

Allas rätt till en trygg bostad



FÖRORD

Det är grundläggande för ett värdigt liv och för ett välfungerande samhälle att alla har en trygg och ändamålsenlig bostad. Sverige har såväl i en historisk som i en internationell jämförelse bra bostäder och trygga bostadsområden.

Det finns emellertid också stora brister både när det gäller enskilda hushålls tillgång till bra boende och när det gäller trygghet och gemenskap i vissa bostadsområden. Byggnads vill se ett tryggare Sverige där människor bor, arbetar och lever i gemenskap.

Sverige behöver nya bostäder med rimliga boendekostnader. Det behövs renoveringar och ombyggnader för att de bostäder vi har ska passa framtidens behov och krav. De som har sitt arbete inom byggbranschen ska jobba i en säker arbetsmiljö och ha hederliga arbetsgivare. Byggbranschen ska vara en framtidsbransch. En tillräcklig nyproduktion och moderniseringen av det befintliga beståndet kommer inte av sig själv, det kräver politisk handlingskraft och en väl fungerande byggbransch.

Sverige är ett land med goda förutsättningar att erbjuda ett tryggt hem i ett bra grannskap åt alla. Med den här rapporten vill vi visa hur det kan genomföras.



Kim Söderström,
Förbundsordförande

INNEHÅLL

FÖRORD	2
ALLAS RÄTT TILL EN TRYGG BOSTAD	4
Bostäder – en hörnsten i välfärdspolitiken	4
En historisk återblick	4
1870–1920 Misär och bostadsnöd	4
1920–1950 Från Barnrikehus till generell bostadspolitik	5
1950–1990 Välfärdspolitik och bostäder för alla	6
Dagens bostadspolitik saknar riktning och strategi	9
Modernisera Sverige	11
Unga vuxna – att få tag i den första egna bostaden	14
Äldres boende	16
De som står utanför	17
Trångboddhet	19
Renovera och modernisera	23
Ordning och reda när bostäder byggs och renoveras	24
Taxor och avgifter	25
Byråkrati och tillstånd – dyrt för byggare och boende	27
Generell bostadspolitik – bostäder för alla	27
Allmännyttan. Till allmän nytta?	28
Om tillkomsten av denna skrift	37
Källor och annat bakgrundsmaterial	38
FÖRSLAGEN I KORTHET	39

ALLAS RÄTT TILL EN TRYGG BOSTAD

BOSTÄDER – EN HÖRNSTEN I VÄLFÄRDSPOLITIKEN

Byggnads menar att bostaden är en social rättighet och en del av samhällsinfrastrukturen, lika nödvändig som vägar, skolor och vård. Ett tryggt boende med god standard är förutsättningen för arbete, studier, hälsa, gemenskap och ett värdigt åldrande. Byggnads ser inte en fungerande bostadsmarknad som en biprodukt av ekonomisk tillväxt, den är tvärtom en förutsättning för tillväxt och utveckling. Bostadspolitikerna är därför inte ett särintresse utan en förutsättning för ett samhälle med jämlikhet, tillväxt och demokrati. När människor kan arbeta och leva där jobben finns, när unga kan flytta hemifrån, när familjen kan få tillräckligt med rum och äldre kan bo i ändamålsenliga bostäder, det är då Sverige fungerar som bäst.

Sverige behöver ett stabilt bostadsbyggande över tid som är tillräckligt för att tillfredsställa de olika behov av bostäder som finns. Sverige behöver modernisera och rusta upp en stor del av det befintliga beståndet av bostäder. Det förutsätter en målmedveten politik och vilja att åstadkomma förändring. Det byggs för lite, det som byggs är för dyrt, och de som har störst behov av en bostad är de som står längst ifrån att få en. Sverige var en gång ett land som mottog utländska studiedelegationer som ville se och lära av vår framgångsrika bostadspolitik. De besöken har sedan länge upphört. Hur kunde vi hamna här?

En historisk återblick

1870–1920 MISÄR OCH BOSTADSNÖD

Sverige för 150 år sedan var ett utvandringsland. Allt fler sökte sin framtid på andra sidan Atlanten, för här hemma rådde dyrtider, fattigdom och bostadsnöd. Från 1840 till 1920 emigrerade 1,5 miljoner svenskar till USA och Nordamerika, av en befolkning på då runt fem miljoner. De samhällsförändringar som drev på utvandringen påverkade naturligtvis också de som inte tog båten över Atlanten. I mitten av 1800-talet bodde 90 procent av befolkningen på landsbygden men urbaniseringen tog fart och stora skaror sökte sig till städerna. Åren runt slutet på 1800-talet och början på 1900-talet hade Sverige en kraftig folkflyttning från landsbygd till städerna. Industrialiseringen lockade landsbygdens befolkning till städer och brukssamhällen där det fanns arbete, men bostäder var det dåligt med. De usla och otrygga boendeförhållandena för landets arbetarfamiljer blev en alltmer uppmärksam fråga under 1800-talets sista decennier.

På sina håll samlades driftiga personer för att tillsammans skapa bättre bostäder. De första bostadskooperativen bildades i slutet av 1800-talet. Finansieringen var en svår fråga att lösa. Grundplåten var naturligen insamling och sparande bland medlemmarna men det var inte så enkelt för arbetarfamiljer att sätta av sparande för framtiden. I några fall användes lotterier. De kooperativ som lyckades blev en förebild för vad som komma skulle. 1917 bildades Stockholms Kooperativa Bostadsförening SKB, som i dag har 8 900 lägenheter och under hela sin existens förmått växa genom en försiktig men stadig nyproduktion.

I början av 1900-talet var bostadsfrågan till slut mogen för statliga initiativ. 1912 tillsattes en bostadskommission som skulle komma med förslag för att lösa ”de mindre bemedlades bostadsfråga”. Den ledde till både hyresreglering som skulle stävja den värsta spekulationen bland fastighetsägarna och till ett finansiellt stöd för byggande av nya bostäder. Båda insatserna avskaffades i början av 1920-talet. Det kom också initiativ utanför den statliga sfären. Det hade börjat när boende i Nynäshamn bestämt sig för att bilda en hyresgästförening 1915. Tanken på en organisering spred sig framför allt i storstäderna. Fackföreningstanken – att kollektivt verka för bättre villkor, och i det här fallet rimliga hyror – fick sin motsvarighet bland hyresgästerna.

1920-1950 FRÅN BARNRIKEHUS TILL GENERELL BOSTADSPOLITIK

HSB 1923

En sommarkväll 1923 samlades några aktiva i den nya hyresgästföreningen i Stockholm för att bilda Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening, HSB. Med sig i styrelsen fick de också den etablerade arkitekten Sven Wallander som hade gjort stadsplanen för Kungsgatan med "skyskrapor" i form av de två Kungstornen. Det första HSB-huset, i kvarteret Kopparn nära Vita bergs-parken på Södermalm, stod klart på hösten året efter. HSB löste bostadskoooperationens "uppskalningsproblem". De tidiga kooperativa bostadsföreningarna utgjorde lokala projekt utan förmåga att skala upp verksamheten och växa. När det första huset var byggt hade grundarna löst sitt bostadsproblem och saknade drivkraft att fortsätta med ytterligare riskabla nybyggen. HSB löste problemet genom att bygga en organisation i två led: En regional moderförening, till exempel HSB Stockholm, som var den byggande enheten varifrån varje nybyggd bostadsförening knoppades av till en självständig dotterförening, numera bostadsrättsförening. Ifall byggnadsverksamheten i moderföreningen råkade i bekymmer skulle det inte drabba dotterföreningen ekonomiskt.

Ett stort genombrott för HSB:s idéer kom genom Stockholmsutställningen 1930, som även var ett funktionalismens genombrott i Sverige. HSB visade upp fem typlägenheter på utställning och flera stora nyheter: lekstugor i anslutning till bostäderna, sopnedkast och maskinella tvättstugor.

Byggnadsgillen

Från Storbritannien kom idéerna om gillesocialism. Arbetarna skulle kunna starta företag och äga produktionsmedlen själva. Den kooperativa rörelsen kallar detta "produktionskooperativ" till skillnad från "konsumentkooperation" som organiserar ur ett konsumentintresse, till exempel Konsum, HSB och OK. Byggnadsarbetare startade flera företag i form av byggnadsgillen på olika håll i landet i början av 1900-talet. Att skapa arbetstillfällen var naturligtvis viktigast, men det fanns också politiska motiv där man vill visa på alternativ till de privata vinstintressena i byggbranschen.

Riksbyggen 1940

Det mest bestående konkreta resultatet av de gillesocialistiska idéerna är måhända Svenska Riksbyggen. Med erfarenhet av de byggnadsgillen som startats under de föregående decennierna och en akut hög arbetslöshet bland byggnadsarbetare efter andra världskrigets utbrott togs initiativet till det som i dag är Riksbyggen ekonomisk förening. Företaget bildades 1940 av Byggnadsträarbetareförbundet och Murareförbundet vid ett möte i Göteborg. Liksom HSB satsade Riksbyggen på att i första hand bygga bostadsrättsföreningar. Verksamheten expanderade raskt och redan efter några år hade bostadsrättsföreningar färdigställts i Linköping, Stockholm och Göteborg.

HSB och Riksbyggen tillhör de största företagen i Sverige när det gäller byggande av nya bostadsrättsföreningar och fastighetsförvaltning. Medan HSB utvecklats ur vad som kan beskrivas som ett konsumentintresse så hade Riksbyggen sitt ursprung i en strävan att skapa arbetstillfällen för byggnadsarbetare.

Kris i befolkningsfrågan

"Trångboddheten i svenska städer är mycket större än i andra länder med jämförligt välstånd och allmän levnadskultur. Den vanligaste familjebostaden är ett rum och kök eller en ännu mindre lägenhet" skrev makarna Alva och Gunnar Myrdal i boken "Kris i befolkningsfrågan" år 1934. Myrdal ansåg att många boendemiljöer i städerna utan tvekan gick att beskriva som slum. De dåliga bostäderna påverkade också landets demografiska utveckling: det föddes för få barn.

1938 kom ytterligare en larmrapport genom Ludvig "Lubbe" Nordströms bok "Lort-Sverige".

Han konstaterade lakoniskt att "Av de undersökta lägenheterna i dagens Sverige äro 15,1 procent komplett förfallna, 18,6 procent äro genomusla, 40,7 procent äro mer eller mindre eländiga, 51,4 procent behöva förbättras. Och endast 7,9 procent äro fullgoda".

I september 1932 tillträdde socialdemokraten Per Albin Hansson som statsminister. Han hade själv växt upp med sina föräldrar och tre syskon i en trång liten lägenhet i Malmö. Bostadsfrågan skulle bli central för den regeringsperiod som nu inleddes, inte minst kopplad till sin arbetsmarknadspolitiska betydelse. Byggandet gav positiva direkta effekter på arbetslösheten, men också i industrin genom tillverkning av tegel, cement eller andra byggvaror och virke från sågverken. Per Albins vision om folkhemmet hade också en bokstavlig betydelse, det goda hemmet skulle vara en bra bostad.

”Vi är de tusenden som bygger landet, vi bar det fram i nöd och strid, i trots och längtan, i svält och armod. Nu bygger vi den nya tid.”
 (“Vi bygger landet” är en rysk melodi som fick svenskt text av Karl Fredriksson på 30-talet)

De omedelbara åtgärderna var lån och bidrag till bostäder åt mindre bemedlade barnrika familjer. De så kallade Barnrikehusen var en åtgärd på kort sikt, med bostäder åt just de barnrika och ”mindre bemedlade” familjer. Men den långsiktiga politiken skulle formuleras av den bostadssociala utredningen som verkade 1933–1947. En närmast ofattbar lång tid i dag, där även stora och komplicerade frågor snabbtreds. Men utredningen fick också en enorm betydelse för här sattes grunderna för den bostadspolitik som skulle komma att gälla i princip ända fram till 1990-talet.

Det är värt att påminna om att bostadsfrågan på 1930-talet handlade om mer än städernas tillväxt och nya moderna flerfamiljshus. Fortfarande bodde en stor del av befolkningen på landsbygden där bostadsstandarden var dålig och Socialdemokraterna hade vid denna tid ett politiskt samarbete med Bondeförbundet (Centerpartiet i dag). 1933 infördes förmånliga lån för byggandet av egnahem på landsbygden, som kallades Per Albin-torp. En liknande modell för självbyggeri hade etablerats i Stockholm i slutet av 1920-talet genom Stockholms stads småstugebyrå. Den blivande husägaren betalade tio procent av kostnaden för huset genom eget arbete, och staden lånade ut resten. Marken uppläts med tomträtt till en modest avgäld i ett mångårigt avtal.

1950–1990 VÄLFÄRDSPOLITIK OCH BOSTÄDER FÖR ALLA

En grundprincip för efterkrigstidens bostadspolitik var att samhället som skulle svara för bostadsförsörjningen genom att ansvara för planering, byggande och finansiering. Den bostadssociala utredningen satte ett riktmärke för boendekostnaden. En industriarbetare skulle ha råd med en lägenhet på två rum och kök till en kostnad som skulle vara högst 20 procent av dennes bruttoinkomst.

Byggtakten sattes till ett mål om 60 000 nya lägenheter per år. Det var i hög grad de nya allmännyttiga bostadsföretagen som skulle se till att det fanns hyreslägenheter. Kommunerna blev de som skulle bära samhällsansvaret för bostadsförsörjningen. Bostadsbidragen till barnfamiljerna permanentades.

Åren efter andra världskriget föddes rekordmånga barn men under 50-talet märktes på nytt en nedgång i barnafödandet. Samtidigt som stora delar av Europa låg i ruiner efter andra världskriget hade Sverige en intakt produktionsapparat. Svensk exportindustrin skördade framgångar och arbetslösheten var rekordlåg. Bristen på arbetskraft fick Sverige att bli ett invandringsland på 1950-talet när industrin rekryterade folk från Finland och de sargade länderna i Europa.

De många fyrtiotalisterna växte upp och gjorde sig redo att gå ut i vuxenlivet. Det var också en generation som i allt högre grad sökte sig till städerna. Där fanns utbildningarna och jobben som lockade, där fanns nöjeslivet och den nya moderna musik- och underhållningskulturen. Flytten till städerna betydde långa bostadsköer och stora svårigheter att finna en lägenhet.

Inför kommunvalet 1962 satsade Socialdemokraterna i Stockholm stort på bostadsfrågan. ”Bostäder för 150 000 människor på Järvafältet under 60-talet” utlovades. Stockholms socialdemokratiska finansborgarråd Hjalmar Mehr hade skapat en allians med Folkpartiet för att få igenom en expansiv stockholmspolitik. Utbyggnaden av tunnelbanan spelade en central roll, liksom ett listigt agerande för att skaffa byggbar mark i stadens utkanter och i näraliggande kommuner.

Under 1950-talet och det tidiga 60-talet byggdes nya förorter i de större städerna och industriorterna. De moderna lägenheterna och bostadsområdena uppskattades. Glädjen över att kunna flytta från en trång, mörk och omodern lägenhet, ofta med gemensamma toaletter i trapphusen eller till och med utedass, till en modern, rymlig och ljus lägenhet i förorten var stor. En sådan förort är Rågsved i södra Stockholm som uppfördes i mitten av 50-talet och förekom i en sång i Svenska Ord-revyn Gröna Hund 1962:

”Utsikt över skogen
och en lekplats, gräset lyser grönt
en lektant vaktar barnen - det är skönt
En sång om Rågsved - åtta trappor
fyra rum, två barn en man och jag
en sån sång är väl inget att ha
men medge att en köksfläkt över spisen - det är bra”
(”Rågsved Åtta trappor”, text Hans Alfredsson & Tage Danielsson, med sång av Sonya Hedenbratt)

Miljonprogrammet

Det verkade som framgångarna med de nya bostäderna bara ökade förväntningarna på ännu fler, ännu modernare, ännu större bostäder. Bostadsfrågan blev dominerande i både kommun- och riksdagsvalen. Det socialdemokratiska ungdomsförbundet, SSU, drev frågan hårt med sitt krav på att det skulle byggas en miljon bostäder på tio år. SSU-ordförande då var Ingvar Carlsson, som tio år senare skulle bli landets första bostadsminister.

Miljonprogrammet 1965-1974 gjorde skäl för namnet, en miljon bostäder byggdes verkligen (eller 1 005 578 för att vara exakt). Programmet byggde på statlig långivning och därmed bestämde staten hur mycket som byggdes. Det blev en historiskt stor framgång när det gäller att förbättra villkoren på bostadsmarknaden för de absolut flesta i befolkningen. Med miljonprogrammet byggdes bostadsköerna bort med moderna välplanerade lägenheter. Boendekostnaderna var överkomliga för de allra flesta. Trångboddheten minskade och var vid programmets slut 1975 lägre än vad den är i dag. För många är drömboendet ett småhus. Miljonprogrammet svarade mot denna önskan och andelen småhus blev cirka 30 procent av hela bostadsproduktionen.

Miljonprogrammet utgick från människors behov och önskemål så som de uttrycktes på 1960-talet. Ett bostadsbyggande på marknadens villkor hade aldrig gjort det möjligt för så många att bo så bra till en rimlig boendekostnad. Vi hade också haft betydligt färre villor i Sverige. Vi säger det igen: Det var ett politiskt program och det byggde på statligt styrd finansiering.

Men det hör till berättelsen om denna tid att rivningarna av äldre omoderna bostäder var omfattande under 1950, 60 och 70-talen. Det var inte bara äldre nergångna bostäder som revs. De centrala delarna av städerna, med butiker, restauranger, hotell och hantverkslokaler förändrades rejält. Modernistisk arkitektur och större byggnadsvolymer, shoppinggallerior, kontor och parkeringshus satte sin prägel på de nya stadskärnorna.

Som kontrast till missnöjet med bostadsbristen som motiverat det omfattande bostadsbyggandet uppstod ett motstånd mot rivningarna av de gamla stadsmiljöerna.

”Högt över marken svävar betongen
När jag kom åter var allt så förändrat.
Trampat och skövlat, fördärvat och skändat”, sjöng Anna-Lena Löfgren om ”Lyckliga gatan” på Svensktoppen 1967.

Hjalmar Mehr, finansborgarråd (s) i Stockholm hade inte mycket till övers för kritiken. ”Vad var det för romantik i Nedre Norrmalm? Vasastan? Kungsholmen? Nedre Norrmalms fastighetsbestånd var ju uppruttet, uppsmält under tider av spekulationshausser av privata byggherrar. De smällde upp hyreskaserner. Jag är ju nästan den ende av alla som diskuterar det här som har bott där hela tiden. Min mamma flyttade vart och vartannat år. Stora, omoderna lägenheter med torrklösett och råttor på gården och djävligt och dant. Alltså saneringsmogna fastigheter. Romantiken är för dem som bor bra.”
Hjalmar Mehr intervjuad i Nordal Åkermans ”Apparaten Sverige” 1969.

I dag får höghus i våra förorter mest symbolisera miljonprogrammet. Men flerfamiljshus på tre våningar var den absolut vanligaste hustypen i miljonprogrammet. Och en tredjedel av det som byggdes var villor och andra småhus. När en allt större del av de allt fler småhusen av nybyggandet under det fortsatta 70-talet dessutom kom att domineras av äganderätt kom debatten att handla om orättvisor mellan det ägda och det hyrda boendet. Generösa ränteavdrag och snabb värdeutveckling gynnade småhusägarna.

Mot slutet av 1970-talet kom en vändpunkt för Sverige. Oljekrisen 1973 kan ses som utlösande, men redan innan den fanns tecken på en kommande strukturell kris. Efterkrigstiden var över och den internationella konkurrensen hårdnade för de flesta för Sverige viktiga näringar. Den ekonomiska tillväxten upphörde och arbetslösheten steg. Behovet av nya bostäder sjönk drastiskt och vad värre var så uppstod problem med tomma lägenheter på flera håll.

1976 fick Socialdemokraterna lämna regeringsmakten som man med bara några månaders undantag haft sedan 1932. De borgerliga regeringar som styrde de följande sex åren prioriterade inte bostadspolitiken. Centerpartisten Elvy Olsson som blev bostadsminister 1976 utmärkte sig endast genom kravet att begränsa bostadsbyggande på åkermark. Efterträdaren, folkpartisten Birgit Friggebo, fick åtminstone en plats i historieböckerna genom "Friggeboden". Reformen innebar att man utan bygglov fick bygga en bod på högst tio kvadratmeter på sin tomt.

Bostadsfrågan lyftes av Socialdemokraterna och Olof Palme i valrörelsen 1982: "Om vi får fart på byggandet, så ger inte det bara jobb åt byggnadsarbetarna. Det ger jobb åt de som gör armeringsjärn, jobb åt de som gör inredningar, och jag brukar sluta i att går det bra för Ludvig Svenssons gardinfabrik i Kinna går det bra för Sverige", var en återkommande talepunkt. Vid den här tiden sökte Socialdemokraterna stöd för en expansiv politik som skulle leda Sverige ur ekonomisk och industriell stagnation. Bostadsbyggandet motiverades nu inte bara för det självklara att tillfredsställa behovet av nya lägenheter utan också för att skapa tillväxt och sysselsättning.

Den socialdemokratiska regeringen som tillträdde 1982 genomförde avregleringar på kredit- och finansmarknaden och det satte full fart på fastighets- och bostadsmarknaden. Bankerna öppnade kreditkranarna med det glatt framsjungna budskapet "Låna hos oss!". Det blev en byggboom under åren 1985 till 1992 då det byggdes 400 000 bostäder. Det var en övergångstid skulle det visa sig. Parallellt med en offentlig medverkan i finansieringen av nya bostäder ökade tillgången till krediter för köp av bostäder i det äldre beståndet. Det drev upp bostadspriserna. "Pengar var ingen trång sektor", sa man, och några kvar-attleva-på-kalkyler var inget att tänka på. Avskaffandet av kredit- och valutarestriktioner ökade investeringarna i kommersiella lokaler. Fastighetsbolagen expanderade kraftigt, inte bara i Sverige utan också med investeringar utomlands. Sveriges ekonomi var "överhettad" med hög inflation och underskott i de offentliga finanserna. Hösten 1989 gick fastighetsbolaget Nyckeln i konkurs vilket ses som det som utlöste fastighetskrisen.

1990 – 2000 Kris och nedmontering

Det finns ett före och ett efter i den statliga bostadspolitiken som ganska precist går att datera till hösten 1992. Inte bara för att Bostadsdepartementet lades ner detta år utan för att statens och kommunernas deltagande i finansieringen av bostadsbyggandet till stor del avvecklades. Därmed blev bostadsbyggandet mindre ett samhällsansvar för att i stället överlämnas till "marknaden". Under krisåren sjönk bostadspriserna och särskilt nybyggda bostäder som byggts under det sena 1980-talet drabbades av avvecklingen av de offentliga finansieringsformerna. Bostadsrättsföreningar gick i konkurs när avgifterna höjdes och lägenheter stod osålda. Den som köpt en tvåa på 60 kvadrat i Farsta 1991 för 350 000 kronor fick fem år senare vara nöjd med 150 000 kronor för att sälja samma bostadsrätt.

2000–2025 Vilse. Vad ska vi göra?

Såväl socialdemokratiska som borgerliga regeringar har medverkat till att bostadsfinansieringen flyttats från staten till hushållen. 1995 var hushållens skuldsättning motsvarande 45 procent av bruttonationalprodukten och statens skuldsättning 75 procent av BNP. Tio år senare var hushållens skuldsättning 83 procent av BNP och statens 32 procent av BNP. "Bostadsfinansieringen utvecklades i praktiken i tre steg, från en statligt styrd och hårt

reglerad finansieringsmarknad (1950–1985) över till en hybridmarknad med en kombination av reglerad kreditgivning och statliga räntesubventioner (1985–1993) till att därefter landa i en helt avreglerad kreditmarknad där hushåll, företag och banker själva skulle bära ansvaret”.

(Citat ur ”En ny social bostadspolitik”, Socialdemokraterna 2018).

Från att se bostadsfinansieringen som ett statsfinansiellt bekymmer gäller oron nu hushållens skuldsättning. 2010 kom bolånetaket på 85 procent, 2016 och 2017 amorteringskrav. Bankerna har utformat sina egna kvar-att-leva-på-kalkyler, i mångas ögon väl hårda.

Invandringen till Sverige hade på 70-talet ändrat karaktär från arbetskrafts- till flyktinginvandring, med början i flyktinggrupper från Chile, Afrika och Mellanöstern. Den allt större invandringen under 80-talet fortsatte in på 90-talet, med en stor flyktingström från forna Jugoslavien på grund av kriget på Balkan. Redan Balkanflyktingarna där upp emot 150 000 personer kom hit skapade ett hårt tryck på bostadslösningar. Ännu tydligare blev det åren 2013–2017 när 270 000 nyanlända kom till Sverige från länder som bland annat Irak och Syrien. Förtvivlade kommunalråd kunde vittna om hur varenda kommun dammsögs på allt vad som fanns av tomma bostäder och lokaler för att hyras ut som flyktingsboenden. Flyktingvågen satte fart på planerna av bostadsbyggande i kommunerna och under 2010-talet byggdes totalt 360 000 bostäder. Kommuner som inte byggt nytt på decennier sa nu till sina bostadsbolag att sätta spaden i marken.

Men att snåla in på skola, vård och omsorg för att kunna bygga dög inte. Många kommuner sålde ut fastigheter i sitt allmännyttiga bestånd för att få ihop kalkylen och kunna finansiera nybyggandet. Enkelt uttryckt blev principen här ”Sälj två lägenheter för att bygga en ny”.

Ett undantag för över 30 år i avsaknad av bostadspolitik var införandet av investeringsstöden av den rödgröna regeringen 2016. Stödet för byggande av nya hyres- och studentbostäder fanns mellan 2016 och 2022 i syfte att öka bostadsbyggandet och minska boendekostnaderna jämfört med annan nyproduktion.

En utvärdering av stödet som konsultbolaget Tyréns gjorde på Hyresgästföreningens uppdrag visar att investeringsstöd beviljades för 51 000 bostäder under perioden. Totalt bedömdes investeringsstödet ha ökat byggandet i Sverige med över 30 000 hyresbostäder, och varit helt avgörande för att en tredjedel av projekten blev av. Efter regeringsskiftet 2022 avskaffades stödet.

DAGENS BOSTADSPOLITIK SAKNAR RIKTNING OCH STRATEGI

Samma år som investeringsstödet tillkom, 2016, gjordes ett försök av den dåvarande regeringen att skapa en blocköverskridande överenskommelse om bostadspolitiken. Sommaren 2016 hoppade M-L-C-KD av för att de ansåg att förutsättningarna ”för en bred och effektiv överenskommelse saknades”. Vad de egentligen menade var att de inte ville göra något.

I Januariavtalet 2019 mellan S-MP-regeringen och Liberalerna och Centerpartiet tryckte de senare in en punkt om att ”fri hyressättning” skulle tillämpas i nyproduktion av bostäder. Förslaget blev som bekant en ”kabinettsfråga” där Vänsterpartiet tillsammans med Sverigedemokraterna, Moderaterna, Centern och Liberalerna stoppade förslaget med följd att regeringen Löfven avgick sommaren 2021.

Det var länge sedan bostadspolitiken stod högt bland de stora frågorna i en valrörelse. En ”favorit i repris” ända sedan valrörelsen 1991 i valtider är frågan om marknadshyror. Moderaterna återkommer inför 2026 års valrörelse med förslag om marknadshyror och kallar det nu för ”trygghetshyror”.

Internationellt uppmärksammas bostadsfrågorna desto mer. I New York blev demokraternas Zohran Mamdani borgmästare och i Köpenhamn blev Sisse Marie Welling från Socialistisk Folkeparti överborgmästare till stor del på att de drev frågan om boendekostnaderna.

I Sverige handlar debatten om liberalisering av andrahandsuthyrning av bostadsrätt,



bolånetak, avhysning av kriminella och deras anhöriga, enklare byggregler för villaägare, höjt ROT-avdrag för villaägare, obligatorisk platssamverkan och annat som knappast bildar underlag för en sammanhållen politik.

Antalet hemlösa kretsar fortfarande kring 27 000 personer enligt Socialstyrelsens uppskattning. Av dem är över 9 000 barn.

16 procent av befolkningen – eller 744 000 personer – är trångbodda, bland de som har arbetaryrken är de nära en fjärdedel.

21 procent av unga vuxna (20-27 år) bor kvar hemma, trots att nio av tio vill flytta.

Folkhemmet är en metafor för drömmen och visionen av ett samhälle för alla men det var också bokstavligen det goda hemmet. Folk finns det. Men det goda hemmet finns bara för runt åtta av tio. I folkhemmet av i dag finns fortfarande privilegierade och tillbakasatta.

Modernisera Sverige

En bra och trygg bostad är en rättighet, men bostaden är samtidigt i många fall hushållets absolut viktigaste investering. Bostadsrätter och villor omsätts till marknadspris vilket kan skänka hushållet såväl ekonomisk trygghet som valfrihet men också, när det vill sig illa, osäkerhet och otrygghet. Att se bostaden som en rättighet ställer krav på en bostadspolitik som ger möjlighet för hushållen att få tag i den bostad de behöver. Byggnadsförordar en generell bostadspolitik som syftar till att så många som möjligt ska kunna finna en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta är också den utgångspunkt som ligger till grund för svensk bostadspolitik sedan länge. En sådan politik förutsätter marknadskorrigerande insatser på såväl utbudssidan (byggandet) som efterfrågesidan (de boende och bostadssökande).

Byggnads vill se en förstärkning av politiken med utökade insatser främst avseende finansiella verktyg för att långsiktigt säkerställa en tillräcklig nyproduktion av bostäder. Till största delen är bostadsfinansiering en fråga för banker, fastighetsbolag, andra finansiella aktörer samt hushållen. Finansieringen av bostäder sker därmed helt utifrån en marknadslogik med följd att frågan om vilken slags bostad ett hushåll kan ha behov av och vilken bostad samma hushåll har möjlighet att efterfråga får helt olika svar. Hushåll med svag ekonomi eller svag ekonomi i kombination med behov av stor bostad har svårt att få rimliga krav på ett ändamålsenligt boende tillgodosedda. Det är därför de flesta länder i Europa har någon form av offentligt inslag i bostadsfinansieringen. Sverige, med sitt ytterst begränsade inslag av offentlig finansiering, är i detta hänseende ett ovanligt land.

Statens medverkan behövs i finansieringen

Sedan statens medverkan i bostadsfinansieringen till största delen avvecklades i början av 1990-talet och för att nästan helt upphöra 2007, med undantag för investeringsstödet 2016-2023, har bostadsbyggandet endast under några få år nått de volymer som krävs för att täcka behovet. Detta är anmärkningsvärt eftersom vi under en stor del av denna period haft reallöneökningar och mycket låga räntor. Slutsatsen blir att vi inte kan förvänta oss ett bostadsbyggande på den nivå som behövs långsiktigt enbart med finansiering via marknaden, det vill säga genom hushållen, fastighetsbolag, banker och andra finansiella aktörer. Det finns helt enkelt inte kapacitet tillräckligt för att bära nödvändig finansiering från dessa aktörer. Uppenbarligen finns denna insikt också inom Finansinspektionen och andra myndigheter fast sett från ett annat perspektiv. Där finns en oro för att en enligt deras synsätt alltför stor exponering mot bostäder från den finansiella sektorn och hushållen kan riskera den övergripande finansiella stabiliteten. Mot denna bakgrund har ett antal olika kreditregleringar införts som begränsat såväl hushållens som bankernas utrymme för bostadsfinansiering genom lån.

Hem till förorten?

I Hem till byn, Bengt Bratts episka TV-serie som utspelas mellan 1971 och 2006, skildras hur småbrukaren Evert Persson tvingas sälja bondgården och flytta med familjen till förorten Gårdsten i nordöstra Göteborg. Han omskolar sig till svetsare och får jobb på varvet. Äldsta dottern Kristina står i en scen på balkongen högst upp i huset och blickar sorgset ut över förorten, där huslängorna aldrig verkar ta slut. De yngre syskonen Eva och Jan lyckas inte hitta hem när de fått gå ut själva en stund – allt ser ju likadant ut.

”När ska vi åka hem?” undrar yngsta pojken. Förort med betongfasader. Anonymiteten. Här har ingen växt upp. Här har ingen sina rötter. Alla kommer utifrån, från landsbygden eller mindre orter, från andra delar av Göteborg eller som arbetskraftsinvandrare från Sydeuropa.

Fast Gårdsten var inte värre än att seriens författare, Bengt Bratt, själv bosatte sig där. Gårdsten har också blivit en symbol för att det går att skapa förändring i en ”problemförort”.

”Det här är inget projekt. Det är på riktigt, och ska pågå i 25 år” sa Gårdstensbostädernas första vd Stina Fransson när förnyelsen av Gårdsten inleddes 1997.

Utgångsläget var tufft. De tog över 2 252 lägenheter på Gårdstensberget från Poseidon och Bostadsbolaget, senare även 700 lägenheter i en bostadsrättsförening som gick i konkurs. 75 procent av de boende hade utländsk bakgrund. Andelen med socialbidrag (försörjningsstöd numera) låg mellan 46 och 48 procent. Arbetslösheten var 25 procent men med ett större mörkertal, då många inte var registrerade som arbetslösa. Valdeltagandet låg 1998 på 38,2 procent. Runt 35 procent av lägenheterna stod tomma. När taket på några fastigheter läckte löste man det genom att erbjuda de drabbade lägenheter längre ned i husen.

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, har granskat Gårdsten i två rapporter 2008 och 2014. Hans slutsats är att satsningen i längden varit lönsam för Göteborgs stad, både sett ur ett samhällsekonomiskt och fastighetsekonomiskt perspektiv. Fastigheterna har renoverats och värdet stigit, nya jobb har skapats genom att boende i områden anställts som bovärdar och fastighetsskötare. Nolltolerans råder mot skadegörelse och Gårdsten har fått nytt liv, ja till och med direkta bussanslutningar till centrala Göteborg. Tidigare fick de byta i Angered.

Gårdsten är speciellt på det viset att nästan hela stadsdelen domineras av en ägare, Gårdstensbostäder AB, som i sin tur har en stark och långsiktig ägare i AB Framtiden som ägs av Göteborgs stad. Under de snart 30 år som Gårdstensbostäder funnits har staden också haft framgångar med att etablera nya boendeformer i stadsdelen. Runt det ursprungliga området på Gårdstensberget har det byggts egna och bostadsrättsområden. Gårdsten har fått en mer blandad bebyggelse. Ett bevis på att Gårdstensmodellen var lyckad kom när Gårdsten togs bort från polisens lista över "särskilt utsatta områden".

Erfarenheterna från Gårdsten har spelat stor roll när Göteborg stad arbetar med andra utsatta stadsdelar som Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. 1999 bildades bolaget HjällboBostaden och där menar man att det skett en positiv utveckling på samma sätt som i Gårdsten; ökad trygghet, fler jobb i området, minskat bidragsberoende och stora - gröna - upprustningar av fastigheterna. Men 2012 gick HjällboBostaden återigen upp i Poseidon. Bolaget drogs med negativa resultat och hade stora underskott.

På 90-talet och runt millennieskiftet handlade debatten om utsatta områden främst om storstädernas förorter. Regeringen tillsatte Storstadsdelegationen och Storstadsutredningen. Men problemen blev med åren synliga också i städer som Norrköping, Linköping, Trollhättan, Eskilstuna, Västerås med flera.

Navestad i Norrköping, byggdes 1969-1973 och kallades DN:s bostadsreporter Mert Kubu för Sveriges arkitektoniskt intressantaste stadsdel, men också för en sovfabrik. Endast några få år under högkonjunkturen på 1980-talet var alla lägenheter i det allmännyttiga bostadsbolagets bestånd uthyrda. Förslag om att riva hela området framfördes. Bygg om istället, tyckte kommunstyret.

Det blev möjligt efter statsminister Göran Perssons besök 1997 då han utlovade statsstöd på 260 miljoner i miljöåtgärder i en stor renovering. I sitt linjetal som ny S-ledare året före hade han lovat en satsning på det gröna folkhemmet. Tanken var att Navestad skulle visa vägen för ett miljöprogram med sociala - och gröna - förtecken.

Navestad döptes om, och blev till Ringdansen. De stora huskropparna, Guldringen och Silverringen, skulle "bjuda upp till en huslig dans", var tanken. I storrenoveringen 2000-2003 togs delar av de gamla cirkelformade husen bort. Renoveringen minskade antalet lägenheter från 1 600 till strax över 900.

Bostadsforskaren Åsa BråmÅ undersökte 2011 i en rapport hur det gick med det utsatta bostadsområdet. "Området kom... redan tidigt att få befolkning till stor del bestående av grupper med begränsade valmöjligheter på bostadsmarknaden, som invandrade och svenska hushåll med sociala problem. Ringdansen fick rollen som "sista tillflyktsort" på Norrköpings bostadsmarknad för hushåll som inte kunde få bostad någon annanstans - en roll som området behållit åtminstone fram till ombyggnaden", skrev hon. När Åsa BråmÅ jämförde området före (1994) och efter (2008) renoveringen såg hon en tydlig förbättring av den socioekonomiska situationen hos de boende. Genomsnittsinkomsten hade ökat, liksom andelen sysselsatta, och socialbidragsberoendet hade minskat. Men hon konstaterade också att en hel del av problemen förflyttats till andra stadsdelar, som grannstadsdelen Hageby, som fick ta över platsen längst ned på den sociala stegen.

Trygga och trivsamma bostadsområden

Trygghet och trivsel handlar om mer än själva bostaden. Det är minst lika viktigt att stadsdelen eller samhället där man bor fungerar bra med den service man behöver och ger en behaglig känsla av trivsel och trygghet. Att vara hemma, helt enkelt. Det är inte alla bostadsområden som erbjuder detta. Bostadssegregationen är brutal och blir tydlig i en jämförelse mellan olika stadsdelar och bostadsområden. Slitna miljöer i stadsdelar med litet utbud av kommersiell och offentlig service har i allmänhet också slitna bostäder. Planeringen av hela området kan behöva förändras. De stadsbyggnadsideal som dominerade för 50 år sedan ger inte de miljöer som skänker trivsel i dag. Förnyelse, modernisering och upprustning behövs.

Vid sidan av frågor om hyror och ägande har det sedan 70-talet funnits en debatt om segregationen i många av förortererna med hög andel hyreslägenheter. Inför Socialdemokraternas kongress 2025 presenterades förslag för att bryta segregationen.

”Framväxten av bostadsområden med utrikesfödda utan sysselsättning eller med osäkra anställningar har skapat en etnifierad underklass koncentrerad till bostadsområden präglade av trångboddhet, låga hushållsinkomster, undermåliga utbildningsresultat, sämre uppväxtvillkor och begränsade kunskaper i svenska språket”, skriver arbetsgruppen bakom förslagen.

Gruppens idéer om mer blandade bostadsområden har satt fart på de politiska motståndarna, som antyder att S vill bygga upp höga hyreshus i välmående småhusområden. Det har tillbakavisats av arbetsgruppen som i stället pekat på till exempel den långsiktiga satsning som gjorts på att omvandla stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg, där man också uppmuntrat nybyggande runt det gamla området med andra upplåtelseformer i bostadsrätt och småhus.

Ett av vår tids stora samhällsproblem är utbredd otrygghet som en följd av gängkriminalitet, organiserad brottslighet och korruption. Utvecklingen har kopplingar till ekonomiska och sociala klyftor och etnisk segregation. Problemen är ofta, men inte enbart, förekommande i så kallade utsatta stadsdelar. Hela samhället påverkas i varierande grad och på olika sätt. Det finns bostadsområden som under lång tid och under många år sett sociala problem och en omfattande brottslighet.

Allvarlig brottslighet ska hanteras och bekämpas av polisen och rättsvårdande myndigheter. Det räcker emellertid inte enbart med akuta åtgärder riktade mot brottsligheten. För att vända utvecklingen krävs ett stort engagemang från politiken, bostadsföretag, andra fastighetsägare, näringslivet, olika samhällsorgan och ideella organisationer. Olika aktörer i samhället behöver bidra med sitt engagemang och sin kompetens. Alla bostadsområden i Sverige ska kunna erbjuda ett boende med trygghet och ge alla möjlighet att leva ett gott liv.

I Sverige har vi mycket detaljerade regelverk när det gäller att planlägga nya områden och bygga nytt. Intresset för nybyggnation är också stort bland politiker och andra aktörer. Kommunerna har genom planmonopolet en naturlig ledarroll tillsammans med markägare när det ska byggas nytt. När det gäller förnyelse av det befintliga beståndet är inte intresset lika stort, möjligen med undantag av förändringar av stadsmiljön i städernas mest attraktiva delar då diskussionerna kan bli omfattande. Men kommunerna har inte samma självklara roll som vid nyproduktion, kanske för att Plan- och Bygglagen har sin tyngdpunkt i att reglera just nyproduktion.

Det behövs en aktiv politik för förnyelse av slitna och otrygga bostadsområden. Det behövs upprustning och modernisering av husen och omgivningarna. Det kan också handla om att få till arbetsplatser och nya företag i stadsdelen och lokaler för det. Förändring som leder till bättre fungerande och tryggare bostadsområden är naturligtvis av stor betydelse för de boende. En positiv utveckling i ett bostadsområde innebär också ökade fastighetsvärden och bättre möjligheter att driva till exempel butiker. På så vis förenas mål om trygghet och välfungerande stadsdelar med fastighetsägares naturliga drivkraft att öka värdet på sina tillgångar. Den verksamhet företag och organisationer bedriver i bostadsområden runt om i Sverige och den kompetens och erfarenhet som dessa aktörer besitter kan utnyttjas bättre.

Samverkan mellan fastighetsägare och andra lokala aktörer i ett område har blivit en allt vanligare modell för att angripa problemen i stadsdelar. BID, Business Improvement District, är en beteckning för ett långsiktigt samarbete mellan lokala aktörer med syfte att lyfta utvecklingen i ett område. Modellen uppstod först i ett lokalt utvecklingsarbete i stadsdelen Bloor West Village i Toronto, Kanada, 1970. Där används i och för sig beteckningen BIA, Business Improvement Area. I dag finns 76 BID i Toronto. Och det lär finnas runt 1 000 BID i Nordamerika.

I Sverige gjorde BID entré 2001 i en gammal arbetarstadsdel som hade fått förfalla. Det var och är där "Kulan", eller SKF, Svenska Kullagerfabriken ligger. SKF lade på många sätt grunden till stadsdelen Gamlestaden. 1971 var 42 procent av de SKF-anställda utländsfödda, många var italienare som kom efter kriget som gästarbetare. De hade lämnat första tidens baracker och fått lägenhet i stadsdelen. Gamlestaden förändrades med åren, brottslighet och otrygghet tilltog. Ett antal lokala fastighetsägare och bostadsrättsföreningar slog sig samman i föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden, med inspiration från utländska BIDs. Runt 50 fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och byggaktörer är medlemmar i föreningen. 2018 slöt de ett samarbetsavtal med stadens förvaltningar och bolag. I dag har samma upplägg spritt sig till andra kommuner och stadsdelar.

Nuvarande regering ser den här formen av områdessamverkan som en viktig del för att skapa trygghet och förebygga brott. En punkt om detta finns med i Tidöavtalet 2022.

Våren 2026 ska riksdagen ta ställning till en proposition som ger den här typen av samverkan rätten att ta ut en obligatorisk avgift för berörda aktörer i en stadsdel. Meningen med förslaget är enligt regeringen att förhindra att några aktörer får stå för medan andra åker snålskjuts. Kostnaderna ska fördelas på alla berörda fastighetsägare

Det är bra att regeringen uppmärksammar de möjligheter som organiserat och långsiktigt lokalt utvecklingsarbete erbjuder. Men regeringens förslag har inte mottagits positivt av de som är tänkta som mottagare: kommunerna, fastighetsägarna, bostadsbolagen och bostadsrättsföreningar. Staten behöver ta en mer aktiv roll än att lagstifta om hur tvingande avgifter för samverkan ska kunna tas ut. Det ser mer ut som en "springnota" från statens sida.

Vi behöver utveckla en affärsmodell för hur olika aktörer kan samverka och bidra till det gemensamma målet att ge oss trygga och trivsamma bostadsområden. Modellen ska beskriva en formell organisation där ansvar, insatser och formerna för deltagande och beslutsfattande klarläggs. Redan etablerade samarbeten i form av platssamverkan genom BID är en lösning som kan utvecklas. Staten bör ta initiativ till att etablera sådana modeller och ge ekonomiskt stöd för att tillsammans med lokala aktörer och berörd kommuner stimulera genomförande.

UNGA VUXNA – ATT FÅ TAG I DEN FÖRSTA EGNA BOSTADEN

Att flytta hemifrån är ett steg mot att bli vuxen på riktigt. Men Sveriges unga blir vuxna allt senare. Orsakerna finns inte bara i boendet. Allt fler läser vidare på högskolor, inträdet i yrkeslivet sker senare och många tar också ett år för att resa runt som backpackers och se världen.

Pensionsmyndigheten har undersökt inträdesåldern i arbetskraften och 2024 var den 21,9. Men då handlar det ofta om timanställning eller extrajobb vid sidan av studier. Inträdesåldern i dagligt lönearbete sker numera i 27-årsåldern. En arbetsmarknad med allt högre grad av visstidsanställningar och timanställningar är också en faktor då den ställer till det med bostadsmarknadens inkomstkrav och förmåga att visa upp framtida betalningsförmåga.

Att flytta hemifrån sker allt senare. Från att 17 år var normalt för utflytt för några generationer sedan så ökade snittet till 19 år på 70-talet, 20 år på 00-talet och har nu nått 21 år. Men samtidigt bor 21 procent av unga vuxna kvar hemma hos sina föräldrar, och 90 procent av dem beskriver det som ofrivilligt. Det innebär 204 000 hemmaboende, enligt Hyresgästföreningens undersökning Unga vuxnas boende 2025 som görs vartannat år. Rapportens kanske mest oroande besked är detta: bostadsmarknaden får 32 procent att tveka inför att bilda familj. Något för regeringens utredare av demografin eller som det heter "hållbar befolkningsutveckling", med åtgärder för att det ska födas fler barn, att ta i beaktande.



En annan faktor är att andelen äldre och billigare hyresrätter har minskat, det handlar om 100 000 färre bostäder i det äldre beståndet mellan 1998 och 2012. Och det var länge sedan det gick att få en billig lägenhet på rivningskontrakt.

Men undersökningen Unga vuxnas boende som gjorts sedan 1997 visar att andelen hemaboende bland de unga vuxna har minskat. 2019 var det 27 procent mot dagens 21 procent. Förklaringen, menar Hyresgästföreningen, finns i den höga byggtakten 2015-2023 då nära 500 000 bostäder byggdes. Det betyder att flyttkedjor gick igång som i slutänden gav fler bostäder även för unga, även om de sällan kan efterfråga de nybyggda.

Så att staten stöttar byggandet med förmånliga byggån är ett av deras krav. Liksom att hushåll och studenter omfattas av bostadsbidrag och att kommunerna tar ansvar för en fungerande bostadsförmedling.

Rörligheten bland unga vuxna och möjligheterna att komma in på bostadsmarknaden minskar påtagligt för unga när nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus faller. Det är också slutsatsen när HSB gav Evidens i uppdrag 2022 att titta på ungas situation. "Analyser i rapporten visar att cirka 35 procent av alla inflyttare i flyttkedjan som uppstått till följd av nyproduktion var unga vuxna", skriver de.

Men hur vill unga bo? Centralt mitt i en storstad i en billig lägenhet? Nej, när ingenjers- och designföretaget Afry genomförde en undersökning bland unga vuxna är det den medelstora staden som är vinnare. En majoriteten (51 procent) av unga föredrar att bo i en stad med en befolkning under 100 000 invånare. Miljonstaden lockade bara 12 procent. Storstädernas långa avstånd var inte lockande: 63 procent ville lägga högst 30 minuter på dagliga resor till jobbet eller skolan.

Idag finns inga särskilda lånemöjligheter för unga i Sverige för att köpa bostad, trots att många aktörer under lång tid har efterfrågat det. Riksbyggen presenterade 2019 ett förslag om ett "Ungbolån" riktat till unga vuxna i åldersgruppen 18-35 år. Regeringen Löfven tillsatte en utredning som 2022 presenterade ett förslag om startlån för förstagångsköpare. Förslaget har remitterats och kan realiseras om den politiska viljan finns. Ett startlån enligt utredningens förslag eller en lånemöjlighet för unga vuxna enligt Riksbyggens förslag skulle ge främst unga en chans till ett eget hem. Den chansen bör dom få. Det är dags att stötta de unga vuxna – inte bara sätta upp hinder i form av amorteringskrav.

ÄLDRES BOENDE

Det blir allt fler äldre i Sverige, både i absoluta tal och som andel av befolkningen. Jämfört med för några decennier sedan är de äldre av i dag mer aktiva, socialt och fysiskt, allt högre upp i åren. "Stålfarfar" fick enorm mediauppmärksamhet när han cyklade Sverige-loppet på 50-talet. Han var då 65 år. Dagens pensionärer kanske mer identifierar sig med Keith Richards eller Mick Jagger från Rolling Stones. Båda är 82. Båda har nog råd med ett för åldern och sina vanor anpassat boende. Men hur vill äldre i Sverige bo och leva?

Jo, äldre vill i hög grad bo i sitt eget hem så länge som möjligt. I undersökningar brukar runt hälften eller fler svara "bo kvar" på frågan hur de vill bo. Egentligen handlar det kanske inte om just den bostad de har utan mer om området där de är hemmastadda. Många uttrycker samtidigt en önskan om anpassade och tillgängliga bostäder, med hiss om de bor på annat än markplan, närhet till service och möjlighet till gemenskap.

LF Fastighetsförmedling gjorde 2025 en undersökning av äldres möjligheter på bostadsmarknaden. Där säger 83 procent av kommunerna att de har underskott på bostäder för seniorer. I 20 procent av kommunerna finns inte en enda seniorbostad och 36 procent av kommunerna saknar helt trygghetsboende. Var tredje senior säger att de skulle vilja flytta till en mindre lägenhet eller annat boende. Hela sju av tio äldre äger i dag sitt boende, enligt undersökningen. Hälften av dem över 65 år bor i småhus.

I äldres boendeformer kan man se några nivåer utifrån behoven hos den enskilde:

1. Bo kvar i befintlig bostad

De flesta äldre kommer att bo i det ordinarie bostadsbeståndet vilket ställer krav på anpassningar, på bostädernas fysiska utformning och tillgänglighet men också för att möta sociala behov. Vi återkommer till detta i avsnittet om renovering och upprustning.

2. Seniorbostäder

Helt vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder (som 55+ eller 65+). Bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet, trygghet och ofta med större möjlighet till gemenskap. Seniorbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt, ägarlägenhet och kooperativ hyresrätt, och du hyr eller köper din bostad på eget initiativ. Seniorbostäder kan skilja sig mycket åt i sin utformning och i vad de har att erbjuda. Vissa boenden har servicetjänster, i andra är de boende själva som arrangerar aktiviteter och samverkar.

3. Trygghetsboende

Här finns alltid någon form av service och tjänster och lokaler för gemenskap. Såväl hyresrätt som bostadsrätt förekommer.

4. Äldreboende

Äldreboende eller särskilt boende är för personer som har dagligt behov av omvårdnad och stöd. För att få ett sådant boende krävs ett beslut om bistånd från kommunen. Till boendet är kopplat hög grad av service och omvårdnad. Äldreboende av denna typ är alltid hyresrätt.

Däremot kan man konstatera att försöken med exklusiva äldreboenden i Sverige har fått ett bakslag. I konceptet Silver Life skulle det vara guldkant på de sista ljuva åren, med hög standard i lägenheterna, fine dining-matsal, spa och gym och olika former av tjänster. Silver Life startade senior- och omsorgsboenden i Nacka, Täby och Upplands Väsby, men 2024 stängde de igen och ett 100-tal lägenheter togs över av Stockholms sjukhem.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025 bedömer nästan hälften av landets kommuner att det behövs fler boenden för äldre. 103 kommuner anger att de har underskott på seniorboenden, 97 kommuner underskott på trygghetsboenden och 103 kommuner har underskott på äldreboende.

Generellt behövs alltså ett större och mer varierat utbud för äldre personer, som kan möta de olika behoven. Men att bo i seniorbostad, trygghetsboende eller äldreboende innebär

oftast en högre boendekostnad än en bostad i det ordinarie beståndet. För många äldre som bor till en relativt låg boendekostnad i egen villa där lånen är betalda eller en äldre hyresrätt kan kostnaden för ett mer ändamålsenligt boende upplevas som för hög. I många fall inte bara upplevas som för hög, utan omöjlig att klara av. Bostäder för äldre är dyrare att bygga. Rymliga badrum, gemensamhetslokaler, gästrum, hobbyrum och eventuellt utrymmen för personal innebär kostnader som inte finns i vanliga bostäder.

Tidigare fanns ett stöd som till viss del täckte dessa extra byggkostnader men det avskaffades 2025. Stödet fanns för både ny- och ombyggnad och kunde ges till allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, privata fastighetsägare och kooperativa bostadsföreningar. Anpassningsåtgärder kunde även sökas av bostadsrättsföreningar.

Eftersom många äldre bor förhållandevis billigt i sina befintliga äldre bostäder innebär en flytt ofta både en mindre och i de flesta fall en betydligt dyrare bostad, oavsett om man kommer från hyres- eller ägandemarknaden. Tillgången på alternativa bostäder är begränsad och de små nyproducerade lägenheter som är lämpade utifrån tillgänglighetsperspektiv är alldeles för få för att räckta till för behoven. Att köpa en bostadsrätt kräver en insats vilket är svårt för den som kommer från hyresmarknaden. Men också för de som säljer sin gamla bostad kan det vara omöjligt att ta sig vidare. För majoriteten utanför storstädernas mångmiljonvinster vid försäljning krävs ytterligare lån, vilket är svårt att få som pensionär på grund av bankernas inkomstkrav. Dessutom ligger avgifterna i nyproduktionen högt och inkomstkraven är ett problem för par, men ofta omöjliga för en ensamstående.

Bygg fler bostäder för äldre

Allt fler äldre i Sverige ställer krav på bostädernas fysiska utformning och tillgänglighet, men också för att möta sociala behov. De flesta äldre kommer att bo i det ordinarie bostadsbeståndet vilket ställer krav på anpassningar.

Ett stöd för investeringar i bostäder för äldre bör återinföras. Stödet ska ges för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, seniorboenden, trygghetsboenden och äldreboenden. Stöd ska också kunna ges för ny- eller ombyggnad av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus.

DE SOM STÅR UTANFÖR

Undersökningarna av hemlösheten i Sverige visar att även om det totala antalet personer i hemlöshet minskat något, så kvarstår problemet på en hög nivå med 27 383 personer i olika former av hemlöshet. Hemlösheten är strukturell och hänger samman med bostadsbrist och fattigdom, men är också ofta förenad med sociala problem som missbruk och psykisk ohälsa.

Enligt Socialstyrelsens kartläggning från 2023 (publicerad 2024) är 27 383 personer hemlösa. Men bakom beteckningen hemlösa finns fyra underkategorier:

1. De akut hemlösa, som till exempel sover utomhus, eller med tillfälliga boenden på härbärge.
2. De som finns på institutionellt boende, som till exempel på HVB-hem.
3. De som har långsiktiga boendelösningar med bistånd.
4. De med eget ordnat tillfälligt boende.

Socialstyrelsen kartläggning visar att hemlösheten minskar i vissa områden, men andelen i långvarig hemlöshet har ökat till 16 procent. En oroväckande trend är det höga antalet barn som berörs av föräldrars hemlöshet, där över 9 000 barn omfattades i senaste mätningen.

Under den vecka den gjordes var drygt 4 400 personer akut hemlösa. Andelen med sociala kontrakt, där kommunen eller socialtjänsten står för kontraktet, utgjorde 62 procent av de 27 383 personerna, och har ökat med tio procent sedan kartläggningen 2017.

Socialstyrelsens kartläggning visar också att hemlösheten i hög grad är ett storstadsfenomen. Nära två av tre befann sig landets 34 största städer och kommuner, med flest hemlösa



i storstäderna. Men bilden är inte entydig. Flera kommuner som vi inte förknippar med hemlöshet visar på relativt sett växande problem. Dit hör kommuner som Tyresö, Söderköping, Lomma, Mullsjö, Bjurholm, Hagfors, Sotenäs, Norrtälje, Svedala, Munkfors, Gnosjö eller Hudiksvall.

En av fem personer hade innan hemlösheten bott i en egen ägd eller hyrd bostad som de själva eller deras partner haft. Männerna hade generellt varit i hemlöshet längre tid än kvinnorna. Nästan en av fyra män hade varit hemlösa i mer än fyra år och 16 procent av kvinnorna. Nästan 500 män hade varit i hemlöshet i mer än 10 år.

Beroende, psykisk ohälsa och brist på stadigvarande inkomst var de vanligaste faktorerna som uppgavs ha lett till personernas hemlöshet. För mer än 900 kvinnor har därutöver utsatthet för våld i nära relation ha bidragit till deras hemlöshet.

Organisationer som Frälsningsarmén och Stadsmissionen menar att Socialstyrelsens kartläggningar inte täcker alla grupper, som vissa papperslösa eller EU-migranter, vilket kan innebära att den faktiska hemlösheten är högre än den officiella siffran.

Antalet verkställda avhysningar – eller vräkningar – var enligt Kronofogden 3 510 fall under 2025. Betydligt färre än under krisåren i början av 90-talet då de var över 7 000. Men de har ökat stadigt sedan 2020 då 2 209 avhystes. Samma trend syns i antalet personer som ansöker om skuldsanering. 2019 var det strax över 20 000 personer, medan det 2025 var 33 469 personer, enligt Kronofogden. Sverige behöver en målsatt strategi för hemlöshet med målet att hemlösheten ska vara halverad inom fem år och helt borta på tio år.

TRÅNGBODDHET

Trångboddheten i svenska bostäder ökade markant under den stora flyktingvågen 2013–2017, och hade en topp 2017–18 då 18,4 procent av de boende i flerfamiljshus betecknades som trångbodda båda åren. I antal räknat motsvarade det 790 293 personer (2018).

Sedan dess har den minskat, och närmar sig nivån från före flyktingkrisen på 16–17 procent. I antal räknat motsvarade det 708 345 personer (2024).

Var tredje trångbodd är ett barn, med de konsekvenser det kan få på till exempel deras skolgång och förmåga att tillgodogöra sig utbildning.

EU-måtten på trångboddhet ser lite annorlunda ut, men även enligt Eurostats mått ökar den svenska trångboddheten över tid, från 10 procent år 2007 till 17 procent i slutet av 2022.

Flyktingkrisen gav påtagliga spår i bostadssituationen i många kommuner. Där man tidigare haft bekymmer med många outhyrda lägenheter var plötsligt allt uthyrt. Men de som flyttade in var inte typiska svenska normalfamiljer med mamma, pappa och två barn, utan ofta större familjer.

Det satte starka spår i trångboddheten. Den mer än fördubblades i kommuner som Överkalix, Bjurholm, Åmål, Östra Göinge, Markaryd, Lessebo eller Hylte under åren 2013–2017.

Flyktingvågen satte också fokus på hur lägenhetsfördelningen ser ut i det svenska bostadsbeståndet, då många nyanlända hade stora familjer. Den svenska normalen är en tvårummare (38 procent) eller trerummare (31 procent). Däremot är det få större lägenheter för de större familjerna.

Av hela beståndet i flerfamiljshus utgör lägenheter med fler än fyra rum bara 2,5 procent, eller totalt 70 000 lägenheter där man kan anta att en stor del finns i det äldre och ofta mest attraktiva beståndet. Det finns fler stora lägenheter i Malmö innerstad än i Rosengård eller Holma.

I 20 svenska kommuner ökade antalet hushåll med tre barn eller fler med över 50 procent under 2014–2022, i samband med den stora flyktingvågen. Störst ökning fanns i bland annat Oxelösund, Hultsfred, Enköping, Sigtuna, Upplands-Bro, Ronneby, Olofström, Emmaboda, Östra Göinge, Älmhult och Älvkarleby.

Så här har man åtminstone trott att det ser ut: Nyanlända som först placeras i mindre kommuner tenderar att flytta vidare. Denna ”sekundärmigration” går ofta mot storstadsområden, där det finns större sociala nätverk och fler jobb möjligheter. Med den logiken borde även trångboddheten öka mest i storstadsområdena några år efter den stora flyktingvågen. Fast i de tre storstäderna och flera av de största kommunerna, som Norrköping, Eskilstuna, och Borås, minskar trångboddheten under perioden 2019–2024.

Den ökar däremot relativt mycket i kommuner som Överkalix, Norsjö, Knivsta, Håbo och Höör. Liksom i Skellefteå, vilket kan härledas till Northvolts etablering. Men den ökar även i Österåker, Upplands-Bro, Järfälla, Täby, Upplands Väsby och Sigtuna, samtliga i Stockholms län.

150 000 hushåll tog emot bostadsbidrag 2024. Det är en nedgång med 30 procent på fem år. Men flera av kommunerna med ökande trångboddhet ser även en betydligt mindre minskning av antalet bostadsbidrag än i den allmänna bilden, som kommuner som Höör, Järfälla, Upplands-Bro. I Knivsta till och med en 10 procents ökning av antalet bidragshushåll.

Det finns ingen uttalad norm för boendekostnaden i dagens Sverige. Men som en rimlig nivå för boendekostnaden brukar man använda 25–30 procent (för hyra inklusive värme, men exklusive el och bredband) av disponibel inkomst.

För medianinkomsttagaren skulle det innebära att en rimlig hyra är på 6 075 – 7 290 kronor, räknat på en vuxen utan bidrag eller andra transfereringar.

I Sverige ska vi ha en generell social bostadspolitik med inriktningen att alla ska kunna få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Den generella bostadspolitikerna är och har varit framgångsrik då 95 procent av alla hushåll har en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Den generella inriktningen behöver kompletteras med bostadsbidrag och bostadstillägg för hushåll med lägre inkomster och/eller stor försörjningsbörda. Bostadsbidragen och bostadstilläggen har urholkats under årtionden och behöver nu öka. Bostadsbidrag är viktigt som stöd till enskilda hushåll och bidrar också till en bättre uppväxt för många barn.

I den politiska debatten är det numera populärt att göra jämförelser genom att titta på effekterna för den vanliga sjuksköterskan eller polisen. För dem skulle en rimlig hyra då ligga på 8 684 – 10 421 kr, räknat på deras lön och utan bidrag eller andra transfereringar. För sjuksköterskan eller polisen skulle det innebära att de får mycket svårt att ha råd med en nybyggd hyresrätt. Då ser det ut så här enligt SCB:s siffror, med vår egen beräkning av boendekostnadens andel av inkomsten år 2025:

Stockholm	47 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis
Göteborg	38 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis
Malmö	38 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis
Riket	39 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis

(Beräknat på en nybyggd tvårummare på 65 kvadrat med presumtionshyra för år 2025)

Handlar det däremot om boendekostnaden utifrån medianhyrorna för hela hyresbeståndet skulle de klara sig inom 25–30 procent av disponibel inkomst, enligt vår beräkning.

Stockholm	27 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis
Göteborg	23 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis
Malmö	26 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis
Riket	22 procent av disponibel inkomst för sjuksköterska/polis

(Beräknat på en nybyggd tvårummare på 65 kvadrat utifrån medianhyran enligt SCB för år 2025)

Det är generellt de boende i hyresrätt som betalar mest av disponibel inkomst för sitt boende. Även om räntehöjningar har påverkat bilden för det ägda boendet och bostadsrätt, är hyresrätten fortsatt ”dyrast”.

Boendeutgiftsprocenten i olika boendeformer (samtliga hushåll)

	2020	2021	2024
Hyresrätt	26,8	27,1	27,3
Bostadsrätt	20,5	18,8	21,1
Äganderätt	16,4	16,2	18,1

Boendeutgiftsprocenten i olika familjeformer

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Ensamstående utan barn	31,9	25,3	24
Sammanboende med barn	21,3	20,1	19,7
Ensamstående med barn	30,2	27,3	22,8

Med boendeutgiftsprocent avses medianvärdet av boendeutgiften i procent av disponibel inkomst. Källa: SCB

Bygg fler nya bostäder

Det är en fråga om behov och efterfrågan som bestämmer bostadsbyggandet. Ett helt marknadsstyrt byggande innebär att det i förlängningen är enbart hushållens ekonomi som styr bostadsbyggandets volym och inriktning. Det som efterfrågas byggs. Styrs byggandet av behov blir resultatet något annat. En ensamstående familjeförsörjare med flera barn kan ju ha behov av en stor bostad med flera rum, men vara utan möjlighet att efterfråga en sådan bostad. Ekonomin räcker bara till en liten lägenhet, så familjen blir trångbodd.

I de flesta länder är det grundläggande mänskliga behovet av en bostad en del av politiken. I den svenska grundlagen anges att en bostad är en mänsklig rättighet som det offentliga ska värna och verka för. Praktiskt sett betyder det att vi med politiska medel ska säkerställa att alla har en bostad. Rimligen också en bostad som är anpassad efter de behov hushållet har. Därmed är bostadsbyggandet en i högsta grad politisk fråga. Bostadsbyggande

styrts enbart på efterfrågan kommer inte att ge tillräckligt många nya bostäder och inte heller de olika slag av bostäder som behövs.

Bostadsbyggnadsbehovet

Hur många nya bostäder behövs de närmaste åren? Boverket gör beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet. De faktorer som påverkar bedömningen är befolkningsutvecklingen, förändring av antalet hushåll samt förändringar av befintligt bestånd av bostäder.

Ökar befolkningen så ökar också behovet av bostäder, men det beror också på anledningen till befolkningsökningen. Om andelen äldre ökar uppstår fler hushåll. Om befolkningen ökar till följd av stort barnafödande så ökar inte antalet hushåll lika mycket. Däremot kan behovet av fler större bostäder öka. Boverket antar också i sin beräkningsmodell att det behövs ett visst antal lediga bostäder som en buffert eller reserv för att bostadsmarknaden ska fungera bra. I beräkningen av det framtida behovet av bostäder tar Boverket också hänsyn till om det i utgångsläget råder över- eller underskott på bostäder.

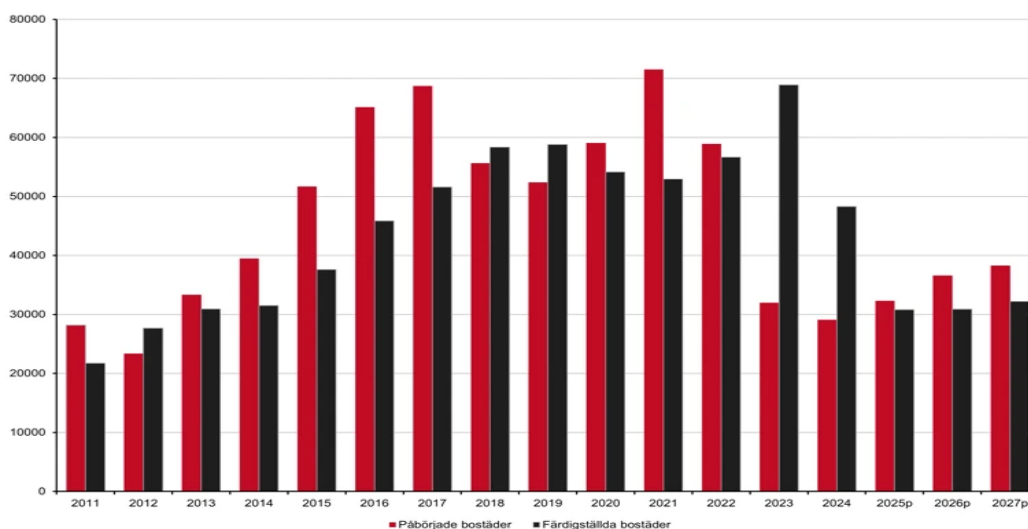
Boverkets sätt att beräkna behovet summerar till att det behövs drygt 50 000 nya bostäder per år. Av detta är 32 000 grundat i antaganden om befolkningsutveckling och antal hushåll, 15 000 är ett sedan tidigare ackumulerat underskott och 5 000 en "reserv" som behövs för att bostadsmarknaden ska fungera bra. Boverket menar det behövs ett visst överskott så att det finns bostäder som bostadssökande omgående kan flytta till.

Mål för bostadsbyggandet

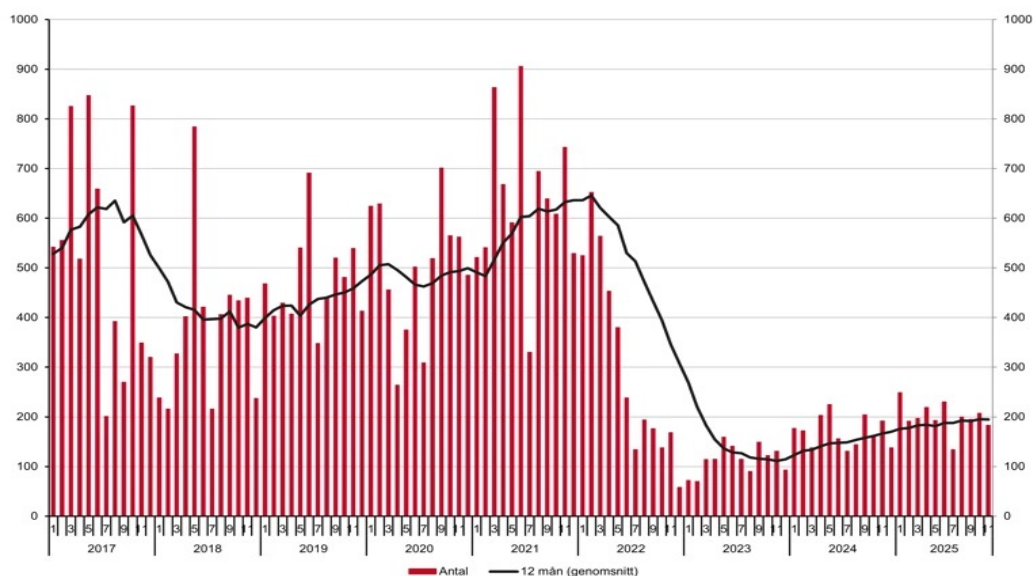
En sak är att beräkna behovet av nya bostäder. En helt annan sak är hur många bostäder som faktiskt byggs. Nyproduktion av bostäder är i Sverige marknadsstyrd vilket leder till kraftiga svängningar i antalet byggstarter. Det medför en rad bekymmer för såväl företag som sysselsatta i branschen och påverkar i förlängningen hela samhällsekonomin negativt. Byggprocessen är också långsam. Det kan ta fem till tio år från de första planerna till ett färdigbyggt bostadsområde. Under tiden hinner mycket förändras, politiska majoriteter skifta och många av förutsättningarna förändras.

Bostadsbyggande är förknippat med ekonomisk risk. Det är angeläget att minska de kraftiga svängningarna i bostadsbyggandet. Det behövs ett politiskt mål för bostadsbyggandet så att stat och kommuner kan vidta åtgärder för tillräckligt bostadsbyggande över tid utan de kraftiga förändringar i produktionsvolymerna vi haft historiskt. Ett rimligt mål att styra mot är att bostadsbyggandet inte ska understiga 40 000 lägenheter per år.

Boverkets byggprognos



Tecknade kontrakt för nya bostadsrätter (Boverket och Booli)



Finansiering av nya bostäder

Det byggande som behövs för att täcka behovet av bostäder för olika grupper och för att få en bostadsmarknad i balans kräver nya finansiella lösningar.

Sedan statens medverkan i bostadsfinansieringen till största delen avvecklades i början av 1990-talet, för att nästan helt upphöra 2007, har byggandet endast under några få år nått de volymer som krävs för att täcka behovet. Detta är anmärkningsvärt eftersom vi under en stor del av denna period haft reallöneökningar och mycket låga räntor. Slutsatsen blir att vi inte kan förvänta oss ett bostadsbyggande på den nivå som behövs långsiktigt enbart med finansiering via marknaden.

Förslag hyresrätter

Inför en ny statlig låneform vid nyproduktion av bostäder som reducerar behovet av eget kapital i fastighetsbolagen. Förslaget innebär att nyproduktion av en hyresfastighet finansieras till 50 procent med banklån, till 35 procent med ett statligt lån och återstående 15 procent av fastighetsägaren. Säkerheten prioriteras i samma ordning. Ett villkor för lån är att bostäderna hållbarhetscertifieras i ett på marknaden etablerat system.

Bostadsrätter

Nyproduktion av en bostadsrättsförening sker på initiativ av de kooperativa HSB och Riksbyggen eller ett privat byggföretag. Ansvaret för finansieringen, från den inledande planeringen till dess att samtliga bostadsrätter i föreningen är sålda, bärs av det byggande företaget. Osålda lägenheter leder till mycket stora kostnader för byggföretaget och utgör därmed en risk som behöver kontrolleras. Vanligen hanteras risken genom att bygget inte startar förrän mer än hälften av lägenheterna är sålda. För den som vill köpa en ny bostadsrätt innebär det att avtal tecknas två år före inflyttning och dessutom utan garanti för att bygget verkligen blir av. Det är långt ifrån alla hushåll som kan eller vill leva med den osäkerhet som det innebär. Sammantaget innebär byggföretagens nödvändiga riskhantering och den osäkerhet det betyder för hushållen att "köpa på ritning" en allvarlig begränsning av byggande av nya bostadsrätter. Kan riskerna delas med ytterligare en aktör, staten, skulle nyproduktionen av bostadsrätter öka.

Förslag bostadsrätter

Staten ställer en garanti om att förvärva hälften av antalet osålda bostadsrätter efter det att projektet erhållit slutintyg. Ett alternativ är att staten ger ett lån till projektutvecklaren så att denne kan finansiera inköp av osålda lägenheter. Båda förslagen kan genomföras och vara tillgängliga för projektutvecklaren som i samverkan med banken kan bedöma vilket alternativ som är lämpligast i aktuellt projekt. Beslut om garanti eller lån ska vara klart innan byggstart.

RENOVERA OCH MODERNISERA

De allmännyttiga bolagen uppger att klimatskalet, främst tak, fönster och ytterdörrar, är i stort behov av modernisering (Boverket rapport 2025:17). Minst 85 procent av bolagen uppger att dessa komponenter kräver åtgärder, vilket tyder på ett omfattande eftersatt underhåll. Klimatskalet är centralt för både energiprestanda, inomhusmiljö och byggnadernas långsiktiga hållbarhet vilket indikerar ett betydande investeringsbehov inom delar av det äldre beståndet. Utöver klimatskalet framhålls badrum, stammar och elinstallationer som prioriterade områden för modernisering under de kommande fem åren. Behovet är särskilt stort i 60- och 70-talsbeståndet, där material och teknik ofta nått slutet av sin livslängd. Åtgärder i lägenheterna som är standardhöjande, såsom kakel och klinker i badrum, vidtas ofta i samband med större renoveringar, ibland med viss hyreshöjning som följd.

Även gemensamma utrymmen bedöms av många bostadsbolag kräva stora insatser de närmaste fem åren. Tvättstugor, hissar och laddningsinfrastruktur för elbilar lyfts särskilt fram. Det tyder på ett växande behov av modernisering för att möta dagens tekniska och sociala krav, inte minst ur ett tillgänglighets- och hållbarhetsperspektiv. Till det kommer också angelägna investeringar i utemiljöer och tillgänglighet.

Genomförandet av investeringarna förutsätter finansiering och prioriteringar. Men ibland får investeringar i underhåll och renovering stå tillbaka för att frigöra resurser till nyproduktion. Det är svårt att finansiera större renoveringar i äldre bestånd. Hyreshöjningar kan motiveras vid standardhöjande åtgärder, men det kräver varsamhet för att inte riskera att hyresgästerna får svårt att bo kvar.

Boverkets undersökning indikerar att en majoritet av de allmännyttiga bostadsbolagen saknar tillräckliga intäkter för att finansiera underhållsbehovet under de kommande fem åren. När bostadsbolag inte har tillräckliga ekonomiska resurser för att genomföra nödvändigt underhåll tvingas de ofta till olika typer av kompromisser och vägval. Vanligt är att skjuta upp förebyggande underhåll. Det innebär att insatser som är planerade för att förhindra framtida skador eller förslitning får stå tillbaka, vilket i längden riskerar att leda till högre kostnader i form av akuta reparationer, förkortad livslängd på byggnadsdelar och försämrad boendekvalitet.

Det reviderade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) ska vara en del av svensk lagstiftning under 2026. Direktivet ställer höga krav på medlemsländerna att minska energianvändningen i byggnader, med målet att hela det byggda beståndet på sikt ska vara klimatneutralt. Det ställer omfattande krav på insatser, särskilt för äldre fastigheter med låg energiprestanda och höga renoveringsbehov. EPBD kommer att ställa hela fastighetssektorn inför stora svårigheter. Det finns ett glapp mellan de politiska målen och de ekonomiska förutsättningarna – framför allt för fastigheter byggda under 1950–80-talet där både energiprestanda och teknisk standard ofta är låg.

Renovera ROT.

Det så kallade ROT-avdraget innebär att en privatperson som är ägare av en fastighet eller bostadsrätt och som gör någon form av byggnadsarbete kan få en skattereduktion motsvarande 30 procent av arbetskostnaden för åtgärden. Regelverkets utformning innebär att en villaägare kan få en skattesubvention på upp till 50 000 kronor per år för renovering och ombyggnad, en bostadsrättshavare kan få motsvarande subvention för åtgärder i lägenheten, men ägare av hyreshus och bostadsrättsföreningar kan inte alls få något stöd för renovering. Statens inställning till stöd för renovering och ombyggnad (ROT) behöver förändras i grunden. Nuvarande ROT-avdrag innebär ett massivt stöd främst till privatpersoner som äger villa eller fritidshus och stödet saknar styrning mot samhällsrelaterade mål som till exempel minskad energianvändning. Det behövs ett stöd för renovering och modernisering av våra bostäder. Stödet ska vara utformat så det är tillgängligt för samtliga upplåtelseformer, det ska alltså i den meningen vara neutralt. Stöd ska ges för åtgärder som minskar energianvändningen och är grundläggande för byggnadens långsiktiga hållbarhet som renovering av klimatskal och byte av stammar för VA och el. Olika åtgärder för klimatanpassning och främjande av biologisk mångfald kan också ingå i det som är stödberättigat. Reformeringen av ROT-stödet innebär att nuvarande ROT-avdrag fastställs till 30 procent

av arbetskostnaden och begränsas till ovanstående åtgärder. Ägare av hyreshus och bostadsrättsföreningar får tillgång till stöd i motsvarande omfattning. Den tekniska utformningen av stödet utformas efter de ekonomiska förutsättningarna i dessa ägarkategorier.

ORDNING OCH REDA NÄR BOSTÄDER BYGGS OCH RENOVERAS

Byggbranschen formar våra vackra samhällen samt bidrar till sysselsättning och tillväxt. Branschen sysselsätter 100 000-tals byggnadsarbetare i företag som erbjuder schyssta villkor och en trygg arbetsmiljö. Dock finns det en annan sida av myntet. En sida där byggbranschen i allt större utsträckning plågas av oseriösa och rent av kriminella aktörer som tar marknadsandelar genom fusk, överträdelse av lagar och avtal samt exploatering av människor.

Byggmarknadskommissionen

År 2022 presenterade den partsgemensamma Byggmarknadskommissionen, under ledning av den tidigare bostadsministern Stefan Attefall, sin slutrapport "Från svart till vitt – Vänd den osunda utvecklingen i byggbranschen". I rapporten konstaterar Byggmarknadskommissionen att problemen med oseriösa och kriminella aktörer i byggbranschen är mycket omfattande, med företag som inte betalar skatt och arbetstagare som lever under miserabla förhållanden. Totalt sett har svartarbetet inom byggsektorn mer än fördubblats under det senaste decenniet, skriver de. Vidare konstateras att omkring 80 procent av alla företag från fem länder i östra Europa har en problematisk lönesättning, undandragande av skatt eller utebliven registrering i utstationeringsregistret.

Byggmarknadskommissionen identifierar tre företeelser som har bidragit till den ökade kriminaliteten i byggsektorn:

1. EU-inträdet 1995 underlättade den fria rörligheten och den fick en ny innebörd 2004 när tio nya länder, främst från Östeuropa, blev medlemmar.
2. Den ihållande högkonjunkturen med stor efterfrågan på arbetskraft som följd.
3. De stora byggföretagen har minskat antalet egna arbetare och förlitar sig i högre grad på att använda underentreprenörer.

Svensk Byggkontroll

Svensk Byggkontroll är en särskild enhet inom Byggnads som genomför fördjupade kontroller av löner och ersättningar hos företag som är bundna av kollektivavtal. Svensk Byggkontrolls årsrapport för år 2025 visar på ett utbrett fusk med framför allt arbetstider och ersättningar.

Under 2025 har Svensk Byggkontroll genomfört 128 granskningar, 64 av dessa var avslutade när årsrapporten skrevs. De företag som granskats har arbetat som underentreprenörer på några av landets största byggarbetsplatser.

När granskningarna sammanställdes konstateras bland annat:

- 7 av 10 byggföretag betalar fel lön
- Nästan 9 av 10 företag betalar fel OB- och övertidsersättning
- Drygt hälften av de granskade företagen bryter mot reglerna om semesterlön och semesterersättning.

När granskningarna genomförts har företagen fått möjlighet att göra rättelser och betala rätt ersättningar retroaktivt. Totalt har granskningarna genererat 36 miljoner kronor i utbetalda ersättningar till berörda arbetstagare.

När rättelse inte varit möjlig har förhandlingar lett till ungefär 12 miljoner kronor i skadestånd.

Förslag för en bättre byggbransch

Det är tydligt att byggbranschen är särskilt utsatt för oseriösa och kriminella aktörer. Om efterfrågan på byggnadsarbete ökar riskerar det att ytterligare öka utrymmet för de kriminella aktörerna om inte noggranna åtgärder vidtas. Byggnads presenterade i december 2024 en guide för offentlig upphandling. Guiden innehåller sju krav som även är tillämpliga för privata beställare. Genom att tillämpa de sju kraven skapas bättre förutsättningar att motverka arbetslivskriminalitet i byggbranschen.

Kollektivavtal

För det första är det en självklarhet för Byggnads att de företag som arbetar på svenska byggarbetsplatser ska vara bundna av kollektivavtal. Därigenom säkerställs att de anställdas rätt till goda och trygga anställningsvillkor. Kollektivavtalet ger också en väg in för Byggnads granskande arbete.

Begränsning av antalet underentreprenörer

Långa och komplexa led av underentreprenörer gör det möjligt att dölja bristande arbets- och löneförhållanden, vilket kan kapa kostnader för projektet på bekostnad av arbetarna och de seriösa företagen. Det finns i dag många aktörer, såsom Europeiska Kommissionen, Europeiska Arbetsmyndigheten (ELA) och Europaparlamentet som ser nödvändigheten i att begränsa antalet led av underentreprenörer, bland annat för att det ska vara möjligt att kontrollera villkoren på en byggarbetsplats. Byggnads anser att underentreprenörsleden i byggsektorn ska begränsas till två, som huvudregel. Vidare ser vi behovet av en bransch där byggföretagen återgår till att i större utsträckning arbeta med egen anställd personal.

Ställ krav på korrekt kompetens

Inom EU har det skapats en marknad för att byggarbetare flyttas runt mellan byggprojekt i olika länder och sätts att utföra arbetsuppgifter de saknar kompetens för. Det skapar stora risker för arbetarna själva och kollegorna i deras omgivning, särskilt när det är fråga om hantering av farliga ämnen såsom asbest. Genom att beställare av byggnadsarbete ställer skarpa kompetenskrav är det möjligt att säkerställa en tryggare arbetsplats, men också en högre kvalitet på slutresultatet. Vidare säkerställer kompetenskraven att byggnadsarbetarna erhåller rätt lön, eftersom lönen baseras på kompetens och erfarenhet.

Erbjud lärlingsplatser

Blickar vi ut över Europa ser vi att bristen på arbetskraft blir ett allt större problem inom byggsektorn. Samtidigt ser vi hemma i Sverige en brist på lärlingsplatser vilket får som följd att de som utbildar sig till byggnadsarbetare inte kan fullfölja utbildningen och ta sig vidare till yrkeslivet. Antalet lärlingsplatser måste öka, vilket kan åstadkommas genom att beställare, såväl offentliga som privata, ställer det som krav på sina leverantörer. Genom att ställa krav på lärlingsplatser minskar beställaren även risken för oseriösa aktörer. En lärlingsutbildning i Sverige förutsätter att företaget har tecknat kollektivavtal, samt att företaget i övrigt är ansvarstagande.

Systematiskt arbetsmiljöarbete och anslutning till ID06

För att undvika oseriösa företag är det viktigt att säkerställa att samtliga aktörer har ett välfungerande systematiskt arbetsmiljöarbete samt att de är anslutna till ID06.

Samarbeta med Byggnads och främja facklig organisering

Byggnads har god kännedom om villkoren på svenska byggarbetsplatser och Byggnads bedriver en omfattande granskningsverksamhet. Byggföretagen och Byggnads har i de här frågorna rimligen samma intresse och kan i samverkan arbeta för att utestänga oseriösa och kriminella aktörer från den svenska byggsektorn. I det hänseendet är det även viktigt att arbeta för att öka Byggnads närvaro på byggarbetsplatsen, genom att främja facklig organisering. Genom en hög andel fackligt anslutna arbetare skapas en skyddsmekanism bestående av medvetna och engagerade medarbetare som kan slå larm när avvikelser sker. På så sätt kan oseriösa aktörer uppmärksammas och hållas ute från det fortsatta projektet.

TAXOR OCH AVGIFTER

Det är det här med gungorna och karusellen. Karusellen i detta fall är skattesystemet och skattenivån både i riket och kommunerna. Ingen vinner val på att föreslå skatteökningar. En statlig utredare har rent av lagt fram ett förslag om en så kallad "skattebroms" för kommuner och regioner. Kommuner som höjer skatten ska få en treårig straffavgift, föreslår utredaren.

I stället kommer gungorna in för att stärka sinande kommunkassor, i form av att avgifter och taxor höjs. Det smärtar också, men leder normalt inte till samma drastiska slutsatser på valdagen.



Ett annat fenomen finns på riksnivån. När myndigheter är beroende av anslag granskas de av regering och riksdag ned till minsta detalj. Är de däremot helt eller delvis avgiftsfinansierade finns ingen motsvarande prövning.

Regeringens Egnahemskommissionär, den tidigare bostadsministern, Stefan Attefall (KD), har i en delrapport av sitt uppdrag tittat närmare på taxor och avgifters betydelse som broms för i först hand småhusbyggandet, men också generellt för nybyggande.

”I princip samtliga myndighetsrelaterade taxor och avgifter på bygg- och bostadsområdet stiger trendmässigt på ett anmärkningsvärt sätt.... En central policy slutsats är att konstruktionen med att en myndighet tillhandhåller en monopoltjänst, själv bestämmer taxan och får behålla intäkterna själv är olämplig. Det tar bort incitamenten till effektivisering av verksamheten och kan förväntas leda till höga och stigande taxor”, skriver han i rapporten.

Sverige har ett generellt problem med att som land ha bland EU:s högsta byggkostnader. Men Attefalls bedömning är att kostnaderna också ökar påtagligt genom kommunernas agerande genom taxor och avgifter.

Kommunerna bidrar också genom underproduktion av byggrätter och stor brist på bygglämplig mark. För småhus i områden där en god efterfrågan finns driver det upp priserna på nyproducerade småhus genom att markkostnaderna blir höga, finner Attefall. Återigen gungorna! Sälj marken så dyrt som möjligt!

Genom Nils Holgerssonrapporten (som görs av Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan) görs årligen en sammanställning av fastighetsägarens kostnader för värme, varmvatten, vatten och avlopp, el och renhållning.

Taxorna utgör ungefär en tredjedel av de totala boendekostnaderna för boende i flerbostadshus och har i rapporten beräknats att uppgå till sammanlagt cirka 50 miljarder kronor. Småhusen har större yta och med fler personer i hushållet är förbrukningen per bostad högre i småhus än i flerbostadshus. I rapporten räknar man med att totalkostnaden uppgår till runt 100 miljarder kronor för alla svenska hushåll.

För perioden 1996–2022 har konsumentprisindex (KPI) ökat 40 procent men taxorna i undersökningen har sammanlagt ökat över 110 procent, alltså mer än dubbelt så mycket. Kostnadsökningen för varje enskild del låg under tidsperioden 2013–2018 ganska väl samlad på 60–80 procent. Ökningen mot slutet av perioden beror främst på elkostnaden. Under åren 2000–2024 ökade KPI med cirka 60 procent och taxorna i genomsnitt över 120 procent. Egnahemskommissionären beskriver det här som ett ”generellt systemfel”.

Undersökningarna från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) av de kommunala byggherrekostnaderna visar att även dessa stiger snabbare än KPI och över tid har gett markant ökade byggkostnader.

Mellan 1990 och 2015 steg tjänsteprisindex med 70 procent. De kommunala byggherretaxorna fyrdubblades under samma period. Mellan 2015 och 2020 steg tjänsteprisindex 7 procent, men byggherrekostnaderna steg med 17 procent.

I en senare KTH-studie, för utvecklingen för 2020–2021, visar att avgiftsspiralen fortsätter. När tjänsteprisindex ökade med 0,7 procent ökade plan-och bygglovsavgifterna med 2,7 procent och VA-anslutningsavgifterna med 3,6 procent.

Det finns dessutom stora skillnader både mellan och inom län i kommunernas prissättning. Det kan skilja uppemot 100 000 kronor för samma avgifter mellan kommunerna. En uppföljning för åren 2021–2024 visar att byggherrekostnaderna stigit 15–30 procent när det jämförbara tjänsteprisindexet stigit 11 procent. Ett extremvärde är elnätsanslutningsavgifterna som ökat 67 procent.

Samma fenomen finns i de första stegen mot byggande – att söka bygglov. I en studie gjord av Villaägarna redovisas kostnaden för att söka ett bygglov för en planenlig villa i samtliga Sveriges 290 kommuner. Kostnaden för bygglov ska bygga på självkostnadsprincipen. Fast ett bygglov i dyraste kommunen Sundbyberg kostar 60 368 kronor, i billigaste Åtvidaberg bara 17 271 kronor. Kostnaden för bygglov för en villa är i genomsnitt 28 369 kronor i kommunerna.

Statliga myndigheter visar samma mönster. Riksrevisionen fann i sin granskning mycket stora kostnadshöjningar hos Lantmäteriet. De uttalade stark kritik mot avgiftsmodellen där myndigheten är monopolist, får bestämma taxan själv och behålla intäkterna.

Samma slutsats drog Statskontoret i rapporten Vem är det som kör? – Avgiftsbelagd verksamhet i staten (2024):

”Vi redovisar även flera exempel på att regeringen inte styr avgiftsbelagda verksamheter lika aktivt som anslagsfinansierad verksamhet, vilket också kan påverka effektiviteten”.

BYRÅKRATI OCH TILLSTÅND – DYRT FÖR BYGGARE OCH BOENDE

Konkurrensverket har även pekat på att kommunala tekniska särkrav fortsatt förekommer, trots att de sedan 2015 enligt plan-och bygglagen är förbjudna att ställa egna tekniska byggkrav vid planläggning och i detaljplaner. Särkrav som avviker från nationella byggregler, som krav på särskilda energilösningar eller materialval eller lokala miljökrav som går utöver nationella regler. Kommunala särkrav har länge kritiserats av branschen för att medföra ökade byggkostnader.

Tid kan också vara pengar. I 2025 års Ledtidsindex-rapport skriver branschinitiativet Bygg i Tid att trots ett kraftigt minskat bostadsbyggande i Sverige fortsätter både ledtiderna och kostnaderna för planering och tillstånd att öka.

De totala ledtiderna för detaljplan och bygglov i det undersökta kommunurvalet 2025 varierar mellan 3,2 år (Trollhättan) och 6,8 år (Höganäs), med ett genomsnitt på 4,8 år.

Tidsåtgången har även ökat genom att fler instanser enligt lagen ska eller kan säga sitt i processen. Attefall konstaterar att lagstiftningen i form av strandskydd, Natura 2000, Miljöbalk, miljö kvalitetsnormer, riksintressen, biotopskydd, och bullerregler har skapat en komplex lagstiftning som ofta leder till krav på allt fler utredningar och svåra juridiska avvägningar som alla inblandade ska hantera.

Allmänna intressen och särintressen har stora möjligheter att påverka processerna, men mekanismerna för att väga samman olika effekter utifrån samhällsekonomiska kostnader och intäkter är svaga eller obefintliga. Kommunerna har egna särintressen som ofta överskuggar uppgiften att maximera det samhällsekonomiska utfallet och uppfylla de bostadspolitiska målen.

GENERELL BOSTADSPOLITIK – BOSTÄDER FÖR ALLA

Det finns ett uttalande som ständigt återkommer i svensk bostadsdebatt: ”Vi vill ju inte ha social housing”. Ett uttalande som är nästan lika gammalt som allmännyttan och handlar om ett tidigt vägval. Den sociala bostadspolitiken som den formulerades av den bostadssociala utredningens förslag 1947 satte målet att möjliggöra ”goda bostäder till alla, i hela landet”.

De akuta lösningarna med de så kallade barnrikehusen på 30-talet var ett slags svensk form av social housing. Men bostadssociala utredningen vände sig mot bostäder som skulle "utbudas till lägre hyror och förbehållas vissa grupper med låg betalningsförmåga". Segregerande lösningar för låginkomsttagare skulle undvikas. Barnrikehusen avvecklades och gick upp i allmännyttan. De produktionsstöd och bostadsnormer som staten inrättade skulle heller inte längre rikta sig till en bestämd grupp i samhället, de skulle precis som barnbidrag, pensioner och sjukförsäkring nå alla.

Inriktningen av den svenska bostadspolitikerna är att de absolut flesta ska finna en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och det gör också de absolut flesta. På det viset är den svenska politiken, med uppenbara brister, ändå en mer inkluderande och mindre utpekande lösning än att det byggs särskilda bostäder för ekonomiskt svaga grupper, så kallad social housing. Så varför lever då frågan om Social Housing idag? Svaret står att finna i den svenska modellen för hyressättning. I Sverige är det samma villkor för hyressättning på hela marknaden oavsett om det är en privat, allmännyttig, statlig eller någon annan slags hyresvärd. Det betecknas som en integrerad hyresmarknad, den är en förutsättning för den generella bostadspolitikerna och den kan inte förenas med marknadsprissättning av hyrorna. Många förespråkare för så kallade marknadshyror är samtidigt öppna för Social Housing. Det blir nämligen nödvändigt med Social Housing om ett system med marknadshyror införs.

Den generella politiken stöds av bostadsbidrag och några andra särskilda lösningar som omfattar knappt 5 % av beståndet. Bland dessa kan nämnas Specialbostäder som är bostäder för varaktigt boende för äldre och/eller funktionshindrade. Dessa bostäder är förenade med service och omvårdnad och omfattas av biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen. Det finns drygt 150.000 specialbostäder av detta slag och antalet ökar. Till de särskilda lösningarna räknas också så kallade sociala kontrakt. Kommunen tecknar ett hyresavtal med en hyresvärd, privat eller i allmännyttan, och upplåter sedan bostaden i andra hand till den boende. En målsättning med sociala kontrakt är att de ska leda till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden vilket skedde för närmare 2.000 hushåll förra året.

ALLMÄNNYTTAN. TILL ALLMÄN NYTTA?

Under efterkrigstiden växte antalet allmännyttiga kommunala bostadsföretag snabbt. Allmännyttan fick en dominerande roll i bostadsbyggandet, särskilt under 1960-talet och satsningarna i miljonprogrammet förstärkte bilden. Allmännyttan blev den samhälleliga bostadspolitikens kanske främsta verktyg.

Mera marknad?

Inför valet 1991 blev frågan om hyressättningen en het fråga. I ett förslag till bostadspolitiskt program från Moderaterna uttalade man sig för marknadshyror. Det mobiliserade hyresgäströrelsen som i valrörelsen drev en intensiv opinionsbildning mot marknadshyror. Trots att det blev en borgerlig regering efter valet 1991 hade Moderaterna redan under valrörelsen tonat ned sin uppfattning. Bildregeringen kom i stället att genomföra stora förändringar av räntebidragen och subventionerna. Den lät i och för sig göra en ny översyn av bruksvärdesreglerna och hyresförhandlingslagen. Utredaren föreslog att allmännyttan inte längre skulle vara förstahandsnorm vid prövning av hyran. I stället för att hyran skulle anses oskälig om den var påtagligt högre ville man att den skulle vara oskälig om den var väsentligt högre. Men när den ansvariga ministern, som var Birgit Friggebo under hösten 1991, som tidigare varit förhandlingschef på Sabo, (Sveriges allmännyttas numera) sammanfattade läget i propositionen var det andra tongångar:

"På senare tid har emellertid märkts en tendens att hyressättningen skett med större hänsynstagande till de genomsnittliga hyresgästernas värderingar. Bland annat har de allmännyttiga bostadsföretagen och hyresgästorganisationerna börjat fästa större vikt vid lägesfaktorn än vad som skett tidigare... Bruksvärdessystemet har... i viktiga avseenden återfått den flexibilitet som ursprungligen åsyftades."

Men det som utspelade sig under de kommande åren har ändå kallats ett systemskifte i bostadspolitikerna. Beskattningen av boendet, subventionerna till byggande och boende och lånesystemen togs bort eller förändrades. Bostadsbidragen krymptes. Man gick från byggregler till föreskrifter. Förändringen inleddes under de borgerliga regeringsåren och kritiserades hårt av Socialdemokraterna. Men efter regeringsskiftet 1994 kom Socialdemokraterna snarast

att förvalta samma förändring. Detta omfattande systemskifte lever vi fortfarande med. Systemskiftet innebar också något annat. Här övergavs tron på att staten kunde spela en aktiv roll i bostadspolitiken som sedan 30-talet präglade svensk politik.

Allmännyttan krymper och privata bolag växer

Trots att allmännyttan byggde nytt minskade dess andel av beståndet i svenska flerfamiljshus mellan 2013 och 2024 från 29,3 procent till 25,5 procent genom utförsäljningarna. De privata hyresvärdarna var länge en sektor som dominerades av mindre bolag, ofta familjeägda. De tio största privata bolagen äger i dag sammanlagt 250 000 hyresbostäder. Privata aktiebolag står i dag för 24 procent av ägandet av svenska bostäder i flerfamiljshus, de närmar sig alltså allmännyttans andel. Pensionskapitalet, oavsett om det är allmänna som AP-fonderna eller arbetsmarknadsparternas AMF, eller privata både svenska och utländska pensionsfonder, har fått smak på att äga svenska hyresbostäder. Den gigantiska amerikanska fondförvaltaren Blackstone genom ägande i Vonovia och de svenska ICA-handlarna som är storägare i Neobo (tidigare Amasten) är exempel på denna utveckling.

Bostadspolitik är generellt ett politiskt område som stått på vänt i stort sett i över 30 år. Men i motsats till debatten om ombildningar av hyresrätter till bostadsrätt i storstäderna har det inte funnit en motsvarande debatt om att de stora bolagen tar en allt större roll i hyresrätten.

Ett svenskt exempel på ”återkommunalisering” finns dock, i Hjulsta i Stockholm har majoriteten i Stockholms stad stått bakom en politiskt omstridd affär där Familjebostäder hösten 2025 köpte 14 fastigheter med 1 194 lägenheter av fastighetsbolaget Einar Mattsson.

Utrymmet för en aktiv kommunal bostadspolitik har också krympt genom att en del kommuner saknar allmännytta. Ett markant inslag i det var när Nackahem med över 5 000 lägenheter såldes ut av den M-styrda kommunen 1996. 13 kommuner saknar i dag allmännyttiga kommunala bostadsbolag eller stiftelser, sex av dem är kommuner i Stockholms län.

Kommunernas ansvar krymper

En orsak till den förändrade synen på allmännyttan och kommunernas roll var förändrad lagstiftning. 1993 avskaffades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Därmed blev det inte längre självklart för en kommun att äga ett kommunalt bostadsföretag. Ett antal bostadsföretag såldes (som Nackahem 1996) till andra ägare medan andra valde att ombilda delar av beståndet till bostadsrätt. En stopplag infördes för att garantera allmännytta i olika stadsdelar med motivet att bruksvärdessystemet skulle kunna tillämpas. Lagen togs bort när alliansregeringen tillträdde 2006.

Med den nya bostadspolitiken med ”affärsmässiga principer” i allmännyttan krävdes mer eget kapital. Det lånade kapitalet fick lånas upp till marknadspris och det egna kapitalet underkastades en marknadsmässig kalkylränta motsvarande den bedömda affärsmässiga risken. Det gjorde den samlade finansieringen dyrare än förr, med störst skillnad för toppfinansieringen som måste ske till en marknadsmässig ränta eller med eget kapital. ”Affärsmässigheten” ersatte självkostnadsprincipen. Borta var också allmännyttans roll som hyresnormerande och statens roll som garant för lånefinansiering med låga räntor. Borta var också mycket av den kommunala markpolitiken, där kommunerna tidigt köpte på sig mark för långsiktiga och kommande behov. I stället blev den kommunala marken mer en kassako.

De kommuner som sålt bolag eller bostäder har ofta skrivit in klausuler i avtalen om att köparsidans privata ägare ska vara långsiktiga och olika krav på social hänsyn. Det har ofta stupat ganska tidigt på båda punkterna. Avkastningskraven i privata eller pensionsägda hyresrätter påverkar också hyresnivån. I en jämförelse mellan två likartade bostadsområden byggda på 50-talet i närförorterna Nacka och Sundbyberg ligger hyresnivån 51 procent över motsvarande i privatägda Nacka jämfört med allmännyttan i Sundbyberg. I ett 70-talsområde ligger den 31 procent över i Nacka jämfört med motsvarande i Sundbyberg.

Det vi också ser är en koncentration till färre och större privata hyresaktörer i den ”icke-allmännyttiga” hyresrätten, flera storaffärer visar på det. Sedan 2010 har drygt 65 000 allmännyttiga bostäder sålts till privatägda eller pensionsfundsägda fastighetsbolag. På två decennier handlar det om över 100 000 bostäder som gått från allmännyttan till privata ägare.

”Slumområdet mitt i Sverige”, löd Expressens rubrik efter ett besök i Krylbo i Avesta. De beskrev en boendemiljö med kackerlackor och mögel och hur flyktingar lurats att betala svart för en lägenhet trots att många stod tomma. Det hela började med att det allmännyttiga bolaget i Avesta gjorde stora förluster på 1990-talet. Bolaget hade hundratals outhyrda lägenheter. Lösningen blev att riva en del bostäder, och sälja andra. De 711 bostäderna i Krylbo fick nya ägare 1997. Och nu startade en karusell med hel- eller halvskumma bolag där bostäderna växlade med ständigt nya hyresvärdar.

Utförsäljningar av allmännyttiga bostäder var något okänt tidigare, men försäljningen av Nackahem visade att det var möjligt. Den första vågen av privata ägare siktade in sig på miljonprogramsområden, men då var ”renovräkningar” ett okänt begrepp. Det var i praktiken normalt underhåll också och de nya svenska, tyska, danska, amerikanska bolagen hade upptäckt en investering med ett stabilt golv – hyresintäkten – som gav bra vinst om de höll igen på underhållet. Miljökontoret i Avesta hade ett tag ett 50-tal ärenden om dåliga förhållanden i bostäderna i Krylbo. Efter två decennier av misär och återkommande byten av hyresvärd kunde hyresgästerna andas ut 2018 då fastigheterna fick en långsiktig ägare i Landsort Care 4 genom dotterbolaget Krylbohus. ”Utförsäljningen av allmännyttan i Krylbo på 90-talet var ett ödesdigert misstag”, skrev oberoende liberala Avesta Tidnings chefredaktör Gabriel Ehrling Perers då på ledarsidan.

De tre största bolagen utanför kommunal ägo, Heimstaden, Vonovia och Willhem, är i dag alla större än något av de kommunala bolagen (om inte Göteborgs olika kommunala bolag under Framtiden-koncernen räknas ihop, eller de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm).

Allmännyttan består i dag av 270 kommunala bolag och 28 stiftelser med sammanlagt 843 000 lägenheter. I mindre kommuner som Malå, Dorotea och Boxholm står allmännyttan för över 80 procent av de tillgängliga hyresbostäderna. I 13 kommuner finns som konstaterats inga allmännyttiga bostäder.

Hyresreglering eller bruksvärdesystem

1917 infördes för första gången ett hyresstopp i Sverige. Även under andra världskriget infördes en hyresreglering. Fast politiker och experter började söka alternativ till hyresregleringen som sågs som stelbent. Det ledde fram till att bruksvärdesystemet blev bärande princip för hyressättningen. Även i nutida utvärderingar har bruksvärdesystemet ansetts fungera ganska bra, även om utredarna funnit att det krävs en del anpassningar.

Det så kallade Oxtorgs- eller S:t Eriksmålet som avgjordes sommaren 1999 i Svea hovrätt blev ett principfall som visade på en del av problemen med att jämföra med allmännyttans självkostnad.

Tidigare skulle hyresnämnden, vid prövning av hyror enligt bruksvärdesystemet, följa de allmännyttiga bostadsföretagens hyror. Hovrättens domslut 1999 innebar att jämförelselägenheter i allmännyttan kunde uteslutas vid prövningen om deras hyror kunde anses vara klart underprissatta. Det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder hade beslutat att sänka sina hyror i S:t Eriksområdet i Stockholm, sänkningar som inte grundade sig på lägre kostnader i området, snarare tvärtom. Sänkningarna i Svenska Bostäders bestånd ledde till att hyresgästerna i de privata bestånden krävde sänkningar till samma nivå i det då nybyggda Oxtorgsområdet i Stockholm. I hovrätten underkände man Svenska Bostäders sänkta hyror som jämförelsematerial. Hyran i S:t Eriksområdet ansågs ha satts oberoende av kostnaderna för fastigheterna. Enligt hovrätten skulle de kommunala bolagens hyror bestämmas efter fastighetsekonomiska överväganden för att få användas som jämförelsehyror vid en bruksvärdesprövning. I stället för en jämförelseprövning gjorde hovrätten en skälighetsbedömning och hyran fastställdes utifrån det allmänna hyresläget.

I januari 2003 var Sabo, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen framme vid en uppgörelse om vilka förändringar i hyressättningen som de ansåg nödvändiga. I överenskommelsen var utgångspunkten en oförändrad ordning för kollektiva förhandlingar om hyresvillkoren, men man ville ha ett antal justeringar i lagstiftningen. De syftade till att undvika att de höga hyrorna i nybyggda hyreshus skulle smitta av sig på hyrorna i äldre hus. Syftet var också att hyrorna av hyresgästerna skulle uppfattas som mer rättvisa och rimliga. Men också ge hyresgästerna större möjligheter att påverka sin standard och sin hyra.



Ombildningar av hyresrätter

Samtidigt som allmännyttan genom Allbolagen (2) (Se avsnittet om EU och bostadspolitiken) fick nya regler för sin inriktning ökade andelen bostadsrätter både genom nyproduktion och ombildningar av hyresrätter i allmännyttan till bostadsrätter. 1990 var hyresrätterns andel av flerfamiljsbostäderna 72 procent, 2010 hade den krympt till 65 procent och 2024 var den 58 procent. Allra tydligast var trenden med ombildningar i Stockholms stad. Från en allmännytta som 1990 hade 16,8 procent av lägenhetsbeståndet i Stockholm till 7,5 procent 20 år senare. Från 28,7 procent i bostadsrätt 1990 till 61,7 procent 20 år senare.

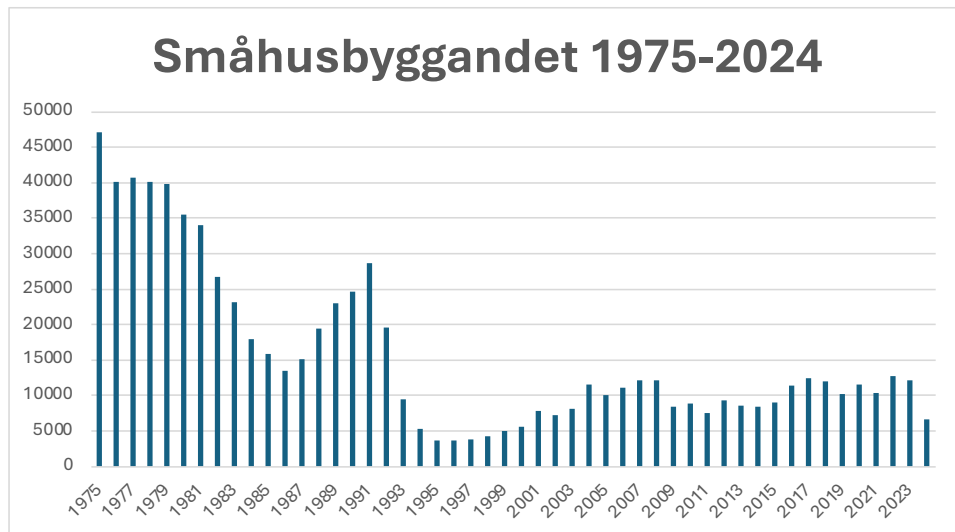
På 2010-talet tog ett nytt trepartsamarbete för hyresrätten fart. De visade på den ekonomiska obalansen mellan upplåtelseformerna. De efterlyste låg moms på bostadshyran, ROT-stöd till hyresrätten, avskaffad fastighetskatt på hyreshus och skattefria underhållsavsättningar. Regeringen tillsatte en statlig utredning – Bostadsbeskattningskommittén – som också konstaterade att hyresrätter var skattemässigt missgynnande jämfört med ägda bostäder; med ungefär 3 000 kronor i månaden till det ägda boendets fördel. Men ingen regering har gått vidare med förslagen.

I nyproducerade bostäder finns det sedan 2005 möjlighet att göra avsteg från bruksvärdesprincipen genom att förhandla om presumtionshyror. Det innebär, kortfattat, att hyran för nybyggda lägenheter sätts högre än aktuellt bruksvärde men att hyran presumeras motsvara vad bruksvärdet är ett antal år fram i tiden. Det har gjort att det byggs nya hyresrätter, men till jämförelsevis höga hyror.

Egen hård är guld värd

Det råder ingen tvekan om vad som är svenskarnas drömboende i allmänhet: småhus. Att bo i villa, parhus eller radhus toppar alltid svensktoppen när vi får frågan om hur vi vill bo.

Verkligheten talar dock ett annat språk. Brist på mark eller för höga markpriser i storstäderna, ovilja att ge banklån utanför storstäderna och på landsbygden, stegrande priser i storstäderna som frestar på privatekonomin, höga kostnader för att bygga nytt och dryga kostnader för kommunala anslutningar och taxor är bara några hinder i vägen för många husdrömmar.



Källa: SCB

Småhusmarknaden hade mycket hög tillväxt från 1970 och framåt och såg en minskning först när 80-talet närmade sig. Avregleringarna av kreditmarknaden på 80-talet ledde till en liten uppgång mot slutet av decenniet, fast inte i närheten av 70-talsnivåerna på 40 000 småhus per år. Men fastighets- och finanskrisen på 90-talet ledde till den djupaste nedgången sedan 60-talet. 2016 – 2023 syntes en uppgång, men småhusbyggandet 2024 på 6 624 färdigställda bostäder var det lägsta på 24 år.

Småhustillverkarna är i kris och trångbodda småbarnsfamiljer ser drömmen försvinna i fjärran – eller? Jo, visst har det funnits förslag på lösningar med bra och åtminstone billigare lösningar. 2013 slog sig dåvarande S-kommunalråden i Södertälje, Anders Lago, och Sigtuna, Anders Johansson (numera Sandén) tillsammans med Peab ihop om konceptet ”Johanssonvillan” – med devisen ”hela huset för halva priset”. En typvilla på 100 kvadrat skulle kosta 1,95 miljoner inklusive tomt, och kommunerna skulle stå för en generös prisnivå när de sålde mark.

18 procent av alla svenska småhus, 326 000 villor, bebos av personer som är 73 år eller äldre, skrev Mäklarsamfundet i en rapport. Vilket skulle kunna innebära att de får jobb med att sälja runt 300 000 villor de kommande decennierna.

Men flyttar inte barnen in om föräldrarna lämnar? Nej, svarade Mäklarsamfundet: ”Vår analys visar att arvtagarna i regel är 55–70 år, har goda inkomster och i hög grad redan bor i villa. De är helt enkelt både för etablerade och för gamla för att flytta in i föräldrarnas villa”.

Men om vi skulle bygga fler mindre och anpassade småhus i nära anslutning till befintliga villaområden kunde det locka fler villaboende seniorer att byta bostad tidigare, menade de. Det skulle också matcha en annan demografisk verklighet – minskat barnafödande och mindre familjer kan skapa en större efterfrågan på mindre hus.

Demografin påverkar på fler sätt. Stockholms län har sedan 2018 ett negativt inrikes flytt-netto – fler flyttar från länet till övriga Sverige än som flyttar in. Undersökningar har visat att det är hushåll i familjebildande åldrar som upplever en brist på lämpliga bostäder,

framför allt småhus, som i hög grad flyttar. En studie från Region Stockholm från 2020 visade att bara 10 procent av hushållen hade råd med ett nytt småhus. Ett mer aktuellt förslag är det om Startlån till förstagångsköpare.

När småhusbyggandet de senaste fem åren summeras är antalet nybyggda småhus relativt sett högst i typiska ”villakommuner” där det redan är en dominerande boendeform, som Båstad, Trosa, Nykvarn, Österåker, Mörbylånga, Skurup, Lekeberg och Laholm. Föga förvånande är de som byggt minst småhus på fem år relativt sin befolkning i hög grad avfolkningskommuner, men även kommunen med flest invånare, Stockholm, och landets till ytan minsta kommun, Sundbyberg.

Bortsett från alla andra fördelar som de boende i småhus kan tänkas känna att de uppnår genom att förverkliga sin villadrom, så finns det också – åtminstone långsiktigt – en ekonomisk uppsida.

Statistiken visar att det är de som bor i äganderätt, och är i de mest yrkesaktiva åldrarna, som spenderar minst av sin inkomst på boendet.

Boendeutgiftsprocent, medianvärde, per hushåll, procent efter upplåtelseform, ålder hushållsförstärare och år						
	2015	2017	2020	2021	2024	
30-39 år:						
hyresrätt	25,4	25,1	24,3	24,4	25,3	
bostadsrätt	18,8	18,2	20,0	17,7	23,9	
äganderätt	18,6	19,7	20,0	19,1	25,3	
40-49 år:						
hyresrätt	25,5	25,9	24,3	23,2	26,9	
bostadsrätt	18,8	18,7	19,6	17,1	19,5	
äganderätt	14,4	15,5	16,5	15,6	18,5	
50-59 år:						
hyresrätt	25,3	25,2	23,2	23,0	24,1	
bostadsrätt	17,5	18,6	17,9	18,0	17,3	
äganderätt	14,0	14,4	16,6	14,7	15,2	

Skatter

Några större bostadspolitiska initiativ har knappast kommit sedan stora delar av den statliga bostadspolitiken avvecklades på 90-talet. Samma sak med skattepolitiken, där hyresrätten alltid verkar hamna i strykclass.

Redan för över ett decennium sedan pratade partierna om behovet av en stor skattereform. Inför valet 2018 hette det att arbetet skulle gå igång under nästa mandatperiod. En skattereform fanns med i S-MP-regeringens Januariavtal med C och L 2019, men inget hände. I Tidöavtalet mellan regeringen Kristersson och SD finns enbart skrivningar om att utreda det kommunala skatteutjämningsystemet. Det har utretts men inte resulterat i någon regeringsproposition. Nu är valet 2026 bara några månader bort och ännu en mandatperiod har gått utan en skattereform.

Skattereformen 1990-91 byggde på en grundläggande struktur som var rationell, minskade snedvridande effekter och dessutom var begriplig för de flesta medborgare. Sedan dess har så många förändringar i stort och smått gjorts av olika regeringar att skattesystemet knappt längre är ett ”system”. De delar av skattesystemet som närmast påverkar boendet, fastighets- och kapitalbeskattning samt avdragsmöjligheter, spår på förmögenhetsklyftor och motverkar i flera avseenden andra övergripande samhällsliga mål.

Sverige behöver en skattereform. I väntan på en sådan kan ett antal angelägna förändringar göras så att beskattning av kapital och fastigheter på ett bättre sätt stöder en politik för modernare, trygga och trivsamma bostäder och områden. Beskattningen ska vara rättvis och skattemedel ska användas där de gör bäst samhällsnytta. Skattesystemet ska således inte ta ut mycket av de som har jämförelsevis lite för att skänka fördelar till de som redan har mycket.

Införande, borttagande eller förändringar av beskattningen påverkar såväl individ som samhälle. Om man till exempel sänker skatten på bananer kommer priset att sjunka och de som äger bananer får se värdet på sitt bananinnehav att minska. Om däremot beskattningen av fastigheter sänks kommer fastighetspriserna att öka och de som äger fastigheter får se värdet på dessa stiga.

De senaste 25 åren har Sverige och stora delar av västvärldens ekonomier haft låga räntor vilket drivit fastighets- och bostadspriser uppåt. Det är positivt för det ger förutsättningar för investeringar i nyproduktion och renoveringar i befintligt bestånd. Motsatsen, sjunkande fastighetsvärden, vore mycket illa. Med låga och stabila räntor över tid har vi haft generellt goda förutsättningar för en sund utveckling av bostadspriserna.

Tyvärr har politiska beslut bidragit till instabilitet och osund prisutveckling. 2008 genomfördes en stor sänkning av beskattningen av privatbostäder genom att den tidigare fastighetsskatten ersattes av en kommunal fastighetsavgift.

För villor och fritidshus med äganderätt är avgiften 0,75 procent av taxeringsvärdet med ett tak för maximal avgift på 10 425 kronor år 2026.

Ett problem med fastighetsavgiften är att den vanlige villaägaren i Vännäs, med en villa på 160 kvadrat och värderas till 3 miljoner, betalar lika hög avgift som husägaren i Danderyd, med ett hus på 300 kvadrat, värderad till 30 miljoner.

Skattereduktion för räntekostnader

Det som till vardags kallas "ränteavdrag" är egentligen ett avdrag från skatt. Det fungerar så att ett belopp motsvarande 30 procent av låntagarens räntekostnad dras från dennes skatt. I teorin ska denna skattereduktion kompensera småhusägarens för den kapitalkostnad som kan vara knuten till innehavet av ett småhus och därmed till skyldigheten att betala kommunal fastighetsavgift. När den kommunala fastighetsavgiften för småhus ersatte den tidigare fastighetsskatten innebar det en kraftig skattesänkning, men skattereduktionen för räntekostnader ändrades inte. Det betyder att det i dagens system finns en obalans där skattereduktionen kraftigt överkompenserar för uttaget av fastighetsavgift. Reglerna gynnar också de som har hög inkomst eftersom det främst är dessa som kan ta stora lån och kan dra nytta av skattereduktionen.

Vi föreslår att skattereduktionen trappas ner med en procent per år från nuvarande 30 procent till 20 procent. Reformen ökar incitament till sparande genom amortering av bolån. Förslaget innebär också ett minskat skattebortfall på minst 12 miljarder kronor år tio, beräknat på skattereduktionen år 2024.

EU och bostadspolitiken

Sveriges inträde i EU 1995 har haft större påverkan på bostadspolitiken än vad man kunde förutse då. Medlemskapet i EU har ställt till problem för den svenska modellen med en generell bostadspolitik som byggd på en viss politisk styrning av marknaden i syfte att så många som möjligt ska kunna få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

En grundläggande utgångspunkt för samarbetet i EU är att skapa en "fri" marknad för varor och tjänster inom unionen. Det strider alltså mot grundidén att staten ska intervensera och subventionera i marknader för varor och tjänster. Man kan säga att statsstöd är förbjudet om det inte omfattas av undantag. Undantag finns definierade för varor och tjänster där det är motiverat av sociala skäl och ett sådant är för varor och tjänster som omfattas av SGEI (Services of General Economic Interest). Bostäder kan omfattas av SGEI ifall det handlar om att efter vissa kriterier tillhandahålla bostäder för socialt utsatta och ekonomiskt svaga hushåll. Mycket förenklat betyder detta att stöd till olika slag av kategoribostäder, till exempel "socialbostäder" (Social Housing) är tillåtet. Detta synsätt står i viss konflikt mot den generella inriktning i bostadspolitiken som varit en utgångspunkt i Sverige sedan 1940-talet.

Under 2005 anmälde Fastighetsägarna Sverige till EU-kommissionen för olagligt statsstöd från kommunerna till allmännyttan. Det olagliga ansåg de bestod i att kommunerna avstod från att ställa marknadsmässiga avkastningskrav och att de gick i borgen för bostadsföretagets lån utan att ta betalt för det. Därmed snedvrids konkurrensen till nackdel för privata hyresvärdar, menade de. EU-kommissionen krävde att svenska regeringen skulle förklara sig och Mona Sahlin, då minister med ansvar för bostadsfrågan, tillsatte en utredare.

2008 presenterade utredaren två alternativ: 1) att allmännyttan skulle bli som vilket aktiebolag som helst och sträva efter vinstmaximering eller 2) bli social housing-företag som erbjöd subventionerade bostäder för låginkomsttagare. Båda alternativen var acceptabla enligt EU:s statsstödsregler. Men knappast någon, inte allmännyttan genom Sabo och deras medlemsföretag, kommunerna genom SKL eller den nu borgerliga alliansregeringens ansvarige minister Mats Odell ville ha något av de två alternativen.

Nu tog ett arbete mellan främst Sabo och Hyresgästföreningen fart och de presenterade ett förslag som skulle innebära att allmännyttan kunde fortsätta att erbjuda bostäder åt alla. Det går att kombinera affärsmässighet och samhällsansvar, menade de. Fastighetsägarna accepterade också förslaget och drog tillbaka sin anmälan, vilket fick EU-kommissionen att släppa frågan. Någon dristade sig till att beskriva det som en ”historisk kompromiss”, det gjordes jämförelser med Saltsjöbadsavtalet 1938 och dess betydelse på arbetsmarknaden. Riksdagen beslutade 2010 om den nya Allbolagen (2) (som ersätter Allbolagen (1) från 2002) och som trädde i kraft 1 januari 2011.

I lagen hette det att allmännyttiga bostadsbolag ska ”bedriva verksamheten enligt affärs-
mässiga principer”. Ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Och att bolagen av sina ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. De allmännyttiga bolagens hyresnormerande roll avskaffades och en ny ordning för hyresförhandlingarna infördes.

Men de senaste decenniernas utveckling på bostadsmarknaderna bland EU:s medlemsländer har fått EU-kommissionen att reagera och ett omtänkande tycks ske. I ett uttalande från kommissionen i december 2025 slås fast att ”miljoner européer kämpar för att få en bostad de har råd med”. Bakgrunden är att bostadspriserna och hyrorna har stigit betydligt mer än löner och pensioner de senaste decennierna. Nu har vi en situation där fullt sysselsatta vanliga löntagare inte kan få en bostad till en rimlig kostnad inom ett rimligt avstånd till arbetet.

Mellan 2010 och 2025 steg huspriserna i EU-länderna enligt Eurostat med i genomsnitt 53 procent (Sverige 78 procent) och hyrorna mellan 2010 och 2025 med i genomsnitt 25 procent (Sverige 32 procent).

Kommissionen beskriver läget som så allvarlig att det är ett hot mot demokratin. Kommissionen menar att situationen skadar Europas tillväxt, konkurrenskraft, social sammanhållning och framtidstro. För att förbättra situationen har kommissionen presenterat en ”Plan för överkomliga bostäder” (European Affordable Housing Plan). Planen beskriver ett antal åtgärder som dels ger medlemsländerna ökade möjligheter att själva reformera sina bostadsmarknader, dels åtgärder direkt från olika EU institutioner. Flera åtgärder handlar om att öka investeringarna för såväl nyproduktion som renoveringar. En investeringsplattform (Pan European Investment Platform) ska tas fram där medel i EU:s budget mobiliseras men därtill resurser i form av Europeiska Investeringsbanken (EIB) samt Europarådets bank (CEB). Andra delar i planen handlar om insatser för att öka produktivitet och innovationsförmåga i byggbranschen. Det finns också förslag om att reglera och motverka korttidsuthyrning av bostäder.

En åtgärd som redan vidtagits är att kommissionen reviderat statsstödsreglerna genom en förändring av reglerna om SGEI. Det innebär lättnader i statsstödsreglerna som öppnar för medlemsstaterna att ge stöd till prisvärda bostäder som inte är social housing. För Sveriges del betyder det större möjligheter att införa ekonomiskt stöd för nyproduktion och renoveringar, utan att vi hamnar i konflikt med statsstödsregler. Sverige får bättre förutsättningar för att driva en aktiv generell bostadspolitik. Den svenska regeringen bör ställa sig bakom kommissionens plan för överkomliga bostäder och aktivt ta tillvara de nya möjligheter som planen erbjuder.

Bostadspolitik och förhållandena på bostadsmarknaden är definitionsmässigt inte en EU-kompetens då frågorna inte är reglerade i fördraget. Men påverkan är ändå stor, till exempel genom statsstödsreglerna som berörts ovan. Det gäller särskilt energi, miljö och klimatfrågor. Det finns ett regelverk om energiprestanda i byggnader som ska framtvinga, eller stimulera, åtgärder för att minska energianvändningen. Mycket stora investeringar kommer att behövas för att nå målen.

I EU-sammanhang är bilden av bostadssituationen bland länderna ganska splittrad. I de gamla kommunistländerna i Östeuropa har boendet i hög grad omvandlats till privat ägda boenden. Mer överraskande är kanske att hyresboendet i Europa är mest dominerande i Schweiz (i och för sig utanför EU) och Tyskland.

Nederländerna beskrevs länge som ett land där det fanns en bostadsmarknad i balans, med rent av ett överskott bostäder på 80-talet. I centrala Amsterdam dessutom med en "utanför-boxen-lösning" genom de 2 500–3 000 bostäderna på båtar.

Men i senaste valet i oktober 2025 lyfte väljarna fram bostadsfrågan som en av valets viktigaste. Valvinnaren det socialliberala D66 lovade rent av att bygga tio nya städer. Det är det ganska tyst om nu, men de håller fast vid det gamla målet – från 2021 – om att bygga 100 000 nya bostäder per år (vilket man inte uppnått). Nu uppskattas behovet totalt till 400 000 nya bostäder. Långa tillståndsprocesser, lokala kommunala motstånd – enligt principen "Bygg, men inte här" – anses sätta käppar i hjulet, liksom specifika miljökrav på byggande.

I Tyskland förs i huvudstaden Berlin en stor debatt om bostadspolitik och hyresrättens framtid, och till exempel Vonovia, som nu även genom Victoriahem är ett av de största privata hyresbolagen i Sverige, har utsatts för hård kritik.

Efter murens fall var den fram till dess delade staden inte så het. Men många upptäckte att i gamla Östberlin var det inte så svårt att hitta en tidigare statligt ägd lägenhet till rimliga priser. Fast gamla fastighetsägare dök upp och gjorde anspråk på husen, och ville få ut det mesta genom att sälja vidare. Berlin blev åter huvudstad och staden återtog någon av statusen som ett europeiskt centrum. De nya privata fastighetsägarna renoverade och höjde hyrorna. På tio år har hyrorna stigit 70 procent och det har lett till stora protester. 2021 ingick staden ett avtal med de två största privata hyresbolagen Vonovia och Deutsche Wohnen om att köpa tillbaka 14 750 lägenheter för 2,5 miljarder euro. I stället för privatisering en återkommunalisering.

I höstens kommunval i Danmark var bostadsfrågan en dominerande fråga i främst Köpenhamn. Många har pekat på den gentrifiering som skett i huvudstaden, från arbetarstad till en stad för övre medelklass. Valvinnare blev Socialistisk Folkeparti, SF, där Sisse Marie Welling tog posten som Köpenhamns överborgmästare. Welling drömmer nu om ett Köpenhamn som består av 25 procent ägarbostäder, 25 procent bostadsrätter och 25 procent allmännyttiga bostäder. "Och sedan får marknaden bråka om de sista 25 procenten", har hon sagt. Fastighetsvärdena och de astronomiska bostadspriserna i huvudstaden pressar ut "helt vanliga människor" från Köpenhamn, menar överborgmästaren. Danska regeringen har öppnat möjligheten att genom planlagen tillåta kommuner att kräva 25 procent allmännyttiga bostäder i nya detaljplaner. I Köpenhamn har man höjt budgeten för nya allmännyttiga bostäder med 20 procent.

Den österrikiska huvudstaden Wien har länge framhållits som ett undantag i europeisk bostadspolitik och man har pratat om "Wienmodellen". Enligt nationell statistik bor drygt 80 procent av invånarna i Wien i hyresrätt, och ungefär 60 procent av alla hushåll bor i bostäder som ägs av eller är subventionerade av staden. Av dessa utgör cirka 21 procent kommunala hyreslägenheter som ägs direkt av staden och omkring 20 procent kooperativa lägenheter som är byggda av icke vinstdrivande allmännyttiga byggbolag. Den genomsnittliga hyran i Wien ligger på cirka 1 390 kronor per kvadratmeter och år. I Stockholms stad ligger den genomsnittliga årshyran betydligt högre, på cirka 1 630 kronor per kvadratmeter, för en mindre lägenhet kan den vara över 2 000 kronor per kvadratmeter och år.

En europeisk "byggfråga" av gigantiska mått är vad som händer den dag när Rysslands anfallskrig mot Ukraina tar slut. Det sargade landet kommer att ha enorma behov av att bygga nytt och att rädda vad som räddas kan bland det som står kvar i ukrainska bostadsområden.

Mer än 2,5 miljoner bostäder har skadats eller förstörts i Ukraina sedan Rysslands fullskaliga invasion inleddes i februari 2022, vilket motsvarar cirka 10 procent av landets totala bostadsbestånd. När de ryska missilerna slutar falla och drönarna slutar attackera kommer det behövas en gigantisk upprustning av landet. I den kan och behöver EU liksom Sverige och svenska byggföretag och byggnadsarbetare bidra och ta täten.

Om tillkomsten av denna skrift

Byggnads förbundsstyrelse beslöt den 9 juni 2025 att tillsätta en bostads- och samhälls-politisk utredning (BOSAM) med uppdrag att leverera en rapport till kongressen 2026. För att genomföra uppdraget utsågs en arbetsgrupp och en huvudsekreterare.

ARBETSGRUPPEN

Mikael Johansson, ordförande, Förbundskontoret
Wilhelm Bertilsson, Region Mälardalen
Martin Hallingström Skoglund, Region Skåne
Hans Lindberg, Region Mellannorrland
Anetté Myrvold, Region Småland-Blekinge
Björn Petersson, Region Småland-Blekinge
Henrik Selin, Region Gävle-Dala

Huvudsekreterare

Mårten Lilja

Arbetsgruppen har haft tre fysiska möten och därutöver ett antal möten digitalt.

Mikael Johansson och Mårten Lilja har haft ett möte (digitalt) med företrädare för nätverket ”Unga byggare”.

TACK

Frågan om jag kunde ta på mig uppgiften att skriva en rapport, eller kanske ett program, om bostadspolitik till Byggnads kongress 2026 var hedrande. Mitt svar blev ja, efter några klarlägganden om rapportens karaktär. Den här skriften är inte en vetenskaplig utredning, inte heller en sammanställning av fackföreningen Byggnads krav avseende arbetsvillkor eller något sådant. Det är en berättelse om hur Sverige kan bli ett bättre samhälle att leva och bo i utifrån de värderingar, erfarenheter och den kompetens som finns i Byggnads.

Det är många som bidragit med sin tid och kunskap och för detta är jag mycket tacksam. Till dessa hör

Stefan Attefall, av Regeringen utsedd ”Egnahemskommissionär”
Peter Gerlach, LO-Ekonomerna
Martin Hofverberg, Hyresgästföreningen, Riksförbundet
Anne-Marie Lindgren, Aktuellt i Politiken
Nancy Mattsson, Initiativet Bygg I Tid
Per Spolander, Sveriges Allmännyttan
Fredrik Söderqvist, LO-Ekonomerna
Lennart Weiss, BoPol.se
Vilgot Österlund, Arenagruppen

Det finns säkert fler som borde omnämnas, jag ber om överseende med det.

Stort tack också till Janne Sundling som deltagit i skrivandet och insamlande av bakgrundsmaterial.

Mårten Lilja

Källor och annat bakgrundsmaterial

- Lort-Sverige** Ludvig Nordström, 1938
- Den nya bostadspolitiken** red. Anders Lindbom, 2001
- En historia värd att kunna** – Vänskrift till Owe Lundewall, 1990, HSB Stockholm
- Stockholmskärlek** – En bok om Hjalmar Mehr Björn Elmbrant, 2010
- Koncernliknande förhållanden i en federation av ekonomiska föreningar**
Mårten Lilja 1999
- En ny social bostadspolitik** Socialdemokraterna, 2018
- Bostadspolitik 2000 – från produktions- till boendepolitik** SOU 1996: 156
- En bostadspolitisk agenda för Sverige** Nybyggarkommissionen, 2014
- Miljonärsprogrammet** Ragnar Bengtsson, Hyresgästföreningen, 2023
- Avreglerad bostadsmarknad** SOU 1992: 24
- Sveriges allmännyttan 75 år** Sveriges allmännyttan, 2025
- Två steg framåt, ett steg bak** ESO-rapport Bostadsmarknaden 1969–2024
Jan Jörnmark 2026
- Byggarna** Gunnar Wetterberg 2025
- 13 år med Hjällbobostaden** Hjällbobostaden, 2012
- Går det att vända utvecklingen i utsatta bostadsområden? Exemplet Navestad/
Ringdansen i Norrköping** Åsa Bråmås, Linköpings universitet, 2011
- Lägesbild över utsatta områden** Polismyndigheten, 2025
- Samhällsbygget Gårdsten** Tapio Salonen 2021
- Improvement districts i Sverige** Umeå universitet, 2009
- Framtidens äldreboende** SKL, 2018
- Hur vill morgondagens seniorer bo?** Diabahs-FOU i Väst, 2018
- Kartläggning av hemlösheten 2023** Socialstyrelsen, 2024
- Nils Holgerssonrapporten** Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB,
Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan, årlig sammanställning
- Nationellt ledtidsindex** Initiativet Bygg I Tid, Byggföretagen, Fastighetsägarna
- Den kommunala allmännyttan – fyra motsägelser och vägval för framtida
bostadsförsörjning** Martin Grander, Bostad 2030, 2023
- Hyresrätt till salu** Janne Sundling, Bostad 2030, 2022
- Att lägga marknaden tillrätta** Bo Bengtsson 2024
- Allmännyttan 2024, Underhåll och modernisering av beståndet** Boverket 2025
- Spelet om hyran** Janne Sundling, Hyresgästföreningen, 2006
- Wienmodellen för unga** Clara Schindowski och Pauline Wedepohl, Bostad 2030, 2026
- Flere billige almene boliger** Indenrigs- och boligministeriet, 2021
- Rige børn leger best** Lars Olsen m fl, 2021
- Affordable Housing Plan** EU-Kommissionen 2025

HEMSIDOR

Arenagruppen	Housing Europe	Riksbyggen
BoPol.se	HSB	SCB
Bostad 2030	Hurvibor.se	Seniorval.se
Boverket	Hyresgästföreningen	Socialdemokraterna
Byggindustrierna	Kristdemokraterna	Sverigedemokraterna
Centerpartiet	Liberalerna	Sveriges Allmännyttan
EIB (Europeiska Investeringsbanken)	LO	Vänsterpartiet
EU Kommissionen	Miljöpartiet	
Fastighetsägarna	Moderaterna	
	Regeringen.se	

FÖRSLAGEN I KORTHET

- ▶ Höj ambitionen i kommunerna för att få en större blandning av boende- och ägarformer i områden där det i dag är dominans av en boende- och ägarform. Lär av erfarenheterna från till exempel Gårdsten.
- ▶ Inför särskilda statliga kreditgarantier för nybyggnation av radhus-, småhus- och flerfamiljshus i utsatta områden.
- ▶ Statligt stöd och program för lokal samverkan mellan lokala fastighetsägare, affärsidkare och andra aktörer. Ta utgångspunkt i erfarenheterna i BID-modellen och andra lokala lösningar.
- ▶ Ge ökade möjligheter till nya boendeformer i villaområden genom tillgängliga bostäder i ett plan, på 60-90 kvadratmeter, till exempel i radhus. Erbjud sådana alternativa boendeformer för småhusägare som tycker de bor för stort eller obekvämt i dag, men vill kunna bo kvar i närområdet.
- ▶ Gör en stor översyn av skattesystemet, inklusive de delar som omfattar boendet, som ränteavdrag, fastighetsavgift, momssatser och skattereduktioner som ROT.
- ▶ Avskaffa nuvarande ROT-avdrag och inför nytt system för renovering och energieffektivisering av samtliga byggnadstyper, småhus, hyreshus och bostadsrättsföreningar.
- ▶ Förstärk och utöka bostadsbidragen, inte minst med inriktning mot ungdomar och barnfamiljer.
- ▶ Ett stöd för investeringar i bostäder för äldre bör återinföras. Stödet ska ges för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre och för ny- eller ombyggnad av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.
- ▶ Sätt ett mål för bostadspolitiken om att bygga minst 40 000 bostäder per år.
- ▶ Inför en statlig låneform vid nyproduktion av hyresrätter som genom lån till 35 procent av byggkostnaden reducerar behovet av finansiering med eget kapital i fastighetsbolagen.
- ▶ Ge statliga garantier för att förvärva hälften av antalet osålda bostadsrätter efter det att ett bostadsrättsprojekt fått slutintyg. Alternativ statliga lån till projektutvecklaren som kan finansiera inköp av osålda lägenheter.
- ▶ Inför en "Lex Krylbo", en ny lag om förvärv av hyresfastigheter för att skydda hyresgäster mot oseriösa och kriminella aktörer vid överlåtelser av hyresfastigheter.
- ▶ Överväg ett statligt rivningsstöd till redan hårt ansträngda kommuner som får höga kostnader när ansvarslösa ägare har låtit fastigheter förfalla så länge att de utgör ett säkerhets- och miljöhot.
- ▶ Trappa succesivt ned ränteavdraget, med en procent under tio år ned till 20 procent.
- ▶ Tillsätt en statlig samordnare eller byggkommission som kan ge samlade förslag på att minska alla hinder som finns för byggande. Fortsätt Egnahemskommissionärens arbete med en bredare översyn kring fördyrande eller onödiga regler eller orimliga avgifter och taxor som påverkar alla boendeformer.
- ▶ Begränsa eller förbjud myndigheter som har monopoltjänster att bestämma taxorna själva och behålla intäkterna. All sådan verksamhet bör anslagsfinansieras, även om avgifter tas in för kostnaderna.
- ▶ Inför statligt beslutade taxor på sådant som inte har någon kommunal variation, till exempel vissa bygglov.
- ▶ Det pågår flera initiativ och utredningar i Sverige som syftar till att begränsa överklaganden för att snabba på byggprocessen. Ett grundkrav är att minska myndigheters överklaganden av andra myndigheters beslut.
- ▶ Ta fram en hemlöshetsstrategi för Sverige som tar sikte på att hemlösheten ska vara helt borta på tio år alternativt halverad på fem år, med inspiration av initiativ som till exempel Bostad först.
- ▶ När det ryska kriget mot Ukraina tar slut kommer det behövas en gigantisk upprustning av landet. I den kan och behöver EU liksom Sverige och svenska byggföretag och byggnadsarbetare bidra och kan ta täten. Det kan också betyda affärsmöjligheter och sysselsättning i Sverige.

