



Ägarlägenheter snart verklighet

Knäckfrågor! utropade affischerna och justitieminister Beatrice Ask levererade svar direkt:

– Till sommaren lägger vi en proposition om ägarlägenheter.

De cirka 300 deltagarna på Veidekkes årliga seminarium kunde därmed konstatera att en 150 år gammal fråga ser ut att nå sin lösning. Och det var bara början.

Många förväntade sig sprängstoff denna tisdagseftermiddag 22/1 2008 i Alfred Nobels gamla svavelfabrik, i Vinterviken, Gröndal. När Veidekke för fjärde året i rad arrangerade ett seminarium om Stockholmsregionens framtid stod två knäckfrågor i fokus: ägarlägenheter och OPS (offentlig-privat samverkan).

Tillbaka för tredje gången var moderator Pontus Schultz, chefredaktör för Veckans Affärer. Mycket för att han i seminarierna ser en unik mötesplats för konkurrenser, politiker, näringsliv och kultur. Att det är i mötet idéerna får liv menade också Veidekke Sveriges VD Per-Ingemar Persson.

– Personligen känner jag mig privilegierad att få komma hit och bli inspirerad och få ta del av nya tankar, sa han. För Veidekkes del handlar det om att vi är beroende av utvecklingen och också har ambitionen att bidra till den. Det här är ett sätt att byta idéer – något kommer alltid fram.

På frågan om man kunde ana en viss otålighet i rubrikerna citerade Per-Ingemar ett känt ordspråk.

– Det spelar ingen roll om katten är vit eller svart, bara den jagar råttor. Vi propagerar inte för den ena eller andra lösningen, utan vill ha mångfald.

På scen stod också ”storchefen” Terje R Venold, koncernchef för Veidekke ASA, och prisad ledare i hemlandet Norge.

– Jag är inte ingenjör men jag bygger varje dag, sa han och visade stolt upp Veidekke-huset, en sammanfattning av företagets värderingar som binds ihop av uttrycket ”Värdeskapande samspel”.

Johan Bergman, VD för private equity-företaget Niam som detta år är medarrangör tillsammans med Norsk-Svenska Handelskammaren, ville också prata värderingar. Detta i form av företagets passion för kunder och kollegor. Någon större oro för turbulensen på finansmarknaderna kände han emellertid inte. Vissa affärer skulle till och med bli bättre, spådde han. Därefter tog paneldebatterna vid, följt av sorlet Per-Ingemar Persson önskade sig i pauserna.

Och vem vet, kanske fick fler knäckfrågor sin lösning där?



Justitieminister Beatrice Ask: Nu lägger vi förslag om ägarlägenheter

Bara frimärket saknas på det lagförslag om ägarlägenheter, som regeringen inom kort skickar ut på remiss. Det meddelade justitieminister Beatrice Ask i sitt inledningstal.

Med detta hoppas regeringen öka valfriheten på bostadsmarknaden och locka friskt kapital till byggandet av nya bostäder.

Justitieministern avslöjade att regeringen inom kort lägger lagförslag om ägarlägenheter. Förslaget har sin utgångspunkt i utredningen "Att äga sin lägenhet" från 2002. Det betyder bland annat att ägarlägenheter inledningsvis bara kommer att tillåtas i nyproduktion.

Enligt justitieministern är ägarlägenheter inte konstigare än "radhus utan den lilla gräsplätten", en lägenhet som den boende har lagfart på och som kan pantsättas, överlåtas och hyras ut. I Sverige har dock ägarlägenheter debatterats sedan slutet av 1800-talet.

– Frågan har alltså beretts, konstaterade justitieministern. Då som nu är engagemanget stort, och regeringen kommer att lägga stor vikt vid de synpunkter som kommer in, eftersom "djävulen sitter i detaljerna".

Att ägarlägenheter trots den långa beredningstiden ännu inte blivit verklighet trodde Beatrice Ask beror på att det funnits en rädsla för nackdelarna. Men varje upplåtelseform har både för- och nackdelar, menade hon, och när det gäller ägarlägenheter är fördelarna många. Enligt Beatrice Ask ökar

ägarlägenheter mångfalden och valfriheten på bostadsmarknaden. Dessutom lockar det kapital till bostadssektorn och kan leda till att nyproduktionen ökar, särskilt om uthyrning får ske utan inskränkningar. Dock ville hon inte sia om hur många nya lägenheter det kan handla om.

Invändningarna om att det leder till ökad spekulation på bostadsmarknaden menade hon saknar grund. Det är brist-situationer och stelheten i branschen som är mylla för spekulationer.

Justitieministern poängterade att det är de boendes intressen som ska styra lagförslagets utformning, och att ägarlägenheter inte betyder att regeringen lägger mindre vikt vid övriga upplåtelseformer.

– Vi tycker att hyresrätten är bra, sa hon. Vi arbetar även på att modernisera och förenkla hyreslagen.

Hon är nöjd med hur arbetet med lagförslaget hittills förflutit och kommer att lägga en proposition till sommaren.

– Sedan hoppas jag att riksdagen efter 150 års diskussion kan fatta beslut.



Knäckfråga 1 – ska traditionens makt hindra mångfalden?

Panelen: Det hänger på detaljerna

Propositionen om ägarlägenheter är ett stort steg mot en boendeform som fått den politiska debatten att rasa i mer än 150 år. Att diskussionen alltjämt lever, lät panelen förstå, även om en viss samstämmighet kunde skönjas.



Som professor i fastighetsekonomi vid KTH är Stellan Lundström given när bostadsfrågor diskuteras. Så ock idag. Men efter att ha presenterats som Sveriges mest kända fastighetsprofessor replikerade han snabbt:

– Tack, men vi är bara två.

Stellan Lundström anser att ägarlägenheter bör införas, främst för att det lockar riskkapital till byggsektorn. Som exempel nämnde han "buy and let" där någon investerar i 10 lägenheter, bor i en och hyr ut nio. I Australien är 50 procent av hyreslägenheterna ägarlägenheter. Fungerar det där, så fungerar det nog även här, påpekade han.

Stellan Lundström anser också att det är dags att avpolitiserat frågan om upplåtelseformer och menade att det bara är i Sverige som upplåtelseformer har politisk dimension.

– Vad är upplåtelseformer? Jo, det är ett sätt att fördela risk, finansiera boende och möjliggöra ett eget arbete, eller svettkapital som det också kan kallas, sa han.

Han tycker inte att ägarlägenheter är en stor fråga. Ägarlägenheter finns redan på många håll, och många invandrare som kommer hit är vana vid detta, menade han.

På kort sikt kommer det inte heller att ha så stor betydelse för marknaden som helhet, eftersom det – åtminstone till att börja med – bara gäller nyproduktion. Regelverket kommer att vara komplicerat och därför kommer byggandet av ägarlägenheter inledningsvis att vara förenat med en större risk. En ägarlägenhet är snarlik en bostadsrätt, där inga lån finns i föreningen.

På frågan om det är ett bra tillfälle att införa ägarlägenheter just nu, svarade Stellan Lundström att det spelar ingen roll när det införs. Det handlar bara om att få till stånd en process för att förändra lagstiftningen, så att konsumenten kan erbjudas valfrihet under trygga former.

Därefter tog Stellan Lundström plats i panelen. Blev det mothugg?

På pappret såg panelen ut som hund och katt. Från tydliga förespråkare av ägarlägenheter, som Stellan Lundström, till väntat mer kritiska som Barbro Engman, förbundsordförande för Hyresgästföreningen. Och visst fanns det meningsskiljaktigheter, men panelen diskuterade hellre detaljer i ett kommande lagförslag än ägarlägenhetens vara och icke vara. En blandning av upplåtelseformer är bra, menade de flesta.

Betyder det att riksdagen kommer att kunna fatta beslut? Det trodde Ewa Thalén Finné, riksdagsledamot (m) och ledamot av civilutskottet, som menade att socialdemokraterna håller på att svänga.



Jan Olov Sundström, VD för Bofrämjandet, var nöjd med beskedet från Beatrice Ask.

– Det är en viktig impuls, sa han men ville inte säga hur många lägenheter det kan komma att röra sig om.

Tobias Olsson, som är verksamhetschef för nätverket jagvillhabostad.nu, undrade vad det var för brist som skulle avhjälpas med ägarlägenheter.

– Dyra andrahandskontrakt finns det gott om redan idag, sa han. Det är förstahandskontrakt som saknas. Vad ska tillföras? Knappast ett varaktigt boende för unga.

Inte heller Barbro Engman tyckte att ägarlägenheter var svaret på bostadsmarknadens problem.

– Diskussionen om ägarlägenheter har fått en oproportionerligt stor del i den bostadspolitiska debatten.

Vilket fick Stellan Lundström att påpeka att om ägarlägenheter genomförs behövs inte debatten längre. Det är dock viktigt att diskutera vilka upplåtelseformer vi ska ha, sa han.

– Har vi bara äganderätt får vi ingen rörlighet. Tillväxt kräver rörlighet och då är hyresrätter bra.

– Men hur ser villkoren för byggande av de olika upplåtelseformerna ut? undrade Barbro Engman. Jag kan ge Stellan rätt, när han säger att om man bygger två hus där det ena är hyresrätt och det andra bostadsrätt, så kommer det att vara billigast att bo i bostadsrätten.

Stellan Lundström höll med om att hyresrätten missgynnas av slopade investeringsbidrag och sänkt fastighetsskatt.

I Norge är ca 80 procent av lägenheterna ägarlägenheter, berättade Terje R Venold. Många utmaningar är ändå lika i Sverige och Norge, bland annat svårigheter för ungdomarna

att komma in på bostadsmarknaden. I Norge är det tillåtet att skattefritt hyra ut 50 procent av bostaden. Då kan hyresintäkterna bidra till att finansiera köpet av lägenheten, vilket exempelvis Veidekkes koncept Startbo bygger på.

Tobias Olsson undrade vem som ska efterfråga ägarlägenheter. Är det inte mest producenterna?

– Ta reda på det genom att införa ägarlägenheter, tyckte Jan Olov Sundström.

– Finns det en marknad så bygger vi, svarade Terje R Venold.

Vilka problem kunde panelen se med ägarlägenheter? Tobias Olsson undrade hur det blir med hyra och besittningsskydd. Barbro Engman oroade sig för oseriösa hyresvärdar.

– Enligt utredningen från 2002 ska samma hyreslag gälla, sa Ewa Thalén Finné. Vi utreder nu reglerna kring andrahandsboende. Hur regelverket ser ut är väsentligt.

– Alla länder har regler för hyressättning, sa Stellan Lundström.

Vilken uppmaning ville panelen då rikta till Beatrice Ask?

– Klargör vilka regler som ska gälla, tyckte Tobias Olsson.

– Grundlägg inte en besvärlig situation för dem som ska hyra. Bevara konsumentperspektivet, uppmanade Barbro Engman.

– Bli klar, sa Jan Olov Sundström.

– Det handlar inte om en revolution, utan är en start på något nytt, avrundade Terje R Venold.

Därefter fick den traditionsenliga Veidekke-mazarinen all uppmärksamhet.



Knäckfråga 2 – ska lönsamma projekt stoppas av administrativa låsningar?

Svenskarna mer korkade än norrmän och finnar?

Ett sista bloss på cigarillen ute i kylan, och sedan gjorde Carl Cederschiöld – av regeringen utsedd till förhandlingsman för Stockholms infrastrukturfrågor under 2007– entré i Nobelsalen på Wintervikens konferens, där åhörarna förväntade sig svar på eftermiddagens Knäckfråga 2: *Ska lönsamma projekt stoppas av administrativa låsningar?*

Innan debatten tog fart, gav Carl Cederschiöld en beskrivning av läget i Stockholmsregionen.

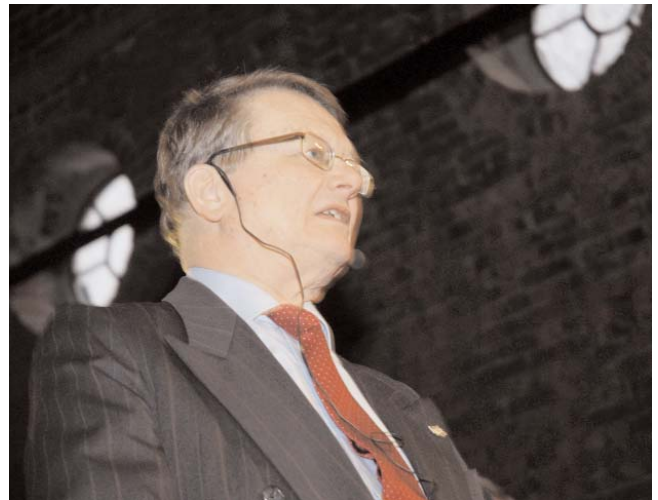
Sedan 1950-talet och till år 2030 kommer Stockholmsregionen att ha tredubblat sitt invånarantal och vara en stad i paritet med Hamburg, Lyon och Manchester. De största problemen är den otillräckliga järnvägskapaciteten genom Stockholm, otillräcklig vägkapacitet där Saltsjön möter Mälaren och tillgänglighetsproblem på infartsvägar och i det centrala gatu- och vägnätet.

Detta och den ökade miljöbelastningen är problem som måste lösas om Stockholmsregionen ska kunna konkurrera med andra storstadsregioner.

– Sverige ligger konstant under övriga länder i Europa, när det gäller infrastrukturinvesteringar, konstaterade Carl Cederschiöld.

Han pekade på tre stora pågående vägprojekt: Södertörnsleden, Förbifart Stockholm och Norrortsleden, och sa att det inte alls är staten som står för den största delen av investeringskostnaderna av våra infrastrukturprojekt. Tvärtom är det kommuner och landsting som står för 60 procent och staten som står för 40 procent av kostnaderna.

– OPS lämpar sig inte för alla typer av projekt. Väginvesteringar är intressantare ur OPS-synpunkt än järnvägar, även om sådana också finns, till exempel Ostlänken, sa Carl Cederschiöld och visade på tre projekt som ska byggas de närmaste 20 åren och som skulle kunna upphandlas som OPS:



– *Många är motståndare till OPS. Men vet de egentligen vad OPS är? OPS kan som bofinken se ut på en mängd olika sätt, från totalt offentligt finansierat till totalt privat finansierat och allt däremellan, sade Carl Cederschiöld, av regeringen utsedd statlig förhandlingsman för Stockholms infrastruktur.*

Södertörnsleden: Cirka år 2009–2012

Hjulsta–Häggvik: Cirka år 2012–2016

Södertälje–Hallunda: Cirka år 2016–2020.

Detta är projekt om tillsammans cirka 11 miljarder kronor.

– Det gäller att se dessa projekt i ett långsiktigt perspektiv. I kalkylen måste drift och underhåll tas med i beräkningen under, säg, 30 år, för att sådana här omfattande investeringar ska bli effektiva.

Inte är de väl korkade i våra grannländer? Om Norge och Finland kan hitta finansieringslösningar mellan det offentliga och privata, så borde även vi i Sverige kunna göra detsamma! avslutade Carl Cederschiöld.



Knäckfråga 2 – ska lönsamma projekt stoppas av administrativa låsningar?

Panelen: Statssekreteraren lovar att våga pröva nytt

Veckans Affärers chefredaktör Pontus Schultz, dagens moderator, fick en av paneldeltagarna, statssekreteraren på finansdepartementet, Hans Lindblad (m), att utlova tre viktiga ting i syfte att ytterligare stärka infrastruktursatsningarna:

- Jag lovar att våga pröva!
- Jag lovar att försöka verka för flexiblare offentlig finansiering, men inom budgetlagens ram och anda.
- Jag lovar att verka för systemlösningar.



I gengäld önskade han ökad effektivitet och produktivitet från deltagarna vid Veidekkes seminarium, liksom från den månghövdade panelen som diskuterade Knäckfråga 2, om genomförandet av OPS-lösningar även i Sverige.

Det var i oktober förra året som kommunikationsminister Åsa Torstensson med anledning av regeringens budgetproposition deklarerade att sambandet mellan nya jobb, välfärd och en väl fungerande infrastruktur är tydligt.

Karin Svensson Smith, riksdagsledamot (mp), tillika ledamot av trafikutskottet inledde den tidvis heta debatten med att ifrågasätta hushållningen med våra skattemedel, som istället borde användas till att minska klimatpåverkan och bädda för kommande generationer, genom att gynna till exempel skolan. Hon förespråkade också fler satsningar på spårtrafiken än på vägar, vilket fick Carl Cederschiöld att gå till attack:

– Du förstår inte att modern infrastruktur kräver både spår och vägar! Dessutom satsas redan huvuddelen av alla medel på spår!

Kritisk var också riksdagsledamoten Christina Axelsson (s), även hon ledamot av trafikutskottet.

- Staten ska inte låna pengar av det privata kapitalet för

OPS-lösningar. Infrastrukturen ska vid behov finansieras genom att låna pengar av statens egen bank, Riksgälden. Däremot, menade Axelsson, att man gärna fick fortsätta att jobba på det sätt man gjort vid Norrortsleden, där Vägverket gjort en funktionsupphandling.

- Då sparar vi pengar åt samhället, konstaterade hon.
- Man kan faktiskt hålla sig för skratt, tyckte Vägverkets regionchef i Stockholm, Susanne Lindh, apropå att det återigen blivit politisk träta om vad som ska byggas i Stockholm.
- Vi talar om satsningar som borde ha gjorts för länge sedan, både när det gäller järnvägar och vägar. Vägverket arbetar redan med olika entreprenadformer, där kommun och näringsliv är involverade. Om pengarna kommer från det offentliga eller privata spelar ingen roll, för oss är det viktiga att vi får de pengar som behövs i en klump, och inte vara ovetande från ett år till ett annat om hur stora anslagen blir för den kommande perioden, tillade Susanne Lindh.

Göran Forssberg, (s) ordförande för intresseföreningen Nyköping–Östgötalänken AB, Ostlänken, arbetar för att få till stånd en OPS-lösning för en ny dubbelspårsjärnväg mellan Järna och Linköping.

– Stockholm kommer att gå i dvala om man inte interagerar med omgivningen! Jobba med parallella processer så kortas ledtiderna. Arbeta utifrån samhällsnyttan! Tag bort prestigen! OPS ger vinst både i pengar och i tid, sade Forssberg, som ansåg att det är dags att agera nu, samtidigt som han refererade till John Maynard Keynes: "In the long run we are all dead!"

– Snacka går ju! Om statsmakterna vet vad de vill ha, så kan jag inte förstå att man inte vill prioritera mångfald. Man måste våga ta in privat riskkapital. För det är just riskkapital det handlar om. Då vore det väl konstigt om man inte vågar pröva två eller tre projekt, precis som när det gäller alternativa boendeformer. Sedan får framtiden visa vad som är bäst,

sade Urban Edenström, koncernchef för Stronghold, som investerar i fastighetsrelaterade kunskapsföretag i norra Europa. I koncernen ingår Newsec, Datscha och Niam.

Statssekreterare Hans Lindblad (m) var entydig när han påpekade:

– Jag lånar inga pengar externt. Privata finansörer kommer att ta maximalt betalt av staten. Det blir 50–100 procent dyrare! Dessutom diskuterar vi infrastrukturfrågorna som det viktigaste i världen. Vi talar om de som sitter i bilköer samtidigt som det finns något ännu viktigare, till exempel de som

sitter i vårdköer!

Veidekke Sveriges VD Per-Ingemar Persson tog det avslutande ordet och konstaterade att alla var överens om behovet av investeringar i infrastruktur. OPS eller OPS-liknande uppbygg gör normalt att man kommer igång lite tidigare om pengarna inte finns i det offentliga. I normalfallet färdigställer man projektet snabbare och till lägre kostnader. Det är definitivt detsamma som ökad produktivitet vilket regeringen efterlyser, sade Per-Ingemar Persson. Har vi råd att inte våga prova någonting nytt?



Röster från minglet

Lena Gåije, planarkitekt, Tierps kommun

- Jättebra seminarium och koncept med fin båt, trevlig byggnad, intressanta inledare och livaktig debatt.
- Jag kom hit för att få idéer. Vi tittar på olika alternativ till allmännyttan.

Niklas Gahm, affärsområdeschef, Svenska Bostäder, Stockholm

- Glädjande, nu ser ägarlägenheter ut att bli verklighet. Om hyres-sättningen blir fri för ägarlägenheter slår de bostadsrätter helt och hållet.
- Vi skulle vilja omvandla delar av vårt bestånd till ägarlägenheter, för att lyfta stadsdelar och miljonprogramsområden. Med ägarlägenheter går det att sälja lägenheter styckevis. I dag är intresset lågt för att "dela plånbok" med sin granne. Det skulle absolut bli lättare att omvandla till ägarlägenheter än bostadsrätter. Det är bättre att äga sin bostad direkt än via en förening.

Maria Pettersson, planarkitekt, Stockholms stadsbyggnadskontor

- Väldigt intressant seminarium med bra paneler och kvalificerade debatter.
- Seminariet var som att kliva ur vardagen, få syre i hjärnan och tankarna att lyfta. Vilken lyx!

Åke Karén, ledamot av byggnadsnämnden och tidigare kommun-direktör, Danderyds kommun

- Alert genomfört med pratbubblor från debatten, bra presentationer och väldigt proffsigt genomfört seminarium.
- Veidekke är en väldigt intressant och seriös samarbetspartner!

Gun Lingberth, ersättare i kommunfullmäktige, Nacka kommun

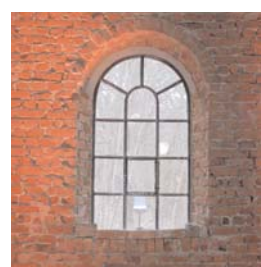
- Ägarlägenheter lockade mig till seminariet, men OPS var mer spännande.
- Båtresan hit var fantastisk; en guidning ombord hade varit rolig. Nobelmiljön var också något extra. Hemma är vi en grupp som sedan femton år firar Nobeldagen den 10 december med tal över pristagarna, mat, skålar och samma Nobelglass som på Nobelmiddagen.

Lars Berglöf, oppositionsråd, Knivsta kommun

- Jag kommer från den lilla kommunen, där kontakter utåt – inte minst över länsgränsen – är så viktiga. Tidigare visste jag bara att Veidekke hade byggt motorvägen norr om Uppsala. Nu vet jag mycket mer om Veidekke. Seminariet gav kontakter och idéer. Jag skulle vilja ha en OPS-lösning med Veidekke för att bygga en ishall i Knivsta.

Per-Martin Eriksson, chef affärsutveckling, Veidekke Bostad AB

- Kanonbra! Jag har bara fått positiva reaktioner och hört superlativer. Det var lätt att träffa folk, bra lokal, bra arrangemang och bra panel. Alla verkar nöjda.



Seminariet genomfördes av Veidekke i samverkan med Niam och Norsk-Svenska Handelskammaren.



www.veidekke.se