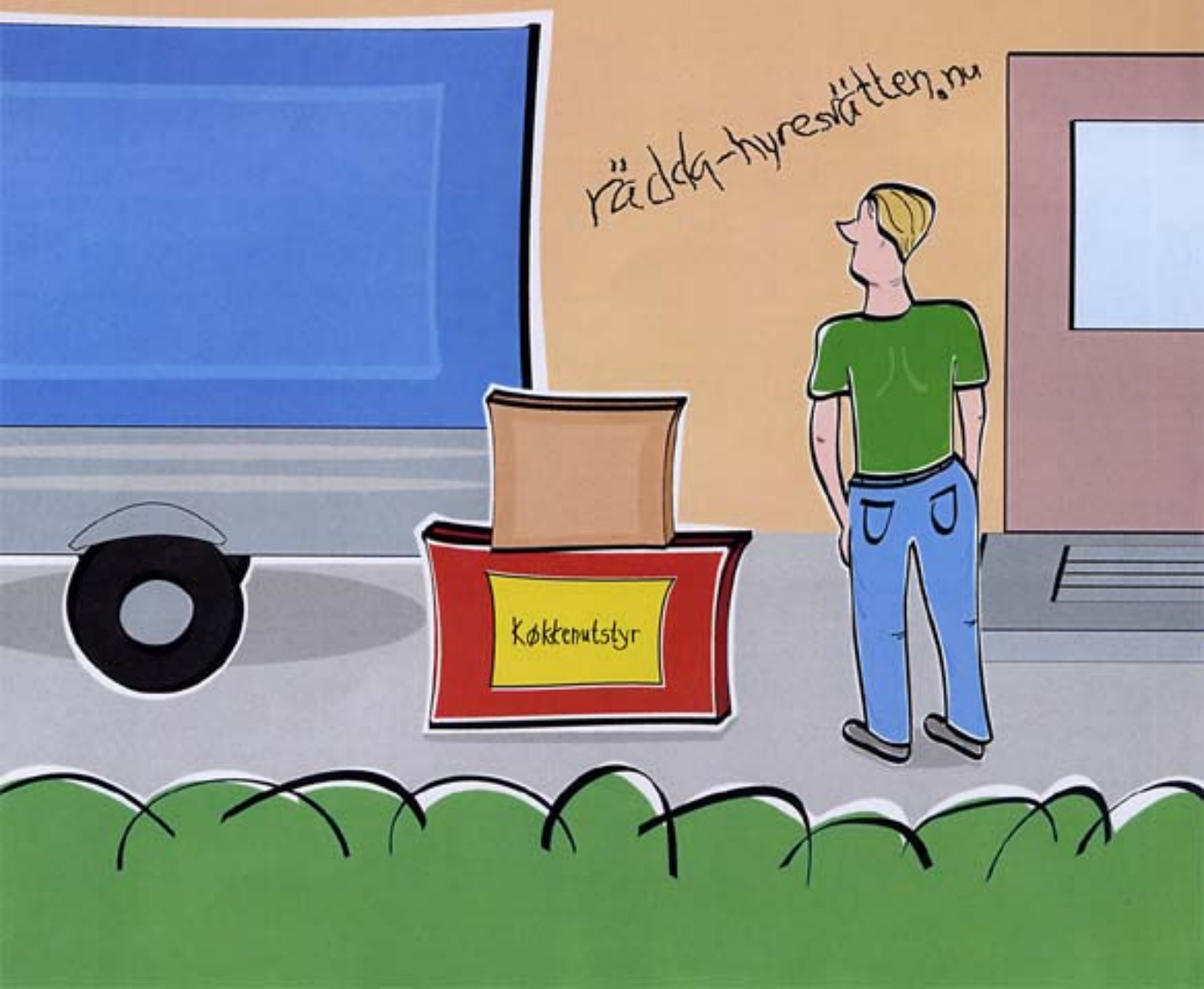


LÄR AV NORGE, GÖRAN! Marknadshyror fungerar

BODIL BRYNTESSON



augusti 2002

EN RAPPORT FRÅN NÄTVERKET

www.radda-hyresrätten.nu

Inledning

– Vi har fått vårt livs första hyreslägenhet!

Jag och min bästa väninna har fått tag på en hyreslägenhet. Det är den perfekta lägenheten för två frilansande tjejer – mitt i centrum, med gångavstånd till restauranger, affärer och nöjesliv. Den är 55 kvadratmeter fördelad på två etage, så att man lätt kan få varsitt rum trots att det är en etta. Den är modern och fräsch. Den är omöblerad så att vi själva kan få bestämma om inredningen. Ingen vill ha svarta pengar som vi inte har. Enda kruxet är att den ligger i Oslo.

För att jämföra Stockholms och Oslos bostadsmarknad besökte vi Oslo under fyra dagar. Jämförelsen inleddes med att vi hyrde en lägenhet. Det tog två timmar, och utöver hyran betalade vi cirka 10 norska kronor. Det var priset för att köpa en *Aftenposten*, där vi sedan under den första timmen diskuterade de c:a 200 annonserna för uthyrning. Var ville vi egentligen bo? Hur hög fick hyran vara? Den andra timmen gick åt till att ringa och gå på visning. Sedan var det klart. Ja, med den förutsättningen att vi inte hade talat om för uthyraren att vi var journalister från Sverige som bara genomförde ett test. Annars hade vi faktiskt kunnat bo där i dag. I vårt livs första hyreslägenhet.

Det är det som är marknadshyror. Att människor utan kapital, utan fast jobb och utan kontakter kan få tag i en lägenhet på en eftermiddag. Hyran då? Jo, den låg strax under hyran för en andrahandslägenhet i Stockholm. Vi skulle ha betalat drygt 3 000 kronor var. Orimligt? Ja, enligt Hyresgästföreningen och de som i dag bor med förstahandskontrakt i Stockholm. Helt okej? Ja, enligt norrmän och enligt oss som i dag bor i andra hand eller i bostadsrätt.

Myterna om Norges bostadsmarknad

Inför det svenska valet i höst har bostadsfrågan seglat upp som en av de viktigaste debatterna. I Sverige gäller frågan om hyresregleringens vara eller icke vara. Tongångarna i debatten är att marknadshyror handlar om att göra innerstan till ett överklassgetto, att vi vill kasta ut människor ur deras hem och att omvandlingen från allmännytta till bostadsrätter är cynisk högerpolitik.

Många, bland annat Hyresgästföreningen, argumenterar också mot marknadshyror genom att hävda att förändringen inte skulle få effekten att byggandet skulle öka. Frågan är mer komplex än så. Alltför komplex för att begripas av en icke-expert, antyds det. Ett inte helt ovanligt sätt att argumentera, när någon i kraft av sin expertroll vill tysta den allmänna opinionen eller en politiskt underbyggd debatt.

Som exempel används Norge. Myterna lyder:

- Norge har nyss infört marknadshyror
- Byggandet har inte förändrats av detta
- Vanligt folk har inte längre råd att bo i Oslo

Det är klart, det låter ju inget vidare. Man får lätt intrycket att allt tidigare var frid och fröjd i Norge. Sedan chockhöjdes hyrorna över en natt. Byggandet påverkades inte, men människor med vanliga jobb fick lämna sina hem, säger man.

Saken är bara den att detta inte är sant. Den största delen av hyresbeståndet i Norge har haft marknadshyror ända sen krigsslutet. Byggandet har under den tiden gått både upp och ned, och den nedgång som skett under de senaste tio åren har främst med den internationella lågkonjunkturen att göra. Även Hyresgästföreningen i Oslo ser nu att investerare, som tidigare bara intresserat sig för den kommersiella lokalmarknaden, har börjat investera i bostadsprojekt, och politikernas mål är nu 40 000 nya bostäder på femton år – och detta utan massiva sponsringsinsatser med skattepengar. Vanligt folk, liksom studenter bor kvar i Oslo. Det är inte en problemfri marknad, men bilden som sprids i den svenska debatten är betydligt överdriven.

Fakta om Norges bostadsmarknad

Norge är som bekant ett land som är mycket likt Sverige. Visst, de är rikare än vi är tack vare sin olja. De står utanför EU. Och de är bättre på att åka skidor. Men i mångt och mycket är det samma land. De älskar sin nordiska natur. Bokhandlarna säljer samma böcker – det är debattböcker om det nya upplevelsesamhället och det är deckare av Henning Mankell. På barer och discon spelas nästan uteslutande svensk musik, och de största ungdomsidolerna är Kent. LO-borgen är stor och pampig och ligger mitt i stan. Arbeiderpartiet har styrt landet i all evighet. Och under de dagar då vi är där strejkar Hotell och restaurang med följden att stan är full av röda fanor, strejkvakter, trumslagare och stängda lyxrestauranger, trots att turismen står på topp två dagar före nationaldagen.

Strejkvakter, starka fackföreningar och arbetarparti till trots har dock Norge en av världens mest liberala bostadsmarknader, och den är mycket olik den svenska.

Marknadshyror sen 40-talet

Den norska avregleringen av bostadsmarknaden har gått i etapper. Det är förvisso sant att den senaste förändringen är ganska ny. Beslutet fattades 1999. Det handlar om gamla bostäder som nu håller på att fasas över i marknadssystemet. De hyresreglerade bostäderna utgör c:a 3 % av Norges hyresbestånd, och 0,6 % av det totala bostadsbeståndet.

De flesta lägenheter har dock aldrig varit prisreglerade. Norsk hyresreglering har bara gällt bostäder byggda före kriget. När kriget slutade var flera städer i Norge i behov av snabb uppbyggnad. Bostadsbristen var stor. Man valde då att låta marknaden se till att uppbyggnaden gick så snabbt och smidigt som möjligt. I Sverige slog vi som bekant in på den motsatta vägen och reglerade hyrorna efter kriget, eftersom bristen annars befarades kunna leda till förskjutningar i inkomst- och förmögenhetsfördelning. Vårt utbud hann dock aldrig i kapp efterfrågan, och på 60-talet fick politikerna rycka in och besluta om miljonprogrammet.

Efter kriget fanns 80 000 reglerade bostäder i Oslo. I dag är nästan 70 000 av dessa hyreslägenheter borta. Ungefär hälften har ombildats till ägarlägenheter och den andra hälften har blivit kontor.

Det har funnits en ganska bred enighet i Norge om att hyresreglering har alltför många negativa konsekvenser. För det första, vilket också regeringen lägger stor vikt vid i sin proposition, är lagen vare sig social eller rättvis:

Husleierreguleringen er ikke inrettet på fordeling etter sosiale kjennetegn. Loven innebaerer en tilfeldig økonomisk fordel for de leierne som oppnår å få tak i en regulert bolig. Fordelingsvirkninge av loven er således tilfeldige.

För det andra har man insett att ingen vill bygga med förlust eller ens med för dålig vinst. Investerarnas pengar flyttar då till andra marknader.

För det tredje har standarden på de reglerade bostäderna blivit dålig. Under den tid då regleringen fanns var den uppdelad i två – en mjukare och en hårdare sådan. Även när man jämför dessa två, kan man konstatera att standarden på bostäderna inom respektive regleringsmodell skilde sig åt. Sämst var bostäderna i det mest reglerade beståndet. 1983 liberaliserades systemet ytterligare och det är i dag helt kommersiellt.

De kommunala bostäder som sist avreglerades har ofta dålig standard. Även i detta fall har Sverige och Norge valt olika vägar. Medan Sveriges allmännyttan håller hög standard och har en hyresledande roll, har Norges kommunala bostäder i första hand fungerat som boendeform för människor som inte kan få andra lägenheter. Medan Sverige ofta har löst bostadsbrist

genom ett stort kommunalt bostadsägande, har man i Norge inte ansett att kommunen ska ha något stort bostadsbestånd. I dag handlar det om c:a 2 000 kommunala bostäder i Oslo.

Alla vill äga sin bostad – av socialistiska skäl!

I Sverige uppfattas ägande som högerpolitik. Det är MUF som gör kampanjknappar med budskapet "Jag älskar att äga". Det är Moderaterna som omvandlar hyreslägenheter till bostadsrätter. Och att demonstrera med Villaägarna anses i de finare vänsterkretsarna vara lika överklassigt som att gå på Lundsberg.

I Norge är det också i detta avseende tvärtom. Den breda enighet som finns om att man bör äga sin bostad vilar på traditionell socialistisk argumentation. "Ingen ska näre på andres täre", säger man och menar med detta att ingen ska kunna sko sig på andras bostad. Just därför uppmanas folket att bygga och äga sin egen bostad.

I Norge är 76 % av bostäderna ägarbostäder och bostadsrätter. Detta kan jämföras med Sverige, där det för några veckor sedan blev en nyhet i rikstelevisionen att ägande och hyrande nu hade hälften var av bostadsmarknaden – och så liten har hyressektorn aldrig varit.

De flesta nya bostäder som byggs i Norge är också ägarbostäder. Det är det som efterfrågas. Även invandrare tar seden dit de kommer och skaffar inom loppet av några år en ägarbostad, om de har för avsikt att bo kvar i Norge.

Det finns många politiska stödsystem för att människor lättare ska kunna skaffa sig ägarbostad. Bostadssparande är lika gynnat som pensionssparande är i Sverige, och de föräldrar som startar ett sådant sparande för sina barn kan alltså dra av en stor summa i sin deklaration. På samma sätt som med ett svenskt pensionssparande kan pengarna heller inte användas till något annat.

Vid förstagångsetablering på bostadsmarknaden får ungdomar också mycket förmånliga lån, som garanteras av kommunen i den s k Husbanken. Etableringslån kan också ges till nyetablering, t ex vid skilsmässor.

Trots förmånliga sparanden och lån uppfattar många detta som en av huvudfrågorna i norsk bostadsdebatt. Hur kan man ytterligare förbättra möjligheterna för ungdomar att köpa en bostad? Precis som i Sverige krävs ofta visst eget kapital till handpenning – pengar som unga människor inte har. En lösning som diskuteras är en ny Husbank bara för ungdomar och studenter.

Bland vuxna är det ändå mer självklart att man ska äga sin bostad. Många flyttar också utanför "innerstan" då de blivit mer etablerade och t ex skaffat familj. Precis som i Stockholm kostar ett hus utanför stan inte mer än en ganska liten lägenhet i innerstan. Utflyttandet leder därför också till att unga vuxna i Oslo har betydligt större bostäder än jämnåriga svenskar. Generellt har norrmän mycket hög boendestandard.

Prisbilden i Oslos innerstad är densamma som i Stockholm. En bostadsrätt/ägarlägenhet på ett rum och kök i de mest attraktiva områdena kostar ungefär 800 000 – 1 200 000 NOK. Då är i och för sig snittlönen i Norge också c:a sextusen mer i månaden än i Sverige.

Hyreslägenhet – en övergångsfas

I Norge skulle regeringen mycket väl kunna beställa en utredning med rubriken ”Trenger vi fler leieboliger”. Svaret på frågan skulle bli ett försiktigt ”Ja”. Men det säger ändå något om skillnaden mellan norsk och svensk debatt. I Norge frågar sig många om hyresboende över huvud taget behövs av andra skäl än som socialpolitik för dem som har det sämst i samhället.

De flesta tycker dock att hyresboende är bra – som övergångsfas. När man är nyinflyttad till stan, precis har flyttat hemifrån, studerar eller nyss kommit som invandrare till Norge, är det vanligt att man hyr en bostad. Likaså vid skilsmässor. Hyresboendet pågår dock bara i några enstaka år. Sedan har man blivit tillräckligt etablerad för att köpa sig en bostad.

Denna attityd gör att hyresmarknaden ser helt annorlunda ut än den svenska. För det första är det bara 24 % av bostadsbeståndet som är hyresbostäder. Av dessa är dessutom 72 % bostäder som hyrs ut av vanliga privatpersoner. Professionella fastighetsägare som hyr ut är alltså, till skillnad från i Sverige, en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet.

Att hyresbostäderna är delar i villor ägda av privatpersoner, tillsammans med attityden att hyresboende är en övergångsfas, gör också att nästan hela den norska hyresmarknaden mer påminner om andrahandsmarknaden i Stockholm än om förstahandsmarknaden. Eller för att vara exakt – den är ett bra mellanting.

I Sverige är omsättningstiden på ett förstahandskontrakt nästan 100 år. När man väl fått bostaden, bor man kvar hela sitt liv eller byter kontraktet med någon annan. Hyrorna hålls nere av den mäktiga Hyresgästföreningen med en halv miljon medlemmar. Murarna mot dem som står utanför är skyhöga.

Andrahandsmarknaden kännetecknas i sin tur av väldigt korta kontrakt (3–6 månader för det mesta), hyror som är högre än den marknadshyra som skulle uppstå på en fri bostadsmarknad och består i de flesta fall av möblerade rum och lägenheter. Det är lätt att hitta en bostad där, men knappast att betrakta som en bostadsetablering.

I Norge talar man inte om en förstahandsmarknad och en andrahandsmarknad. Skillnaden mellan att hyra av en privatperson och en kommersiell aktör är inte så stor. Vad det handlar om är minimitiden för uthyrning. För privatbostäder är den ett år och för fastighetsägare är den två år. Det finns inte någon motsvarighet till besittningsskydd. För svenskar skulle detta innebära att den garanterade hyresperioden blev kortare för förstahandshyresgäster och längre för andrahandshyresgäster. (Observera att lagen inte påverkar människors reella hyresperiod, utan bara den garanterade.)

De delar av privatvillor som hyrs ut håller också högre standard i Norge än i Sverige. Det normala, i alla fall på universitetsorter, är nämligen att den som bygger ett hus bygger in en uthyrningsdel ända från början. På så vis får den som hyr i en villa egen ingång, eget badrum och egen kokvrå/köksdel.

Hyran förhandlas mellan den som äger bostaden och den som vill flytta in i hyresdelen. Äldre par, vars egna barn har flyttat ut, är ofta beredda att ta ut en lägre hyra av de hyresgäster (nästan uteslutande studenter) som kan tänka sig att hjälpa till med saker ägarna själva har svårt att klara längre.

En normaldag finns c:a 200–300 hyresannonser i *Aftenposten*. Hyresnivåerna följer ganska väl prisförändringar på ägarmarknaden. De förändras inte riktigt lika kraftigt och inte lika snabbt, men kopplingen mellan vad en ägarlägenhet kostar per månad (räntor på lån m m) och vad hyran ligger på i hyresbostäderna korrelerar tydligt. De två aspekter som påverkar i första hand är ytan på bostaden samt läget. Trots att Oslo är en väldigt liten stad, konstaterar vi att det ibland skiljer tusenlappar mellan olika stadsdelar. Och är man beredd att bo i t ex Ås, som ligger en halvtimmes resväg med bil utanför Oslo, får man hyra en flerrumsvilla för samma pris som en etta kostar i de allra mest attraktiva områdena (som för övrigt påminner väldigt mycket om Östermalm eller Södermalm, som ju är dyrast i Stockholm).

Räkna med 5 000—6 500 ungefär för en större etta med kök i det mest attraktiva läget i innerstan. Priserna går dock ned per kvadratmeter när man hyr en större bostad. Många studenter som vill bo i innerstan hyr därför en fyra eller femma och delar flera stycken – något som inte alls anses lika dåligt i Oslo som i Stockholm. I utkanterna av Oslo (c:a en kvarts resväg med buss) är priserna också betydligt lägre.

Hyresnivå för lägenheter i Oslo november 2001, NOK

Hyra per kvadratmeter och månad	132
Hyra per kvadratmeter och år	1 584
Månadshyra för 77 kvadratmeter	10 164
Månadshyra för ett rum	3 278
Hyra för 77 kvadrat i billigaste stadsdelen	7 161
Hyra för 77 kvadrat i dyraste stadsdelen	11 627

En aspekt av den norska hyresmarknaden som förmodligen skulle få samma effekt på den svenska är hur hyrorna följer priserna för ägarbostäder, vilket ger betydligt högre hyror i

attraktiva lägen. Det skulle i Stockholm betyda ganska höga hyror innanför tullarna, högst på Östermalm och Södermalm, och avtagande hyresnivåer ju längre utanför tullarna man kommer.

Snitthyran per kvadratmeter och år omräknat i svensk valuta blir c:a 1 911 SEK. De svenska ungdomar som i dag bor i ettor på andrahandsmarknaden i Stockholm betalar i genomsnitt 2 368 kronor per kvadratmeter och år. Då är också snittlönen per person c:a 6 000 kronor per månad högre i Norge än i Sverige och valutan starkare än den svenska.

Stor rörlighet på bostadsmarknaden & acceptans för bostadskarriär

I Sverige är rörligheten på bostadsmarknaden begränsad. Den som en gång fått ett förstahandskontrakt håller hårt i det. Många bor kvar i lägenheter som inte är ändamålsenliga. Bytesaffärer är komplicerade och tar lång tid. De gör också att lägenheterna bara rör sig inom den grupp som redan har tagit sig in på hyresmarknaden. Det finns också många lägenheter i Stockholm som står helt eller delvis tomma eller hyrs ut olagligt i andra hand under lång tid. Även människor som flyttat till hus eller till och med andra städer i landet behåller sina förstahandskontrakt i Stockholm. Dyrare än så är det inte.

I Sverige gillar vi heller inte termen ”bostadskarriär”. Boende, menar man, är en så fundamental rättighet att den inte kan ses i sådana termer. Hyresregleringen tillsammans med den stagnerade hyresmarknaden gör därför att vi i praktiken får en omvänd bostadskarriär. Mest betalar de unga och oetablerade på andrahandsmarknaden, därefter följer de som bor i nya lägenheter (ofta utanför tullarna) och minst betalar de som bor i gamla, eftertraktade hyresrätter i innerstan. En andrahandsetta på Söder kostar mer än dubbelt så mycket som en förstahandsetta.

I Norge går bostadskarriären åt rätt håll, och det är allmänt accepterat. När vi pratar med några norska studenter konstaterar de att man som student inte kan räkna med att bo både stort, centralt och billigt samtidigt. Man får välja vad som är viktigast. Många prioriterar bort yta per person. Sedan, menar de, när man tjänar mer pengar kan man byta upp sig i yta.

En vanlig norsk bostadskarriär är att man flyttar hemifrån när man går ut gymnasiet, bor i rum eller kollektiv medan man studerar för att sedan köpa en egen liten bostad. När man jobbat några år, inlett ett seriösare förhållande och börjar fundera på barn köper man villa utanför stan. Vill man ha större flexibilitet i sitt boende väljer man i stället att fortsätta hyra. Även då kompromissar man mellan yta, läge och hyresnivå. De ungdomar vi pratat med tror att detta kommer att bli vanligare under de närmaste åren, eftersom man skaffar sig barn allt senare och eftersom stadens dragningskraft på unga vuxna har blivit allt större.

Det fiffiga med att hela bostadsmarknaden fungerar och är rörlig är att man kan välja, och välja om igen hur ofta man vill. Här tycker också jag personligen att hyresmarknaden fyller en viktig funktion. För dem som inte har, eller över huvud taget kan få tag i, något kapital ger det en stor frihet att kunna hyra, även om det kostar mycket per månad. Det är ju trots allt

lättare att ändra månatliga inkomster och utgifter än att få tag i flera hundra tusen kronor till att köpa och sälja bostäder varje gång man ändrar preferenser.

De norrmän jag har träffat tycker dock att det är en konstig ”nomad-inställning” och undrar om den attityden inte är en effekt av att svenska ungdomar flyttar runt så mycket på andrahandsmarknaden, snarare än en ”normal” ungdomsvärdering. Tja – vem vet?

Marknaden fungerar men *är* komplex

Naturligtvis har Barbro Engman, ordförande för den svenska Hyresgästföreningen, rätt när hon säger att bostadsmarknaden är komplex och att bara en förändring till marknadshyror inte räcker. Det märks tydligt även på norsk bostadsmarknad. Att med detta som argument avfärda behovet av marknadshyror är däremot helt orimligt.

När vi tittar på Norge ser vi *både* att marknadshyror fungerar som det är tänkt *och* att det finns många andra politiska regler som, trots marknadshyror, hindrar bostadsbyggande.

Det första som slog oss när vi kom till Oslo var den enorma mängd skyltar och banderoller i centrala lägen som talade om att här fanns det lediga företagslokaler. I samtliga intervjuer till denna skrift frågade jag intervjupersonerna vad detta kom sig. Förklaringen säger en hel del om en fri marknad. När IT- och dataföretagen snabbt blev fler i slutet av 90-talet, steg lokalhyrorna och byggherrarna började bygga. Nu finns ett överskott och lokalhyrorna sjunker. Vi känner igen bekymret från svensk lokalmarknad. Det är svårt att planera så att utbud och efterfrågan helt stämmer överens. Men det säger också någonting om hur lång tid det tar att gå från underskott till överskott när privata investerare och byggherrar kan tjäna pengar. IT-boomen är inte mer än c:a fem år gammal.

Norge erbjuder liknande exempel även på bostadsmarknaden. Efter kriget tog det bara några år att bygga bort bostadsbristen. Ungefär samma tid gäller nu. Huseiernes Peter Batta räknar med att det handlar om sjuårscyklar som nästan, men inte helt, stämmer överens med efterfrågan. Just nu räknar såväl politiker som hyresgästförening och fastighetsägare med att botten i låg byggfrekvens är nådd. Priserna i framför allt Oslo och Akershus har nu nått sådana nivåer att investerarpengarna börjar strömma till. Politikernas mål är 40 000 nya bostäder på femton år, och man räknar med att dessa ska byggas av privata investerare och byggherrar. Peter Batta är kaxigare ändå och gissar på att det har byggts 100 000 nya bostäder om femton år. Men då krävs ytterligare politisk liberalisering.

Enkel ekonomi förklarar varför det inte har byggts tillräckligt i Norge under de senaste tio åren. Priserna har inte nått nivåer där vinsten för privata aktörer är tillräcklig. Norge har, liksom andra länder, haft lågkonjunktur under början av 90-talet. Det finns emellertid fler förklaringar.

Norge är inte lika urbaniserat. Först under de senaste åren har man märkt att unga vill flytta till storstäder. Först under de senaste åren har Oslo varit en dygnet-runt-öppen stad. Ett

exempel är att antalet restauranger gick upp från 400 till ungefär 30 000 på mindre än tio år. Detta är en senare och snabbare urbanisering än de flesta europeiska länder har haft.

Oslo är en liten stad, till stor del omgiven av vatten och skyddad skog. Staden kan således inte expandera på samma sätt som Stockholm. Det gäller alltså att få tillstånd för att förtäta staden, bygga på höjden eller göra om fastigheter som är reserverade för näringsidkande till bostäder.

Byråkratin för att få bygglov kostar mycket och tar tid.

I det pressmeddelande som Byrådet i Oslo kommune skickat ut konstateras också att utbyggnad handlar om att skapa möjligheter för privata aktörer. Sakbehandlingstiden ska kortas, kommunala näringsfastigheter ska säljas för att göras om till bostäder och kommunala tomter ska säljas med utbyggnadsavtal. Man konstaterar också att parkeringsnormen måste bli mer flexibel och att kommunen särskilt ska satsa på bostadsutbudet för människor med sociala problem.

Byggandet i Oslo och Akershus har ökat under de senaste tre åren, så kanske är inte visionerna helt orimliga. I Oslo/Akershus byggdes mer än dubbelt så många bostäder som i Stockholms län under slutet av 90-talet och början av 2000-talet. Trots den jämförelsen anser alltså norrmännen själva att detta är en bottennotering och att fler färdigställda bostäder måste tillhandahållas under de närmaste åren.

Marknadshyror är en viktig förutsättning för att det faktiskt ska byggas, men som svenska Hyresgästföreningen mycket riktigt påpekat, gäller det också att det går att få tag i tomter, att byråkratin runt bygglov inte är för stor och att skatterna inte är för höga.

I Sverige gör vi det också svårt för oss, genom att de som bor i befintliga hus har så stor makt över vad som får byggas. JM, som bygger många bostadsrätter just nu, berättar att de flesta planritningar går ända upp till regeringsnivå, då redan boende i det tilltänkta området ofta protesterar mot både förtätning och byggande på höjden.

Den norska debatten – olik den svenska

Norsk bostadsdebatt är på många sätt olik den svenska. Medan man i Sverige knappt törs säga ordet marknadshyror, är det i Norge tvärtom reglering som ingen säger. Peter Batta, som är ordförande för Huseierne, menar att det visst finns ett fåtal som föredrar hyresreglering, men att man i så fall väljer att uttrycka det mildare. Man säger kanske att det offentliga måste ta ett större ansvar för bostadspolitik.

Bland förespråkarna för mer reglering finns endast yttersta vänstern, hyresgästföreningen och ett par ungdomsförbund på vänsterkanten. Arbeiderpartiet ställer sig inte bakom regleringsönskemål, och i den stora bostadspolitiska utredning som den norska regeringen beställt finns heller inga hyresregleringsförslag.

När jag träffar Hyresgästföreningens ordförande talar vi inte mycket om reglering. Jag får snarare intrycket att han tycker att det är drömmier, och när jag ber honom sia om utvecklingen i Sverige tror han att även vi kommer att tvingas byta till ett mer marknadsinriktat system. Till skillnad från sin svenska systerorganisation är också hyresgästföreningen i Norge väl medveten om att man är en lobbyorganisation och ett särintresse. I min intervju med ordföranden Lars Aasen säger han framt:

Men ta inte mina ord för objektiv sanning. Jag företräder ju en intresseorganisation.

I Hyresgästföreningens bostadspolitiska plattform sägs inte klart att man förespråkar hyresreglering, och kanske har man insett att det egentligen inte är rätt väg att gå. Huvudmålet, som är ganska likt det svenska men med en betydande skillnad, genom att man inte nämner kostnader, lyder:

Alle skal ha rett til en trygg og rimelig bolig i et godt bomiljø og med en nøktern standard.

Både politikerna, Huseierforbundet och Hyresgästföreningen i Norge talar mycket om att förenkla byråkratin runt byggande. Alla tycker också att Norge behöver fler professionella fastighetsägare, både privata och offentliga. Att så många i de äldre generationerna köper bostäder och hyr ut till marknadshyror leder till stora klyftor mellan generationerna.

Starkt fokus på ungdomar

Den norska bostadsdebatten handlar i hög utsträckning om ungdomar och unga vuxna. Här är också politiker av alla kulörer, Huseirne och Hyresgästföreningen överens. Det måste bli lättare för ungdomar att få tag i en bostad.

Många av förslagen handlar om att göra det lättare för unga att köpa en bostad. Redan i dag finns ett särskilt bostadssparande för unga, som är avdragsgillt upp till ett visst belopp. Detta belopp, menar många, borde höjas. Samtidigt vill man också göra etableringslånen ännu mer förmånliga. Unge Høyre tycker till exempel att det borde bildas en ny Husbank, enbart inriktad på ungdomar och unga vuxna. Man kan också tänka sig att vissa bostäder reserveras som ungdomsbostäder och studentbostäder.

Marit Berger, som är vice ordförande i Unge Høyre menar dock att hyressektorn överlag måste bli större i framtiden. Hon tror att politikerna är oförberedda på det allt mer ökande intresset bland unga vuxna för att bo kvar i storstäderna. Tidigare passerade man mest genom Oslo för att plugga och bildade sedan familj och flyttade utanför stan igen. Nu känns det som om folk blir kvar i stan, även 25- till 35-åringar, en utveckling som länge varit tydlig i Stockholm, men som är förhållandevis ny i Oslo.

De ungdomar jag talat med i Oslo menar att tillgången på bostäder är stor, men att det är väldigt dyrt. En vanlig lösning är att bo i kollektiv. Acceptansen för marknadshyrorna är stor. En tjej säger t ex:

Det är inte meningen att man ska ha en lyxlägenhet när man pluggar. Kollektiv är roligt och socialt och något som man vill uppleva en period i livet.

Samtidigt tycker förstås alla ungdomar jag pratar med att bostad är dyrt. En lösning man ser är att kommunen säljer tomter billigt mot löfte att det ska byggas billiga lägenheter där.

Segregation i Norge

En sympatisk sida av norsk bostadsdebatt är att alla är så förtvivlade över det begynnande uteliggjarproblemet. Man räknar i dag med att Oslo har c:a 5 000 bostadslösa människor, och detta har förorsakat en livlig debatt i såväl rikspolitiken som i olika intresseorganisationer. När jag frågar om synen på segregation är det denna fråga de intervjuade börjar tala om. Vill jag veta något om segregationen mellan etablerade människor i olika inkomstskikt får jag förtydliga mig.

Hyresgästföreningen menar att t ex lärare har svårt att bo i centrala Oslo nu på grund av hyrorna. Det är det svar jag får när jag frågar explicit. Man nämner också generationsfrågan – att det blir klyftor mellan äldre och yngre på dagens bostadsmarknad. Jag nämner att samma problem finns i Sverige, och ingen av oss kommer på en smart lösning på generationsfrågan under sittande möte.

Med undantag för denna diskussion pratas bara socialpolitik. Hur det offentliga ska hjälpa utslagna människor med bostad.

För två år sedan genomdrevs en lag som säger att varje fastighet måste sälja eller hyra ut tio procent av sitt bestånd till kommunen. Kommunen hyr sedan ut dessa till människor med stora etableringsproblem. Hyran avgörs från fall till fall, och vissa bor helt gratis. Den nya lagen möttes av ett ramaskri från allmänheten, men många kan ändå se fördelar med den. Det är ju en lösning som gör att man undviker ”gettobildning” i offentlig regi, som många andra städer (t ex i USA) fått stora problem med. Det är naturligtvis också betydligt anständigare än att låta människor ligga kvar på gatan. Det bästa vore ändå om lösningen uppkommit i samråd och på frivillig väg. Det är ju onekligen inte idealiskt med lagar som urholkar privat äganderätt.

Lagen är emellertid ett utmärkt exempel på det enorma fokus som finns på sociala problem i norsk bostadsdebatt.

Framtiden i Norge & Sverige

När Husbanken skriver om trender och framtid i Norge, kan vi svenskar känna igen mycket. Det talas om individer, upplevelsesamhälle och mångfald av livsstilar. Vilka konsekvenser för bostadssektorn räknar man då med?

Det er tre faktorer som bestemmer boligprisen: Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet.

Läget blir allt viktigare då bostaden bildar bas för byggande av image, livsstil och värderingar. Detta kommer att leda till framväxten av nya bostadsområden för ett övre socialt skikt, menar Husbanken. Man understryker också att såväl ungdomar som invandrare har starka lägespreferenser och hellre bor i lägenheter av sämre standard om de bara får det önskade läget.

Detta kommer också att leda till en segregationsdebatt, spår Husbanken. Men, frågar artikelförfattaren sig, hur ska vi skilja dem som valt en sämre boendestandard för att i stället prioritera andra utgifter från människor som ofrivilligt bor dåligt?

När det gäller unga, räknar man med att de antingen får lägga en större del av den disponibla inkomsten på boende eller acceptera mindre bostäder. Flera norska entreprenörer har lagt fram kreativa förslag till så kallade kompaktbostäder.

Medan vi är i Oslo skriver också en av dagstidningarna om framtidsrester. En av de viktigaste man nämner är trycket på storstan och att allt fler kommer att vilja bo i centrala Oslo.

När några av dem jag intervjuat ser i sin kristallkula låter det så här:

Om tio - femton år är Oslo utbyggt. De c:a 112 000 bostäder det finns plats för redan i dag är klara. Därefter ska du inte bli förvånad om Oslo blir Nordens Manhattan. Det förs diskussioner om att bygga på höjden redan i dag. Inte minst för att stan inte kan växa åt så många håll på bredden.

Peter Batta, Huseierne

Allt fler kommer att flytta till stan och bo kvar i stan. Vi är för dåligt förberedda på den exploderande urbaniseringen. Det kommer att bli fler hyreslägenheter för dem som vill ha flexibilitet, men de flesta kommer förr eller senare att vilja köpa en bostad.

Marit Berger, Unge Høyre

Det blir ringar på vattnet. Hyrorna kommer att stiga allt längre utanför Oslo. Det offentliga kommer att tvingas ta mer ansvar, men vi kommer aldrig att reglera hyrorna igen.

Lars Aasen, Hyresgästforeningen

Lars Aasen är imponerad av sin svenska systerorganisation. Kontakterna har varit bra under åtminstone de senaste tio åren och han ser svenska Hyresgästforeningen som en förebild när det gäller inflytande i debatten. Samtidigt tror han inte att det kommer att vara för alltid:

Svenska hyresgästföreningen har inte varit beredd på den liberala trenden. Och svensk politik kommer inte att bli kvar. Sverige måste gå samma tunga väg som vi. Vår utförsäljning av hyresrätter kom tidigare och blev väldigt dramatisk. Nu syns samma tendenser i Sverige. Det offentliga måste reducera sin roll, systemet med hyresförhandlingar måste ändras och hyresgästföreningen kommer att bli en mindre organisation med lägre status och nytt uppdrag. Det man kanske kan hoppas på för Sveriges del är något slags mellanväg. Kanske någon kooperativ modell?"

Trots att Aasen, som han själv uttrycker det, "företär en bitter liten organisation", är det full fart på Hyresgästföreningen. De ger ut Norges absolut bästa tidning om boende, och de har också en viktig juridisk roll. Jag köper ett paket för hyrestagare och har ärligt talat inhämtat de bästa kunskaperna om Norges hyresmarknad genom att läsa just detta material.

Även om Aasen drömmer om reglering, verkar han vara ganska stolt över det som marknaden har åstadkommit i Norge. Att den svarta marknaden inte existerar är ett exempel. Att hyresökningarna nu gjort att investerarpengar strömmar till, är ett annat. Och kanske är det som med skidåkning, det är lite skoj när Sverige kommer på besök och undrar hur man har burit sig åt.

Vad kan vi lära av Norge?

Norge har långt ifrån en problemfri bostadsmarknad, och människors önskemål för egen del är förstås likadana där som i Sverige och i resten av världen. Den egna bostaden bör helst vara stor, fräsch, billig och ligga i rätt läge. Ingen ser naturligtvis heller något egenvärde i att missunna sina medmänniskor samma sak. I Norge finns dock en större insikt än i Sverige om att detta inte är möjligt. Vad är det då som gör att man väljer att kompromissa och ändå föredra ett marknadssystem?

- **Synen på ägande.** Man har kommit fram till att det är bra att äga sin bostad. Därför prioriterar man åtgärder för att underlätta bostadsköp. Systemet med bostadssparande, som är avdragsgillt, och förmånliga lån vid etablering är något vi borde titta närmare på. Vi vet sedan tidigare att människor känner starkare för egendom som de själva äger och därmed sköter den bättre. Att underlätta för t ex ungdomar, ensamstående och invandrare att köpa bostad gör också att dessa grupper får ett sparande och en trygghet.
- **Synen på hyresbostaden.** I Norge är hyresbostaden ett boende som gynnar flexibilitet och rörlighet. Det är ett bra val för den som veckopendlar, den som är ung och för den som är i en ny- eller ometableringsfas. Den stora tillgången på bostäder gör det möjligt att snabbt hitta någonstans att bo. Fokus ligger snarare på den aspekt av trygghet snarare än på den att vara garanterad livstidsboende i samma lägenhet. Detta gynnar inflyttning, arbetskraftsinvandring från det egna landet såväl som från utlandet och minskar människors benägenhet att bo kvar i icke ändamålsenliga bostäder.

- **Synen på bostadsstöd.** I Norge försöker man inte påverka prismekanismen utan stöder i stället människor som har skaffat sig egen bostad. På detta sätt förstörs inte marknaden för den som klarar sig bra på egen hand. Riktat stöd gör att vi gemensamt betalar för dem som har det sämre, i stället för att sponsra boende för äldre generationer eller bemedlade människor med orimliga önskemål.
- **Synen på segregation.** I Sverige ägnar vi uteliggare och riktigt hårt ansatta människor förhållandevis liten uppmärksamhet i debatten. I stället fokuserar vi på omfördelning inom medelklassen. Vi borde, liksom våra grannar i väst, lägga betydligt mer engagemang på att sörja för människor som är helt utan bostad.
- **Kunskapen om vad som händer.** Norge är ett land som på många sätt är likt Sverige. Det är ett näraliggande exempel på hur ett marknadssystem fungerar. Dels är systemet omgärdat av vettiga regler som, trots marknadshyror, skapar trygghet för de boende. Hyresgästföreningen i Norge har på detta område en bra verksamhet. Vi kan också, genom att titta på Norge, se att byggandet snabbt ökar när hyran når en viss nivå. Norrmännen talar om 7- till 8-årscykler mellan topp och bottennotering i byggandet. Vi kan också se ungefär vad som händer med hyrorna. De följer månadskostnaderna för att bo i bostadsrätt nästan exakt. I Sverige skulle detta innebära en sänkning av boendekostnaderna för alla som bor i andra hand. Det skulle också innebära bevarad boendekostnad för oss som bor i bostadsrätt, med den viktiga skillnaden att vi slapp låna en miljon för att bo någonstans i något enstaka år och sedan riskera förluster.

När det kommer till kritan handlar bostadspolitik sällan om siffror utan om ideologi. Det jag för mitt liv inte kan begripa är hur man kan kalla svensk bostadspolitik för *social* och *rättvis* när det är de som har sämst utgångsläge som sponsrar övriga. I Norge har man åtminstone vett att konstatera att etablerade människor inte har något bostadsproblem och därför heller inte behöver något stöd. Det gäller i Sverige också. Låt medelklassen betala för sig på en fri marknad och satsa sedan det politiska engagemanget på ungdomar och socialt behovande. *Det* är socialt och rättvist och framåtsträvande. Att skapa problem även för dem som egentligen inte har något genom att kräva att alla ska ha det lika – det är bara korkat resursslöseri.