

Affärsmässigt boende

AV SARA WESTIN

Det behövs ett nytt ord: renovering. Hyresvärdar renoverar så mycket att hyresgästen inte har råd att flytta tillbaka efteråt. Man kan se det som en form av indirekt vräkning. En effekt av att allmännyttiga bostadsföretag enligt en ny lag ska drivas med »affärsmässiga principer«.

DET HAR KALLATS en av samhällets största utmaningar, både finansiellt och socialt. Rekordårens bostadsbestånd från 1960- och 70-talen, i dagligt tal miljonprogrammet, behöver renoveras. Projektet är intressant ur en rad synvinklar, inte minst ur den sociala. Omfattande renoveringar innebär ofta kraftiga hyreshöjningar, särskilt i storstäderna. Fastighetsägare kan där utnyttja renoveringsbehovet för att göra mer än nödvändigt så att bruksvärdet och därmed hyran höjs.

När bostadsbrist råder kan fastighetsägare utnyttja det faktum att om inte nuvarande hyresgäster kan betala den högre hyran så finns det andra som kan. Höjningarna är i vissa fall så kraftiga att hyresgästerna inte kan flytta tillbaka. Det gäller även för dem som bor i allmännyttan.

Miljonprogrammets åldrande sammanfaller med en ny lag om allmännyttans villkor: Nya allbolagen (SOU 2010:879) från 1 januari 2011. I korthet säger denna två saker: för det första ska allmännyttans hyresnivåer inte längre vara normerande för hyressättningen i det privata beståndet. För det andra ska allmännyttiga bostadsföretag inte bara uppfylla ett »allmännyttigt syfte«, utan även agera enligt »affärsmässiga principer«.

Detta är första gången begreppet »affärsmässiga principer« införs i svensk lagstiftning. Lagen är dock en vidareutveckling av 1990-talets bostadspolitiska reformer som har gått ut på att minska statens inverkan på marknaden, och som har bidragit till att förstärka den geografiska polariseringen mellan socio-ekonomiska grupper i samhället.

Jag har utrett frågan om vad som händer med hyresgästerna när miljonprogrammet renoveras tillsammans med Irene Molina, på uppdrag av Hyresgästföreningen. Vår rapport visar att hyresgäster har relativt lite makt att påverka utgången för renoveringen och därmed sina möjligheter att bo kvar. Detta är ett problem dels ur ett demokratiskt perspektiv, dels ur ett klassperspektiv. Tidigare forskning om upprustningsprojekt i städer talar nämligen sitt tydliga språk: indirekta tvångsflyttningar drabbar oundvikligen de fattigaste.

I ett av de undersökta fallen – Norra Kvarngärdet i Uppsala – **förväntas ungefär hälften av hyresgästerna flytta.** Området har ett centralt läge och står nu inför en »gentrifieringsprocess«: låginkomsttagare flyttar ut och medelklassfamiljer flyttar in. »Helt naturligt«, enligt ett nyliberalt tankesätt som blivit allt mer utbrett. Faktum är att ett av skälen bakom miljonprogrammets upprustning (utöver det tekniska) stavas »marknadsanpassning« och jakten på »nya kundgrupper«.

»Varför ska låginkomsttagare ha rätt att bo i attraktiva områden?« hette det exempelvis i en artikel i BBC News Magazine (4/11 2010). Men som den kritiske urbanegeografen Tom Slater säger, kan man lika gärna vända på frågan: Varför ska rika ha rätt att bo i historiskt fattiga områden?

I några av de undersökta fallen protesterade hyresgästerna, men i andra mobiliserades inget motstånd. En »tyst« omflyttning äger rum. Detta är vad Albert Hirschman har kallat för *exit*-alternativet. Det kan kontrasteras mot det mer högljudda *voice*-alternativet, som innebär

att konsumenterna (hyresgästerna) gör motstånd. Att *exit*-alternativet är mest utbrett bör inte tolkas som att hyresgästerna samtycker. Tvärtom tyder det på en känsla att man som hyresgäst är rättslös inför renoveringarna. Att tvingas lämna sitt hem – om inte som en följd av vräkning så av ekonomisk nödvändighet – är en djupt negativ erfarenhet.

Det finns ett betydande glapp mellan retorik och praktik när det gäller hur bostadsföretag planerar och genomför renoveringsarbeten. När de talar och skriver om renovering läggs stor vikt vid hyresgästdeltagande och sociala ambitioner, men när de faktiska renoveringsprojekten utförs ligger tonvikten ofta på att öka vinsten. Detta är knappast förvånande. Maktteoretiker från Friedrich Nietzsche till Slavoj Žižek vet att makten alltid aktar sig för att visa sitt sanna ansikte; den är till sin natur hycklande.

Just hycklandet är det intressanta i den här historien. Sverige ses som ett rättvist samhälle; internationellt är bilden av Sverige som närmast socialistiskt förvånansvärt seglivad. Men faktum är att Sverige successivt har kommit att bli en av de mest liberala bostadsmarknaderna i västvärlden; inblandning från staten sker i betydligt lägre grad i Sverige än i Storbritannien och i USA – marknadsliberalismens hemländer.

Ordet renovering, på engelska *renoviction*, myntades av en kanadensisk aktivist 2008 och kombinerar orden *renovation* (renovering) och *eviction* (vräkning). Hyresgästerna får flytta tillbaka efter renoveringen, men bara om de är beredda att betala den nya hyran som ofta är



MARIA ERIKSSON/UPPLANDSMUSEET

Norra Kvarngärdet i Uppsala står inför en »gentrifieringsprocess«. Låginkomsttagare flyttar ut och medelklassfamiljer flyttar in.

50–100 procent högre. I praktiken handlar det alltså inte om ett val, utan om en indirekt vräkning. Fenomenet är inte nytt, men riskerar att bli allt vanligare med en lag som säger att allmännyttiga bostadsföretag ska agera enligt »affärsmässiga principer«.

Renoveringsfenomenet bör ses i ljuset av den nya allbolagen. Med denna lag står Sverige inför ett kritiskt bostadspolitiskt vägval. Lagen är paradoxal. Den står på två ben: ett traditionellt, socialdemokratiskt ben och ett marknadsvänligt, nyliberalt. Å ena sidan tillstår lagstiftarna att allmännyttiga företag inte är privata företag; de är kommunala med avsikt att förse allmänheten med bostäder av god kvalitet till rimliga priser. Det hörs på namnet: allmännytta. Å andra sidan åläggs dessa allmänhetsägda företag att agera som om de vore privata företag.

När nuvarande civil- och bostadsministern Stefan Attefall fick frågan om vem som ska betala för renoveringen, svarade han att han inte vill ha frågan »på sitt bord«. »Varje fastighetsägare har sitt eget ansvar. [...] Fastighetsägarna måste bokstavligen se om sina hus.« (Intervju i Hem & Hyra, 7 april 2011).

Om det är på detta sätt allmännyttiga bostadsbolag ska agera i framtiden riskerar inbörden i själva ordet allmännytta att urvattnas – ja, till och med att bli sin motsats. För att »se om sitt eget hus« är per definition inte att age-

ra allmännyttigt utan egennyttigt. Vad händer med förtroendet för allmännyttiga bolag om dess betydelse och roll urholkas? Frågan har väckts tidigare, av Kent Werne i *Du sköna nya hem* (Ordfront, 2010).

Det enskilda företaget har betydande svängrum i tolkningen av denna lag. Som fallet alltid är med begrepp i den sociala världen, där inbörden är oklar, är det aktörer med makt som har tolkningsföreträde. I detta fall Fastighetsägarna snarare än Hyresgästföreningen (HGF) och detta av två anledningar: dels för att de äger fastigheter, dels för att de har högre auktoritet, de är inte »bara« hyresgäster.

Medan HGF tolkar affärsmässighetskravet i betydelsen »gå runt«, översätter Fastighetsägarna det till att »maximera vinst«. HGF sätter det sociala uppdraget först (bostadsföretag erbjuder inte vilken vara som helst – de förvaltar människors hem), medan Fastighetsägarna betonar den ekonomiska aspekten av att driva ett bostadsföretag.

Den nya allbolagens paradoxala natur är en spegling av en större, pågående omvandling av den svenska välfärdsmodellen i allmänhet. Dess två ben kan måhända kombineras på ett retoriskt plan, men när det kommer till det praktiska implementeringsarbetet placeras det ena – medvetet eller omedvetet – före det andra.

På ett abstrakt plan är kombinationsargu-

mentet inte helt olik den tredje väg-politik, eller win-win-politik, à la Tony Blair. Win-win-politiken som karaktäriserar dagens västerländska samhälle (att Moderaterna framställer sig som ett arbetarparti, exempelvis) följer det faktum att modern liberal demokrati är ett resultat av två olika synsätt som i grunden är oförenliga. Chantal Mouffe (*The Democratic Paradox*, Verso, 2009) understryker den sällan uppmärksammade men viktiga skillnaden mellan å ena sidan liberalism, med dess betoning på individens frihet, och å andra sidan demokratin som betonar jämlikhet.

En win-win-politik, som den nya allbolagen är ett exempel på, hävdar att det är möjligt att bedriva en »politik utan motståndare«. Men eftersom win-win-politiken är effektiv när det gäller att avvärja protester, är den i själva verket ett hot mot demokratiska institutioner som exempelvis Hyresgästföreningen.

Avsiktligt eller oavsiktligt har skaparna av lagen, i och med införandet av begreppet affärsmässiga principer, lämnat betydande utrymme för tolkning. Och som alltid i tolkningsprocesser spelar ideologi en central roll. Idag är risken överhängande att bostadsföretag använder den nya lagen som en legitimering av renoveringsprojekt som innefattar »mer än nödvändigt«, som dramatiskt höjer hyrorna och som orsakar omflyttning av hushåll med låga inkomster. Att detta i sin tur kommer att öka den sociala polariseringen i städer med en »het« bostadsmarknad är obestridligt. Det anses helt enkelt inte »affärsmässigt« att ha rimliga hyror i attraktiva områden som städernas centrala delar. Så kan homogeniseringen av städernas centrala delar fortsätta – nu med stöd av lagen och det akuta renoveringsbehovet.

SARA WESTIN är kulturgeograf och knuten till Uppsala universitet. Tillsammans med Irene Molina har hon skrivit rapporten »...men vart ska ni då ta vägen? Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv«.

KÄLLOR:

E. Clark och K. Johnson, »Circumventing circumscribed neoliberalism: the system switch' in Swedish housing«, i *Where the other half lives* (red. S. Glynn), Pluto Press 2009.

SABO: *Hem för miljoner*, 2009.

»The Housing Benefit Question«, presentation vid AAG-konferens, New York, 2012.

H. Lind och S. Lundström, *Bostäder på marknadens villkor*, SNS, 2007.

H. Lind och S. Lundström: *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*, fastighetsekonomisk rapport, KTH, 2011.
Albert Hirschman, *Exit, Voice, and Loyalty*, Harvard University Press, 1970.

NR 3/2012. PRIS 79 KR

ORDFRONT

magasin

STÄDER

Miami Stockholm
Kirkuk London Melilla



INTERPRESS 0451-03



7 388045 107902

RETURVECKA V 39