

### **Hans Göransson, nedan artikel i AvISen 2017:2**

Jag fick, som redaktör för AvISen, i min hand ett PM, egenhändigt skrivet av Lennart Holm 1970, som fick mina tankar att gå igång. Perspektivet 1970 och framåt stämmer i tid med den period jag varit verksam i branschen. Jag började på KTH 1969 och har arbetat som arkitekt sedan 1974 och är fortfarande verksam. Det är min tid, så att säga.

Här kommer alltså Lennart Holm in, 1970. Han hade fått ett uppdrag att formulera ett utkast till "skiss till fysisk riksplan" för riksplaneringens ledningsgrupp. Den är bilagd, läs den, den väcker några tankar:

- Man föreställde sig uppenbarligen att samhället skulle ha en nyvunnen och stark planeringsroll, med riks- och regional planering i spetsen för det kommunala ansvaret och arbetet. Samtidigt verkar man i det läget (1970) ha den uppfattningen att bostadsförsörjningen skulle vara avklarad för överskådlig tid, den nämns knappast.
- Det leder till att man (i varje fall Lennart Holm) verkade se på frågorna i första hand instrumentellt, att man så att säga funderar på hur man skulle hantera det man redan vet. Mycket handlar om restriktioner.

Men det kom nya tider som man inte var förberedd på. Ett 80-tal, där starka krafter ansåg att planeringsåtgärder bara hindrar kapitalmarknaden från att realisera den bästa av världar. Samhällelig planering försvagades, på många håll upphörde den regionala planeringen. Den privata sektorn blev efter hand in och övertog till slut hyggliga delar av detaljplaneringen, med vinstmaximering som enkel (och mycket smal) utgångspunkt.

Låt oss se.

### **Om planering och bostadsförsörjning.**

***Regeringsform (1973); 1 Kap, Statsskicketts grunder, 2 §: Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.***

Regeringen har samhällets uppdrag att hantera frågan. 1974 inrättades Bostadsdepartementet för att praktiskt utöva ansvaret, via Boverket, som har översyn över länsadministrationerna, som i sin tur har översyn över kommunerna, dvs den demokratiska och administrativa strukturen. 1991 lades Bostadsdepartementet ner efter borgerlig kritik, främst från Moderaternas håll, efter den borgerliga valsegern samma år. Hanteringen togs över av Näringsdepartementet, bildat 1969.

Nu är ämnet inte bara en fråga om planering och reglering, utan är i ännu högre grad ett fält för finansieringsåtgärder, som från samhället sida sett drar in finans- och budgetdepartementeten, riksbanken och finansinspektionen.

Det var alltså tanken att så skulle det ordnas och det är ingen tvekan om vem som skulle bära ansvaret. Eller? Låt oss se lite historiskt på det här, kortfattat och förenklat:

Under och efter första världskriget, då bostadsbyggandet helt stannat av, tvangs staten för första gången börja ta i frågan, vilket verkligen inte var politiskt okontroversiellt. En enorm inflyttning till Stockholm, vars folkmängd nästan fördubblades mellan 1880 och 1900, hade dessutom föregått kriget. Men man lyckades åstadkomma ett antal områden med nödbostäder relativt tidigt, trots heta diskussioner i riksdagen. År 1917 infördes hyresreglering i Stockholm. År 1918 antog riksdagen ett förslag att ge statliga och kommunala bidrag till byggandet av "tillfälliga bostadsbyggnader av trä" i de värst drabbade svenska städerna. I Stockholm byggdes under åren 1917–1924 cirka 2 500 sådana nödbostäder.

Efter utställningen 1930 började man på allvar diskutera frågan som en samhällelig försörjningsfråga. Man började lägga energi på forskning, t ex på KFAI som vid det här laget ägde några fabrikssamhällen, där man åstadkom goda exempel på arbetarbostäder, som fortfarande håller för granskning och som blev förebilder för socialt ambitiös bostadsproduktion på 30- och 40-talet.

Sedan kom andra världskriget med ett nytt produktionsavbrott för bostäder, man hade annat att bekymra sig för.

Efter hand kom produktionen igång, Sverige hade klarat sig ojämförligt bra genom krigets förstörelse och hjulen kunde snurra på. Man ville bygga moderna ljusa bostäder och miljöer för den nya tiden, men man hade svårt att uppnå de volymer som krävdes.

Nu sjsätts Miljonprogrammet, ett program för bostadsbyggande i Sverige 1965–1975. Det antogs på Socialdemokraternas partikongress 1964 som en revision av ett reformprogram, under namnet "Samlat program för samhällets bostads- och markpolitik".

Riksdagen biföll långivning till runt 100 000 bostäder per år. Målet var att det under ett decennium skulle byggas en miljon bostadslägenheter för att avhjälpa den sedan 1950-talet rådande bostadsbristen, avskaffa trångboddheten och höja bostadsstandarden. En förutsättning för miljonprogrammet var pensionsreformen 1959, vilken lett till att ett betydande kapital byggts upp i AP-fonderna, som kunde användas för dess finansiering. Det statliga bolånesystemet förändrades också så att storskaligt och industriellt byggande skulle gynnas.

*Nu är strukturrationaliseringens tid, modernisering och rationalisering av industrier, skogsbruk och jordbruk, ägandet av tillgångar centraliserades. Man, vi med ål-*

*År 1905 la lagberedningen fram ett betänkande med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. "Hyreslagen" återfanns i lagen 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m. och angav regler för hur inbetalning av hyran skulle gå till och innehöll regler för uppsägningar och underhåll.*

*Första världskriget innebar dyrtid, ransonerings- och krigsmobilisering. Fastighetsägarna ville ha kompensation för dyrtiden med höjda hyror. Genom 1917 års lag mot oskäligen hyresstegring blev det obligatoriskt för samhällen med mer än 5 000 invånare att inrätta särskilda hyresnämnder.*

*Efter kriget skulle allt återgå till det normala igen och då skulle nödbostäderna inte behövas längre och riksdagen beslöt i början av 1920-talet att minska de statliga stöden och 1923 slopades hyresregleringen i syfte att stimulera det privata byggandet.*

*Men den återkom: Hyresregleringslagen åren 1942 – 1975. Regleringen sker sedan 1968 genom bruksvärdessystemet.*

*Ett otal aspekter, tekniska, std-mässiga, fastighetens läge mm vägs in när hyran förhandlas fram av ombud för fastighetsägare (Fastighetsägarna) och hyresgästerna (Hyresgästföreningen). Kvalitetshyra är en utveckling av bruksvärdessystemet där ytterligare kvalitetsfaktorer mäts och vägs in i förhandlingsarbetet.*

*Bruksvärdessystemet handlar om hur en eventuell rättslig prövning av en hyresvist ska gå till. Det hade som syfte att göra det möjligt att övergå till en marknadsmässig utveckling av hyror. Bruksvärdessystemet som sådant hade inte som syfte att dämpa hyresutvecklingen, dess syfte var att trygga besittningsrätten.*

*Från 1974 lagfästes att hyresprövningar i*

den inne minns Krister Wickman "minister utan portfölj", talade om "allokering av rörliga resurser" och menade då främst radikal omflyttning av människor i den allomfattande processen. Trots vissa protester, vi tillräckligt gamla minns även "vi flytt int", så flyttade människorna naturligtvis till platserna för de nya arbetena.

Det samlade programmets bebyggelse utgjorde 2004 cirka 25 procent av bostadsbeståndet i Sverige.

alla lägen i första hand skulle göras genom en jämförelse med hyrorna i det allmännyttiga hyresbeståndet.

Från 2011 gäller ny lagstiftning med nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, om ska inte längre ha en hyresnormerande roll.

Låt oss stanna till lite just här vid miljonprogrammet. Innan hade byggandet av bostäder och "byggnader" varit en fråga för byggmästare, ett skrå med traditioner. Miljonprogrammet erbjöd dock uppgifter med formidabel omfattning och den gamla typen av entreprenörer, byggmästarna, blev många gånger för små i sammanhanget. En ny typ av byggare gjorde sig gällande på detta fält – anläggningsbyggarna, t ex Skånska Cement, ABV Allmänna Vägförbättringar, entreprenörer som kom från en värld som byggde vägar, broar, kraftverksdammar. Tidigare hade byggmästare, kommunala politiker och arkitekter ofta ingått i lokala sammanhang som ibland kunde likna brödraskap, men som också kunde underlätta lokalplanering och i bästa fall konsensus om planeringens syfte. Nu var det andra bullar, de nya entreprenörerna hade en större bas, på nationell nivå och ibland på internationell, Skånska Cement blev Skanska, ABV tillsammans med JCC blev NCC. Det lokala styrkeförhållandet blev helt annorlunda - kommunala fritidspolitiker och tjänstemän skulle nu tas med nationella drakar med ekonomiska och juridiska muskler och industriell inriktning på en helt ny nivå. För att inte tala om förändrade klimat- och maktförhållanden entreprenörer och arkitekter emellan – det här var inget som arkitektbranschen var rustad för.

---

Låt mig dra ett streck här i historieskrivningen, vi kan alltid återkomma till den. I stället kan vi försöka ordna en karakteristik över dagsläget:

Vi har en entreprenörsektor som i god kvartalsekonomisk anda i första hand satsar på att bygga bostadsrätter så dyrt som möjligt för grupper som kan betala för sig. Kommunerna hänger ofta på i processen genom att ta så högt betalt för markanvisningar som möjligt för att få del av marknadseffekterna. Man ordar mycket om hyreslägenheter, men utvecklingen är svag och prisnivåer höga även där.

Innebörden är att vi å ena sidan är på väg att få en socioekonomisk segregering genom att stora grupper helt enkelt inte har möjlighet att komma in i bostadsmarknaden, låneregler och brist på eget utgångskapital är för stora hinder. Den andra påtagliga faran är att de som tar sig in i bostadsmarknaden gör det på villkor som kommer att bli betydligt mera bistra när de historiskt låga räntorna återgår till kanske mer historiskt normala nivåer, prisbildernas utveckling visar ingen förebyggande tendens i det avseendet. Vad innebär det för en ung familj som just skaffat sig en bostad för 5 – 6 Mkr om räntan går upp till 5 %? Jag minns en tid (80-tal) när mina lån från SAR's pensionskassa, som låg på diskonto + 4 % (vilket var normal räntesats) och därmed, när diskontot under en tid hamnade på 14,25 %, hade en slutränta på 17,25 %. Diskontot var en räntesats som riksbanken fram till år 2002 kontinuerligt fastslog och som var villkor och utgångspunkt för bankernas kreditgivning.

Den som dessutom till äventyrs har uppfattningen att realiserande av livsmiljöer i stora format måste ha en viss komplexitet har en mycket svag position i sammanhanget – byggbolagsägarna vill som alla i motsvarande situation ha en säker och riskfri process för sitt kapitalflöde. För att säkra processen är det vanligt att bostadslägenheter redan har sålts innan man börjar bygga. I ljuset av det blir allt annat än sålda kvartar en risk och de som försöker

argumentera för andra kvaliteter utöver det har mycket svårt att göra sig hörda. T ex den som försöker problematisera de massiva bostadsmiljöerna med andra kvaliteter, stadsmiljöer som kräver en och annan satsning eller andra typer av lokaler eftersom de inte går att sälja i förväg.

Om det här, dvs allt som kan betraktas som fel, skulle man kunna hålla på med långt mer än så. Men intressantare vore att försöka föreslå vägar att gå.

2013 - 2014 lade Bokriskommittén under Klas Eklund fram utredningen *En fungerande bostadsmarknad - en reformagenda*. Kommittén förespråkade en helhetspolitik för ökat bostadsbyggande samt ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Ett nyckelbegrepp är just helhetspolitik, en genomgripande översikt över hela fältet av normer, lagar, finansierings- och skatteregler där de alla sätts i relation till varandra och sina effekter. Vi skulle vilja se detta arbete fortsätta.

En aspekt som mycket har diskuterats är hyresregleringen, i fel riktning, konserverande effekter. På motsvarande sätt diskuteras åt andra hållet hur en ren marknadshyra skulle få starkt segregeringseffekter i stadsområden. Frågan är kontroversiell och blir inte mindre av att Hyresgästföreningen, som tillhör den socialdemokratiskt anknutna skaran av rörelser, har sin existens förknippad med regleringens existens. Men det finns de, bl a ekonomen Assar Lindbeck, som på ett trovärdigt sätt har beskrivit hur hyresregleringen över tid skulle kunna avvecklas i en process som till sig knyter nya stöd-, skatte- och finansieringsåtgärder. Vi skulle vilja se detta arbete fortsätta.

Utan att på något sätt förorda planekonomi: En av vår tids värsta förbannelser är i mitt tycke de kvartalsekonomiska perspektiven, kortsiktigheten. Snabba avkastningskrav kullkastar oftast krav på hållbarhet. Det man tjänar på långsiktigt goda miljöer och förhållanden har entreprenören litet intresse av, vid det laget ska han för länge sedan ha inhöstat sin avkastning och lämnat fältet, han betraktar helt enkelt inte sådant som lönsamt. Notan för den typen av kostnader får kommande generationer betala. Jag tror inte man kan komma åt det här med kvalitetsledningssystem eller certifieringar, det ligger för långt inbyggt och krafterna står i direkt motsats till behovet av planering. Med tanke på pengarnas starka makt måste kommande generation finna några betydande sätt att bearbeta dessa frågor, hittills har vi inte lyckats. Frågan är avgörande för vår tids civilisation – de med hyggligt jämna mellanrum återkommande finanskriserna och deras allt större konsekvenser visar att en helt otyglad marknadsekonomi har skrämmande och självdestruktiva strukturer inbyggda. Vi skulle vilja se ett samhällligt arbete som strävar mot en helhetspolitik, där kortsiktighet naturligt bestraffas ekonomiskt i motsats till långsiktighet.

Nog om allt detta. Jag har just i detta sammanhang bara en undran kvar:

Min väg hit har varit skapligt lång, dvs i det som jag ser som min tid från 1960-talet och till nu. Mycket har ändrats, många villkor ser helt annorlunda ut nu jämfört med tidigare, verkligen inte allt till det sämre. Men i vår process, den del av samhällsresan som berör den fysiska miljön, kan jag tycka att arkitektbranschen har varit märkvärdigt tyst i det allmänna samtalet under just denna tid. Ska det vara så, tycker ni?

*I DN 2017 03 23 skrev Julia Svensson en artikel i kulturdelen: "Vinstmaximerat byggande triggat social katastrof", läsvärt. Hon kritiserar, förutom prisnivåer och deras sociala effekter bl a det intressanta förhållandet att man i bostadsbyggarbranschen tycks vara villig att satsa något på pigga fasader och*

*balkonger (säljfaktorer, tror hon) medan lägenheternas dispositionskvaliteter sjunker i modernt byggande.*

*I DN 2017 05 03 skrev en kvartett av Veidekkes ledningspersoner en debattartikel: "Tio år av politiska reformer har inte ökat byggandet", där man menar att det i närtid ökande bostadsbyggandet är en hägring och i allt väsentligt resultatet av högkonjunkturen och inte av politiska åtgärder. Även de efterlyser ett program av åtgärder som syftar till helhetsperspektiv och hävdar att vissa av dem som hittills aviserats från samhället nog kan ha effekter som går i riktning motsatt de förväntade. Artikeln är en inlaga med en entreprenörs perspektiv, men man verkar ändå på ett ovanligt ambitiöst sätt ha försökt analysera sitt verksamhetsfält.*

*I DN 2017 05 16 relateras på ledarsidan att på måndagen (2017 05 15) lämnade Finanspolitiska rådet sin årliga rapport med analyser och förslag till regeringen under ledning av ekonomiprofessor Harry Flam, ny ordförande i den statliga men oberoende kommittén. Man tar naturligtvis upp hela den ekonomiska politiken, men i ljuset av vårt intresse nu finns några högintressanta aspekter:*

- Trappa av ränteavdragen, det skulle dels dämpa bostadspriserna.... dels hjälpa till att kyla av negativa effekter av högkonjunkturen.....*
- En avreglering av hyresmarknaden vore ett högst rimligt projekt. Idag vinner t ex de allra rikaste i Stockholms innerstad mest på nuvarande system.... men det går att skydda svagare hushåll med stärkta hyresbidrag, samtidigt väcka liv i hyresmarknaden för hyresrätter och få en bättre bostadsförsörjning.....*

*Ska vi våga tro på en konstruktiv politisk diskussion?*