

# ”Fel om Finland”

DN 2013-09-20

**replik** Stefan Fölster, Daniel Jahnsen och Jacob Lundberg konstaterar helt rätt på DN-debatt den 20 september 2013 att vi har ett lågt bostadsbyggande och mycket stora förmögenhetsomflyttningar i Sverige. Men deras analys är svag och deras förslag till åtgärder är bara skräp, skriver Ragnar von Malmberg.

Stefan Fölster, Daniel Jahnsen och Jacob Lundberg konstaterar helt rätt på DN-debatt den 20 september 2013 att vi har ett lågt bostadsbyggande och mycket stora förmögenhetsomflyttningar i Sverige. Men deras analys är svag och deras förslag till åtgärder är bara skräp, skriver Ragnar von Malmberg.

Sverige har fått stora hyreshöjningar. I Stockholm har hyrorna under 2000-talet ökat dubbelt så snabbt som konsumentprisindex. Det har lett till stora vinstökningar och värdeökningar i de allmännyttiga och de kommunala bostadsbolagen. Hyrorna ligger nu över vad som ger en god levnadsstandard. Hyrorna i nyproduktionen har ökat ännu snabbare. Ändå är produktionen av privatägd hyresrätt i Stockholms län näst intill obefintlig.

**Det låga bostadsbyggandet i Sverige** gäller alla upplåtelseformer, inte bara hyresrätt som förfäktas från en del håll. Talet om att det låga byggandet beror på kommunerna, plansystemet och de byggtekniska kraven är felaktiga dimridåer. Vi har ett mycket stort antal tillväxtkommuner med mycket färdigplanerad mark men där byggandet inte sätts igång.

Skälet till det låga byggandet är att vi fått en byggsekt som tjänar grovt på bostadsbrist och ett lågt byggande. Byggmaterialproducenter, entreprenadföretag, markexploatörer, byggherrar, fastighetsägare, banker och mäklare har etablerat ett system där det är bättre med bostadsbrist, ett litet byggande med mycket hög vinst och ett jättelikt låneberg. Det är lönsamt för dessa sårintressen, men en samhällelig katastrof. Att byggsekten är samhällsillojal är tydligt.

**Nu måste det handla om att bryta** detta dysfunktionella system. Fölster och kompani påstår att Finland tog bort hyresregleringen och fick fart på byggandet. Det är inte korrekt. Finland tog bort hyresregleringen på en del av beståndet, och de flesta är oroade över vad det ledde till. Men Finland har en samhällsstyrning av stora delar av hyresrättsbeståndet och de har andra upplåtelseformer, ett bostadsrättssystem och ett äganderättssystem (Hiittasystemet), med stark samhällsstyrning både i byggskedet och i vidareförsäljningsledet.

Hyresregleringen behöver skärpas, inte tas bort. Att ta bort den skulle sätta hyresgästerna ännu mera på pottan och innebära en mycket stor förmögenhetsomfördelning till privata fastighetsägare och en del kommuner.

Så vad behöver göras?

**För att bukt med prisutvecklingen** och låneberget krävs att ränteavdragen och rot-bidragen tas bort samt att amorteringskrav införs. Det finns inga skäl att subventionera befintlig äganderätt och bostadsrätt. Däremot behövs ett stöd till nyproduktionen och det måste vara lika för olika upplåtelseformer. Vidare behövs en satsning på byggherrar som skulle kunna bygga med ett samhälleligt ansvar. Allmännyttan och bostadskooperationen borde kunna ta ett större samhällsansvar än de gör idag. Därefter behövs hårda tyglar och ramar för byggsektorn. De har nu haft 20 år på sig att på egen hand få till en fungerande byggsektor. Det har misslyckats, med stora samhällskonsekvenser.

Ett dubblat byggande skulle minska arbetslösheten högst väsentligt.

**Ragnar von Malmborg**, ordförande i Hyresgästernas boendetrygghet