

# Utbud och efterfrågan får styra

Finansmarknadsminister Mats Odell har startat diskussioner med hyresgästerna, SABO och fastighetsägarna om en svensk modell för hyressättning. Något bostadsdepartement behövs dock inte, menar han. "Vi har ju inget lastbilsdepartement heller."

TEXT: BARBRO LARSON, FRILANSJOURNALIST

Säga vad man vill, men han är en handlingens man, vår nye finansmarknadsminister Mats Odell. Bara ett par månader efter tillträdet har han dragit igång en omfattande myndighetsöversyn, påbörjat försäljningen av statliga bolag och initierat en analys av den kommunala revisionen. Hans ansvarsområde är omfattande, men att det skulle behövas ett särskilt bostadsdepartement eller – minister är honom främmande.

– Vi har ju inget lastbilsdepartement för lastbilsfrågor eller någon lastbilsminister. Varför skulle vi då ha ett för bostäder? blir det lakoniska svaret, dock med tillägget att det ändå måste finnas ett ansvar för bostadsfrågorna inom regeringen.

– Genom att ge bostadsmarknaden långsiktigt goda villkor hoppas vi att den ska kunna börja fungera som andra marknader där utbud och efterfrågan styr.

Att Sverige tidigare haft ett bostadsdepartement har inte gett oss någon topposition vad gäller bostadsbyggande, framhåller Mats Odell. Han vill inte ange några kvantitativa mål för bostadsbyggandet, utan talar hellre om en marknad i balans med rimliga villkor och med konkurrens inom både bygg- och banksektorn. Att skapa förutsättningar för detta är statens uppgift, inte att tala om hur många eller vilken sorts bostäder som ska byggas – det är kommunernas uppgift.

Han tycker att ett bra mått på hur mycket man ska bygga är förekomsten av köer och han jämför med den tidigare situationen i våra östliga grannländer, med system som skapade långa matköer.

## Trepartssamtal

Bostadsfrågorna är av sådan dignitet att det kan finnas skäl till blocköverskridande överenskommelser, anser Mats Odell och nämner som ett första steg sitt initiativ till "trepartssamtal" mellan hyresgäströrelsen, allmännyttan och fastighetsägarna.

– Det går bland annat ut på att vi ska ta hem de anmälningar som fastighetsägarna gjort mot allmännyttan till EU-kommissionen och som hotar Sverige med miljardskadestånd.

– Vi ska komma överens på hemmaplan om en svensk modell som vi har en bred acceptans för. Om de tre parterna och regeringen nu blir överens så vore det mycket märkligt om oppositionen skulle ha invändningar.

– Men vi ska givetvis gå vidare med framförallt socialdemokraterna.

Allmännyttan kommer att behövas även i framtiden, tror Mats Odell.

– Om EU-kommissionen fäller Sverige, tvingas vi till lagändringar som dikteras från Bryssel och som skulle reducera allmännyttan till "social housing". Det vore ett oerhört stort steg i fel riktning.

– Kommunerna ska bestämma hur de vill använda sina fina bostadsföretag. Det handlar om att kunna utveckla hyresrätten med olika tjänster och service. Hitta olika morötter både för den som bygger, förvaltar och bor i den.

### **Allmännyttans roll inte klar**

Allmännyttans roll är alltså inte klarlagd – ”den frågan brottas de ju själva med” – men intensifierade diskussioner och samarbete ska förhoppningsvis leda till en modell där deras förutsättningar kan komma till nytta, tror ministern.

– Problemet ligger inte hos företagen utan i de lagregler som förorsakat anmälningarna till EU-kommissionen.

I regeringsförklaringen heter det att hyresrätten ska utvecklas, samtidigt som omvandling till bostadsrätt ska stimuleras. Hur går detta ihop?

– Det går jättebra, säger Mats Odell med ett brett leende och kommer in på en av sina käpphästar när det gäller bostadsfinansiering, nämligen ägarlägenheter. Hans tes går ut på att ge människor möjlighet att köpa sin lägenhet när de kan och vill, medan resten av lägenheterna ägs och hyrs ut som tidigare av samma fastighetsägare, ofta ett starkt kommunägt bostadsföretag.

Han tror att ägarlägenheter kan få en viktig social roll, inte minst i storstädernas invandrartäta miljonprogramsområden, genom att eget ägande möjliggörs utan att hela fastigheten behöver ombildas samtidigt.

– På så vis övervältras inte alla kostnader för huset på en bostadsrättsförening, boendesegregationen minskar och flyttkedjor uppstår – något som gagnar betalningssvaga grupper som ungdomar.

– Mina samtal med SABO bekräftar att ägarlägenheter vore ett bra sätt att slippa stora ombildningar, där de flesta kanske inte är mogna att ta hand om en bostadsrätt.

### **Ägande bättre än bostadsrätt**

Mats Odell berättar om ett besök hos en bostadsrättsförening i Flemingsberg, där 40 språk talades. Problemet är att en stor del av de boende fortfarande är hyresgäster med sina särskilda regler och vars hyra inte får höjas, utan det är bostadsrättsinnehavarna som får ta de ökande kostnaderna så att deras avgifter höjs hela tiden och subventionerar de hyresgäster som bor kvar.

– Ekvationen går inte ihop. Med ägarlägenheter i en samfällighet som sköts av bostadsbolaget hade utvecklingen blivit en annan.

Men hyresrätten ska också i framtiden ha en central roll, hävdar Mats Odell och framhåller sambandet mellan arbets- och bostadsmarknad.

– Om vi ska få fler i arbete måste det gå att få en bostad utan att själv äga den. Det får inte vara som i Stockholm, där 180 000 människor står i kö för en sådan lägenhet.

Han nämner Bryssel som exempel, där utbudet av lägenheter överstiger efterfrågan. Visserligen har han inget svar på vad som skapat denna situation, men tycker sig kunna konstatera att ”en politik uppbyggd på tillfälliga subventioner av vissa typer av bostäder” har misslyckats med att uppfylla människors önskemål om att få bostäder.

Regeringen satsar nu 100 Mkr på att hjälpa betalningssvaga grupper in på bostadsmarknaden, till exempel genom hyres- och kreditgarantier.

– Principen att subventionera produktion genom kontantutbetalningar till den som bygger tenderar att låta pengarna stanna just hos den som bygger. Vår modell går ut på att i stället försöka stödja de hushåll som har problem. Byggföretagen som får subventioner gör miljardvinster!

– Det finns hur mycket pengar som helst till bostadsbyggande. Bankerna vill inget hellre än att finansiera bostadsbyggande.

## **Nybyggt för dyrt för unga**

Mats Odell tror på en behovsstyrd bo-stadsmarknad för att skapa flyttkedjor.

– Om man bygger det som efterfrågas så flyttar människor successivt till större eller bättre bostäder när de får möjlighet. Lika lite som en ung människas första bil måste vara en fabriksny Volvo, lika lite måste de börja sin bostadskarriär i en nyproducerad lägenhet.

Nybyggda ungdomslägenheter är trots subventioner för dyra för ungdomar, menar han och frågar sig vilka som ska bo i dem.

– I Malmö har man inte följt de statliga påbuden utan byggt det som efterfrågas och fått massor av lediga lägenheter som ungdomar kunnat flytta in i.

Färsk siffror från fastighetsmäklarna visar att en annan följd av Malmös strategi är kraftigt höjda priser på bostadsrätter, medan övriga regioner stått stilla.

Mats Odell är medveten om att det finns ”en problematik” i det faktum att få byggföretag väljer att bygga hyresrätter med sämre lönsamhet än bostadsrätter.

– Vi måste titta på beskattningen så att olika upplåtelseformer blir mer jämförbara ur skattesynpunkt.

Vilka åtgärder det skulle kunna handla om har han dock ingen färdig plan för.

– Jag har inte sett hela verktygslådan ännu och vet inte vilka verktyg som ska användas. Men jag är inte främmande för att staten tar sitt ansvar för detta, men det är absolut fel att gasa på med statliga resurser för att utveckla hyresrätten mitt under en brännhet byggkonjunktur.

Neutralitet mellan upplåtelseformer är bra, menar Mats Odell, men är noga med att understryka att olika sorters bostäder måste få kosta olika mycket. En bostad där många tjänster ingår ska vara dyrare än en där man gör allt själv.

Att detta inte stämmer med rådande förhållanden, förklarar han med att människor också värdesätter andra faktorer, som läge och värdestegring.

## **Sänkt fastighetsskatt stärker hyresrätten**

Avskaffandet av fastighetsskatten har stor betydelse för neutraliteten mellan upplåtelseformerna, säger Mats Odell.

– I stället för att ge pengar till den som producerar bostaden i form av subventioner, ger man nu stöd till den som bor i form av lägre löpande kostnader. Idag utgörs en allt större del av hyran av fastighetsskatt. Slopandet av skatten stärker hyresrätten.

Mats Odell hoppas att samhällsbyggnadssektorn ska komma att räknas till basindustrierna på grund av dess stora betydelse, inte bara för vårt boende utan också för jobb, tillväxt och välfärdsutveckling.

– Om man kunde arbeta mer med tillämpad forskning på detta område, skulle man både höja kvaliteten och pressa kostnaderna i byggandet.

Ansvaret för forskningsfrågorna ligger i huvudsak på miljöminister Andreas Carlgren, men Mats Odell är inte främmande för ett samarbete.

Några nya direktiv för Boverket aviseras inte, men verket ingår i den översyn som nyligen inleddes. Boverkets ledstjärna, ”Bra bostäder åt alla till en rimlig kostnad” finns ingen anledning att ändra på enligt Mats Odell.

---

## **EU och allmännyttan**

I maj 2005 anmälde den europeiska fastighetsägarunionen (EPF) de svenska kommunernas stöd till sina bostadsbolag till EU-kommissionen. Enligt Fastighetsägarna får Sveriges kommunala bostadsbolag orättvisa subventioner på ett sätt som strider mot EU:s regler, exempelvis genom kommunala borgensåtaganden. Stödet till de kommunala bostadsbolagen uppgick till 11,5 miljarder kronor 2002.

Samtalen mellan kommissionen och den svenska regeringen har legat nere sedan valet, men nu tas en informell dialog upp igen, där regeringen har möjlighet att ta upp frågan och föreslå förändringar och på så vis undvika att frågan blir ett så kallat formellt fall. Annars kommer kommissionen ensidigt att fatta ett beslut som Sverige sedan måste lyda. Regeringen och Hyresgästföreningen är överens om att detta vore olyckligt.

I oktober 2005 tillsatte den förra regeringen en utredning om allmännyttans villkor och förutsättningar (Dir 205:116) Regeringen gav utredningen följande direktiv:

Utredaren ska se över utrymmet för att inom EU-medlemskapets ramar bedriva en nationell bostadspolitik, särskilt ska villkoren och förutsättningarna för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens analyseras. En central fråga är hur man för dessa företag kan formulera någon form av långsiktig självkostnadsprincip som kan tillämpas på ett konsekvent sätt. En annan viktig utgångspunkt är att hyressättningssystemet även fortsättningsvis innehåller en spärr mot oskäligen hyror och garantier för ett reellt besittningsskydd.

Eventuella förslag ska utformas med hänsyn till intresset av att slå vakt om kärnan i den svenska bostadspolitiken, inklusive grunderna för allmännyttans och de kommunala bostadsföretagens roll.

Den nya regeringen har flaggat för att det kan komma tilläggsdirektiv och då kan inriktningen på utredningen ändras. Utredningen skulle vara klar våren 2007, men utredaren har begärt förlängd tid.