



HISTORIEN OM HYRAN

Hundra års kamp för rätten till en god bostad – till ett rimligt pris



BOSTADSKAOS

- Människor väller in till städerna när Sverige förvandlas från bondesamhälle till industrination.
- De nyanlända arbetarna och deras familjer erbjuds bara slumområden att bo i.
- Stockholms kommunpolitiker undersöker nu för första gången hur bostadssituationen ser ut för de fattiga.



1894

MISÄR

– men plötsligt bryr sig någon...

Sverige, 1890-talet. Människor väller sedan några decennier in till huvudstaden och de andra industristäderna från landsbygden. De nyanlända arbetarna kommer att göra en stor insats för att förvandla Fattig-Sverige till en rik industrination. Men bostäderna de erbjuds i städerna är rena slummen. Sämst bor de kvinnliga textilarbetarna. Många tvingas dela ett enda rum med åtta andra personer.

Först nu, när misären bokstavligt talat sprider en stank över Stockholm, bestämmer sig de borgerliga politikerna i kommunfullmäktige för att undersöka närmare hur bostadssituationen för stadens fattiga egentligen ser ut. Författaren Gustaf af Geijerstam får i uppdrag att skriva en rapport och han beger sig upp till arbetarkvarteren på Södermalm. Han blir chockad, och djupt tagen av misären han får se.

Han noterar också att arbetarna behöver betala skyhöga hyror, trots att bostäderna är så usla. Bostadsbristen ger helt enkelt hyresvärdarna fria händer att sätta vilka hyror de vill.

Det här kan ses som starten på en mer än hundra år lång debatt om hur hyror ska bestämmas i Sverige. En debatt som är lika het i dag, som 1894. En debatt mellan de som tycker att marknaden –



BILD: WIKIMEDIA COMMONS

OCKER. Träkåk vid Linnégatan i Stockholm 1903. Hyra för ett rum och kök 180 kr/mån (motsvarar 12 794 kr/mån år 2026).

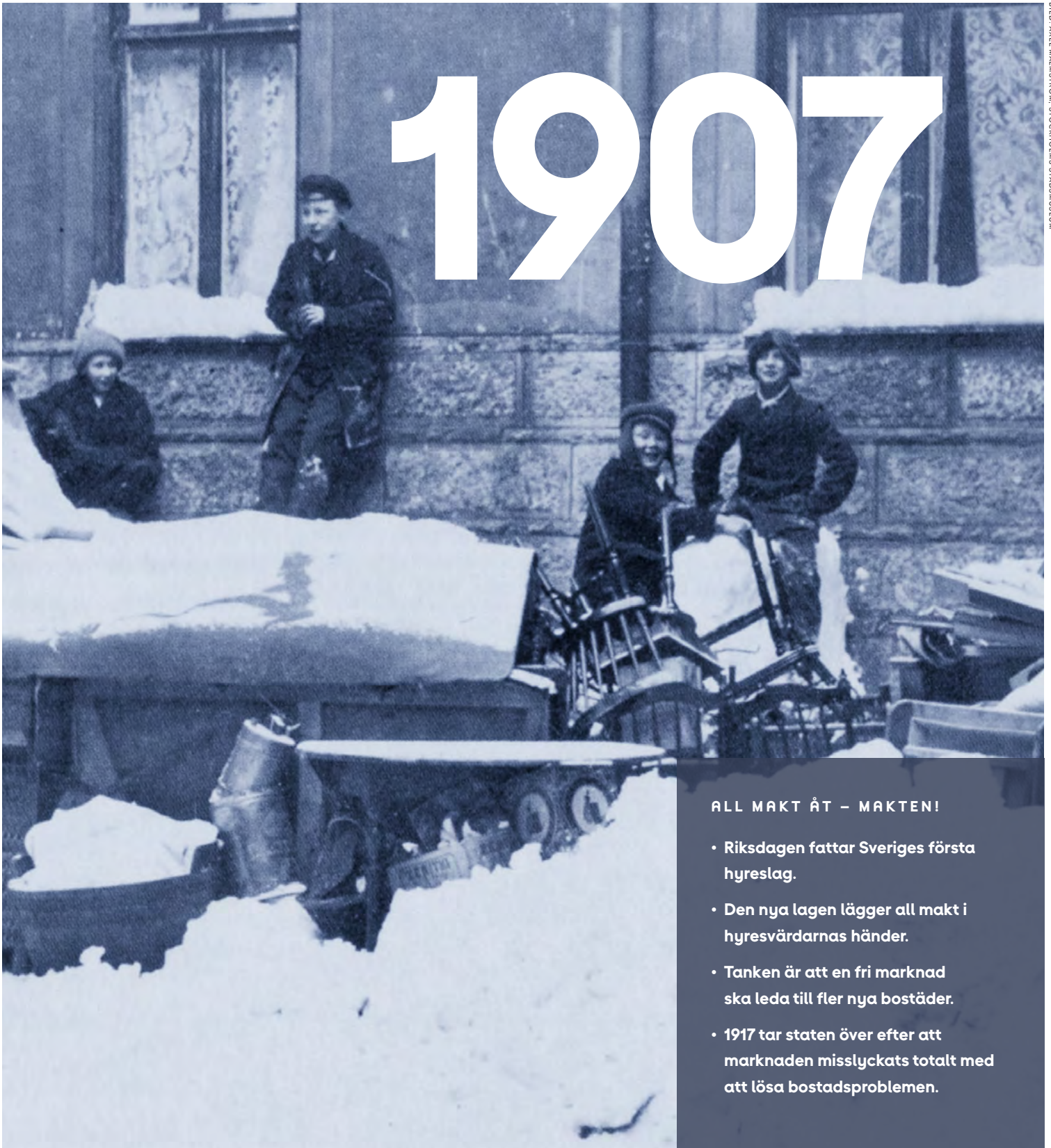
hyresvärderna – ska bestämma hyran. Och de som i stället tycker att en bostad inte kan ses som vilken handelsvara som helst, utan måste ge hyresgästen en viss trygghet i sitt boende.

I den här skriften kan du läsa om hur Sverige gått från slumområden till dagens höga boendestandard. Och hur en helt unik svensk modell för hyressättning till sist föddes ur debatten mellan marknad och trygghet.

”Från hela denna kasern av fattiga, slog det emot mig en obestämbar lukt, vars vidrighet var ohygglig. Denna lukt finner man överallt, där nöden hopat människor tillsammans. ”

Gustaf af Geijerstam, i Anteckningar om arbetarnas bostadsförhållanden i Stockholm, 1894.

1907



ALL MAKT ÅT – MAKTEN!

- Riksdagen fattar Sveriges första hyreslag.
- Den nya lagen lägger all makt i hyresvärdarnas händer.
- Tanken är att en fri marknad ska leda till fler nya bostäder.
- 1917 tar staten över efter att marknaden misslyckats totalt med att lösa bostadsproblemen.

MARKNADEN VINNER

– hyresgästerna utan trygghet

I det gamla bondesamhället var bostaden tätt kopplad till en människas arbete. De flesta bodde helt enkelt där de jobbade. På bondgården, eller i brukets egna arbetarbostäder. Med industrialiseringen vid 1800-talets mitt bröts den kopplingen. Tryggheten i boendet försvann helt för de som flyttade till städerna för att arbeta i de nya industrierna.

Förväntningarna är därför stora när Sveriges riksdag 1907 ska rösta igenom Sveriges första hyreslag. Men landets hyresgäster skulle bli besvikna. Politikerna vet vid det här laget att den nya arbetarklassen lever i miserabla bostäder. Att de betalar skyhöga hyror. Att de är helt rättslösa gentemot sina hyresvärdar. Ändå väljer politikerna att även fortsättningsvis lägga all makt över hyror och hyresvillkor i hyresvärdarnas händer. Grundprincipen är att hyresgästen har att acceptera vad hyresvärden begär – eller flytta. Den som är två dagar sen med hyran kan vräkas på stående fot.

Riksdagspolitikerna väljer inte den här modellen för att vara elaka mot de fattiga. De tror på allvar att en fri marknad ska öka bostadsproduktionen. Men



BILD: STOCKHOLMS STADSMUSEUM

NÖDLÖSNING. Provisoriska nödbostäder i en gymnastiksal, Tjärhovsgatan 24, Stockholm.

blir det så? Nej. Efter tio år med den nya marknadsbaserade hyreslagen står det klart att den här modellen inte har löst något enda av de stora problemen Sverige brottas med på bostadsmarknaden: Slummen finns kvar. Hyrorna är fortfarande höga. Det byggs för få nya bostäder.

Då tvärvänder politikerna. Den svenska bostadspolitikern tar en ny dramatisk vändning.

”Förhållandets natur för med sig, att det i allmänhet är husägaren som är den starkare, och styrkan i hans ställning ökas genom lättheten att åstadkomma en sammanslutning, hvilken icke gärna kan få någon motsvarighet å den andra sidan. ”

Utredningen inför 1907 års hyreslag påpekar hur svag hyresgästen är gentemot husägaren, eftersom ägarna men inte hyresgästerna är organiserade.



1923

RÄTT TILL ETT HEM

- Allt starkare krav förs fram på att det är dags att ge hyresgästerna en större trygghet i boendet.
- Trygghetslinjen förlorar dock med en enda röst i riksdagens omröstning 1923.
- Marknaden får åter makten över hyrorna – men problemen kvarstår.

IDÉN OM "HEMRÄTT" FÖDS

– och förlorar med en röst...

1917 – första världskriget plågar för fjärde året Europa. I Sverige går människor hungriga. Både kungahus och regering oroas på allvar över att missnöjet ska leda till kravaller. Inte minst över bostadsmisären som inte på något sätt har mildrats av den marknadsanpassade hyreslagen från 1907. Då beslutar man sig för att staten ska ta kontrollen över hyrorna. Ingen får höja hyran utan att det först godkännts av myndigheterna. Hyresgästerna får för första gången ett visst "besittningsskydd" – hyresvärderna ska inte kunna säga upp hyresgästen utan särskilda skäl.

C G Bergman, professor i juridik, för i det här läget fram tanken på en "hemrätt". Att alla människor – även de som hyr sin bostad – har rätt till ett stadigvarande hem. Han skriver:

"Hemmet med dess karaktäristiska egenskaper



Sök Er ej till Stockholm
21.000 SÖKER FÖRGÄVES BOSTAD

dens händer. Inte heller denna gång ska den lyckas lösa de allvarliga problem med trångboddhet, bostadsbrist, dålig bostadsstandard och höga hyror som människor tvingas leva med. Och snart står nästa orostid vid dörren – andra världskriget.

av trygghet och trevnad tål icke täta flyttningar."

1923 ska riksdagen besluta på nytt om hur hyres- och bostadspolitikerna ska se ut framöver. Nu råder allmän rösträtt och Socialdemokraterna sitter vid regeringsmakten. S-ledaren Hjalmar Branting är positiv till C G Bergmans syn på hemrätt och att staten ska gå in och bygga när marknaden inte gör det. Men Brantings linje förlorar – med en enda röst. Sverige beslutar, återigen, att lägga makten över hyror och bostadsbyggande i hyresvärdarnas och markna-

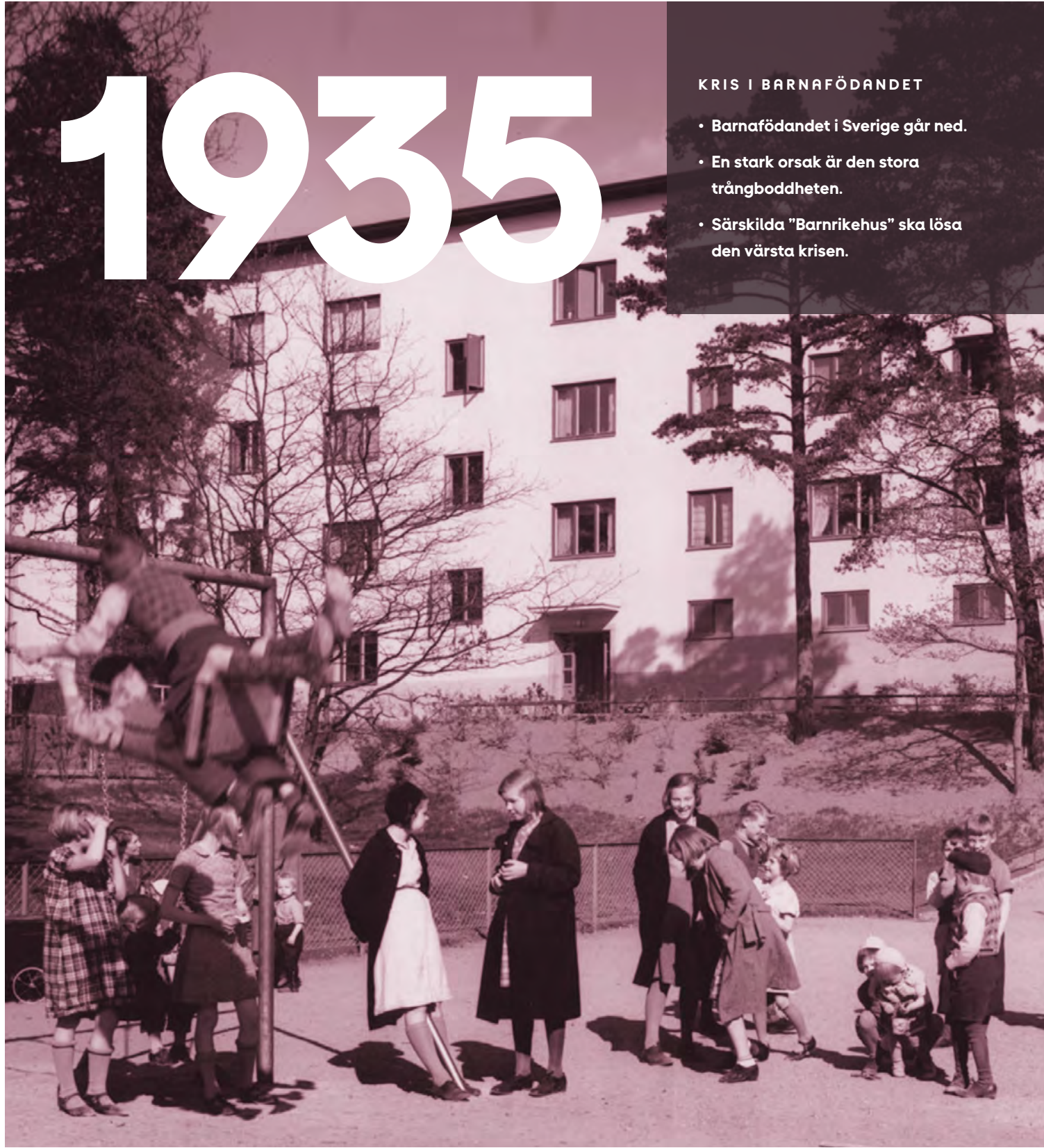
"Liksom skogsskövling redan är förbjuden, bör skövlingen av hemmen i hyreshusen nu få ett slut. ”

Juristprofessorn C G Bergman hävdar, 1922, att alla människor har rätt till ett eget hem, oavsett om man äger eller hyr sin bostad.

1935

KRIS I BARNAFÖDANDET

- Barnafödandet i Sverige går ned.
- En stark orsak är den stora trångboddheten.
- Särskilda "Barnrikehus" ska lösa den värsta krisen.



MARKNADEN STYR

– akutlösningar tvingas fram

Trettiotal. Makten ligger kvar i hyresvärdarnas händer och den stora trångboddheten består. Men hyresgästerna börjar själva stärka sin position – genom att organisera sig. 1923 bildas Hyresgästernas riksförbund som lockar allt fler medlemmar. Året efter startar hyresgästerna också HSB, med uppgift att bygga kvalitetsbostäder åt vanligt folk. Det hyresvärdarna inte klarar av vill man försöka lösa själva.

Nu (1934) släpper S-politikerna och forskarna Alva och Gunnar Myrdal sin epokgörande bok *Kris i befolkningsfrågan*. I den slår de larm om att barnafödandet i Sverige faktiskt minskar. Som orsaker pekar de bland annat ut obefintlig barnomsorg och – den plågsamma trångboddheten.

Boken slår ned som en bomb. Som en direkt följd satsar politikerna på s k *Barnrikehus*. 12 000 bostäder byggs 1935–45, direkt riktade till ”mindre bemedlade familjer med tre barn eller fler”.

Efter bara tio år tar politikerna dock avstånd från Barnrikehusen. En statlig utredning slår fast att erfarenheten var ”dyster”, att satsningen hade lett till förslumning och ökad segregation.

Barnrikehusen var en akutåtgärd. I andra länder är det än i dag vanligt med liknande specialbostäder ämnade fattigare människor – s k *Social housing*.

I Sverige valde vi en annan linje. Här är *alla* bostäder tänkta att erbjudas alla hyresgäster. Detta för att inte i onödan dela upp samhället mellan rikare och fattigare människor. Tanken är att hyrorna ska vara rättvisa – överallt (se sidan 12).



BILD: HYRESGÄSTFÖRENINGEN

”Det är en stor härlig barnkammare som är gemensam för alla ungarna i ett hyreshus eller helt kvarter. Där kan barnen leka under uppsikt av skolade sköterskor, som bör vara av en särskilt munter typ. ”

Alva Myrdal till Sveriges radios reporter (1935) om vad begreppet ”storbarnkammare” betyder, ett av hennes många förslag för att förbättra livet för familjerna i Sveriges städer.

MILSTOLPAR FÖR SVENSK BOSTADSPOLITIK

- 1947 – kommunerna blir ansvariga för att skaffa bostäder till sina invånare.
- De åläggs samtidigt att starta bostadsförmedlingar.
- 1956 – hyresgäster får "besittningsskydd", det vill säga rätt till att bo kvar i sin lägenhet så länge de sköter sig och betalar sin hyra.



1946

EN MODERN BOSTADS- POLITIK TAR FORM

Kaoset på bostadsmarknaden fortsätter alltså under 1930-talet. Tusentals familjer hotas av vräkning under årtiondets hårda hyreskonflikter. 1942 – mitt under andra världskrigets allra mest mörka år – tar till sist staten, precis som under det förra världskriget, över kontrollen över bostadsmarknaden. En skarp hyresreglering införs igen.



Vid krigsslutet avvecklas regleringen stegvis. Men nu förväntar sig många ett vägval. Någonting måste göras åt marknadens oförmåga att (1) producera tillräckligt många lägenheter, (2) producera tillräckligt bra lägenheter och att (3) ge hyresgästerna en ökad trygghet i deras boende. Men frågan är vad?

Den stora vändpunkten kommer med 1946 års bostadssociala utredning. Nu tar staten kommandot över finansieringen genom omfattande statliga lån och subventioner. Byggandet ska inte längre förlita sig på marknadens osäkra villkor, utan ses som en del av välfärdsbygget. Samtidigt slås det fast att kommunerna är ansvariga för att deras invånare har en bostad. För att förverkliga det får kommunerna skapa egna bostadsbolag – ”allmännyttor” – som

bygger och förvaltar enligt självkostnadsprincip, och med målet att förse alla invånare med en god bostad till en rimlig kostnad. Kommunen ges också planmonopol, rätt att ensamt bestämma var och hur det ska byggas på all mark inom dess gränser, oavsett vem som äger den.

1956 får hyresgästerna ”besittningsskydd”, dvs: Rätt att bo

kvar i sin bostad så länge de sköter sig och betalar hyran. Fastighetsägarnas förbund protesterar. De menar att hyresvärden förlorar rätten till sin egen egendom med den här politiken. De står dock ensamma om kritiken.

Från och med nu börjar också hyresgästerna att få ett märkbart starkare inflytande över hyresförhandlingarna. Detta genom att de kräver att få förhandla kollektivt, genom sin egen hyresgästorganisation. Många fastighetsägare är positiva, de inser att även de tjänar på att förhandla med en kollektiv motpart, för att slippa konflikter.

Men det dröjer ytterligare några år, till 1969, innan vi kan tala om ”den nya svenska modellen” för hyresmarknaden.

”Tiden torde vara mogen för att lagfästa en rättighet för den lojale hyresgästen att i princip få behålla hyresrätten till sitt hem. ”

S-regeringen, 1955.

UNIK MODELL

- 1969 bestäms att en hyra ska bestämmas av lägenhetens "bruksvärde".
- Med bruksvärde menas "värdet för konsumenten", till skillnad från "marknadsvärde", som ju bestäms av om det råder brist eller överskott av bostäder för tillfället.
- Hyresvärden får inte längre höja hyran mer än bruksvärdet säger.

1969



DEN SVENSKA MODELLEN

– tryggt boende till sist!

Det finns två helt olika sätt att bestämma en hyra. Det ena är att ge hyresvärdarna – marknaden – helt fria händer att sätta hyran själva. Och frihet att byta hyresgäster om de som bor i huset inte har råd med den nya hyran. Det är det som kallas marknadshyra. Många länder tillämpar marknadshyra på precis det här extrema sättet. Även i Sverige har vi provat marknadshyror. Resultatet blev bostadsbrist, låg bostadsstandard och stor otrygghet för hyresgästerna.

Ett motsatt sätt att bestämma hyrorna är att ta ifrån hyresvärdarna makten över hyran helt, och låta staten eller kommunerna bestämma hyresnivåerna. Också den ytterligheten har prövats i Sverige, under världskrigen. Inte heller det systemet gav en bättre bostadssituation.

1969 föddes ett tredje sätt att bestämma landets hyror – det sk *bruksvärdessystemet*. En modell som den svenska hyresmarknaden än i dag följer.

Den här unika svenska modellen bygger på tre lika viktiga pelare:

1. Hyresvärd och hyresgäst kan fritt komma överens om vad hyran ska vara. Avtalsfrihet råder.

2. Men – hyresgästen har rätt att när som helst vända sig till hyresnämnd för att pröva om just hennes hyra är "skälig".

3. Vad som är skäligt eller inte avgörs genom att lägenheten jämförs med bruksvärdet på jämförbara lägenheter på orten. Lägenheter med ungefär samma yta, antal rum, läge m.m. Hyran kan då anses vara oskäligt hög om den är "påtagligt" högre än de jämförbara lägenheterna.

1969 får alltså Sveriges hyresgäster ett effektivt skydd mot ockerhyror. Vid samma tid tar också bostadsbyggandet fart på allvar. Stat och kommuner genomför nu det stora "miljonprogrammet", som ger Sverige en miljon nya lägenheter på tio år. Resultatet: Trångboddheten minskar kraftigt. För första gången i historien har nu en majoritet av befolkningen en bostadsyta som de faktiskt får plats att leva sina liv på.

”Bruksvärderingen är den bästa metod vi för närvarande känner för att försöka ge alla människor en bra bostad till rimligt pris. ”

Bostadsminister Hans Gustafsson (S), 1983

SYSTEMSKIFTE – SOM FÖRÄNDRAR ALLT

- De statliga subventionerna och de förmånliga lånen till byggande avskaffas.
- Bostadsförsörjningslagen slopas – kommunerna har inte längre samma krav på sig att planera för allas boende.
- Bygandet ska ske på marknadens villkor – de bostadssökandes förmåga att betala ska avgöra om, och vad, som byggs.

1991

MARKNADEN SLÅR TILLBAKA

– men löser inte heller denna gång hyresgästernas problem

Tidigt 1990-tal skakas Sverige av en djup ekonomisk kris. Den borgerliga regeringen genomför då ett tvärt systemskifte inom bostadspolitik. Ja, politiken monteras i princip ner. Statens stöd till bostadsbyggande tas bort nästan helt och Bostadsdepartementet läggs ned. Tanken är återigen att marknaden ska sköta sig själv, utan politisk inblandning eller subventioner.

Resultatet blir dramatiskt. Bostadsbyggandet störttycker till de lägsta nivåerna sedan andra världskriget och återhämtar sig inte på allvar förrän sent på 2010-talet. Samtidigt som befolkningen växer, byggs det under flera decennier nästan ingenting för människor med normala inkomster. Denna långa period av "byggpaus" lägger grunden för dagens omfattande bostadsbrist, där unga vuxna återigen tvingas bo hemma eller på osäkra kontrakt.

Systemskiftet för också med sig att Allmännyttan – själva basen i den svenska bostadsmodellen – för-

lorar en del av sin kraft. Genom utförsäljningar och lågt byggande minskar de kommunala hyresrätternas andel av bostadsbeståndet från en fjärdedel till omkring 16 procent. I stället gör den privata hyresrätten återkomst, nu i form av stora anonyma insti-

tutionella ägare med enorma fastighetsportföljer.

Tanken med de här reformerna var alltså att låta marknaden lösa problemen på bostadsmarknaden. Men precis som 1907 och 1923 visar systemskiftet 1991 ett och samma tydliga resultat: att när samhället backar, då lämnas hyresgästerna ensamma kvar med problemen. Som – milt

uttryckt – är kännbara: Att det byggs för lite. Och att hyrorna blir smärtsamt höga.

Om politikerna i stället hade lärt av historien, hade det varit lätt att undvika ett så allvarligt haveri, och dess långvariga konsekvenser, som 1990-talets bostadspolitiska helomvändning förde med sig.



”Jag har fått lov att tacka nej till en utbildning i Stockholm på grund av att jag inte hittade bostad. ”

Verkligheten för en av de 184 000 unga vuxna i Sverige (20–27 år) som just nu vill flytta hemifrån.

Historien om hyran

Hundra års kamp för rätten till en god bostad – till ett rimligt pris

Vårt mål går att uttrycka ganska enkelt: Att alla ska erbjudas en god bostad – till en rimlig hyra.

Så är det inte för alla i dag. Så har det inte heller varit, historiskt sett. Tvärtom – tills för bara några decennier sedan tvingades de allra flesta svenskar leva i för små bostäder, med oacceptabelt dålig standard.

En del debattörer hävdar att marknadshyror är svaret på dagens problem på bostadsmarknaden. Att fler bostäder kommer att byggas, som fler har råd att bo i, om marknaden lämnas att sköta sig själv.

I den här skriften kan du se att det inte alls är så. Att Sverige under flera långa perioder redan har låtit fastighetsägarna styra ensamma över bostadsmarknaden. Att marknadshyror inte alls gav bättre bostäder åt fler. Tvärtom – det byggdes för få bostäder, och sämre, utan en aktiv bostadspolitik.

Målet för oss kvarstår: En god bostad – till ett rimligt pris. Både för de som redan har en bostad. Och för de som inget hellre önskar än att få en.

Historien visar att marknadshyror inte är svaret på frågan hur vi ska nå dit.



Läs mer på hyresgastforeningen.se