



# DET RÖDA HYRESIMPERIET

En studie av Hyresgästföreningen

Jonathan Forsberg



TIMBRO

# DET RÖDA HYRESIMPERIET

## En studie av Hyresgästföreningen

*Jonatan Forsberg*



TIMBRO

September 2005  
ISBN 91-7566-567-0  
TIMBRO  
BOX 5234 | 102 45 STOCKHOLM  
TEL 08-587 898 00  
info@timbro.se  
www.timbro.se

## Förord

Låt mig ge en ögonblicksbild från det hyresreglerade Sverige.

I Frostviken i norra Jämtland, drygt 80 mil från Stockholm, har det nyligen varit strid om en hyresfastighet ägd av Strömsunds kommun. Kommunen ville riva fastigheten, precis som den hade rivit andra fastigheter i centralorten Gäddede, eftersom det inte fanns tillräckligt många hyresgäster i huset och utsikten att få fler att flytta dit inte var särskilt god. Som många andra områden i landsbygden har orten haft ett fallande underlag av hyresgäster, och andra hyresfastigheter har heller inte haft full beläggning.

Invånarna i Frostviken gjorde dock en annan bedömning än Strömsunds kommun. Under hela 1990-talet har det varit bra fart på ekonomin i bygden. Flera företag i högteknologiska sektorer har startats och utvecklats mycket snabbt. För några år sedan fanns det inte en enda arbetslös person i hela bygden. Nu söker sig också människor från andra håll i Sverige dit för att få jobb. Ja, man börjar till och med få den högsta andelen arbetskraftsinvandrare i hela Sverige (arbetskraft från Norge).

För att kunna ta emot den ökade inflyttningen, och för att ha möjlighet att behålla unga personer i bygden, ville man ha hyresfastigheten kvar. Om kommunen inte ville behålla den erbjöd sig en grupp invånare att köpa den. Köparna hade gjort bedömningen att de snart skulle ha alla lägenheter i fastigheten uthyrda. Men de fick blankt nej från kommunen. Varför? Jo, för att de nya ägarna tänkte sänka hyran för dem som bodde där. De behövde inte ta ut den hyresreglerade hyresnivån för att täcka kostnaderna. Dessutom gjorde man en enkel kalkyl: hyran måste ner eftersom den reglerade hyresnivån var högre än vad många hade i månadskostnad för en köpt villa.

Kommunens besked var därför: köp gärna fastigheten men ni måste hålla hyran högre än (ja, nu kommer det hemska ordet) *marknadshyran* i området är. Om köparna inte gick med på det skulle kommunen riva.

Det var inte första gången kommunen använde den taktiken mot invånarnas försök att undvika rivning av fastigheter, men frågan är varför kommunen gör något så korkat?

Det finns några motiv – inget av dem vill någon tala högt om.

För det första: det kommunala fastighetsbolaget kunde inte gå med på en sänkning av hyran, ens hos en privat hyresvärd, eftersom det skulle påverka hyran i kommunens andra fastigheter. Och eftersom det är just kommunala bostadsbolag som sätter den normgivande hyran för alla hyresrätter i kommunen, skulle de tvingas sänka hyran för lägenheter på andra platser i kommunen om den sänktes i Gäddede.

För det andra: staten betalar rivningsbidrag till kommuner som river fastigheter.

Slutsats: det var en ekonomisk förlust för kommunen att behålla hyresfastigheten, trots att nya köpare bedömde att alla lägenheter snart skulle vara uthyrda, visserligen till lägre hyra men fortfarande med utrymme för en liten vinst.

Så till frågan: vad gjorde Hyresgästföreningen för att 1) skydda de redan boende i huset från hotet att tvingas flytta, 2) ge dem möjlighet att få lägre hyra och 3) ge andra möjlighet att flytta in?

Ja, det var just det. Hyresgästföreningen gjorde ingenting.

Varför? Är inte detta just den typ av intressebevakning för Sveriges hyresgäster som Hyresgästföreningen bör ägna sig åt?

Det finns en hake. Hyresgästföreningen är inte en intresseorganisation för Sveriges hyresgäster. Hyresgästföreningen är först och främst en politisk organisation. Den har i Sverige givits halvofficiell status, men driver ett politiskt program där den viktigaste frågan är att hyror baserade på utbud och efterfrågan till varje pris ska motarbetas.

Hyresgästföreningen är den mest synliga och artikulerade väktaren av Sveriges hyresreglering, men den är sällan omdebatterad – eller ens granskad. Därför gav Timbro Jonatan Forsberg, student vid Handelshögskolan i Stockholm och tidigare projektledare för <[www.radda-hyresratten.nu](http://www.radda-hyresratten.nu)>, uppdraget att närmare studera Hyresgästföreningen.

Resultatet av studien är inte upplyftande för alla dem i Sverige som saknar lägenhet för att hyresregleringen håller nere nyproduktionen av lägenheter. Eller för alla dem som, likt hyresgästerna i Gäddede, betalar alldeles för hög hyra.

Det gör det än mer angeläget att läsa rapporten.

*Fredrik Erixon*

Chefekonom, Timbro

# Innehåll

5	INLEDNING
6	DEN TUNGA HYRESGÄSTFÖRENINGEN AV I DAG
6	Storlek och styrka
6	Ekonomiska muskler
8	Varför finns man till?
9	DEN HISTORISKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN
11	DEN SVENSKA BOSTADSPOLITIKEN
13	DEN POLITISKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN
16	DEN OPINIONSBILDANDE HYRESGÄSTFÖRENINGEN
16	Håll fast vid det gamla
17	Det gäller att bredda sig
20	Staten ställer upp för rörelsen
21	DEN OBUNDNA HYRESGÄSTFÖRENINGEN
21	Det gäller att välja sina slag
25	DEN PARTIPOLITISKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN
25	Roligare med fler stolar
25	Ekots granskning
29	DEN REPRESENTATIVA HYRESGÄSTFÖRENINGEN
29	En stjälpande hand för de bostadslösa
31	Den bostadssökandes dilemma
31	De svikna medlemmarna
33	HYRESGÄSTFÖRENINGEN OCH EGENINTRESSET
33	Organisationsintresset ljuger inte
35	AVSLUTNINGSVIS
37	NOTER
38	REFERENSER

# INLEDNING

Vad är egentligen Hyresgästföreningen?

Många utgår ifrån att det är en organisation som bevakar ett intresse som är gemensamt för alla som bor i en hyresrätt i Sverige. Hyresgästföreningen försöker också sprida den bilden av organisationen – en garant för ett tryggt och säkert boende och skäliga hyror.

Men vad betyder det i praktiken? Finns det ett sådant intresse för alla lägenhetsinnehavare i Sverige? I så fall: vilket är det och hur uttrycker Hyresgästföreningen det? Är det också så som föreningen försöker göra gällande, att det intresset egentligen också delas av alla dem som söker hyreslägenhet, men inte får det på grund av lägenhetsbristen i en del svenska städer?

Det är några av de frågor som diskuteras i denna rapport. För att finna svar kommer vi här att närmare granska Hyresgästföreningen från ett antal olika utgångspunkter. Fokus kommer inte bara att läggas på föreningens organisationsintresse och vilja till politisk påverkan. För att göra bilden komplett kommer vi också att se närmare på personerna i och omkring Hyresgästföreningen.

Slutsatserna av denna studie bekräftar inte Hyresgästföreningens egen uppdragsbeskrivning. Snarare är organisationen en mycket politiserad organisation med nära förgreningar till socialdemokratin och arbetarrörelsen – ja, till hela den socialdemokratiska staten. Dess främsta uppgift är inte att bevaka Sveriges hyresgästers intresse, utan att driva en politisk idé om att ett sådant intresse existerar, och att det bäst uttrycks i en politisk idé om regleringar.

# DEN TUNGA HYRESGÄST- FÖRENINGEN AV I DAG

## Storlek och styrka

Det är ingen underdrift att påstå att Hyresgästföreningen i dag är en av Sveriges starkaste opinionsbildande grupper. Enligt Hyresgästföreningen var i februari 2005 hela 535 000 hushåll anslutna. Detta kan jämföras med det totala antalet hyreslägenheter i Sverige, som uppgår till 1 496 000.<sup>1</sup> Av föreningens medlemmar var 16 400 förtroendevalda på ett eller annat sätt. Därutöver har Hyresgästföreningen 880 anställda. Det kan gott jämföras med ett medelstort eller stort svenskt företag.

I storlek och inflytande är den svenska Hyresgästföreningen i ett internationellt perspektiv unik. Det har här illustrerats genom en granskning av organisatoriska och ekonomiska förhållanden under kalenderåret 2003.

För att klara av det dagliga arbetet har man valt att dela upp organisationen i fyra olika nivåer: den lokala föreningen, den kommunala nivån, regionerna samt riksnivån. Tidigare bestod rörelsen av 20 fristående hyresgästföreningar runt om i landet som tillsammans utgjorde Hyresgästföreningen i Sverige. Men från årsskiftet 2001/2002 sammanfördes dessa till de tio regioner som tillsammans med riksorganisationen i dag bildar moderorganisationen Hyresgästföreningen.

## Ekonomiska muskler

De ekonomiska uppgifterna nedan är alla hämtade ifrån Hyresgästföreningens årsredovisning för verksamhetsåret 2004.<sup>2</sup>

Under 2004 hade moderorganisationen sammanlagda rörelseintäkter på 714 mnkr. Av dessa gick 395 mnkr åt för att täcka personalkostnaderna.

Vid årsskiftet 2004/2005 hade man sammanlagda tillgångar på 728 mnkr. Av dessa var hela 533 mnkr eget kapital.

Hyresgästföreningen utgör i sin tur moderorganisation i en större koncern bestående av ett antal dotterbolag. I koncernen ingår utöver moderbolaget dessutom följande bolag:

Fastighets AB Norrlandsgatan nr 7, AB Kvarteret Danmark nr 28 & Co kommanditbolag, AB Kvarteret Danmark, Rosenön kommanditbolag, Förvaltnings AB Rosenön samt Hyresgästföreningen Plus AB/Akleja Bo Service AB.

Koncernen hade i sin tur sammanlagda rörelseintäkter på 754 mnkr under 2004. Av dessa gick 410 mnkr åt för att täcka personalkostnaderna för koncernens alla anställda.

Vid årsskiftet 2004/2005 hade man sammanlagda tillgångar på 735 mnkr och ett eget kapital på 548 mnkr.

Vi kan se att det är både stora ekonomiska och organisatoriska resurser som står till Hyresgästföreningens förfogande. Men hur finansieras då denna verksamhet? Även om en del dotterbolag ingår i koncernen är moderorganisationen inte en vinstdrivande organisation med produktion och försäljning. I stället är man tvungen att finna andra sätt att finansiera verksamheten. På intäktssidan är det två poster som skiljer ut sig i fråga om storlek. De största intäkterna får man från medlemsavgifterna. Under verksamhetsåret 2004 fick man in 435 mnkr enbart på dessa avgifter. Den andra stora intäktsposten är något man i redovisningen väljer att benämna hyressättningsavgift. Denna uppgick under 2004 till 162 mnkr.<sup>3</sup>

För en hyresgäst i Sverige är det valfritt att vara medlem i Hyresgästföreningen. Därigenom kan man säga att medlemsavgifterna är frivilligt donerade bidrag. Med hyressättningsavgiften förhåller det sig inte likadant. Denna avgift är alla hyresgäster tvungna att betala vare sig de är medlemmar eller inte.

De 162 miljonerna kan Hyresgästföreningen använda för att finansiera över 40 procent av sin personalkostnad, eller omräknat i antal anställda ca 350 tjänster (om man utgår från Hyresgästföreningens egna beräkningar för personalkostnader).

Bakgrunden till att denna avgift är obligatorisk för alla hyresgäster i Sverige har att göra med Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol när det gäller att tillsammans med fastighetsägarna bestämma hyran. Med andra ord: staten har givit en privaträttslig förening monopol på att förhandla med hyresvärdar. Till detta monopol tvångsansluts *alla* Sveriges hyresgäster genom den hyressättningsavgift man betalar och som går rakt in i Hyresgästföreningens kassa. Detta sätt att organisera relationen mellan hyresvärd och hyresgäst strider mot fundamentala principer för en demokratisk rättsstat, där föreningsrätt inte bara ger människor rätt att få bilda en förening utan också rätten att inte tvingas vara med i en förening.

I den statliga utredningen *Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation*<sup>4</sup> föreslogs ett större obligatorium för denna – hyresgästerna påtvingade – förhandlingsersättning. I ett remissvar från Lunds universitets juridiska fakultetsstyrelse kunde remissförfattare Anna Christensen mycket riktigt konstatera:

*Genom denna statligt fastställda avgift för att finansiera hyresgästföreningarnas verksamhet kommer hela förhandlingssystemet och särskilt hyresgästföreningarna att få ett ännu större inslag av offentligrättslig ordning. Det är inte fråga om en avgift för en viss typ av tjänst.*

Med andra ord skulle hyresgästföreningen alltmer agera på statligt uppdrag med rätten att driva in ersättningen i ryggen. I samma remissrunda valde Sveriges advokatsamfund att avstyrka förslaget. På sitt eget juridiska språk slår man fast:



*Genom detsamma introduceras en, såvitt advokatsamfundet förstår, ny princip i svensk rätt: I ett rättsförhållande mellan två jämbördiga parter åläggs ena parten genom lag att för motpartens räkning hos tredje man ombesörja uppbörd av och till motparten redovisa en ersättning för arbete som motparten utfört för samme tredje man.*

Det man framför allt värjde sig mot i förslaget var att fastighetsägaren av lagen skulle tvingas att driva in förhandlingsersättningen på hyresgästföreningens vägnar.

Detta monopol är inte bara en tillfällig lösning eller en oavsiktlig konsekvens. Det har varit en inkorporerad del av Sveriges hyresmarknad, som Hyresgästföreningen kämpat hårt för att behålla. När den borgerliga regeringen 1991–94 föreslog ett borttagande av Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol reagerade organisationen mycket starkt och bedrev hårda kampanjer mot den dåvarande regeringen. Som vi senare ska se fanns det ett mycket enkelt skäl till detta.

## Varför finns man till?

Vad ska Hyresgästföreningens storlek och styrka användas till? I sina stadgar fastslår Hyresgästföreningen sitt övergripande mål:

*Hyresgästföreningens grundläggande mål är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad.*

*Målen är därutöver att alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.*

Denna huvudparagraf försöker man vidare i stadgan konkretisera genom fem punkter om vad föreningen ska göra:

*Hyresgästföreningen*

- *bildar opinion på olika nivåer för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad*
- *verkar för att alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap*
- *stödjer medlemmarna, enskilt eller kollektivt, när hyran och avgifter som har samband med denna skall fastställas*
- *stödjer medlemmarna i deras relationer till hyresvärden*
- *arbetar för att bostadens standard, kvalitet och hyra står i rimligt förhållande till varandra*

Lite mer kortfattat kan man säga att Hyresgästföreningen arbetar på tre olika fronter för att uppfylla sina åtaganden gentemot medlemmarna. Först och främst jobbar man med opinionsbildning och lobbying gentemot massmedier och politiker. Utöver detta tas stora resurser i anspråk för att sköta de centrala förhandlingarna med fastighetsägarna. Slutligen bistår man hyresgästerna med juridisk hjälp. Störst påverkan har man genom de två första arbetsmetoderna. Dessa kommer vi att återkomma till senare i rapporten, men först ska vi närmare studera Hyresgästföreningens historia.

# DEN HISTORISKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

De första lokala hyresgästföreningarna bildades i slutet av 1800-talet. Under den epoken hade många svenskar flyttat från sina gårdar in till de stora städerna för att arbeta inom industrin. Boendesituationen för de nyinflyttade var med dagens synsätt usel. Trångboddheten var stor och sjukdomar spreds snabbt mellan de små kyffena i arbetarkvarteren. Syftet med dessa nystartade små föreningar var att förbättra livssituationen för medlemsfamiljerna och de närboende.

De tidiga föreningarna, från sekelskiftet, blev dock kortlivade. Den äldsta förening som fortfarande finns kvar bildades 1915 i Nynäshamn.

1923 slog sig åtta hyresgästföreningar samman och bildade Hyresgästernas riksförbund. Tidigare samma år hade hyresstegringslagen (en lag om hyresregleringar) avskaffats. Inom två år var förbundet landsomfattande och sedan dess har det vuxit till dagens nivå.

Under de kommande tio åren pågick en häftig intern maktkamp inom det nystartade förbundet. Två olika läger växte fram. Det ena var mer kompromissinriktat och förordade samordnade förhandlingar och kooperativt byggande. Den andra falangen var mer aktivistisk till sin karaktär och förespråkade hyresstrejker och lägenhetsblockader för att få igenom sina krav.

På kongressen 1933, tio år efter bildandet, vann dock den kompromissvilliga linjen. Även om mer militanta aktioner fortfarande kom att ske i vissa lokala föreningar kan man ändå säga att det var vid den tidpunkten som hyresgästföreningen började arbeta på det sätt man fortfarande gör. Den interna konflikten kan i viss mån jämföras med den som fanns inom fackföreningsrörelsen under samma tid. Precis som fackföreningarna med tiden blev alltmer inkorporerade i den socialdemokratiska regeringspolitiken skulle hyresgästföreningen också komma att bli det.

Avskaffandet av hyresregleringen efter första världskriget hade lett till att bostadsbyggandet fick ett uppsving i Sverige. När ett nytt krig stod för dörren valde dock Sveriges regering att återinföra den gamla regleringen. Från början var det tänkt som en tillfällig åtgärd för att stoppa eventuella hyreschocker under och efter kriget. Hyresgästföreningen, som redan från början varit negativ till det system med marknadshyror som existerat under mellankrigstiden, välkomnade den nya lagen.

Genom den nya hyresregleringen fick Hyresgästföreningen dessutom en särställning inom bostadspolitikerna, genom att man fick medverka i övervakningen av att regleringen efterlevdes. När regeringen senare införde systemet med bruksvärdering för hyresrätter fick

Hyresgästföreningen en ännu starkare ställning. Bland annat fick man speciella funktioner genom bostadsförvaltnings- och hyresförhandlingslagen. Dessa särskilda privilegier åtnjuter man än i dag.

Sedan dess har man exempelvis haft monopol på att företräda Sveriges hyresgäster när hyrorna ska förhandlas fram. Det är för denna obligatoriska tjänst som alla hyresgäster tvingas betala hyressättningsavgiften, som i dag genererar ca 160 miljoner kronor om året till Hyresgästföreningen.

Under 1970-talet radikaliserades den ideologiska hållningen inom Hyresgästföreningen. I viss mån är det befogat att säga att Hyresgästföreningen drogs med av den vänstervåg som påverkade hela det svenska samhället, och i synnerhet fackföreningsrörelsen. Syftet var inte längre att enbart slå vakt om de egna hyresgästernas situation. I stället sågs hyresrätten som bostadsform närmast som ett ideologiskt ställningstagande, i motsats till bostadsrätter och egnahem. Grundtanken var att boendet är en mänsklig rättighet som genom de kommunala bostadsbolagen ska garanteras av det offentliga. På så sätt skulle boendet i Sverige i förlängningen ägas gemensamt och sedan fördelas till dem som hade behov. Genom att motverka det privata ägandet av fastigheter skulle dessutom ytterligare ett produktionsmedel vridas ur händerna på det privata näringslivet, och därmed omöjliggöra ett utnyttjande av hyresgästerna.

Även om huvudargumenten från Hyresgästföreningens företrädare av i dag inte är fullt lika tillspetsade kan man fortfarande finna en del av dessa äldre formuleringar i flera av de protokoll och principdokument som läggs fram av Hyresgästföreningen.

Ett exempel för att något illustrera den ideologiska strid kring bostadspolitiken som pågick under 1970-talet, är Hyresgästföreningens kampanj mot småhus som drevs tillsammans med det socialdemokratiska kvinnoförbundet. Att både hyresgästerna och kvinnoförbundet under den tidsepoken motarbetade den privata äganderätten är ingen nyhet. Intressantare var dock argumentet i just denna kampanj. Småhus ansågs nämligen vara en kvinnofälla. Hur man kom fram till denna slutsats är i dag mer oklart, men exemplet säger något om hur debatten såg ut på den tiden.

# DEN SVENSKA BOSTADSPOLITIKEN

Sverige har i dag en reglerad hyresmarknad. Som tidigare nämnts infördes en hyresreglering i Sverige 1942 till följd av bostadsbristen under andra världskriget. Från början var regleringen tänkt att vara tillfällig, då politikerna fruktade snabba hyreshöjningar. Men trots det uttalade målet finns regleringen kvar.

Med tiden har hyresregleringen kommit att ändra form. 1974 infördes den så kallade bruksvärdesprincipen. Med den följde en bestämmelse i hyreslagen om att hyresnämnden vid prövning av en hyras skälighet i första hand ska utgå från de allmännyttiga bostadsbolagens hyror. De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen skulle alltså sätta en hyra efter självkostnadsprincipen. Något vinstkrav fanns inte heller på de kommunala bostadsbolagen – tvärtom. Många av dem har i decennier lidit av kroniska förluster som fått staten att inrätta olika ”bostadsakuter”. Detta innebar i sin tur att de privata hyresvärdarna skulle rätta sig efter de hyror som de kommunala bostadsbolagen tillsammans med Hyresgästföreningen hade förhandlat fram.

Den svenska hyresregleringen och bruksvärdesprincipen lever ännu kvar. Deras införande grundar sig i en tanke om rättvis fördelning. 1947 genomfördes en statlig bostadssocial utredning som tog upp tre mål för svensk bostadspolitik. Dessa tre mål genomsyrar fortfarande den svenska bostadspolitiken:

- *Fördelningsmålet* har för avsikt att försöka utjämna skillnaderna mellan olika inkomstgruppers boendestandard.
- *Integrationsmålet* syftar till att varje bostadsområde skall få en blandad sammansättning gällande invånarnas inkomster, etnicitet med mera.
- *Inkomstmålet* handlar om att hyran för en normallägenhet inte skall överstiga 20 procent av en genomsnittlig industriarbetarlön.

Numera menar många att dessa mål inte längre kan sägas vara aktuella. Exempelvis anser kritikerna att det är orimligt att hyresgäster betalar lägre hyra för en lägenhet i ett hus från 1920-talet, som ofta är väldigt eftertraktad, än i ett hus byggt under 1960–70-talet, ofta i de så kallade miljonprogrammen. Andra menar att den nuvarande bostadspolitiken inte på långa vägar uppfyller de mål politiken satt upp.

Att bostadspolitiken med hyresregleringen i spetsen har skapat problem på svensk bostadsmarknad är inte någon hemlighet. Framför allt märks problemen i storstäderna, särskilt Stockholm, där bristen på bostäder är mycket stor. Under 1990-talets fem sista år flyttade 120 000 personer till Stockholm, men samtidigt byggdes det under samma tid endast cirka

10 000 nya lägenheter. Detta har lett till extremt långa köer hos Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Varför det har gått så pass dåligt finns det olika uppfattningar om. På senare år har en del röster höjts för att det gamla systemet med bruksvärdet måste övergå till ett mer marknadsanpassat system, där hyrorna kan skilja sig åt mellan olika orter.

# DEN POLITISKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Var står då Hyresgästföreningen i denna diskussion? Som tidigare beskrivits har Hyresgästföreningen givits en särställning inom svensk bostadspolitik genom de privilegier den åtnjutit enligt bostadsförvaltnings- och i hyresförhandlingslagen.

Innan vi börjar utreda den frågan bör vi beakta att föreningen är vald att representera sina medlemmar, alltså de som redan har en hyreslägenhet. De som är satta att driva föreningens politik är valda av sina medlemmar, från de lokala föreningarna ända upp genom hierarkin till riksnivån. Om medlemmarna inte anser sig gynnade av sina företrädares politik kan de lätt rösta bort dem vid nästa årsmöte eller stämma.

I valet mellan det alltmer förlegade bruksvärdessystemet och ett mer marknadsanpassat system har Hyresgästföreningen tagit en tydlig ståndpunkt. I föreningens Hyresgästprogram, som antogs vid kongressen år 2000<sup>5</sup>, fastslås bland annat:

*De fria marknadskrafterna kan inte garantera trygghet och valfrihet i boendet. Samhället måste därför ta stort ansvar för hur bostadsförsörjningen ska ordnas.*

*Man kan inte heller betrakta hyresbostäder som andra konsumtionsvaror. Bostäder är grundläggande för medborgarnas trygghet och ska ses som långsiktiga investeringar. Därför krävs en långsiktig planering från samhällets sida.*

För att göra det än enklare för den som är nyfiken att förstå Hyresgästföreningens ståndpunkt har man på sin hemsida lagt upp en lathund för att reda ut begreppen. Först fastslår man:

*Hyresgästföreningen förespråkar bruksvärdeshyra i stället för marknadshyra.*

Därefter försöker man ”objektivt” definiera vad bruksvärdeshyra respektive marknadshyra är.

*Bruksvärdesregeln och det kollektiva förhandlingssystemet utgör en spärr mot oskäligen hyror på hela hyresmarknaden. Systemet garanterar hyresgästernas besittningsskydd.*

*Hela samhället tjänar på en hyresmarknad som balanserar och kompletterar marknaden för ägda bostäder istället för att kopiera den.*

Att marknadshyror däremot inte faller föreningen på läppen framgår i deras definitionen av ett system med marknadshyror.

*Hyran bestäms av hur mycket en hyresgäst är villig att betala. Attraktiva lägen är mest efterfrågade, hyran stiger mer där än på andra håll, segregationen ökar.*

*Vill hyresvärden bli av med en besvärlig eller på annat sätt oönskad hyresgäst, kan hyran höjas tills dess hyresgästen blir tvungen att flytta av ekonomiska skäl.*

*Hotet mot den egna livssituationen och den egna ekonomin är påtaglig för många och handlar inte bara om pengar. Det handlar också om tryggheten i boendet. I dag har hyresgästerna en stark lagskyddad rätt att bo kvar. Med marknadshyror blir den rätten i praktiken inte något värd.*

Som synes är ståndpunkten redan här fastslagen. Marknadshyror är inte en lösning på de problem som i dag finns på bostadsmarknaden. I stället skulle ett mer marknadsanpassat system leda till att hyresgästerna tvingas gå ifrån hus och hem. Bruksvärdessystemet är å andra sidan garanten för ett billigt och tryggt boende.

På senare tid har man dock kommit med en del invändningar mot denna byråkratiska modell. Även om man i grunden tror på systemet har man börjat inse att det de facto existerar ett betydande bostadsunderskott i de större städerna. Att detta har någonting med den egna modellen att göra förnekas dock. I en debattartikel i DN (19 mars 2002)<sup>6</sup> gör ordförande Barbro Engman och föreningens bostadspolitiska chef Pär Svanberg en ansats att förklara varför dagens bostadspolitik har havererat. Detta beror inte på bruksvärdessystemet i sig, utan i stället bland annat på:

*... kommunernas bristande ansvarstagande för bostadsbyggandet.*

Konkret innebär kritiken att man är besviken över att det offentliga under 1990-talet slutade pumpa in pengar i dyra byggen. För att komma till rätta med dessa problem lägger man i artikeln fram ett eget förslag som man kallar *Bruksvärdessystemet 3G*. Om systemet tidigare var en byråkratisk modell tar ändå Hyresgästföreningens nya förslag priset.

*Vi föreslår att man i en sammanhållen förhandling förhandlar fram en skälig hyra utifrån produktionskostnader, eventuellt investeringsbidrag och bruksvärde. Skillnaden mellan den förhandlade skäliga hyran och bruksvärdet är ett påslag som är unikt för det aktuella byggprojektet.*

Med detta sätt får varje enskilt bygge en sorts poängmall där de olika delarna tillsammans ska mynna ut i ett slutresultat för hyran. Närmare en planekonomisk modell är det svårt att komma.

Det är ingen hemlighet att ett system med marknadshyror skulle leda till att vissa hyresgäster får en hyreshöjning. Detta gäller framför allt i de stora städerna som Stockholm, Göteborg och Malmö. I dag har hyresgästerna i exempelvis Stockholms innerstad en i viss mån oskäligt låg hyra jämfört med grannarna som bor i bostadsrätter. Ännu tydligare blir skillnaden om man jämför med de ungdomar som tvingas hyra lägenhet på andrahandsmarknaden där boendet blir otryggt, man sällan får längre kontrakt än sex månader och hyrorna är betydligt högre än ordinära marknadshyror.

Nu handlade i och för sig diskussionen om marknadshyra kontra bruksvärdeshyra framför allt om hur man skulle komma till rätta med rådande bostadsbrist och inte om nuvarande hyresgästers situation. Men som tidigare nämndes är Hyresgästföreningens uppgift att bevaka sina egna medlemmars intressen, inte de bostadslösa. Vi återkommer till detta senare.



# DEN OPINIONSBLDANDE HYRESGÄSTFÖRENINGEN

## Håll fast vid det gamla!

Att Hyresgästföreningen helhjärtat föredrar bruksvärdessystemet framför marknadshyror känner vi redan till. Om det beror på att organisationen, genom sina lagstadgade privilegier, har en mycket starkare ställning än den skulle ha med en fri och avreglerad hyresmarknad kan vi inte säkert veta. Däremot är det en stark misstanke som får vara hypotes tills motsatsen är bevisad. Om vi inte, som i dag, hade en reglerad hyresmarknad skulle säkerligen Hyresgästföreningens inflytande vara mindre. Hade vi inte heller ett förhandlingsmonopol, med rätt att ta ut avgift från personer som inte är medlemmar i föreningen, hade dess storlek och styrka naturligtvis inte varit av det slag den är i dag. Däremot kan man konstatera att försvaret av det nuvarande systemet med regleringar, och motståndet mot marknadshyror, på senare år har utvecklats till en av två hjärtefrågor för Hyresgästföreningen. Att Hyresgästföreningen ser som en prioriterad uppgift att opinionsbilda, och med stora resurser bedriva kampanjer mot förändringar av bruksvärdessystemet, är därför helt logiskt.

Det är väl känt att när valrörelser närmar sig brukar det djupa politiska samtalet, med en mer resonerande ton, försvinna. I stället är det den politiska demagogin som blossar upp hos de politiska partierna och intresseorganisationerna. Det var också detta som i Hyresgästföreningens fall hände några veckor före förra valet – ett val som föreningen definitivt försökte påverka utgången av.

Den 27 augusti, bara några veckor före valet 2002, gick Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman på DN-debatt till generalangrepp mot den borgerliga oppositionen.<sup>7</sup> Denna hade i en gemensam reservation mot regeringens bostadsproposition under våren föreslagit en uppluckring av bruksvärdessystemet. I reservationen föreslogs två tekniska förändringar i systemet. Den ena var att allmännyttans hyresrätter inte på samma sätt som tidigare skulle vara vägledande för hyressättningen i privata fastigheter, utan att man hos dessa också skulle kunna jämföra med andra privata hyresbostäder. Den andra justeringen var att det skulle bli möjligt att kringgå hyresregleringen för nybyggda hyreslägenheter, och ta ut en högre hyra för dessa.

Reservationen med dessa förslag lades fram redan under våren 2002 och ledde då inte till någon större debatt. Men nu, några få veckor före valet, valde Hyresgästföreningen att slå på stora trumman. Har man ingenting att gå på kan man alltid göra en höna av en fjäder.

Hyresgästföreningen gjorde med hjälp av TEMO snabbt en undersökning där man visade att åtta av tio hyresgäster ville ha kvar allmännyttans hyra som hyrestak. Vidare gjordes en enkätundersökning bland borgerliga kommunalpolitiker i 46 kommuner i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. 2 843 kommunalt aktiva politiker tillfrågades. Endast hälften av dem valde dock att svara på enkäten. Av undersökningen drog Hyresgästföreningen slutsatsen att en majoritet av de borgerliga lokalpolitikerna inte stödde moderpartiernas förslag.

Artikeln publicerades sedan under rubriken ”Borgerliga misstror egen bopolitik”. Genom de undersökningar som gjorts fick artikeln ett nyhetsvärde för tidningen den publicerades i. Hyresgästföreningen kunde med sina siffror berätta någonting nytt, vilket oftast är ett krav för att bli publicerad på DN-debatt. Vad artikeln egentligen handlade om var dock inte själva undersökningen. I stället handlade den om marknadshyror, något som de borgerliga partierna inte ens förespråkar, och Hyresgästföreningen fick likt en Don Quijote möjlighet att argumentera mot dessa väderkvarnar.

## Det gäller att bredda sig

Sansade resonemang är kampanjers första förlust. Främst handlar det om att skydda det egna reviret och de egna privilegierna. Det är också vad ovanstående exempel visar. Med tiden har dock Hyresgästföreningen gjort sitt bästa för att bredda sig politiskt. Som vi kommer ihåg från deras stadgar skulle inte bara var och en ha rätten *till* [en] *rimlig kostnad* för sin bostad. Var och en skulle dessutom *ha rätt till en ... bostad*. Någonting som knappast gäller alla människor i dag – framför allt inte i storstäderna. På senare år har därför allas rätt till en bostad blivit den andra av de två huvudfrågor Hyresgästföreningen valt att driva. Här uppstår dock ett problem för Hyresgästföreningen. Föreningen vill trots allt utge sig för att vara hyresgästernas intresseorganisation, ett språkrör för dem som redan har en hyreslägenhet. För att få legitimitet i frågan krävs en bättre företrädare. Lösningen blev att finna unga bostadslösa människor som kunde företräda Hyresgästföreningen i denna sak.

Den 17 februari 2001 bildades nätverket jagvillhabostad.nu på initiativ av Hyresgästföreningen i Storstockholm. Det nystartade nätverket hade som uppgift att driva tre frågor:

- Bygg fler bostäder
- Sälj inte ut allmännyttan
- Nej till marknadshyror

De tre huvudfrågorna känner vi väl igen från uppdragsgivaren. Hyresgästföreningen i Storstockholm lovade hjälpa till med finansieringen av nätverket. Lokaler ställdes till förfogande för möten och aktiviteter, en webbplats ordnades och en halvtidstjänst för en projektledare finansierades.<sup>8</sup>

Satsningen på en ungdomsorganisation visade sig bli en fullträff för Hyresgästföreningen. Sedan starten har nätverket, med skicklig mediestrategi från uppdragsgivarens sida, fått

stort genomslag i medierna. Eller som Hyresgästföreningen uttrycker saken i sin verksamhetsberättelse för år 2002.<sup>9</sup>

*Nätverket gav bostadsbristen ett ansikte och gav nyhetsmedia möjlighet till den närhet och känsla de gärna vill ha.*

Och visst har man levt upp till denna sin målsättning. Sommaren 2003 hade Hyresgästföreningen dragit på stort inför det årets Almedalsvecka. Konkurrensen från ja- och nejsidan i EMU-debatten var visserligen stor men med sitt ungdomsnätverk som flaggskepp fixades ändå det medieutrymme man önskade.

Tidigare på våren gick en förfrågan ut till människor med anknytning till nätverket jagvillhabostad. Kampanjare söktes till Almedalsveckan. Dessvärre var uppslutningen till att börja med inte den bästa, så påminnelsemail skickades ut. Där kunde man bland annat läsa.

*... lite torftig uppslutning, det finns fortfarande platser kvar. En gratisvecka i vackra Visby, lajandes runt på stränderna för att dela ut vykort, värva medlemmar och snacka med folk, det måste väl locka!*

För att förtydliga vad det verkligen handlade om poängterade den dåvarande projektledaren för nätverket, Lotta Jaensson:

*Nätverket bjuder på resa från din ort till Visby tur och retur, boende och två mål mat om dagen, bättre kan det inte bli!*

Satsningen gick också hem. Hyresgästföreningen presenterade sin Mambo-rapport<sup>10</sup> där det fastslogs att 50 procent av 20–27 åringarna i Stockholm saknade egen bostad. Och det var knappast Hyresgästföreningens egna ombud som ringde runt på måfå, utan SKOP hade, på uppdrag av Hyresgästföreningen, gjort undersökningen och intervjuat 1 119 unga vuxna i åldern 20–27 år i Stockholms län om deras bostadssituation.

I samband med presentationen av denna rapport demonstrerade de ditskjutsade kampanjarna, som lockats med gratis semestervecka på Visbys gator. Medialt blev genomslaget enormt. Det kan enklast illustreras med klipp från jagvillhabostads kampanjdagbok på hemsidan från den 10 juli 2003.

*Sossarnas dag i Almedalen inledde Jagvillhabostad.nu med att se [oss själva] vara första nyhet i TV4. Den nya mamborapporten och en intervju med våra medlemmar var först och störst på torsdag morgon!*

Dagen efter, den 11 juli, hade en av medlemmarna, Emanuel Sidea, en egen debattartikel i vår största kvällstidning Aftonbladet. I förbifarten berörs Hyresgästföreningens Mambo-rapport som faktaunderlag. Det politiska budskapet var enkelt och riktades mot de folkvalda politikerna.

*Vi vill inte lovas en massa bostäder om tio år, vi vill ha det med en gång!*

Hur detta skulle gå till berättar dock inte artikelförfattaren. Däremot låter han läsarna ta del av en anekdot från de inhyrda kampanjarnas gratisvecka på Gotland.

*I söndags, efter Bo Lundgrens tal, försökte vi få till ett samtal med honom. Men han hade annat att göra än att prata med oss ungdomar som i desperation försökte berätta om hur vi bor.*

Allt som allt blev Almedalsveckan en stor succé för Hyresgästföreningen. Den inköpta SKOP-undersökningen och de glada kampanjerna med sin gratissemester gav maximalt medialt genomslag. Nyheten att unga människor har svårt att hitta bostad i Stockholm, som för den med minimala krav på att vara insatt knappast är en nyhet, blev en medial succé. Hyresgästföreningen fick ut sitt budskap att politiker måste pumpa in mer pengar för att bygga fler hyresbostäder. Som bonus fick Bo Lundgren, som inte hade suttit i regeringen på nio år, en extra törn.

Sommaren 2004 var det åter dags för jagvillhabostad.nu att inta Visby och Almedalsveckan. Under den sommarveckan hann de med en hel del, nämligen: att arrangera fotoutställningen "Hem ljuva hem", att anordna en debattställning på Wisby Hotell mellan representanter från Prolog Bygglogistik och Skanska samt att driva gatukampanjen *Rädda nästa generation från bostadsbristen, använd kondom!* Kampanjen manifesterades i att kampanjerna gick runt och delade ut gratiskondomer på Visbys gator i sällskap med den vandrande reklamdockan *Konny-kondom*, enligt dem själva *den ballaste ballen i Visby!*

Den märkliga reklamdockan till trots fick det samlade fyrverkeriet av arrangemang en hel del uppmärksamhet. I en resumé över Almedalsveckan konstaterade man bland annat på sin hemsida att *mediaintresset för jagvillhabostad.nu var högt*. Vidare slog man sig för bröstet med att man *var bland de fem nominerade till "Årets Opinionsbildare i Almedalen"*.

Som ytterligare bevis för sitt segertåg hänvisade man till en artikel i Göteborgs-Posten som kommenterade spelet lobbyisterna emellan under Almedalsveckan. I artikeln konstateras bland annat, helt riktigt, att *organisationen är en utlöpare från Hyresgäströrelsen samt att det lär ... ha kostat Jagvillhabostad en hel del att ordna ett "kvällsmingel" ihop med PR-byrån Hill & Knowlton*.<sup>11</sup>

Och visst hade GP rätt i detta, att skicka 23 kampanjare till Visby en vecka för att lobba och ordna PR-mingel var säkert ingen billig picknick.

Hur framtiden ser ut för Hyresgästföreningens projekt med ett ungdomsförbund kan vi inte veta. Men med avseende på syftet med nätverket, [att ge] *bostadsbristen ett ansikte och [ge] nyhetsmedia möjlighet till den närhet och känsla de gärna vill ha*, borde Hyresgästföreningen vara mer än nöjd med satsningen så här långt. Ungdomsförbundet verkar vara på gång. Redan den 6 april 2003 höll man ett extrainkallat årsmöte i syfte att anta nya stadgar. Eller, som man själv uttrycker saken på hemsidan:

*För att kunna söka eget organisationsnummer är det nödvändigt att ha lite ordning och reda på diverse.*

Utöver detta har hemsidan på senare tid fräschats upp rejält. Bland annat med hjälp av företaget Adore Communication som har *specialiserat [sig] på att förädla och marknadsföra de idéer och visioner som ligger bakom varje budskap*.<sup>12</sup> Bland företagets övriga kunder märks bland andra Agora, Arenagruppen, Hyresgästföreningen, LO, s-kvinnorna, socialdemokraterna, socialdemokratiska studentförbundet, och SSU. Många av medarbetarna på företaget har dessutom en gedigen bakgrund från diverse organisationer inom arbetarrörelsen, som Elevorganisationen, Socialdemokratiska Studentförbundet, SEKO och socialdemokraterna. Jagvillhabostad.nu och Hyresgästföreningen är med andra ord i gott sällskap inför framtiden.

## Staten ställer upp för rörelsen

Goteborgs-Posten anmärkte mycket riktigt i sin artikel om jagvillhabostad.nu och deras "kvällsmingel" ihop med PR-byrån Hill & Knowlton att bara en sådan sak som arrangemangen under Almedalsveckan, med 23 kampanjare på plats, lär ha kostat en hel del. Vilka är det då som i dag ligger bakom finansieringen av nätverket? Projektledare Lotta Jaensson med flera redogör för nätverkets ekonomiska situation i en debattartikel i Gotlands Allehanda den 15 juli i år:

*För er som undrar, kan vi berätta att Hyresgästföreningen bidrar med mindre än 30 % av vår budget, resten står Ungdomsstyrelsen, Boverket och Konsumentverket för.*

Och visst gör de det, med råge till och med. Exempelvis bidrog Ungdomsstyrelsen med stöd på 300 000 kronor för 2003 och ytterligare 300 000 kronor för 2004. Det vill säga sammanlagt 600 000 kronor på två år.<sup>13</sup> Konsumentverket låg inte långt efter när man den 28/5 2004 beviljade nätverket stöd med 161 000 kronor.

I sammanhanget bör nämnas att fram till och med våren 2004 var Leif Linde generaldirektör för Ungdomsstyrelsen. Innan han fick det jobbet var han partisekreterare för socialdemokraterna. Leif Linde satt också med i styrelsen för Konsumentverket tillsammans med den socialdemokratiska riksdagsledamoten Marianne Carlström. Många bedömare anser dessutom att Konsumentverket på senare år kommit att bli allt mer vänstervridet. Utöver den självklara finansören Hyresgästföreningen återstår Boverket. Generaldirektör för Boverket är Ines Uusman, tidigare kommunikationsminister i den socialdemokratiska regeringen.

Det kan verka som en tanke, men med den laguppställningen bland bidragsgivarna torde finansieringen för jagvillhabostad.nu vara säkrad för lång tid framöver.

# DEN OBUNDNA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Alla publicitetsmakare vet att det gäller att hålla sig kort i ett pressmeddelande. Dessutom krävs det att varje pressmeddelande avslutas med lite allmän information om avsändaren. Det är något även Hyresgästföreningens informatörer har lärt sig. I de flesta av riksförbundets pressmeddelanden finns det en textdel med sådan bakgrundsinformation. Där kan man bland annat läsa:

*Vi är en partipolitiskt obunden organisation för att alltid kunna ta hyresgästernas parti.*

Liknande formuleringar hittar vi i stadgarna. Att vara partipolitiskt obunden innebär inte att man är en icke-politisk organisation. I Hyresgästföreningens fall är det oftast tvärtom. Att föreningen sedan är en partipolitiskt obunden organisation är även det en sanning med modifikation.

## Det gäller att välja sina slag

Låt oss för en stund återvända till Barbro Engmans debattartikel på DN-debatt den 27 augusti 2002. Upptakten till den artikeln kom redan 22 augusti, 24 dagar före valet, och debatten höll sedan på ända fram till målnöret. Den diskussion som skulle komma av detta visar ganska väl var Hyresgästföreningens partipolitiska preferenser ligger.

Den 22 augusti publicerar Aftonbladet<sup>14</sup> en TEMO-undersökning som slår upp att 8 av 10 svenskar inte vill ha marknadshyror. Undersökningen är beställd av Hyresgästföreningen. Än så länge har ingen berört ämnet marknadshyror under valrörelsen, så Hyresgästföreningen är först ut på banan. Aftonbladets bostadsreporter Lennart Arnstad kan i sin artikel bara konstatera:

*Givetvis taktiskt välplanerat inför valet. Hyresgäströrelsen vill sätta blåslampa på de bostadsfrågor som just i år verkar bli en viktig valfråga.*

I pressmeddelandet från Hyresgästföreningen samma dag påpekas med anledning av undersökningen:

*De borgerliga partierna vill slopa det hyrestak som finns i dag med allmännyttans hyror som övre gräns för hyrorna hos privatvårdarna. De vill också ta bort rätten för hyresgäster i nybyggda hyreshus att få hyran prövad i hyresnämnden. Moderaterna och folkpartiet vill sälja ut de kommunägda bostadsföretagen.*

Ordförande Barbro Engman kommenterar sedan sin egen undersökning i samma pressmeddelande.

*Resultatet är inte överraskande. Men det är en påminnelse om att den som vill ändra dagens regler för hyressättningen har inte hyresgästopinionen med sig och får vänta sig starkt motstånd från landets hyresgäster.*

Budskapet är tänkt att uppfattas som en hälsning till de borgerliga partierna om att de inte ska röra dagens hyressystem för då får de hyresgästföreningens 535 000 anslutna hushåll mot sig i valet. Undermeningen är dock ganska tydlig. De 535 000 hushållen bör lyssna på sin ordförande och inte rösta på något borgerligt parti.

Lite pinsamt för Hyresgästföreningen är att de senare samma dag är tvungna att skicka ytterligare ett pressmeddelande där de dementerar Aftonbladets uppgifter. Den publicerade undersökningen sa ingenting om hur svenskar i allmänhet ställde sig till de borgerligas förslag. Det var bara hyresgäster som tillfrågats.

Senare samma dag kommenterar Barbro Engman de två största partiernas valmanifest.

*... de åtgärder socialdemokraterna föreslår är inte tillräckliga för att komma tillrätta med bostadsbristen. Och moderaterna verkar helt tomhänta när det gäller bostadsbristen.*

När Hyresgästföreningens ordförande ska precisera sin kritik mot moderaternas förslag om skattefrihet för uthyrning av enstaka rum i villor drar hon på ännu mer.

*Moderaternas lösning på bostadsbristen är alltså att låta hyrestanten återuppstå.*

Slutligen försöker hon än en gång låsa fast moderaterna vid ett av Hyresgästföreningens värsta skällsord.

*Ett annat moderat förslag är lite kryptiskt "avreglering".*

*– Bakom det ligger stora förändringar av hela hyressättningen. Jag förstår inte varför moderaterna inte kan skriva ut i fulltext vad det är de vill göra med hyrorna.*

För att komma in på DN-debatt krävs dock någonting mer än en enstaka TEMO-undersökning. I valtider är det stort tryck på den debattsidan. Men till den 27 augusti har Hyresgästföreningen även hunnit med undersökningen bland de borgerliga lokalpolitikerna, den som bara hälften av de tillfrågade orkade svara på. Rubriken *Borgerliga misstror egen bopolitik*<sup>15</sup> är en ännu tydligare signal till de egna medlemmarna än den som kom några dagar tidigare. Inte ens de borgerliga tror på sin egen politik, lika bra att inte rösta på dem.

Den 2 september, nu 13 dagar före valet, fortsätter Hyresgästföreningen sin jakt på konfrontation med de borgerliga partierna. Föreningens förbundsstyrelse går ut med ett gemensamt uttalande under parollen:

*Nu tar vi strid mot m-fp-kd-c!*

I utspelet tangerar man gränsen för det som brukar kallas skrämselfpropaganda.

*De borgerliga partierna vill genomföra genomgripande förändringar av hyressättningen som leder [till] stora hyreshöjningar för flertalet av landets hyresgäster.*

För att lägga tyngd bakom orden konstaterar man avslutningsvis:

*Hyresgästföreningen med 540 000 medlemmar och 22 000 förtroendevalda över hela landet utmanar nu moderaterna, folkpartiet, centern och kristdemokraterna.*

Dagen efter, den 3 september, går Barbro Engman vidare i den egenkonstruerade debatten och inriktar sig mot tre av de borgerliga partierna.

*Nu måste fp, kd och c sluta vaja*

*Folkpartiet, centern och kd svajar betänkligt. I ena stunden vill de driva igenom stora förändringar av hyressättningen. I nästa stund tar de tillbaka vad de sagt.*

Moderaterna är nu borta från angreppslistan. Den enda tolkningen av detta torde vara att man gjort bedömningen att de som kan tänkas lyssna på Hyresgästföreningen ändå inte röstar moderat. Däremot finns möjligheten att de kan rösta på något av de andra borgerliga partierna. Den risken måste undanröjas.

Samma dag görs ett annat utspel, den här gången mot kristdemokraterna och folkpartiet. Huvudbudskapet är att

*Kd och fp i Stockholm mörkar om hyressättningen.*

Bakgrunden är en enkätundersökning i tidningen Metro där partierna enligt Hyresgästföreningen svarat en aningens svajigt. I stället menar Hyresgästföreningen att:

*... partier[na] avser genomföra de mest långtgående förändringarna av bruksvärdesystemet sedan dess tillkomst och ändringarna är inte till hyresgästernas favör.*

Under den uppkomna debattens gång har de borgerliga partierna på olika sätt bemött Hyresgästföreningens påhopp och oftast fått arga pressmeddelanden till svar. Det sista pressmeddelandet i frågan utgår från riksförbundet den 12 september. I och med det avslutas debatten för denna gång. Barbro Engman förklarar i pressmeddelandet den gångna debatten på följande sätt.

*Moderaterna och de tre andra partierna enar sig några månader inför valet om ett förslag som kommer att höja hyrorna på orter med bostadsbrist. I Stockholm kommer det att bli stora hyreshöjningar. Självklart måste Hyresgästföreningen agera, trots risken för påhopp.*

När man så här i efterhand studerar valdebatten mellan Hyresgästföreningen och de borgerliga partierna kan den nyktre analytikern möjligen fråga sig vem som hoppade på vem.

Händelseförloppet ger en ögonblicksbild av Hyresgästföreningens agerande inför det senaste riksdagsvalet. Det är inte första gången Hyresgästföreningen varit med och



påverkat svenska valrörelser. Under den borgerliga regeringsperioden 1991–94 var föreningen, med ordföranden Jan Dannemann i spetsen, synnerligen aktiv. Våren 1994, ett halvår före valet, gick Hyresgästföreningen i flera etapper ut med foldrar och brev till landets hyresgäster och varnade för att ”risken är stor att du får högre hyra än din granne”, med hänvisning till ett borgerligt lagförslag. Enligt en artikel i Dagens Nyheter den 6 maj samma år<sup>16</sup> var dessa utskick ”förskräcklig skrämselfpropaganda”, enligt en del hyresgäster. Björn Majgren, dåvarande förste ombudsman på hyresgästföreningen i Storstockholm tyckte däremot att det var ”mycket väsentlig kampanjinformation om vad den nya lagen kan ställa till med”. Han utlovade vidare: ”Och mer ska det bli från vår sida.” I samma artikel berättar han också att ”vi försöker mobilisera oss. Förutom direktreklam har vi dörrknackning och telefonragning av nya medlemmar.”

När ordförande Jan Dannemann blir intervjuad i samma tidning den 15 mars<sup>17</sup> och får frågan om han tycker det är rätt att hyresgäströrelsens medlemsvärvare skrämmar folk med att ”nu blir det marknadshyror” och ”du måste förhandla själv om du inte blir medlem” svarar han:

*Regeringen har under lång tid propagerat för lagändringar som skulle ha lett till marknadshyror. I det läget var det nödvändigt att informera om förslaget och dess skrämmande konsekvenser. Att regeringen nu har backat på det förslaget ändrar naturligtvis inte förutsättningarna. Hotet om marknadshyror kvarstår för bostadssökande.*

Fyra år senare, under valåret 1998, var det dags igen. Jan Dannemann var fortfarande ordförande för Hyresgästföreningen och även om det nu var socialdemokraterna som hade regeringsmakten var föreningens fiende nummer ett fortfarande densamme. Under det föregående året hade fastighetsskatten varit en stor fråga inom bostadspolitiken, där även Hyresgästföreningen varit med och agerat. Inför valrörelsen var det inget av riksdagspartierna som drev frågan om marknadshyror. Den 24 maj lade ändå Jan Dannemann på DN-debatt ut texten om hur hyrorna skulle påverkas om marknadshyror infördes.<sup>18</sup> Enligt honom skulle hyrorna på Östermalm i Stockholm fördubblas och i andra delar av Stockholms innerstad skulle höjningarna ligga mellan 50 och 70 procent. Detta skulle enligt Dannemann bli följderna om moderaterna fick genomföra sin bostadspolitik. Att moderaterna i valet inte förespråkade marknadshyror visste Dannemann naturligtvis om. Detta till trots gick han ut på debattsidan i Sveriges största morgontidning och hävdade motsatsen.

# DEN PARTIPOLITISKA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

## Roligare med fler stolar

Hyresgästföreningen säger sig vara en politiskt obunden organisation. De något ensidiga utspelen under valrörelsen talar dock ett annat språk. Vad som gör att en av Sveriges mäktigaste politiska organisationer utanför partierna så tydligt väljer sida, eller i alla fall visar sina antipatier under brinnande valrörelse, kan vid en första anblick vara svårt att förstå. Skrapar man lite på ytan kan dock en möjlig förklaring visa sig.

Hyresgästföreningen leds i dag av Barbro Engman. Hon är knappast någon gröngöling inom politiken, utan har en lång och gedigen bakgrund från såväl kommun och landsting som från riksdagen för socialdemokraterna. 1973 kom hon som rekordung 24-åring in i riksdagen. Där satt hon till 1978, när hon ställde sin plats till förfogande.

Då Hyresgästföreningen, som det hittills visat sig, är en synnerligen politisk organisation kan det verka naturligt, till och med rimligt, att välja en ordförande med politisk erfarenhet. Eftersom den politiska agendan i Sverige framför allt styrs av partierna vore i så fall en pensionerad riksdagsledamot lämplig. Att hon då tummar på sin obundenhet genom att tidigare ha representerat socialdemokraterna i riksdagen må väl vara ursäktligt. Så långt allt väl, men historien slutar inte där. Anledningen till det är att Barbro Engman inte är den enda inom Hyresgästföreningens ledning som har socialdemokratisk bakgrund, långt därifrån.

Den mest genomarbetade undersökningen av ledargarnityrets partipolitiska tillhörighet inom Hyresgästföreningen gjordes av Sveriges Radio och presenterades i Dagens Eko den 10 december 2001. Då hade Hyresgästföreningen en annan organisationsstruktur. Sedan Sveriges Radio gjorde sin granskning har några av de förtroendevalda bytts ut och ett riksdagsval hållits. Detta till trots är granskningen värd att i det här sammanhanget studeras närmare. Resultatet talar nämligen i stora delar för sig självt.

## Ekots granskning

När Sveriges Radio gjorde sin genomgång av Hyresgästföreningens ledning visade det sig att 10 av de 14 ledamöterna i förbundsstyrelsen var medlemmar i det socialdemokratiska partiet. Av dessa tio var sex aktiva, det vill säga de hade offentliga uppdrag för socialdemokraterna under året.

Av de 14 i förbundsstyrelsen bekände sig bara två till något annat parti än (s). En var vänsterpartist och en annan sade sig sympatisera med moderaterna, ”fast inte i bostadsfrågor”.

Även föreningsordförandena i de då 20 regionala föreningarna var i regel organiserade socialdemokrater. På 18 av de 20 ordförandeposterna satt personer med socialdemokratisk bakgrund. Med socialdemokratisk bakgrund menas att de hade varit medlemmar i socialdemokraterna eller haft politiska uppdrag för partiet.

I Ekots granskning 2001 var det 10 av de 14 styrelseledamöterna som valde att skylta med sin partitillhörighet. Av dessa tio sitter fortfarande 5 som ordinarie ledamöter i Hyresgästföreningens förbundsstyrelse. Nedanstående uppgifter är hämtade från Ekots granskning och beskriver personernas politiska engagemang vid den tidpunkten.

1. Barbro Engman, förbundsordförande (s). Före detta riksdagsledamot för s. Enligt valmyndigheten fanns hon på plats 8 på socialdemokraternas landstingslista i senaste valet [1998, *reds anm*]. Hon har också haft kommunala uppdrag för s i Borlänge. Fram till år 2000 var hon vice ordförande i arbetarkommunen där.
2. Bo Nilsson, ledamot i förbundsstyrelsen samt ordförande i Region Syd (s). Aktiv socialdemokrat. Enligt Malmö kommuns informationsansvariga är han ledamot för s i Fosie stadsdelsnämnd i Malmö. Han är också presenterad som sådan på Malmö kommuns hemsida.
3. Peter Green, ledamot i förbundsstyrelsen (m-sympatier, enligt egen uppgift). Inga politiska uppdrag. Enligt egen uppgift ”inte medlem i något politiskt parti”, men säger att han ”sympatiserar med moderaterna, fast inte i bostadsfrågor”. Han har även berättat om sina borgerliga sympatier under rubriken ”Blåe Peter, med hjärtat hos hyresgästerna” i Hyresgästföreningens tidning, *Hyresgästen* nr 4 2001. Där säger han bland annat att ”bostadspolitiskt är jag tveksam till en hel del av moderaternas politik, samtidigt delar jag deras värderingar när det gäller att till exempel värna om familjen...”
4. Eva-Britt Svensson, ledamot i förbundsstyrelsen (v). Aktiv vänsterpartist. Enligt valmyndigheten fanns hon på 2:a plats på v-listan till Växjö kommun och på plats 1 på partiets landstingslista [1998].
5. Lars-Göran Aldenmark, ledamot i förbundsstyrelsen [*i dag vice ordförande*] (s). Har varit aktiv socialdemokrat. Var tidigare ledamot för s i socialnämnden i Helsingborg. Har i dag inga officiella partipolitiska uppdrag, men svarar att han fortfarande är ”medlem i s-föreningen i Helsingborg”.

Efter Ekots granskning har fler förtroendevalda med politisk tillhörighet tagit plats i Hyresgästföreningens förbundsstyrelse. Bland dem kan nämnas:

6. Irene Bergström, ledamot av förbundsstyrelsen (s). Ledamot av kommunfullmäktige i Ljusdal.

7. Marie Dahlin, ledamot av förbundsstyrelsen (s). Ordförande i socialdemokratiska arbetarekommunen i Vänersborg. Tidigare ledamot av kommunfullmäktige i Vänersborg.
8. Terje Gunnarsson, ledamot i förbundsstyrelsen (s). Enligt uppgift på den egna hemsidan medlem i socialdemokratiska partiet, men har aldrig haft förtroendeuppdrag.<sup>19</sup>
9. Marianne Ramström, ledamot i förbundsstyrelsen (v). Tidigare gruppleddare för vänsterpartiet i Danderyds kommunfullmäktige.
10. Peter Källman, ersättare i förbundsstyrelsen (s). Tidigare ombudsman för socialdemokraterna i Örebro.

I samband med sin undersökning valde Ekot att granska även de dåvarande regionföreningarnas högsta tjänstemän, de så kallade 1:a ombudsmännen. Det visade sig att den socialdemokratiska dominansen var stor även bland dessa ledande tjänstemän.

Av de 18 personer som innehade de 20 regionernas främsta tjänstemannafunktion hade 11 socialdemokratisk bakgrund. 9 var, eller hade varit, partimedlemmar det aktuella året (2001). 6 hade offentliga uppdrag för socialdemokraterna på kommunal nivå, till exempel som ledamöter i kommunfullmäktige, en var fullmäktigeordförande, en annan var vice ordförande i kommunfullmäktige.

Som nämnts har organisationen i viss mån bytt form, och några av de förtroendevalda har lämnat sina uppdrag medan andra har kommit till sedan december 2001, när Sveriges Radio gjorde sin granskning. Trots detta finns ingen anledning att tro att ledningen för Hyresgästföreningen sedan dess har blivit mer partipolitiskt representativ. Någon gång under vintern före valet 2002 måste denna ledning ha gjort en planering inför det stundande valet. Är det någon som tror att deras partitillhörighet inte spelade någon roll då?

Den nära kopplingen till socialdemokraterna går också långt tillbaka i tiden, och den har gällt både personer och budskap. Många med centrala förtroendeuppdrag i Hyresgästföreningen har samtidigt varit förtroendevalda för socialdemokraterna. Tidigare förbundssekreteraren Bengt Hallberg var socialdemokratisk ledamot av Stockholms kommunfullmäktige och den tidigare förbundsordföranden Erik Svensson var länge en viktig gestalt inom partiet och dessutom ledamot av Östersunds kommunfullmäktige. Många andra – Ove Belin, Göte Flintberg, Christer Nilsson, Lennart Geijer, Tore Svensson och Sven Kypengren – har också växlat mellan olika karriärer i den socialdemokratiska rörelsen, och de personliga banden till rörelsen har alltid varit stark. Studeras Hyresgästföreningens historia och dess styrelse blir det en lång lista på ”Vem är det?” i socialdemokratien.

Denna gemenskap växte inte fram enbart via personliga kontakter. Det har under hela 1900-talet också funnits en gemenskap som manifesterats i synen på bostadspolitiken. Efterkrigstidens bostadspolitik har närmast varit en direkt exekutiv förlängning av hyresgäströrelsens politiska program. Den ideologiska kritiken mot småhus och villor samt den storskaliga satsningen på miljonprogrammet är bara två exempel på detta. I båda fallen var

Hyresgästföreningen en ideologisk livgivare till socialdemokraterna. Boendet var på det hela taget en mycket stark symbol för ideologi och politik, och Hyresgästföreningens kanske viktigast triumf genom tiderna är just att den tillsammans med andra lyckades styra socialdemokraterna till en starkt socialistisk ideologisk syn på boendeformer. Det gäller särskilt synen på allmännyttiga bostadsföretag som arbetar efter ett slags självkostnadsmodell. Det är en triumf som den fortfarande skördar vinster ifrån. Nu senast i år då Lotta Jaensson, ledare för jagvillhabostad.nu, av regeringen blev utsedd till nationell bostadssamordnare för ungdomar.

# DEN REPRESENTATIVA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

## En stjälpande hand för de bostadslösa

Hyresgästföreningen har till uppgift att slå vakt om sina egna medlemmars intressen, det vill säga de som i dag har ett hyreskontrakt. Det är föreningens huvudsyfte. Trots detta har man, som det visat sig, på senare tid tagit till sig ytterligare en grupp som man uppger sig tala för – de bostadslösa. Rapporter tas fram för att påvisa hur svårt unga bostadssökande i storstäderna har det, och krav ställs på att politikerna ska agera. Bygg bostäder, gör vad som helst, men rör inte hyresregleringen. Ungefär så har det låtit.

I en sak har Hyresgästföreningen rätt. Situationen är i dag bedrövlig för bostadssökande unga människor i storstäderna. De stora förlorarna på exempelvis Stockholms bostadsmarknad är helt klart de bostadssökande. I dag är det i praktiken omöjligt att få ett förstahandskontrakt på Stockholms hyresmarknad. Mycket få nya lägenheter byggs, och de som redan sitter på förstahandskontrakten har knappast någon tanke på att släppa dessa ifrån sig.

För att avgöra hur en vara, till exempel hyresrätter, ska fördelas finns det två principer att utgå ifrån. Den ena är att man låter människors betalningsvilja styra fördelningen. Det är det som vanligen kallas för marknadsekonomi och som i det här fallet skulle översättas till marknadshyror. Det andra alternativet är att man använder sig av en administrativ lösning, där det offentliga fördelar resurserna efter politiskt uppställda principer.

Det är efter denna andra princip vi i Sverige har valt för att fördela hyreslägenheter. I stället för att låta den fria prissättningen råda har vi en reglering av hyrorna som säger att hyran ska vara densamma för två likvärdiga lägenheter. Med andra ord ska hyran för en tvårumslägenhet i Stockholms innerstad vara lika stor som för en tvåa i Haparanda, under förutsättning att de är byggda samma år och har en likvärdig standard i övrigt. Det är detta som kallas bruksvärdessystemet, och som Hyresgästföreningen i alla sina utspel försvarar med näbbar och klor.

Det offentliga har tagit som sin uppgift att tillhandahålla den här sortens hyreslägenheter genom olika allmännyttiga bostadsföretag. Dessa boenden fördelas sedan genom ett kösystem. I dag är det Stockholms Stads Bostadsförmedling som ansvarar för all förmedling av Svenska Bostäders, StockholmsHems och Familjebostäders lägenheter i Stockholm.

När en marknad regleras uppstår nästan alltid brist på den aktuella varan, och köerna för att få den blir långa, så även till hyreslägenheter. Färsk statistik ger oss denna bild:

**Statistik Stockholms Stads Bostadsförmedling:**

- 2003 fick 4 627 personer bostad genom bostadsförmedlingen.
- 23 februari 2005 stod 108 000 (107 837) personer i bostadskön.

En enkel uträkning visar att det med nuvarande hastighet skulle ta dryga 20 år att få tag på en hyreslägenhet i Stockholm, om man drar en nummerlapp i dag. Och då ska vi ändå veta att antalet lägenheter i Stockholm förmedlade via bostadsförmedlingen har ökat de senaste åren, främst på grund av att fler privata hyreslägenheter numera förmedlas via kön. Dessa har nästan tredubblats på tre år, från 550 lägenheter år 2000 till 1 563 lägenheter 2003.

För den bostadslösa är det, trots detta, ändå inget realistiskt alternativ att ställa sig i denna kö och hoppas på ett förstahandskontrakt, såvida man inte är beredd att fogligt vänta sina 20 år.

För den unga bostadssökande som vill skaffa sig lägenhet centralt i huvudstaden återstår tre valmöjligheter. Ett vanligt alternativ är att hyra en lägenhet i andra hand. Hyran ligger då långt över motsvarande hyra för ett förstahandskontrakt, ett sådant som alla Hyresgästföreningens medlemmar har. Det är inte ovanligt att den överskjutande delen går direkt ner i uthyrarens ficka. I genomsnitt betalar de som hyr i andra hand cirka 60 procent högre hyra än förstahandsgästerna.<sup>20</sup>

Ett sådant andrahandskontrakt får nästan aldrig löpa på mer än sex månader. Ofta är de betydligt kortare. Vill man inte på detta sätt hoppa mellan olika andrahandskontrakt är det enda realistiska alternativ som återstår att "köpa" antingen ett svartkontrakt eller en mer laglig bostadsrätt.

För en liten etta (ca 30 m<sup>2</sup>) ligger dagspriset på den svarta marknaden mellan 200 000 och 300 000 kronor. Utöver denna grundinvestering betalar man sedan normal hyra varje månad. Dessvärre går det inte att få banklån för ett sådant köp, eftersom det sker utanför lagens ramar. Ett vanligt knep för att komma runt detta problem är att låna pengar till ett simulerat bilköp.

Vill man i stället gå den lagliga vägen är det bostadsrätt som gäller. Priset på bostadsrätter i Stockholms innerstad ligger i dag på ca 34 000 kronor per kvadratmeter.<sup>21</sup> En lägenhet på 30 m<sup>2</sup> kostar alltså ungefär en miljon kronor. För att finansiera ett sådant köp måste man också låna pengar. Då krävs att någon, föräldrar eller vänner, går in som borgenärer. Enbart räntan på ett sådant lån kostar 4 000 kronor varje månad med nuvarande räntesatser.<sup>22</sup> Läggs dessutom amorteringar och driftskostnader på kommer man upp i en nätt summa runt 7 000 kronor varje månad.

Om man väljer att fortsätta flackandet mellan andrahandskontrakt, men vill kunna stanna åtminstone sex månader på samma ställe, får man i dag betala ca 6 500 kronor i månads-hyra för en 30 m<sup>2</sup> stor enrummare i innerstan.<sup>23</sup>

Vart och ett av alternativen kommer att stå den bostadssökande dyrt.

I rapporten *Hyrer och hyresgästers ekonomi 2000–2004*, utgiven av Hyresgästföreningen, kan man läsa att medelhyran i Stockholm för en tvåa 2004 var 873 kronor per kvadratmeter och år. Översätter vi det kvadratmeterpriset till en etta på 30 m<sup>2</sup> blir hyran för ett förstahandskontrakt 2 183 kronor. Att unga människor, som är på jakt efter en bostad, tillhör de stora förlorarna på Stockholms bostadsmarknad står i den kontexten bortom allt tvivel.

## Den bostadssökandes dilemma

### **Bostadsrätt 30 m<sup>2</sup>**

- Kostnad 1 miljon
- Borgenär för lån krävs
- Månadskostnad, inklusive ränta på lån och amorteringar, ca 7 000 kronor

### **Andrahand sex månader 30 m<sup>2</sup>**

- Månadshyra ca 6 500 kronor
- Du måste flytta ut efter ca 6 månader

### **Svartkontrakt på 30 m<sup>2</sup>**

- Kostnad 250 000 kronor
- Svårt att låna pengar för ett olagligt köp
- Månatlig kostnad (utan ränta) 2 200 kronor
- Stor risk att bli lurad på hela summan

## De svikna medlemmarna

Trots det självpåtagna åtagandet att företräda de unga bostadslösa i storstäderna visar ovanstående exempel tydligt att den bostadspolitik Hyresgästföreningen valt att driva knappast lyckas särskilt bra med detta. Men det är klart, unga bostadslösa tillhör inte föreningens egen medlemskategori och har knappast möjlighet att avsätta dåliga företrädare.

I stället är det de egna medlemmarna som gynnas av dagens system, i alla fall en del av dem, men långt ifrån alla. Hyresregleringen innebär, som tidigare nämnts, att hyran ska vara likvärdig runt om i landet, samma hyra på landsbygden som i storstäderna och samma hyra i förorten som i innerstaden. Detta system har föreningen varit med om att ta fram, och försvarar i dag för allt vad de är värda. Låt oss jämföra dagens politik med alternativet, att låta en fri prisbildning gälla. Med ett sådant alternativt system finns det mycket som talar för att hyrorna skulle gå upp i centrala lägen i de större städerna, samtidigt som de skulle sänkas något på landsbygden och i förorterna. Något även ordförande Engman indirekt erkänner i sina resonemang om bruksvärdessystemet på DN-debatt 19 mars 2002.<sup>24</sup>



*Men det finns förvisso brister i tillämpningen av bruksvärdessystemet på några orter, däribland Stockholm. Det förekommer att det är dyrare att bo i ytterområden än i innerstan.*

Ett antal hyresgäster skulle förlora på en sådan övergång. Man ska dock inte sticka under stol med att flertalet hyresgäster som i dag bor i mindre attraktiva områden, skulle få sänkta hyror.

# HYRESGÄSTFÖRENINGEN OCH EGENINTRESSET

## Organisationsintresset ljuger inte

Mot denna bakgrund blir Hyresgästföreningens agerande ännu märkligare. Varför försvara ett system som inte bara missgynnar de från hyresmarknaden utestängda, utan även håller hyrorna uppe för flertalet av de egna medlemmarna? Det kan vi inte säkert veta. I den ideala demokratiska organisationen finns företrädarna till för att driva frågor som gynnar medlemmarna. Dessvärre är det väldigt få sammanslutningar som fungerar på det viset. I verkligheten är det omöjligt att bortse från att de förtroendevalda inte agerar endast som de representerades förlängda arm, utan även med en politisk agenda.

Kanske kan vi med detta som utgångspunkt närma oss en förklaring till att Hyresgästföreningens företrädare väljer att agera som de gör. Ett skäl kan vara att de förtroendevalda drivs av personliga ideologiska preferenser som går stick i stäv med medlemsintresset.

Ett annat skäl till deras agerande är att de representerar det egna organisationsintresset snarare än medlemsintresset. Att Hyresgästföreningen i dag, med sina 880 anställda och 713 mnkr i intäkter, är en stor och viktig organisation står bortom allt tvivel. Om hyresmarknaden avreglerades och förhandlingsmonopolet avskaffades skulle den makten omgående minska. Det första som skulle märkas är att man gick miste om de 162 mnkr som Hyresgästföreningen, tack vare sitt förhandlingsmonopol, i dag inkasserar som hyressättningsavgift från hyresgästerna. Bara denna intäktsförlust skulle motsvara 350 tjänster.

Bortser man från de drastiska nedskärningar Hyresgästföreningen kortsiktigt skulle bli tvungna att göra, skulle även förändringarna på lång sikt bli kännbara. Antagligen skulle man då i framtiden bli alltmer lik sin norska systerorganisation. Eftersom Norge har fri prisbildning på hyresrätter är deras Hyresgästförening av naturliga skäl inte delaktig i hyresförhandlingarna. I stället ägnar sig organisationen främst åt juridisk rådgivning åt medlemmarna. Eftersom åtagandena därigenom är färre har också den norska Hyresgästföreningen som sådan betydligt mindre inflytande än sin svenska motsvarighet. Om den svenska politiken följde Norges exempel med marknadshyror skulle troligen vår Hyresgästförening i framtiden få samma undanskymda roll som den norska.

Det bästa sättet att undvika detta är naturligtvis att agera precis som man nu gör: lägga stora resurser på försvarandet av det rådande system. Det är precis vad organisationsintresset manar dem till. Ett problem kvarstår dock, nämligen att få medlemmarnas acceptans

för att driva en politik som uppenbarligen missgynnar dem själva. Eventuellt kan vi här finna ytterligare en förklaring till de massiva opinionsinsatserna. Det är inte enbart politiker som ska fångas av retoriken, utan även de egna medlemmarna.

# AVSLUTNINGSVIS

Det är inte ovanligt att den politiska retoriken och verkligheten skiljer sig åt. I diskussionen om Hyresgästföreningen och bostadsmarknaden är det mer tydligt än på många andra håll.

Hyresgästföreningen brukar skrämja allmänhet och väljare med att marknadshyror skulle leda till en hyreschock. De har troligen rätt i att hyrorna i Stockholms innerstad skulle stiga om marknadshyror infördes. I alla fall för dem som i dag sitter på fina förstahandskontrakt. Men det som glöms bort är vilken reell hyra de som i dag står utanför hyresmarknaden tvingas betala för att få en lägenhet. Med räkneexemplen ovan, om vilka alternativ en bostadssökande står inför, har ett försök gjorts att belysa deras besvärliga situation och kostsamma valmöjligheter.

Det är dock inte enbart de bostadslösa som saknar en vän i Hyresgästföreningen. Även flertalet av de egna medlemmarna betalar i dag en för hög nota för sitt boende.

I sin roll som opinionsbildare försöker Hyresgästföreningen med balansnumret att samtidigt representera dagens gynnade hyresgäster, de missgynnade och de bostadslösa. Problemet är att de förras privilegier i dag finansieras genom de andras överdebiterade plånbok och de sistnämndas bostadsbrist. Det är naturligtvis ingen hållbar strategi. Förr eller senare kommer det att bli klart att inte ens de nuvarande hyresgästerna i Sverige har ett gemensamt politiskt intresse av bruksvärdessystemet. Den koalitionen är en chimär.

Vad kan man då mer dra för slutsatser av denna granskning av Hyresgästföreningen? Nedan följer några viktiga lärdomar.

**Storlek och styrka.** Hyresgästföreningen är en ekonomisk och organisatorisk gigant i Sverige. Med sina 880 anställda, sammanlagda tillgångar på 728 mnkr och årliga intäkter på 754 mnkr är man väl i klass med ett medelstort svenskt företag. Till detta kommer även de 535 000 anslutna hushållen samt de 16 400 förtroendevalda.

**Politik.** Hyresgästföreningen är inte en intresseorganisation utan framför allt en politisk rörelse med politisk agenda. Den främsta politiska frågan man driver är att behålla hyresmarknaden i Sverige reglerad.

**Socialdemokratin.** Hyresgästföreningen är inte bara en politisk organisation. Den har också mycket nära relationer och förgreningar till det socialdemokratiska partiet, arbetarrörelsen och hela den socialdemokratiska staten både i dag och historiskt sett.

**Opinionsbildning.** De senaste åren har man jobbat medvetet med den politiska opinionsbildningen både bland de egna medlemmarna och i samhället i stort. Med hjälp av de

bakomliggande ekonomiska resurserna och kopplingen till den socialdemokratiska statsapparaten har Hyresgästföreningen fått stort utrymme i samhällsdebatten.

**Nya målgrupper.** För att lyckas med sitt långsiktiga mål har Hyresgästföreningen de senaste åren aktivt jobbat gentemot, och gjort sig till förespråkare för, nya målgrupper, bland annat de bostadslösa. I detta arbete har deras ungdomsnätverk jagvillhabostad.nu varit en viktig del.

Hyresgästföreningen har länge spritt bilden av sig själv som hyresgästernas garanti för tryggt och säkert boende och skäliga hyror i Sverige. Denna bild stämmer inte. I själva verket är Hyresgästföreningen en mycket politiserad organisation med en tydlig agenda: att driva den politiska idén om en reglerad hyresmarknad. I detta sitt arbete har man varit väldigt framgångsrik. Femtio år efter införandet av den reglerade hyresmarknaden lever den fortfarande kvar i allra högsta grad. Den främsta anledningen till detta är Hyresgästföreningen.

## Noter

<sup>1</sup> ”Hyror i bostadslägenheter 2003.”

<sup>2</sup> Årsredovisning 2004.

<sup>3</sup> Årsredovisning 2004.

<sup>4</sup> Förhandlingsersättning till hyresorganisation.

<sup>5</sup> Kongress 2000.

<sup>6</sup> Engman, & Svanberg, 19/3 2002.

<sup>7</sup> Engman, 27/8 2003.

<sup>8</sup> [www.jagvillhabostad.nu](http://www.jagvillhabostad.nu)

<sup>9</sup> Verksamhetsberättelse 2002.

<sup>10</sup> Bergenstråhle, 2003 (Mamborapporten).

<sup>11</sup> Sköld, 11/7 2004.

<sup>12</sup> Se Adore Communications hemsida <http://adore.se/adore.html>.

<sup>13</sup> Se [www.ungdomsstyrelsen.se](http://www.ungdomsstyrelsen.se)

<sup>14</sup> Arnstad, 22/8 2002.

<sup>15</sup> Engman, m fl, 27/8 2002.

<sup>16</sup> Nystedt, 6/5 1994.

<sup>17</sup> ”Fem frågor till...”, 15/3 1994.

<sup>18</sup> Dannemann, 24/5 1998.

<sup>19</sup> Se [www. http://www.sochl.net/terjesinfo/](http://www.sochl.net/terjesinfo/)

<sup>20</sup> Ljungkvist, 2000.

<sup>21</sup> Uträkningar ifrån bostadssajten [www.hemnet.se](http://www.hemnet.se)

<sup>22</sup> Beräkningar ifrån bostadssajten [www.hemnet.se](http://www.hemnet.se)

<sup>23</sup> Priset är hämtat ifrån Bostad Direkts hemsida.

<sup>24</sup> Engman,19/3 2002.

## Referenser

Arnstad, Lennart, ”8 av 10 säger nej till marknadshyra”. *Aftonbladet*, 22/8 2002.

Bergenstråhle, Sven, *Unga vuxnas boende år 2003 : förändringar i riket 1997 till 2003*. Stockholm: Hyresgästföreningen, 2003 (Mamborapporten), se <[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/07/article/article20030710\\_204342730/Ung2003.pdf?orgId=>](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/07/article/article20030710_204342730/Ung2003.pdf?orgId=>).

Dannemann, Jan, ”Upp till 100 procents hyreslyft : ny undersökning från Hyresgäströrelsen : så kommer marknadshyror att slå i Stockholm”. *Dagens nyheter/Debatt*, 24/5 1998.

Engman, Barbro & Svanberg, Pär, ”Nuvarande bruksvärde system förlegat, anser Hyresgästföreningen: ’Skydd krävs mot hyreschocker’”. *Dagens nyheter/Debatt*, 19/3 2002.

Engman, Barbro m fl, ”Ny undersökning bland politiker i 46 kommuner i de tre storstadsregionerna: ’Borgerliga misstror egen bopolitik’”. *Dagens nyheter/Debatt*, 27/8 2002.

”Fem frågor till ... ’Skrämmande konsekvenser’” : intervju med Jan Dannemann. *Dagens nyheter* 15/3 1994.

*Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation*. Delbetänkande av 1997 års hyreslagstiftningsutredning. Stockholm: Fakta info direkt, 1999 (SOU 1999:81).

”Hyror i bostadslägenheter 2003.” Stockholm: Statistiska Centralbyrån (*Statistiska meddelanden* BO39SM0401), se <[www.scb.se/templates/Publikation\\_\\_\\_\\_89303.asp](http://www.scb.se/templates/Publikation____89303.asp)>.

*Hyror och hyresgästers ekonomi 2000–2004*. Stockholm: Hyresgästernas riksförbund, 2004, se <[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2004/10/article/article20041015\\_150737330/Hyror\\_och\\_hyresgasters\\_ekonomi\\_2000\\_-\\_2004.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2004/10/article/article20041015_150737330/Hyror_och_hyresgasters_ekonomi_2000_-_2004.pdf)>.

*Kongress 2000 : förbundsstyrelsens förslag till hyresgästprogram*. Stockholm: Hyresgästernas riksförbund, 2000 (Kongressrapport 28/2000).

Ljungkvist, Tore, *Hyra i andra hand : vinnare och förlorare*. Stockholm: Stockholms fastighetsägareförening, 2000.

Nystedt, Jonas, ”Skrämselpropaganda om hyrorerna”. *Dagens nyheter*, 6/5 1994.

Sköld, Maria, ”Lobbyisterna styr eliten : med visitkort och kindpussar knyts kontakter”. *Göteborgs-Posten*, 11/7 2004.

*Verksamhetsberättelse 2002 : Hyresgästföreningen, Riksförbundet*. Stockholm: Hyresgästernas riksförbund, 2003, se <[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/index.html?href=https%3A//www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/05/article/article20030506\\_090846770/article20030506\\_090846770%3ForgId%3D%26ViewMode%3D%26ParentListView%3Deveryone](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/index.html?href=https%3A//www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/05/article/article20030506_090846770/article20030506_090846770%3ForgId%3D%26ViewMode%3D%26ParentListView%3Deveryone)>.

*Årsredovisning 2004 : Hyresgästföreningen, Riksförbundet*. Stockholm: Hyresgästernas riksförbund, 2005, se <[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2005/06/article/article20050620\\_192203797/Arsredovisning\\_Hyresgastforeningen\\_2004.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2005/06/article/article20050620_192203797/Arsredovisning_Hyresgastforeningen_2004.pdf)>.