STOCKHOLMSTIDNINGEN.

#2 MÄKLARNA

EN GRATISTIDNING OM STADSOMVANDLING

Kallskuret, ost och surdegsbröd. Lansering av projektet Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden för exklusivt inbjudna. FOTO: JANEK OZMIN

Tillträde till elitens rum?

EN ARKITEKTUR I VÄRLDSKLASS. De senaste åren har en rad signaturbyggnader ritats och uppförts i Sveriges storstäder. En tongivande aktör i lanserandet av bostaden som en lyxvara är Oscar Properties. Hur gick det till? I arkitekten och konstnären Janek Ozmins reportage om marknadsföringen av Gasklockan i Norra Djurgårdsstaden framgår det hur Oscar Properties inte bara producerar och säljer lyxlägenheter utan också formar en ny typ av invånare i Stockholm. [s. 4]

Skyltfönster för att sälja staden

I oktober 2019 blåste en debatt upp kring restaurangen Midan på Hornsbergs strand, när bostadsrättsinnehavare i området önskade att en populär Mellanösternrestaurang skulle vräkas. Anledningen var att restaurangen ansågs tilldra publik från fel del av staden, och ge upphov till ”kebabfläckar” på trottoarens markplattor. Formgivaren Maryam Fanni undersöker utformningen av stadens centrumanläggningar och butiksfasader som delar av ett större projekt där bilden av staden ska göras enhetlig och säljbar. Men vem och vad får egentligen plats när butiksskyltar får samma funktion som mäklare? [s. 16]

Mäklarnas kunskapsbas

Stockholmstidningen träffar mäklaren och delägaren Ulrika Rosén från New Property och Henry Muyingo, forskare och lärare på avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi på KTH, i ett samtal om vilka kunskaper som krävs i transaktionerna och vad mäklare egentligen gör. [s. 3 + 13]

BOSTADSSKOLAN

Omvandlingen

Sanering och ombildning i 1970-talets Stockholm. Arkitekturrevisionens Arram Eckerbom ger en bakgrund till den gentrifierade innerstaden. [s. 24]

***

Bildskolan: In i bilden [s. 17]

Mäklarspråket: Unik liten pärla [s. 30]

ENKÄT: BOSTADSKAMPER [s. 18]

Lokal organisering är egentligen det enda sättet att påverka hyresvärdens planer. Att protestera och göra kollektivt motstånd. Att skapa ett jävla liv helt enkelt.

REDAKTIONELLT

Välkommen till Norra Djurgårdsstaden – En fantastisk stadsdel med innerstadens kvaliteter, modern arkitektur och med charmiga Hjorthagen och vackra nationalstadsparken som granne. Vill du bo exklusivt i en marin miljö med känslan av att bo i skärgården och /.../ promenadavstånd till Östermalm och City? Då har du hittat hem.

Så beskriver en av landets största mäklarkedjor Norra Djurgårdsstaden, stadsutvecklingsområdet i Stockholms nordöstra innerstad som ofta beskrivs som ett nytt ”skyltfönster” för huvudstaden. Men när ett område beskrivs som ett skyltfönster, vad är det som säljs? Och vem är köparen?

Det andra numret av Stockholmstidningen tar mäklarna som utgångspunkt för att diskutera stadsomvandling. Under de senaste tjugo åren har antalet mäklare nästan dubblats i Sverige, och idag finns över 7 000 mäklare i landet. Henry Muyingo, forskare och lärare vid avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi vid KTH, berättar i en intervju att mäklarens roll idag är att förmedla platsens framtida kvalitéer och de drömmar som går att koppla till den. Mäklaren Ulrika Rosén som hyr ut kommersiella lokaler i Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden talar om jakten på ökad lönsamhet åt fastighetsägare – med effektivisieringsgrepp som aktivitetsbaserade arbetsplatser får dubbelt så många plats i samma kontorslokal. Men när priserna stiger tvingas de aktiviteter som inte går att pressa ihop på samma yta att flytta längre ut från stadskärnan. Staden blir på samma gång tätare och mer utspridd, segregeringsmönster byggs. På bostadsmarknaden är samma logik i spel. Gamla områden byts ut, markanvändningen ”effektiviseras” genom förtätning. Fler invånare får dela trappuppgång, hus, område, stad.

När Norra Djurgårdsstaden är färdig ska området innehålla 12 000 bostäder. I området kring Husarvikens inlopp och Ropstens tunnelbanestation utgör bostadsrätterna 76 procent, i etapp ”Norra 2” i Gasverksområdet i Hjorthagen 40 procent. Oavsett exakt var andelen bostadsrätter landar pekar siffrorna mot en aspekt som sällan tas upp i diskussionerna om kommande områden och den samtida och framtida staden; produktionen av skuld och skuldsatta individer. Enligt en rapport från Finansinspektionen (FI) 2019 är den genomsnittliga skulden nu 3,08 miljoner per hushåll i Stockholm. Skulden är ett löfte, men inte bara om att allt ska betalas tillbaka utan också om att leva på ett visst sätt, ständigt dra in pengar. Som sociologen och filosofen Maurizio Lazzarato skriver: ”Geldenären är ‘fri’ men hens handlingar och beteenden är begränsade av gränser som definieras av skulden”...

Diskussionen om förhållandet mellan skuld och den byggda miljön pekar mot det här numrets centrala tema: konflikten mellan bostaden som en vara eller rättighet. Arkitekten Arram Eckerboms reportage om kvarteret Pyramiden på Södermalm skildrar hur innerstadssaneringen under 1970-talet banade väg för dagens bostadspolitiska situation. Snarare än att utgöra en enkel förhistoria till 2000-talets cyniska ombildningsvågor visar texten hur avregleringar och klassbundna attitydförändringar bidrog till att etablera bostaden som en vara på marknaden. I en längre del med enkätfrågor till tio personer som organiserat sig bostadspolitiskt på gräsrotsnivå, är kampen för bostaden som en rättighet istället den röda tråden. Kampen för att kunna bo kvar efter renovering och mot ombildning idag handlar båda om att vägra se bostaden och staden som någonting att primärt göra vinst av. Och förstås om det akuta: de personer som tvingas bort. Flera vittnar också om att bostadskamperna stärkt den lokala gemenskapen och skapat en roligare och mer intressant relation till ens egna område.

Ett parallellt tema i numret är de språk och bilder som klär de här processerna. Arkitekten Janek Ozmin undersöker hur fastighetsbolaget Oscar Properties renderade bilder av obyggda våningar med designobjekt ger sken av att kunna ge tillträde till elitens rum. En anonym arkitekt beskriver hur arkitekturen idag redan på ritbordet är en del av en kalkyl där varje arkitektoniskt val bedöms utifrån sin prislapp, och där arkitekter i trycket på att rationalisera hela husets ytanvändning, lärt att räkna medan de ritar. Formgivaren Maryam Fanni ser i sin essä på en annan funktion för bilden: när butiksskylten idag utöver att uppmana till spontan konsumtion görs till mäklare för den byggda miljön. Och hur somliga uttryck, restauranger och skyltar inte platsar i den privat-offentligt drivna entreprenörsurbanismens jakt på homogena identiteter och berättelser för att kunna sälja staden (eller nationen – ”kebabfläckarna” stör!).

Sammanfattningsvis: Med mäklarna som ingång ville vi diskutera vad som sätts på spel när hem och platser blir säljbara, utan att moralisera över de individer som arbetar som mäklare eller belånar sig för att köpa sitt hem. Genom kritiska blickar på de språk och bilder som används för att sälja staden, och de ekonomier som präglar den, är förhoppningen att ge en bättre förståelse för stadsomvandlingens dynamik och mikropolitik.

:: MAJA HAMMARÉN, ELOF HELLSTRÖM, LOUISE NASSIRI OCH HELEN RUNTING

Ansvarig utgivare: Stella d’Ailly
Redaktörer: Maja Hammarén, Elof Hellström, Helen Runting
Grafisk form: Louise Nassiri
Korrektur: Majk Michaelsdotter
Tryck: Markbladet tryckeri AB, januari 2020
Upplaga: 4500

Stockholmstidningen ges ut som en del av Mossutställningars fleråriga projekt Konstnärliga avsmyckningar av Norra Djurgårdsstaden, 2017-2021.

Namnet Stockholmstidningen refererar till den först liberala och sedan socialdemokratiska Stockholms-Tidningen (1889–1966, 1981–1984, 1993-2017) som getts ut som dagstidning och så småningom som månadsmagasin endast för prenumeranter, omformad och präglad av sin tids specifika ekonomi och offentlighetslogik. 2019-2020 gör vi i projektform en tidning beställd av en ideell förening inom samtidskonstfältet, i ett projekt finansierat av Postkodlotteriet, Kulturrådet, Stockholms stad och Östermalms stadsdelsförvaltning, som i det första numret såg kritiskt på konstens funktion i stadsomvandlingen.

Skanstullsbron, Stockholm 1981. Bild av Paolo Rodriguez, tidigare fotograf vid Stockholms-tidningen under tidiga 1980-talet när tidningen arbetade med ambitiös bildjournalistik.

INNEHÅLL

3
Intervju med Henry Muyingo

4
Tillträde till elitens rum
Janek Ozmin

7
4 frågor till Loulou Cherinet

8
Mäklarbilden
Akay & Klisterpeter

10
Välkommen till portföljsamhället
Leonard Ma

10
En (bostads-)kris i siffror
Gustav Ingman

12
KARTLÄGGNING:
Megafastighetsägaren Blackstone
MoPS

13
Intervju med Ulrika Rosén

14
Kompetensutvecklingen
En anonym arkitekt

15
KARTLÄGGNING:
Historien bakom en arkitektbild

16
Skyltfönster för att sälja staden
Maryam Fanni

17
In i bilden
Rutger Sjögrim

18
ENKÄT:
Bostadskamper

24
Omvandlingen – Sanering och ombildning i 1970-talets Stockholm
Arram Eckerbom

28
Kommunen måste inte sälja marken
En anonym stadsplanerare

30
Unik liten pärla
Klara Meijer

31
Vykort från ett exploaterat landskap
Hélène Frichot

32
Mäklarannonsen
Akay & Klisterpeter

Mäklaren som drömförmedlare

INTERVJU MED HENRY MUYINGO

VARIFRÅN KOMMER MÄKLARNA? Henry Muyingo, forskare och lärare på avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi på KTH, diskuterade mäklarens kunskapsbas med Stockholmstidningens Helen Runting.

HELEN RUNTING: Vad gör en mäklare?

HENRY MUYINGO: En mäklare finns tillgänglig för att hjälpa den som säljer och den som köper att få till en transaktion.

HR: Sedan ett par år tillbaka syns mäklarkontor på bottenvåningen i alla Stockholms innerstadskvarter. Men yrket har en längre historia än så?

HM: Det är absolut inget nytt yrke. När behov funnits har det länge funnits någon med kunskaper om var ett boende motsvarande dessa behov kan finnas – en mäklare. Mäklare syns mycket i Stockholm nu för det är otroligt mycket pengar inblandade just nu. Det har blivit en mycket större affär än tidigare för många, med stor belöning. Det ger också ett slags trygghetskänsla att ta in en expert som hjälper till.

HR: Vad utbildar studenterna sig till vid kandidatprogrammet Fastighetsutveckling med förmedling på KTH?

HM: Utbildningen är ett treårigt kandidatprogram där studenterna efteråt kan certifieras av Fastighetsmäklarinspektionen, FMI (statlig myndighet ansvarig för registrering och tillsyn av fastighetsmäklare, informerar också mäklare och konsumenter om god fastighetsmäklarsed, reds anm). När programmet startade sökte många redan aktiva i branschen för att certifiera sig. Sedan har det gradvis kommit fler yngre direkt från gymnasiet som är intresserade av mäklardelen av utbildningen. De vet att de om tre år kan gå ut och jobba direkt.

HR: Vilka kunskaper krävs för att jobba med denna form av transaktioner?

HM: Vi kan lära ut det akademiska och ta in folk från branschen som föreläser, men ute i verkliga livet handlar det om individuella egenskaper. Är du en bra förhandlare? Vi kan hjälpa studenterna att bli bra analytiker. En bra analytiker kan se många aspekter och får överblick, vilket gör att du blir en bra förhandlare och servicemänniska. Många studenter börjar jobba på mäklarfirmor redan under andra året. Men i och med utbildningen kommer de ut lite skarpare än de som börjar jobba direkt, utan utbildning.

HR: Bland oss stadsplanerare är utbildningen och yrket orienterade mot att drömma om en framtidsstad. Gäller det också mäklare?

HM: I mäklarbranschen handlar det ofta om två saker: det befintliga bestånd som vi förmedlar, och de bostäder som ännu inte finns att få tag på. Du måste kunna beskriva drömmen, hur det kommer att se ut i framtiden, som inte finns än. Men även om du förmedlar det befintliga måste du ha koll på utvecklingen. Jag säljer dig det här, men vet du, om fem år kommer området att vara mycket mer attraktivt på grund av det här och det här.

HR: Vad betyder hållbarhet inom fastighetsförmedling och utbildningen?

HM: När folk köper något befintligt är ofta det första de gör att riva ut köket. Som förmedlare kan man inte lägga sig i det, men vi försöker lära ut att lyfta fördelarna med det befintliga. Jag undervisar också i investeringsanalys och om man ska lägga en miljon och sedan river och sätter in ett nytt kök blir det kanske 1,1 miljon. Då borde man lägga in det slöseriet i analysen. Varför ska det rivas i onödan?

HR: Det är intressant att höra att en sådan kalkyl kan användas som ett kritiskt verktyg. Diskuterar ni nya finansieringsmodeller och hur de kan relatera till den rättvisa staden eller hur bostadsbristen kan lösas?

HM: Vi har inte kommit så långt med det tyvärr. Men i och med att vi har två spår i utbildningen, ren fastighetsutveckling och fastighetsutveckling med förmedling, lägger vi grunden för att kunna ha de här diskussionerna i framtiden. Nu handlar det mycket om de juridiska aspekterna, att man ska göra rätt och att det ska vara etiskt och transparent. Vi har ett annat kandidatprogram också, Fastighet och finans, som fokuserar mer på frågor om rena finansieringssystem.

HR: Inom arkitektyrket är vi med ny teknologi som BIM-system (projekteringsverktyg där en del av arkitekternas arbete flyttas till ingenjörer, reds anm) ibland rädda att vi avvecklar vår egen disciplin. Vilka risker ser du?

HM: Tidigare var mäklaren en person du kunde fråga om prisnivåer, nu har den informationen automatiserats. Du behöver inte längre fråga en mäklare vad priset för din lägenhet kommer att landa på. Vad ska en mäklare då finnas till för? Vi kan utbilda inom ekonomi och juridik, men också om samtalet med kunderna. Kollar man på Hemnet får man ett pris, men en sådan tjänst kan inte förmedla drömmen. Det är där fastighetsförmedlarna kommer in, för att diskutera drömmen.

HR: I debatten om bostaden som en rättighet eller en vara föreställer jag mig att stadsplanerare ofta ser den som rättighet och fastighetsbranschen som vara. Är det en förenkling?

Dr Henry Muyingo FOTO: PETTER KARLBERG

> *Kollar man på Hemnet får man ett pris, men en sådan tjänst kan inte förmedla drömmen. Det är där fastighetsförmedlarna kommer in.*

HM: Ja. Bostaden är en vara som alla har rätt till. Rättigheter innebär också ansvar. För om det är en rättighet, vem har ansvar att tillgodose den rätten? Är det staten? Eller jag som individ? Jag ser bostaden som en vara som alla har rätt till för då blandar vi också in det juridiska. Att äga och att kunna bestämma över en viss yta, att bestämma över den varan. Att kunna byta och sälja den, och själv bestämma hur du vill utveckla den. Därför använder jag också orden bostäder och bostadsförvaltning istället för fastighet och fastighetsförvaltning, för då kommer känslor och affektionsvärde in. Bostaden är en vara, men en som är lite mer än andra varor.

Tillträde till elitens rum

– *Bostaden som lyxvara*

:: JANEK OZMIN

Oscar Properties är en tongivande aktör i lanseringen av bostaden som en lyxvara genom signaturbyggnader i Sveriges storstäder. Arkitekten Janek Ozmin ser på marknadsföringen av Gasklockan i Norra Djurgårdstaden och gör en upptäckt. Även om Oscar Properties primära verksamhet är att producera och sälja lyxlägenheter, formar och säljer de samtidigt en ny typ av stockholmare, baserad på företagets sofistikerade New York-pendlande grundare Oscar Engelbert. Bilden lockar köparen att tro att hen kan få tillträde till elitens värld.

EN EXKLUSIV INBJUDAN: KALLSKURET OCH PROSECCO

En exklusiv skara potentiella kunder hade fått mejl med ämnesraden ”Personlig inbjudan till lanseringen av Gasklockan”. Inbjudningarna var en del av marknadsföringen av fastighetsutvecklaren Oscar Properties senaste förslag i Stockholm, ett projekt som redan hade fått stor uppmärksamhet i media och var ritat av det internationellt kända arkitektkontoret Herzog & de Meuron. Projektet var det senaste i raden av designlägenheter ritade av stjärnarkitekter som OMA och BIG. Lanseringen hölls i den före detta arkitekturskolan på Östermalmsgatan, en nybrutalistisk byggnad ritad av den tidigare stadsarkitekten Gunnar Henriksson i samarbete med arkitekten John Olsson. Den gamla arkitekturskolan hade nyligen byggts om för att bli ett ”medlemshus” för frilansare och större företag och hade i och med det döpts om till A house.

I eftermiddagssolen gick de inbjudna runt betonghuset och letade efter A house 2b, i jakt på en öppning i den massiva fasaden som matchade bilden i Google Street View. När de lyckats hitta entrén möttes de av ett marknadsföringsteam med vita iPad Pros i händerna som bockade av namn på listan med hjälp av en Bluetoothpenna. Gästerna leddes sedan vidare till den gamla verkstaden och uppför ståltrappor där de möttes av en välkomstkommitté som bjöd på kallskuret, oliver, ost och surdegsbröd, och till detta prosecco eller hantverksöl. I den omgjorda verkstaden fanns nu en scen och en skärm på vilken Oscar Properties logga för Gasklockan projicerades. Bredvid skärmen stod en stor glasmonter med en vit modell över området. I modellen syntes förslagets cylindriska torn bredvid den nedlagda gasklockan i Norra Djurgårdsstaden, norr om city. Cylinderformen beskrevs av arkitekterna Herzog & de Meuron som ett ”svar” på Stockholms tredimensionella natur, som enligt Jacques Herzog varken har fram- eller baksida. När gästerna hade satt sig stängdes bakgrundsmusiken av. En strålkastare riktades mot scenen där Oscar Engelbert i egen hög person tog plats. Han berättade att det hade varit ett naturligt val att arbeta med Herzog & de Meuron; om Stockholm ska ha en arkitektur av världsklass måste man anlita arkitekter i världsklass. Men, fick publiken höra, Gasklockan var inte bara ett exempel på framåtblickande samtida arkitektur och stadsplanering, det var också flaggskeppet i Oscar Properties vision om en integrerad livsstilsprodukt. De som flyttade in här skulle få tillgång till simbassäng, affärer, träningsfaciliteter med personlig tränare till rabatterad kostnad, en deli (som levererar färskt bröd till dörren) och concierge – allt koordinerat via appen Oscar Properties World. När Engelbert gick av scenen satte en film igång: Gasklockans runda planlösning tonade ut i en bild av den blanka, runda termostaten från Nest, vars bultande röda ljus förde tanken till HAL 9000:s öga. Gasklockan skulle bli en helt strömlinjeformad teknologisk rumslig miljö, i skärningspunkten mellan J.G. Ballards *High Rise* och Arthur C. Clarkes *2001 – En rymdodyssé*. Vad skulle kunna gå fel?

Lansering av projektet Gasklockan på A House i Stockholm. FOTO: JANEK OZMIN

LANSERINGEN AV EN NY STOCKHOLMARE

Det som marknadsföringen av Gasklockan visar är att även om Oscar Properties primära verksamhet är att producera och sälja lyxlägenheter, är de samtidigt med och formar en ny typ av invånare i Stockholm. Utgångspunkten för den här sammansatta gestalten är Engelbert själv: en känd fastighetsutvecklare som pendlar mellan New York och Stockholm. Flera olika bloggar skriver om Engelberts kläder, skor, klockor och skjortor. Han är en stor samlare av 1900-talsdesign, möbelklassiker och samtida konst. Hustrun Giovanna Battaglia är före detta modell, influencer och moderedaktör. Engelbert har ett stort nätverk och kommer från en familj med kopplingar till konstvärlden. Hans mormors syster Jeanette Bonnier grundade Bonniers Konsthall och hans far var juvelerare och drev det familjeägda juvelerarhuset Engelbert, som grundades av Oscars farfars far och specialiserar sig på diamanter och andra sällsynta stenar. I en artikel i SvD Näringsliv skriver Birgitta Forsberg:

> *Med sitt blonda hår bakåtkammat klär sig Oscar Engelbert i randsydda läderskor och eleganta kostymer. Tidningen Café har utsett honom till en av Sveriges 50 bäst klädda män. Själv har han medgett att han är fåfäng.*
>
> *Esteten Oscar Engelbert vill förändra Stockholms arkitektur och bli ihågkommen som en person som byggde läckra hus.*
>
> *– Jag vill skapa ett nytt landmärke, ritat av världens bästa arkitekter, sa han till Icon Magazine för ett antal år sedan.*
>
> *Han syftade då på gasklockan i Hjorthagen som han i många år kämpat för att förvandla till ett cylinderformat högt bostadshus.*

> ***En exklusiv skara potentiella kunder hade fått mejlet Personlig inbjudan till lanseringen av Gasklockan. De möttes av ett marknadsförings-team med vita iPad Pros som bockade av namn på listan med Bluetooth-penna. Gästerna leddes vidare uppför ståltrappor till den gamla verkstaden där de möttes av kallskuret, oliver och surdegsbröd, med prosecco eller hantverksöl.***

I Oscar Properties lyckas Engelbert kombinera konst, möbler, exklusiva varor, samtidens sociala medielandskap och platsskapande. Detta kan vara användbart eftersom det ger en viss dragningskraft. Det är inte vem som helst som kan valsa in hos Herzog & de Meuron och be dem om några skisser på ett flerbostadshus. Herzog & de Meuron tillhör en kulturell elit som måste uppvaktas och övertygas om att deras varumärke inte kommer att ta skada av samröre med den smutsiga bostadsbranschen. Att uppskatta och ha god kunskap om konst blir därför grundläggande för att kunna etablera delade kulturella värderingar, där intellektuell handskakning och delad smak är viktigare än en klassisk handskakning.

Oscar Properties showroom i Stockholm. Invånarna i Norra Tornen kommer att bo i en värld av designföremål, designstolar, designbord, designböcker, designgolv och designlampor.
FOTO: JANEK OZMIN

REALISTISKA BILDER AV INTERIÖRER SOM ÄNNU INTE FINNS

Engelberts konstsamling har kommit till nytta även på andra sätt. Under Oscar Properties första år, när renderingarna inte kunde mäta sig med riktiga lägenhetsvisningar, kombinerade Engelbert konstverk ur sin samling med väl valda möbler från exklusiva möbelbutiker för att skapa en ny bild av boende i Stockholm. Interiörerna som Oscar Properties visar upp har inspirerats både av möbelbutikernas showroom och av privata konstgallerier. När det gäller marknadsföring har dock visningslägenheten en stor nackdel: den måste vara i det närmaste färdig innan den kan säljas. En nyckel för Oscar Properties har därför varit att sätta ihop ett team med det tekniska kunnandet att producera realistiska bilder av interiörer som ännu inte finns, och samtidigt ha full kontroll över identiteten och sortimentet. Först behövde man alltså hitta ett företag som kunde göra renderingarna och därefter se till att detta företags identitet förblev okänd. Renderingarna var nämligen av så hög kvalitet att de gav Oscar Properties ett klart försprång gentemot konkurrenterna.

Med all denna produktiva kapacitet kan man fråga sig varför Oscar Properties inte följt till exempel Apples eller Teslas designmodell: att anställa de bästa designerna och arkitekterna, själv rita byggnaderna och ha kontroll över produkten. En del av problemet ligger i den romantiska bilden av de ikoniska arkitekterna. Det går inte att bli arkitekturens Steve Jobs eller Elon Musk utan att faktiskt vara arkitekt. Trots att Engelbert har byggt upp ett oerhört inflytelserikt design- och fastighetsutvecklingsbolag är Oscar Properties fortfarande helt beroende av stjärnarkitekternas tjänster. Därför är tech-entreprenörer som Jobs och Musk nog inte den bästa jämförelsen. Engelbert kan snarare liknas vid Hugh Hefner, grundaren av Playboy-imperiet. Playboy förknippas kanske främst med utvikningsbilder på ”*Playboy bunnies*”, men Hefner var också intresserad av samtida arkitektur och lät ny design få stort utrymme i tidningen. Inom den mansdominerade designvärlden var Playboy en ansedd tidning. Den hyllade arkitekturteoretikern Raynham Banham deklarerade att han ”skulle göra vad som helst för Playboy” och gav Playboy erkännande för att man lyfte fram design. Hefner visade upp sitt intresse för arkitektur när han i oktober 1956 beställde och publicerade ritningarna till sin nya ungkarlslya, vilket illustrerade hur arkitekturen användes för att skapa bilden av en ny manlighet. Tillsammans med interiörbilderna visades även möbler av designer som Eero Saarinen och Charles Eames, inklusive tillverkare och prislapp (Ray Eames fick däremot inte vara med i Design for Living-artikeln där de mest framstående designerna presenterades). Hefner skapade ett medieimperium kring bilden av ungkarlen som frigjort sig från kärnfamiljen genom en kombination av hushållsteknik och kuvande av den kvinnliga kroppen. Engelbert däremot tycks ha integrerat en helt annan sorts identitetspolitik i arkitekturen och interiörbilderna.

Om man tittar på Oscar Properties interiörbilder finns det två huvudsakliga strukturer för identitetsskapande. I Norra Tornen-projektet lyfter man fram varje lägenhets unika vy över staden. Varje lägenhet har dessutom en unik planlösning. Här hamnar vi alltså i den märkliga situationen där planritningen underordnats försäljningsargumenten, vilket är ett stort avsteg från arvet efter den praktiska och effektiva svenska planlösningen. Istället för att flytta in i lägenheter präglade av en standardiserad modernistisk arkitektur som utformats efter kroppen, kommer invånarna i Norra Tornen att bo i lägenheter som formats av marknadsföringstroper, utsikt, designyta och stämningsbelysning. Var och en får sin unika lyxvåning. Dessutom kommer de att bo i en värld som struktureras av designföremål, designstolar, designbord, designböcker, designgolv, designlampor och så vidare. Eftersom det inte finns några människor i interiörbilderna är det objekten som ska få oss att förstå att någon bor här. Avsaknaden av en berättande figur gör att betraktaren själv får konstruera en bild av berättaren. Vi i Sverige är stolta över vår inkluderande identitetspolitik, men här representeras kroppen genom ett kuraterat ramverk som innefattar vyer över stadslandskapet och ett arrangemang av symboliska föremål. Det skapar en osynlig åskådare som upplever staden som en individ som placerats i stadslandskapet. Samtidigt som det innebär att stadens problematik hamnar på behörigt avstånd gör det också att man kan undvika en manlig blick som antingen placerar den kvinnliga kroppen i samma hierarki som möblerna, eller använder den manliga kroppen för att manifestera prestation och makt. Istället instrueras betraktaren

> ***Gasklockan var inte bara framåtblickande samtida arkitektur och stadsplanering, det var också flaggskeppet i en vision om en integrerad livsstilsprodukt. De som flyttade in här skulle få tillgång till simbassäng, affärer, personlig tränare och en deli som levererar färskt bröd till dörren – allt koordinerat via appen Oscar Properties World.***

att se sig själv som någon som tar stadssilhuetten i besittning. Här finns varken manlig eller kvinnlig blick. Istället är det den osynliga betraktarens blick, den fiktiva Oscar Properties-invånaren, som ser det kollektiva stadslandskapet och utnyttjar bilden av det som en vara, men själv existerar utanför detta landskap.

Oscar Properties använder också bilderna som objekt i sin egen rätt. I interiörbilderna till projektet Nybrogatan No. 19, där man renoverade och byggde om Sofi Almquists samskola, konverterades före detta klassrum med högt i tak till lägenheter med exklusiva möbler. I bostadsbranschens renderade värld är det en espressokopp i rostfritt stål, placerad ovanpå ett uppslaget modemagasin, som illustrerar den osynliga närvaron av den fiktiva Oscar Properties-invånaren. I ett projekt från 2017 dekonstruerade konstnären Anton Lindström ett antal av Oscar Properties interiörbilder och fotografier, och gjorde en förteckning över alla böcker i bokhyllorna och alla möbler i rummen. Förutom arkitektikoner från 1900- och 2000-talet, som Alvar Aalto och Zaha Hadid, finns referenser till författaren Margaret Atwood och fotografer som Carsten Egevang, Paul Strand, Jimmy Nelson, Garry Winogrand, Anders Petersen och David Scheinbaum. Det dessa fotografer har gemensamt är deras strävan efter att leva i eller studera marginaliserade eller glömda delar av samhället. En liknande komposition finns i filmen *American Psycho*. Vi får möta huvudpersonen Patrick Bateman när han naken går in i badrummet och ställer sig och kissar under en plansch från musikalen *Les Misérables*. Symboliskt nog indikerar det här en tid i den amerikanska kapitalismen där den samtida motsvarigheten till musikalens karaktärer inte skulle ha råd att köpa en biljett till *Les Misérables* på Broadway. Det är inte svårt att föreställa sig hur paret Engelbert går igenom de olika stegen i Batemans numera välkända ”metrosexuella” hudvårdsrutin, och därefter sjunker ner i soffan med espressokoppen i ena handen och förströtт bläddrar igenom Petersens fotobok *Café Lehmitz*. Från fotografierna stirrar arbetarklassen tillbaka. I Oscar Properties värld är närvaron av den andre paketerad och kategoriserad och kan plockas fram för att betraktas när det passar.

OSCAR ENGELBERTS MÖBLER

Även om man kan vara kritisk mot dessa subtila detaljer så är de otroligt sofistikerade och har en förmåga att förflytta sig inom flera olika nätverk. En illustration av detta är möblerna som dyker upp i flera av renderingarna (till exempel Vladimir Kagans rundade soffa, Pierre Chapos soffbord och den schweiziske arkitekten Jean Jennerets Easy Armchair i trä). Det här är objekt som paret Engelbert äger och som de visar upp i inredningsmagasinens hemma hos-reportage. De finns även hemma hos andra personer med kopplingar till Oscar Properties: Kagansoffan syns hemma hos Oscar Properties creative director Ulrika Thott och Easy Armchair dyker upp i Residence Magazine i en artikel om arkitekten Andreas Martin-Löf, som var involverad i projektet Nybrogatan No. 19. I artikeln citeras Martin-Löf:

> *”Jag tänkte att jag ska leva som i en rendering”, säger han och skrattar lite åt stolarna och soffan. ”Det känns väldigt trendigt i år, nästa år gör jag kanske något annat.”*

De här stolarna kunde även ses på KTH Arkitekturskola under ett samtal mellan Reinier de Graaf från OMA och Bjarke Ingels från BIG. Efter samtalet, som sponsrades av Oscar Properties, skickades stolarna tillbaka hem till Engelbert. Genom artiklar i tidskrifter och bloggar, såväl som evenemang som OMA/BIG-föreläsningen, reproduceras Oscar Properties världsbild genom symboliska objekt. I den ”nätverksbild” som detta resulterar i råder det inga tvivel om att Oscar Properties ser sig själv både som ett specifikt varumärke och som en vara i sin egen rätt, där iscensatta bilder av verkligheten förenas med spekulativa bilder av det ännu ej byggda. Den osynliga berättaren tar form och ena halvan av kroppen konstrueras av Oscar Properties och den andra av betraktaren. Berättarens största lögn är att dessa två halvor kan förenas genom ett lägenhetsköp. I verkligheten kommer köparen aldrig att få tillträde till elitens värld.

KRÖNING MED SPRICKOR

Tillbaka till A house: man skulle kunna hävda att presentationen av Gasklockan som hölls i den gamla verkstaden var den mest avancerade presentationen av ett bostadsprojekt som den gamla arkitekturskolan någonsin varit med om. Evenemanget var utan tvivel en sorts kröning. På en plats där många av stadens främsta arkitekter utbildats, gestaltades suveränitet på ett helt nytt sätt. Oscar Engelbert och Oscar Properties presenterades som mer än bara fastighetsutvecklare – som en kulturell kraft och blivande medskapare av Stockholms mest tongivande byggnader. Men ute på stan hade det börjat gå rykten. Det sades att Stockholms bostadsbubbla hade spruckit; drygt två års uppgång hade omintetgjorts på mindre än fem månader och Oscar Properties aktie hade aldrig tidigare stått så lågt i kurs. En konflikt mellan Oscar Properties och Stockholms stad har uppstått, och avtalet om Gasklockan har hävts eftersom Oscar Properties inte betalat staden för marken, med hänvisning till att marksaneringen inte är färdigställd. Utan någon som helst ironi har Oscar Properties strategi för att underlåta att fullfölja avtalet varit att kräva att stadens komplicerade förutsättningar ska steriliseras innan marken tas i besittning. I Norra Tornen har boende klagat på de högljudda hissarna. Klagomålen kulminerade när en kvinna och hennes barn satt fast i hissen i flera timmar på grund av ett hissfel. Enligt Otis, företaget som installerade hissarna, berodde detta på att bygghissarna fortfarande var kvar och att nya hissar skulle installeras. Under ledning av en pensionerad brandingenjör gick de boende samman, de började undra om de verkligen skulle få den lyx de betalat för. Det tragiska är att när hissarna väl är reparerade kommer Norra Tornens invånare inte längre att ha någon anledning att tala med varandra. Istället får de dra sig tillbaka till sina respektive lyxvåningar på jakt efter den osynlige berättaren.

Janek Ozmin är arkitekt, konstnär och doktorand på arkitekturskolan vid KTH i Stockholm. Hans praktiknära forskning fokuserar på varufieringen av hemmet.

Översättning från engelska: Anna-Stina Johnson

Interiör. 2017 dekonstruerade konstnären Anton Lindström ett antal av Oscar Properties interiörbilder och fotografier, och gjorde en förteckning av alla möbler och böcker i rummen. Bland de böcker som fanns med på bilderna fann han bland annat ett fokus på fotografer som levt i eller studerat marginaliserade delar av samhället.
BILDMONTAGE: ANTON LINDSTRÖM

> ***Den osynliga berättaren tar form och ena halvan av kroppen konstrueras av Oscar Properties och den andra av betraktaren. Berättarens största lögn är att dessa två halvor kan förenas genom ett lägenhetsköp. Iscensatta bilder av verkligheten förenas med spekulativa bilder av det ännu ej byggda.***

4 FRÅGOR

TILL LOULOU CHERINET

LÅT NATUREN GÖRA JOBBET. I det offentliga verk i Norra Djurgårdsstaden som konstnären Loulou Cherinet gör inom ramen för Konstnärliga avsmyckningar går hon i dialog med utvecklingsområdets strategier och idéer om en natur som ska tjäna människors syften. Stockholmstidningens Maja Hammarén intervjuade Cherinet om arbetet.

MAJA HAMMARÉN: Arbetet började med att du blev irriterad på en bild, kan du berätta?

LOULOU CHERINET: Jag håller just nu på med en 36 meter lång målning som ska visas som ett rörligt panorama under Mossutställningars Eldmarknad vid Strömparterren i januari. Jag föreställer mig arbetet som ett epos över den fjärde av fem strategier som styr utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden; ”Låt naturen göra jobbet.” Målningens struktur tar sin form av en panorering runt en av de internationellt ansedda innergårdarna i ”etapp Brofästet” vid Husarviken. Bilden du tänker på – den som irriterade mig och fick mig att börja tänka på Norra Djurgårdsstaden som en hermetiskt omslutande fiktion – är en illustration av ”mångfunktionell grönska” ur en rapport från C/O City om urbana ekosystemtjänster. I bilden blickar vi ner snett uppifrån på två flerfamiljshus omringade av arbetsvilliga träd, gräs och vattenytor i stadens tjänst som kompetensutvecklats för maximal attraktion, temperaturreglering, luftrening, bullerdämpning, rekreation, UV-strålningsskydd och stressreducering.

MH: Du kopplade temat i detta nummer av Stockholmstidningen till en specifik mäklarroll i tremiljonersstaden Addis Abeba i Etiopien där du också bott och arbetat i många år, berätta!?

LC: En mäklare i Addis kallas för *delala*. Med ordet följer dock mycket mer än en yrkestitel. Att kalla någon delala (ungefär mäklare) är som att namnge en rollfigur i ett oavbrutet drama … typ ”fixaren”, en karaktär i ständig rörelse mellan ”skurken” och ”hjälten”. Att vara delala är att bära på inristade kännetecken, att förkroppsliga specifika egenskaper, att begagna sig av en läggning, att ha särskild talang … Kanske går det att utbilda sig till delala i Etiopien idag, allt är möjligt, men för mig framstår blotta tanken som absurd. Lika tvivelaktig som utsikten att utbilda sig till rockstjärna. Bostadsmarknaden är bara ett av många scenarion inom vilka delalas agerar. Man kan anlita en delala, men delalas dyker också upp oombedda. En delala är en mager och nervös typ i för korta byxor som tittar på dig med ett jagat uttryck och gissar vad du vill ha. En som synar dig och bedömer vad du är god för och vad du kan gå på. De är mästare på att förvandla vardagliga sammanhang till ekonomiska transaktioner men tyvärr väldigt ofta riktigt dåliga på det de gör, inkompetenta och oförmögna att hjälpa sig själva. Intet mänskligt är därför främmande för en delala. En delala har hört allt och sett det mesta och läcker informationen de sitter på som en slipad spinndoktor. Relationen mellan köpare och säljare är den arbetsplats en delala genererar automatiskt bara genom att stå och hänga i ett gathörn. För många år sedan bodde jag granne med en delala som hette Mabratu. Det är ett perfekt namn för en delala. ”Mabrat” betyder elektricitet, och jag tänkte nog ofta på honom som just strömförande. De som kom förbi för att anlita Mabratu kunde aldrig säkert veta om hans tjänster skulle rycka dem ur dödlägen eller utdela förödande stötar. Själv verkade Mabratu leva på gränsen till att bli utbränd av alla begär han manipulerade dagligen. På senare år har jag lagt märke till en helt ny typ av delala med begynnande ölmage, kostym och visitkort som gärna verkar extraknäcka som livscoach på kaféer i de nya förorterna runt om Addis. Det florerar också många skämt om de nya kinesiska delalas som opererar i Etiopien idag och som blandat in helt nya beteenden på marknaden. Jag inser när jag skriver detta hur mycket den karaktär jag tänker på som delala har transformerats av 2002 års omfattande skattereform som bland annat introducerade mervärdesskatt i Etiopien. Men det är en annan längre historia …

MH: Hur har det varit att arbeta i Norra Djurgårdsstaden?

LC: Det har varit som att kontemplera inledningen av Johannesevangeliet ”il Verbo si fece carne” (Ordet blev kött). Norra Djurgårdsstaden är ju en delvis nybyggd stadsdel i vilken många redan bor och lever sina liv. Men bygget kommer att fortsätta i många år framöver och parallellt med den fysiska manifestationen av Norra Djurgårdsstaden utgör stadsdelen kanske i än högre grad ett högprofilerat landskap av dogmer, verksamhetsförklaringar, inriktningar, ideologier, principer och koncept. Det är i det där systemet av begrepp, och i förhållande till det abstrakta innehållet i dem, som jag har arbetat mest. Det är påfallande hur genomtänkt och god Norra Djurgårdsstadens livsmiljö vill vara. Både den abstrakta och den fysiska Djurgårdsstad jag börjat lära känna framstår som extremt förtätad, koncentrerad, hermetiskt innesluten i sin gestaltning. Jag har försökt förstå vad det är som gör att jag upplever stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden som så tragisk trots alla lovvärda och internationellt prisade ambitioner kring ekologisk hållbarhet och arkitektonisk kvalité som iscensätts på platsen.

MH: Hur arbetar du som konstnär med spelet mellan exploatering, och efterfrågan på konst som driver upp fastighetspriser och ska göra områden attraktiva, och å andra sidan möjligheten att göra verk direkt i en offentlighet? Vilka förhandlingar sker i din praktik i förhållande till uppdragsgivare och liknande?

LC: Jag har uppskattat begreppet ”avsmyckning” som Mossutställningar introducerar i sammanhanget. Det känns som att det har gjort min praktik möjlig i den här kontexten som brukar beskrivas som ett ”gränsland mellan konst, arkitektur och stadsutveckling”. Jag har alltid varit intresserad av relationer mellan estetik och konst å ena sidan och social och ideologisk styrning å den andra. Det nya regeringsuppdraget kring arkitektur och gestaltad livsmiljö trycker på att arkitektur, konst, form och design kan förbättra samhället. Det skriver jag också under på. Det finns krafter av betydelse i konst.

> ***Bilden som irriterade mig och fick mig att börja tänka på Norra Djurgårdsstaden som en hermetiskt omslutande fiktion är en illustration över mångfunktionell grönska ur en rapport om urbana ekosystemtjänster.***

Men idéer om konstens nytta har fått konsekvensen att många tror att man kan beställa konst för att lösa problem som buller, segregation, klimatförändringar, dålig hälsa eller sociala klyftor samtidigt som ansvariga politiker och ekonomiska krafter fortsätter att förvärra problemen. Det vänder jag mig emot. Den policy jag hakat upp mig på i mitt projekt – ”Låt naturen göra jobbet” – gör ett liknande misstag. Här sammanfaller fenomenet greenwashing med ett slags ”artwashing” som jag som konstnär vill undvika att bidra till.

Loulou Cherinet är konstnär och professor i konst på Konstfack, inbjuden av Mossutställningar att göra en konstnärlig avsmyckning av Norra Djurgårdsstaden. Född 1970, verksam i Stockholm och Addis Abeba.

Panoramat över Norra Djurgårdsstadens livsmiljöer under konstruktion i Loulou Cherinets ateljé. FOTO: LOULOU CHERINET

Malmvägen
18A
18A
Visning
visning
Till salu!
VISNING
Välkommen
Husarviken
EXBO
Till salu
Visning
TILL SALU
individa
TILL SALU
Till salu.
BJURFORS
TILL SALU

SOLLENTUNA MATCENTER
ONUNG
450 g
14 98
MOKATE
3 in 1
49 98
EXRA VIRGIN
OLIV OLJA
39 98
OST
HARIKA
3 st
100 00
VINBLAD
BURCU
9 98
St
APELSIN
9 98
Kg
SELLERI
BLEK
2 st
15 00
BIZIM
SOPPA / CORBA
2, ST
10 00
KALAS
MULTIVITAMIN
2, ST
12 00
OLIVER SVART
CEREN OMRAT
17 98
OLIVER SVART
USLU CEREN
10 98
JUICE
GOLDEN 1 Liter
2 st
15 00
Coca-Cola

Välkommen till portföljsamhället

:: LEONARD MA

Stigande bostadspriser och boendekostnader, och ökade kredittillgångar. Hur ska vi förstå de komplexa mekanismer som de globala investmentbolagen och de kommersiella pensionsförvaltarna använder sig av? Vi måste börja med att förstå den terminologi som används. Stockholmstidningen bad arkitekten Leonard Ma att skriva om begreppet *värdepapperisering*. Ma landar i behovet av en ny organisation av finaniseringsmekanismerna: ”De som är med och utformar värderingssystem och fattar beslut om vad som är och inte är värt att investera i har oerhört stor makt.”

Runt om i världens storstäder har motsättningen mellan fastighetsspekulation och överkomliga bostäder kommit att bli en allt viktigare politisk fråga. Skulden läggs inte sällan på utländskt kapital; det målas upp en bild av utbölingar som spekulerar i fastigheter eller försöker hitta sätt att tvätta pengar eller smita från skatter. På grund av gentrifiering och globalt kapital är det lätt att missa de breda strukturella ekonomiska förändringar som i grunden har förändrat hur det globala kapitalet införlivas i staden. Sedan 1970-talet har det pågått en finansialisering av de största västerländska ekonomierna, vilket innebär ett skifte från industriell produktion till finans, försäkring och fastigheter. På grund av det har den byggda miljön – speciellt bostäderna – gått från att vara en handelsvara till att bli en avgörande tillgång och själva fundamentet för finansmarknaden [1].

FINANSIELLA INSTRUMENT SOM KAN SÄLJAS PÅ BÖRSEN

I ett finansialiserat kapitalistiskt system är stigande bostadspriser till stor del en effekt av tillgången till bostadsfinansiering. Hypotekslån värdepapperiseras, vilket innebär att de flyttas från bankerna – en process där flera olika hypotekslån paketeras till finansiella instrument som kan säljas på börsen. Det har medfört en stor ökning av antalet långivare, eftersom värdepapper med bakomliggande tillgångar i form av hypotekslån kan kalibreras till investeringar där risk och avkastning kan räknas ut på förhand. Det här är en till synes attraktiv investering eftersom det finns en underliggande tillgång som kan utmätas. På grund av värdepapperiseringen började bankerna skapa finansiella produkter för att kunna sälja dem vidare enligt så kallad *originate to distribute*-modell, vilket går ut på att man skriver låneavtal och tjänar in avgifterna på hypotekslånen och sedan snabbt paketerar och säljer dem vidare till ivriga investerare.

Den ökade kredittillgången har inneburit att hypotekslånen blivit allt större och mer riskabla. Andra innovationer, såsom *collateralized mortgage obligations* (alltså obligationer där bostadslån slagits samman med olika nivåer av kreditvärdighet och kreditskapare) och kreditswappar, har öppnat upp för spekulation med värdepapper med hypotekslån som säkerhet i form av försäkringar. Det här låter kanske bekant – det var dessa innovationer som drev fram subprimelånekrisen i USA [2]. Men inte ens när bostadspriserna för en kort period sjönk (till följd av finanskrisen 2008) hade låntagare med pantsatta bostäder tillräckligt med kapital eller kreditutrymme för att kunna utnyttja situationen. Istället var det de stora investmentbolagen som, genom att mobilisera aktieägarnas stora kapitalreserver och oändliga kredituttrymme, kunde kapitalisera på de pantsatta fastigheterna som sjunkit i värde. Med rådande ränteläge har det varit extremt attraktivt att investera i portföljer som innehåller hyresfastigheter, vilket klassas som alternativa tillgångar. Många investmentbolag investerar i fastigheter i storstäder. Blackrock, som är en av de största aktörerna i branschen, har till exempel investerat över 24 miljarder amerikanska dollar i fastigheter runt om i världen [3].

> ***Med rådande ränteläge har det varit extremt attraktivt att investera i portföljer som innehåller hyresfastigheter, vilket klassas som alternativa tillgångar. Många investmentbolag investerar i fastigheter i storstäder.***

EN ÖPPNING FÖR VEM SOM HELST ATT BLI HYRESVÄRD

Värdepapperiseringen av den byggda miljön – som fått en uppåtskjuts av den

EN (BOSTADS-)KRIS I SIFFROR

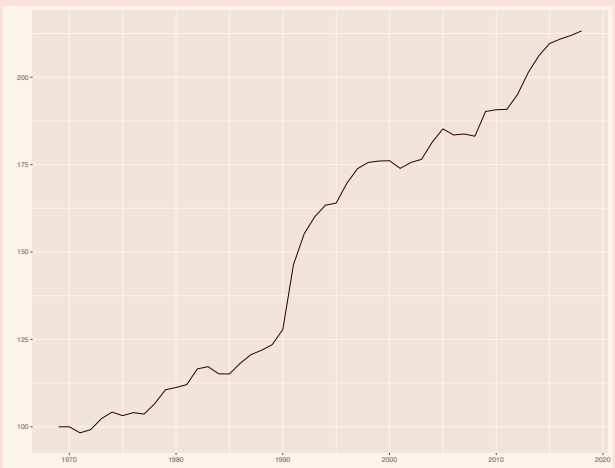
Vad är en bostadskris? För vem är den en kris och för vem en ökad lönsamhet?

Gustav Ingman, doktorand i ekonomisk historia vid Stockholms universitet, som forskar om Stockholms bostadsmarknad och husprisers utveckling från år 1600 till idag, har ställt samman tre diagram för Stockholmstidningen över hur huspriser, boendekostnader och skuldsättning ökat i Sverige de senaste decennierna.

Diagrammen visar bland annat att de svenska hushållens skuldsättning i förhållande till sina disponibla inkomster har ökat från 87 procent 1996 till 165 procent år 2019(!)

DIAGRAM 1

Den växande skuldsättningen kan till stor del förklaras av stigande huspriser. Diagrammet visar hur småhus (villor) och hyreshus (lägenhetshus som används till uthyrning av hyresrätter) har ökat kraftigt sedan 1990-talskrisen tog slut. Det är så kallade reala priser, priserna har deflaterats med konsumentprisindex och diagrammet visar därför hur huspriser utvecklats i relation till det allmänna prisläget (inflationen). Stigande huspriser under 1990- och 2000-talet är ett internationellt fenomen och man brukar tala om att diagrammet ser ut som en hockeyklubba: stagnerande priser under stora delar av 1900-talet och en kraftig ökning på slutet.



Husprisernas utveckling 1957–2018.
KÄLLA: Edvinsson, Söderberg och Blöndal (2014), ”A price index for residential property in Stockholm 1875-2012”; Bohlin (2014), ”A price index for residential property in Göteborg 1875-2010”; Statistiska Centralbyrån, ”Fastighetsprisindex för permanenta småhus efter region 1990-2018” och; Statistiska Centralbyrån, ’Försålda hyreshus efter region 1989-2018’.

spirande fastighetsförvaltningssektorn – och i synnerhet av hyresfastigheter, öppnar för att vem som helst kan bli hyresvärd genom att äga aktier i företag med alternativa tillgångar. I själva verket är det redan många som är det, eftersom investering i alternativa tillgångar har blivit standard för institutionella investerare, såsom pensionsfonder. Till exempel har PFA, den största kommersiella pensionsförvaltaren i Danmark, mer än tredubblat sitt innehav i alternativa tillgångar sedan 2015. 2018 köpte PFA en fastighetsportfölj i Berlin med ett värde på över 1 miljard euro [4]. Hyresgäster och bostadsägare som kämpar för att slippa flytta på grund av ökande boendekostnader har länge sett giriga utvecklare och fastighetsspekulanter som fienden. Men i och med att välfärden kommit att bli beroende av att maximera hyresavkastningen för att kunna bibehålla pensioner och social trygghet blir bilden mer komplex.

Värdepapperiserade kapitalinvesteringar i den byggda miljön är alltså något som går bortom David Harveys begrepp *capital switching*, där överskottskapital investeras i kapitalets andra kretslopp (den byggda miljön) när det inte längre finns någon efterfrågan på produktion [5]. Det bör understrykas att för Harvey är *capital switching* en del av en mer omfattande process av vad han kallar *accumulation by dispossession*, ackumulation genom fråntagande, som öppnar upp nya domäner för kapitaltillväxt [6]. Som sociologen Saskia Sassen påpekar var subprimelånekrisen i USA ”en del av den rådande systematiska fördjupningen av kapitalistiska relationer, eftersom finansialiseringen av hypotekslån för låginkomsthushåll är avsedd att skapa ett nytt kretslopp för storfinansen som gynnar investerare men fullkomligt bortser från låntagarna” [7]. En värdepapperiserad fastighet har distanserat sig från den underliggande fysiska tillgången i så hög grad att den numera är näst intill oigenkännlig som ett storfinansiellt instrument.

(GER SKEN AV) ATT DEMOKRATISERA INVESTERING

Men hur skulle då kollektivt liv i städerna kunna se ut, när den byggda miljön i allt större utsträckning och på så många plan inkorporeras i det globala finanskapitalet? Randy Martin menar att ”för att vi ska förstå vad finansialisering innebär räcker det inte att spåra nya typer av orättvisa och distribution; vi måste också undersöka den nya logiken som gör att något så främmande uppfattas normalt” [8]. En av värdepapperiseringens paradoxer är att den ger sken av att demokratisera investering. Å ena sidan innebär värdepapperiseringen att risktagande kollektiviseras, vilket medför att förluster distribueras över ett större antal gemensamma andelar (här går det att dra en parallell till den allmänna sjukvården). Å andra sidan innebär en uppdelning av stora kapitalinvesteringar i mindre andelar lägre miniminivåer och större möjlighet till ägande. Trots marknadsägandets inneboende orättvisor, åtminstone genom värdepapperiseringsprocessen, sprids ägandet genom gemensamma andelar som kan ge allmänheten ett visst anspråk på kapitalet [9].

SLAGFÄLTET OM RÄTTEN TILL STADEN

Givetvis innebär inte en kollektivisering av ägandet nödvändigtvis ett politiskt uttryck, men det gör att avkastning som tidigare var reserverad för storfinanserna kan kollektiviseras. Att tänka ut nya typer av organisation, inte bara avseende typologi och form utan även avseende finansieringsmekanismer, är därför av största vikt. På ett mer systematiskt plan visar avsaknaden av politiskt uttryck inom värdepapperiserade fastigheter i hur hög grad de finansiella aktörerna stakar ut framtiden. I det som Ivan Ascher kallar ett ”portföljsamhälle” av värdepapperiserade tillgångar värderas tillgångar inte bara som handelsvaror, utan för sin förutsägbarhet och risk [10]. De som är med och utformar värderingssystem och fattar beslut om vad som är och vad som inte är värt att investera i har oerhört stor makt. Fastighetsbranschens glammiga renderingar vittnar om en fungibel idé om en beboelig stad, men antyder samtidigt en viss nivå av förutsägbarhet för investeringar. Men i takt med att fastighetspriser stiger och allt färre har möjlighet att bo i städerna hotas paradoxalt nog dessa tillgångars förutsägbarhet. Kampen om att kontrollera ”prediktionsmedlen” kan därför bli ett nytt slagfält där rätten till staden står på spel.

> ***En värdepapperiserad fastighet har distanserat sig från den underliggande fysiska tillgången i så hög grad att den är näst intill oigenkännlig som ett storfinansiellt instrument.***

Leonard Ma är en kanadensisk arkitekt som är verksam i Helsingfors där han undervisar på The New Academy.

[1] Harvey, David, ”The Right to the City”, *New Left Review*, vol. 53, 2008, s. 23–40

[2] Vilket skildrades i filmen *The Big Short*.

[3] Lee, Evelyn, ”BlackRock aims to double real estate AUM in five years”, PERE, 22 oktober 2018, https://www.perenews.com/blackrock-aims-double-real-estate-aum-five-years/

[4] Lowe, Richard, ”Danish pension fund PFA buys more than €1bn of German real estate”, IPE Real Assets, 13 augusti 2018, https://realassets.ipe.com/news/%20danish-pension-fund-pfa-buys-more-than-1bn-of-german-real-estate/realassets.%20ipe.com/news/danish-pension-fund-pfa-buys-more-than-1bn-of-german-real-esta%C2%ACte/10026206.article

[5+6] Harvey, David, *The New Imperialism*, Oxford University Press, Oxford, 2003

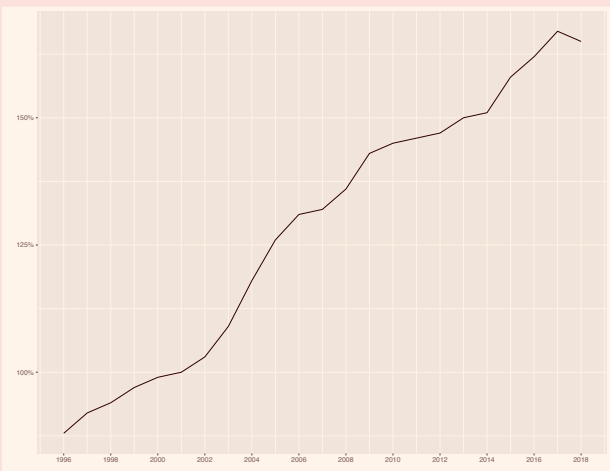
[7] Sassen, Saskia, ”Expanding the Terrain for Global Capital When Local Housing Becomes an Electronic Instrument”, i *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*, Aalbers, Manuel (red.), Wiley-Blackwell, Chichester, 2012, s. 78

[8+9] Martin, Randy, *Financialization of Daily Life*, Temple University Press, Philadelphia, 2002

[10] Ascher, Ivan, *Portfolio Society: On the Capitalist Mode of Prediction*, Zone Books, New York, 2016, s. 81

DIAGRAM 2

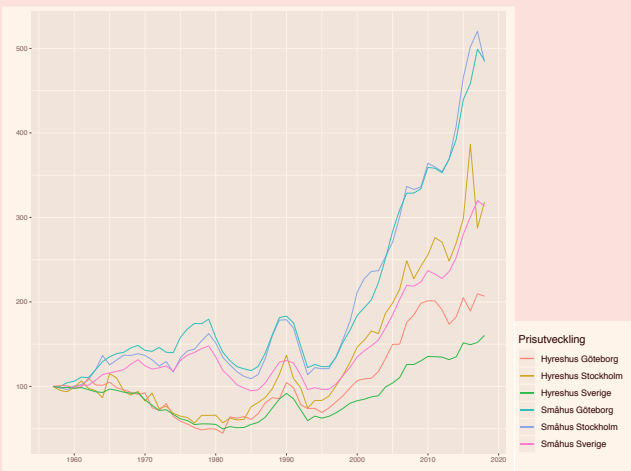
Diagrammet visar hur de svenska hushållens skuldsättning har skjutit i höjden i förhållande till deras disponibla inkomster. Det börjar 1996, bara några år efter en omfattande finanskris, med en nivå på 87 procent och idag ligger den på cirka 165 procent. Det betyder att svenska hushåll i ökad utsträckning belånar sig snabbare än inkomsterna ökar.



Hushållens skuldsättning relativt disponibel inkomst 1996–2018.
KÄLLA: Statistiska Centralbyrån, ”Hushållens låneskulder i procent av justerad disponibel inkomst och av hushållens finansiella tillgångar”.

DIAGRAM 3

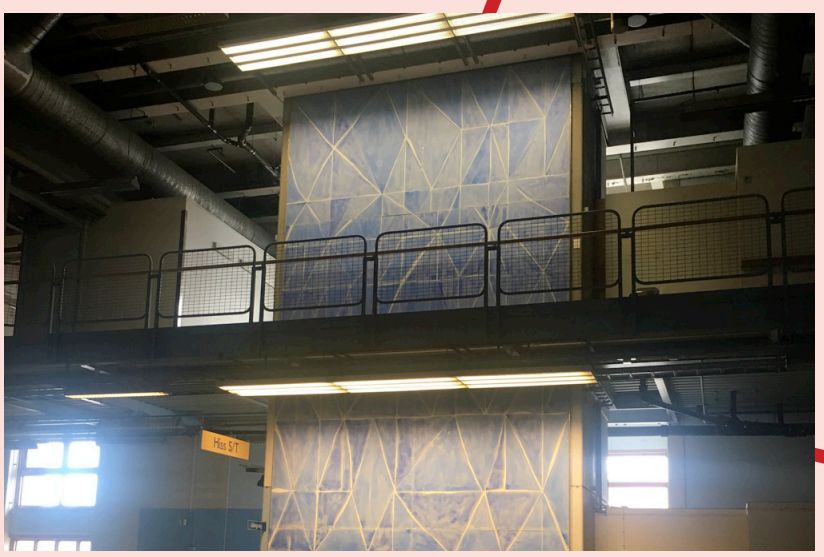
Här går det att se den reala utvecklingen för årliga kvadratmeterhyror i hyresrätter i Sverige. Hyrorna har mer än fördubblats mellan 1969 och 2018. Notera dock att de ändå ligger efter husprisserna. Detta tolkas ofta som ett tecken på en boprisbubbla. När priser stiger snabbare än hyror innebär det att inkomsten man kan få av att äga en bostad inte står i paritet till kostnaden att köpa den. Det kan bero på spekulation, att köpare anpassar sin betalningsvilja efter hur mycket de tror att en bostad ska öka i värde snarare än vad den ger för avkastning.



Hyresutvecklingen i Sverige 1969–2018.
KÄLLA: Statistiska Centralbyrån, ”Hyror och den allmänna prisutvecklingen 1969-2019”.

Kartläggning:
Megafastighetsägaren Blackstone

:: MoPS



***Parkpromenad, blå* gjordes av Gösta Wallmark, 1991.** FOTO: MoPS

FIX IT: I fallet med Tomteboda postterminal fick Blackstone på köpet mängder av platsspecifik uppförd konst som tillverkats för att kontrasteras mot byggnadens brutalism. Under fem år var de enda väktarna på Tomteboda dessa målningar och muraler, övergivna på väggarna i den tomma postterminalen.

Blackstones vinstorienterade strategi lyder under mottot "Buy it, Fix it, Sell it". Efter genomförd investering är det dags att börja förbättra värdet på fastigheten. Denna andra fas innebär till exempel en renovering eller en ny design som generellt sett presenteras genom en förförisk bild i syfte att attrahera nya investerare eller hyresgäster. *Värde*, *investering*, *ekonomisk tillgång* och *avkastning* är begrepp som används i platsens förändringsprocess.

En av de stora lokalerna i Tomteboda i väntan på ny hyresgäst. FOTO: MoPS

PAY FOR IT: 2019 flyttade Postnord – som till 60 procent ägs av svenska staten – tillbaka in som hyresgäst på Tomteboda. Men denna gång har alltså posten en ny hyresvärd; Blackstone.

Blackstone bildades 1985 och äger till exempel London Eye, Legoland och, som en av världens största fastighetsägare, bostäder över hela världen. 2003 gjorde de entré på den svenska fastighetsmarknaden och har sedan dess hunnit köpa och sälja ett av Sveriges största bostadsbolag, Hembla. Bland Blackstones statligt finansierade hyresgäster runt om i Sverige finns idag Region Stockholm, Riksarkivet, Socialstyrelsen, Polisen och Försäkringskassan, förutom Postnord och MSB på Tomteboda. Den ideala hyresgästen betalar hyran med skattepengar.

Tomteboda ritades av Gustaf Rosenberg och Bo Zackrisson. FOTO: MoPS

BUY IT: Tomteboda uppfördes 1980–1983 öster om Pampas trafikplats i Solna, Stockholm. Byggnaden betalades av statliga pengar för att användas av den statliga verksamheten Posten. Med över 100 000 kvadratmeter är Tomteboda en av Sveriges största fastigheter. 2014 beslutade Posten att helt flytta ut ur lokalerna, som var i gott skick, på grund av den minskande brevvolymen. Året efter, 2015, köptes byggnaden av Blackstone tillsammans med Areim som är Blackstones nordiska partner.

Thorén business school är en av fyra skolor som 2019 flyttade in i byggnaden. FOTO: MoPS

SELL IT: På Blackstones hemsida står det: "När tillgångarna är stabiliserade säljer vi investeringen för att återbörda kapital till våra investerare." Alltså: när fastigheten garanterar en avkastning ska den säljas. Avkastningen kan komma av bland annat en renovering, statushöjning av området eller nya hyresgäster. Men den kan också genereras av absolut ingenting. 2019 blev Thoréngruppen hyresgäster på Tomteboda, med ett kontrakt på 12 år och 8 500 kvadratmeter. Verksamheten består av fyra olika skolor. En annan hyresgäst är MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Den perfekta hyresgästen kommer att ge mervärde för att sälja det i ett perfekt ögonblick. Konstverken är alla utraderade.

:: MoPS, Maps on the Politics of Space, är ett konstnärligt forskningsprojekt där Astrid Eriksson, Tatiana Letier Pinto och Tove Möller använder sig av kartläggning som metod för att spåra ägandeskap av byggnader i Stockholm.

Egendoms-hantering

INTERVJU MED ULRIKA ROSÉN

MED ÖRAT MOT MARKEN. Vad gör egentligen en kommersiell mäklare? Ulrika Rosén, delägare och mäklare på New Property, mäklar lokaler till de kommande kontoren i Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden. För stadsplaneraren Helen Runting från Stockholmstidningen berättar Rosén om kontorsmarknaden och yrkets jakt på mer lönsamhet åt fastighetsägarna.

HELEN RUNTING: Vad gör du på jobbet?

ULRIKA ROSÉN: Jag har arbetat i snart 30 år med uthyrning av lokaler och startade New Office 2005 tillsammans med Tina Magnuson. Vi gick ihop med ett annat företag och blev New Property (en kommersiell hyresförvaltare som hjälper fastighetsägare att öka lönsamheten, reds anm). Nu arbetar vi med uthyrning av kontor, butikslokaler, lager och industri, och med transaktionsrådgivning – köp- och säljrådgivning för kommersiella fastigheter, från kontorsfastigheter till industri- och bostadsfastigheter. Ett annat ben är uthyrning av företagsbostäder som företag hyr till sina anställda. Vi hyr ut allt från små lokaler på 100 kvadratmeter till stora projekt som Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden med totalt cirka 40 000 kvadratmeter lokalyta, där vi varit med i fyra år.

HR: Ni kom in i projektet innan de började bygga?

UR: Ja, vi kom in i starten precis när de hade fått markanvisningen. Det var en annan fastighetsägare då som sålde sen, vi följde med till de nya som konsult. Vi har i uppdrag av fastighetsägaren, CA Fastigheter, att bistå med vår kunskap om marknaden, vilka branscher som expanderar, nya arbetssätt, hyresnivåer, vad det ska vara för mix av hyresgäster, och idéer om hur vi ska göra området attraktivt för att få hyresgäster att vilja flytta till Gasverket. Sådant gör vi först, sedan börjar vi aktivt att bearbeta hyresgäster via relevanta marknadskanaler, och gör material med säljande beskrivningar av fastigheten. Ibland är det lätt att göra material för att det är en jättefin lokal. Man behöver bara fotografera, göra en fin säljande ritning och skriva en trevlig text. Men ibland är det ett hål i marken, då behövs ganska mycket mer.

Beroende på projektet tar vi kanske fram material tillsammans med en reklambyrå. Sedan börjar vi bearbeta marknaden genom vår hemsida och marknadsplatser som Objektvision, Lediga Lokaler, Lokalguiden och Blocket där vi annonserar. Vi arbetar också med direktbearbetning av de hyresgäster vi vill ha dit, annonser, fasadbanderoller, redaktionell text och sociala medier. Vi arbetar med ett stort flöde lokaler och hyresintressenter som vi pusslar och matchar. Passar inte den här lokalen kanske den lokalen passar ... Under 2019 har vi hyrt ut cirka 200 lokaler och nästan 100 000 kvadratmeter.

HR: Ni måste väl leverera vad beställaren vill ha, men finns det moment där ni har möjlighet att ta in en egen vision och påverka innehåll i fastigheter? Hur ser er relation ut till era beställare?

UR: Oftast när fastighetsägaren kommer till oss har de en bild och en vision. De har köpt en fastighet, ska utveckla den och har en idé. Kanske vill de förankra den idén, kanske få ny input. Till exempel skulle vi kunna föreslå att de ska göra ett coworkingspace, som blivit mycket populärt och gynnar huset i stort. Även de som hyr eget kontor får då konferens och service och handel. Om någon vill ha coworking känner vi alla som har coworkingcenters och kan rekommendera vilket vi tycker att de ska fokusera på.

HR: Ni måste ha bra koll på saker som händer nu, som att sätten vi arbetar på ändras, liksom vad för typ av lokaler det kräver? Jag antar att analys är en del av ditt jobb?

UR: Vi har ingen analysavdelning, vi har örat mot marken hela tiden genom att vi arbetar med allt från mycket små företag till väldigt stora företag. När man har arbetat länge ser man trenderna och vad det är som efterfrågas. Våra medarbetare håller sig uppdaterade.

Idag har flexibilitet blivit ett huvudord för hyresgäster som vill hyra nya lokaler. Det har fastighetsägarna inte kunnat leverera för de vill ha minst treårsavtal. Om de ska investera i lokalen behöver de tid att skriva av investeringen, dels får de inte indexhöja hyran om de inte har minst tre år. Men det passar inte dagens företag, de är så föränderliga. Därför har coworkingcentren blivit så populära. Där kan man hyra 1 000 kvadratmeter med sex månaders löpande avtal. Och du hyr möblerat, du har all service – och en faktura. Och du kan minska eller öka ytan i takt med att verksamheten minskar eller expanderar.

HR: Genom arbetet med Stockholmstidningen, där vi ser på Norra Djurgårdsstaden specifikt och på Stockholm i stort, syns en trend där många arbetsplatser och lokaler byts ut mot bostäder. Det tycks ibland som om det knappt kommer finnas plats att arbeta, att innerstaden blir en sovande matta av bostäder. Men jag antar att det är en snäv bild?

UR: Jag tror det är en snäv bild. Idag när man jobbar mer aktivitetsbaserat får många plats på en mycket mindre yta. Förut gällde runt 20 kvadratmeter kontorsyta per person, nu är det under 10 kvadratmeter per person, ytan är halverad. Fackförbundet Unionen till exempel hade två stora huskroppar på Olof Palmes gata och flyttade till Sundbyberg. Vi hjälpte dem att hyra ut det ena huset externt och det flyttade in lika många människor i det andra huset eftersom de ändrade från egna rum till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. De hade cirka 20 000 kvadratmeter och nu sitter de helt öppet på hälften av den ytan. Det var inte så populärt bland de anställda först, de var inte alls glada, men nu tror jag att det fungerar jättebra.

HR: Jag gick in på ett kafé på Södermalm häromdagen där det satt omkring 30 personer och arbetade framför sina laptops. Är det brist på lokaler? Det är inte den bästa situationen att sitta på ett kafé och arbeta ...?

UR: Nej, men för många som är mellan två möten, eller är frilansare som tycker att det är dyrt att hyra ett kontorshotell där den enklaste platsen kostar 5 000 i månaden, tycks det vara ett alternativ. Många kaféer välkomnar detta men jag undrar hur mycket de tjänar på det.

Det är inte brist på lokaler men en otroligt stark marknad för kontorslokaler just nu med väldigt låg vakansgrad och höga hyror här i city, mellan 7 000 och 10 000 kronor per kvadratmeter. Även malmarna är attraktiva med bra hyresnivåer och bra kommunikation utanför tullarna.

HR: Just nu pratar vi mycket om hållbarhet, och lokal produktion, kommer vi också se mer ... inte stora fabriker kanske men småskalig produktion som flyttar tillbaka in i staden?

UR: Jag tror det. Pendeln slår alltid tillbaka. Med hållbarhetstänket vill man också ha hantverket. Som nu i Norra Djurgårdsstaden vill vi gärna ha in hantverk bland hyresgästerna eftersom det är ett gammalt fabriksområde.

HR: Har ni fått det?

UR: Vi har inte kommit så långt ännu. Vi har hyrt ut 3 500 kvadratmeter till Berghs (en skola för reklam, kommunikation och PR, reds anm), samt 2 500 kvadratmeter till ett industriföretag och 900 kvadratmeter till ett inredningsföretag. Utöver de lokalerna har skolans årskurs 6–9 och Systembolaget flyttat in och Spårvägsmuseet öppnar 2020. Det är vad etapp ett innefattar, nu drar snart etapp två igång med inflytt 2024.

Ulrika Rosén, New Property

> *Ibland är det lätt att göra material för att det är en jättefin lokal. Man behöver bara fotografera, göra en fin säljande ritning och skriva en trevlig text. Men ibland är det ett hål i marken. Då behövs ganska mycket mer.*

HR: Vad händer med Gasklockorna?

UR: I den stora klockan som ägs av Stockholms Stad ska det bli en ”multiscen” och den lilla klockan kommer att bli hotell. I etapp två kommer resten av alla butiker, service, restauranger, kontor och även bostäder.

HR: Vad ser du som de största framtidsutmaningarna för fastighetsbranschen i en snabbväxande stad som Stockholm? Vad kommer vi att brottas med under kommande år?

UR: Hållbarheten och hela miljöaspekten – fastigheter är stora miljöbovar. De flesta större fastighetsägarna tar redan ett stort ansvar och miljöcertifierar sina fastigheter, har gröna hyresavtal och jobbar verkligen med frågan. Många hyresgäster specificerar idag att de vill hyra i en miljöcertifierad fastighet. Det är mer eller mindre en hygienfaktor, annars hyr man inte. Vi är kanske inte där ännu, men jag tror att vi kommer dit allteftersom det blir en allt större medvetenhet.

Kompetens-utvecklingen

En kund gör en presentation om bristen på raka hörn, kostnaden för ditten och datten och annat som reducerar yteffektiviteten. Den anonyma arkitekten lyssnar med resten av arkitektkontoret, och reflekterar över hur bra arkitekter blivit på att räkna medan de ritar.

:: EN ANONYM ARKITEKT

Den här dagen är det en av våra kunder som står med powerpoint-pekaren i hand. Kunden, som är en väletablerad fastighetsutvecklare, beskriver en situation där det blivit alltför kostsamt att bygga.

– Det pågår en bostadskostnadskris! Vi måste hitta sätt att sänka kostnaderna för våra bostäder. Det är långa planprocesser, komplexa projekt, olika kommunala krav och det här kravet på unikt utvecklade hus!

Kunden visar en rad presentationsbilder som lyfter fram olika fördyrande designgrepp. Jag och mina kollegor sitter längs långborden med våra svarta anteckningsböcker och vita kaffekoppar framför oss. Det här är vår månatliga sammankomst där vi lyfter olika frågor som berör bostadsbyggande, ett slags intern kompetensutveckling. Vi som befinner oss i rummet är bostadsarkitekter med varierande grad av ansvar, från nyutexaminerade till högste chefen på kontoret.

Vi börjar med att titta på en stadsplan, framtagen i ett tidigt skede. Stadsplanen präglas av en hög abstraktionsnivå, husen redovisas som vita lådor i varierande storlek. Lådorna är sammansatta i kombinationer som tillsammans bildar bostadskvarter. Det är säkert ett tjugotal kvarter, tänkta att fyllas med innehåll av olika arkitekter. Det är en ganska löftesrik plan som berättar om små platsbildningar och promenadstråk som löper genom kvarteren. Kunden kommenterar:

– Ser ni problemet här? Inte ett enda kvarter med helt raka hörn! De här skeva vinklarna måste vi förhålla oss till och de reducerar kraftigt yteffektiviteten.

RÄKNAR OCH RITAR

Vi som ritar bostäder har blivit särskilt duktiga på att räkna samtidigt som vi ritar. Vi ritar bostadshus med lägenhetsfördelning utifrån framtagen marknadsanalys. Vi kalkylerar nyckeltal som svarar på frågan om hur mycket av den totala ytan som är säljbar, med en målsättning på runt 75–80 procent. Trapphusen och de allmänna utrymmena krymper. Förråd flyttas från källare in i lägenheter, en kvadratmeter per person. Hamnar vi på en siffra under det acceptabla puttar vi lite på en vägg tills ritningsprogrammets areaberäkningsfunktion accepterar en avrundning uppåt. Vi är väl medvetna om begreppet yteffektivitet.

– Som en följd av dessa skeva vinklar får vi dessutom ineffektiva garage, fortsätter kunden.

På projektionsduken syns två olika garageplaner. Den ena planen har en snedställd vägg. Den andra är en exemplariskt rätvinklig parkeringsplan, där måttkedjan håller de exakta kraven för parkering och körfält. Inte en kvadratmillimeter överflödig, fördyrande yta. Kunden redovisar räkneexempel som tyder på att den sneda parkeringsplanens p-platser blir en kostsam historia, säkert 100 000 kronor extra per p-plats. Hen uppmanar den samlade gruppen arkitekter:

– Det handlar om att vara medveten om vad saker kostar, man kan ju inte trycka in allting i ett och samma projekt.

I sitt flöde av bilder lämnar kunden frågan om de sneda vinklarnas exklusivitet och zoomar istället in på själva husen. Det är dags att sätta prislappar på olika arkitektoniska grepp.

En presentationsbild redovisar merkostnaden för upphöjda bottenplan. Det vill säga om man ska bo en halvmeter upp eller i samma nivå som gatan. Att bo en halvmeter upp är tydligen jättedyrt – 360 000 kronor per lägenhet! Jag bläddrar i min egen erfarenhetsbank och minns åren då jag bodde i markplan. Gardinerna fördragna, filmjölksdimma på fönstren och så en gång – någon som sträckte sig in och stal min dagbok. Kunden menar att om man är ung och bara vill ha en bostad är det väl inte så noga.

Vi förflyttar oss till ett vackert, ljust trapphus som öppnar sig mot en grön och prunkande gård. Ett sådant genomgående trapphus kostar enligt räkneexemplet cirka 80 000 kronor extra per lägenhet. Alternativet, ett icke-genomgående trapphus, sluts någonstans på mitten av en vägg. Det är ett hus där barnen måste ta omvägen via gatan för att leka med en kompis på gården.

Det är en ganska absurd föreläsning. Kunden är väl medveten om att hens påståenden är provokationer som skär rakt in i den potentiella konfliktlinjen mellan arkitekt och beställare. Vi som lyssnar blir till uppgivna karikatyrer. Ska vi behöva kämpa för ett genomgående trapphus? Kunden fortsätter att klicka fram prislappar. Indragna balkonger: 50 000 –100 000 kronor extra per lägenhet. Indragen övervåning med terrass: exklusivt, måste säljas för en miljon extra!

Självklart kostar det pengar att bygga hus. Men allteftersom föreläsningen fortskrider börjar jag tänka på vårt dagliga arbete, och vad det innebär att behöva omvandla allting till siffror. Hur föreställer man sig rum som rymmer kroppar som rör sig och lever, när utgångspunkten alltid är siffrorna? Siffrornas pedantiska exakthet kan verka förlamande. Framför allt kravet på rätt slags siffror. En chef säger: Vi måste kunna visa kunden att vi kan räkna. Först då vinner vi förtroende och kan börja prata arkitektoniska kvalitéer och vision.

Så ser uppdraget ut. Vi förbinder oss att leverera ett slags tredimensionella kostnadskalkyler i form av små vita klossar och planskisser. Utifrån dessa kan kunden beräkna sin möjliga vinst. Detta ska göras med lätt hand, det är vårt jobb. Ofta gör vi flera olika skisser för att få fram rätt slags siffror. Utgångsläget efter den där sifferexercisen är ofta smalt. Det händer att jag ifrågasätter min egen förmåga som arkitekt, blir det någonsin en arkitektonisk vision? Det känns snarare som att jag springer efter projekten och försöker ”göra lite fint” för dem som i framtiden ska leva och bo i husen.

Slutligen tar kunden upp ett räkneexempel avseende loftgångar som placerar oss i något av en återvändsgränd. När vi sitter med våra planskisser och räkneexerciser stoppar vi ofta in loftgångar i våra hus. Dessa utanpåhängda korridorer räknas inte in i den totala bruttoarean, vilket gör att man kan få fram högre så kallade nyckeltal och mer säljbar yta! Nu verkar denna siffersaltomortal innebära en kännbar merkostnad på runt 160 000 kronor per lägenhet.

När kunden kommit till sista bilden i sin presentation finns det ingen tid kvar för frågor. Vi som lyssnat går tillbaka till ritbordet. Siffrorna kommer att dansa runt i våra huvuden en stund, för att sen glömmas bort. Vi har så att säga annat att räkna på.

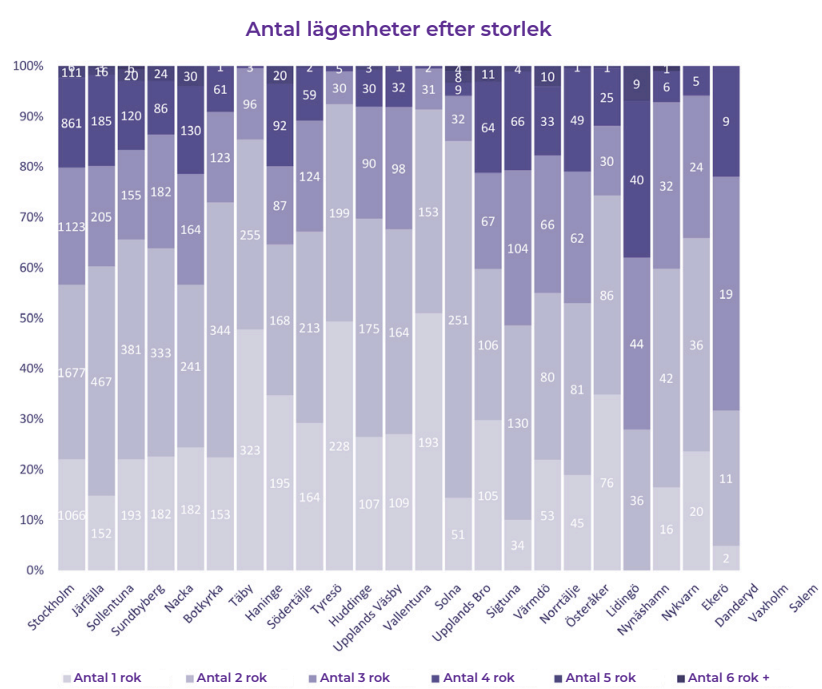


Diagram från en utredning gjord av arkitektkontoret Secretary som samlade in bostadsplaner för alla flerfamiljsbostadshus i Stockholms län som fick bygglov under ”rekordåret” 2017. Undersökningen visade att 25 procent av alla lägenheter som beviljades bygglov var enrumslägenheter och 39 procent tvåor. Genom att hålla sig under 55 kvadratmeter kan en tvåa vara ”planerad för enpersonshushåll” och kan därigenom undgå krav och byggas med mindre sovrum, kök och förvaring. 80 procent av alla tvåor som gavs bygglov i Stockholm 2017 var under denna gräns.

KÄLLA: Survey of the Swedish Apartment: A report on all multi-res housing approved in the Stockholm region in the record year of 2017, Secretary 2019.

Kartläggning:

Historien bakom en arkitektbild

Byggnadsnamn:
Hus A, Gasverksområdet

Arkitekt:
Christin Svensson

Uppdrag och datum:
Vinst i parallellt uppdrag, december 2014. Programhandling 2015.

Beställare:
JR Kvartersfastigheter i samråd med SBK.

Byggnadstyp:
Paviljongbyggnad på torg i kulturhistorisk miljö.

Program:
Uthyrbar yta – exempelvis butik i bottenplan och kafé i översta plan.

ARKITEKTENS BESKRIVNING

Hus A är ett formdrivet byggnadsförslag som volymmässigt relaterar till de omgivande byggnadernas geometriska former – proportionerad som gyllene snittet i plan och elevation, och med en pyramidformad topp i glas. Gasverksområdets starka tegelarkitektur med dekorativa ornament, tjocka murar och valvbågar runt fönster och dörrar har inspirerat till en byggnad som ”vänder sig ut och in”, och som leker med såväl tegelbeklädnaden som valvbågarnas skala och grad av öppenhet. Den yttre fasadmuren muras av återvunnet tegel i löpförband, och en bärande innermur muras av nytillverkat tegel i kryssförband (till skillnad från omgivande byggnader som har kryssförbandet utåt). Stora parabolformade valvbågar öppnar upp byggnaden åt alla håll och ger den en publik och genomsiktlig prägel där den står mitt emellan två torg. Nockhöjd och fasadhöjd relaterar till närliggande byggnad och placeringen förstärker Gasverksområdets plan med sina tydliga axlar.

UPPDRAGSFORMULERING

Ur uppdragsbeskrivningen, parallellt uppdrag 2014:

”Uppgiften blir att tillföra en byggnad som ytterligare hjälper till att aktivera platsen och ytorna runt omkring. Byggnadens centrala läge på torget gör att den inte bör ha någon tydlig baksida utan ha en öppenhet på alla sidor. Hus A ska bli identitetsskapande för området. Den kommer att bli ett modernt tillägg bland många gamla byggnader och ska ha hög arkitektonisk höjd och konstnärlig kvalitet och bidra till kontraster och variation i området. Programmeringen i området generellt är viktig och Hus A måste samspela med övriga byggnader. Programmet för Hus A kommer att tydliggöras under en gemensam workshop för de deltagande teamen. Under workshopen kommer experter att finnas med som stöd i processen. Programmeringsarbetet kommer resultera i ett av tre möjliga utfall: renodlad kulturell verksamhet; renodlad kommersiell verksamhet; en blandning av dessa två. Det slutgiltiga målet med uppgiften är att tillföra en byggnad som går i linje med visionen för området.”

UTFALL: VARFÖR HUS A INTE BYGGS

Målsättningen var att uppföra en byggnad i tre våningsplan med ett litet fotavtryck. Något som i slutändan visade sig vara olönsamt varpå projektet avbrutits.

Skyltfönster för att sälja staden

:: MARYAM FANNI

Skyltfönster och butiksskyltar är till för att locka förbipasserande att handla. Men i tider av ökad fastighetsspekulation kan den estetiska utformningen av butiksfasader och centrumanläggningar ses som en del av ett större projekt, att inte bara sälja affärens produkter, utan i allt större utsträckning enhetliggöra och sälja bilden av staden. Maryam Fanni går igenom ett antal reaktioner på skyltar, restauranger och affärslokaler som bryter mot stadsomvandlingens försköningsprocesser.

KEBABFLÄCKAR OCH KORVKRIG

I oktober 2019 blåste en debatt upp kring restaurangen Midan på Hornsbergs strand i Stockholm, då bostadsrättsinnehavare i området önskade en vräkning av en populär Mellanösternrestaurang. Anledningen var att restaurangen ansågs tilldra publik från fel del av stan, och ge upphov till ”kebabfläckar” på trottoarens markplattor. Tidigare samma år pågick en annan debatt som tog avstamp i ledarskribenten på Göteborgs-Posten Kajsa Dovstads upplevelse av mataffärsutbudet en sen kväll i Gävle, då hon såg sig tvungen att handla på en livsmedelsaffär med utlandsfödda ägare. Detta beskrev hon som ett ”Jimmie-moment”, det vill säga ett ögonblick som ger en känsla av ett förlorat Sverige, och förståelse för dem som röstar på extremhögerpartiet Sverigedemokraterna. Båda dessa fall kan sägas utgöra exempel på hur inslag i gatubilden skapar oro kring bibehållandet av enhetliga idéer om stadsdelen eller nationen. I båda fall uttrycks önskan om eliminering eller anpassning för att tillgodose bilden av en lugn och dyr stadsdel, respektive en nationell identitet som är frånkopplad migration.

De senaste åren har det på många håll i Sverige uppstått konflikter kring affärslokaler utifrån estetik och vad som ska få ta plats och synas i stadsrummet. I Umeå följde konstnären Johannes Samuelsson en sådan konflikt som han kallade Korvkriget, då kommunen inför kulturhuvudstadsåret 2014 ville byta ut stadens korvkiosker mot nya, enhetliga vagnar, utan hänsyn till arbetsmiljö och försäljarnas önskemål. I Stockholm bestämde staden 2017 att ta bort två glasskiosker efter 30 års verksamhet för att de inte ansågs förenliga med stadens vision för Kungsträdgården, i motsats till det multinationella bolaget Apples planerade etablering på samma plats. I Oskarshamn avhyste kommunen det populära gatuköket Jojjes till förmån för parkeringsplatser i september 2019 efter en långvarig tvist. Dessa är bara några exempel som fått medial uppmärksamhet.

Bildkonstnären Martha Rosler, som är mest känd för sina tidiga feministiska arbeten och senare för arbeten om hemlöshet och gentrifiering, gjorde under åren 2011–2015 en grundlig dokumentation av butiker i sin hemort Greenpoint i Brooklyn, New York. Hon observerade en snabb visuell förändring på gatuplan i området, i takt med att de gamla butiksägarna byttes ut mot nya när lokalhyrorna ökade. Rosler dokumenterade förändringen genom fotografi och intervjuer och beskriver hur de nya butikerna ”placerar nya företag i skalet av vad som tidigare varit, gestikulerandes mot ett fetischiserat urbant förflutet”. I estetiken ser hon en tendens att de nya butikerna ”använder en begränsad repertoar av designelement: självutplånande fasader med slarviga övermålningar av tidigare skyltar – eller att den gamla skylten helt enkelt behålls – matt svart färg på fasaden, modest typografi, prudentliga namn och en griffeltavla utanför”.

Mönster och tendenser i vilken estetik som kännetecknar ett nytt samhällsskikts övertagande av stadsrummet kan variera från plats till plats, men Rosler är inte ensam om att ha erfarit och studerat en förändring i stadens estetiska uttryck på gatuplan och gjort kopplingar till ägande och socioekonomiska förhållanden.

STORYTELLING GENOM RENHÅLLNING

Entreprenörsurbanism är ett begrepp som betecknar den paradigmatiska förändringen från välfärdssamhälle till ökande privatiseringar och privat-offentliga samarbeten, ett skifte som är ett resultat av att produktionsekonomin i allt högre grad förvandlats till konsumtionsekonomi i västvärlden sedan 1980-talet. Städer konkurrerar idag för att locka till sig kapital (från investerare, företag, rika individer, turister) och därför har strategier för att skapa framträdande identiteter och berättelser blivit centrala i stadsförvaltningen. Dessa strategier har uppfunnits och utvecklats inom PR och marknadsföring och brukar kallas storytelling. Storytelling handlar om att skapa narrativ för att göra staden till en plats som går att sälja och konsumera. Som bland annat kulturgeografen David Harvey visat, har fokus alltså skiftat från stadsplanering till stadsdesign, från förvaltning till entreprenörskap, och tron på försköningsprocesser som lösningar på urbana problem har blivit dominerande.

Den säljbara staden kräver saneringsåtgärder och metoder som eliminerar oönskade element, för att skapa och bibehålla den önskade berättelsen som ska kommuniceras. Sociologen Sharon Zukin beskriver i *Naken stad: Autentiska urbana platsers liv och förfall* detta som en kombination av konsumtion och förtryck: ”Järnhanden i sammetshandsken – eller sammetshanden i järnhandsken – ger näring åt våra begär om kulturella varor samtidigt som den gör platser tillräckligt säkra för att konsumera dem” (författarens översättning).

Renhållande åtgärder i staden kan utövas och manifesteras på många olika sätt. En sedan 1990-talet väletablerad idé är *broken windows*-teorin, även känd som nolltolerans. Idén bygger på att småskalig vandalism har en epidemisk effekt och leder till brott i större skala, varför det måste radikalt förhindras genom olika (ofta kritiserade) åtgärder. Ett annat exempel på en vanligt förekommande åtgärd är det som brukar benämnas defensiv arkitektur eller exkluderande design – offentliga möbler som begränsar vissa beteenden genom sin utformning – exempelvis sittbänkar i parker eller på tågstationer där armstöden är placerade mitt på så att det inte ska gå att lägga sig ner.

MAKTENS OMARKERADE NÄRVARO

Men det är inte bara övervakningsteknologier, grindar, ogästvänliga möbler och säkerhetsvakter som reglerar kroppens närvaro och beteende i det offentliga rummet. Kulturgeografen John Allen lokaliserar exkluderingens mekanismer inte bara till de redan nämnda mer uppenbart auktoritära manifestationerna av styrande makt, utan också till vad han kallar ungefär ”den omgivande miljöns kvaliteter” (*ambient qualities*). Det handlar om hur den rumsliga miljön är utformad för att upplevas, och Allen pekar på en ”förförelsens logik” som manifesterar makt ”genom inkludering snarare än exkludering”. Detta sker genom att producera platser som får människor att tänka på platsen som öppen och tillgänglig, eftersom den är utformad att dirigera ens nyfikenhet och uppmärksamhet i bestämda riktningar. Och det är inte nödvändigtvis en illusorisk öppenhet, menar han, men den är ”svårare att sätta fingret på, just för att det är något som *känns* genom inbjudan att mingla, cirkulera och

> ***Den säljbara staden kräver saneringsåtgärder och metoder som eliminerar oönskade element för att skapa och bibehålla den önskade berättelsen som ska kommuniceras.***

bebo”. I sådana miljöer upplever man att det inte finns en kontrollerande teknologi eller makt, men Allen föreslår att makten i dessa fall utövas genom dess omärkta närvaro, på det sätt vi upplever platsen, som han beskriver som ”den omgivande miljöns makt” (”ambient power”).

Ett besläktat begrepp är Monica Degens *sense-scapes*, ungefär ”sinnliga landskap”. Hon använder detta begrepp för att studera hur platsen upplevs genom olika sinnen. Med hjälp av det kan hon påvisa ett så kallat platsens motstånd, som genom vardagliga kroppsliga praktiker, exempelvis mattraditioner, utmanar stadens försök till gentrifiering. En av hennes studier handlar om den stigmatiserade stadsdelen Raval i Barcelona som under decennier genomgått olika satsningar och stadsförnyelseprojekt i syfte att disciplinera stadsdelen. Men Degen menar att den multietniska befolkningens vardagsliv skapar språk-, doft- och smaklandskap som till och med lyckas inta det vida och minimalistiska torg som anlagts för att utgöra en kontrast mot de trånga gator som matoset slingrar sig genom.

Allens och Degens två perspektiv pekar på att stadens estetiska och sinnliga egenskaper och karaktär är ett slagfält med socioekonomiska implikationer. För att återgå till Stockholm, så är restaurangen Midan ett exempel på en verksamhet där det estetiska och sinnliga landskapet åberopas för att problemförklara en målgrupp, i en konflikt med tydligt etniska och socioekonomiska förtecken.

TORGET SOM SKYLTFÖNSTER OCH SKYLTFÖNSTRET SOM TORG

Det är alltså inte bara repressiva metoder där maktens närvaro är synlig – genom exempelvis säkerhetsvakter och övervak-

ning – som styr hur staden ser ut. Det sker lika mycket genom mindre synliga åtgärder, som en noggrant utformad kommersiell plats som ska upplevas som öppen och tillåtande av en önskad målgrupp och ett visst segment i samhället. Ett intressant och i Stockholm aktuellt exempel är Apple (som planerar etablering i Kungsträdgården), som vill att deras butiker ska upplevas som torg – ”det är lustigt, vi säger faktiskt inte butik längre, utan stadstorg, eftersom det är samlingsplatser dit alla är välkomna”, säger en detaljhandelschef i en intervju till Washington Post.

I likhet med bostäder privatiseras också offentliga platser som torg och stadsdelscentrum i ökad utsträckning. Ett belysande exempel är då det kommunalt ägda företaget Centrumkompaniet i Stockholm under 2007 sålde tio centrum till det multinationella riskkapitalistbolaget Boultbee, vilket markerade början på en kedja av ägarbyten av dessa centrum liksom en utbredning av fler utförsäljningar. Idag är kommersen i många centrum och shoppinggator på nedgång, och det talas på många platser i västvärlden om en ”butiksdöd” eller ”detaljhandelsapokalyps” som ett resultat av överetablering och ökad nättandel. Detta i kombination med den tidigare nämnda entreprenörsurbanismens platsmarknadsföring resulterar i stadslandskap där skyltfönster och butiksfasader inte enbart saluför företagets produkter, utan i allt större utsträckning är en del av en större helhet som handlar om att marknadsföra staden genom en enhetlig och läsbar bild. En bild som ska ge sken av en konfliktfri stad, som tilltalar en välbemedlad klass och därigenom lockar till sig kapital.

:: Maryam Fanni är grafisk formgivare baserad i Stockholm och Göteborg. Hon är doktorand i design på HDK, Högskolan för Design och Konsthantverk med ett avhandlingsprojekt om skyltprogram som medel för kontroll av den estetiska ordningen i staden.

KÄLLOR

Allen, John, ”Ambient Power: Berlin’s Potsdamer Platz and the Seductive Logic of Public Spaces”, *Urban Studies*, vol. 43, nr 2, 2006, s. 441–455. doi:10.1080/00420980500416982

Bhattarai, Abha, ”Apple wants its stores to become ‘town squares.’ But skeptics call it a ‘branding fantasy’”, *Washington Post*, 13 september 2017

Degen, Monica, ”Urban Regeneration and ’Resistance of Place’: Foregrounding Time and Experience”, *Space and Culture*, vol. 20, nr. 2, 2017, s. 141–155. doi:10.1177/1206331217697136

Franzén, Mats; Hertting, Nils & Thörn, Catharina, *Stad till salu: entreprenörsurbanismen och det offentliga rummets värde*, Daidalos, Göteborg, 2016

Harvey, David, ”From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism”, *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, vol. 71, nr. 1, 1989, s. 3–17. doi:10.2307/490503

Rosler, Martha, ”Greenpoint”, Galerie Nagel Draxler, hämtad 14 augusti 2019 från https://nagel-draxler.de/exhibitions/greenpoint

Zukin, Sharon, *Naken stad: autentiska urbana platsers liv och förfall*, Daidalos, Göteborg, 2011

In i bilden

:: RUTGER SJÖGRIM

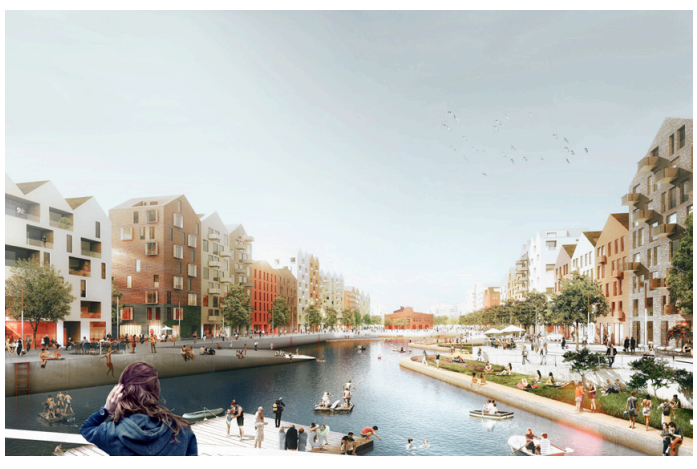
Arkitekturbilden beskriver en plats, en byggnad eller ett rum. Ibland kan det handla om större områden som stadsdelar, kanske hela städer, men för det mesta handlar det om en plats, en specifik punkt som du kan stå på. Bildens uppgift är att ställa dig på den punkten.

För att göra det arbetar bildmakaren med bildens komposition, vad i bilden som finns var, samt var kameran står i relation till bildens objekt, för att skapa djup och riktning i bilden. Riktningen kan sedan förstärkas med ljussättning. Ofta är arbetet med att välja bildpunkt, sätta fokus och ställa in ljusbild tätt sammanflätade. Målsättningen är att hjälpa betraktaren att ”kliva in i” bilden. Betraktaren ska inte tänka på scenen som en bild utan som en miljö. En miljö att uppleva runt omkring sig.

Bilden vill få dig att vara där, på plats, att se rummet omkring dig och byggnaden framför dig. Den vill också att du ska känna dig varm. Solen mot din panna, kanske varm gatsten mot din fot, solljus genom löv. Nästan alltid är det soligt i bilderna, även om himlen inte behöver vara just blå för att det ska fungera. Ofta lyser solen mot kameran, med all säkerhet lyser den även längs med en av fasaderna på det nya huset. Det ger kontrast mellan byggnadens sidor och förstärker dess former men ger oss även en stark riktning in i bilden. Kisande går vi längs trottoaren mot solen, vi känner solkatterna i glasrutorna på det nya huset och ser staden i ljuset, i bakgrunden.

Runt omkring oss, på gatan där vi går, går det andra människor som inte är viktiga. De går där, utplacerade, så att vi inte ska känna oss ensamma, men de har inget att göra. De vandrar i olika riktningar, ofta på ett sätt så att det förstärker det djup som bildmakaren försöker bygga, men de är inte på väg någonstans. Människorna tenderar dock att samlas vid särskilda delar av den nya byggnaden, och vid de nya platserna, som är viktiga för dem som har betalat. Vid entréer, på torg och, framför allt, längs kommersiella stråk. Människorna är helt enligt normen. Vad normen är kan variera något beroende på var vi är och vilka som bilden ska tilltala, det viktiga är att vi inte kommer ihåg dem som går där i bilden. Vi ska istället inte se dem utan vi ska se dem som är viktiga för oss, våra vänner och kollegor, våra grannar.

Människorna på gatorna, lika väl som prylarna i rummen och bostäderna i de nya husen, ska kännas fräscha och tilltalande. De ska antyda ett framtida liv, fyllt av värme och framgång. Ett liv som är nytt men inte främmande. Genom att titta på bilden och föreställa oss själva i den, våra vänner bredvid oss där på gatan, våra arbetsbord där framme i de fina nya husen, våra prylar där hemma i den ljusa våningen med parkutsikt, våra barn vid köksbordet i ljust trä, har vi börjat göra framtiden verklig. Sakta fyller vi på i bilderna med färger från våra liv. Sakta blir de här rummen våra rum.



Ovan och nedan: Visionsbilder för Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden.
FRAMTAGNA AV MANDAWORKS

:: Rutger Sjögrim är arkitekt baserad i Stockholm där han är delägare i arkitektkontoret Secretary och undervisar vid arkitekturskolan på KTH.

Enkät:

Bostadskamper

Mellan 2007 och 2014 ombildades 26 000 lägenheter till bostadsrätter i Stockholm. Siffrorna kan delvis ses som ett resultat av de uppemot 60 miljoner kronor som Stockholm stad spenderade på PR-kampanjen Bilda bostad under samma period och som, enligt PR-byrån Veritas som drev projektet, var de årens ”mest omfattande folkbildningsinsats”. Trots det var Stockholms bostadsborgarråd Dennis Wedins (M) första initiativ när han tillträdde 2018 – med uttalad inspiration från Storbritanniens Margaret Thatcher – att möjliggöra fler ombildningar i stadens ytterområden.

Idag förs en bostadspolitik som aktivt gynnar välbärgade. Ras, klass, ålder och kön påverkar också möjligheten att få en trygg bostad till ett rimligt pris. De så kallade renovräkningar, som genomförs i miljonprogramsområden över hela landet, drabbar ofta redan utsatta människor. Samtidigt som detta cementerat rumsliga orättvisor har mängder av nya urbana proteströrelser blossat upp. En rad lokala stadskamper utkämpas av hyresgäster, grannar och aktivister. Ibland i samarbete med Hyresgästföreningen, som med sin halvmiljon medlemmar är en av Sveriges största folkrörelser, men oftare i nya organisationsformer och med nya metoder.

Stockholmstidningen bad tio personer engagerade i bostadsaktivism att berätta om sin kamp och varför just bostaden är viktig att organisera sig kring idag, samt att dela med sig av metoder som varit användbara. I svaren framkommer en mångfald av uttryck och strategier. Dessutom att mängder av personer idag av nödtvång blivit experter på policys och lagstiftning på området, samt den fundamentala skillnad som en lokal gräsrotsmobilisering kan göra.

Förberedelser inför första maj-demonstration i Luleå. FOTO: SVARTSÖSTANS INTRESSEFÖRENING.

FRÅGOR

1. ***Kan du berätta om den bostadskamp du deltog i?***
2. ***Varför är det viktigt att organisera sig kring just bostaden?***
3. ***Beskriv en metod som var framgångsrik för er?***

Manifestation på Pennygången 2013. FOTO: PATRIK ÖGREN, PENNYGÅNGENS FRAMTID.

Daniel Carlefors – *Pennygångens framtid, Göteborg*

1. Min egen kamp var på Pennygången i Göteborg 2012–2015. Tre och ett halvt år är svåra att sammanfatta. Vi organiserade oss i nätverksform och kallade nätverket för Pennygångens framtid. Vi vågade lyfta konflikten som metod och drog ständigt Stena Fastigheter i smutsen i media. Samtidigt som vi ägde vår egen fråga. Detta resulterade bland annat i omkring 200 artiklar och radio- och TV-inslag, vilket betyder ett inslag i veckan under tre och ett halvt års tid.

Vi identifierade tidigt den minsta gemensamma nämnaren bland oss grannar som alla kunde komma överens om – att vi alla skulle kunna bo kvar efter renoveringen. Alltså var endast en nollnivå acceptabel. Vi lyckades inte med det men fick till en 14-procentig hyreshöjning, vilket var långt under hyresvärdens initiala plan, och endast stambyte och badrumsrenovering. Utöver det lyckades vi få Stena att omvandla drygt 160 rivningskontrakt (korttidskontrakt) till kontrakt med besittningsrätt. Den trygghet som det gav dessa familjer ser jag som vår organiserings största framgång. Dock kan vi inte vara nöjda då vi inte fick till den nollnivå som vi kämpade för. Renoveringen som genomfördes betalas till 100 procent av hyresrättsinnehavarna medan Stena fortsatt får ut sin vinstmarginal.

2. Bostaden är grunden för vårt samhälle. En människa kan inte fungera i vårt samhälle utan en bostad. Ingen bostad, inget jobb, ingen trygghet.

3. Grundläggande framgångsfaktorer: Lyft konflikten och sprid info i alla kanaler du kan! Media, sociala medier, på gården, i trappen och lappar i brevlådan. Vi såg till att alltid vara tillgängliga för media och andra som ville prata med oss. Under den här tiden var vi 5–25 personer som lade ned all den arbetstid som var nödvändig. Vi arrangerade protestpicknickar, demonstrationer, manifestationer, en första maj-demonstration och föreläsningar och bjöd in makthavare. Samtidigt som vi byggde gemenskap och säkerställde att vi också hade roligt. Du orkar inte tre och ett halvt års kamp utan att ha roligt.

> ***Vi lyckades få Stena att omvandla drygt 160 rivningskontrakt till kontrakt med besittningsrätt. Den trygghet som det gav dessa familjer ser jag som vår organiserings största framgång.***

Daniel Carlefors driver Reostat Media AB och jobbar som frilans inom Hyresgästföreningen och ABF.

Åse Richard – *Gränby, Uppsala*

Illustration av Linda Hammarberg som användes på flyers och affischer under konflikten i Gränby.

1. När hyresvärden i vårt bostadsområde Gränby i Uppsala ville höja hyran med 50 procent kom det som en chock. Det här var våren 2011, innan debatten om renovräkning hade kommit igång, faktiskt innan ordet ens fanns i Sverige. Begreppet renovräkning började användas några år senare för att beskriva processer som vår, där hyresgäster inte kan bo kvar efter en dyr renovering. Men vi lyckades faktiskt få hyresvärden att backa. De som ville kunde som en följd av motståndet välja en varsam variant av renovering, där hyran höjdes med 18 procent istället för de planerade 50. Även om 18 är högt, är det ändå stor skillnad! Vi kämpade hårt under ett par års tid. Flera blev utbrända. Många flyttade. Så trots att vi ”vann” valfrihet och lägre hyreshöjning har vårt område förändrats jättemycket. Men det var en överväldigande erfarenhet att hyresvärden tvingades lyssna på oss!

2. Om du liksom vi bor i ett område där renovräkning är på gång, då är lokal organisering egentligen det enda sättet att påverka hyresvärdens planer. Att protestera och göra kollektivt motstånd. Att skapa ett jävla liv helt enkelt. Idag har hyresgäster ett mycket svagt skydd mot processer som renovräkning. Hyresvärden har stor makt medan Hyresgästföreningen, som är en viktig och stor organisation, tyvärr inte har så mycket inflytande som en skulle önska, vare sig lokalt eller nationellt. Samtidigt skapas hela tiden nya urbana rörelser som ställer krav på en socialt hållbar bostadspolitik. De som kämpar lokalt, på olika sätt, för att bo kvar vid renovering är en del av den rörelsen. Jag fantiserar om att olika rörelser som kämpar för rättvisa och jämlikhet ska hitta varandra, för att ställa krav och formulera gemensamma visioner.

3. Vi vann faktiskt en del viktiga framgångar! Och ”vi” var inte bara en grupp, utan flera som arbetade parallellt. Den grupp jag var engagerad i anordnade möten, knackade dörr, samlade in namn och fick media att uppmärksamma ett flertal större aktioner. Andra grupper, som vi inte kände men som ändå inspirerade oss, satte upp satiriska lappar i området, blockerade hyresvärdens kontor och anordnade manifestationer. Några musiker från området gjorde en protestlåt mot hyreshöjningarna med medföljande musikvideo. Under en period satt det knallgula lappar i nästan vartenda fönster i området där det stod ”Vi vill kunna bo kvar”. Det var mäktigt! Jag tror att vår främsta framgång var att vi under de här åren lyckades bibehålla en öppenhet som gjorde att många kunde delta.

:: Åse Richard är doktorand i kulturgeografi vid Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) och medförfattare till boken *Renovräkt: Hyresvärdars makt(spel) och hur du tar striden.*

> ***Om du liksom vi bor i ett område där renovräkning är på gång, då är lokal organisering egentligen det enda sättet att påverka hyresvärdens planer. Att protestera och göra kollektivt motstånd. Att skapa ett jävla liv helt enkelt.***

Scott Springfeldt – *Ort till Ort, Stockholm*

1. Jag är framför allt engagerad i nätverket Ort till ort som bildades 2015 i Stockholm. Utgångspunkten var att organisera dem som är allra mest utsatta på bostadsmarknaden idag: folk med korttidskontrakt, hyresgäster som går igenom så kallade renovräkningar, nyanlända på etableringskontrakt och andra med svagt skydd. Vi har sedan dess hållit i otaliga möten med hyresgäster om vilka rättigheter de har och hur man bäst organiserar sig kring de här frågorna. Vi har anordnat demonstrationer, skrivit texter, gett juridiskt stöd och mycket annat. Tyvärr är behovet större än vår kapacitet. Vi behöver bli fler!

2. De som riskerar att förlora sin bostad riskerar också att förlora sina hem, grannar, vänner och barnens uppväxtplats. Vräkningar rycker inte bara sönder sociala sammanhang utan skapar en sämre stad för alla att bo i. Samtidigt finns idag stora grupper som hela tiden tvingas att flytta och aldrig kan skapa sig ett hem. Men det är ingen slump att det ser ut så här. Vi har politiker som medvetet sålt ut en fullt fungerande allmännytta till bolag som har vräkningar och osäkerhet som affärsmodell. Om vi låter dessa bolag ta över helt kan vi fråga oss vilken typ av stad vi kommer att få till slut. Och vilka typer av människor som ska befolka den. Jag tror att organisering kring bostaden tyvärr är nödvändig om Stockholm ska vara en stad för alla och inte för få.

3. Istället för att hela tiden rycka ut till nya områden ville vi jobba på att vara mer närvarande i lokalsamhället. Vi har därför varit med och startat Socialt center Husby som håller till på Folkets Husby på tisdagskvällar. Hit kan folk med problem på bostads- eller arbetsmarknaden, alltså oavsett om man står inför en vräkning eller ett avsked, komma och få stöd av oss, fackligt aktiva och jurister. Antagligen träffar man också andra som gått igenom liknande saker som en själv, som kanske hittat fungerande strategier. Idén är att folk ska ge stöd åt varandra och hittills har det fungerat mycket väl. Stället sjuder av aktivitet varje tisdag.

:: Scott Springfeldt är masterstudent i socialantropologi, för närvarande i Indien för att undersöka hur marknaden med likes och följare på sociala medier fungerar.

Demonstration mot ombildningar på Sergels torg 2019. FOTO: ELOF HELLSTRÖM

> ***Men det är ingen slump att det ser ut så här. Vi har politiker som medvetet sålt ut en fullt fungerande allmännytta till bolag som har vräkningar och osäkerhet som affärsmodell. Om vi låter dessa bolag ta över helt kan vi fråga oss vilken typ av stad vi kommer att få till slut.***

Linn Apelmo – *Allt åt alla, Slussen, Malmö*

1. Jag har varit aktiv i omkring ett år i gruppen Allt åt alla Malmö, som länge jobbat med bostadsfrågor på olika sätt. Vi kämpar för att bostaden inte ska vara en vara på en marknad utan en grundläggande rättighet. Våra hem ska ovillkorligt tillhöra oss som bor i dem, och inte vara objekt för spekulation. Mer konkret har vi försökt visa hur förödande privata bolag, och i många fall också allmännyttan, hanterar våra hem. Samtidigt har vi deltagit i den politiska debatten och engagerat oss i specifika kamper mot exempelvis hyreshöjningar.

Trots att Malmös kommunledning lustigt nog har skrivit under ett FN-initiativ om att bostaden ska vara en social rättighet, något som de hittills inte underbyggt med någon som helst politik, kan de stora målen verka långt borta. Men på vägen till målen finns det saker som går bättre. Jag tror att vi på vissa sätt göder en upproriskhet mot dem som profiterar på våra hem, och sprider en känsla av att det inte måste vara så här. Vi visar att protester kan ge resultat. Och för dem som profiterar på våra hem tror jag att vi är rätt så obekväma.

Ett exempel på hur vi både sprider kamplust och är störiga är vår ständiga kampanj mot det privata fastighetsbolaget Heimstaden, som är stora i Malmö men också hatade för deras dåliga service. De har satt smygrenovräkningar i system där de ytligt renoverar lägenheter när folk flyttar ut för att sedan chockhöja hyran. Vi har gjort saker som att sätta klistermärken med texten ”höjer din hyra” under Heimstadens logga på alla deras hyreshus, arrangerat en begravning för Malmös billiga hyror utanför deras kontor och gjort parodier på deras reklamvideos (som är mycket tacksamma att göra parodi på). Metoder som de här skulle också passa att använda mot andra bolag.

2. Bostaden är viktig för så mycket – för att du ska kunna sova gott på nätterna, känna dig trygg och ha energi att gå ut och möta samhället varje dag. När man oroar sig för att klara hyran, eller inte vet var man ska bo nästa månad, är man inte trygg. Bostadsmarknaden är också väldigt ojämlik. När politiker fokuserar på att staden ska vara attraktiv för investerare trängs människor undan. Medan vissa hankar sig runt på andrahandskontrakt och betalar en tredjedel av sin lön i hyra lever andra gott på det klipp de gjorde genom att köpa en villa på 90-talet. Man ska inte behöva kriga för att få bo i en stad. Man ska kunna bo i en stad för att leva.

3. Genom att Allt åt alla har funnits länge och hörts och synts i bostadsfrågor på olika sätt har vi blivit välkända, i alla fall på Möllevången där vi rör oss mest. På ett av våra möten, som alltid är öppna för alla, kom det i våras några som ville ha vårt stöd. De bodde i ett hus där det skulle renoveras och höjas hyror och där det fanns stor oro. Vi kunde stötta dem genom att dela med oss av information och metoder för att organisera sig tillsammans med folk i huset, och vi bidrog med extra folk på fastighetsbolagets öppna möten. Det är roligt, fint och lovande att det finns folk i stan som vet att det finns en plats att gå till och en grupp människor som håller på med bostadskamp och som kan hjälpa en på traven. Det är något vi vill bygga vidare på: att vi har ett rykte, att vi har resurser, bland annat i form av erfarenhet och att vi kan inspirera.

Linn Apelmo är en charmig översättare, arbetslös i mars.

> *Vi kämpar för att bostaden inte ska vara en vara på en marknad utan en grundläggande rättighet. Våra hem ska ovillkorligen tillhöra oss som bor i dem, och inte vara objekt för spekulation.*

Allt åt Allas lokal i Malmö. FOTO: LINN APELMO

Begravning för Malmös billiga hyresrätter utanför Heimstadens kontor 2018.

Viktor Boström – *Carlshem, Umeå*

1. I juni 2017 möttes vi Umebor av den smått absurda nyheten att det allmännyttiga bostadsbolaget AB Bostaden skulle sälja 1 600 miljonprogramslägenheter på Carlshem och Mariehem till Heimstaden. Det absurda låg i att det socialdemokratiska kommunalrådet Hans Lindberg inför valet 2014 sagt att ”AB Bostaden är Umeåbornas egendom och ska inte säljas ut” och att det sedan var Socialdemokraterna som initierade utförsäljningen (ivrigt applåderade av den borgerliga oppositionen).

Redan samma dag som nyheten läckte ut startade vi som var kritiska mot såväl beslutet som beslutsgången ett så kallat folkinitiativ för lokal folkomröstning i frågan. Ett sådant går ut på att man samlar in underskrifter från tio procent av befolkningen för att få fram en rådgivande omröstning. Samtidigt gick några med juridiskt intresse igenom huruvida beslutet hade fattats i enlighet med lagar och regler, medan andra skrev insändare till den lokala pressen. Många utsmyckade också sina balkonger och fönster med banderoller mot utförsäljningen.

Umeå har de senaste åren genomfört flera stora och enligt många brutala stadsomvandlingsprojekt och i samma veva belånat sig högt, vilket var ett bidragande skäl till utförsäljningen av allmännyttan. Engagemanget blev stort då många upplevde att det här var droppen för dumheterna i kommunfullmäktige. Intresset för att skriva under namninsamlingen var väldigt stort, och den överklagan till förvaltningsrätten som några av oss skickade in fällde kommunen för felaktigt berett beslut. Detta räckte dock inte hela vägen fram. Trots det enorma arbete ett antal människor lade ned räckte inte namnunderskrifterna, och kommunfullmäktige tog om beslutet med felaktigheterna tillsnyggade. Trots detta är vi stolta och nöjda med det arbete vi lade ner och är övertygade om att lokalpolitikerna nästa gång kommer att vara tvungna att tänka en extra gång innan de säljer ut allmännyttiga bostäder i Umeå.

2. Bostaden är en så fundamental del i mänskligt liv. Därför är det djupt oroande att hyresgäster knappt har något inflytande över sin bostad. I ett Sverige där klyftorna mellan dem som har och

Mahasti Hashemieh – *Västra Frölunda, Göteborg*

1. Jag är idag förtroendevald och ordförande i en lokal hyresgästförening i Göteborg. Men mitt engagemang i bostadspolitik började 2014 när vår allmännyttiga fastighetsägare renoverade på ett sätt som innebar att bara 25 av 100 grannar som bodde i fastigheten innan renoveringen hade råd att flytta tillbaka. Den dåvarande lokala hyresgästföreningen visade noll intresse för dessa frågor! Det gjorde att jag deltog i planeringsmötena inför Bostadsvrålet i Göteborg och där lärde känna många med erfarenhet av bostadsaktivism. Jag började gå kurser hos Hyresgästföreningen och lärde mig en hel del.

2. Hyresrätt och rätten till en bostad är en mänsklig rättighet och ingen handelsvara! Fastighetsägarlobbyn är sedan några år tillbaka ute efter att avveckla allmännyttan och den svenska hyresförhandlingsmodellen. Genom januariöverenskommelsen vill man nu också genomföra fri hyressättning vilket kommer att få stora konsekvenser direkt. Kombinationen av stor bostadsbrist i 83 procent av kommunerna med fri hyressättning kommer att göra många resurssvaga bostadslösa.

Jag rekommenderar alla som inte har sett filmen *PUSH* att göra det. Vi betalar sammanlagt över 115 miljarder kronor per år i hyra i Sverige och forskningen visar att marknadshyror i kombination med bostadsbrist medför 30–60-procentiga hyreshöjningar. Vi behöver förstärka och förändra lagar för att sätta stopp för renovräkningen. Dessutom behöver det byggas hyresrätter med bra standard och rimliga hyror med hjälp av statliga stöd. Som vi röstar får vi bo! Idag har vi röstat på partier som inte vill bygga bort bostadsbristen och det måste vi ändra på.

3. Våren 2018 ville vår fastighetsägare sälja 300 av mina grannars hyresrätter till en fastighetsägare som bland annat krävde att inkomsten skulle vara fyra gånger högre än hyran. Jag och mina vänner skrev på flera språk en inbjudan till ett stormöte. Tillsammans bestämde vi oss för att samla underskrifter och att demonstrera utanför distriktskontoret. Till och med de oroliga lågstadiebarnen på gården engagerade sig och hjälpte till. Vi gjorde så många banderoller och plakat att det fanns till alla som deltog i den stora demonstrationen. När jag under talet som jag höll frågade vilket framtidshopp som finns för nästa generation om allmännyttan säljs ut, bekräftades min oro genom applåder.

Det var både roligt och mycket bekymmersamt att se och höra hur barnen oroade sig för utförsäljningen. De agerade solidariskt inför demonstrationen och frågade vad de kunde hjälpa till med, samtidigt som de tog hand om sina yngre vänner och översatte det jag sa på svenska till sina modersmål för dem som var nyanlända. Tillsammans klippte vi kartonger, tejpade och häftade ihop plakaten i flera dagar. Sedan tog barnen med sina föräldrar till demonstrationen. Vi vuxna har mycket att lära oss av barnen och deras agerande. Hur vi engagerar oss i samhället och vilka partier vi röstar på påverkar deras framtid. Låt oss tänka på vilket samhälle vi vill lämna över till nästa generation!

:: Mahasti Hashemieh kämpar för bostaden som en mänsklig rättighet och har även förtroendeuppdrag inom Hyresgästföreningen.

> *Till och med de oroliga lågstadiebarnen på gården engagerade sig och hjälpte till.*

Detalj från flyer för manifestation mot utförsäljning av allmännyttan.

dem som inte har skenar iväg är en billig duglig bostad det minsta man borde kunna begära, men utvecklingen går i motsatt riktning. Som befarat har nu Heimstaden börjat lyxrenovera lägenheter efter utflyttning (så ingen hyresgäst kan bestrida renoveringen) vilket i förlängningen leder till att andelen billiga lägenheter krymper. Vi befinner oss alltså i ett samhälle där folk finner sig nödda att bosätta sig i så kallade lyxrenoverade lägenheter belägna i fallfärdiga hus till en hyresnivå de egentligen inte har råd med. Vilket sedan tar sig uttryck i minskat konsumtionsutrymme och större utbetalningar av bostadsbidrag. Om man har intresse av att även den fattigare delen av befolkningen ska kunna delta i samhället och ekonomin är det av denna anledning mycket viktigt att engagera sig i bostadspolitiska frågor.

3. När vi startade folkinitiativet i Umeå var vi måna om att inte förknippas med politiska partier. Partimedlemmar var givetvis välkomna men partiboken fick stanna hemma. Detta ledde också till att vi uppfattades som seriösa av de flesta vi mötte och det var inte ovanligt att vi fick namnunderskrifter av medlemmar i partierna som genomfört utförsäljningskuppen (främst besvikna socialdemokrater men även enstaka liberaler, centerpartister och moderater). Vi arbetade med att hålla möten och övrig kommunikation på ett inkluderande och kunskapsutjämnande vis och försökte uppmuntra till engagemang snarare än skuldbelägga till detsamma. Vi lyckades även skramla fram och dela ut ett exemplar av handboken Rätt att bo kvar till varje såld lägenhet. Ju närmare utförsäljningen kom desto vanligare blev uppgivenhet och nedstämdhet, men vi höll ändå en målmedveten och kamratlig anda hela vägen fram. Jag tror att de flesta som deltog på något vis ser hela denna upplevelse som något givande, även om vi förlorade sakfrågan denna gång.

:: Viktor Boström arbetar vid järnvägen och är en motorintresserad hobbymusiker och tonårsförälder.

Under protesterna mot Umeå kommuns utförsäljning av allmännyttan 2017 protesterade många genom att hänga banderoller från fönster och balkonger. FOTO: FOLKINITIATIVET I UMEÅ.

> *Umeå har de senaste åren genomfört flera stora och enligt många brutala stadsomvandlingsprojekt och i samma veva belånat sig högt, vilket var ett bidragande skäl till utförsäljningen av allmännyttan. Engagemanget blev stort då många upplevde att det här var droppen för dumheterna i kommunfullmäktige.*

Sarah Kim – *Avprivatisera Hagsätra, Stockholm*

1. 2012 privatiserades hela allmännyttan i Hagsätra i ett stort svep och såldes till Ikano, Ikeas bostadsbolag, som till och med fick Hagsätra centrum på köpet. Området har sedan dess drabbats av omfattande renovräkningar, det vill säga vinstsökande renoveringar som fått motivera drastiska hyreshöjningar och medföljande bortträngning från området.

> *Folk blir antingen sjuka av ångesten som kommer av att inte ha råd att bo kvar eller fattigare då de försöker klamra sig fast trots de höjda hyrorna.*

2. Bostadspolitik påverkar oss alla. När våra hem blir brickor i ett spel för bostadshajar är det en attack på hela arbetarklassen. Vinstsökande ingrepp i våra hem skapar en extremt sårbar situation för äldre, låginkomstfamiljer och andra utsatta grupper. Folk blir antingen sjuka av ångesten som kommer av att inte ha råd att bo kvar eller fattigare då de försöker klamra sig fast trots höjda hyror. När grannskapet tvingas flytta ser vi några av de väldigt påtagliga konsekvenserna av det krig mot arbetarklassen som investerare driver tillsammans med en borgerlig politik. Det känns viktigt att stå emot tillsammans och att organisera sig.

3. Vi skapade ett nätverk som heter Avprivatisera Hagsätra och ockuperade en skolbyggnad som hade varit tom i över ett årtionde. Vi öppnade upp lokalen, som vi döpte till Aula för allmänheten, och bjöd in till dagliga grannmöten. Folk i området var väldigt måna om att prata om den allvarliga situationen och det var tydligt att vi efter privatiseringen saknade mötesplatser. Vi lyckades få ihop folk, byta erfarenheter, stödja varandra och bygga strategier tillsammans. Under veckan när vi ockuperade den enda oprivatiserade platsen i Hagsätra fick vi uppmärksamhet av både media och omgivningen. Till sist bjöd Ikano in till möten med de oroliga hyresgästerna vars lägenheter stod inför renovering, för att där omförhandla hyreshöjningarna. Men det ska sägas att det här resultatet inte känns särskilt tillfredsställande. Däremot syns nu en tydligare motståndstendens här och det var kanske den viktigaste effekten.

:: Sarah Kim är curator, producent och sjuksköterskestudent.

Banderoll mot renovräkning på fastighet i Hagsätra 2017. FOTO: SARAH KIM

Alexander Ekelund – *Västertorp mot ombildningar, Stockholm*

Jag tog initiativ till att starta Facebookgruppen Västertorp mot ombildning i mars 2019, med anledning av att det på nytt öppnats för ombildningar av allmännyttans hyresrätter i ett antal utvalda Stockholmsförorter. Erfarenheterna av detta arbete får sägas ha varit blandade. Positivt har varit att det gick snabbt att samla många motståndare till ombildning i gruppen och att det blev ett bra forum för att utbyta information och kunna koordinera verksamhet. Vi har som grupp bland annat deltagit på en större demonstration i våras och sammanställt informationsmaterial i två omgångar som delats ut i trappuppgångar och vid specifika tillfällen. Negativt har varit det svåra att gå från sociala medier till en mer traditionell föreningsverksamhet, och att de aktiva bostadsrättsföreningarna i området på tre håll lyckats få ihop tillräckligt många intresseanmälningar för ombildning – vilket är tre för många. Vår grupp hade bestämt att ha ett större möte innan sommaren, men tyvärr körde det ihop sig med lokal och sen rann det ut i sanden. Detta har lett till att gruppen snarare blivit ett sätt att koordinera individuella insatser än en kollektiv praktik.

För mig personligen var det inte direkt bostadspolitik som lockade, snarare tvärtom. Efter att ha varit med om tidigare vändor med ombildningar i området kändes det väldigt tröttsamt att återigen behöva bry sig om detta. När det idag finns så många andra akuta frågor att lägga sin begränsade tid på – inte minst klimatfrågan – kändes det mest provocerande att behöva fokusera på försvar av hyresrätten. Men när många lokala initiativ mot ombildning kom igång med kraft i de andra berörda förorterna blev det en inspiration för att också försöka organisera oss i Västertorp – kan de så kan väl vi! Sen är den här typen av kampanjer också värda att driva för att det är ett bra sätt att verka lokalt och bygga upp nätverk i sitt bostadsområde. Förhoppningsvis kan de kontakter som etablerats under året komma till användning i framtida politiska strider som berör förorten.

:: Alexander Ekelund är filosofie doktor i utbildningssociologi.

> *När många lokala initiativ mot ombildningar kom igång med kraft i de andra berörda förorterna blev det en inspiration för att också försöka organisera oss i Västertorp: kan de så kan väl vi!*

Demonstration mot ombildningar på Sergels torg 2019. FOTO: ELOF HELLSTRÖM

Matilda Eriksson & Anna Widén – *Svartöstaden, Luleå*

1. Mellan havet och järnverket strax söder om Luleå centrum finns Svartöstaden. Området började byggas i slutet av 1800-talet av de arbetare som jobbade i malmhamnen. Idag har området ungefär 400 hushåll, en kulturminnesmärkning för sin kåkstadskaraktär och ett aktivt föreningsliv och många engagerade invånare.

På 1980-talet revs delar av den äldre bebyggelsen till förmån för industrin medan andra delar förtätades med flerfamiljshus. 2005 såldes ca 120 kommunala hyresrätter, vilka så småningom omvandlades till bostadsrätter. 2014 påbörjades den senaste huskampen som handlade om åtta hus med sammanlagt 26 bostäder. Dessa hus hade på 80-talet lösts in av kommunens tekniska förvaltning för att rivas. På grund av bostadsbristen revs de aldrig, men underhölls inte heller mer än absolut nödvändigt. De var i ganska dåligt skick men hade hela tiden varit bebodda av hyresgäster.

Vi bildade en husgrupp med en kärna på 6–8 personer och med många fler engagerade. Vi använde våra kunskaper och kontakter, ordnade möten med politiker och tjänstemän och bjöd in till medborgardialoger. Vi grävde fram fakta och såg till att synas. Första maj ordnade vi en demonstration, vi gav intervjuer i media, tryckte upp vykort med bilder på husen med mera. De flesta husen lyckades vi faktiskt rädda, men två står fortfarande på rivningslistan och ett av husen är nu sålt till familjerna som bor i det.

Protester mot de planerade rivningarna i Svartsöstan, Luleå. FOTO: SVARTSÖSTANS INTRESSEFÖRENING

2. För oss handlade kampen för husen om både makten över vårt samhälle och rätten till bostäder och människors hem. De berörda hyresrätterna var bland de få som finns kvar i området. I ett område där det tidigare fanns en blandning av människor från alla samhällsskikt blir det nu mer och mer likriktat, en plats enbart för dyra villor, bostadsrätter och resursstarka personer.

3. Våra metoder i huskampen har varit att samla Svartöstaborna, men också att skapa opinion i hela kommunen mot husrivningar. Att nå ut brett och ha tydliga argument skapar tryck. Några av våra starkaste argument har varit att det är oförsvarbart att riva bostäder, framför allt billiga hyresrätter som det finns en stor efterfrågan på, och dessutom använda skattepengar till det när det samtidigt är stor bostadsbrist i Luleå. Vi höll oss till sakliga argument och var noga med att inte bara vara emot något. Vi presenterade till exempel ett förslag på hur Svartöstaden skulle kunna utvecklas istället för att avvecklas. Där lutade vi oss också på kommunens egen Vision 2050 där Svartöstaden beskrivs som ett område som ska växa. De flesta av husen står på mark som inte har stöd för bostäder efter att detaljplanen gjordes om på 80-talet. Tjänstemännen hävdade att de måste bort då de stred mot planen. Vi argumenterade för att husen inte alls måste rivas då det som står på platsen får stå kvar och användas som det gör. Till slut lyckades vi övertyga dåvarande stadsbyggnadsnämndens ordförande, som var ny på sin post, om att frågan om husen gick att lösa utan rivning.

> *Du behöver inte kunna och veta allt, du lär dig på vägen.*

Några slutsatser och reflektioner kring huskampen är att oavsett vad det handlar om för kamp eller utmaning är den viktigaste faktorn för framgång viljan. Att hjälpas åt och ta stöd av varandra. Du behöver inte kunna och veta allt, du lär dig på vägen. Dessutom skapade huskampen gemenskap och sociala nätverk och stärkte banden mellan människorna i området, det är också en egen seger.

:: Matilda Eriksson är arkitekt och aktiv i Svartöstans intresseförening. Anna Widén är journalist och aktiv i Svartöstans intresseförening.

Johanna Strand Valentin – *127 tillhör oss, Bredäng, Stockholm*

Demonstration mot ombildningar på Sergels torg 2019. FOTO: ELOF HELLSTRÖM

1. Just nu kämpar vi för att allmännyttan inte ska säljas ut i området där vi bor. Efter att politikerna i stadshuset återigen öppnat upp för ombildning i bland annat Sätra har några hyresrättsinnehavare lämnat in intresseanmälan för att genomföra detta. Men då det visat sig att en del inte vetat vad de skrivit på eller fått fel information arbetar vi just nu för att folk ska kunna dra tillbaka sin anmälan.

2. Utan någonstans att bo, eller med otrygghet kring huruvida man kan bo kvar, så är det mycket svårt att få resten av livet att fungera. Detta gäller också för samhället i stort. Konsekvenserna av hemlöshet är enorma. Men segregationen visar sig också tydligt genom bostadssituationen. Att ha tillgång till ett tryggt och långsiktigt boende är en rättighet och borde vara helt självklar. Bostadsmarknaden i Stockholm är ju helknäpp och att sälja ut de få ”billiga” boenden vi har är att skjuta sig själv i foten. Och i benet, armarna och huvudet.

3. Jag vet inte om det var speciellt framgångsrikt men av misstag hade en lokal vi hyrt för ett öppet informationsmöte blivit dubbelbokad med ett barnkalas. Vi löste det genom att ha mötet vid några bänkar utanför lokalen. Det kom mycket folk och blev som ett torgmöte där folk stod på bänkarna och pratade. Det var avväpnande att vara utomhus och alla fick anstränga sig lite för att det skulle fungera, stämningen var väldigt bra trots att folk inte höll med varandra. Under tidigare möten hade just stämningen inte alltid varit på topp men nu skämtade och skrattade folk, trots att vi samtidigt var seriösa. Jag tror att de flesta gick därifrån med en bra känsla. De som redan bestämt sig för att köpa ändrade sig antagligen inte, men flera som var osäkra fick information och vi kunde fokusera på att ge fakta istället för att på ett ointressant sätt behöva tjafsa om för och emot.

:: Johanna Strand Valentin jobbar och spelar basket.

> *Bostadsmarknaden i Stockholm är ju helknäpp och att sälja ut de få ”billiga” boenden vi har är att skjuta sig själv i foten. Och i benet, armarna och huvudet.*

Bostadsskolan:

Omvandlingen

– *Sanering och ombildning i 1970-talets Stockholm*

:: ARRAM ECKERBOM

UPPRUSTNING, SPEKULATION, GENTRIFIERING. Det förra sekelskiftets bostadsbyggande har satt stark prägel på Stockholms innerstad. Men i vissa avseenden är boendemiljöerna ännu mer formade av de saneringar, avregleringar och klassbundna attitydförändringar som inleddes för drygt 50 år sedan. Arram Eckerbom från Arkitekturrevisionen ger en bakgrund till den gentrifierade innerstaden och de mekanismer som sattes i spel under 1970-talet.

Tillsammans med gruppen Arkitekturrevisionen har jag det senaste året genomfört en kartläggning av utförsäljningarna av allmännyttans bostadsbestånd i Stockholm [1]. En utgångspunkt för vårt arbete är övertygelsen att de senaste trettio årens förskjutning från gemensamt till privat fastighetsägande förvärrat segregationen i huvudstaden.

1990 ägdes en tredjedel av alla lägenheter i Stockholm av allmännyttan. Idag, 2020, har andelen halverats, till följd av bostadsrättsombildningar i framför allt centrala lägen och beståndsförsäljningar till privata bolag i ytterstaden. Under samma tid har andelen bostadsrätter i innerstaden ökat från 25 procent till 65 procent, till följd av ombildningar av privatägda och allmännyttiga hyresrätter.

Ombildningarna av allmännyttans bostadsbestånd har lett Arkitekturrevisionen tillbaka till 1970-talets bostadssaneringsprogram och bostadsrättsmarknadens framväxt. Dessa nyckelhändelser utgör mer än en prolog till ombildningarna av allmännyttan. Fokus för denna text är hur innerstadens äldre boendemiljöer under 1970-talet stöptes om i flera bemärkelser – arkitektoniskt, juridiskt, psykologiskt – och bidrog till att etablera bostaden som en vara på marknaden. Texten ger en bakgrund till det begynnande 2020-talets bostadssituation i huvudstaden, genom att syna de händelser, lagändringar och satsningar under 1970-talet som inledde den bebyggelsemässiga och demografiska omstöpningen av Stockholms innerstad.

1970: HYRESREGLERINGENS EFFEKTER I INNERSTADEN

Liksom många andra stadskärnor runt om i landet befolkas Stockholms innerstad vid 1970-talets början i hög utsträckning av en åldrad befolkning med låga inkomster. Fyra av fem hushåll hyr sitt boende av en privatvärd eller stiftelse, ofta i eftersatta hus uppförda under den oreglerade byggboomen vid sekelskiftet 1900. Allmännyttans och de kooperativa bostadsrättsföreningarnas byggnader framträder som moderna men isolerade öar i innerstadens hav av äldre privatägda hyresfastigheter. Bostadsbeståndet domineras av en- och tvårummare, med eller utan kök. Endast en av fem bostäder i innerstaden är större än så, medan över hälften av ytterstadens bestånd är treor eller större.

Den genomsnittlige innerstadsbon har åldrats till följd av krigsårens hyresregleringslag. Syftet med denna lag var att motverka skenande hyresnivåer – ett resultat av rådande bostadsbrist i kombination med fri hyressättning. Efterkrigstidens hyresreglering hade lett till stagnerade hyreshöjningar och låg omflyttning, två faktorer som i växelverkan vidgat hyressplittringen mellan det äldre och det yngre hyresbeståndet. I praktiken: 1970 är kallhyran för en nyproducerad hyresrätt (från 1961 eller senare) dubbelt så hög som för en byggd före 1940 [2]. Hyressplittringen ger resurssvaga hyresgäster få incitament att flytta till modernare boenden och låga hyresintäkter gör att enskilda fastighetsägare låter bli kostsamma renoveringar.

1970 definieras 25 procent av innerstadens 160 000 bostäder som halvmoderna, de saknar dusch- eller badrum. Ytterligare 15 procent räknas som omoderna: de saknar badrum, centralvärme och/eller toalett, avlopp eller vattentillförsel. Vid 1970-talets början uppfyller alltså 40 procent (65 000 lägenheter) av innerstadens bostäder inte samtida krav på modern standard. Sämst är läget i de gamla arbetarkvarteren på Söder, i Vasastan samt i Gamla stan. Innerstadens sociala skiktning följer bostadsstandardens mönster: resurssvaga grupper bor i högre utsträckning i omoderna hyresfastigheter än i moderna.

NYA LAGAR, NYA TIDER

Men förändringens vindar börjar nu blåsa genom innerstaden [3]. Bakgrunden är en serie lagändringar, där övergången till bruksvärdessystemet (1968) och upphävandet av bostadskontrollagen (1969) är de viktigaste. Bostadskontrollagen uppkom för att förhindra spekulation med bostadsrätter, men ledde i praktiken till etablerandet av en svart marknad. Med lagens avskaffande föds den moderna bostadsmarknaden: efter tre decennier av statlig priskontroll blir ägande- och bostadsrätter nu varor på marknaden. Fram till 1975 implementeras bruksvärdessystemet stegvis som en reform av hyresregleringen. För att få bukt med hyressplittringen och dess konsekvenser ska hyresnivåerna nu relateras till bostadens befintliga standard. Genom lagändringarna skapas två parallella system för att värdera fastigheter. Det är i detta glapp vi kan spåra de bostadsrättsombildningar som tar fart i mitten av 1970-talet och som vi snart ska återkomma till.

FRIFRÄSARE PÅ EN NY MARKNAD

En omedelbar konsekvens av lagändringarna är att innerstadens slussar öppnas för en ny aktör: den risktagande entreprenören med intresse för nedgångna fastigheters dolda värden. Adam Backström, utbildad balettdansare och arkitekt, är en av den nya tidens fastighetsklippare som på kort tid gör sig en förmögenhet genom att handla med bostäder. Affärsmodellen går ut på att genom hög belåning förvärva eftersatta innerstadsfastigheter, höja marknadsvärdet genom kraftigt sänkta underhållsutgifter och utnyttjande av bulvaner, för att sedan sälja vidare med god förtjänst.

Inom loppet av ett par år hinner Backström bygga upp ett av landets största bestånd av äldre hyreshus och bli VD för en affärsbank, för att under uppmärksammade former sälja allt till kommunen och emigrera till USA. Backström lämnar efter sig ett trettiotal eftersatta sekelskiftesfastigheter i Stockholms innerstad och ger upphov till en lagparagraf, ”lex Backström” (1976), avsedd att hålla frifräsande fastighetsklippare med kortsiktiga vinstmotiv borta från bostadsmarknaden.

Adam Backström råkar vara son till arkitekten Sven Backström, som tillsammans med kollegan Leif Reinius mer än kanske någon annan arkitekt har gett form åt rekordårens välfärdssamhälle [4]. Far och son Backströms skilda värv exemplifierar hur bostaden under denna brytningstid går från att vara ett verktyg i den allmänna välfärdens tjänst till att bli ett spekulationsobjekt på marknaden.

För det tidiga 1970-talets vänster utgör fastighetsspekulanternas framfart ett tydligt argument för att det allmänna måste fortsätta ta huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Mot rekordårens exempellösa standardhöjning för stora delar av befolkningen framstår de svenska innerstädernas usla boendeförhållanden som en anakronistisk rest från tiden före social- och bostadspolitisk styrning. I takt med att miljonprogrammets löften om goda bostäder åt alla infrias, riktar politiker och opinionsbildare till vänster nu allt mer sitt fokus mot innerstadsbeståndens skamfläckar.

BOSTADSPOLITISK TIDSLINJE

Bostadsrättslagen (1930) lade den juridiska grunden för dagens föreningsägda bostadsrätter.

Bostadssociala utredningen (1933–1947) syftade till att kartlägga svenskarnas boendestandard och utarbeta riktlinjer för bostadspolitiken.

Hyresregleringslagen (1942–1975) innebar en statlig styrning av landets hyresnivåer.

Bostadskontrollagen (1942–1969) innebar statlig prissättning av småhus och bostadsrätter.

Miljonprogrammet (1965–1975) var en statligt subventionerad åtgärd för att bygga en miljon bostäder runt om i landet.

Bruksvärdessystemet (1968–) syftar till att låta likvärdiga hyresbostäder ha likvärdig hyra.

Bostadssaneringslagen (1973–1994) gav kommunerna verktyg att med hjälp av statligt stöd upprusta äldre boendemiljöer.

ÖVRIGA BEGREPP

Hyressplittring: Hyresskillnader i äldre och yngre bostadsbestånd.

Gentrifiering: Social statushöjning av områden genom bortträngning av resurssvaga grupper.

Bostads- och gårdssanering: Upprustning av boendemiljöer genom ombyggnation eller rivning och nybyggnation.

Bostadsspekulation: Kapitalisering på ägande av bostäder eller bostadsfastigheter.

Stenstad: Högexploaterade stadsmiljöer med tydliga gator och slutna bostadsgårdar, uppförda kring sekelskiftet 1900.

Bostadsrättsombildning: När en hyresfastighet överlåts till en bostadsrättsförening.

Kvarteret Pyramiden sett från Katarina Bangata, tidigt 1970-tal. Samtliga hus i bild genomgick omfattande ombyggnationer och planändringar under decenniets andra hälft. FOTO: SVENSKA BOSTÄDER AB

> ***Saneringen av Stockholms innerstad under 1970-talet är till stor del en produkt av en socialdemokratisk politik på kommun- och riksnivå. Resultatet är ett upprustat bostadsbestånd med modernare fast dyrare, större fast färre lägenheter.***

SANERA INNERSTADEN! FRÅN RIVNING TILL OMBYGGNAD

Standarden på den så kallade stenstadens [5] bostäder och de trånga innergårdarnas gyttriga bebyggelse väckte tidigt kritik bland såväl hyresgäster som socialistiska och liberala agitatorer. Genom *Bostadssociala utredningen* (1933–1947) lades grunden för efterkrigstidens rivningar av eftersatt trä- och stenstadsbebyggelse i svenska städer [6]. I Stockholm kulminerade rivningarna i 1960-talets citysanering, då bostadsbebyggelsen på nedre Norrmalm, Klarakvarteren, fick ge plats åt modern infrastruktur och kontorsfaciliteter. Citysaneringen innebar en omfattande omstrukturering och krävde en motsvarande omorganisation och expansion av den kommunala planeringsapparaten. Ett viktigt led i detta var etablerandet av Fastighetskontorets saneringsbyrå som tillsammans med de kommunala bostadsbolagen bär det operativa huvudansvaret för 1970- och 80-talets bostadssanering i Stockholm, genom att bedöma vilka fastigheter som ska saneras (byggas om) eller ”totalsaneras” (rivas till förmån för nybyggnation). Efter 1960-talets rivningar är huvudlinjen i Stockholm från tidigt 1970-tal och framåt ombyggnation [7]. Ett avgörande motiv är rent ekonomiskt: Sverige går in i en lågkonjunktur 1970; att bygga om är billigare än att riva och bygga nytt. I saneringsutredningen från 1971 lyfter saneringsbyrån också fram andra argument för ombyggnad, som värdet av kontinuitet i stadsmiljön och nya tekniska möjligheter att skapa fullgoda boendemiljöer i äldre bestånd.

Saneringsfrågan är politiskt laddad. Medan högern ser bostadssaneringen som en i grunden opolitisk fråga, upp till berörda fastighetsägare att fatta beslut om, är de styrande socialdemokraternas hållning att kommunen ska leda och inordna saneringen i stadsplaneringens problemkomplex. Genom 1968 års förköpslag har kommunerna redan givits utökade planeringsförutsättningar med rätt att kliva in som köpande part när fastigheter säljs på marknaden [8]. Efter omvalet av Socialdemokraterna i kommunalvalet i Stockholm hösten 1973 ökar antalet förköp och reguljära förvärv i bostadssaneringssyfte. Stadshusets politiska majoritet budgeterar 250 miljoner kronor för satsningen. Jämfört med det tidiga 1970-talets låga fastighetspriser – där kvarteret Pyramiden som diskuteras nedan förvärvas till priset av 343 kronor per kvadratmeter [9] – ges de kommunala myndigheterna nu en närmast gränslös kapacitet att förvärva saneringsfärdiga fastigheter ute för försäljning [10].

Socialdemokraternas uttalade huvudmål är bostadssocialt – att lyfta innerstadsborna ur undermåliga boendeförhållanden. Därtill finns ett arbetsmarknadspolitiskt mål om att upprätthålla sysselsättningsgraden inom byggnadssektorn som vuxit kraftigt med det senaste decenniets expansiva byggande, men som vid 1970-talets början står inför en inbromsning. Mot bakgrund av dessa politiska ambitioner har 1970- och 80-talets saneringar också kallats för ett andra miljonprogram [11].

FLER BARNFAMILJER!

Ytterligare en bostadssocial aspekt är avgörande för att förstå saneringarna: en politisk vilja att skapa en mer varierad befolkningsstruktur i innerstaden genom att öka antalet barnfamiljer. Hyresregleringens inlåsningseffekter och de många små lägenheterna har gjort innerstadsborna allt äldre, med följande krav på särskild samhällsservice, medan svikande underlag för daghem och skolor riskerar att leda till nedläggningar och ytterligare demografisk cementering. Att öka antalet barnfamiljer framstår som alltmer eftersträvansvärt för ansvariga politiker och tjänstepersoner.

Problemet är att 1970-talets barnfamiljer inte lockas av innerstadens utbud av smålägenheter med låg standard och eftersatta gårdsmiljöer. Samtidigt som miljonprogrammets högexploaterade stadsdelar, som Skärholmen och Tensta, utsätts för massiv kritik i medierna väljer allt fler, understödda av gynnsamma skatteregler för småhusägande – och bostadskontrollagens upphävande – att flytta till utglesade villa- och radhusområden, inom eller bortom kommunens gränser. Ett viktigt led för att åter göra Stockholms innerstad attraktiv för barnfamiljerna blir att bryta smålägenheternas dominans och rusta upp gårdarna.

1973 formuleras en modell för hur den kommunala saneringen ska genomföras som följer det sena miljonprogrammets riktlinjer för nybyggnation i ytterstaden: 25 procent av de sanerade lägenheterna ska utgöras av ett till två rum och kök, 50 procent av tre rum och kök och 25 procent av fyror eller större. Denna teoretiska figur måste förstås möta den befintliga bebyggelsens planlösningar – ofta blir utfallet då ett annat – men två saker kan utläsas: målbilden avviker kraftigt från det befintliga lägenhetsbestånd som ska saneras, som huvudsakligen består av mindre lägenheter. Den är dessutom svår att förena med evakuerade hyresgästers rätt till återflytt. I praktiken stannar många äldre och resurssvaga hyresgäster kvar i sina evakueringslägenheter eller bosätter sig någon annanstans efter saneringen. Krav på ”sanering på de boendes villkor” formuleras därför snart av debattörer till vänster såväl som till höger, och kommer under 1970-talet till uttryck genom både husockupationer och bostadsrättsombildningar.

1973 träder bostadssaneringslagen i kraft och ger fastighetsägare rätt till statligt subventionerade renoveringslån, kommunala bostadsbolag ges särskilt gynnsamma räntenivåer. Kommunerna ges dessutom rätt att tvinga enskilda fastighetsägare till standardhöjande renoveringar. Innerstadens bostads- och gårdssaneringar tar nu verklig fart. Vid 1980-talets mitt kommer större delen av saneringsbeståndet i Stockholm ha byggts om eller rivits. Moderniseringarna sker i kommunal, enskild eller i – som vi snart ska se – de växande bostadsrättsföreningarnas regi.

Fredagen den 19 september 1975 ★ EXPRESSEN

21 000 lägenheter rustas upp inom fem år

RIDDARFJÄRDEN

SALTSJÖN

★ På borten över Stockholms innerstad har med svart markerats de 250 kvarter som först kommer att beröras av saneringen, de närmaste fem åren. Det är kvarter där det inte behövs några nya stadsplaner. 21 000 lite moderna lägenheter finns i dessa kvarter.

Kvarteren som ska SANERAS

Av ALGOT SANDBERG

Här kan du se var saneringen av Stockholms innerstad börjar. De närmaste 4—5 åren saneras 250 kvarter i staden med 21 000 lägenheter. På Expressens karta kan du se var dessa kvarter ligger.

Det finns 40 000 lägenheter i Stockholms innerstad som inte är moderna. Med en takt om 5 000 uppruttade lägenheter om året kan hela innerstaden vara ersatt på fäta år.

Redan gäller med 2% kvarter där nya stadsplaner inte behövs. De ersättarlla moderna lägenheterna i dessa kvarter berörs av saneringen. Det är de som i dag inte behöver rustas upp ordentligt.

De lägenheter som skall rustas upp är omoderna eller halvmoderna. En omodern lägenhet saknar bad eller dusch och sitter av centralvärme, telefon, vatten och avlopp. Halvmoderna kallar de lägenheter som saknar bad eller dusch.

Yttre miljön förbättras

Genom saneringen skall alla lägenheter förseras (i modern uppfattning, bad eller dusch och modern hälsovårdsnorm). Den yttre miljön, framför allt gårdarna, skall förbättras samtidigt som lägenheterna rustas upp. Men strävan är att de som bor i stadsdelen skall kunna bo av eliten bostadsmarknad, familjer av olika storlekar, äldre och i alla åldrar med varierande yrken och med olika inkomster.

Hyrorna kommer förmodar att bli betydligt högre efter saneringen. Nu de kyrar i nedsiga lägenheter kan omkring femtiofyrpen per kvadratmeter och year. Men efter de inte behöver bo i de omodernaa de och inte behöver betala de moderna extra kostnader för till exempel bad och tvätt.

Efter saneringen understiger hyran, inklusive telfonia, knappt 130 kronor. Den kan till och med bli uppåt 100 kronor per kvadratmeter och year.

Miljonjägen verkar mycket kraftig. Men mottagarprofesionen vid Stockholms fastighetskontor vänter att process en underskattning få fram att höjningen i verklighetten inte blir så farlig — kanske barn en femtiotjugo extra på månadskyran.

Samarbetsorganisationen intetar i sin information till hyresgästerna med att den höjda hyren kan ge rätt till bostadstillägg.

I regel har en hyresgäst rätt att flytta tillbaka till sin gamla lägenhet. Men ofta ska nuvarande lägenhet eg ej det blir finns lägenheter. Men mottagarprofesionen har till tvist också i sådana fall:

— Det kan vara så att många inte vill flytta tillbaka. Därför är det bra om de som vill kan flytta tillbaka för gröna det. Du som har bott längst i trunst har fördar vid flyttfyrning.

Allt ordnar sig.

REA!
Linneladan i Penningby
Fredag-lördag 9-17, Söndag 12-17, Måndag 9-17
Textil, glas, trä, stoneware, tinkern, köksbod, badshop.

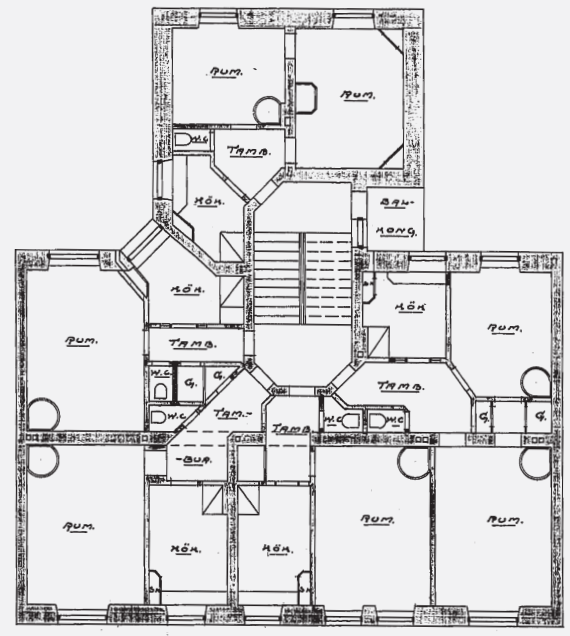
Expressen 19/9 1975. Kartan visar planerade innerstadssaneringar 1975–1980.

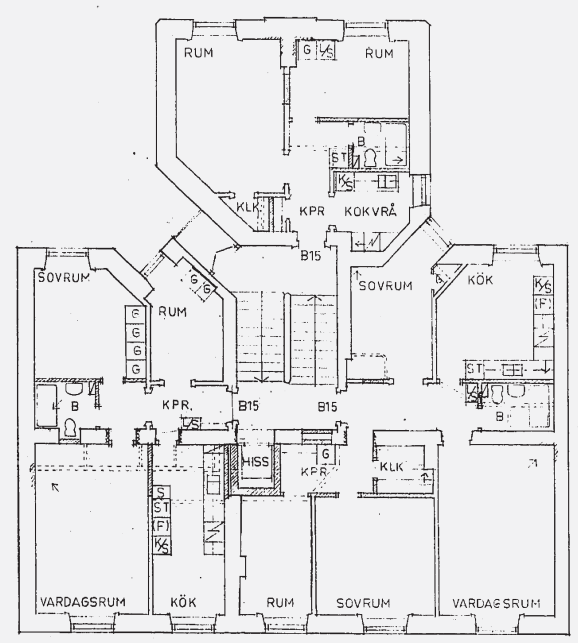
ETT EXEMPEL: KVARTERET PYRAMIDEN

Strax intill Skatteskrapan och Åsö gymnasium längs Götgatan på Södermalm ligger kvarteret Pyramiden. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd runt sekelskiftet 1900 och består nu, vid 1970-talets början, till 85 procent av enrummare. Standarden i de gamla husen är genomgående

Eftersatt gårdsmiljö i kvarteret Pyramiden, 1973. FOTO: SVENSKA BOSTÄDER AB

Gårdsmiljö i kvarteret Pyramiden, december 2019. 1970-talets kommunala gårdssaneringar präglades av en strävan att stärka trivseln och banden mellan hyresgästerna. Fastighetsavgränsande murar och eftersatt gårdsbebyggelse revs, samtidigt som det satsades på gemensamma ytor och möteslokaler. FOTO: SVENSKA BOSTÄDER AB





Planer för Pyramiden 11 före (ovan) och efter (nedan) sanering, utförd av Svenska Bostäder 1976–1977. Våningsplanets fem mindre lägenheter har blivit till tre större. Notera ingreppen i stommen och det nya trapphuset med en annan placering. Kakelugnarna har också rivits ut, vilket var en vanlig saneringsåtgärd innan självdrag och kulturhistoriska värden ansågs motivera ett bevarande.

usel och i flera fall saknas rinnande vatten och centralvärme, åtskilliga lägenheter saknar dusch- eller badrum. Ägaren, det privata fastighetsbolaget Diligentia, planerar att riva delar av bebyggelsen och inrymma EPA-varuhus och banklokaler i bottenvåningarna.

1972 förvärvas istället Diligentias elva fastigheter med omkring 450 bostäder av det allmännyttiga bostadsbolaget Svenska Bostäder. Pyramiden blir nu en testpilot för 1970-talets kommunala bostads- och gårdssaneringar. Enligt en DN-artikel från 1969 bor då omkring 900 personer i husen, majoriteten med korttidskontrakt. Många utan besittningsrätt är frånskilda, personer med socialhjälp, studenter, utländska arbetskraftsinvandrare och lägre tjänstemän med tjänstebostad, medan de med vanliga hyreskontrakt i regel är äldre.

1975 står de första tre upprustade husen i Pyramiden färdiga. Lägenheter har slagits samman, våtrum har byggts och kök med modern standard har installerats. Nya vatten-, avlopps- och elledningar har dragits in, ytskikt och snickerier har målats om eller bytts ut. Som ett led i kvarterssaneringen har gårdarna börjat samordnas och rustas upp, med nya bostadssociala ambitioner synliga i nya gemensamma grannskapslokaler och gemensam djurhållning [12]. Men av de som nu flyttar in i de ombyggda lägenheterna återvänder endast ett enda hushåll efter evakuering. Den överväldigande majoriteten av de nyinflyttade är barnfamiljer.

När den fullständiga saneringen av Pyramiden är genomförd har antalet lägenheter minskat med en tredjedel. Andelen en- och tvårumslägenheter har kraftigt reducerats. Nästan hälften av lägenheterna är nu trerummare, en fjärdedel fyrarummare eller större. Distributionen av lägenhetsstorlekar överensstämmer väl med 25-50-25-modellen.

Saneringarna som följer under 1970-talet leder emellertid i stort inte till fler barnfamiljer i innerstaden, däremot till att barnfamiljerna blir mindre trångbodda. Som en konsekvens av sammanslagna lägenheter och nya boendemönster minskar innerstadens befolkning från 280 000 år 1970 till 230 000 invånare år 1980.

UPPRUSTNING FÖR DEM SOM HAR RÅD

Saneringen av Stockholms innerstad under 1970-talet är till stor del en produkt av en socialdemokratisk politik på kommun- och riksnivå. Resultatet är ett upprustat bostadsbestånd med modernare fast dyrare, större fast färre lägenheter. Antalet äldre och resurssvaga ensamhushåll i stenstadens gamla arbetarstadsdelar minskar kraftigt. Mot bakgrund av 1960-talets rivningar är frågan om återflytt känslig när saneringarna nu sveper över innerstaden. Rustas husen för de boende eller för dem som har råd? Under paroller som ”boendedemokrati” och ”boendeinflytande” framhåller ansvariga politiker och tjänstepersoner gärna vikten av att befintliga hyresgäster ska kunna flytta tillbaka, inte minst äldre med starka band till omgivningen. Sammanslagningen av lägenheter och bruksvärdesreglerade hyreshöjningar i sanerade fastigheter gör dock tydligt att långt ifrån alla kommer kunna flytta tillbaka. Det talas allt oftare om ”lyxsaneringar”, i fall då hyresgästerna anser att de planerade saneringsåtgärderna inte svarar mot de upplevda behoven [13].

De innerstadsbor som föddes samtidigt som stenstadens miljöer tog form – och som blev gamla i takt med efterkrigstidens hyresregleringslag – framstår i sammanhanget som en förlorad generation. 2020 är dessa människor döda, men det är värt att påminna sig om dem när vi försöker förstå vilken stad Stockholm har blivit. Deras avflyttning i samband med saneringarna berättar om vilka som givits rätt att bo i staden och om att innerstadens gentrifiering går längre tillbaka än 1990-talets bostadspolitiska högergir.

1970-TALETS OMBILDNINGSVÅG

Bostadsrätten har sina rötter i det sena 1800-talets framväxande av kooperativa alternativ till städernas privatägda hyresbestånd [14]. Med de kooperativa bostadsrörelserna och instiftandet av bostadsrättslagen (1930) blev bostadsrättsföreningarna en viktig del av det svenska folkhemsbygget. När bostadsrättsprissättningen 1969 släpps fri genom upphävandet av bostadskontrollagen, absorberas boendeformens då progressiva ideal av marknaden. Moderaterna, som tillsammans med kommunisterna var de enda i riksdagen som under 1930-talet opponerade sig mot den kooperativa upplåtelseformen [15], blir under 1970-talet den avreglerade bostadsrättens främsta förespråkare [16]. Från mitten av decenniet blir bostadsrättsombildningar av privatägda hyresrätter allt vanligare, parallellt med, och som konsekvens av, de pågående saneringarna. De bruksvärdesreglerade hyreshöjningarna i saneringarnas spår ger incitament åt resursstarka hyresgäster att förvärva eftersatta fastigheter i attraktiva lägen. Banker erbjuder avdragsgilla lån för finansiering av både förvärv och renoveringar. Ombildningarna blir ett sätt för kreditvärdiga hyresgäster att köpa sig inflytande i saneringen, samtidigt som de fördelaktiga lånen gör att boendekostnaderna kan hållas på en nivå som motsvarar eller understiger de tidigare hyresutgifterna.

Under 1970-talet gör resursstarka hyresgästers ökade efterfrågan ombildningar allt intressantare för de pådrivande privata fastighetsägarna. Ett vanligt förfarande är att ägaren ombildar fastighe-

Nedgånget kök i kvarteret Pyramiden, 1973.
FOTO: SVENSKA BOSTÄDER AB

Fyrarummare i Pyramiden 11, december 2019. Det som idag fungerar som barnrum var innan 1970-talets sanering ett kök i en enrummare. Samtidigt som mindre lägenheter slogs samman försvann de flesta hushåll som bodde i lägenheterna tidigare.
FOTO: ARRAM ECKERBOM

ten och sedan låter hyresgästerna köpa in sig i föreningen, alternativt renoverar och avyttrar lägenheter styckvis allt eftersom de blir vakanta. För fastighetsägare blir ombildningen ett sätt att komma runt hyresregleringen och realisera höga vinster. Bland de omkring 9 000 hyresrätter som ombildas i Stockholm under framför allt 1970-talets andra hälft ombildas merparten på Östermalm. Under parollen ”valbarhet i boendet” gör det borgerliga styret 1978 även ett misslyckat försök att öppna för ombildningar av allmännyttans bostadsbestånd. Det ska dröja till 1990-talet innan ombildningar av allmännyttiga och privatägda hyresrätter i innerstaden genomförs i större skala, i takt med att priserna för bostadsrätter skjuter i höjden.

I slutet av 1970-talet börjar den demografiska förändring som följt de pågående saneringarna och bostadsrättsombildningarna i innerstaden att uppmärksammas av media och myndigheter. 1977 konstaterar en utredning från socialtjänsten att andelen arbetare och lägre tjänstemän i innerstaden sjunkit drastiskt, framför allt där ombildningar genomförts. Innerstaden är nu till stor del att betrakta som ett högstatusområde. Den bruksvärdesreglerade hyressättningen av sanerade lägenheter och den expansiva bostadsrättsmarknadens krav på eget kapital och höga inkomster försämrade under 1970-talet kraftigt möjligheterna för mindre bemedlade hushåll att bosätta sig centralt.

INNERSTADEN SOM FÖRESTÄLLNING

Den här texten är ett försök att synliggöra de mekanismer som ligger till grund för 1970-talets bebyggelsemässiga och demografiska omstöpning av Stockholms innerstad – och i förlängningen att ge en bakgrund till dagens situation. Bostadskontrollagens upphävande och bruksvärdessystemets och bostadssaneringslagens införande är viktiga pusselbitar, men frågan om innerstadens ökade attraktivitet under denna tid måste också ses mot bakgrund av den demokratisering av stadsbyggnadsdebatten som sker åren kring 1970. En växande kritik mot efterkrigstidens stadsbyggande – med rivningar, kontoriseringar, nya trafiklösningar och ett storskaligt förortsbyggande – får frågan om stadens framtid att alltmer förflyttas från politiker och professionella och plockas upp av journalister, sociologer, psykologer, kulturarbetare, studenter och vanliga medborgare. Protester som almstriden och nya sociala rörelser, som Alternativ stad och byalagsrörelsen i Stockholm, spelar också en viktig roll för avprofessionaliseringen av stadsbyggnadsdebatten. I detta sammanhang etableras stenstaden som en ”autentisk” motbild: en orörd men hotad stadsmiljö som symboliserar en tid innan ångvältar, grävskopor och lyftkranar släpptes lösa. För den familjebildande medelklassen framträder sekelskiftets proletära boendemiljöer i tydlig relief mot förortslivets föreställda tristess och passivisering.

Ett halvt sekel efter saneringen av Pyramiden grundförstärks och renoveras återigen kvarteret, som trots omfattande utförsäljningar ännu till störst del ägs av Svenska Bostäder. Hyreshöjningar i samband med renoveringarna får oroliga hyresgäster att ännu en gång fråga *Vem har råd att bo kvar i innerstaden?*

⁝⁝ Arram Eckerbom är arkitekt och stadsplanerare med intresse för urban form och rumslig politik. Han arbetar med stadsutveckling i Botkyrka kommun och driver den ideella föreningen Arkitekturrevisionen.

> ***Stenstaden etableras som en ”autentisk” motbild: en orörd men hotad stadsmiljö som symboliserar en tid innan ångvältar, grävskopor och lyftkranar släpptes lösa. För den familjebildande medelklassen framträder sekelskiftets proletära boendemiljöer i tydlig relief mot förortslivets föreställda tristess och passivisering.***

[1] Arkitekturrevisionen består av arkitekterna Arram Eckerbom, Mathew Newton och Adam Ulveson. Den ideella föreningen eftersträvar en prövande arkitektursyn och drivs av ett särskilt intresse för ägandefrågor kopplade till den byggda miljön.

[2] De faktiska boendekostnaderna i innerstaden är dock högre än så. Då 40 procent av beståndet inte uppfyller modern standard måste många innerstadsbor troligtvis lägga till utgifter för uppvärmning med mera.

[3] Redogörelsen för det juridiska händelseförloppet bygger på Jan Jörnmarks ”Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna” (2005).

[4] Backström och Reinius var utpräglade bostadsspecialister och arbetade i många år med HSB och de allmännyttiga bostadsbolagen, bland annat med Vällingby centrum.

[5] Stenstadens stadsmiljö med flervåningshus byggdes till följd av det sena 1800-talets industriella expansion och urbanisering. Växte fram efter stadsplaner i rutnätsmönster, med kvarter formade av rätvinklade gator, i större städer i Sverige och stora delar av Europa.

[6] Bostadssociala utredningen var en statlig kommitté med syfte att kartlägga landets boendeförhållanden och arbeta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Slutbetänkandet från 1947 har haft mycket stort inflytande på svensk bostadspolitik och låg till grund för bland annat allmännyttan och de statliga subventionerna inom bostadssektorn.

[7] Det många minns från denna tid är dock de kontroversiella totalsaneringarna, som rivningarna i kvarteret Mullvaden.

[8] Ett krav är att kommunen i fråga kan redovisa hur fastigheten avses utvecklas och hur den tänkta köparen inte anses kunna svara mot detta.

[9] 1972 års kvadratmeterpris motsvarar omkring 2 000 kronor idag. När ett par fastigheter i Pyramiden ombildades, under det borgerliga styret 2006–2010, fick hyresgästerna betala drygt 30 000 kronor per kvadratmeter. Enligt Hemnet såldes senare en bostadsrätt i en av de ombildade fastigheterna för över 90 000 kronor kvadratmetern.

[10] Någon sammanställning av 1970- och 80-talets saneringsförvärv existerar inte vad jag vet. Detta beror på att flera olika kommunala myndigheter och bostadsbolag har förvärvat fastigheter i saneringssyfte.

[11] Liksom miljonprogrammet begränsas inte heller saneringarna till Stockholm, utan genomförs i äldre stadskärnor i hela landet. Inte minst i Göteborg, där antalet omoderna bostäder är lika stort som i huvudstaden.

[12] Svenska Bostäder introducerar djurhållning med grisar och höns – som finns kvar i kvarteret fram till 2000-talet.

[13] Kritiken mot lyxsaneringar ekar i samtiden genom begreppet renovräkningar.

[14] Stenstädernas privatägda hyreshus uppfördes på spekulation under svår bostadsbrist. Boendestandarden var i regel usel, hyrorna höga och hyresgästerna ofta skyddslösa mot hyreshöjningar och vräkningar.

[15] Där högern såg bostadsrättsföreningarna som ett hot mot den privatägda hyressektorn, såg kommunisterna dem som ett hinder för statens bostadsmonopol.

[16] En tradition partiet förvaltat sedan dess genom att öppna upp för ombildningar av allmännyttan och riktade skattelättnader för bostadsrättsinnehavare.

KÄLLOR

Statistisk årsbok för Stockholms stad, 1970, 1975 och 1980

Saneringsutredningen, SOU 1971:64, Stockholm, 1971

Blomberg, Ingela & Eisenhauer, Eva, Varsam ombyggnad *1: Värdering av arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus (1860–1920)*, Stockholm, 1976

Jörnmark, Jan, ”Bostadsrätterna, allmännyttan och lagarna”, i *Äganderättens konsekvenser och grunder*, Berggren, Niclas & Karlson, Nils (red.), Ratio, Stockholm, 2005

Listerborn, Carina, *Bostadsojämlikhet: röster om bostadsnöden*, Premiss, Stockholm, 2018

”Ensamma i grupp ger kvarteret liv”, *Dagens Nyheter*, 12 maj 1969

”Innerstadsvågen”, *Expressen*, 2 december 1973

”Kommunen måste leda saneringen!” *Arbetet*, 27 augusti 1973

”Det är roligt att bo modernt i ett gammalt hus ...”, *Svenska Dagbladet*, 24 mars 1975

”Kvarteren som ska saneras”, *Expressen*, 19 september 1975

”Från soprum till storstadsoas”, *Aftonbladet*, 2 september 1979

”Blir innerstan reservat för folk med pengar?” *Dagens Nyheter*, 29 december 1980

Svenska Bostäder, svenskabostader.se

Kommunen måste inte sälja marken

:: EN ANONYM STADSPLANERARE

VI ÄR ALLA MÄKLARE. En anonym kommunal stadsplanerare söker en ansvarsfull väg för att ta sig an ett uppdrag som idag i stor utsträckning formas av marknadshänsyn och kommunal utförsäljning av mark. Hen landar i en idé om att folkbilda allmänheten om markpolitik, som grund för förändring.

Kära kollegor och nyfikna allmänhet!

Som kommunal stadsplanerare trodde jag som ny i yrket att jag skulle bidra till att bygga framtidens boendemiljöer, med ansvaret att alltid prioritera eller välja med människors välmående i fokus. Efter ett antal års arbete på olika kommuner har jag nu börjat tvivla på min tidigare bild av för vad och vem vi förväntas arbeta. Det som blivit tydligt för mig är att marknadstankar styr den kommunala stadsplaneringen. Detta har fått mig att börja fundera på vem som bär ansvaret för det som byggs.

Som tjänsteperson arbetar jag med stadsplanering och mest med detaljplaner. Processen med detaljplaner leder till konkreta byggrätter och – för den som inte är insatt – det juridiskt bindande dokument som kallas *plankarta*. I denna roll träffar jag och mina kollegor arkitekter, byggaktörer och utredare. Vi behöver nästan dagligen göra stora och små avvägningar mellan en mängd olika intressen, och frågor om allt från utformning, teknik, miljöaspekter och på vilket sätt detta ska säkerställas på plankartan eller andra avtal och dokument.

Jag vill påminna om att besluten om att klubba eller kasta förslagen som vi jobbar med till syvende och sist ligger hos de förtroendevalda i kommunfullmäktige, även om tjänstemannaorganisationen har en viktig roll för att ta fram de bästa lösningarna för dessa. Vi är de som sitter på sakkunskap och ska enligt vårt uppdrag basera våra förslag på sak, och inte politik.

För att göra saken lättare att förstå för den som läser det här brevet men inte är en kollega, vill jag ge en bakgrundsbild om hur stadsplanering går till.

Det börjar med att mark ägs av någon och med det följer rätten till marken. En basal förutsättning som är bra att påminna om är att markägandet är påhittat – ingen naturlag. En annan bra sak att veta är att kommunen är den organisation som har den slutliga bestämmanderätten om vad som får byggas. Med risk för att förenkla en komplex situation för mycket: oavsett vem som äger marken är det kommunen genom sina folkvalda politiker som bestämmer över allt som byggs. Trots att vårt system fungerar så att all mark ägs av någon, är det alltså kommunen som bestämmer vad den får användas till och – viktigast av allt inom stadsbyggnad – vad som får byggas. Fantastiskt tänkte jag tidigare. Men i praktiken fungerar det inte alltid så, har jag lärt mig. Även om stadsplanering ska vara en process med majoritetens intresse som utgångspunkt styr ofta helt andra processer och intressen (marknads- och mäklartänkandet!).

Kommuner skiljer sig kraftigt åt när det kommer till markinnehav. En del kommuner äger nästan ingen mark alls, andra äger mycket mark. Delvis för att en del kommuner en gång i tiden gjorde strategiska markköp för att just kunna planera så smärtfritt som möjligt. Under mina år som stadsplanerare har jag jobbat på kommuner med nästan inget markinnehav alls och kommuner som äger en hel del mark. När jag började på en kommun som äger mycket mark förväntade jag mig möjlighet att planera utan att marknadshänsyn och kortsiktigt vinstintresse skulle ha sista ordet. Men förgäves!

Efter flertalet stora markköp i första halvan av 1900-talet äger Stockholms kommun förhållandevis mycket mark. Redan som nyanställd stadsplanerare började det gå upp för mig att hela denna planering förr eller senare är till för att sälja marken. Kommunerna bygger inte själva längre lika mycket som förr; de har blivit ”beställare” i första hand och har oftast krympt organisationens byggande delar till minsta möjliga. Varför? För att det kostar! Men att ”planera” för att i slutändan sälja och göra föreställda once-in-a-lifetime-affärer skakar begreppet ”kommunalt ansvar” i grunden.

En gång hörde jag en politiker svara en byggaktör som klagade på att stadsbyggnadskontoret var för trögt: ”Det är klart att vi inte ska vara gruset i maskineriet!” Politikern satte ord på vad jag som stadsplanerare tror mig ha för ansvar, och hur jag föreställt mig att andra ser på min roll.

De senaste åren har jag flera gånger upplevt i mitt arbete att jag behöver hålla tillbaka både kritik och ilska. Markförsäljningar och ägandeförhållanden får inte ifrågasättas, inte heller grunden och marknadshänsynen – som inte sällan inkluderar hänsyn till kommersiella byggherrar.

På mötena med byggaktörer har jag märkt att jag blir trött på kombinationen av känsla av maktlöshet och ansvar. Den markpolitik som förs och har förts sedan mitten av 1990-talet får sägas ha gett yrket stadsplanerare mindre spelutrymme. Ibland känns det som att jag har valet mellan att antingen byta yrke eller sluta känna något som helst ansvar för det som byggs. Den känslan stärks av att det enda som räknas för en kommunal stadsplanerare är antalet bostäder vi planerar för. En siffra som många gånger saknar koppling till frågor om kvalitet, service, långsiktighet och så vidare. Låt oss säga att en mäklardiskurs idag smyger in i frågor om allmänna intressen. Som sista spik i kistan vill många kommuner nu göra en så kallad NKI (nöjd kund-index), för att gå byggaktörerna till mötes. Här är vi långt från att vara grus i maskineriet. Situationen blir märklig, och konflikten kanske olöslig, när jag som tjänsteperson har uppdraget att prioritera ett allmänintresse och samtidigt se till att byggaktörerna som våra ”kunder” ska vara nöjda. Detta är en till förändring i mäklariseringens anda. Många av de här så kallade kunderna har dessutom färdiga planer och resurser för att kunna börja bygga många bostäder, men väntar in en bättre marknad – en högre avkastning – för att sätta spaden i marken.

Kära kollegor inom stadsplanering och besläktade tjänstepersoner, ska vi inte ge oss på att bli ett rejält grus i maskineriet? Om maskineriet tvingar på mig mäklarkavajen är jag tillsammans med er kollegor mer än gärna det grus som förhalar stad-till-salu-processen och tvingar andra deltagare i den att tänka till och möjligen vända om. Det må vara svårt, nästintill omöjligt, att bromsa dagens markförsäljningar, men jag vill tro att saker kan hända om information om dessa förfaranden når fler medborgare som börjar förstå att mark och fastigheter som ägs av alla kommuninvånare idag säljs för att den kortsiktiga ekonomiska kalkylen ska gå ihop. Ju fler som förstår den här processen desto starkare torde medborgarkrav på långsiktiga lösningar växa sig. Där kommer vi in, stadsplanerarkollegor. Vi kan inte ta på oss hela ansvaret för hur våra städer planeras men vi kan göra skillnad genom att få fler människor att förstå läget och kräva förändring.

Kommunerna måste inte sälja marken. Enligt lagen får kommuner inte bedriva vinstdrivande verksamhet, verksamheten ska däremot vara affärsmässig. När kommunen äger mark och har möjlighet att planera kan de tillgodose människors behov av bostäder. Utan mark är spelutrymmet minimalt. I en kommun jag arbetade i hade man sålt ut alla kommunala hyresbostäder. Samtidigt identifierades att åldersgruppen 20–35 år var underrepresenterade i kommunen – det fanns för få möjligheter för den gruppen att bo där. Det blev tydligt att kommunen inte kunde göra det den faktiskt är ansvarig för.

Vi behöver inte bara fokusera på utformning och miljöfrågor, vi behöver diskutera mer vilken ekonomisk logik och vilka markägandeförhållanden som styr det som byggs. Fler måste förstå processen och kunna ifrågasätta den om lagar ska ändras och markhanteringen och byggandet ska ske på människors begäran. Jag vet inte hur det ska gå till, men som stadsplanerare kan vi i alla fall sakta ned processerna genom att informera, synliggöra och folkbilda allmänheten om hur det fungerar. Vill du vara med?

MOSSUTSTÄLLNINGAR
PRESENTERAR

KONSTNÄRLIGA AVSMYCKNINGAR AV NORRA DJURGÅRDSSTADEN

drama kring hållbar stadsutveckling i fem akter

Akt II: Eld

SCEN I: POWER WALKS

Lördag 18 januari 2020, 11.00–17.30
NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Laddat stadsvandringsmaraton med utvalda guider genom Djurgårdsstadens maktcentra, kraftledningar och bränsledepåer, plus en el-konsert i Reaktorhallen

SCEN II: WILD BEYOND

Söndag 19 januari 2020, 15.30–18.00
STRÖMPARTERREN

Konstnären LOULOU CHERINET *förevisar ett trettiosex meter långt rörligt panorama över naturen som livstidsanställd i stadens tjänst*

SCEN III: ELDMARKNADEN

Söndag 19 januari 2020, 12.00–18.00
STRÖMPARTERREN

En uppslupen diskussionsfestival kring eldar, där förändringens många röster samlas för att samtala, sjunga, dansa och dela med sig av sin kraft

MOSSUTSTALLNINGAR.COM

Med stöd av

POSTKODSSTIFTELSEN + KULTURRÅDET + STATENS KONSTRÅD + STOCKHOLMS STAD
ARQ + KONSTNÄRSNÄMNDEN + ÖSTERMALMS STADSDELSFÖRVALTNING
NORDISK KULTURFOND + STADSMUSEET + MEDELTIDSMUSEET

Unik liten pärla

:: KLARA MEIJER

Unik, Liten pärla, hemtrevlig, charmig, Underbar, fantastisk ... Är det ens möjligt att närma sig det hala, säljande och på ett märkligt sätt kanske även främmande mäklarspråket? Jag tänkte försöka genom att börja i dess andra ände – nämligen Stockholms stads policy ”tak över huvudet-garantin”. Anledningen: i takt med att bostadspriserna ökar så ökar även hemlösheten.

I den här texten är det framför allt språket som är i fokus, jag kommer därför inte utforska själva policyn – hur den fungerar eller inte fungerar, vem som inkluderas eller exkluderas – utan främst namnet. Dröj kvar vid orden, vad säger de; tak över huvudet-garantin.

Samtidigt, meningen ”tak över huvudet” är inte bara språk, det är ett löfte och en funktion: tak över huvudet. I dessa ord förenas Stockholms stads härbärgen på ett sätt med såväl de billigaste som de dyraste bostadsrätterna på Hemnet, den sida som mäklarorden från början kommer ifrån. Tak över huvudet är nämligen även en oartikulerad del av löftet som bostadsrätterna bär med sig. Därmed visualiseras både en likhet – en minsta gemensam nämnare – och en viktig skillnad, för i mäklarnas annonser står det aldrig att det är tak över huvudet som är till salu.

Vad är det då som fångar min uppmärksamhet i meningen ”tak över huvudet”? Jo, i meningen framträder två möjliga helheter som slagits i bitar. Det som benämns är taket, bara taket, inte det hus, den lägenhet eller det rum som det är en del av. Dessutom nämns bara huvudet, inte helheten, personen eller den kropp som huvudet förmodligen sitter på. Genom fragmenteringen framträder både funktionen och behovet: Taket gör, ger skydd, och huvudet är den utsatta och sårbara del som ska skyddas.

Jag kommer nu att lämna stadens härbärgen och meningen ”tak över huvudet” en stund till förmån för mäklarspråket. För att få syn på mäklarspråket använder jag mig av Hemnet och möjligheten som erbjuds där att sortera sökningen så att lägenheterna listas enligt följande: 1. Billigast per kvadratmeter 2. Dyrast. Dessa två olika kategoriseringar gör det möjligt att jämföra beskrivningarna av stora bostadsrätter som befinner sig på motsatta sidor av prisintervallet.

Tesen är att den språkliga resan från tak över huvudet till de dyraste bostadsrätterna – men via de billigaste – säger något inte bara om mäklarnas språk utan om samhället i stort. Tesen är med andra ord att också mäklarnas språk är en del av något större, att mäklarspråket är en spillra, och försöket går ut på att få syn på detta större genom denna skärva, som genom tak över huvudet-garantin har fått ytterligare en flisa.

1.

Det finns, verkar det som, en tydlig målgrupp för de lägenheter som har lägst pris per kvadratmeter. Lägenheterna är fyror på över 100 kvadratmeter som går att göra om till femmor och därmed passar för ”den större familjen”, och treor som kan användas som fyror och har en uthyrningsdel som möjliggör en väldigt billig hyra (billigare hyra för den som har råd att köpa). Beskrivningarna präglas av frågorna: Vem kan behöva alla dessa rum? Vilka behöver denna lite större yta? Att det är just familjer som i framtiden ska befolka rummen står inte alltid utskrivet. Istället kan det antydas genom ordet barnvänligt eller beskrivningar av vad som finns i området, som skolor, dagis, lekplats.

I fokus för samtliga av dessa annonser står självfallet själva lägenheten, den är luftig, ljus, har utsikt eller är insynsskyddad. Vissa blanka material kan nämnas såsom kakel; det helkaklade badrummet och klinkers. Viktigt i annonsen är också vad som finns att tillgå utanför lägenheten, i det direkta närområdet. Närområdet konkretiseras och fragmenteras ofta i termer av – förutom skolor och lekplatser – mataffärer, butiker, grönområden, naturreservat eller bara natur. Infrastrukturen är där, buss eller tunnelbana nämns och oftast hur långt, eller snarare hur nära, det är till T-Centralen.

2.

De dyraste lägenheterna på Hemnet är stora, när jag skriver finns det bland annat en tiorummare på över 300 kvadratmeter.

I annonserna är det i dessa fall nästan bara lägenheten – eller våningen – som beskrivs. Även den är luftig och ljus. Frågan om insyn behandlas men handlar då inte om relationen utifrån och in, utan i själva lägenheten, att sovrummen är skyddade i relation till sällskapsytorna.

Annonserna är kombinationer av vaghet – ospecifika svävande benämningar – genom ord som högsta standard och exklusiva materialval och exakthet. Det finns inte ugn/spis, kyl/frys, utan kökets maskiner liksom annan teknik skrivs i termer av vilket märke det är. Samtidigt är allt bortom ord, ingen beskrivning kan göra den rättvisa; våningen med hela sin rymd måste därför, heter det, ”ses och upplevas”.

En liknande rörelse, mellan vaghet och exakthet, finns när det gäller själva området. För utöver gatunamnet – ibland står det även vilka gator fönstren vetter mot – ges inga beskrivningar av området, vad det rymmer eller skapas av, i termer av infrastruktur eller service.

Våningar beskrivs både som oerhört moderna, med de senaste tekniska lösningarna, och samtidigt som eviga (absolut inte tillfälliga). Genom att åberopa nationalromantiska detaljer och skriva ut det årtal huset byggdes visualiseras våningen inte bara som en utsträckning i rum (definitionen av en våning är just att den tar upp hela våningsplanet) utan även i tid, mot ett avlägset förflutet.

*

Vad rymmer egentligen denna språkliga resa som börjar i stadens – och därmed maktens – benämning på härbärgen och socialtjänstens lägenheter? Visuellt är det en resa som går från funktion och behov – från tak över sårbart huvud – till den stora våningens luftighet, via lägenheten med flera rum som ska fylla den större familjens behov. Språkligt är det också en resa från del – taket/huvudet – till helhet.

Jag ska nu dröja vid skillnaden mellan den billigaste och den dyraste bostadsrätten utifrån denna tes om fragmentet och helheten innan jag drar slutsatserna.

De billigaste bostadsrätterna är hela (ej reducerade till tak) men de framstår som tydliga delar av samhället. Lägenheternas tänkta invånare utgör platsens (framtida) kundunderlag, elever, dagisbarn och kollektivtrafikens resenärer. I annonserna finns därigenom även en vardaglighet, en berättelse om rums- och tidsramar i ett återupprepat nu. Detta bidrar till upplevelsen av att annonserna visar ett samhälle som fylls och återskapas. Lägenheterna, liksom dess invånare, framstår som delar i maskineriet.

Platsen är inte bara ett namn utan alltid en sammansättning av dessa funktioner; lekplats, skola, förskola, affär, buss och tunnelbana är alla delar som i annonsen ska visa att platsen är praktisk och trevlig att bo på.
Vad är ett samhälle? I ordböcker definieras ordet som en sociologisk benämning på en grupp människor som förenas av ett nätverk av sociala relationer med viss varaktighet och kontinuitet. Det är en geografisk benämning på en plats eller ett område där flera människor har sin bostad eller bedriver verksamhet. Eller så är det ett levnadssätt hos djur som lever i ett organiserat, hierarkiskt samhälle.

När jag använder ordet samhälle är samtliga tre definitioner närvarande.

Högst upp på den ekonomiska pyramiden finns alltså de lägenheter som i mäklarnas beskrivningar framstår som fullständigt fullkomliga i sig själva.

I annonser för dessa står ingenting om funktioner, utanför själva våningen, som kan vara behjälpliga eller nödvändiga i vardagen. Därmed framstår varken våningen eller dess invånare som en del av ett samhälle. Inte heller framstår samhället som en del av dem. Platsen beskrivs inte som en sammansättning av olika delar, funktioner, utan gatunamnet tycks även det fullkomligt i sig självt.

Den språkliga ordningen som mäklarspråket är en del av har förmodligen börjat framträda; ju högre upp i (den ekonomiska) hierarkin något befinner sig desto fullständigare framstår och framställs det. Resan är en rörelse från delar till helhet, från behov och funktion till vidsträckta ytor och enskilda (gatu)namn.

Härmed sker samtidigt en visualisering; det är troligare att den lägre ned – men ej längst ned – i hierarkin lever med en rädsla att inte anses vara en del av samhället (minns ordet utanförskap). Där uppe anses separationen från samhället redan ha skett, och då som något fint. Men, den här texten skulle egentligen inte handla om redan sargade kroppar, eller det som redan verkar slaget i spillror, utan om behovet att slå sönder det som framställs som fullständigt. Detta bland annat för att säga att det framställt fullständiga inte är bortom behov, och behovet består inte bara av närområdets olika funktioner utan av hela samhällsmaskineriet.

⁝⁝ Klara Meijer kämpar med språket i dess dubbla bemärkelse, bland annat som litteraturvetare. Under 2012–2017 var hon en del av gruppen SIFAV som undersökte mäklarspråket, staden och det gemensamma.

⁝⁝ Fotografierna är delar ur *Dwelling on Thresholds*, Louise Nassiris masterprojekt från Konstfack. Den 30 kvadratmeter stora gardinen består av planritningar av alla lägenheter Nassiri bott i under det senaste decenniet, med texturer och färgnyanser för olika grader av välbefinnande, utanförskap och stämningar, och visades tillsammans med en publikation med intervjuer, reflektioner, bilder, med mera. Projektet såg på gemensamt boende och ökningen av ensamhushåll, vilka nu utgör 40 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige; på olika sätt att leva på, hur vi upplever olika rum och hur vi bestämmer vem vi ska samvara med. En central fråga var: Finns det språk och föreställningar som hjälper oss bortanför den skarpa uppdelningen mellan individen och det kollektiva för att att tänka oss andra sätt att dela rum?

Perth i västra Australien är en av jordens geografiskt mest isolerade städer. Staden etablerades för bara 190 år sedan, intill Swan River-flodens långsamt flytande vatten, där kolonisatörerna till sin stora förvåning upptäckte svarta svanar. Jag har inte bott här på tjugo år, och varje gång jag ska hälsa på familjen och hämtas upp med bil från flygplatsen – Perth är en stad som är organiserad utifrån en billogik – så möts jag av det kluster av kontorsskyskrapor som utgör stadens kommersiella kärna och varje gång tänker jag samma sak: Om jag skulle blinka nu så skulle hela gyttret av glastorn upplösas i den mättade och bländande himlen, och landskapet skulle återlämnas till dess ursprungliga väktare, Nyoongarfolket och deras förfäder som tagit hand om dessa områden i omkring 40 000 år. När det kommer till fastighetsmarknaden är stadens rytm av hög- och lågkonjunktur kopplad till mineralpriserna, och den omättliga strävan efter att extrahera jordens resurser, och produkterna av detta vilar tungt på naturområdet Swan Coastal Plains instabila sanddynor som sträcker sig från Indiska oceanen in till bergskedjan Darling Ranges.

VYKORT FRÅN ETT EXPLOATERAT LANDSKAP

STADSOMVANDLING PÅ ANDRA SIDAN JORDEN. Filosofen och arkitekten Hélène Frichot skickade ett vykort till Stockholmstidningen från sin hemstad Perth i Australien, en plats som drivs av spekulativ fastighetsutveckling och gruvdrift. Perth, med snart 2 miljoner invånare, genomgår en stadsomvandlingsprocess som sker blixtsnabbt. FOTO: HÉLÈNE FRICHOT

AKKP Fastigheter

4:a Sollentuna | Malmvägen 18

Accepterat pris: 4 995 000 kr/hbj | 82 kvm