





MILJONPROGRAMMET ÅTER PÅ TAPETEN

"EN GOD BOSTAD FÖR ALLA". SÅ LÖD MOTTOT FÖR DE EN MILJON BOSTÄDER SOM SKULLE LÖSA **1960-TALETS STORA POLITISKA DEBATT: BOSTADSKRISEN**. EN DEBATT INTE HELT UTAN PARALLELLER TILL IDAG. URBANISERING, PRIVATISERING, BOSTADSBRIST, ETT BYGGGANDE SOM BARA MÅSTE GÅ SNABBARE – KÄNNER DU IGEN DIG?

MARIA NORDLANDER | maria.nordlander@fastighetsnytt.se

I början av 1960-talet mötte statsminister Tage Erlander ett ungt par i en tv-debatt. De frågade honom hur de skulle göra för att få en bostad i Stockholm. "Ställ er i bostadskön" löd svaret. Det väckte stark kritik. Folket insåg att landet befann sig i en ohållbar situation. Kritiken låg till grund för att Socialdemokraternas partikongress 1964 antog ett förslag om att bygga en miljon bostäder i Sverige under de kommande tio åren – det så kallade miljonprogrammet. Miljonprogrammet började dock inte från noll, som man kanske kan tro. Byggandet hade ökat successivt fram till 60-talet. När miljonprogrammet antogs var byggtakten redan uppe i 60-70 000 bostäder om året.

Det räckte dock inte. Folk flyttade in till städerna i mycket högre takt än byggandet.

– Staten insåg att det krävdes mer subventioner, men också en ökad standardisering av vad vi skulle bygga, säger Erik Stenberg som forskar om miljonprogrammet, som är arkitekt och lärare på KTH. Visst var det en kraftansträngning att komma upp till 100 000 bostäder om året, men man var redan på väg åt det hållet. Man införde ett system av både morot och piska. Staten belönade ökad industrialisering. Byggede bolagen 1 000 lägenheter eller fler fick man extra stöd i form av subventionerade lån.

Barn som leker i kvarteret Lillinge i Tensta, 1971. Foto: Lennart af Petersens/Stockholms stadsmuseums arkiv.
Obs! Bilden är redigerad.

Målet nåddes. 1974 hade man byggt över 100 000 bostäder om året – över en miljon bostäder hade byggts på tio år.

Men, 'The Times They Are a-Changing'. Oljekriser, varvskriser, studentrevolter och ockupationer av kårhus – urbaniseringen stannade av. Plötsligt fanns det istället ett överskott på lägenheter.

– Produktionen av bostäder dök till mindre än 20 000 om året, och där har det legat och skvalpat sedan dess. Företag gick i konkurs, folk gick i pension, bytte jobb och slutade jobba med bostadsbyggande, säger Erik Stenberg.

"OFFER FÖR DÅLIG SAMHÄLLSPANERING"

Även om miljonprogrammet löste den akuta bostadskrisen, har det sedan dess blivit något av ett skällsord i folkmun. Enformigt, rationellt, avhumaniserat, segregat. Artiklar från den tiden beskriver hur människor som flyttade in var "offer för dålig samhällspanering".

– Jag tror att man är rädd för att upprepa den enformighet som egentligen bärs upp av ryktet. Men om man säger till mig "vi ska inte återupprepa ett miljonprogram" – då förstår jag inte riktigt vad man menar, säger Erik Stenberg.

2014 byggdes 29 156 bostäder i Sverige. Boverkets senaste siffror säger att bostadsbyggandet måste öka till 70 000 nya bostäder om året – imorgon. Det är en betydligt större ökning i byggnadstakt än den som ägde rum under miljonprogramsepoken. Den snabba ökningen kommer göra att vi bygger sämre, enligt Erik Stenberg.

– Man kommer inte att bygga bättre, med högre kvalitet och fler. Man kommer att bygga sämre, billigare och mindre – hur bra är det jämfört med miljonprogrammet när man byggde fler, större och bättre? undrar Erik Stenberg.

– Jag tror att man måste börja tänka på vad flexibilitet och förnybarhet är i bostäder. Efter 20, 30 eller 40 år vet vi att ett hus måste byggas om. Vad har man kvar då? Den frågan ställs inte idag. Nu bygger man som om det ska se likadant ut i 60, 70 år – det tror inte jag på. Efter 40 år kommer tekniska system att vara uttjänta, och man

Erik Stenberg.



FOTO: MARIA NORDLANDER

måste göra något åt det. Samhället kommer att förändras och då står man där med hus i Hammarby Sjöstad, som har ingjutna rör, knasiga stomsystem, enstegsputsade fasader som kommer att vara astronomiskt dyra att bygga om, istället för de miljonprogramshus i många områden som är rationellt byggda, väldigt repetitiva och därför väldigt enkla att anpassa till dagens behov.

BEHÖVS MER FORSKNING

Bakom miljonprogrammet låg den stora bostadssociala utredningen. Mellan 1933

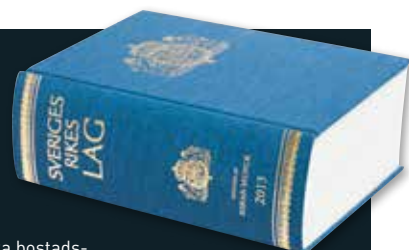
och 1945 inventerades de trångbodda, man mätte hur många soffor, stolar, sängar och barn som fanns, vilka som bodde och vilka behov de hade.

– Det blev ett statistiskt underlag som var otroligt dominant i att utforma den goda bostaden. Där tog det 20 år från statistik till byggd form. Man ökade bostadbyggnadstakten långsamt och byggde upp kunskap kring vad en bra bostad är för någonting och vad man behöver, med idén att ha man bra bostäder och bra boendemiljöer så får man medborgare som mår bättre, kan producera

SÅ SÄGER LAGEN

"Med allmännyttigt bostadsaktiebolag avses, enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte:

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget."



bättre och därmed kan välfärden öka, beskriver Erik Stenberg.

Bostadspolitiken utgjorde en viktig del i Socialdemokraternas efterkrigsprogram som fastställdes 1944. Byggandet skulle rationaliseras, tomtmark och hyreshus i städerna skulle överföras till kommunerna och staten skulle ge stöd åt allmännyttig produktion. Staten blev en aktiv bostadsaktör, där kommunerna var dess verktyg.

AFFÄRSMÄSSIGHET ELLER BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSANSVAR

Under den socialdemokratiska eran under det förra seklet fick de allmännyttiga bostadsbolagen en central roll i strävan efter en god bostad för alla. Historiker ser det som något av en kulmen på införandet av välfärdssamhället i Sverige – i form av bostadsbyggande. Genom högre välfärd för alla skulle även de sämst ställda få det bra.

Ungefär femtio procent av de bostäder som byggdes fram till 1974 var allmännyttiga. Som mest har allmännyttan utgjort en fjärdedel av bostadsbeståndet.

Idag bor ungefär en sjättedel av Sveriges befolkning i allmännyttiga bostäder.

I Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) lade man 2011 till en paragraf om affärsmässighet. "Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900)." "Trotset" i lagen refererar till den del i kommunallagen som säger att kommunala bolag inte får bedriva verksamhet i vinstsyfte.

Så – går det att kombinera affärsmässighet och kommunalt bostadsförsörjningsansvar? Frågan har stötts och blötts sedan lagen skrevs om. Vissa hävdar att ändringen är politisk och enbart gör det lättare för bolagen

att motivera utförsäljning av allmännyttan – andra menar att vinsten är nödvändig för att kunna genomföra det omfattande underhålls- och renoveringsbehov som finns i hundratusentals av allmännyttans bostäder.

RENOVERING OCH/ELLER HYRESHÖJNING

2010 kom en rapport som sa att 650 000 av alla lägenheter i miljonprogrammet behövde renoveras. Det skulle kosta drygt 650 miljarder kronor.

I regeringens höstbudget 2015 görs "den största bostadspolitiska satsningen på 20 år". Bland annat satsas en miljard om året fram till 2019 på upprustning och energieffektivisering av miljonprogramsområden.

– Det är ändå bara en bråkdel av det som behövs och som egentligen finns i omlopp, säger Erik Stenberg.

I Sverige betalas enligt Erik Stenberg tre till fyra miljarder kronor om året ut från de allmännyttiga bostadsbolagen till kommunerna. I Danmark finns det så kallade renoveringsfonder, dit bolag kontinuerligt be-



Tensta under uppbyggnad i februari 1969. Foto: Jonas Ferenius/Stockholms Stadsmuseums arkiv



Vill du träffa en förvaltningspartner med oändliga möjligheter?

Längtar du också ibland efter en förvaltningspartner som tänker lite mer som du. Som ser en större bild än bara fastigheter och funktioner, som väger in människor, miljön, framtiden och nya möjligheter i alla situationer. Som dessutom i grund och botten är ett kooperativt företag utan kortsiktiga krav på vinstmaximering. Då ska du titta lite närmare på Riksbyggen. Vi har allt du kan önska dig av en förvaltningspartner, vi löser det tekniska, det dagliga och det ekonomiska. Och vi gör det utifrån ett helhetsperspektiv.

Hur kan vår kooperativa syn med människan i centrum förbättra dina affärer? Svaret kanske du hittar på riksbyggen.se. Vi ses!

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.



Riksbyggen

Rum för hela livet

Nybyggda flerbostadshus i Farsta strand, skivhus vid Ullerudsbacken, 1963. Foto: Isidor Hellgren/Stockholms Stadsmuseums arkiv



Tensta under uppbyggnad i februari 1969. Foto: Jonas Ferenius/Stockholms Stadsmuseums arkiv



Farsta centrum byggs. Foto: Edvin Jernberg/Stockholms Stadsmuseums arkiv



talar in pengar som man sedan kan använda vid behov. Hur mycket det hade varit i en svensk motsvarighet om det sedan allmännyttans begynnelse hade sparats i en pott kan man bara föreställa sig.

– I Stockholms stad får stadskassan ett tillskott på cirka 700 miljoner om året från de kommunala bostadsbolagen. De pengar

na borde staden sedan se till att de går till renoveringar. Antingen nu eller senare. Men det har man inte gjort. Pengarna har använts för skola, vård eller något annat.

"SÅ LITE RENOVERINGAR SOM MÖJLIGT"

Värt att nämna är att skatteregler har ändrats på det vis att de kommunala bostadsbolagen inte får spara sina pengar, då de blir beskattningsbara.

– Därför har man utvecklat ett system där man hela tiden ligger på noll. Har man i Sverige gått med vinst så har man antingen betalat av på lån, amorterat eller lämnat vinsten till kommunen. Reglerna är ganska tydliga – man får inte spara till underhållsfonder. Det leder till massor med frågor om hur man ska finansiera den upprustning som behövs. I till exempel Botkyrka är 90 procent av bostäderna byggda under den här epoken. Hur ska man ha råd med det? Ja, man måste sälja en del. Så säljer man 1 000 lägenheter till en privat aktör.

Privata aktörer, "Utförsäljning av allmännyttan", lyxrenoveringar. "Kapitalet köper upp miljonprogrammet", "Varför ska vi betala för normalt underhåll?", "300 försökte men ingen kunde stoppa renovering"

– ett urval av alla de rubriker som skapats kring de omfattande renoveringarna som länge har varit föremål för debatt. Hur ska man då kombinera det stora renoveringsbehovet med ambitionen om en god bostad åt alla? De flesta allmännyttiga bolag har inte den kassa som behövs för att göra

omfattande renoveringen i hela sitt bestånd. Erik Stenberg menar att mycket grundas i hur man väljer att bokföra utlägg.

– Har man bokfört det som underhåll eller renovering? Räknas det som underhåll behöver inte hyrorna höjas lika mycket. Då kan de boende flytta tillbaka till en avsevärd standardhöjning, men inte en lika hög hyreshöjning.

PRIVAT ELLER KOMMUNALT

– DET ÄR FRÅGAN

Något som pekats ut som orsaken bakom de hyreshöjningar på 30, 40, 50, till och med 60 procent som förekommit i renoveringarnas spår är utförsäljningen av allmännyttan. Men vad är det egentligen för skillnad mellan de privata och de kommunala aktörerna? Svaren från representanter för båda sidorna är uppseendeväckande snarlika.

– Vi är långsiktiga. Det finns många privata bostadsföretag som säger sig vara långsiktiga men som inte visar det i handling. Men vi ÄR det. Vi är där för att stanna,

” Om det skulle bli en dipp igen så är vi där som den långsiktiga garanten för att vi ska ha en bra stad.

vi är kommunens verktyg för att bygga stad. Vi har inget alternativ, det är vårt uppdrag, säger Kicki Björklund, vd på det allmännyttiga Bostadsbolaget i Göteborg. Om du är privat fastighetsägare så är det jättebra just nu – alla vill köpa bostäder, därför att låneräntan är låg och avkastningen på bostadsinvesteringar är fruktansvärt bra just nu. Om det skulle bli en dipp igen så är vi där som den långsiktiga garanten för att vi ska ha en bra stad.

Ulf Nilsson är vd på det privata bostadsbolaget D. Carnegie & Co., vars affärsidé är att



Kicki Björklund.

FOTO: MARIA NORDLANDER

köpa bostäder i just miljonprogramsområden. Han håller inte med Kicki Björklund.

– Vi är väldigt långsiktiga, vi har inga planer på att sälja. På det sättet har vi stora likheter med allmännyttan. Det som skiljer oss är att vi är mer flexibla och kan agera snabbare då vi har bättre tillgång på kapital än andra. Det gör att vi kan investera mer än allmännyttan. Få allmännyttor har råd med det vi gör, vi kan hämta pengar på kapitalmarknaden, säger Ulf Nilsson.

D. Carnegies modell ser ut som så att de boende väljer när och om de vill få en renovering. Bolaget tar sedan den enskilda lägenhet som blir tom, blåser ut och byter ut i princip allt, vilket ger en avsevärd höjning av standarden. Och av hyran.

– Vi kan inte göra någon genomgripande renovering utan att vi höjer hyran, det har vi inte råd med, säger Ulf Nilsson.

Bostadsbolaget, och många andra allmännyttiga bolag, gör på ett annat sätt. De gör stegvisa förbättringar på hela fastigheter, där hyran höjs för hela kollektivet, istället för enskilda boende.

– Jag är utav den tron att vi ska minimera ombyggnadsnivån till det allra viktigaste, så att alla kan bo kvar. Vi kan inte genomföra totalrenoveringar som ger stora hyreshöjningar. Vi måste ha kvar lägenheter med låga hyror, säger Kicki Björklund.

– Vi renoverar aldrig där det inte är en frivillig avflyttning. När allmännyttan renoverar måste alla flytta och bli påtvingade

en högre hyra. Vi renoverar bara det som, oavsett skäl, står tomt, säger Ulf Nilsson.

Om man inte är intresserad av en renovering eller absolut inte har råd med den typen av hyreshöjning, men måste renovera till exempel stammarna – hur löser ni det?

– Vi har en ganska hög omflyttning. Om sju till åtta år kanske vi får problem med att omflyttningen minskar. Man kan bo i en orenoverad lägenhet hur länge som helst. Ännu är det inga akuta problem. Just nu har vi ingen plan för när omflyttnadstakten går ner. Då kan vi erbjuda folk att vi renoverar enbart stammarna, så får de bo kvar i alla fall. Annars, om vi är tvungna, får vi tvinga dem att flytta. Men jag förstår inte varför man skulle känna sig tvingad att flytta. Väljer man det så väljer man det.

**DEN ALLMÄNNYTTIGA
HYRESRÄTTENS FRAMTID**

De nya bostäder som byggs i Sverige idag, för det byggs trots allt mer än på länge, är ofta dyra. I den bostadspolitiska debatten refereras det ofta till den så kallade flyttkedjan, som ska skapas i samband med nya bostäder.

– Det pratas väldigt mycket om att det ska byggas nytt för att efterfrågan på bostäder är så stor. Men de flesta som är utan bostad har inte råd med en nybyggd lägenhet. Tanken är att när vi bygger nytt, så ska det ge en flyttkedja så att de som har råd flyttar



Ulf Nilsson.

FOTO: D. CARNEGIE & CO.

till nytt och lämnar billiga lägenheter. Men om vi renoverar bort dessa, var ska de som inte har råd då bo? säger Kicki Björklund.

Även Erik Stenberg är kritisk till pratet om flyttkedjor.

– Man driver på en segregation. Det man bygger i till exempel Norra Djurgårdsstaden just nu må väl vara tekniskt och energitekniskt jättebra, men det är bara dyra bostäder. De som har råd att flytta dit kommer att lämna någonting, men flyttkedjan kommer aldrig att nå någon i Tensta. Det är ett gap i flyttkedjan någons. Det behöver man mer forskning kring.

Hur kommer då allmännyttans roll att spelas ut i framtiden? Hur många utförsäljningar klarar den av innan den förlorat sin plats? Hur många av de hundratusentals bostäder som måste byggas i framtiden kommer att vara allmännyttiga, eller hyresrätter överhuvudtaget?

– Vi har polariserat bostadsrätt och hyresrätt. Om hyresrätten ska överleva och bli en modern boendeform måste valfriheten öka. Dagens människor vill välja. Man vill välja hur mycket man lägger på boendet. Kan vi inte möta det i hyresrätten genom dialog med de boende, utan kommer in där och dundrar på folk saker och ting, då kommer inte hyresrätten att överleva, tycker Kicki Björklund.

2014 byggdes 29 156 bostäder i Sverige. Skulle den takten hålla i sig skulle det byggas 874 680 bostäder till år 2045. Under samma period förväntas befolkningen öka med 800 000 personer – bara i Stockholm. Det motsvarar enligt prognoser en fjärdedel av befolkningsökningen i hela landet. ■