

# BYGGEM- ENSKAPER



**JAN JÖRNMARK**  
SEPTEMBER 2024

## OM FÖRFATTAREN

Jan Jörnmark är docent i ekonomisk historia och har bland annat skrivit om digitalisering, stadsplanering och bostadspolitik.



© Timbro

SEPTEMBER 2024

[www.timbro.se](http://www.timbro.se)

[info@timbro.se](mailto:info@timbro.se)

Sättning: Erik Johnsson

Omslag: Erik Johnsson

## SAMMANFATTNING

Den svenska subventions- och byggkrisen i skiftet av 1980- och 1990-talen hade en i det närmaste exakt motsvarighet i den kris som samtidigt pågick i Tyskland. Där blev dock reformerna mycket mer långtgående, vilket innebär att de definierade om prissystemet samtidigt som allmännyttans roll förändrades i grunden. När de reformerna innebär att efterfrågan förändrades och blev mer differentierad samtidigt som en stor äldre aktör på byggmarknaden eliminerades uppstod ett nytt utrymme för innovativa aktörer och beteenden. Plansystemet öppnades för experiment, och i den svagare marknaden fick också byggemaskaper, där boende deltog som projektörer och finansärer för sitt eget boende en helt ny och betydelsefull roll.

Den gemensamma nämnare som finns för dessa projekt är att marknaden var svag när de startades, och i många fall var inte ens byggemaskaper i det läget påtänkt som den institutionella form som skulle genomföra bostadsproduktionen. Av helt central betydelse var i det läget att både offentliga (allmännyttiga) och privata bostadsutvecklare av olika skäl inte kunde eller ville delta i utvecklingen av de nya områdena. Påtagligt är hur

byggemaskaperna då kom in som ”Builders of the Last Resort”, som en improviserad form som initierade en utveckling och därmed fungerade som en katalysator för att skapa värde och höja intresset för områden som befann sig strax under Tobins  $q = 1$ .

När dessa första insatser genomförts och visat sig vara framgångsrika kom även institutionella former som kunde lösa finansieringen av byggemaskaper på ett standardiserat sätt. De skapade på det sättet nya marknader och gjorde det möjligt för yngre hushåll att komma in på marknaden för egenägda bostäder. I nästa skede kom då också traditionella vinstdrivande byggföretag in på marknaderna, vilket ironiskt nog gjorde att byggemaskaperna fick svårare att konkurrera i takt med att markpriserna steg.

Det är inte osannolikt att byggemaskaper och andra institutionella innovationer skulle kunna få en liknande roll i svaga eller utsatta områden i Sverige. Men det som det tyska exemplet också tydligt demonstrerar är att det förutsätter större och mer grundläggande reformer, där både planeringssystemet och hyressättningsystemet reformeras i mer liberal riktning.

I Sverige blev de bostadspolitiska reformerna i början av 1990-talet inte lika långtgående som de tyska. Samtidigt startade också en ekonomisk omstrukturering av det svenska samhället som påverkade landets gles- och bruksbygder på ett tydligt negativt sätt. Den ekonomiska nedgången och bristen på reformer som kunde lett till värdeskapande processer ledde till att både glesbygdskommuner och de så kallade miljonprogramsområdena hamnade i negativa spiraler som efterhand urholkat deras attraktivitet och försvårat segregationsproblemet. Inte minst i ljuset av det tryck som idag finns mot återindustrialisering och nya försörjningskedjor är det önskvärt att det betryckta tillståndet bryts, genom att fullfölja de reformer av byggandet som genomfördes åren 1993–1994.

Den tyska erfarenheten från de senaste tre decennierna är i sådant fall en självklar modell att hämta inspiration från. Reformerna skulle då ta sin utgångspunkt i en betydligt större liberalisering av prissystemet än nu, vilket också skulle skapa ett mycket större utrymme för experimentering och innovationer via plansystemet. Instrument som ISEK (Integrierte Stadt Entwicklungskonzept) och SEM (Stadtbauliche EntwicklungsMassnahme) är självklara delar i det. De båda instrumenten motsvarar unge-

fär svenska Översiktsplaner och Fördjupade översiktsplaner, men båda de tyska instrumenten ger en mycket klarare och mer realistisk bild av hur marknadsförhållandena i olika delar av kommunerna verkligen ser ut. Det gör det sedan möjligt att ta helhetsgrepp över planeringen av större centralt belägna områden. När detta sker i kommuner som balanserar på Tobins  $q$  kan självbyggande genom byggemenskaper få en avgörande roll för att bryta årtiondelånga dödlägen.

Byggemenskaper kan aldrig bli en dominerande del av en marknad. Men i vissa fall kan formen täcka svagheter som finns i lägen där marknader framstår som oklara eller osäkra. De tyska fall där de fick särskilt stor betydelse i Tübingen och Freiburg illustrerar väl detta, och samma sak visas av exempel från mindre orter i södra Tyskland och Nederländerna. Från den erfarenheten pekar all tillgänglig erfarenhet på att byggemenskapernas roll kan ökas kraftigt om såväl ägandeförhållanden, byggkrav och finansiering standardiseras på ett systematiskt sätt. De tyska exemplen är också entydiga i slutsatsen att standardisering och upprepningsbarhet är avgörande för att sänka transaktionskostnaderna för byggemenskaper. Det är i sin tur avgörande för att både bostadskonsumenter och

banker ska känna förtroende för formen.

I rapportens sista avsnitt lyfts bygemenskapernas möjligheter i en svensk omgivning genom att lyfta den uppmärksammade samhällsbyggnad som nu pågår i Östra Göinge och Hanaskog. De begränsningar och förutsättningar för att skapa en attraktiv ny bostadsmiljö påminner starkt om de som fanns i södra Tyskland vid mitten av 1990-talet.

*Tack till Staffan Schartner, Fredrik Rosenhall, Matthias Gütschow, Kristoffer Lühti, Ola Jörnmark och andra som hjälpt till med arbete på olika sätt. För det stöd som lagt grunden för mitt arbete med studien ska Jane och Dan Olssons stiftelse för vetenskapliga ändamål framhållas.*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DEN SVENSKA PROBLEMBILDEN – EN KORT INTRODUKTION .....	9
DEN EUROPEISKA ERFARENHETEN .....	10
TYSKLAND OCH BYGGEMENSKAPERNAS URSPRUNG .....	21
BYGGEMENSKAPERNAS FRAMVÄXT .....	22
FRAMVÄXTEN AV EN NY BOSTADSPOLITIK OCH MARKNAD .....	24
FRAMVÄXTEN AV ETT NYTT PARADIGM .....	27
ETT FÄLT FÖR EXPERIMENT .....	28
SVERIGE .....	47
AVSUBVENTIONERINGEN OCH VÄRDEBILDANDE PROCESSER I SVERIGE .....	48
AVSUBVENTIONERINGEN OCH NEGATIVA VÄRDEPROCESSER .....	50
TYDLIGA SPELREGLER UTAN SUBVENTIONER .....	60
PLANSYSTEMETS PROBLEM .....	63
ÖSTRA GÖINGE OCH HANASKOG SOM MODELL .....	68



Bilden på detta uppslag kommer från en nyutvecklad del av en före detta rangerbangård i Tübingen. Området är typiskt för de före detta industri- och infrastrukturområden som använts för stadsutveckling i Tübingen och Freiburg och där bostadsrätter uppförda av Byggemaskaper idag är en mycket stor del av de nya bestånden.









## DEN SVENSKA PROBLEMBILDEN - EN KORT INTRODUKTION

Utmärkande för Sverige är att en helhetssyn på behovet av reformer av bostadsmarknaden länge saknats. Tre olika reformperioder har skapat en splittrad bild, där bostadsmarknadens problem djupnat och övergått i en regional splittring av landet tillsammans med etableringen av allt fler utsatta utanförskapsområden. Utvecklingen är resultatet av en hyresreglering som infördes 1942, vilken sedan följdes av en partiell avreglering av villa- och bostadsrättsmarknaderna 1970. Det följdes sedan av avregleringen av kapitalmarknaden 1985 och avsubventioneringen av nyproduktionen 1993–94, vilket innebar att finansieringen av bostadsmarknaden blev helt fri. Men reformerna skedde utan att några motsvarande förändringar genomfördes i vare sig plan- eller hyressystemen. Det innebar att en fri marknad för egenägda och nyproducerade bostäder kom att existera bredvid en reglerad hyresmarknad, samtidigt som plansystemet i huvudsak hade växt fram under den reglerade perioden. Det har gjort att spänningarna mellan de olika prissatta och planerade delarna av marknaden fortsatt att öka ända sedan dess.

Liberaliseringen av bostadsfinansieringen har på ett tydligt sätt gynnat de 20–30 största svenska städerna, samtidigt som de kvarhängande regleringarna kraftigt minskat utrymmet för förändring och marknadsekonomiska experiment i mindre orter. Orsaken fanns i de större klassiska städernas existerande bostadsbestånd, som redan när marknadsreformerna genomfördes 1993–94 befann sig i en övergångsfas från reglerade hyror till fritt prissatta bostadsrätter. Den marknaden växte sedan snabbt under åren kring millennieskiftet, vilket ökade attraktiviteten i de inre städerna och även gjorde en omfattande nyproduktion möjlig. I direkt anslutning till de äldre bestånd som snabbt steg i värde fanns också stora industri-, regementen och infrastrukturuområden som lämnats övergivna under den snabba omstrukturering av samhället och näringslivet som samtidigt pågick. Resultatet av förändringen är den modernisering av Sverige som vi idag tydligt ser i de större städerna.

I mindre orter var motsvarande dynamik omöjlig. Det efterfrågetryck som fanns för att strukturera om sam-

hällena inriktades mot områden som planeringssystemet inte förmådde hantera. I hög grad beror det på motsättningar som blivit alltmer tydliga mellan oklart tillämpade nationella ramlagar om strandskydd och riksin-tressen, som hamnar i konflikt med de konkreta behov som verkligen finns i gles- eller bruksbygdkommunerna. De mindre orternas kärnor dominerades dessutom i hög grad av oattraktiva trevåningslängor eller varuhus som tillkommit under den långa reglerade perioden mellan 1945–1990. För att genomföra en omstrukturering som skulle skapa en större attraktivitet i de bestånden har det saknats både kapital och institutionellt ramverk.

Som en följd av det har de mindre samhällena fortsatt att förfalla under 2000-talets två första decennier. Skillnaderna mellan de snabbväxande och moderniserande större städerna och småorterna blev alltmer tydliga, vilket fick flyttningarna att öka och tendenserna till folkminskning att tillta i bruks- och glesbygden. Under en period blev flyktingmottagning en livlina för de mindre kommunerna, men den visade sig under 2010-talet vara både ekonomiskt och socialt ohållbar. Under de senaste fem åren har därför alla de negativa tendenser som visat sig tidigare återkommit i de mindre kommunerna. Det motsägelsefulla är

dessutom att den utvecklingen sker samtidigt som en ny diskussion om behovet av återindustrialisering startat, i ljuset av att försörjningskedjor åter flyttar tillbaka till Europa. I en sådan utveckling är det också angeläget att vi söker efter lösningar som kan göra mindre samhällen mer attraktiva för inflyttning.

Ett ytterligare problem som berörs i rapporten är de utanförskapsområden som idag skapats i modernistiska stadsdelar som byggdes under det så kallade ”miljonprogrammets” tid. Påtagligt är också att de största strukturella problemen idag både i glesbygden och storstäderna finns i områden som utformades under den långa tiden av subventioner och kvoter.

## DEN EUROPEISKA ERFARENHETEN

Den svenska utvecklingen är på inget sätt unik, för i mycket högre grad än det brukar framhållas liknar de västeuropeiska ländernas bostadspolitik och samhällsplanering under efterkrigstiden varandra. Det gör också att det finns stor anledning att titta på hur andra länder i vår omgivning hanterat bostadsmarknaden och hämta erfarenheter därifrån, för att hantera vår egen blockerade situation. I den här rapporten lyfts förändringarna på den tyska marknaden från och med 1990-talet

fram. De reformer som genomfördes där förändrade såväl prissystemet, fördelningen av hyresbostäder och planeringssituationen. Helheten i förändringen är väsentlig att framhålla, eftersom det är just det som skiljer Tyskland från Sverige, där enbart partiella reformer genomfördes. Som ett särskilt drag i den tyska utvecklingen analyserar rapporten byggemenskaper, vilka sannolikt skulle kunna fungera som en katalysator för en ny utveckling i svagare svenska områden i bruks- och glesbygderna eller i de utsatta miljonprogramsområdena.

Bakgrunden till likheterna i de europeiska bostadssektorerna finns i att både pris- och planeringssystem utformats på liknande sätt. Hyresregleringar infördes över hela kontinenten under andra världskriget och visade sig sedan mycket svåra att eliminera. Orsaken till de svårigheterna låg i att regleringarna gynnade de existerande hyresgästerna. Parallellt med de blockerade hyresmarknaderna pågick en stark marknadsekonomisk expansion när frihandeln slog igenom och de gemensamma marknaderna etablerades. Utvecklingen gav bostadskonsumenterna både en stigande levnadsstandard och allt lägre boendekostnader. Samtidigt begränsades flyttviljan från de efterhand allt billigare bostäderna, vilket skapade ett stort

nyproduktionsbehov. De stora nyproduktionsvolymerna möjliggjordes av de reglerade kapitalmarknaderna, vilka överallt inriktades på att uppfylla bostadsbyggandets behov.

Utvecklingen ledde också till allt starkare spänningar mellan de liberalt organiserade varumarknaderna och de hårt reglerade kapital- och bostadsmarknaderna. Det utlöste sedan två likartade reformfaser i samtliga västeuropeiska länder. Den första kom i slutet av 1960-talet, när delar av bostadsmarknaderna liberaliserades, samtidigt som allt större delar av produktionen inriktades mot småhus. Det som genomfördes var hybridartade liberaliseringar, där framför allt fria småhusmarknader mötte det fortfarande reglerade hyresrättsbeståndet. Nästa fas i utvecklingen kom när kapitalmarknaderna avreglerades under 1980-talet. Det ledde till att krisen fördjupades mellan de reglerade och oreglerade delarna av bostadsmarknaden, när de fria kapitalrörelserna ledde till att växande delar av det gamla bostadsbeståndet liberaliserades på helt spontana sätt.

Den spontana liberaliseringen startade i de klassiska europeiska större städerna som Stockholm, Amsterdam, London med flera. I de centrala delarna hade det gamla beståndet låsts fast av hyresregleringarna, vilket under





Bilden här och uppslag 20-21 kommer från Landau in Pfalz där det finns flera byggemskaper. Precis som i Freiburg och Tübingen är det ett utrymt franskt kasernområde som omvandlats. Landau ligger dessutom på ett centralt pendelavstånd till en rad större städer i området.

1960- och 1970-talen skapade en serie motsägelsefulla fenomen. Regleringen gjorde att husen förföll, samtidigt som den bristfälliga flyttviljan gjorde att befolkningen åldrades. I de lägenheter som sedan efterhand stod tomma flyttade yngre människor in, vilket både ledde till husockupationer och att en alternativ kultur växte fram. Samtidigt som dessa nya kulturer ofta framstod som radikala blev strävan att ägarmässigt ta över de äldre fastigheterna en del av målsättningarna. I Sverige blev de spontana övertagandet av bostadsrättsföreningar allt vanligare under 1970- och 1980-talen, och motsvarigheter till den utvecklingen finns överallt i Europa.

Under 1990-talet fördjupades dessa tendenser runt om i Europa. Gemensamt för utvecklingen var att de fria kapitalmarknaderna snabbt skapade ohanterliga spänningar mellan de växande liberaliserade delarna och den reglerade sektorn. Tydliga drag var att kostnaderna för subventioner blev synliga när de mötte fria och transparanta kapitalmarknader. Det gjorde också att företag som verkat under de äldre reglerade systemen fick allt svårare att klara den växande konkurrensen. Effekterna av de friare marknaderna var också tydliga i bostadsbestånden, där mycket stora relativt nybyggda modernistiska bostadsområden drab-

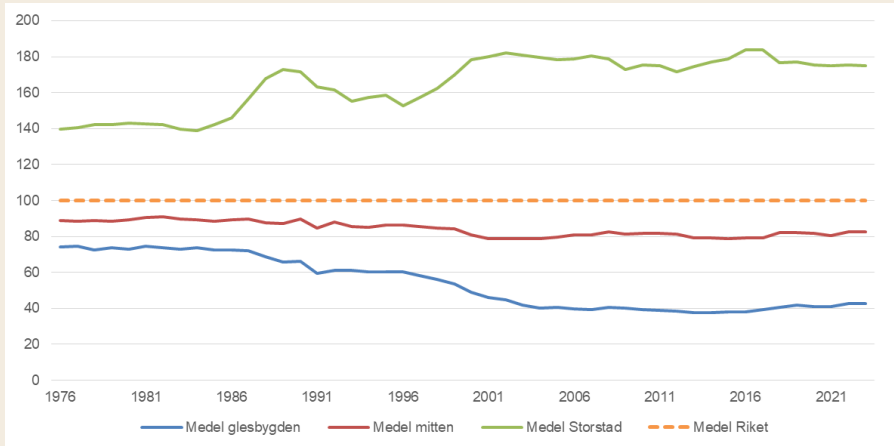
bades av uthyrningsproblem. I början av 1990-talet befann sig därför bostadsmarknaderna över hela Europa i tydlig strukturell omvandling, där innovativa nya företag och marknader mötte äldre sönderreglerade aktörer och bröt ned deras bestånd.

Planeringssystemen fick också en annorlunda roll när bostadssektorn förändrades. Allmänt sett hade de växt fram under den starka industrialiseringen i slutet av 1800-talet och inriktats på att reglera städernas expansion. Inte minst blev de ett viktigt finansieringsinstrument för kommunerna, genom deras möjligheter att både planera och sedan sälja mark. Under perioden av hyresregleringar efter 1950 blev planeringen i hög grad ett instrument som gjorde det möjligt att på ett effektivt sätt få fram mark för den modernistiska stadsplaneringen. Däremot ställdes det små krav på hänsyn till prismekanismen i planeringen, eftersom produktionen var resultatet av subventioner och kvoter. Plansystemen var i allt väsentligt ransonerings- och fördelningsmekanismer. När sedan de friare marknaderna slog igenom från och med 1990-talet ställdes nya krav på dem, där förmågan att reagera på marknadsförändringar är ett mycket väsentligt drag.

Att krisen så sällan har beskrivits i strukturella termer beror sannolikt på



**Figur 1. Prisutveckling småhus olika delar av Sverige.**



Genomsnittligt pris småhus hela Sverige respektive år =100

Källa: SCB

I figuren har landet delats i tre delar: Storstadsregionerna, De svagast presterande kommunerna i glesbygden och övriga. Som syns i figuren är priserna i den starkaste gruppen inledningsvis inte ens dubbelt så höga som i glesbygdgruppen. Sedan växer avståndet först i samband med kapotalkapitalmarknadens avreglering 1985 och sedan dramatiskt efter avsubventioneringen 1993-1994. Idag är priserna i storstadgruppen mer än fyra gånger så höga som i glesbygdgruppen.

att någon utrikeshandel med bostäder inte förekommit, men ser man till hur de olika delarna av branschen reagerat under omställningen är just de strukturella dragen uppenbara. Byggssektorns särdrag att ha blivit alltmer marknadsekonomiskt organiserad samtidigt som den befinner sig i en ogenomtränglig planeringssituation försvårar också på ett tydligt sätt den nya anpassningen. Det är av dessa skäl som helheten i de tyska reformerna är intressanta. I ljuset av det som händer där blir också nödvändigheten av djupare reformer i Sverige uppenbara.

De tyska strukturingreppen skapade processer där begreppet aufwertung – som ungefär kan översättas med värdeuppgäradering – har använts. Exakt den utgångspunkten är också det som varit den felande länken när två problemområden i den svenska bostadssektorn utkristalliserat sig: glesbygden och de utsatta områdena. Det centrala faktumet för dessa områden är att det existerande beståndet påverkades negativt av avsubventioneringen, som gjorde att de existerande områdena – som dominerades av bebyggelse från den





hårt reglerade perioden 1945–1990 – föll kraftigt i värde (se figur 1).

Ända sedan dess har glesbygden och storstädernas utanförskapsområden befunnit sig i negativa utvecklingsspiraler. De tyska exemplen pekar på att förändring är möjligt, men att det förutsätter just kraftfulla strukturella åtgärder för att skapa nya värden. I sådana utvecklingsfaser är både rivningar tillsammans med möjligheten att bygga nya attraktiva miljöer väsentliga delar. Eftersom värdena i

många av dessa områden idag befinner sig precis på gränsen för att möjliggöra nyproduktion av exempelvis attraktiva mindre trädgårdsstäder kan den tyska varianten av egenbyggande som byggenheter utgör vara en katalysator för en positiv förändring. En mycket mer flexibel planering som kan frigöra den energi som finns i egenbyggande tillhör uppenbart de frihetsreformer som landsbygden är i stort behov av.



På bilden syns Matthias Gütschow som är en av de mest profilerade arkitekterna i utvecklingen av byggemaskaper i Sydtyskland. Han flyttade till Tübingen under den ekonomiska krisen 1994 när byggemaskaperna skapade en ny typ av fastighetsutveckling i området. När jag frågade honom hur han kunde hålla ihop alla önskemål som uppstod från deltagarna i gemenskaperna höll han skrattande upp en teckning av Die Eierlegende Wollmilchsau (den äggläggande ullmjölksgrisen), ett tyskt fabeldjur som alltså kombinerar alla egenskaper det går att önska sig. För den ansvariga arkitekten gäller det alltså att undvika alla de omöjliga önskemål som finns vid ett bygge. Just den realismen och tydligheten i projektformuleringarna är sannolikt en nyckel till att byggemaskaperna skulle kunna få en större roll även i Sverige.



# TYSKLAND OCH BYGGEMENSKAPERNAS URSPRUNG

Att gå in i ett byggprojekt gemensamt och uppföra det som ett kollektiv är en möjlighet som existerat under hundratalens år. Letar man efter en gemensam nämnare för dessa äldre projekt är det i stort sett alltid att marknaden för traditionella byggherreledda projekt av olika orsaker varit svag. I stället har gemensamt byggande blivit ett sätt för grupper som annars skulle haft svag tillgång till marknaden att säkra ett boende som dessutom är egenägt. Det innebär också att äldre byggemenskap har tydliga beröringar med moderna projekt, men utan att vara identiska. Det man framför allt kan förstå från de historiska exemplen är att likartade marknadsbetingelser skapar likartade institutionella former.

Att delta i en byggemenskap innebär alltså att en grupp människor som avser att tillsammans bo och äga ett hus gemensamt agerar som byggherrar och uppför eller renoverar en fastighet. Så som fenomenet växt fram i Tyskland under 1990-talet har det inneburit att byggemenskaperna leds av arkitekter som specialiserat sig på att organisera nyproduktion av fastigheter. Jämför med produktionen av

en konventionell bostadsrättsfastighet faller den vinst som en konventionell specialiserad bostadsrättsutvecklare behöver göra bort för en byggemenskap. Byggemenskapen fungerar alltså redan i byggnadskedet på samma sätt som en bostadsrättsförening. Orsaken till att bostadsrättsföreningar kan ta ut månadsavgifter som ligger på mindre än hälften av hyran i jämförbara hus, är ju både att bostadsrättsföreningen inte har något avkastningskrav (yield), tillsammans med möjligheten att organisera eget arbete i föreningen.

Byggemenskapen är alltså en modern form av 1930-talets självbyggeri, men i organiserad och kollektiv form. Precis som den tidens självbyggande gjorde det möjligt för grupper som annars inte skulle fått tillgång till ett egenägt boende har de moderna tyska byggemenskaperna fungerat på exakt samma vis. Genom att gemenskaperna arbetat utan vinstkrav har de erfarenhetsmässigt kunnat bygga 15–20 procent billigare än strikt kommersiella aktörer. Det har dessutom gjort byggande och fastighetsutveckling möjligt där marknaderna varit svaga och där traditionella aktörer inte

haft möjlighet att agera. På det sättet har byggemenskaperna möjliggjort och utvecklat nya marknader.

De moderna byggemenskaperna (Baugemeinschaft) går tillbaka till den försvagning av och strukturella förändring som skedde i byggmarknaderna under 1980- och 1990-talen. I både Tyskland och Nederländerna är sambandet med omstruktureringen av de större städernas kärnor tydligt förknippat med byggemenskapernas genombrott. Där kulminerade under 1980-talet en lång försvagningsprocess som orsakats av hyresregleringar och bristfällig modernisering av beståndet. Lösningen föreföll vara en storskalig rivning, följt av nybyggen i modernistisk stil. Motståndet mot den utvecklingen var dock stark, vilket ledde till att alternativa boendeformer och ockupationer växte i betydelse. Samtidigt försvagades också de storskaliga allmännyttiga företagen, vilket ledde till ett genombrott för en ny typ av boendeledda köp av fastigheter. Två sydtyska städers erfarenheter från det tidiga 1990-talet utgjorde sedan nästa steg i utvecklingen av byggemenskap. Freiburg och Tübingen blev av en serie tillfälligheter startpunkten för en verkligt innovativ utveckling som sedan fått ett betydande antal efterföljare i hela Europa. I Tyskland och flera av dess grannländer är begreppet idag

accepterat och en fungerande del av stadsbygget.

## BYGEMENSKAPERNAS FRAMVÄXT

Väsentligt för att förstå de tyska byggemenskaperna är alltså att deras ursprung kom ur den tydliga försvagningsperiod som städer i allmänhet gick in i under efterkrigstiden och som sedan kulminerade under 1970-talet. När sedan återhämtningen skedde från och med 1980-talet såg den olikartad ut i olika delar av västvärlden. De tyska byggemenskaperna har fått störst betydelse i Hamburg och Syd-tyskland, och framför allt de tidiga skeendena i Hamburg har likheter med den samtidiga framväxten av den moderna svenska bostadsrättsrörelsen. De sydtyska byggemenskaperna har däremot en annorlunda karaktär. I Baden Württemberg kom de att få en relativt sett större och annorlunda roll från och med 1990-talet. En analys av de båda varianterna underlättar förståelsen av fenomenet, för att belysa när gemenskaper kan få betydelse för att initiera en positiv stadsbyggnadsprocess. Ironiskt nog klargör det också varför framgångsrika byggemenskap sedan möter en ökad konkurrens som gör deras roll svårare. Det tydliggör också varför de kan vara ett betydelsefullt instrument som katalysatorer



för förändring i glesbygdsorter med relativt goda pendlingslägen till större städer.

Den tyska litteraturen delar gemenskaperna i två delar: dels de boendekooperativ som köper och upp- rustar äldre sekelskiftesbebyggelse, och dels de som nybygger för eget boende. Det är den första varianten som först fick betydelse i Hamburg och Berlin, men den har också varit viktig i Leipzigs återhämtning under de senaste decennierna. I Hamburg tappade staden en kvarts miljon invånare mellan 1960 och början av 1980-talet och förfallet bredde ut sig i hela de centrala delarna. Grupper började då köpa mer eller mindre förfallna hus och sedan gemensamt rusta upp dem i en utveckling som är närmast identisk med den svenska spontana bostadsrättsombildning som startade exakt samtidigt. Utvecklingen fick också politisk betydelse och de kooperativa formerna för bostadsutveckling blev en av grunderna för det gröna partiets framväxt.

Gemensamt för rörelserna är dock att de startade i lägen där innerstädernas utvecklingsläge var synnerligen svagt. Under 1970- och 1980-talen var industristäder som Hamburg kraftigt nedgångna och i början av 1990-talet hade fortfarande inte inflyttningen av yngre familjer startat på allvar.

Gemensamt är också betydelsen av yngre akademiker. Både med tanke på utbildningsnivåer och arbetsplatsernas belägenhet förklarar det både de inkomstnivåer, kunskapsnivåer och det intresse för centrala bostäder som var väsentliga delar för att förklara bygggemenskapernas framväxt.

Bygggemenskapernas genomslag för nyproduktionen kom något senare och är en del av den större förändring i liberal riktning som skedde i det tyska byggandet under 1990- och början av 2000-talet. Under den tiden genomfördes betydande förändringar av planeringsväsendet och förhållandet mellan den offentliga och privata finansieringen. Den tyska efterkrigstiden hade fram till dess dominerats av ett offentligt finansierat storskaligt byggande och ett allmännyttigt bostadsutbud som påminde om det som fanns i Sverige. Men under 1970- och 1980-talen utmanades bilden av både en mer rörlig kapitalmarknad och ett större och friare utbud av bostäder. Det var som vi sett en utveckling som pågick i hela Europa, men av olika skäl blev trycket mot institutionella experiment särskilt stort i Tyskland under decenniet efter återföreningen.

När man sätter bygggemenskaperna i hela det sammanhanget blir de en del av en ny struktur som skapades, vilket också bidrar till att förklara varför de

haft så svårt att slå igenom i Sverige. Eftersom vi idag återigen befinner oss i ett tillstånd där behovet av strukturella reformer av byggandets villkor är tydliga, ger det en tydlig anledning att se på helheten i de tyska reformerna under 1990-talet. Det gör det också uppenbart vilka förutsättningar som behövs för att byggemenskaperna ska få större genomslag i Sverige, och vilken roll de sedan skulle kunna få. Utgår man från det tyska perspektivet har det först av allt varit i områden med svaga förutsättningar för traditionella aktörer som de fått betydelse. När det sedan visade sig att de blev en viktig del i sådana områden växte deras roll generellt. Men trots den accepterade roll de hade fått under 2000-talets första decennier har det varit svårt att generalisera deras betydelse på alla marknader. I flera städer där man prövat dem har de haft problem att få fotfäste, och när attraktiviteten i deras kärnområden har kommit tillbaka har de haft svårt att konkurrera med finansiellt starka aktörer.

En grundläggande analys av byggemenskaper pekar tydligt mot att de fungerat bäst i områden som har ett svagt intresse för traditionella aktörer och där prisbilden alltså ligger strax under Tobins  $q = 1$ . (faktaruta). I sådana områden har byggemenskaperna kunnat bli den katalysator som

startat en förändringsprocess. Inflyttningen av yngre hushåll med goda inkomster har sedan höjt attraktiviteten och värdet i områdena, vilket sedan gjort en fortsatt positiv utveckling möjlig. I ett svenskt sammanhang är det av central betydelse att just dessa styrkor och egenskaper innebär att byggemenskaper skulle kunna få en viktig roll i socioekonomiskt svaga områden med betydande integrationsproblem eller i glesbygdsområden som har svårigheter att attrahera konventionella byggherrar.

## FRAMVÄXTEN AV EN NY BOSTADSPOLITIK OCH MARKNAD

Den tyska byggtakten blev av självklara skäl starkt uppdriven under årtiondena efter andra världskrigets slut. Det var år av återuppbyggnad, och stadsbyggnadsidealet var – precis som i Sverige – att bygga perifert, i utkanten av de gamla stadskärnorna. För att klara den mycket svåra situationen med stora krigsskador och mer än tio miljoner flyktingar som kom från de områden man tvingats frånträda eller lämna i Polen och Tjeckoslovakien. Den flyktingvågen följdes sedan av en kraftig flykt från DDR till förbundsrepubliken. Situationen ledde till stora stöd till en mycket hög byggtakt, med mellan 600 000 till 700 000 bostäder

som färdigställdes varje år under de tre första återuppbyggnadsdecennierna. Från toppåren under 1970-talet föll sedan byggtakten i Västtyskland med mer än hälften fram till början av 1990-talet, när trycket mot marknaderna åter började öka. Tübingen och Freiburg – som blev drivande för byggemenskapernas genomförande – var typiska för de expansiva städer som fanns i södra Tyskland, med växande universitet och yngre välutbildade befolkningar. De första stora efterkrigsgenerationerna var dessutom på väg in i den familjebildande trettioårsåldern.

Situationen i västra Tyskland var dessutom en del av den större förändring som dominerades av före detta DDR:s kollaps under 1989–1990. Den innebar både att stora delar av befolkningen sökte sig till de mer välbetalda arbetena och den högre standarden i väst, samtidigt som massiva statliga federala subventioner gick till återuppbyggnaden av den östra delen av landet. Det innebar också att subventioner till byggandet i den västra delen av landet kom att minska, precis i det läge som trycket mot bostadsmarknaderna åter började öka.

Trycket började dessutom växa i ett läge när hela den gamla bostadspolitikerna från återuppbyggnadsåren ifrågasattes. Efterkrigstidens tyska

hyreshusbestånd hade byggts upp med räntesubventioner och socialt anpassade hyror. Hyresnivåerna kom sedan efterhand att uppvisa stora skillnader mellan olika regioner och olika produktionsår, vilket gjorde att subventionerna blev slumpmässigt fördelade. Parallellt med den utvecklingen ökade också de skattemässiga stöden till egenägda byggnader. När sedan den egenägda delen av marknaden växte ökade valfriheten för starkare hushåll, vilket även fick segregationen att öka. Den slumpmässiga fördelningen av subventioner och fastlåsningen i de gamla bestånden påminner starkt om situationen i Sverige. En stor skillnad mellan de båda länderna är dock att både allmännyttans roll och hyresättningsystemet ifrågasattes på ett grundläggande sätt under 1980- och 1990-talen. Det rörde också vägen för genombrottet för en ny mer flexibel och klassiskt orienterad stadsplanering, där byggemenskaperna kom att fylla en oväntad roll.

I Tyskland var bakgrunden att det allmännyttiga bolag som dominerat efterkrigstidens byggande var det fackföreningsägda Neue Heimat. Bolaget hade under återuppbyggnaden växt rekordsnabbt, och var i början av 1970-talet Västeuropas största bostadsförvaltare, som ägde närmare 600 000 lägenheter. Men det var sub-

### Tobins Q

Formulerades 1966 som en definition på om hur företag värderades på börsen. Om till exempel ett investeringsbolags ingående delar sammanlagt hade ett värde 10 miljarder, och aktiemarknaden värderade bolaget till 10 miljarder blev värdet  $10/10=1$ , det vill säga marknaden värderade bolaget exakt till vad värdet skulle vara att återskapa det.

På samma sätt kan man värdera fastigheter. Om priset på begagnade småhus är 2 miljoner och det kostar 2 miljoner att bygga nytt blir värdet  $2/2=1$ . Om priset på begagnade småhus är 1,5 miljoner blir värdet  $1,5/2=0,75$  vilket skulle innebära att det aldrig skulle löna sig att bygga nytt. Att värdet på Tobins Q blir 1 eller åtminstone nära 1 blir alltså helt avgörande för om nybyggnation är omöjlig. Inte minst gäller det eftersom bankerna inte kan finansiera nyproduktion där värdet på lånet inte kan säkerställas av att fastigheten (panten) kan säljas på den existerande marknaden.

ventionerna till nyproduktionen som drev bolaget, som aldrig klarade att förändra sin roll från att vara nybyggare till att bli bostadsförvaltare. Hyrorna hölls av politiska skäl låga, och marginalerna minskade oavbrutet. När kombinationen av jättelika subventionerade hyreshusprojekt och ökat privat småhusbyggande i slutet av 1960-talet minskade pressen mot bostadsmarknaden riktades Neue Heimats intresse mot innerstadsmarknaderna, där man drev jättelika "saneringsprojekt" som bland annat syftade till att riva stora delar av Hamburgs innerstad för att uppföra "Alster City". Allmänt sett är likheterna med den svenska allmännyttans utveckling under samma tid mycket stora.

Expansionen blev under 1970-talet alltmer kapitalkrävande och under vintern 1982 avslöjades dessutom

omfattande korruptionshärvor i bolaget. Ledningen fick omedelbart lämna bolaget, och i det läget blev det också uppenbart att jättekoncernen befann sig i ett helt ohållbart ekonomiskt läge. Den alltmer utsatta positionen tvingade Neue Heimat till omfattande utförsäljningar, samtidigt som innerstadsrivningarna avbröts. I slutet av 1980-talet likviderades hela bolaget. Det innebar alltså att den aktör som under en lång tid varit drivande i den tyska bostadsutvecklingen och -politiken försvann från marknaden. Det hände alltså samtidigt som den östra delen av landet skulle återintegreras i den tyska marknadsekonomin.

Men Neue Heimats kollaps öppnade också för en reform av hyressättningsystemet. Det hade länge funnits en kritik mot den slumpmässighet som fanns i de gamla subventionerna, som

ledde till att hushåll med efterhand allt bättre ekonomi bodde i de äldre lägenheter som efterhand blev billigare. I stället utvecklades en politisk samsyn som mellan 1989–1994 ledde till en lagstiftning som väsentligt förändrade allmännyttans privilegierade roll. Samtidigt skärptes tillgången till statligt subventionerade hyreslägenheter genom tydligt formulerade inkomsterkrav (EOF einkommensorientierte Förderung). Förändringen innebar att köerna till sådana lägenheter begränsades – i motsats till i Sverige blev behov avgörande för tillgången i stället för längden på den tid man stått i kö. Det innebar naturligtvis både att köer kortades, men också att efterfrågan på alternativa boendemöjligheter bland hushåll med normala inkomster ökade. Lagförändringarna som öppnade för en tydlig social housing modell i Tyskland genomfördes mellan 1989–1994.

## FRAMVÄXTEN AV ETT NYTT PARADIGM

Parallellt med att Neue Heimat kollapsade och hyressättningssystemet reformerades förändrades också synen på innerstäderna. Under 1970- och 80-talet blev den på ett tydligt sätt mer positiv, och den formulerades dessutom i hög grad av alternativa politiska rörelser som ifrågasatte den

storskalighet som drevs av bolag som Neue Heimat. Parallellt med bolagets kollaps blev därför utvecklingen av de dittills eftersatta stadskärnorna och innerstadsnära områden en absolut prioritet för den tyska planeringen. Det var också en tendens som fick större prioritet när tempot i den industriella, infrastrukturella och militära struktururomvandlingen ökade under 1900-talets sista decennier.

Kritiken mot det tidigare byggnad riktades i hög grad mot storskaligheten i många av bostadsområdena. Det hade skapat arkitektonisk monoton som i sig lett till en utflyttning från de områden som också byggts med socialt anpassade hyror. Segregationen och de växande sociala problemen fanns alltså inbyggda i både hyres- och prissystemen och i själva det sätt som områdena planerats och byggts. Likheterna med den situation som rådde och råder med de svenska allmännyttigt byggda lägenheterna från samma tidsperiod är alltså snarast identiska. Även dessa uppvisar exakt samma splittrade hyressituation som gör subventioner slumpmässiga, tillsammans med monotont byggda segregerade bostadsområden. En annan likhet med situationen i Sverige var därför den starka slagsidan mot att bygga i nya stadsdelar i perifera lägen som sedan följdes av större småhusområden ännu

längre utanför de traditionella stadsområdena ledde till en växande stadut-spridning och ett ökat bilberoende.

Det blev till sist 1990-talets öppnare marknader som skapade möjligheterna till en vitalisering av de eftersatta innerstäderna. Globaliseringen och det kalla krigets slut innebar att äldre industriområden, hamnar, rangerbangårdar och militära kaserner i centrala lägen lämnades öde. Det öppnade för ett snabbt och innovativt handlande stadsbyggnadsmässigt, för att inte riskera att de inre delarna av städerna skulle bli ännu mer oattraktiva och domineras av ruiner. De områden som nyutvecklades i både Freiburg och Tübingen var i samtliga fall av den karaktären. I Hamburg som blev det nordtyska centrumet för byggemenskaper fanns mängder av hus och utvecklade tomter som köpts in av Neue Heimat men som sedan fortsatt att förfalla i den utdragna kollapsen. Eftersom innerstäderna då var så svaga och flyttningarna i årtionden hade gått till stadsområdenas periferi fanns det ingen självklar marknad för hur utvecklingen av dessa stadsnära områden skulle fortsätta. Däremot blev fältet för experiment och diversifierad utveckling mycket stort. Därför kom de nya områden som planerades i både Freiburg och Tübingen i början av 1990-talet att få en helt annorlunda

inriktning. Man gick bort från den modernistiska planeringen med gles bebyggelse och stora öppna ytor, och planerade i stället med den klassiska europeiska kvartersstaden som ideal.

Trots att den tyska kritiken mot prissättningen och planeringen var omfattande var den egentligen inte strukturerad till en helhet. Det innebär att det inte fanns några ”färdiga lösningar” när omstruktureringen tog fart, vilket skapade ett stort utrymme för experiment och innovationer i den förändrade marknad som växte fram. Genom att införa ett nytt hyressättningssystem förändrades hela efterfrågebilden samtidigt som man planerade större bostadsområden vilket ökade utbudet. Utan att man förutsåg det öppnade det ett fält för nya efterfrågeformer. Det nya hyressättningssystemet genomfördes i olika takt i delstaterna, där Baden Württemberg blev den allra första att fasa in reformerna.

## ETT FÄLT FÖR EXPERIMENT

Att Baden Württemberg blev föregångare berodde på att befolkningstillväxten och därmed bostadsefterfrågan var störst i den södra delen av landet. De två expansiva universitetsstäderna Freiburg och Tübingen blev därför en betydelsefull del av utvecklingen under 1990-talet. Det expansiva Freiburg hade redan i slutet av 1980-talet

börjat planera för bostäder i ett område som tidigare varit platsen för stadens reningsverk. Rieselfelde initierades 1990 och var tänkt att dimensioneras för 4500 lägenheter med 12 000 invånare. När planerna startade var det det största enskilda bostadsområde som påbörjats i Tyskland på ett decennium. Men kritiken mot den storskaliga planeringen hade gjort att utbyggnaden av Rieselfelde var planerad att pågå under en lång tid, och dessutom ske med en återgång mot sammanhållna kvarter med mindre tomter. Syftet var både att komma bort från den monotona modernistiska punkthusbyggheten, och att dessutom uppnå en arkitektonisk variation genom att ge utrymme för fler byggherrar.

Men när Rieselfelde skulle börja byggas var det uppenbart att villkoren på bostadsmarknaden förändrats på ett grundläggande och helt oförutsett sätt. Det var den sammantagna effekten av att allmännyttans privilegierade ställning eliminerades, tillsammans med det förändrade prissystemet och ett nytt klassiskt orienterat planeringssystemet som skapade helt oförutsedda problem. Rieselfelde hade planerats för cirka 50 procent offentligt finansierade och socialt subventionerade bostäder, tillsammans med 25 procent fritt finansierade fria hyresrätter och 25 procent egenägda lägenhe-

ter. Men utvecklingen blev snabbt helt annorlunda mot det man planerat. Det nya området betraktades som mindre attraktivt eftersom det låg i utkanten av stadskärnan, samtidigt som traktens traditionella privata byggherrar ansåg att de små exploateringsenheterna försvagade projektens ekonomi. Situationen förvärrades dessutom av att det nya sättet att fördela subventionerade hyresrätter slog igenom, vilket gjorde att de första delarna av Rieselfelde snabbt höll på att utveckla en problematisk social situation.

Bristen på traditionella privata intressenter och en fördelning som effektivt gjorde att hyresrätterna verkligen gick till hushåll resurssvaga hushåll med låga inkomster gjorde att området höll på att utveckla en social stigmatisering. Byggemenskaper hade från början inte avsetts som en del av områdets utveckling, men i den nya situationen blev de i stället en helt dominerande del av fortsättningen. Det hade tidigare funnits enstaka exempel på byggemenskaper i området vilket förklarar att det överhuvudtaget fanns kunskap om själva formen, och från och med 1995 inleddes därför en mycket dynamisk period för utvecklingen av dem i Baden-Württemberg.

Byggemenskaper kom in som en experimentell del i området, närmast som ett försök att rädda det fortsatta

På denna bild och nästa från Französisches Viertel i Tübingen som hör till de allra första och mest välkända stadsdelar som domineras av byggemenskaper. Matthias Gütshow beskrev för mig hur området växte fram i en improviserad och innovativ process mellan de nybildade gemenskaperna och stadsförvaltningen, ledd av Andreas Feldtkeller.











9

**Figur 2. Fördelning av lägenheter efter upplåtelseform i Rieselfeld**

	<b>Planerat</b>	<b>Genomfört</b>
<b>Allmännyttan HR</b>	50%	10-15%
<b>Privata HR</b>	25-30%	15-20%
<b>Bostadsrätter</b>	20-25%	70-75%

Källa: Hannes Müller Baugemeinschaften als städtebauliches  
entwicklungsinstrument, s 95 (Wiesbaden 2015)

byggandet. Det som fanns i Freiburg var uppenbart rätt förutsättningar, i form av en ung välutbildad befolkning, där det inte minst fanns arkitekter med kunskaper om både planering och produktion. Det var dessutom precis en sådan yngre krets av bostadskonsumenter som inte kvalificerade sig till de nya inkomstbaserade hyresystemen, och där byggemenskaperna i stället erbjöd en alternativ väg in på marknaden. När sedan de första gemenskaperna blev framgångsrika växte sedan antalet aktörer snabbt. På figur 2 syns hur dessa faktorer sedan kom att helt förändra områdets sammansättning, och göra det till ett av de fyra projekt i Freiburg och Tübingen som ända sedan dess påverkat den europeiska bostadsmarknaden. Den egenägda lägenhetsdelen kom alltså att förskjutas från 25 till 75 procent, och bland de som producerade dessa fritt finansierade bostäder blev byg-

gemenskaperna den helt dominerade formen.

Både Tübingen och Freiburg hade också en särskild situation i omstruktureringen av försvarssektorn under 1990-talet därför att de varit stora förläggningssorter för den franska armén ända sedan den tyska kapitulationen 1945. Även efter att ockupationen avslutats 1955 behöll de fyra segrarmakterna en militär närvaro i sina respektive ockupationszoner, och de franska trupperna var bland annat stationerade i dessa båda städer. Det innebar att nya möjligheter till stadsbyggande öppnade sig i centrala lägen när stora områden som tidigare använts som kaserner och övningsområden lämnades. Möjligheten att exploatera i stora stycken öppnade också för att använda instrumentet Städtebauliche Entwicklungsmassnahme (SEM), som innebär att större områden kan planläggas utan att markägare deltar i processen.

När planläggningen är klar måste sedan de markägare som inte delta betala mellanskillnaden i eventuellt ökade markvärden om de väljer att delta i den fortsatta utvecklingen. Det innebär att kommunen står för ett risktagande, eftersom det inte är säkert att planläggningen ökar värdena lika mycket som de resurser som lagts ned. Men samtidigt innebär det att det finns en möjlighet att komma runt de besvärliga ägandeförhållanden som ofta karakteriserar centrala områden. Framför allt blir det tyska planinstrumentet ett sätt att starta en vitalisering eller ny utvecklingsprocess i ett tidigare svagt utvecklat eller eftersatt område. Det stora grepp som helhetsplaneringen och användandet av SEM innebar var att de kommunala förvaltningarna tog ett grepp som innebar att man gick in i en aktiv Public Private Partnership utveckling, genom att starta en stadsplaneringsmodell som i hög grad gick tillbaka till den europeiska stadens mest dynamiska och framgångsrika tid före första världskriget.

I Tübingen var det stadsplaneringschefen Andreas Feldtkeller som ledde planarbetet. Feldtkeller är en uttalad anhängare av Jane Jacobs teorier om tätheten och blandningens betydelse, och det var de tankarna som blev ledande vid utvecklingen av de garnisonsområden som de fran-

ska militärerna lämnade. Feldtkeller skrev senare om de tankar som vägledde arbetet: "Två ämnen måste definieras tydligt i stadsbyggnad: vad är det sociala målet med stadsdelar som blandar olika typer av människor, boenden och arbeten? Och hur skall sådana områden förhålla sig till de som är funktionellt zonerade för bara en verksamhet? Jane Jacobs var tydlig när hon skrev om de här förhållandena: enligt henne var det skillnaden mellan olika delar av städerna som definierade deras styrkor. Det gav olika specialiteter som kunde utvecklas i städerna och deras regioner, och det är det som gör det möjligt för människor från olika bakgrunder och med olika kunskaper att mötas".

Men de Jacobs-influerade tankarna om blandning, klassisk stenstad och mindre byggherrar innebar inte bara att tätheten gjordes hög och att kvarteren delades i små enheter för att öka variationen. Som Feldtkeller senare har betonat betydde det också att man ökade utrymmet för tillfälligheter, för precis som i Freiburg gjorde den klassiskt orienterade planeringen med mindre tomter att större byggföretags intresse för projektet försvagades. Särskilt i inledningen av planeringen av Französische viertel och Lottoareal blev det förhållandet dominerande, och det ledde även i Tübingen till att

Byggemenskaper fick en mycket stor roll. I själva planprocessen var det helt oförutsett, men när byggemenskaperna skapades fanns flexibiliteten att låta den nya institutionella formen växa på ett sådant sätt att den blev en dominerande del av utvecklingen. I Tübingen möttes den kommunala förvaltningen och små mindre gemensamt drivna byggemenskaper i ett ovanligt småskaligt och dynamiskt PPP projekt.

Ett problem som fanns i inledningen av gemenskapernas tillväxtfas gällde både rättsform och finansiering. Den naturliga formen för att genomföra byggprojekten blev Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), som är ett civilrättsligt partnerskap mellan deltagarna under byggfasen. Vid färdigställandet övergår BgR sedan till ett WEG (Wohneigentümergeinschaft) som är helt jämförbart med en svensk bostadsrättsförening, och där delägarna alltså helt fritt kan sälja sina bostäder på en fungerande marknad. Bankernas inledande tveksamhet för att finansiera Byggemenskaperna minskade mycket snabbt när de första byggerna i Freiburg visade sig framgångsrika. Samtidigt skapades också ett utrymme för en erfarenhetsuppbyggnad och professionalisering av projektledning för byggemenskaperna.

Den utveckling som skedde i Tyskland mellan 1990-2010 är ett exempel på hur externt tryck skapar förutsättningar för förändring och rörliga strukturer. Under 1980-talet mötte man den vanliga kritiken mot en illa fungerande bostadsmarknad, där det allmännyttiga företagandet visade sig oförmöget att fungera. I början av 1990-talet följde sedan återföreningen, vilket inleddes med en period av stora subventioner för återuppbyggnaden av de nya delstaterna. Det gjorde att de äldre delstaterna i västra Tyskland var tvungna att förlita sig på oprövade lösningar, eftersom subventioner inte var tillgängliga där i samma utsträckning som tidigare. Skulle de västtyska städerna få tillbaka sin livskraft krävdes det verkligt innovativa lösningar.

Det underlättades av att det tyska federala systemet bygger på subsidiaritet, vilket gör att kommunerna och delstaterna har stor lokal självständighet. I och med reformerna av prissystemet, förändringen av allmännyttans roll och nödvändigheten av att inordna det före detta DDR i förbundsrepubliken från och med 1990 ökade utrymmet för lokala initiativ ännu mer. Eftersom utvecklingsförutsättningarna såg helt annorlunda ut i olika delar av landet innebar det att de institutionella innovationerna också varierade starkt. I Tübingen och Freiburg använde man

de medel som fanns för att möjliggöra en stark expansion, medan de efterhand förvärrade problemen i det före detta DDR öppnade dörren för nya instrument som ISEK, som hade exakt samma mål med att återskapa den traditionella stadens attraktionskraft och stoppa den pågående urbana fragmenteringen.

Den tyska planeringen har gått tillbaka till att återskapa det klassiska ”europeiska stadsrummet”. Det innebär att man planerar i kvarter, och att dessa kvarter på planeringsstadiet bryts ned i mindre delar. Det skapar sedan en stadsbyggnadsmässig täthet som gör det möjligt att upprätthålla verksamheter i bottenvåningarna, tillsammans med en gestaltningsmässig variation, eftersom man får en mängd olika byggherrar. Det innebär att småskalighet byggs in redan i stadsplaneringen, för som det visade sig för Tübingen och Freiburg redan på 1990-talet var det här inte ett mönster som inledningsvis var attraktivt för större byggherrar.

Både återgången mot en mer klassisk stadsplanering och utvecklingen av ISEK, som varit viktigt för att skapa varierade lösningar för olika delar av stadsrummen har varit lyckade för att skapa värdeskapande processer (Aufwertung). Trots det har uppmärksamheten för dessa innovativa sätt

att förhålla sig till stadsbyggnad varit liten i Sverige. Vårt kvarhängande vid modernismen och i vissa delar idealiserande av det så kallade miljonprogrammet är det som sannolikt orsakat detta ointresse. Det framstår i ljuset av hur lyckat det tyska byggandet varit finns som synnerligen olyckligt.

Tillsammans utgör de erfarenheter och innovationer som utvecklades på stadsbyggnadsområdet i Tyskland under 1990- och 2000-talen en helhet som med fördel även kan användas i Sverige. Även här har olika delar av landet konfronterats med starkt varierande möjligheter efter det att de stora ekonomiska reformerna genomfördes i början av 1990-talet. Men trots att glesbygden och de större städerna konfronterats med helt olika verkligheter har samma plansystem och med det samma finansieringssystem tillämpats över hela landet. Utrymmet för lokal variation i tillämpningarna av plansystemet har snarare minskat, vilket gör att kommunala politiker blockerats i sina försök att bryta den stagnation som kommit att prägla landets två stora problemområden – glesbygden och miljonprogramsområdena.

Som en jämförelse förändrades det svenska stadsbyggnads- och stadsplaneringsmönstret under 1990-talet på ett exakt samtidigt på motsatt sätt. I och med det större marknadsinflytande

som slog igenom krävdes att projekten nådde upp till det så kallade Tobins Q, vilket den svenska planeringen inte var anpassad för. I Sverige delades med det planeringen i två delar: en översiktsplanering som framför allt fick betydelse för att orientera kommunen mot de nationella intressena, vilket ställdes mot en detaljplaneplanering som endast kunde genomföras i områden som överskred Tobins Q. Eftersom någon kunskap om marknadens tillstånd aldrig fått betydelse för de kommunala förvaltningarnas sätt att arbeta, blev det i stället i praktiken enskilda större företag som köpte större markområden och som sedan drev planlägningsarbetet genom att aktivt presentera projekt för politiker och söka plantillstånd. Kommunerna har sedan i de flesta fall haft ett planproduktionsmonopol, vilket skapat detaljplaneköer, varefter detaljplanerna när de varit färdiga både kunnat prövas enligt den ordning som gäller för PBL och enligt den ordning som finns för riksintressena i översiktsplanen.

I praktiken gör det att det svenska plansystemet blivit mycket mindre

anpassat till både mindre byggherrar och alternativa aktörer som byggemaskiner. För att kunna driva den typen av diversifierade utvecklingsförlopp framstår det tyska systemet som betydligt mer användbart. Det skulle i sin tur sedan också kunna skapa en större konkurrens bland entreprenörer och utförare av olika tjänster. När man ser på skillnaderna mellan de tyska och svenska branscherna blir det uppenbart vilket vägval man stod inför i mitten av 1990-talet och den avgörande betydelse de valen fick. I Sverige genomfördes en omfattande marknadsreform av finansieringen, men både hyressättnings- och plansystemen lämnades orörda. Problemen i plansystemet kom sedan att förvärras av att en ny plan- och bygglag tillsammans med den riksövergripande naturresurslagen antagits bara några år tidigare. De oklarheter som de båda lagsystemen skulle skapa var därmed i princip både oprövade och okända. Utvecklingen av branschen kom därför sedan att drivas av de aktörer som hade störst kapitalresurser för att klara dessa hinder.



## SLUTNOTER TILL TYSKLAND

Grundmaterialet för texten om Tyskland kommer främst från Hannes Müller "Baugemeinschaften als städtebuliche entwicklungsinstrument" (Wiesbaden 2015), Gudren Schuster (red) "Go south: das Tübinger Modell", Gerd Kuhn/Tilman Harlander "Baugemeinschaften in Südwesten Deutschlands" (Paderborn 2010), Stefan Krämer/Gerd Kuhn "Städte und Baugemeinschaften" (Ludwigsburg 2009), "Baugemeinschaft in neuen stadtquartieren" (Stuttgart 2014), Andreas Kunz (red) "Die Akte Neue Heimat" (2 band) (Frankfurt 2003), Kerstin Keil "Die soziale mietwohnungsbau" (Frankfurt 1996), Burkhard Pahnke "Einkommensorientierte förderung des sozialen Mietwohnungsbaus" (Frankfurt 1998).



## Holland

Den holländska erfarenheterna bekräftar i hög grad de tyska. Utvecklingen av Amstel lofts hör till de intressantaste av dessa, både för att beskriva de möjligheter som skapas av byggemskaper, men också de begränsningar som finns i formen. Amstel lofts är belägna i Amstelkwartier som idag är ett av Amsterdams absolut mest populära och högst prissatta områden. Overamstel var fram till 1970-talet ett av stadens tyngre industridistrikt, där bland annat ett av gasverksområdena var belägna. I takt med den normala förändringen av infrastrukturen och internationaliseringen av industrin försvagades och försvann dessa funktioner. På 1980-talet hade det karaktären av att vara ett "industriellt spöklandskap".

Parallellt med avindustrialiseringen satte en social och ekonomisk omvandling av Amsterdams traditionella innerstad fart under 1960- och 1970-talen. En hyresreglering hade införts vid krigsutbrottet 1939, och i spåren av det startade det vanliga förfallet och befolkningsminskningen. Det gjorde både squatterverksamhet och ombildningar till ägda lägenheter allt populärare under 1960- och 70-talen. Den ökade attraktiviteten ledde till systematiska ombildningar från kontor eller hyresreglerade bostäder under 1980- och 1990-talen. Därmed började befolkningen i Amsterdams traditionella kärna åter att växa snabbt, vilket innebar att planeringen av gamla industridistrikt satte fart.

Planerna för Overamstel presenterades 2005, och den del där Amstelkwartier lofts är belägen var verkligen den allra första biten som skulle byggas. Det innebär att det som idag är det allra bästa strandläget i ett av Amsterdams allra populäraste stadsdelar på den tiden låg i utkanten på ett avrivet och oordnat industriområde. Intresset för tomterna fanns ändå, men när sedan den stora kapitalmarknadskrisen slog till 2009-2010 var det kommersiella intresset för området försvunnet. För att pröva att starta byggandet blev byggemenaksp en väg runt, och på ett möte vid ett café etablerades den första gemenskapen. Markpriset var då utomordentligt lågt, och genom att den ansvarige arkitekten/projektledningen förhöll sig flexibelt till planen fick deltagarna lägenheter som idag bara kan beskrivas som rena fantasier. Lägenhetshöjderna går i flera fall upp mot 6 meter och vyerna över Amstel är magnifika. De totala kostnaderna hamnade på cirka 3000 euro/m<sup>2</sup>, och värdet ligger idag på cirka det fyra- eller femdubbla.

Utvecklingen förklarar också varför byggemskaper blivit mycket sällsynta och förändrats i Amsterdam.

Populariteten och därmed konkurrensen har gjort värdet på marken i Amstelkwartier stigit från mindre än 1000 till 5000 euro/m<sup>2</sup>. Byggemskaper har -precis som i tyska städer- inga möjligheter att konkurrera vid den typen av nivåer. Marken delas då precis som i tyska städer i två delar, där den privat ägda kommer att exploateras på ett helt traditionellt sätt, medan den kommunalt ägda blir en del av stadens sociala bostadssektor och fördelningsambitioner. Byggemskaperna finns därför precis som i Hamburg kvar, men fördelningen av dem blir en kommunalt avgjord fråga, och eftersom efterfrågan

är större än tillgången kommer sedan fördelningen att bestämmas av den kommunala byråkratin enligt olika politiskt bestämda kriterier. Eftersom det man fördelar har ett stort värde begränsas sedan möjligheterna för de enskilda boende i byggemenskapen att sälja sina lägenheter. Systemet påminner om kooperativa hyresrätter i Sverige eller den fördelning av socialt prissatta lägenheter som finns i Wien.

Den långa beskrivningen förklarar byggemenskapernas urprung, möjligheter och begränsningar. Ursprunget från 1970- och 1980-talets squatter eller ombildningsverksamheter i storstäder är uppenbart, och därför är det också logiskt att de tidigt blev verksamma i större städer. Men när priserna i dessa stiger begränsas deras roll, på samma sätt som även konverteringar av hyresfastigheter blir svårare. När de finns kvar blir de en del av en social bostadspolitik som är omöjlig i Sverige eftersom begreppet social housing och en sådan sektor inte existerar. Orsakerna till att de förändringarna inte skett i Sverige spelar mindre roll, det viktiga är att den begränsas redan av detta.

Den förändringen har dock varit mycket snabb. Stadsdelen växer dessutom i hög takt och håller i den processen på att bli en brygga mellan Amsterdams innerstad och de områden som byggdes under den hårdast reglerade och modernistiska perioden av holländsk bostadspolitik under 1960- och början av 1970-talet. I de modernistiska delarna framstår Bijlmermeer som ett närmast idealiskt exempel på en Aufwertung-process. Området byggdes mellan 1966-1970 och avsågs få virka 40 000 invånare. Det lämnades nästan omedelbart av de första inflyttarna när den holländska villamarknaden växte under 1970-talet. Efter det följde en lång period när området fick en ekonomiskt och socialt allt svagare befolkning. I början av 1990-talet togs beslutet att riva stora delar av den modernistiska bebyggelsen och ersätta den med egenägda radhus. Området är idag väl fungerande och stabiliserat.

*Inledande bilden för avsnittet kommer från Amstellofts i Amstelkwartier, som är ett säreget och spännande hus. Arkitekturen är tänkt att spegla den äldre karaktären i området, med lagerbyggnader, industrier och kyrkbyggnader. Bilden på nästa uppslag kommer från Lanxmeer, en bostadsrättsförening som utvecklats av en byggemenskap i Culemborg i Holland. De 240 bostäderna byggdes i etapper mellan 1994 och 2009. Storleken på det organiskt framvuxna projektet har gjort det till en egen mindre stadsdel i Culemborg. Tack vare att den är byggd i ett poldersystem är också närheten till vatten påtaglig i stora delar av området. Närheten och pendlingsmöjligheterna till Amsterdam och Utrecht är självklara delar för områdets attraktivitet.*









På pendelavstånd till Berlin finns ett flertal byggemskaper som etablerat sig i äldre mangårdsbyggnader med tillhörande ekonomi- och industribyggnader. Här intill syns en del av Gut Stolzenhagen.



Utvecklingen i den svenska bostadssektorn var alltså på många sätt parallell med den västtyska. Under de första årtionedena efter kriget dominerades utvecklingen av hyresregleringen och den svaga rörlighet i beståndet och de enorma efterfrågeöverskott som den skapade. Det löstes genom en kapitalmarknadsreglering som skapade ett mycket stora modernistiska och enklavliknande stadsdelar på allt längre avstånd från stadskärnorna. Det följdes sedan av en partiell avreglering av villa- och bostadsrättsmarknaden 1968–1969, vilket sedan följdes av en period av starkt subventionerat småhusbyggande i ännu mer fjärran belägna förorter.

Regleringarna och kvoterna slog på mycket olikartade sätt i olika delar av landet. Innerstäderna var under nästan hela den här perioden starkt eftersatta, när hyresregleringen gjorde det olönsamt att investera i äldre byggnader. Gles- och bruksbygderna befann sig länge i en ekonomiskt expansiv situation, när äldre industrier gynnades av den starka expansion som karaktäriserade det europeiska 1950- och 60-talen. Det statliga kvotsystemet för att fördela bostadsbyggandet över landet blev dessutom ett regionalpolitiskt

instrument, vilket ledde till en proportionellt sett hög bostadsproduktion i landets glesare delar.

De stora subventionerna och den i hög grad slumpvis sammansatta produktionen ledde under 1980- och början av 1990-talet till att ett mycket starkt reformtryck åter byggdes upp. Under 1993–1994 ledde det till en total avsubventionering av bostadsproduktionen. Till skillnad mot Västtyskland genomfördes dock inga flankerande reformer av vare sig hyressättningen, allmännyttans roll eller plansystemet. Det har sedan skapat rader av problem, som nu tre decennier senare gör att produktionen åter faller och att krystecknen i bostadssektorn är starkare än på länge.

I mycket hög grad beror problemen på att avsubventioneringen utlöste en spontan marknadsbildningsprocess som sedan aldrig fullföljts. Vissa delar av det existerande beståndet visade sig vara extremt konkurrenskraftigt, medan andra delar förlorade attraktionskraft. De tydligaste förlorarna i processen var uppenbart glesbygden och de stora modernistiska ”miljonprogramsområdena”. Det som startade under andra halvan av 1990-talet var en sedan länge nedfryst

prisbildningsprocess, som ända fram till dess inte hade kunnat fungera på grund av subventionerna. När den sedan skulle starta blev både det äldre prissystemet och plansystemet hinder för att utveckla prismekanismen i många områden.

Den process som i Tyskland gått under namnet Aufwertung har i Sverige bara fungerat i en helt spontan marknadsekonomisk process i de större städerna. I övrigt har den antingen varit helt frånvarande hos oss, eller misslyckats när man försökt använda den. Det är framför allt i bruks- och glesbygden och i miljonprogramsområdena som det hänt, och det är där som den tyska användningen av både Jane Jacobs-inspirerad planering och byggemaskiner skulle kunna fungera som liknande katalysatorer som de gjort i Tyskland.

## AVSUBVENTIONERINGEN OCH VÄRDEBILDANDE PROCESSER I SVERIGE

Avsubventioneringen av bostadsfinansieringen var en del av de mycket omfattande svenska reformer som genomfördes under första halvan av 1990-talet, och som tillsammans fick resultatet att landet gick in i en period av stark strukturomvandling. Karaktäristiska delar av förändringen har varit att nya branscher växt fram tillsam-

mans med en ökning av utbildnings- och servicesektorerna. Ett annat tydligt drag är att utvecklingen varit regionalt snedfördelad. Mindre uppmärksammat har varit att den snedfördelningen i hög grad följer effekterna av den gamla reglerade bostadspolitik. Aufwertungsprocesser har varit centrala i sammanhanget: Ett tydligt drag har varit att de delar av landet som haft ett stort bestånd av bostäder från den reglerade tiden mellan 1950–1980 har utvecklats svagt. Det gäller både gles- och bruksbygderna, tillsammans med de så kallade miljonprogramsområdena. Därför borde det främst vara angeläget att pröva annorlunda grepp av den typ som utvecklades i södra Tyskland i sådana delar av landet – inte minst för att erfarenheten där säger att det var just tack vare det osäkra marknadstillstånd som de nya greppen var möjliga.

Den omedelbara effekten av reformen i början av 1990-talet blev att bostadsproduktionen föll med cirka 90 procent, vilket sedan följdes av en snabb återhämtning i landets större innerstäder. Embryot till utvecklingen fanns redan i de första liberaliserande reformer som genomförts av villa- och bostadsrättsmarknaderna 1968–1969. Villamarknaden hade ju verkligen blivit fri efter det, även om den var starkt påverkade av de omfattande subven-

tionerna. För bostadsrätterna var bilden mer komplicerad, men just de motsättningarna utlöste också rörelser som är i det närmaste identiska med hyresgästers försök att ta över flerfamiljshus i större tyska städer.

I Sverige kombinerades de generella byggsubventionerna efter 1975 med ett lika omfattande stöd till storskaliga ombyggnader av det gamla fastighetsbeståndet i landets innerstäder. Moderniseringarna av det hårt nedslitna beståndet inriktades på att eliminera mindre lägenheter, samtidigt som de nya bruksvärdeshyrorna ofta var 300–500 procent högre än de gamla nivåerna. Drivande i utvecklingen var landets allmännyttiga företag som gynnades både av extra billiga statliga lån och kommunal förköpsrätt. Det skapade en motreaktion bland hyresgäster, som i växande grad bildade bostadsrättsföreningar med målet att köpa loss sina egna hus. Formen motarbetades inledningsvis av framför allt den politiskt väl förankrade allmännyttan. Upprepade statliga utredningar initierades sedan under 1980-talet med syfte att begränsa ombildningarna, vilket gjorde den kooperativa formen till en stridsfråga mellan de båda politiska blocken. Materialet som finns i utredningarna visar också på det engagemang som fanns i de nybildade bostadsrättsför-

eningarna, som sedan kom att utgöra en av de starkaste rörelser baserade på både individuell och gemensam kraft som växt fram i Sverige efter andra världskriget. Rörelsen var kooperativ och spontan, och i början av 1990-talet hade mer än 10 000 lägenheter köpts av hyresgästskontrollerade bostadsrättsföreningar.

Avsubventioneringen 1993–1994 ökade på ett tydligt sätt bostadsrättsföreningarnas fördelar. När subventionerna var borta blev moderniseringar för traditionell hyresrättsdrift till reglerade bruksvärdeshyror ekonomiskt olönsamma, vilket gjorde att framför allt privata fastighetsägare sålde till bostadsrättsföreningar. Det innebar att hyresreglerade fastigheter i stor omfattning ombildades till fritt prissatta bostadsrätter, vilket gjorde investeringar i underhåll och utveckling av fastigheter möjliga. I hög grad gjorde det avsubventioneringen till en frihetsreform, som innebar genombrottet för de spontant bildade bostadsrättsföreningarna. Det utlöste i nästa steg en enorm småskalig energi som återskapade de förfallna innerstäderna, när marknaderna tillfördes energi från vågen av ombildningar till bostadsrätter i det befintliga beståndet i storstäderna. Till större delen dominerades den av att privata ägare sålde till de äldre hyresgästerna. Ett

mått på dynamiken i utvecklingen är antalet nytillkomna lägenheter genom ombyggnation i Stockholm och Göteborg mellan 1970–2023. Som ses av figur 3 förändrades den bilden fullständigt när de fritt prissatta och avsubventionerade bostadsrätterna fick sitt genombrott i mitten av 1990-talet. Mycket stora delar av dessa ombyggda nytillkomna lägenheter byggdes också genom bostadsrättsföreningarnas egna initiativ. I allt väsentligt fungerade dessa föreningar som byggemensskaper.

Precis som i Tyskland handlade det om en process där enskilt skapade föreningar i ett svagt marknadsläge initierade en process där man skapade helt nya värden som sedan gjorde en omfattande nyproduktion av traditionella byggherrar möjlig. De nybildade bostadsrättsföreningarna blev en drivande kraft i den upprustning som snabbt gjorde innerstäderna attraktiva och snabbväxande. Priserna på de ombildade bostadsrätterna steg mycket snabbare än priserna på småhus, vilket också ledde till en markant ökning av nyproduktionen av flerfamiljshus i landets större städer. Utvecklingen ledde till en enorm värdetillväxt och kapitalbildning, samtidigt som en ny stark medelklass växte fram. Kraften i utvecklingen ledde mellan 1995–2010 till att de inre städerna växte rekord-

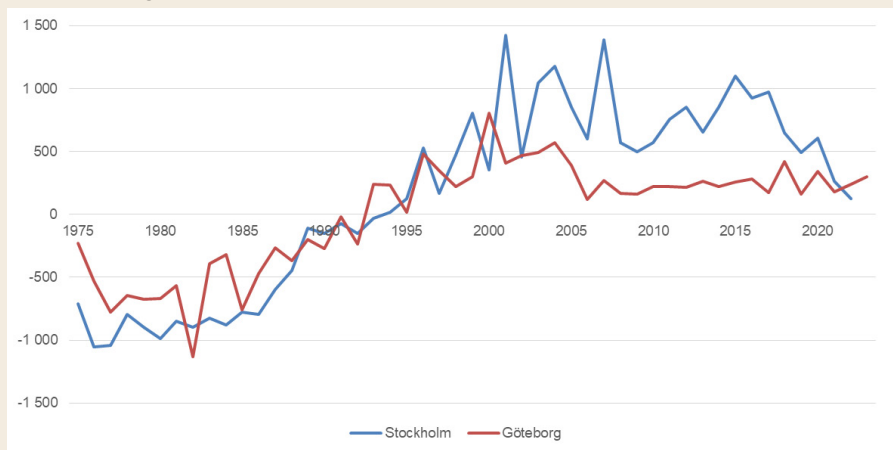
snabbt. Det är ingen överdrift att säga att återhämtningen i ekonomin drevs av de återskapade städerna.

## AVSUBVENTIONERINGEN OCH NEGATIVA VÄRDEPROCESSER

Någon motsvarande spontan och marknadsledd utvecklingsväg existerade inte i glesbygden. Där ledde i stället den överproduktion av bostäder som pågått under minst fyra decennier till att ett mycket starkt utbudstryck av bostäder uppstod i de mindre kommunerna efter avsubventioneringen. De relativa skillnaderna i prisutveckling mellan olika kommuner hade länge varit liten, men den ökade efter 1993–1994 på ett drastiskt sätt (figur 1).

Ett stort problem är att samtliga delar av efterkrigstidens reglerade och kvoterade samhällsbyggande påverkade småkommunernas attraktivitet negativt. I den första fasen under 1950- och 1960-talen dominerades byggandet av subventionerade trevåningshus, som anlades i de gamla kärnorna eller direkt på kanten av den. I dag är dessa bostäder omoderna och oattraktiva. I nästa fas under 1970- och 1980-talen genomfördes sedan en massiv subventionering av gruppbyggda småhus, vilket gjorde att en stor del av befolkningen med bra inkomster flyttade till villor på ett längre avstånd från centrumen. Parallellt med det flyttade

**Figur 3. Tillskott eller minskning av lägenheter efter ombyggnad i Stockholm och Göteborg 1975-2023**



Källa: Statistisk Årsbok för Stockholm, Statistisk Årsbok för Göteborg samt statistiskdatabasen för Göteborg

I figuren syns tydligt hur de äldre subventionerna snedvred stadsutvecklingen i centrala städer genom att faktiskt minska antalet lägenheter. När avsubventioneringen tydliggjorde de värden som fanns förändrades bilden dramatiskt. De nybildade bostadsrättsföreningarna var inledningsvis de viktigaste aktörerna i den förändringen.

samhällservicen mot livsmedelshallar och lågprisbutiker utanför centrum. Samtidigt gick näringslivet in i en kraftig omstruktureringsfas, när industrier, hamnar och bangårdar lämnades övergivna.

Följden av denna mer än ett halvsekel långa utveckling blev att de gamla stads- och bykärnorna utarmades. De har idag en social struktur med kommunernas lägsta inkomstnivåer, utbildningsnivåer och förvärvsfrekvenser. Ägandebilden är också ofta oklar, och i många fall saknar innehavarna resurser eller incitament att

på egen hand driva förändring. Den oklara lagstiftning som dominerar svensk planläggning underlättar inte på något sätt situationen, och investeringar framstår därför som osäkra och oattraktiva. För att förändring ska bli möjlig krävs att kommunerna tar tydliga helhetsgrepp över situationen.

Den långa prisfallet på bostäder innebär självklart också att priset på mark fallit. I de fall som sedan produktionskostnaden på nybyggda hus ligger över priserna på begagnade hus blir markpriset noll. Ett betydande problem är naturligtvis också att

Gut Stolzenhagen en äldre herrgård med ett stort antal tillhörande byggnader som tagits över av en byggemenskap, Godset finns inom hanterbar pendlingsavstånd till både Berlin och Greifswald som är en större universitetsstad. Byggnaderna har utvecklats med en kombination av fantasi och kompetens och resultatet kan bara beskrivas som mycket attraktivt. På det följande uppslaget ses Hof Prädikow, som har ett liknande ursprung. Där har den bostadsrättsförening som skapats av byggemenskapen idag cirka 60 medlemmar i nyskapade lägenheter.











finansieringen blir problematisk: bankerna kan inte låna ut pengar till nybyggen om det inte finns säkerhet att det går att realisera de pengar som finansierat bygget.

Trots det saknar situationen inte möjligheter. Även i glesbygden finns det mark som är mer eftertraktad än annan. Ofta handlar det om strandnära lägen, men där blir strandskydd nästan alltid ett problem. Ironiskt nog är problemet dessutom större i glesbygden, där det finns mindre av de stora industri- och hamnområden som kunnat exploateras i de större städerna. På samma sätt förhåller det sig i de mindre orternas kärnor, där det finns mycket litet av den attraktiva kvartersbebyggelse som gjorde aufwertungsprocesser relativt enkla och spontana i de större städerna. Precis som fallet var i Sydtyskland i början av 1990-talet kommer synnerligen aktiva och medvetna kommunala strategier att vara nödvändiga på de ställen man önskar förändring.

Ser man på karta 1 till 3 har förutsättningarna att genomföra sådana förändringar faktiskt utvecklats positivt under de senaste 10–15 åren i stora delar av den traditionella glesbygden. Från att priserna på begagnade villor legat på mindre än 50 procent av nyproduktionspriset har det rört sig mot 70–80 procent. Det innebär

alltså att man fortfarande inte nått den kritiska nivån 100, men eftersom nyproduktion alltid värdesätts högre än begagnat, kan man utgå från att en verklig kritisk nivå ligger i intervallet 75–85 procent. Men förutsättningarna för att bygga i sådana fall är inte självklara. Det är i så fall en nödvändighet att marken är noll-prissatt och att byggherren inte behöver finansiera detaljplanen. Dessutom behöver både själva projektet och läget för det framstå som attraktiva. Men även med de bästa tänkbara förutsättningar på plats kommer större traditionella byggföretag inte att vara intresserade av projekt av denna typ.

Det innebär att det är nödvändigt för kommuner att ta ledningen i omvandlingen genom att driva större planprocesser med lång genomförandetid, men också med ambitioner att attrahera yngre medvetna bostadsköpare. Den tyska Städtebauliche entwicklungs-massnahme (SEM) framstår som en tydlig möjlighet att använda även i mindre och mellanstora svenska kommuner. Allmänt sett är parallellerna med de situation som existerade i Tübingen och Freiburg vid mitten av 1990-talet tydliga. Där fanns då en situation där marknaden var osäker, vilket också samtidigt skapade ett utrymme för innovationer och experiment i både planering och genomför-

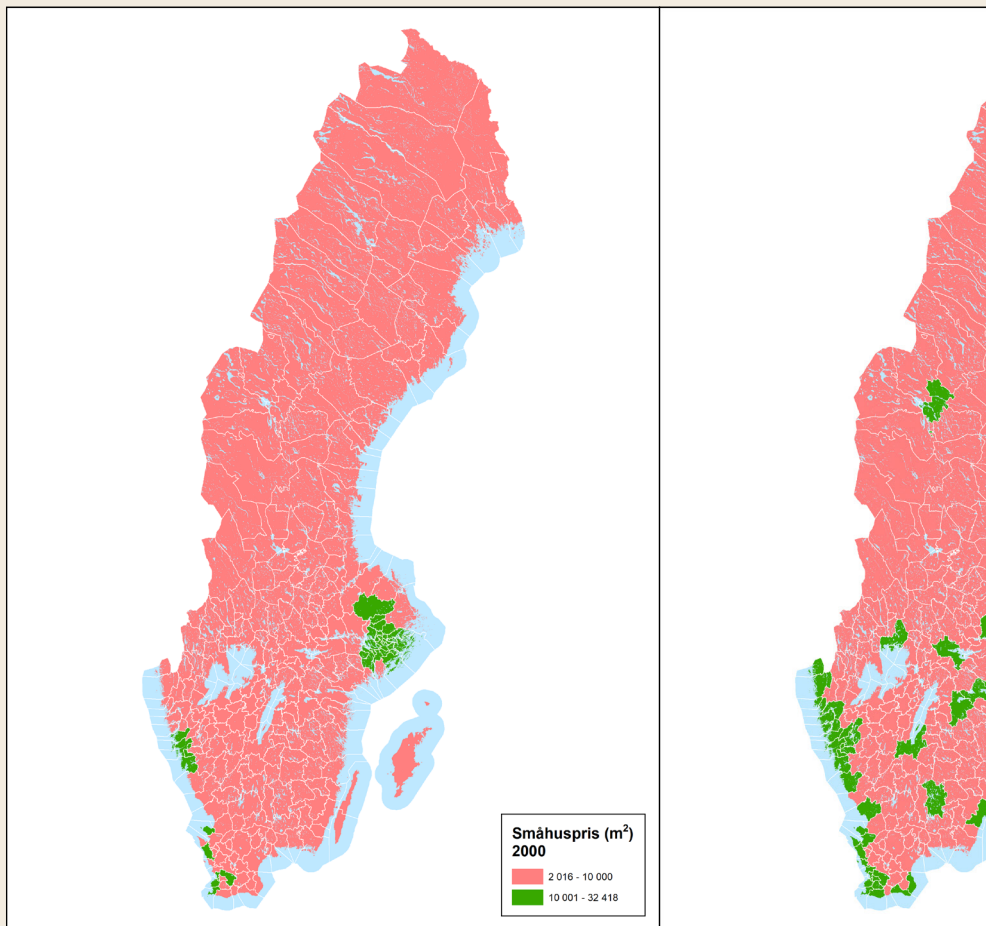
andefas. Det fanns också en mycket stark medvetenhet om variationens betydelse för attraktiva miljöer. Det är sedan ett drag som går igen i både de tyska och nederländska miljöer som skapats med starkt deltagande från bygggemenskaper.

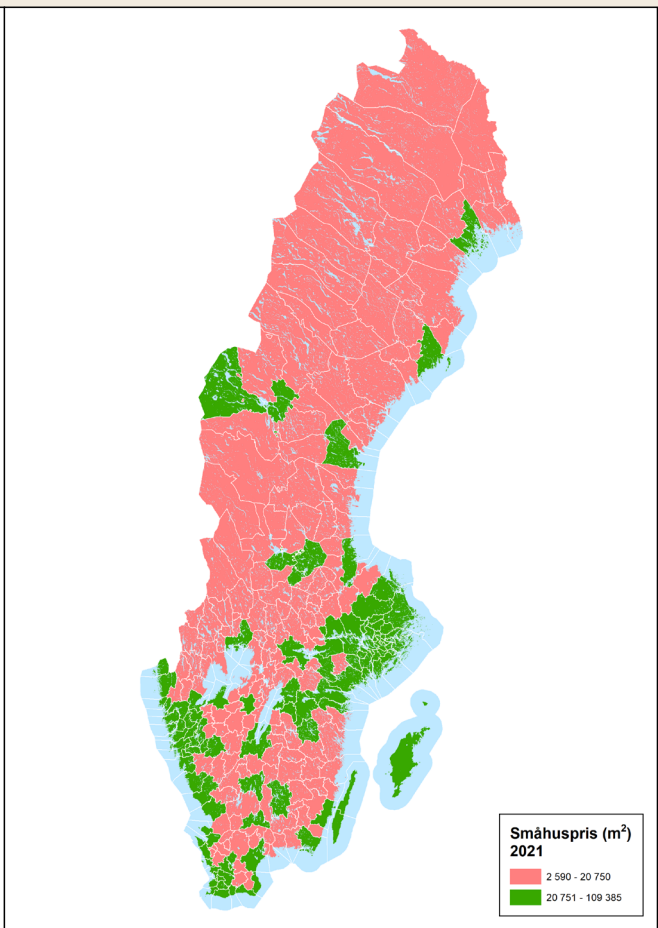
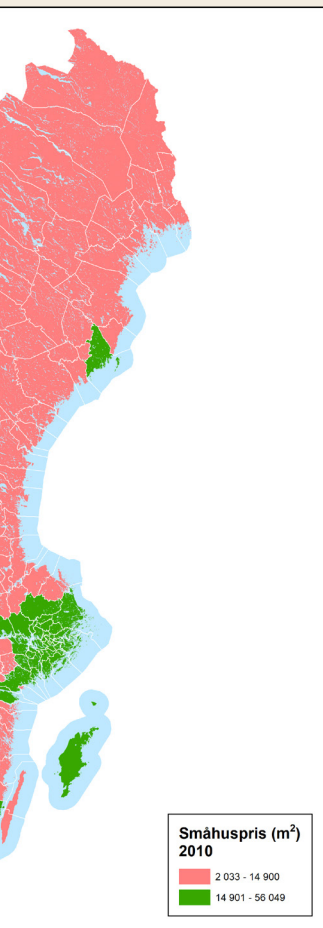
Vad den tyska modellen öppnar för är en PPD (Public Private Dialogue), där en entreprenöriellt ledd kommun kan skapa en helhet som både går tillbaka på äldre stadbyggnadsideal och öppnar för ett flertal olika aktörer. Den garanterar också rättssäkerheten genom den återköpsrätt som finns inbyggd i modellen. I det tyska fallet blev det sedan tydligt att traditionella större byggherrar inte passade i det småskaliga mönster som användes. Det visade sig då att oprövade och tidigare inte existerande aktörer kunde fylla den platsen. När sedan den utvecklingen började röra sig framåt skapades en helt ny struktur runt den.

Det den tyska utvecklingen gjorde var att prioritera en tydlig strategi –

man ville återskapa kvaliteter som var på väg att försvinna och som hotade ett sammanhållet stadsbyggande. Primära mål var att de klassiska innerstäderna skulle behålla eller återfå sin styrka och att man skulle få en stark socioekonomisk situation i de nya inre stadsområden som skapades. Med tanke på hur man byggt tidigare är det inte förvånande att den existerande byggsektorn inte kunde tillfredsställa dessa mål, vare sig vad gällde finansiering eller själva byggandet. Byggemenskaperna fyllde då ett tydligt strukturellt behov, genom att fylla de hål som existerade i det äldre strukturella sammanhanget. Kring gemenskaperna skapades sedan en ny struktur, med byggherrar, konsulter, kommunala förvaltningar som inriktades på service till de nya enheterna och finansieringsinstrument. För att det skulle ske krävdes dock att gemenskaperna i Tübingen och Freiburg uppnådde en kritisk massa, vilket gick överraskande snabbt.

Kartorna visar hur Tobins q utvecklats sedan millennieskiftet. Från det att bara enstaka kommuner i närheten av storstäderna kunde bygga år 2000 har sedan efterhand möjligheterna växt i hela landet. I början av 2020-talet hade till och med situationen i den svagaste gruppen kommuner förbättrats markant. Men lika tydligt är att det i många kommuner bara är i utvalda och starka lägen som nybyggnad är möjligt. Det ställer både stora krav på en helhetsorienterad och framåtsyftande planering, som inte drabbas av olika typer av orealistiska krav från överordnade myndigheter.





Glesbygden och de så kallade utsatta områdena är idag två centrala men i hög grad förträngda delar av det svenska samhällsbyggandet. På samma sätt har det sett ut i de miljonprogramsområden som numera går under namnet "utanförskapsområden". Ser man exempelvis till Göteborgs områden i Angeredstrakten har segregationen förstärkts och nybyggnationen varit mycket liten. Trots ständiga politiska utfästelser om att andelen egenägt boende i stadsdelarna ska öka kraftigt har den i stället minskat. I Malmö är det gång efter annan uppskjutna "Cultural Cashbah" i Rosengård ett exempel på samma bristfälliga utveckling, där det tillstånd som existerade i områdena i början av millenniet i liten grad har förbättrats under de senaste tre decennierna. Man kan konstatera att de stöd och investeringar som gjorts har syftat till att upprätthålla status quo, både när de gått till glesbygdskommuner och så kallade miljonprogramsområden. Ständigt nya försök att bygga subventionerade hyresbostäder har bara förstärkt problemen och/eller stigmatiseringen.

Ser man i stället till de erfarenheter man gjort i Tyskland av både systematiska omstruktureringar av beståndet och byggemaskaper är det uppenbart att de finns medel att hantera sådana negativa spiraler. Inte minst skulle

byggemaskaper kunna bli en katalysator för att lösa dessa svårigheter. Men för att det skulle vara möjligt krävs både en ökad kunskap om byggformens möjligheter och begränsningar, tillsammans med en serie strukturella reformer för att påverka planlagstiftningen i mer liberal riktning. Dessutom behövs reformer för att säkerställa byggemaskapernas finansiering under produktionstiden. De erfarenheter som finns från framför allt Tyskland tillsammans med den svenska bostadsrättssektorn är dock så positiva att dessa förändringar borde kunna få en politisk uppmärksamhet.

## TYDLIGA SPELREGLER UTAN SUBVENTIONER

Den kris städerna hamnat i på grund av hyresregleringen ledde också till den så kallade gröna vågen. Den bestod till sin dominerande del av en kraftig utflyttning till de större städernas kranskommuner, där större byggföretag startade en snabb exploatering av gruppbyggda småhus. De statliga länen gjorde dessa lättsålda och de blev från och med 1972–1973 den dominerande delen av bostadsmarknaden. En liten del av denna marknad kom också att bestå av utvecklingen av ekobyar. Sammanlagt över hela landet handlade det om cirka ett dussin gemensamt byggda områden, där de framtida

boende själva utformade husen från gemensamma och ekologiska hänsyn. Det handlade alltså om en exakt motsvarighet till de tyska byggemenskaperna, som utformade sina projekt i bostadsrättsformen. Det första i landet etablerades i Tuggelite utanför Karlstad 1984 och den följdes sedan av ett flertal liknande projekt runt om i landet. Media var uppmärksamma på utvecklingen, som fick ett starkt positivt mottagande. De redan förmånliga statliga lånen utformades särskilt för att stödja de egenbyggda ekobyarna. Men det innebar att de föreningarna hamnade i kris efter avsubventioneringen, vilket förklarar varför byggemenskaperna efter det förlorade det mesta av den kraft de hade före 1995. Avsubventioneringen innebar att flera av de redan existerande bostadsrättsföreningar som drevs som ekobyar fick ekonomiska problem och tvingades till stora avgiftshöjningar.

De gamla föreningarnas problem gör också att de nutida förutsättningarna blir tydligare, genom att det klarar att subventioner aldrig kan lösa problem av den här typen. De blir alltid dyra, vilket gör att omprövningar blir nödvändiga. När det sedan sker försvagas byggemenskaperna omedelbart. Om den kooperativa formen återigen ska utvecklas i orter som befinner sig på pendlingsavstånd till

större städer kommer det att kräva att deltagarna fullt ut kan utnyttja den mycket låga prissättningen av marken på sådana orter – utan att dessa fördelar sedan försvinner på grund av att planering och byggen blir mer komplicerade än nödvändigt.

Nödvändigheten av tydlighet och marknadsmässiga villkor sätter också fingret på ett annat väsentligt drag i det tyska och holländska utvecklingen av byggemenskaper. Eftersom båda dessa länder tillämpar någon form av social housing har gemenskaperna i flera fall kunnat bli en del av en social bostadspolitik. Det innebär att byggemenskaperna i dessa länder har flera funktioner, vilket är ett perspektiv som ofta förlorats i den svenska debatten. När byggemenskaper fördelas i områden med starkt bebyggelsetryck och höga bostadspriser är värdet på rättigheten att bygga stort. Det innebär att tillgången till den kommunala mark som ska fördelas är knapp, vilket nödvändiggör att särskilda krav kan ställas av de fördelande myndigheterna. Det gör att offentliga byråkratier som i allt väsentligt fungerar som skönhetsjuryer kan byggas upp.

Kriterierna för fördelning ser olika ut, men i vanliga fall prioriteras sådana egenskaper som har både ett socialt och ekologiskt innehåll. Även olika former av krav på ägandeförhål-

landena är vanliga, där framför allt de personliga möjligheterna för medlemmarna i byggemenskapen att fritt förfoga över tillgångarna begränsas. Allt detta gör självklart att transparensen i boendeformen begränsas, vilket gör att transaktionskostnaderna för byggemenskaperna ökar kraftigt. Sannolikt har betoningen av dessa särregler begränsat möjligheterna till ett genombrott för formen i Sverige. Inte minst därför att kombinationen av höga särkrav och oklara ägandeformer på ett självklart sätt begränsar bankernas intresse för finansieringen av bostadsformen.

Klarheten i föreningarnas syfte är väsentligt, vilket demonstreras av brf Gebers i södra Stockholm. Gebers bildades 1999 som en äkta bostadsrättsförening men med ett pristak inskrivet i stadgarna. När sedan priserna på lägenheter i närområdet började stiga ledde det till inlåsnings effekter, när boende inte kunde sälja sina lägenheter och få ett likvärdigt boende i närheten. Konflikterna och inlåsnings effekterna förvärrades sedan alltmer ju mer attraktivt närområdet blev. Enligt radioprogrammet "Kollektivet som gick i kras" blev nästa steg i motsättningarna att olika falanger satte upp flaggor och försökte försvåra försäljningar. När juridiska medel inte kunde

lösa den utdragna konflikten förvärrades den än mer.

Konflikterna är framför allt tydliga för att de klargör nödvändigheten av att ägandeformerna är tydliga om byggemenskaper genomförs. Brf Gebers problem härrör på ett tydligt sätt från en sammanblandning av bostadsrättsformen med kooperativ hyresrätt. I den senare formen betalar medlemmarna en deposition vid inträdet, som ger stort inflytande över kooperativets drift och framtida hyresgäster. Men den kooperativa hyresrätten är inte jämförbar med bostadsrättsformen, som sedan 1 januari 1969 haft en helt fri prisbildning.

En orsak till att kooperativ hyresrätt under senare tid varit populär för byggemenskaper har att göra med de statliga bidrag som funnits för att producera billiga hyresrätter. Problemet med den formen är flera, inte minst att det innebär att den framtida hyressättningen både begränsas av bruksvärdesprissättningen och villkoren för de statliga bidragen. För att utveckla byggemenskapsformen innebär det dock starka begränsningar. För det första innebär regleringen av hyresnivåerna att möjligheterna till en prisutveckling som skulle göra fortsatt dynamisk utveckling av den typen som skedde i de större städerna från och med 1990-talet begränsas. Dessutom innebär det



att hushåll med intresse för ett eget ägande inte längre kan vara intresserade av formen. Det innebär alltså att flera starkt begränsande faktorer byggs in i formen. Återigen demonstrerar det att subventioner är en återvändsgränd för byggemenskaper i Sverige.

## PLANSYSTEMETS PROBLEM

Plansystemets utformning i Sverige är ytterligare ett hinder för småskaliga byggemenskapers genombrott. Under det långa arbetet med en ny plan- och bygglag under 1970- och 1980-talen uppstod en mycket stark omstrukturering av byggsektorn. På många sätt påminner den krisen om det som skedde i Västtyskland när byggandet försköts från storskaligt socialt inriktat boende till småhus. Även det omfattande behovet av att omstrukturera och revitalisera innerstäderna med nya aktörer är av samma karaktär som skedde i det södra grannlandet.

Jämfört med det federalt organiserade Tyskland skapade dock den svenska traditionen av centralstyrt ett helt annat utfall. När den utdragna svenska utvecklingen mot en mer liberal bostadsmarknad inleddes i början av 1970-talet befann man sig också mitt i utvecklingen av en ny plan- och bygglag. Samtidigt pågick dock också ett parallellt arbete med att genomföra en nationell fysisk resursplane-

ring, som i praktiken kom att användas för en schematisk indelning av kommunerna i olika zoner. Men den övergripande zonindelningen var inte rättsligt bindande, utan genomfördes informellt mellan länsstyrelser, kommuner, specialmyndigheter och planverket, som var föregångaren till dagens boverk. Specialmyndigheterna fick då också möjligheten att godtyckligt definiera vad som var "riksintressant" i kommunerna, vilket sedan skapade en centraliserad möjlighet för länsstyrelserna att ingripa i det lokala planarbetet.

När sedan lagsystemet till sist var klart 1985/86 formaliserades den nationella plandelen i Naturresurslagen, som placerades vid sidan av plan- och bygglagen. Lagrådet och andra aktörer kritiserade konstruktionen mycket hårt, vilket gjorde att alla formella bindningar mellan NRL och PBL avlägsnades och en ledande juristprofessor formulerade kritiken som "NRL är en mycket besvärlig lag. I förhållande till dess tillmätta betydelse är den kanske landets sämst konstruerade. De mest elementära funktionerna hos en lag har man missat... Inte ens frågan om huruvida det är lagens krav som gäller, eller först de krav som någon myndighet sedan ställer, har lagskrivarna tänkt igenom. En av NRL:s upphovsmän (ej jurist)





### Omstrukturerade kommuner

En påtaglig del av samhällsutvecklingen under de senaste tre decennierna är att inga kommuner vänt en negativ strukturell utveckling. Kommuner som hamnade i negativa utvecklingsförlopp under 1990-talet sett ett mycket marginellt nybyggande och oavbrutet förlorat invånare. Det kontrasterar mot 1960- och 1970-talets situation, när det var möjligt att bryta liknande utvecklingstendenser. Exempelvis förlorade Staffanstorps och Vellinge under 1950-talet nästan tio procent av befolkningen vardera, när sockerbruket lades ned och badturismen stagnerade. Därefter lät de båda kommunerna småhusbyggandet expandera rekordstarkt, vilket gjorde att de under flera decennier hörde till landets snabbast växande. Liknande exempel fanns i närheten av de flesta större svenska kommuner på den tiden. Under de senaste tre decennierna saknas alltså liknande motsvarigheter, trots att infrastrukturen byggts ut både vad gäller vägar och järnvägar, samtidigt som arbetslivet blivit mer flexibelt med allt bättre möjligheter till distansarbete och liknande. Men trots att efterfrågesidan stärkts har utbudssidan varit fortsatt svag i glesbygdskommunerna. Det är ett tydligt tecken både på behovet av reformer av planlagstiftningen och innovativa lösningar för att finansiera nya bostäder.

invände en gång mot min kritik av lagen på ett seminarium att man inte ska lägga så mycket juridiska aspekter på NRL. Men man inte lämna en lag åt sidan, bara för att en av dess upphovsmän anser att den inte ska behandlas som en riktig lag...”

NRL blev från 1998 en grundstomme i Miljöbalken (MB), vilket absolut inte betydde att tydligheten i lagsystemet ökade. Följden av dessa oklarheter har blivit att länsstyrelsen och mark- och miljödomstolarna fått ett mycket stort inflytande över planprocesserna. Det skapar sedan mycket stora osäkerheter, vilket leder till utsträckta ledtider och höga kapitalkostnader. Särskilt för små aktörer innebär det att möjligheterna att delta

och genomföra planprocesser kraftigt begränsas.

En serie lagstiftningsmässiga tillfälligheter kom på det viset att placera avgörande befogenheter hos länsstyrelsen, och eftersom den processen inte på något sätt var planerad ledde det också till stora oklarheter och höga transaktionskostnader i planprocesserna. Centraliseringen av beslutsfattande och den maktkoncentration det ledde till på länsstyrelserna var helt oförutsedd när systemet började implementeras. Det tillgängliga materialet pekar tvärtom på att kommunerna hade en central roll när zoneringsplanerna genomfördes under 1970- och 80-talen. Länsstyrelsens roll började på allvar expandera efter

att avsubventioneringen av byggandet genomfördes 1994–95.

Utvecklingen ledde till den exakta motsättningen mot det mer liberala och småskaligt orienterade plansystem som implementerades i Tyskland och pekar på ett tydligt sätt också mot vilka reformer som behövs i Sverige. Här kom alltså avsubventioneringen att leda till ett ännu brantare fall i byggandet än i Tyskland, men när planeringsverksamheten sedan åter kom igång under andra halvan av 1990- och början av 00-talet drevs den utvecklingen snarare av enskilda bostadsrättsutvecklare än av kommunerna som helheter. Kommunernas kapacitet begränsades av det oöverskådliga och ostrukturerade översiktsplanarbetet, vilket placerade detaljplaner som drevs av enskilda kapitalstarka aktörer i centrum för utvecklingen.

I förhållande till kommunerna ledde det till ett relativt flexibelt och förhandlingsorienterat detaljplanearbete, men när det sedan i slutfasen mötte riksintressena och NRL/MB kvarstod den bristfälliga lagstruktur som ledande jurister kritiserade redan när lagsystemet sjösattes. I samband med att lagsystemet skapades hade lagstiftaren uttryckt en förhoppning om att det skulle skapas ”praxis” kring hanteringen av dessa frågor. I prakti-

ken har dock den exakta motsatsen utvecklats.

Lagsystemet har i stället skapat en omfattande uppbyggnad av expertis och byråkratisering på landets länsstyrelser. I nästa steg har samma sak skett även inom domstolsväsendet. Den mest negativa konsekvensen av det är dock att eftersom den grundläggande lagstiftningen är så svag och oklar har inte denna juridiska och expertmässiga mobilisering skapat en större klarhet. Snarare har oförutsägbarheten och ledtiderna oavbrutet ökat, efterhand som nya kriterier kommit in i det oklara begreppet ”riksintresse”. Det har också förstärkts av ytterligare förordningar om artskydd, Natura 2000 samt olika tolkningar av strandskydd.

Hela detta batteri av lagstiftning har ökat transaktionskostnaderna i byggsektorn, och mycket talar för att utvecklingen varit svårast att möta just i glesbygdsorter och i storstädernas omgivande socialt utsatta områden. Eftersom de ekonomiska möjligheterna att utveckla bostäder på sådana orter är svagt, innebär det både att möjligheterna att anlita egen expertis eller att få in större aktörer i bostadssektorn som kan finansiera sådan expertis och klara långa belastande ledtider är små eller obefintliga.

Följden av det nuvarande lagsystemet har alltså i praktiken blivit att

mycket stora projekt med kapitalstarka aktörer kommit att prioriteras. Särskilt på mindre orter med balanserade utvecklingsförutsättningar är det ett problem. Man kan också konstatera att det knappast varit lagstiftarnas avsikt.

## ÖSTRA GÖINGE OCH HANASKOG SOM MODELL

I nordskånska Östra Göinge har kommunledningen inlett ett nationellt uppmärksammat projekt med att åter skapa attraktiviteten i de sedan länge eftersatta gamla bykärnorna. Överflödiga lägenheter rivs i ett större område i Hanaskog, och förfallna hus i andra centrala lägen köps in, med syftet att skapa nya detaljplaner som kan skapa förutsättningarna för en mer attraktiv bebyggelse. Den uttalade målsättning för förnyelsen är att attrahera en mer yngre och mer resursstark befolkning, vilket är nödvändigt för att skapa en ny balans i kommunen, efter det att man förlorat skattekraft under en mycket lång tid. Byggemaskaper skulle kunna vara en del av den förnyelsen.

Östra Göinge analyserades också i vårens rapport "Småstadens skönhet – Riv DDR-Sverige". Kommunen har länge befunnit sig i en svag utveckling, som är typisk för många av landets mindre kommuner idag. Näringsmässigt dominerades Östra

Göinge under hela 1900-talet av klassiska basindustrier som var knutna till skogen och verkstadsindustrin, men med start på 1970-talet blev konkurrensen och omstruktureringstrycket allt starkare. Därmed föll sysselsättningen och utflyttningen av yngre blev alltmer påtaglig. Kommunen förlorar långsamt befolkning, men framför allt pågår en oavbruten och tydlig åldrandeprocess. Allra svagast är befolkningsutvecklingen i de yngre åldersgrupper som är aktivast på arbetsmarknaden.

Kommunen har ingen självklar huvudort, utan består av fem mindre och medelstora byar som genomgått en samhällsbyggnad som är typisk för mindre kommuner av denna typ. Broby och Knislinge är de största samhällena, som växte fram kring sina kyrkor och de järnvägsstationer som anlades i slutet av 1800-talet. Den naturliga framväxten bröts sedan under efterkrigstiden, när kombinationen av industriell expansion och blockerad bostadsmarknad ledde till att byarna byggdes på det centralstyrda sätt som styrdes av regleringar och kvoter. Det innebar att samhällena under 1950- och 1960-talet rycktes sönder när trevåningslängor uppfördes i kanten av bykärnorna, vilket följdes av bygget av subventionerade gruppbyggda småhus under 1970- och 1980-talen. Eftersom

utvecklingen pågick i alltmer perifera ringar eftersattes framför allt centrumen som gick in i rent förfallsliknande tillstånd. Redan under 1970-talet fick man också uthyrningsproblem i allmännyttan, och det stora beståndet av tomma bostäder ledde sedan till att kommunen under 2000-talets första decennier tillhörde de som tog emot flest flyktingar i landet.

Den svårhanterliga situation som uppstod efter flyktingmottagningarna, med integrationsproblem inte minst på skolans område, ledde sedan till att den nationella mottagningen av flyktingar begränsades. Det minskade trycket mot Östra Göinge, som under de senaste fem åren också sett en ökad utflytning av flyktingar i riktning mot Malmöområdet där det finns fler arbetstillfällen. I och med det har den tidigare överskottssituationen på bostadsmarknaden återigen uppstått. Det är insikten om att man befann sig i ett blockerat tillstånd som nu fått kommunledningen att agera med starka strukturella åtgärder i form av rivningar och planeringen av ny mer attraktiv bebyggelse.

Förutsättningar för att öppna kommunen utåt mot resten av Skåne finns dessutom verkligen idag. Under de senaste åren har E22 byggts ut så att hela delen från Kristianstad ned mot Malmö är mötesfri, och arbetet med

att även planskilja den sista delen av väg 19 från Kristianstad mot Broby kommer vara klart hösten 2026. När det är avslutat är restiden mot Lund en knapp timme med bil, och bara något längre med de snabbussar som ingår i den kommunala satsningen.

På det avrivna området i Hanaskog öppnar det för att arbetet med en detaljplan kommer att inledas under hösten 2024. Om den utvecklingen sedan blir lyckad finns förutsättningar för liknande utveckling av kommunens andra byar, där både Knislinge och Broby kraftigt gynnas av den förbättrade infrastrukturensatsningarna. Men samtidigt begränsas de möjligheterna av småhuspriserna i kommunen. Ser man på karta 4 kan man se att det främst är i den sydvästra delen av Östra Göinge som priserna på begagnade villor varit högst under de senaste åren. Med tanke på pendelavståndet mot övriga Skåne är det också det självklara. På karta 5 ser man också en annan tendens: den största attraktiviteten finns i den helt övervägande delen av fallen i vattennära lägen.

Den avrivna tomten i Hanaskog skapar alla de möjligheter som karaktäriserat framgångsrika byggemenskaperna i Tyskland. Den har ett centralt läge, och en öppning av den kulverterade bäcken kommer att skapa en attraktiv närhet till vatten. Båda dessa

förutsättningar finns alltså i en ort som mycket länge negligerats och i delar till och med förfallit. Men i och med den nya samhällsutvecklingen och den helt förändrade infrastruktur som nu skapas öppnas också lägena för en radikalt annorlunda utveckling. För att utveckla en modern trädgårdsstad med blandad bebyggelse och en variation av äganderätter och bostadsrätter krävs att ett flertal mindre aktörer kan delta i detaljplanens utveckling.

Mindre kommersiella lokala aktörer är intresserade av att delta i detaljplaneringen, men en breddning som också knyter an till det stora nationella intresse för det unika som faktiskt redan sker i Hanaskog ökar potentialen för att lyckas med förnyelsen. I södra Skåne är byggemenskaperna också sedan tidigare en känd utvecklingsform där flera projekt finns i Malmö och Trelleborg. De unika fördelar som ett projekt som Hanaskog – med möjliga fortsättningar både i Hanaskog, Knislinge och Broby – erbjuder är centrala lägen i orter vars attraktivitet kommer att öka, men där markpriserna idag är mycket låga eller till och med noll. Eftersom projektet ändå skulle balansera där Tobins  $Q=1$  skulle en standardisering och undvikande av de överkrav och önsketänkande som ”den äggläggande...” behöva undvi-

kas i så stor grad det överhuvudtaget var möjligt.

En eller flera byggemenskaperna skulle tillsammans med andra exploaterare kunna bli en tydlig katalysator för den fortsatta utvecklingen. Eftersom samhällsförnyelsen i Hanaskog redan mött omfattande uppmärksamhet i nationell media, skulle möjligheten att attrahera yngre välutbildade hushåll från södra Skåne till en före detta brukskommun kunna visa att en positiv förnyelse av samhällen fortfarande är möjlig. I samband med rapportens genomförande har kontakter med flera av de arkitekter som är verksamma i utvecklingen av byggemenskaperna tagits, och dessa har sedan kopplats samman med företrädare för kommunen. Förhoppningsvis leder de kontakterna vidare till att bli delar av detaljplanearbetet och utvecklingen av området.



## SLUTNOTER TILL SVERIGE

Det är ett vanligt missförstånd att omvandlingarna av hyresrätter till bostadsrätter bestått av att "allmännyttan sålts ut". I själva verket var minst 80 procent av alla bostadsrättsombildningar fram till millennieskiftet försäljningar från olika privata bolag till föreningar. I Göteborg har cirka 20 000 lägenheter ombildats sedan 1970-talet, och av dessa har mindre än 500 sålts av den kommunala allmännyttan. I Stockholm är majoriteten av de sålda lägenheterna fortfarande sådana som från början var ägda av enskilda bolag.

När man ser på figur 3 inser man också varför incitamentet för de boende att köpa husen var så starka. De subventionerade renoveringarna bestod i hög grad av att existerande lägenheter togs bort, eller på olika sätt överrenoverades, därför att subventionerna var så stora. Två arbeten som belyser det är Maja Lindqvists prisbelönade mastersuppsats "Spånplattornas triumf" (Göteborg 2000) och Leif Nordqvist "De va' väl allt hälsar Leif" (Stockholm 2015). Nordqvists sammanfattning av subventionerna är belysande: "Vi byggde om nedgångna hus i Stockholms innerstad... På den tiden fick vi förmånliga lån för dessa åtgärder. Den av staten garanterade räntan var drygt 2 procent då marknadsräntorna var över 10. Lite väl förmånligt kan man tycka nu efteråt...".

Med tanke på hur mycket snabbare och intensivare renoveringsverksamheten sedan blev efter att subventionerna försvann 1995 kan man sluta sig till snart sagt alla subventioner som betalades ut före 1995 var helt onödigt bortslösat kapital, som dessutom ledde till att mer än 10 000 lägenheter försvann i landets två största städer.





*Timbro är Nordens främsta marknadsliberala tankesmedja. Sedan starten 1978 är uppdraget att långsiktigt bilda opinion för marknadsekonomi, fri företagsamhet, individuell frihet och ett öppet samhälle.*