övrigt räknas det som en standardhöjning. Detta leder i sin tur ofta till hyreshöjningar som i många hyresgästers ögon blir allt för höga.
– Vårt mål är att hyrorna inte ska höjas på grund av åtgärder som vi inte har möjlighet att välja bort. Däremot ska förstås de som verkligen vill ha en standardhöjning kunna göra tillval, förklarar Cathrin Wasshede.

Cathrin Wasshedes lägenhet renoveras just nu efter en vattenskada.

Vita Björn är ett blandat bostadsområde. Alltså en del av stan där människor i alla åldrar, med varierande socioekonomiska förutsättningar och med olika etnisk bakgrund är grannar. Motsatsen till segregation och något som vanligtvis brukar ses som ett mål för samhället.

Ändå är det inte ovanligt att personer som agerar och arbetar för just detta, i debatter avfärdas som ”en välmående medelklass som vill värna om egna privilegier”. Det vill säga privilegier i form av bostäder i populära lägen och med en relativt sett överkomlig hyra.

Cathrin Wasshede säger att visst, hon stämmer in på signalementet ”medelklass”, men påpekar också:

– Det är alltid några som har förutsättningar för att kämpa, som kan skriva debattartiklar och prata inför 200 personer. Men bakom oss har vi också andra, som fattigpensionärerna, de ensamboende morsorna, de sjuka, de som av olika skäl inte har tid eller möjlighet att engagera sig. Vi får faktiskt ofta

tack från våra grannar; ett vykort i brevlådan, eller några uppmuntrande ord.

Man kan fundera över varför de som försvarar och förespråkar statliga subventioner, som går till just dem som äger sin villa eller köpt en bostadsrättighet, inte sägs ”värna om privilegier” eller tala i egen sak.
Trots att ränteavdragen för bolån under 2015 uppgick till cirka 30 miljarder. Och att samma år cirka 17 miljarder skattekronor i form av ROT-avdrag gick till byggnationer och reparationer i småhus och bostadsrättslägenheter. Att jämföra med de 1,7 miljarder som i regeringens budget för 2016 avsatts som investeringsbidrag till dem som bygger små, energismarta hyresrätter.

Thomas Martinsson som är bostadspolitiskt sakkunnig på Hyresgästföreningen i Göteborg, menar att de orättvisa förutsättningarna för olika upplåtelseformer, ”att det inte råder skatteneutralitet”, också påverkar vad som byggs. De som köper bostadsrätter vet att de kommer att kunna göra ett 30-procentigt avdrag på kostnaderna och blir därför mindre ”priskänsliga”. Det ger byggherrarna utrymme för att ta ut större vinster, något som ökar viljan att bygga just bostadsrätter.
Tillbaka till Vita Björn där det i sanningens namn även finns hyresgäster som inte applåderar Samrådsgruppens insatser. Nyinflyttade har tagit hyreshöjningarna med i beräkningarna innan de skrivit på kontraktet och de välkomnar uppgraderingen av lägenheten. Cathrin Wasshede har hört kommentarer som: ”Ni för inte vår talan”.

Samtidigt river värden ut och totalrenoverar varje lägenhet som lämnas utan att ingå i ett direktbyte. Resultatet blir en standardhöjning som i sin tur ger möjlighet till rejäla hyreshöjningar.

– Om tio år är Vita Björn helt gentrifierat, befarar Cathrin Wasshede.

Nu är inte Wallenstams ensamma om den idén. Enligt Hans Lind som är professor i fastighetsekonomi vid KTH är det en av fastighetsägarnas nya vägar till vinster. Renoveringar, och så utförsäljning av fastigheter som ökat i värde på en het marknad, till bostadsrättsföreningar.

Tidigare har nöjda, trogna hyresgäster som tagit väl hand om sina lägenheter varit mest lönsamma för fastighetsägarna. Hur kommer det att bli med underhåll och service när värdarna tjänar bäst på dem som flyttar?

Hans Lind tror för sin del mer på en framtid med ägt boende, för de allra flesta. På sikt blir det billigare för ett hushåll och man kan dessutom hålla nere kostnaderna genom egna insatser. Och, som han retoriskt frågar:

– Vem vill egentligen ha en hyresvärd?
Men för att det ska bli möjligt även för dem som i dag aldrig skulle få ett banklån, fordras nya kreditformer.
Hans Lind pekar på ett dilemma: Det finns ingen stark opinion som pressar politikerna till att skapa förutsättningar för en bostadsmarknad i balans, där tillgången motsvarar efterfrågan. Många tjänar tvärt om på bostadsbristen.
– Om du bor i ett radhus stiger värdet om det inte byggs fler. När priserna på bostadsrätter stiger ökar också värdet på fastigheter, och ägaren kan få ut ett högre pris vid en omvandling. Så de starka grupperna i samhället har det ganska bra, och det är de som styr valresultatet. De svagare grupperna är inga marginalväljare och syns inte i debatten, så dem bryr sig ingen om.

Rikard Ljunggren som är ansvarig för näringspolitik hos fastighetsägarna i Göteborg tänker i liknande banor när det gäller hyresrätter kontra bostadsrätter. I förstone rätt förvånande, men ändå inte.
– På ett sätt är hyresrätten det lyxigaste boende som du kan ha. Fullservice där allt ingår, har du något problem eller fel i lägenheten ringer du din värd som åtgärdar det. Så nära att bo på ett hotell som du kan komma.
Rikard Ljunggren tar Wallenstams nya hyresrätter på Avenyn i Göteborg som exempel. Där har servicenivån höjts några snäpp, med till exempel tvätt-tjänst. I konsekvens med detta vänder han på kuttingen och gör köpelägenheterna till ”social housing”, ett understött boende. Fast även en boendeform för dem som gärna väljer att leva lite enklare.

Utöver att vara det glammiga alternativet skulle hyresrätten då, menar Rikard Ljunggren, vara det smörjmedel som ser till att det alltid finns lägenheter tillgängliga, överallt. Något som fordras för att arbetsmarknaden ska fungera.
– Men så klart till en hyresnivå som är högre än i dag.
Trots att målet sägs vara integration av människor med olika socioekonomiska förutsättningar, förefaller en hel del

faktorer verka för ett segregerat boende. Som när nybyggda dyra lägenheter sägs vara av godo även för bredare grupper i det långa loppet, genom större rörlighet och så kallade flyttkedjor. Det vill säga att när en familj med mycket god ekonomi flyttar till nybygget lämnar de också en billigare lägenhet till några som i sin tur…
Men som Hyresgästföreningens Thomas Martinsson påpekar: en effekt av sådana omflyttningar blir att människor ”sorteras” än mer. Det gäller också i samband med ”social housing”, det vill säga bostäder som med offentliga bidrag byggs speciellt för människor med skral ekonomi. I Sverige skulle detta utgöra en liten sektor, något som skulle bidra till en stigmatisering av de aktuella hyresgästerna.
– Här i Göteborg har man sagt att man inte vill ha en sådan ”sortering”, här ska målsättningen vara ”hela staden”. Om man inte bygger blandat, hur ska man då motverka segregationen?

I Frihamnen på Hisingssidan av Göta älv, ska man genom ett uppmärksammat pilotprojekt göra precis detta, något som Kristian Käll som är processledare inom social hållbarhet på Älvstranden Utveckling kan berätta om.
Uppdraget förefaller nästan ödesmättat. Misslyckas man finns det risk för att detta stora centrala område i stället skulle kunna bidra till en ökning av den socioekonomiska och etniska polariseringen mellan olika stadsdelar i Göteborg.
Men enligt Kristian Käll har man två nyckelinstrument till sitt förfogande för att klara uppdraget: Marken som ska bebyggas ägs av kommunen och är extremt värdefull. Och direktiven lyfter mycket tydligt fram den sociala dimensionen.

Alla åldrar och sorter trivs i Vita Björn.

Inför markanvisningen kände sig mer än 60 bostadsproducenter manade. Av dessa valdes fyra ut. Det tydliga kravet var att de sammantaget ska bygga 1 000 bostäder fram till år 2021, där hälften är hyresrätter och hälften bostadsrätter. Varje företag ska bygga bostäder med båda upplåtelseformerna, bland annat för att försäljningen av bostadsrätterna ska kunna, som Kristian Käll säger, subventionera hyresrätterna. Alltså, att ta igen på gungorna vad man förlorar på karusellerna.
Det finns också en målbild för hyresnivåerna.
– Utgångspunkten var hur hög hyra en ensamstående undersköterska med två barn skulle klara. Vi kom fram till att betalningsförmågan ligger någonstans mellan 1 000 och 1 400 kr per kvadratmeter och år, berättar Kristian Käll.

Kravet blev att 25 procent av lägenheterna ska få en hyra på den nivån; 25 procent på 1 400 kr per kvm och år; 25 procent 1 850 kr, som är den vanliga nyproduktionskostnaden i Göteborg; och 25 procent får fri hyressättning. Detta ska gälla i 15 år.

Som Kristian Käll påpekar: För att åstadkomma ett blandat område måste det även finnas lägenheter som är attraktiva för dem som har stora möjligheter att välja var de vill bo.
Älvstranden Utveckling och byggherrarna delar synen att det ska vara ett verkligt integrerat område, där man inte vet vem i grannskapet som betalar vilken hyra för sin lägenhet.
Två av företagen har valt en modell där högre hyra innebär ett bättre läge: närmare vattnet och högre upp i huset. Och alltså tvärt om för dem som betalar mindre. De andra två har i stället löst uppgiften genom att ”skapa luft i kalkylen”. Det vill säga, de ser till att kunna lämna hyresrabatter till boende som behöver det stödet, och som knyts till de aktuella hyresgästerna. Inte till specifika lägenheter.
– Det här som vi nu prövar i Frihamnen löser inte problemet med en segregerad stad, men det ger en pusselbit, sammanfattar Kristian Käll.

Text: Margareta Omsäter
Bild: Bibbie Friman

Efter att artikeln skrevs har hyresgästerna i Vita Björn, företrädda av Hyresgästföreningen, och bostadsföretaget Wallenstam kommit överens om betydligt lägre hyresökningar än de som först föreslagits. Då pratades om 25-60 procents höjningar men enligt det nya avtalet fick hyresgästerna välja mellan tre renoveringsnivåer, där den lägsta höjningen är på drygt 7 procent. Kampen har också förts i hyresnämnden och överklagats till hovrätten och där förlorade hyresgästerna. Men då var avtalet redan klart.