

RENOVRÄKT!

När profiten tar din bostad

Med Allbolagen 2011 skruvades tempot i profitmakandet på de svenska hyresgästernas hem upp. Att chockhöja hyrorna efter onödiga renoveringar har blivit storbolagens cyniska – och helt lagliga – sätt att driva upp sina vinster och driva bort låginkomsttagare från deras hem. Boendet är det område i Sverige där den nyliberala revolutionen rivit upp mest av det som välfärdspolitiken en gång skapade. Åse Richards och Dominika Polanska skriver om hur välfärden och boendetryggheten i Sverige undergrävs, med vett och vilja från politiskt håll, och under medial tystnad.

AV ÅSE RICHARDS OCH DOMINIKA POLANSKA

Uppsalastadsdelen Eriksberg plockar Henning håglöst bland sina saker, om en vecka måste han ha packat ihop hela sitt hem. Det går trögt. Ilskan och sorgen gör det svårt att ens resa sig från stolen. Insikten att han inte har någon formell möjlighet att påverka när hans lägenhet ska renoveras kom som en chock. Han trodde han satt säkert i sitt hem.

– Jag är inte mig själv, har ingen gnista längre. Jag har aldrig känt så här när jag har flyttat, aldrig!

Men Henning berättar också om kamplust, och om den manifestation han nyligen var med och ordnade, lokalt där han bor. Det kom över 300 personer, många av dem grannar, allvarligt oroade över hur de ska ha råd att bo kvar efter ombyggnationer i sitt område.

LÅNGS TUNNELBANESPÅRET i Hagsätra, en söderförort till Stockholm, vajar 15 stora Ikanoflaggor. På bänken i centrum sitter Gerda och hennes väninnor, de har bott länge här. Sina hem har de i höghuset en bit bort, de som liksom hela centrumet i Hagsätra för ett par år sedan köptes upp av Icano Bostad.



– Bor vi i en stadsdel, eller bor vi i ett företag? undrar Gerda och berättar om hotande hyreshöjningar, om korttidskontrakt, om en utbredd oro och om människor som liksom hon själv mår mycket mycket dåligt.

En ljusglimt kom förra sommaren. Då fick hon tillsammans med andra träffas och diskutera sin situation. Några grannar hade bestämt sig för att ockupera skolans aula i protest, och många kom dit för att prata och söka stöd hos varandra.

ETT PAR TUNNELBANESTATIONER inåt staden träffar vi Armin, och tillsammans går vi bort mot husen som nyligen byggdes här i Högdalen. Den kommunala skolan revs, och istället kan den som har råd nu köpa sig en fin liten tvåa för tre miljoner kronor. Armin skakar på huvudet och minns en reklamkampanj han nästan mådde illa av, för ett par år sedan när fastighetsbolagen satte upp stora skyltar på ett blont ungt par intill texten »12 minuter till SoFo«. Men till SoFo, säger Armin, nej, dit har han inget egentligt intresse av att åka. Det han vill är att kunna bo kvar i sitt hem.



Stort behov av renovering i hyreshus

Enligt Boverket är cirka 300 000 svenska hyreslägenheter i behov av grundläggande renovering, det vill säga upprustning av främst avlopp, elektricitet, vatten, värme och ventilation. Från Chalmers (2016) rapporteras att hyrorna i Göteborg i samband med detta beräknas öka med upp till 50 procent, vilket enligt Hyresgästföreningen (2016) kan leda till att var tredje hyresrättsinnehavare riskerar att hamna under normen för en skälig levnadsnivå. Främst är det boende i det så kallade miljonprogrammet, byggt med statligt stöd under åren 1965-74, som blir direkt påverkade. Boverket har nyligen sammanställt en rapport om de renoveringar som redan genomförts, och konstaterar att avflyttningen ökar kraftigt om hyran höjs med tusen kronor eller mer samt att flyttströmmarna oftast går mot fattigare bostadsområden.

Segregationen i de svenska städerna fördjupas. De som stannar kvar ser samtidigt hur den nya hyran slukar en allt större del av inkomsten, och vittnar om en påtaglig utarmning efter att renoveringar satts igång i deras bostadsområden. Det talas om tomma lägenheter, ekonomiska svårigheter och oroligheter när grannar flyttar och sociala nätverk bryts upp. Psykisk hälsa och välmående sjunker drastiskt. Henning i Eriksberg tyngs där han sitter på sin stol och stirrar på flyttkartongerna. Hyran

för den lägenhet som varit hans hem under många år, kommer om några månader att kosta tretusen kronor mer per månad.

Bostadspolitikens marknadsanpassning

Under tidigt 1990-tal genomfördes en rad avregleringar inom svensk bostadspolitik, som enligt forskaren och kulturgeografen Eric Clark därmed kommit att bli »det område där den första nyliberala revolutionen genomfördes i Sverige«. Utförsäljning av allmännyttiga och ombildning till bostadsrätt underlättades. Att äga sin bostad blev allt vanligare. Räntesubventionerna drogs in och fick till följd en kraftigt minskad nybyggnation. Kravet på kommunala bostadsförmedlingar togs bort, liksom möjligheten för hyresvärdar att spara skattefritt i reparationsfonder.

Genom den så kallade Allbolagen 2011 slogs denna nyliberala inriktning fast i lag. Genom Allbolagen är de allmännyttiga bolagen, tidigare en grundbult i välfärdspolitiken och kommunens ansvar för bostadsförsörjning, inte längre normerande för de privata bolagens hyresförhandlingar. De ska också agera enligt så kallade affärsmässiga principer, och kan därmed sätta kortsiktig ekonomisk vinst och konkurrenskraft framför social hänsyn och långsiktig hållbarhet. Året efter att Allbolagen infördes betalade de allmännyttiga bolagen ut 3,6 miljarder i vinst, nio gånger så mycket

som tidigare. Att äga hyreslägenheter i stora och mellanstora städer är en god affär, för såväl kommuner som privata bolag. Möjligheten att renovera, höja hyran och på så sätt byta ut nuvarande kontraktsinnehavare mot kunder med större köpkraft har blivit en affärsplan.

Miljonprogrammet, ett dignande smörgåsbord

Den svenska bostadspolitikerna har girat långt, och vår hyresmarknad är idag enligt Svenskt Fastighetsindex en av världens mest lönsamma. Miljonprogrammet är ett högintressant investeringsobjekt, ett dignande smörgåsbord för den som sätter ekonomisk vinst i främsta rummet. Men för hyresrättsinnehavaren Adina, som vi träffar i Husby, innebär detta att hon numera bor i det multinationella riskkapitalbolaget Blackstones hus. På hemsidan hittar vi deras ledord, det står skrivet i svart: »Buy it. Fix it. Sell it«. Adina tittar upp från skärmen och berättar om slarviga renoveringar, splitterny inredning av usel kvalitet, och om den nya höga hyran som tvingat många av hennes grannar bort från området. Sedan 90-talet har marknadsanpassningen i den svenska bostadspolitikerna gått hand i hand med nedrustningen av välfärden. Det som kom att bli grundbultar inom den svenska bostadspolitikerna under 1900-talet, som till exempel neutralitet mellan boendeformer och de kommunala



De slet ut våra fullt funktionella kök av hög kvalitet och vi protesterade. Men ingen lyssnade. Då frågade vi byggarna om vi kunde lägga beslag på ett kök som var på väg till soptippen och de sa ja. De till och med hjälpte oss lyfta upp det på släpkärran! En snickare i Gränby renoverade köket. Det tog inte alls lång tid. Sedan släpade vi med det på olika utställningar och manifestationer i Uppsala och Stockholm. Cirka 5000 personer har nu tittat, klämt på och diskuterat dessa för miljonprogrammet typiska Marbodalköks vara eller icke vara. När vi avslutat projektet körde vi köket till skroten, men passade på att med filmen *Köken far till Fonus, när VD vill ha bonus* kommentera den mutskandal som just avslöjats i Rikshem, bolaget som äger husen i Gränby.



allmännyttiga bolagens sociala ansvar, gäller inte längre. Och boende i hyresrätt, vare sig värden är privat eller kommunal, känner av de här förändringarna in på bara skinnet.

AKTIVISTER OCH FORSKARE introducerade 2012 ordet »renovräkning« i Sverige. Dess engelska ursprung, *renoviction*, myntades av aktivisten Heather Pawsey från Vancouver i Kanada, som tillsammans med granar har engagerat sig i en långdragen protest för att kunna bo kvar i sina hem. Deras fastighetsbolag aviserade ombyggnationer som skulle leda till hyreshöjningar på nästan 80 procent. Många hade inte råd att bo kvar. En renovering som i praktiken alltså leder till vräkning.

Den chockartade renovräkningen

Renovräkning är en traumatisk process, som trots lokala protester till stor del pågår i det tysta. Forskare menar att hyresrättsinnehavare i Sverige idag utsätts för ett strukturellt våld (Baeten m fl, 2016) där såväl privata som kommunala bolag med rationalitet och teknisk nödvändighet som främsta argument, underminerar människors rätt till inflytande över sina egna hem. I den offentliga diskussionen, liksom inom forskningen, är det annars ytterst få som lyssnar till boendes egna erfarenheter. I en studie baserad på intervjuer i ett bostadsområde i Uppsala har vi kommit fram till att många upplever en djupgående chock i samband med renovräkning. Fatima berättar till exempel hur hon först bara skrattade på stormötet när hyresvärden informerade om att han skulle höja

hyran med 43 procent. Snart satte hon skrattet i halsen, hennes formella möjlighet att påverka var ytterst marginell och plötsligt kändes allt bara helt överkligt. Krocken mellan det välfärdstänk som legat till grund för modern svensk bostadspolitik, och den nyliberala logik som successivt brutit sig in sedan 1990-talet, manifesteras i en stark chockreaktion. Fatimas mamma, syster och några kusiner, som bott flera decennier i området på samma gata, kunde efter den kvällen inte tänka på något annat än flytt. Nu bor de spridda över hela staden.

Skattepolitikens konsekvenser

Den franskfödde sociologen Loic Wacquant liknade statens roll i det nyliberala projektet vid en kentaur, en vild och opålitlig mytologisk varelse med hästunderkropp och människotorso. Enligt Wacquant blev den nyliberala statens roll att säkra kapitaltalets intressen och anpassa politiken till marknaden. De senaste decenniernas avreglering av svensk bostadsmarknad, som alltså nyligen befästes i Allbolagen, har tydligt försämrat villkoren för hyresrätten, och enligt SCB:s årliga rapporter om levnadsstandard är det idag långt mycket dyrare att bo i hyresrätt än i bostadsrätt. Skattemässigt är orättvisan mellan boendeformerna hisnande. Den som äger sin bostad kan renovera och bygga om med stöd av staten, som varje år betalar ut cirka elva miljarder bara i rotavdrag. Ovanpå detta läggs räntaavdragen, där villa- och bostadsrättsägare delar på 30 miljarder om året, varav 85 procent går direkt till den rikaste hälften av hushållen (SVT, 2015-03-25). När det kommer till renoveringar av hyresrätterna, finns det ett litet stöd på totalt 700 miljoner per år som fastighetsägare kan söka för att dämpa hyreshöjningarna. Sett till de stora behoven av grundläggande renovering av hyresrätter är prioriteringen tydlig.

Fastighetsägarnas fullständiga makt

Ägandet premieras inte enbart ekonomiskt av den nuvarande politiken, att äga kan också betyda att man har stor makt. En viktig analys av den studie vi genomförde i Uppsala är att hyresvärden använder härskartekniker för att kringgå det lilla

formella inflytande boende fortfarande har. De härskartekniker som identifierades i studien var till exempel osynliggörandet av hyresrättsinnehavares önskemål och behov, bristande information, hot eller sanktioner mot boende som inte godkänner renoveringen eller på något sätt motsätter sig denna, hyresvärdarnas otillgänglighet samt strategin »härska genom att söndra«.

Den sista tar sig uttryck till exempel som att hålla en låg profil med småskaliga möten, ge ut oklar information till olika personer och grupper, ryktesspridning eller att tidigt i processen gå ut med hot om skyhöga hyreshöjningar så att människor blir rädda och flyttar, eller håller tyst. Många upplevde ett starkt obehag och hade svårt att förena sin upplevelse av hur de blivit behandlade i samband med renoveringen med den tilltro de tidigare hyst till sin hyresvärd, det svenska systemet och andra svenska institutioner. Härskarteknikerna visar på hyresvärdens maktposition samt att de inte drar sig för att använda sig av såväl omoraliska som hotfulla metoder för att driva igenom en hyreshöjning. En annan metod, som uppmärksammats av boende i bland annat Göteborg och Uppsala, är otyget med så kallade »korttidskontrakt«.

Henning från Eriksberg i Uppsala har nyligen, tillsammans med hyresrättsinnehavare på andra håll i staden, protesterat mot att fastighetsbolagen många år innan en renovering bara erbjuder boende med kort uppsägningstid. Han berättar att det i hans hus finns 50 lägenheter, men det är bara han och en handfull till som bor på riktiga kontrakt nu. På så sätt kringgår ägarna den lilla rätt till formellt inflytande hyresrättsinnehavare fortfarande har, för vem engagerar sig när fastighetsvärden när som helst kan tvinga dig att packa och dra med bara en månads varsel?

ATT MÅNGA MÄNNISKOR tvingas flytta från sina hem när städer ska byggas ut eller om behandlas fortfarande förvånansvärt lättvindigt i den allmänna debatten. Ibland kan man luras tro att det hela styrs av naturlagar, och att så kallad undanträngning är något vi inte kan göra någonting åt. Den amerikanska forskaren Peter Marcuse studerade redan på 80-talet vad som



händer i områden där boende utsätts för vad han kallar »displacement pressure«. Han menar att människor lever under hårt tryck långt innan själva renoveringen börjar, vilket ger stor påverkan på såväl individer som samhälle. De här processerna bör diskuteras ur bredare perspektiv eftersom de omformar våra städer radikalt, och därmed handlar om mer än den enskildes flytt från en bostad till en annan. De som stannar i området, trots höjda hyror, drabbas också då närmiljön förändras, sociala nätverk splittras och känslan av att inte kunna påverka sprider sig. Bostaden finns kvar, men själva hemmet upplevs inte sällan som förlorat. Ojämlighet i boendeförhållanden cementeras härmed, och polariseringen ökar.

Varsam renovering och hållbara alternativ

Men det finns fortfarande fastighetsbolag, även om de är få, som tänker bortom kortsiktig avkastning, och som väljer att renovera sitt fastighetsbestånd varsamt. Det går alltså. Miljonprogrammet håller hög kvalitet, i många fall långt bättre än det som byggs idag, här finns värden att bevara. I boken *Att underhålla bostadsdrömmen* (2006) beskriver Laila Reppen och Sonja Vidén miljonprogrammets särprägel och lyfter fram dess kvalitet. Med hänsyn till sociala, tekniska såväl som ekonomiska intressen, utgår varsam renovering från

REFERENSER

Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2016). »Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden«, *Environment and Planning A*, 0(0), 1-21.

Boverket (2014). *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*.

Clark, E. (2011). »Boendets nyliberalisering och sociala polarisering i Sverige«. *Fronesis*, 42-43.

Fria Tidningar 2017-03-13, »En hållbar renovering är möjlig«.

Hyresgästföreningen (2016). *Var tredje kan tvingas flytta. En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg*. Vostra konsulter.

SOU 2017: 33 *Stärkt ställning för hyresgäster*. Stockholm: Regeringen.

SVT 2015-03-24, »Rika får mest av statens 30 miljarder i ränteavdrag.«

Wacquant L (2012). »Three steps to a historical anthropology of actually existing neoliberalism.« *Social Anthropology/Anthropologie Sociale* 20, 1 66-79.

LÄSTIPS

Rätt att bo kvar – en handbok i organisering mot hyreshöjningar och gentrifiering. Göteborg. Koloni förlag. www.rattattbokvar.se.

13 myter om bostadsfrågan av CRUSH utgiven av Dokument Press (2016). CRUSH är en plattform för kritiska urbana studier, och samlar forskare från Uppsala, Göteborg, Lund och Malmö.

Miljonprogrammet – utveckla eller avveckla? Antologi, utgiven av forskningsrådet Formas, Stockholm (2012).

Att underhålla bostadsdrömmen av Laila Reppen och Sonja Vidén utgiven av Formas (2006).

Nyttan med allmännyttan. Liber förlag, (2015).

»Affärsmässigt boende« av Sara Westin. Första gången ordet renovräkning används i en tidskriftsartikel i Sverige. *Ordfront magasin* (No 3, 2012).

... *men vart ska ni då ta vägen?» Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv* av Westin, S. Arbetsrapport 57, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet, Uppsala, September (2011).



Demonstration utanför Stockholms stadshus 2015.

befintliga värden, man bygger inte om i onödan. Detta öppnar förstås också möjligheter för den som tar frågan om miljö och energieffektivisering på allvar, det är ett enormt resursslöseri att slänga ut rör-system och inredning som skulle kunna hålla många år till.

Dessutom har det i praktiken visat sig att husens energiförbrukning kan halveras bara genom helt vanligt underhåll. Idag rekommenderar också forskare varsam och stegvis renovering samt att fastighetsägarna bör ta tillvara boendes synpunkter och kunskap om de tekniska, miljömässiga och platsspecifika utmaningarna. Det

blir inte billigare på kort sikt, men det blir hållbart. Tyvärr saknas idag såväl politiska styrmedel som vilja att genomföra upp-rustning med klimat, långsiktig och social hållbarhet som mål. Den offentliga utredning (SOU 2017:33) som fått i uppdrag att stärka boendes inflytande vid renoveringar av hyreshus, och som la fram sina förslag så sent som i slutet av april i år, riskerar att bli verkningslös ifall boendes erfarenheter inte får större utrymme i debatten.

Det gryende motståndet

På senare år har boende i hyresrätt mobiliserat mot renovräkningar. I flera svenska

städer har det efter Allbolagens införande 2011 startats lokala grupper, nätverk och initiativ som motsatt sig kostsamma renoveringar och föreslagit alternativa lösningar med boendes perspektiv i fokus. Sedan 2014 hålls också en årlig nationell konferens, Bostadsvrålet, där bostadspolitiska organisationer och berörda hyresrättsinnehavare träffas och diskuterar utifrån sina egna perspektiv. Konferensen arrangeras på ideell basis, roterar runt i Sverige och fungerar som en plattform och mötesplats för utbyte av erfarenheter mellan olika orter och aktörer.

Det gryende motståndet har också ta-

git form i en handbok, *Rätt att bo kvar*, som författats av aktivister och forskare tillsammans, och som utöver exempel på undanträngning, även visar vad man som orolig hyresrättsinnehavare faktiskt kan göra när renovering står för dörren. Utöver att flera valt att tillsammans agera mot oskäliga renoveringar och hyreshöjningar och formulera alternativa och mer hållbara förslag, har det sedan flera år tillbaka också pågått ett bostadspolitiskt opinionsarbete där bland annat podcasten Penny-podden är värd ett särskilt omnämnande.

Henning på sin stol i Uppsala är förvisso trött och uppgiven när han nu plockar ihop

sitt hem inför flytten nästa vecka. Men han har också förstått vad som gäller, ifall man som hyresrättsinnehavare idag vill ha en chans att kunna bo kvar. Lokal organisering. Att inte vara rädd att kräva sin rätt att bo. Eller med hans egna ord:

– Vart tar demokratin vägen? Måste en upp på barrikaderna? Nu igen!?

ÅSE RICHARD och DOMINIKA POLANSKA är forskare vid Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) i Uppsala.