

# I. Inledning

*Jag kan ju som du säkert förstår inte stå i någon bostadskö.  
Det är nu som jag arbetar i Stockholm, jag kan inte köa för en lägenhet om tio år.  
– Maj-Inger Klingvall (s), f d biståndsminister, med anledning av att  
hon snabbt fick förstahandskontrakt till en lägenhet från  
AMF sedan hon blivit minister. (TV4 1999-03-02)*

I politikens förunderliga värld tycks det alltid vara lättare att reglera än att avreglera. Detta närmast axiomatiska påstående illustreras väl av den svenska bostadspolitiken.

I samband med andra världskriget inrättades hårda regleringar av den svenska hyresmarknaden – men de lever ännu kvar, sex decennier senare. Varje dag påminns tusentals bostadssökande människor om denna relik från välfärdsstatens barndom.

Tilltron till marknadens mekanismer och funktionssätt var – och är – det illa ställt med. De många förment angelägna och godhjärtade socialpolitiska mål som tilläts motivera initierandet av regleringshysterin fick i de flesta fall motsatt effekt. I dag skyddas bostadsmarknadens insiders av de rådande bestämmelserna, medan bostadsmarknadens outsiders trööstlöst försöker ta sig in.

Marknader som politikerna har reglerat sönder och/eller där staten har monopol eller befinner sig i en monopolliknande ställning kännetecknas alltid av köer, brister eller andra typer av problem. Så är fallet med Posten och Apoteket och Systembolaget. Så fungerar sjukvården och så fungerar även bostadssektorn.

Vad som framkommer i denna rapport är därför varken överraskande eller anmärkningsvärt. Bostadssektorn präglas, liksom varje annan verksamhet som politikerna börjat ägna alltför mycket politisk energi åt, av planekonomiskt och osunt tänkande.

Föreliggande rapport gör inte anspråk på att uttömmande beskriva bostadssektorns och bostadspolitikkens problemkomplex. Men skall en förändring komma till stånd måste baksidorna med politisk interventionism belysas från olika håll. Först när vi som medborgare och väljare ser vilka baksidor den politiska viljan att lägga sig i betyder i ekonomiska och andra kostnader kan det bildas opinionstryck för förändring.

Vår förhoppning är att denna rapport skall kunna bidra till detta.

Stockholm i maj 2004

*Fria Moderata Studentförbundets presidium*

**[www.jagvillhabostad.com](http://www.jagvillhabostad.com)\***

\* På [www.jagvillhabostad.nu](http://www.jagvillhabostad.nu) återfinns regleringspolitikens tillskyndare under illa dold Hyresgästföreningsflagg. Eventuella likheter med Fria Moderata Studentförbundets kampanjsida [www.jagvillhabostad.com](http://www.jagvillhabostad.com) är för det första högst osannolika och för det andra tillfälligheter.

## II. Bostadspolitikens historia<sup>1</sup>

Liksom många andra politiker i Sverige tillkom bostadspolitikerna som politikernas lösning på ett problem som de ansåg vara övermäktigt för marknaden att hantera.

Fram till första världskriget var bostadsmarknaden i Sveriges städer befriad från regleringar, och staten ägnade sig främst åt egnahemslån åt landsbygden. Perioden före första världskriget ökade emellertid intresset för boendefrågan som socialt problem, eftersom industrialismen under denna tid var kraftigt expanderande och effekterna av industrialiseringen och stadstillväxten blev synliga. 1880-1913 var den period då den svenska industrialismen utvecklades som snabbast.<sup>2</sup>

Staten genomförde på grund av detta den första bostadsräkningen åren 1912-1914, i vilken man kom fram till att en tredjedel av den svenska befolkningen var trångbodd.<sup>3</sup> Värst var det i brukssamhällena i norra och mellersta Sverige. Resultatet av undersökningen blev att bostadskommissionen 1916 krävde pengar för att få fart på byggandet i Sverige igen.

Många förslag lades fram, och 1917 års riksdag beslöt om ett flertal åtgärder. Instiftandet av hyresstegringslagen skedde för att kontrollera att hyran inte steg för mycket, men trots sitt syfte var det inte en fullständig bindning av hyresnivån. Staten inrättade i samband med hyresstegringslagen även ett bostadsråd, till vilket kommunerna kunde vända sig för råd och stöd. Riksdagen beslutade därtill om statsbidrag till kommunerna för byggandet av smålägenheter.

För att få tillgång till statsbidraget krävdes en viss minimistandard på det byggda, eftersom man inte bara ville ge folk bostäder utan också förbättra boendemiljön. Efter att den värsta bostadsbristen mellan 1917 och 1920 hade avtagit, föll bostadspriserna kraftigt mellan 1920 och 1922. Till följd av detta slopades hyresregleringen 1923, men låne- och subventionssystemet för kommuner, bostadsföreningar och enskilda bibehölls.

Avskaffandet av hyresregleringen hävde bostadsproduktionens förlamning och bostadsmarknaden fick ett uppsving från mitten av 1920-talet till långt in på 1930-talet. Under en tid med allt färre bostadspolitiska åtgärder – från 1926 inga alls – mer än fördubblades antalet bostäder. 1933 återkom dock subventionerade lån till bostäder både på landsbygden och i städerna. Emellertid stod det snart klart att subventionerna inte bidrog till någon märkbar skillnad i byggandestatistiken, varför de slopades igen 1936. Men uppsvinget i byggandet bestod.

### 1940-talet

Vid andra världskrigets start började den svenska regeringen utreda vilka effekterna av kriget skulle bli på den svenska bostadsmarknaden. Slutsatsen blev att kriget av olika skäl sannolikt skulle leda till en begränsning av bostadsbyggandet. Man befärade att en akut bostadsbrist kunde utlösa en hyresstegring på en oreglerad hyresmarknad, vilket allvarligt skulle kunna äventyra strävandet att motverka inflationen.

---

<sup>1</sup> Faktauppgifter i detta kapitel, fram till avsnitt *1950-1970*, är hämtat från SOU 1956:40, "Riktlinjer för bostadspolitikerna", om ej annat anges.

<sup>2</sup> Furuhausen, Birgitta (red), *Äventyret Sverige* (1993), s 61.

<sup>3</sup> Definitionen på trångboddhet var att man bodde mer än två personer per rum (eller per rum och kök). (SoU s. 15)

Utöver detta befarade utredarna och regeringen att minskningen av byggandet skulle medföra en ökad arbetslöshet. Ambitionen i början av kriget var inte ”att med statsmedel finansiera hela eller huvudparten av bostadsbyggandet utan endast att motverka en hotande men ännu ej realiserad produktionsnedgång”.

Efter ett förhållandevis normalt år på bostadsmarknaden 1940, ansågs det i början av 1941 att flertalet åtgärder var nödvändiga att vidta för att förhindra att bostadsbristen skulle eskalera. Allmän hyreskontroll samt åtgärder för nyproduktion föreslogs. För att hyreskontrollen skulle vara genomförbar förutsattes det att nyproduktionen skulle framställas till samma pris som nuvarande bostäder. För att möjliggöra det krävdes nya subventioner.

Förslaget om hyresreglering föreslogs gälla i fem år – men riksdagen beslutade om tio år. Hyresregleringens syfte var att förhindra att det skapades särskilda bostäder av subventionskaraktär. Målet var ju att nya fastigheter skulle infogas i det redan existerande beståndet. ”Härigenom var också angivet de föreslagna åtgärdernas karaktär att vara allmänt marknadsreglerande, icke specifikt bostadssociala” (SoU s.191).

Kapital blev en bristvara under krigsåren vilket föranledde bildandet av en statlig lånefond för att tillgodose lånebehovet. Till skillnad från 1930-talets åtgärder, som hade införts till förmån för särskilda kategorier av bostadsbehövande, var denna lånefond generell – det vill säga den riktade sig till alla typer av byggande, och man stöttade hela 90 procent av lånekostnaden.

Denna lånesubvention bands till den allmänna priskontrollen av hyror genom att lånet villkorades med att den färdiga bostadens hyra inte fick överstiga nivån på orten för en likvärdig lägenhet år 1939. Trots ett visst uppsving för bostadsbyggandet i hela landet, förutom i Stockholm, fick programmet inte den effekt man önskat – till stor del beroende på att materialtillgången var lägre än vanligt.

1942 var ett fortsatt stagnerande år på bostadsmarknaden. En ökning på mellan 60 och 70 procent av bostadsbyggandet hade varit nödvändigt i storstäderna för att möta efterfrågan på bostäder. Politiken, som skulle vara behjälplig i denna ökning, verkade i stället åtstramande genom en skärpning av den allmänna priskontrollen, som blev den allmänna hyresregleringen – det vill säga enbart prisstegringar som grundade sig på påvisbara kostnadshöjningar godtogs.

Det så kallade fördelningsmålet innebar att alla skulle ha möjlighet att bo i ”sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenliga bostäder av god kvalitet”.<sup>4</sup> Minimistandarder upprättades för bostadens beskaffenhet: maximalt två boende per boningsrum (köket och vardagsrummet oräknat). Men bostadspolitikerna började också lägga sig i sammansättningen av boende i ett bostadsområde, samt hur stor andel av inkomsten som skulle behöva användas till bostadskostnaden.

### 1950-1970

På 1950-talet ökade den svenska bostadsbristen. Allt fler valde att flytta in till tätorterna och hyrorna fortsatte att vara reglerat låga.<sup>5</sup> 1968 infördes bytesrätten och bruksvärdessystemet. Eftersom situationen under 1960-talet hade blivit alltmer ohållbar, ersatte

---

<sup>4</sup> Bryntesson, Bodil, *Bostadsmarknaden. Allt utom marknad* (2001), s 44.

<sup>5</sup> *Ibid*, s 45.

bruksvärdessystemet den tidigare hyresregleringen (som därtills hade baserats på 1939 års hyresnivå).

Bruksvärdessystemet regleras i hyreslagens 55§:

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är därvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag.

I förarbetena till bruksvärdesregleringen fastslogs att bruksvärdet borde avse vad lägenheten från hyresgästernas perspektiv, med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer, kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. Vid bedömandet härav skulle man bortse från byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader.

Detta betyder exempelvis att miljonprogrammets lägenheter än i dag är för dyra i förhållande till innerstadslägenheterna eftersom läget inte är en godkänd parameter i bruksvärdet.<sup>6</sup> Eftersom varje hyresgäst kan begära att få sin hyra prövad i hyresnämnden, gäller den för de kommunala bostäderna framförhandlade hyran i praktiken även för de privata.

Trots statens välvilja i målet för ett ökat byggande, hände det inte särskilt mycket förrän man påbörjade miljonprogramprojektet. Målsättningen med miljonprogrammet, vilken som bekant också uppnåddes, var att på tio år, mellan 1965 och 1974, skapa en miljon nya bostäder i Sverige.

### **1970 och framåt**

Svensk bostadspolitik har inte varit så offensiv sedan miljonprogrammet avslutades. Under 1970-talet ökade produktionen av småhus – dock ej på grund av statliga program – vilket innebar att många lägenheter i flerfamiljshus stod outhyrda. I syfte att hjälpa framför allt kommunerna infördes ett statligt så kallat hyresförlustlån.

Därefter syftade bostadspolitiken främst till att modernisera beståndet, vilket genomfördes med en rad förbättringsprogram från statens sida. I slutet av 1980-talet ökade bostadsbyggandet igen – åter utan några speciella statliga ingripanden – varvid 1990-talets krisår vidtog.

I dag kan bostadsmarknaden kallas vad som helst utom en marknad. Särskilt i storstäderna och de större universitetsstäderna märks haveriet, men effekterna av planekonomin kan ses var som helst i landet: inte ens i var tredje kommun råder bostadsbalans, medan antalet kommuner med bostadsbrist ökar stadigt. Till detta återkommer vi längre fram.

Den förda bostadspolitiken har med andra ord inneburit att vi med skattepengar har byggt upp överflödiga bostäder, för att sedan – med skattepengar – försöka komma tillrätta med situationen.

## **III. Läget på bostadsmarknaden i Sverige i dag**

På många platser i landet, framför allt i Stockholm, men också i bland annat Lund, Uppsala och Göteborg, har bostadsmarknaden i praktiken kollapsat. Bostadsbristen är på vissa håll så

---

<sup>6</sup> Ibid, s 46.

akut att studenter tvingas tacka nej till sin utbildning. Bostadsköerna är överfulla och den svarta marknaden sväller mer än någonsin. En av de främsta bromsklossarna för tillväxten stavas bostadsbrist.

Samtidigt försvaras de hyresregleringar som skapat dagens situation med näbbar och klor. Det besvärande är att det inte bara är marknadsfientliga krafter som socialdemokraterna och Hyresgästföreningen som kämpar för fortsatta regleringar. Nätverket rädda-hyresrätten.nu har undersökt bostadssituationen för några av dem som kan påverka övriga stockholmars bostadssituation: ledamöter i Stockholms stadsfullmäktige och riksdagsledamöter från Stockholms stad.<sup>7</sup> Av rapporten framgår att en klar majoritet av de berörda stadsfullmäktige- och riksdagsledamöterna är bosatta så att de antagligen skulle missgynnas av en avreglering av hyresmarknaden.

### **Bostadsbristens konsekvenser**

Boverket går i början av varje år ut med enkät till samtliga kommuner med frågor som skall belysa läget på den lokala bostadsmarknaden. Bortsett från att de missvisande talar om en marknad för bostäder, är uppgifterna ändå intressanta (om än nedslående). Den senaste rapporten bekräftar nämligen den allmänna bild som finns av en så kallad bostadsmarknad som helt havererat och som i vissa områden befinner sig i fritt fall.

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät för 2004 så är det för första gången sedan 1991 fler kommuner som har brist på bostäder (107 kommuner) än som har överskott (98 kommuner), medan det beräknas råda balans i 85 kommuner. Bostadsbristen är som allvarligast och ökar mest i de tre storstadslänen. I Skåne är ökningen allra störst. Där har 22 av 33 kommuner brist på bostäder och ytterligare fem kommuner har brist i centralorten. Bostadsbristen har även ökat på västkusten, i Västra Götaland och i Stockholm. I Stockholms län råder det bostadsbrist i 24 av 26 kommuner.<sup>8</sup>

Nästan två tredjedelar av landets befolkning bor i någon av de 107 kommunerna med bostadsbrist. Störst brist råder det på små och medelstora hyresbostäder, men inte sällan saknas även ett tillräckligt utbud av andra boendeformer. Bostadsbristen fortsätter att vara ett allvarligt och överhängande problem trots att befolkningsstrukturen motverkar utvecklingen på många orter. Därtill finns det orter som har bostadsbrist samtidigt som det finns tomma lägenheter i kommunen (exempelvis därför att bostäderna ligger på "fel plats" i förhållande till arbetsplatser, eller därför att bostäderna är av en typ som inte är särskilt efterfrågad).

De som enligt Boverket drabbas hårdast av den nuvarande situationen är ungdomar och äldre – ungdomar som vill flytta till något eget, och äldre som söker efter en mindre bostad när barnen flyttat hemifrån – men även barnfamiljer och familjer som flyttar till nya orter anses ibland vara särskilt utsatta.

### **Stockholm – värst i klassen**

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB meddelar via sin hemsida att det står drygt 86 000 personer i deras bostadskö. Via samma hemsida meddelas att det från årsskiftet till och med den 14 maj förmedlats 1 474 lägenheter.<sup>9</sup> Man kan lätt förstå, då man studerar dessa siffror, att människor i många fall är desperata och gör vad som helst för att få en bostad.

---

<sup>7</sup> Se Zaudy, David, *Insiders – En rapport om vissa förhållanden på Stockholms bostadsmarknad* (2002), [www.radda-hyresratten.nu](http://www.radda-hyresratten.nu).

<sup>8</sup> Pressmeddelande från Boverket 2004-04-05, "Kraftig ökning av bostadsbristen i Skåne", [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

<sup>9</sup> [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se) (2004-05-14)

Det visar sig också att många faktiskt går långt för att skaffa sig en hyreslägenhet. Enligt en utredning gjord av Fastighetsägarförbundet omsätter den svarta marknaden bara i Stockholm 600 miljoner kronor per år. Man uppskattar också att närmare 7 500 lägenheter varje år byts i Stockholmsområdet – av dessa är mer än 40 procent olagliga byten (det vill säga byten där det utgår ersättning för överlåtelsen).<sup>10</sup>

### **Studenters bostadssituation**

Om bostadssituationen som sådan är allvarlig i landet som helhet så är den kanske som mest alarmerande på de större studieorterna.

Enligt Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) stod 37 372 studenter i kö för att få en studentbostad den 31 december 2002.<sup>11</sup> Stockholms Studentkårers Centralorganisation (SSCO) visar i en undersökning att var tredje student i Stockholm har fått tag på sin bostad genom kontakter. Endast sex procent har fått den genom bostadsförmedlingen. I samma undersökning konstaterar man att knappt 17 procent av studenterna bor i en studentbostad.<sup>12</sup>

Situationen i Stockholm är på intet sätt unik. I Sveriges Förenade Studentkårers (SFS) bostadsrapport från hösten 2003 tecknas en mycket dystert bild av bostadssituationen för landets studenter. Även då hänsyn tas till att inte alla som står i bostadskö verkligen behöver en bostad, uppskattas behovet till sammanlagt runt 45 000 studentbostäder på de sex största studieorterna<sup>13</sup>, vilket är dubbelt så många som det nuvarande totala utbudet i städerna. På dessa orter finns 97 procent av alla bostadssökande studenter, men bara 69 procent av landets studentbostäder.

Även om det är få studieorter som står helt problemfria, är ändå förhållandena på de medelstora och mindre studieorterna inte lika alarmerande. Eskilstuna, Västerås och Gävle är exempel på medelstora orter där det i stort sett råder balans på bostadsmarknaden för studenter. Men det finns också exempel på studieorter med klart oroande tendenser i detta hänseende. Malmö är ett sådant exempel. Där saknas omkring 1 500 studentbostäder, och Malmö följer därför en trend som annars bara brukar finnas på de större studieorterna, nämligen att studenter tvingas tacka nej till utbildningar på grund av att de inte lyckas hitta någon bostad.

SFS har i sin rapport även undersökt planerade nybyggen av studentbostäder. Den enda orten med stora behov där nybyggen av någon betydande proportion planeras är i Göteborg. Där kommer det att byggas runt 600 bostäder fram till år 2005, en ökning av det totala beståndet med 10 procent årligen. Trots detta täcker de nybyggnationerna bara mellan 15 och 20 procent av det uppskattade behovet.

På samtliga andra orter med stora behov är läget betydligt dystrare. För Uppsalas del visar prognoser från SFS att det knappt kommer att byggas några bostäder alls. Situationen är densamma i Lund och Umeå, medan det kommer att byggas ett mindre antal bostäder på de övriga större orterna.

---

<sup>10</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/system/article/article.asp?articleId=5476&orgId=0>

<sup>11</sup> SSSB:s årsredovisning 2002.

<sup>12</sup> SSCO:s bostadsundersökning, [www.scco.se](http://www.scco.se).

<sup>13</sup> Göteborg, Linköping, Lund, Stockholm, Umeå och Uppsala.

Konsekvenserna av bristen på bostäder och de obefintliga nybyggnationerna är inte överraskande. Kötiderna för de existerande studentbostäderna har för länge sedan lämnat rimlighetens gränser.

I Göteborg varierar kötiden mellan nio och 26 månader för ett rum i korridor, och för en lägenhet mellan tio och 45 månader. I Uppsala är den genomsnittliga kötiden för ett rum i korridor 14 månader och för en lägenhet mellan 18 och 60 månader. Kötiderna i Lund utmärker sig genom att de försämrats under de senaste åren. Där är kötiden för ett korridorsrum i dag i genomsnitt sju månader och för en lägenhet 15 till 24 månader.

Situationen i Stockholm är mer svårtolkad beroende på en större geografisk spridning och ett större antal aktörer. Av statistik från SFS framgår att kötiden för ett rum i korridor varierar mellan fyra och 49 månader och för en lägenhet mellan tio och 68 månader.

I Linköping, som är den större studieort där det ser som ljusast ut, får studenterna ändå vänta i nästan en termin, fyra månader, på ett rum i korridor. Väntetiden för en lägenhet är mellan åtta och elva månader.

I snitt utgör kostnaden för skatt 65 procent av den totala kostnaden för en studentbostad i storstadsområdena. I Sverige är det krav på att alla nyproducerade lägenheter anpassas för rullstolsbundna och andra funktionshindrade. Detta krav gäller också nyproducerade studentlägenheter. En studentbostad som byggs enligt gällande normer och regler blir således ca 24 kvm stor vilket i sammanhanget är onödigt stort och dyrt.

Kostnaden för varje enskild lägenhet skulle minska och möjligheten att få in fler lägenheter i samme hus skulle öka markant om tillgänglighetskraven slopades. Genom att bygga en lägenhet på 18 kvm i stället för 24 kvm kan man minska kostnaden från 4 000 kronor till 3 000 kronor per månad. För en student kan 1 000 kronor per månad vara av väldigt stor betydelse.<sup>14</sup>

### Vad är problemet?

Staten och dess representanter agerar ofta som små barn, och sällan är detta så uppenbart som när det gäller bostadsmarknaden. Det är alltid någon annans fel då en olycklig situation uppstår. Staten kunde inte hjälpa att det blev som det blev och har definitivt inget att göra med utfallet. När Boverkets chef Ines Uusmann skall förklara varför det byggs så lite hyresbostäder trots en stor efterfrågan, är det ständigt de privata aktörerna på marknaden som får bära hundhuvudet. Staten och Boverket nämns oftast inte ens i problemformuleringen, trots sitt enorma inflytande. Det är privata karteller som går samman och driver upp priserna på nybyggande, får vi veta, liksom att felet ligger hos de privata aktörer som enbart vill bygga där det är som mest lönsamt.

I själva verket har staten ett mycket stort inflytande över byggandet i Sverige. En seriös analys av varför det inte byggs mer än vad det gör, måste utgå från vad som skiljer bostadsmarknaden från andra varu- och tjänstemarknader där det inte uppstår obalans mellan tillgång och efterfrågan. På en fri marknad är en efterfrågan på en viss produkt en möjlighet för en producent att tjäna pengar genom att tillhandahålla den vara eller tjänst som efterfrågas.

Så sker inte på bostadsmarknaden, eller endast i väldigt liten omfattning. Frågan är varför?

---

<sup>14</sup> SSCO, *Studentbostäder i studentstörstäder – Bostadsbrist och studentbostadskris – utredning och förslag till åtgärder*, 2002-09-12, <http://www.ssko.se/pdfs/studentbostadsutr.pdf>.

Ann-Christine Svärd, vd för fastighetsägarna i Sverige, har pekat på tre skillnader mellan bostadsmarknaden och andra fungerande marknader i Sverige. Det handlar för det första om skattetrycket, som straffar nybyggandet betydligt hårdare än många andra verksamheter. För det andra kringskär olika regleringar, inte minst hyresregleringarna, kraftigt bygg- och fastighetsbolagens möjligheter att få ekonomi i nya projekt. För det tredje skapar en vildvuxen flora av statliga ingrepp, bland annat subventioner, en ryckighet och osäkerhet på byggmarknaden som gör villkoren för nybyggen mycket oförutsägbara.<sup>15</sup>

### **Båd' stat och lagar oss förtrycka...**

Den lagstiftning och det regelverk som omgärdar byggandet i Sverige utgör en snårskog som det kräver mycket möda att forcera. Det är med andra ord en så gott som omöjlig uppgift att i denna rapport försöka teckna en uttömmande bild av de hinder som måste passeras för den som på något sätt vill försöka bidra till att lösa bostadsproblematiken i Sverige.

Ett urval exempel torde hur som helst kunna illustrera det akuta behov av en ordentlig röjning i djungeln som behövs.

#### Plan- och bygglagen

Den mest omfattande lagstiftning som reglerar bostadsproduktionen i Sverige är Plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL (8 kap 1§ 1st) krävs bygglov för att uppföra byggnader, göra tillbyggnader eller ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål. Bygglov krävs även för ändringar av byggnader som innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

Vad som är en byggnad slås inte fast i PBL, men det finns en väl utarbetad praxis som inte på något sätt nöjer sig med den intuitiva definitionen av vad en byggnad är (lämpligtvis en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och är så stor att människor kan uppehålla sig i den). Enligt praxis är en byggnad även ”hydda, kiosk, lekstuga, transformatorbyggnad, öppen paviljong och långtidsuppställt tält för mötesverksamhet”, den behöver inte ha väggar men däremot tak. En byggnad behöver vidare inte ha någon minsta storlek, utan en hundkoja, ett vindskydd, en lappkåta eller utrymmet under en barnsimbassäng stående på ben räknas även de som byggnader och omfattas av PBL.

Några gränser för vilka aktiviteter eller konstruktioner som staten skall vinna inflytande över finns med andra ord knappast. Oavsett situation, rimlighet eller omfattning vill staten ha inflytande.

#### Byggnadsnämnderna

Det finns många politiska instanser som skall tycka till när det skall byggas. Ett av den offentliga hydrans huvuden som har mest att säga till om i detta fall är de kommunala byggnadsnämnderna. Politiker av olika kulör i dessa nämnder har goda möjligheter att kasta grus i maskineriet när någon vill försöka åtgärda bostadsbrister eller andra bostadsrelaterade problem.

#### Översiktsplanerna

Lagstiftning som sätter käppar i hjulet för nybyggen och därmed försvårar, fördyrar och fördröjer är en sak. Men lagstiftning som direkt och fullständigt förhindrar byggen finns

---

<sup>15</sup> DN Debatt 2003-08-15.

också. De kommunala översikts- och detaljplanerna fungerar i någon mening på det sättet. De stadfäster hur politikerna vill att städerna skall utvecklas.

Vart skall eventuell nybyggnation tillåtas? Vad skall nya och befintliga byggnader användas till? Hur skall de se ut? Vilken mark skall användas till vad? Och så vidare. På så gott som varje tänkbart område slår makthavarna fast hur saker skall skötas. Möjligheterna till inflytande för andra aktörer – till exempel medborgare, potentiella hyresgäster eller byggherrar – minimeras effektivt.

#### Hyresregleringarna

Inte några andra varor eller tjänster är så prisreglerade som hyrorna. På många orter innebär hyresregleringen att fastighetsägare som vill bygga nytt inte får ta ut den hyra som krävs för att investeringen skall vara ekonomiskt försvarbar. Hyresmarknadens organisationer – Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och allmännyttans samarbetsorgan Sabo – är eniga om att hyreslagstiftningen måste ändras för att få bort detta missförhållande.

#### Skatter och subventioner

Vad beträffar hyresgästernas skattebelastning kan konsumtion av hyresbostäder och investeringar i hyresfastigheter sägas skilja sig från annan konsumtion och andra typer av investeringar på tre sätt: fastighetsskatt, energiskatt och moms.

Fastighetsskatten svarar, enligt Fastighetsägarnas beräkningar, för i genomsnitt cirka fem procent av hyran. Energiskatten uppgår till omkring 3,6 procent. Den stora belastningen uppstår på grund av moms. Eftersom hyror inte är momsbelagda har fastighetsägarna inte möjlighet att dra av moms, utan den måste i stället övervältras på hyresgästen. Det samma gäller för byggmomsen, som utgör ett påslag på hela 25 procent.

Skattebelastningen på hyresboende är cirka 24 procent i kommunala bostadsföretag. I privata bostadsbolag, med vinstkrav, blir den sammanlagda beskattningen omkring 30 procent.

I snårskogen av statlig interventionism hittar vi också olika subventioner. De driver inte bara upp produktionskostnaderna, utan skapar också grogrund för de kartellbildningar som upptäckts i byggbranschen. Dessutom skapar de en ryckighet som leder till osäkerhet om vilka ekonomiska förutsättningar som egentligen gäller för att bygga och hyra ut bostäder.

Ett exempel på det sistnämnda kunde noteras i valrörelsen 2002, då socialdemokraterna lovade att slopa byggmomsen. Det var en signal till fastighetsägare att vänta med byggandet för att få bättre villkor senare. Resultatet blev att bostadsbyggandet föll dramatiskt i slutet av 2002. Byggandet lär inte komma igång förrän projekten ritats om för att passa de nya villkor som politikerna levererat.

## IV. Politik när den är som sämst

*Näst bombningar är hyresregleringar  
det säkraste sättet att förstöra en stad.  
– Assar Lindbeck*

Skälen till att det alls finns något sådant som bostadspolitik är en obefogad misstro mot marknadens mekanismer, en politisk vilja att förbättra väljarnas levnadsvillkor (för att på så

sätt vinna deras röster) samt en byråkratisk strävan att få styra samhället in i minsta detalj. Något bra skäl finns med andra ord inte.

Det kanske främsta skälet till att bostadspolitiken omedelbart bör avvecklas är dess bedrövliga oförmåga att leva upp till sin egen, socialdemokratiskt formulerade, *raison d'être*. Det är kristallklart efter decennier av experiment att politiker är usla på att planera marknaden för bostäder. Som vi skall se senare i rapporten är marknaden överlägsen. De städer som saknar hyresregleringar, exempelvis Bryssel, har inga problem att tillgodose alla invånares behov av bostäder. Där skatterna på byggande är lägre byggs det mer, och där det saknas politiska skönhetsråd blir byggnaderna dessutom vackrare och stadsbilden mer spännande och varierad.

”Fortfarande är det en fruktansvärt dålig nybyggnation”, konstaterar ekonomiprofessorn Sven Rydenfelt då han intervjuas av *Svensk Linje*.<sup>16</sup> ”Och så skyller man på byggföretagen för att de har karteller och att de skörtar upp priser. Ja, där kan de hålla på att skälla. Det blir ju inga nya lägenheter av det. Det är ju så, det visar all erfarenhet, att får byggföretagen verka på en normal marknad där det finns lönsamhet så vill de inget hellre än att bygga bostäder. Men inte ens moderaterna vågar knysta om hyresregleringar i den form vi har i dag. Därför byggs det fortfarande väldigt dåligt. Det som lönar sig att bygga är ju bostadsrätter – för där finns ju en fri marknad.”

Vad Rydenfelt syftar på är de hyresregleringar som behandlats tidigare i rapporten. Man behöver inte vara Wittgenstein för att begripa vad som händer när bruksvärdessystemet kombineras med världens högsta skatter på byggande. Några nya hyreslägenheter byggs inte. I stället byggs moderna, luxuösa bostadsrätter. Bostadsrätter får man nämligen fortfarande tjäna pengar på.

Den som förespråkar politisk styrning av bostadsmarknaden för att politiker är bättre lämpade att styra bostadsbyggandet måste vara full eller ordentligt enfaldig.

### Den goda viljan

Inte heller kan man med äran i behåll påstå att den politiska styrningen förbättrar medborgarnas levnadsvillkor. Även om man bortser från problemen att alls hitta någon bostad i någon av landets större städer, där de flesta nya jobb skapas, står anhängaren av en politikerstyrd bostadsmarknad där med lång näsa. De bostäder som klarar sig igenom byggbyråkratin och faktiskt byggs är ofta hemska skapelser. Betongesteterna från sextiotalets politikcirkus har fått kulturminnesmärka sina avskyvärda miljonprogram, så att de inte jämnas med marken för att ge plats åt mer människovänliga bostadsområden.

Hyresregleringarna och bruksvärdessystemet, som syftar till att motverka att städer segregeras, är också pinsamma misslyckanden – i synnerhet i Stockholm. I stället för att göra det möjligt för både fattig och rik att bo i innerstaden, har systemen drivit fram två intressanta effekter.

Den första är hamstringen av hyreskontrakt. Ingen är dum nog att släppa ett hyreskontrakt i innerstaden, utan man flyttar i stället till en billigare lägenhet i förorten, hyr ut sin lägenhet i andra hand och lever gott på pengar från ungdomar som saknar kontakter och pengar att köpa bostadsrätt för. Till sist har bara den med avsevärda ekonomiska resurser eller kontakter (helst politiska) möjlighet att komma över hyreskontrakt i stadens attraktiva delar.

---

<sup>16</sup> ”Ljuset från Lund: Svensk Linje har träffat Sven Rydenfelt”, *Svensk Linje* 2-3 2002 (<http://www.svensklinje.com/2-3-2002/intervjuv.htm>).

En effekt av systemet som knappast kan ha föresvävat regleringsapologeterna som drev fram det, är att låginkomsttagare subventionerar höginkomsttagares boende. En gammal hyreslägenhet i dyra Östermalm i Stockholm är billigare än en motsvarande nybyggd lägenhet i en bråkig förort. Eftersom attraktiva hyreskontrakt hålls inom släkten eller säljs dyrt på den svarta marknaden, tvingas låginkomsttagare alltså ut i förorten, och får dessutom subventionera den som sitter på ett hyreskontrakt på Östermalm.

Med marknadshyror skulle låginkomsttagare inte längre behöva subventionera de rikas boende. En undersökning som Stockholms kommunala bostadsbolag genomfört visar att månadshyran för en genomsnittlig lägenhet på 70 kvadratmeter belägen på attraktiva Kungsholmen i centrala delarna av stan skulle öka från 4 200 kronor till 8 000 om marknadshyror infördes. En motsvarande lägenhet i den inte riktigt lika attraktiva förorten Akalla skulle samtidigt sjunka från 3 800 till 3 100 kronor per månad.<sup>17</sup> Skillnaden är de fattigas subvention av de rika. Samma sak gäller i andra städer, om än med mindre tydlig kontrast.

”Jag brukar säga att det värsta som kan hända en människa med tunn plånbok är en reglerad marknad”, konstaterar Sven Rydenfelt. ”När det i dag blir en lägenhet ledig finns det en kö på hundratals människor som vill hyra. Fastighetsägaren kan välja och vraka bland hyresgäster och han väljer givetvis den som kan betala, som har en god ekonomi. Då får de med tunna plånböcker aldrig någon lägenhet. Sedan har vi det som alltid inträffar på en marknad med brist, att det skapas en svart marknad där de med tjocka plånböcker alltid kan ta sig fram. Både för att de har tjocka plånböcker och dessutom för att de har ett helt annat socialt nätverk.”<sup>18</sup>

Den andra effekten, förutom den gigantiska svarta marknaden med hyreskontrakt, är omvandlingen från hyreslägenheter till bostadsrätter. De lyckliga som kommit över ett hyreskontrakt, genom att ha bott på samma ställe i ett halvt sekel, ärvt ett hyreskontrakt eller köpt det på den svarta marknaden, ser förstås gärna att huset omvandlas till bostadsrättsförening. När de fått köpa sin lägenhet slipper de sälja den på den svarta marknaden; de omfattas av samma rättsstat som alla andra.

Vill ägaren av en bostadsrätt hyra ut sin lägenhet i andra hand är hon visserligen bunden av de underliga regleringarna. Systemets inneboende bisarrhet blev extra tydligt i vintras, då den blivande kommunistledaren Lars Ohly stämde sin hyresvärd och krävde tillbaka mer än hälften av den hyra de kommit överens om.<sup>19</sup>

Ohly hade hyrt en bostadsrätt på Södermalm i Stockholms innerstad av en helt vanlig person som skulle bo utomlands under ett år. De kom överens om en hyra på 7 400 i månaden. En motsvarande hyresrätt i samma område hade kostat kring 6 500 kronor i månaden, men i gengäld var lägenheten som Ohly hyrde möblerad. När året hade gått stämde Ohly sin värd i Hyresnämnden och krävde tillbaka 52 000 kronor. I själva verket tyckte han tydligen att 3 500

---

<sup>17</sup> Norberg, Johan, ”Bygg en bostadsmarknad!”  
(<http://www.frihetsfronten.pp.se/Frihetsfronten/ideologi/ideas/bostad/bygg.html>)

<sup>18</sup> ”Ljuset från Lund: Svensk Linje har träffat Sven Rydenfelt”, *Svensk Linje* 2-3 2002  
(<http://www.svensklinje.com/2-3-2002/intervjuv.htm>).

<sup>19</sup> Lars Ohlys bostadsaffär beskrevs i Aftonbladet den 22 januari 2004.  
[<http://www.aftonbladet.se/vss/bostad/story/0,2789,422414,00.html>] Hyresnämnden har ännu inte tagit upp fallet till behandling.

kronor var en rimlig hyra, trots att han inte klagat på hyran under tiden då han bodde i lägenheten. ”Det är precis så här man ska gå till väga”, förklarade Ohly. ”Man ska skriva kontrakt. Man ska hyra. Och sedan ska man klaga i efterhand.”

I storstädernas populära kvarter bor välbeställda i bostadsrätt eller i svindyra andra- och tredjehandslägenheter, samtidigt som låginkomsttagarna i förorten ruinerar av sin lägenhets artificiella bruksvärde. Den positiva effekten är kanske att fler människor fått köpa sin bostad och blivit mer benägna att bry sig om statsfinansiella fluktuationer, räntor och egendomsskatter. Men möjligheten att hyra i stället för att äga förbehålls ett slags hyresadel där hyreskontrakt flyter nedåt i släktens arvskedja, och de som vågar sig ut på den svarta marknaden för att utan rättsstatens skydd lägga hundratusentals kronor på svartkontrakt. Och det var av allt att döma inte det som samhällsingenjörerna på vänsterkanten hade tänkt sig att regleringsivern skulle leda till. För väljarna i förorten, som många gånger saknar utbildning och förmåga att lobba för sin sak, blir förlusten i samhällslotteriet tung.

### **Planbyråkratens sanndröm**

På ett område har utvecklingen givit precis det resultat som eftersträvats. De kommunala detaljplanernas monopol på att bestämma huruvida någon får bygga en bostad eller butik har visat sig effektiva. När tyska matvarukedjan Lidl ville etablera sig i Sverige, med skärpt konkurrens och lägre livsmedelspriser för konsumenten som effekt, började politiker – i huvudsak av röd eller grön kulör – att obstruera.

Det är egendomligt, eftersom politikerna borde vara för att konsumenterna, alltså väljarna, skall få billigare mat. Ica och Coop är duktiga på att köpa politiskt skydd. ”Som bekant är det ju med monopol som med små, skrikande barn: man tycker inte om dem, tills man får ett eget”, som Johan Norberg konstaterat.<sup>20</sup>

I Karlstad ville Lidl etablera sig i det expansiva området Välsviken, i närheten av universitetet. Men kommunen sade nej, med anledning av den planerade byggnadens utseende (ett av skälen till att företaget lyckas hålla låga priser är att dess butiker produceras centralt och sätts ihop på plats, vilket gör att alla Lidl-varuhus ser likadana ut). Kommunen har bestämt att alla hus i området skall vara enhetliga, och i den planeringshetsen föll inte Lidl-varuhusets utseende i god jord.

I Jönköping förklarade kommunalrådet Per Larsson (s) att tanken på en Lidl-butik i kommunen var ”motbjudande”, eftersom byggnaden inte passade in i stadsbilden. Dessutom hade företaget fräckheten att vilja bygga sin butik på ett ställe där många människor passerade, men där det redan fanns en livsmedelsbutik. Larsson förklarade: ”Kommunen måste ha rätt att bestämma var butikerna ska ligga. Vi vill ha butiker på platser där det är underförsörjt på service.”

Per Larssons strävan efter att styra sin kommun in i minsta detalj kostade i fallet Lidl kommuninvånarna tusentals kronor per år i ökade matkostnader. Samma typ av resonemang på bostadsområdet leder i vissa kommuner till långa köer, svartabörsaffärer och bostadsbrist, och i andra kommuner till att lägenheter står tomma och får rivas.

De flesta studenter som någon gång varit i Lund känner till studentområdet Delphi. Trots sitt trista läge i stadens norra utkant är det ett populärt studentområde med drygt tusen invånare.

---

<sup>20</sup> Norberg, Johan, ”Skapande eller bevakande Sverige?”,(smedjan.com, 2004-01-22).

Tanken var ursprungligen att byggnaderna skulle vara åtta våningar höga, men det passade inte kommunens skönhetsprästerskap. Tydligt är det bättre att studenterna bor i tält i Lundagård, den lilla park som ironiskt nog är beläget just utanför det hus där universitetets studentbostadsbolag AF Bostäder har sitt kontor.

Stockholm bjuder ett liknande exempel. Över Södermalm i Stockholm tornar det nybyggda Södertorn upp sig. Tornet skulle, liksom lundabunkern Delphi, ursprungligen varit dubbelt så högt. Smakdomarna i Stockholms stads skönhetsråd gav emellertid andra order och husplanerna fick huggas ned till hälften, varför arkitekten till sist vägrade att associeras med det färdiga huset. Under tiden står 93 000 människor i bostadskö i Stockholm. Ingen av politikerna i skönhetsrådet, kan man gissa.

Ett av de stora problemen på bostadsområdet är den insider/outsider-problematik som skapats. Den som är inne i systemet är benägen att hålla systemet så låst som möjligt, något som blir bekymmersamt när politiker utan kompass röstas fram till viktiga förtroendeuppdrag. För att komma tillrätta med den sönderreglerade bostadspolitikerna krävs därför – av detta och av en rad andra skäl – ett Alexanderhugg. Att anpassa procentsatser upp och ned räcker inte, utan hela politikområdet måste avskaffas. Ett sådant beslut skulle emellertid förutsätta politiker med både ryggrad och ideologisk kompass, varför en rimlig gissning är att studenterna även i fortsättningen nog får hålla tillgodo med att bo i tält eller hemma på välvilliga kamraters soffor.

## V. Utländska exempel: Oslo och Bryssel

I Sverige är rädslan stor att marknaden just när det gäller bostäder betyder dyrare och sämre bostäder – trots att marknadsanpassning normalt sett brukar innebära billigare och bättre.

Det finns två goda exempel som visar att det är irrationellt att vara rädd för så kallade marknadshyror. I Bryssel och Oslo finns väl fungerade bostadsmarknader och till skillnad från i Stockholm finns det gott om bostäder att tillgå. En normal dag erbjuds mellan två och tre hundra förstahandskontrakt i Aftenposten<sup>21</sup>, och vid en sökning på Internet efter lägenheter i Bryssel finner man på en ordinär söksida vanligtvis 2 000-2 500 lägenheter (möblerade och omöblerade) utannonserade.<sup>22</sup>

I Bryssel är det verkligen köparnas marknad och endast den egna kräsenheten avgör hur lång tid det tar att finna en lägenhet. Några regler och normer som likriktar och hindrar finns egentligen inte. Den belgiska bostadspolitikerna består av en lag som stipulerar standardiserade hyreskontrakt.

Kontraktstiden är nio år, under vilka hyran endast får justeras enligt indexparagrafer. Uppsägningstiden för hyresgästen är under det första året tre månader, året därpå två månader, och efter tre år en månad. Hyresvärden saknar uppsägningsrätt – med två uppenbara undantag:

1. Om hyresgästen bryter mot avtalet – vandaliserar, underlåter att betala hyran, etc.
2. Om hyresvärden själv önskar disponera bostaden, då uppsägningstiden är sex månader och förenad med skadeståndsparagrafer.

---

<sup>21</sup> Bryntesson, Bodil, *Lär av Norge, Göran!* (2002), s 7.

<sup>22</sup> Sökning gjord på [www.vlan.be](http://www.vlan.be).

Hyresvärden i Bryssel gör normalt inga kontroller av den nye hyresgästens sociala bakgrund, arbete och inkomstförhållanden. Två villkor som ingår i det standardiserade hyreskontraktet löser dessa problem. Hyresgästen måste dels försäkra bostaden dels också lämna en bankgaranti eller deponera tre månadshyror på särskilt konto. Depositionen återfår man när hyresförhållandet avslutas och man gemensamt synat lägenheten och kommit överens om att skiljas åt. Om hyran inte betalas fungerar ju de tre månadsdepositionerna som en kompensation.<sup>23</sup>

Prismekanismen fungerar fullt ut vilket innebär att hyran beror på lägenhetens storlek, läge och kvalitet. Detta innebär naturligtvis att det blir dyrare att hyra en våning på 100 kvadratmeter på Grand Place än om man kommit över en hyresreglerad våning vid Östermalmstorg.

Å andra sidan, om man blickar till Oslo för ett ögonblick, var snitthyran där per kvadratmeter och år omräknat till svensk valuta 1 911 kronor. Detta skall jämföras med den genomsnittliga kvadratmeterhyran på andrahandsmarknaden i Stockholm som samtidigt låg på 2 368 kronor. Det är också värt att notera att snittlönen i Norge låg närmare 6 000 kronor per månad högre än den svenska vid samma tidpunkt och den norska valutan är starkare än den svenska.<sup>24</sup>

En avreglering av hyresmarknaden i Stockholm skulle således betyda att vissa skulle komma att behöva betala mer än vad de gör i dag, men detta gäller bara den förhållandevis lilla klick privilegierade som lyckats förvärva ett förstahandskontrakt i innerstaden. Av allt att döma existerar inte de överpriser vi ser på andrahandsmarknaden i Stockholm i dag i Bryssel och Oslo. Klart är att varken Oslos eller Bryssels innerstäder blivit några överklassghetton.

Majoriteten av Norges hyresbestånd är sedan krigsslutet avreglerat. I Norge är det dessutom vanligare att äga sin egen bostad. 76 procent av bostadsbeståndet i Norge är ägande- och borätter. Samma siffra i Sverige stannar på 57 procent. Därtill kan man jämföra olika typer av understöd och bidrag till boende och byggande i de båda länderna. Den svenska staten bidrar med 2,2 procent av BNP. Samma siffra i Norge stannar på 0,9 procent.<sup>25</sup>

Av tradition skiljer sig dessutom normmännens syn på boende från svenskarnas. Som vuxen är det mer eller mindre självklart att man ska äga sin egen bostad i Norge. De flesta lämnar också innerstaden då de blivit etablerade, skaffat familj och så vidare. Hyresboendet ses i Norge mer som en övergångsfas, en boendeform för studenter och ungdomar som håller på att etablera sig på arbetsmarknaden.

I Sverige är omsättningstiden på ett förstahandskontrakt närmare 100 år. Omsättningstiden på andrahandsmarknaden är i sin tur väldigt korta – normalt inte mer än tre till sex månader. I Norge finns det i stort sett ingen som pratar om en första- och andrahandsmarknad. Det finns ingen motsvarighet till besittningsskydd och lagen påbjuder en garanterad minimitid för uthyrning. Denna lag har dock ingen direkt inverkan på den reella hyresperioden. I Norge förhandlas dessutom hyran mellan bostadens ägare och hyresgästen.<sup>26</sup>

Avslutningsvis kan man också konstatera att bostadsdebatten skiljer sig markant åt i Sverige och Norge. För det första har den norska debatten ett starkt fokus på ungdomar. Gemensamt för både politiker, Huseierförbundet och hyresgästföreningen är att de prioriterar att göra det lättare för unga att köpa en egen bostad. Till skillnad från de svenska politikerna och den

---

<sup>23</sup> Heister, Per, "Bostäder istället för bostadspolitik", *Svensk Tidskrift nr 5-6, 2000*.

<sup>24</sup> Samtliga siffror i det norska exemplet är hämtade från Bryntesson (2002), s 8.

<sup>25</sup> Samtliga siffror avser år 2001 och är hämtade från NOU 2002:2, Nord 2001:2, Aftenposten och SCB.

<sup>26</sup> Bryntesson, Bodil (2002), s 5ff.

svenska hyresgästföreningen arbetar de norska motsvarigheterna dessutom för att förenkla byråkratin kring byggandet.

## VI. Avslutning

Hösten 2003 inträffade något besynnerligt. Hyresgästföreningen Region Stockholm presenterade tillsammans med Fastighetsägarna i Stockholm och de så kallade allmännyttiga bostadsbolagen ett förslag till reformering av hyresregleringen i Stockholm. De tre parterna hade kommit överens om att den heliga ko som kallas för bruksvärdessystemet åtminstone till viss del borde slaktas.

Enligt förslaget skulle fler faktorer än i dag tillåtas styra hyran. Exempelvis läget. Den trehövdade förslagsställargruppen menade att ett områdes attraktivitet borde tillåtas få större påverkan på hyran än vad som är fallet i dag.

Att hyresgästlobbyn i Stockholm kunde delta i en grupp som formulerade ett förslag som detta förvånade somliga men upprörde desto fler. Närmare bestämt kunde icke oansenliga delar av den övriga hyresgästlobbyn konstatera att förslaget i sin förlängning skulle leda till en öppning för marknadsbaserade hyror.

Hyresgästföreningens förbundsordförande Barbro Engman tolkade emellertid förslaget som att bruksvärdessystemet skulle stärkas: ”Att inte genomföra [en översyn av hyror] är att ge anhängarna av marknadshyror goda argument. Utan översynen är risken för marknadshyror stor.”<sup>27</sup>

Bilden av reformförslaget var alltså delad. Men oavsett tolkning handlade reformförslaget till etthundra procent om en försiktig modulering av det befintliga regleringssystem som aldrig kommer att producera annat än rader av offentliganställda bostadsförmedlare, oändliga bostadsköer och omfattande svarta marknader.

Som vi beskrivit i denna rapport står källan till den sönderkraschade hyresmarknaden att finna i politiska beslut och en obändig politisk vilja att lägga sig i varje moment i tillvaron. Hyresmarknaden behöver vad som helst utom politik, ty det förhåller sig på det sätt som både empiri och teori visat:

*Mycket politik – lite bostäder*

*Lite politik – mycket bostäder*

---

<sup>27</sup> Pressmeddelande 2003-09-09 från Hyresgästföreningen.