

Lunds Universitet
Sociologiska institutionen

Riskkapitalisters inträde på bostadsmarknaden

En förståelse utifrån ett nyliberalt perspektiv

Författare: Ulf Johannesson
Kandidatuppsats: SOCK07 15 hp
Internet
Vårterminen 2022
Handledare: Lars Crusefalk

Abstract

Författare: Ulf Johannesson

Titel: Riskkapitalisters inträde på bostadsmarknaden - En förståelse utifrån ett nyliberalt perspektiv

Kandidatuppsats: SOCK07, 15 hp

Internet

Handledare: Lars Crusefalk

Sociologiska institutionen, vårterminen 2022

Problem/Bakgrund: I samhällsdebatten har riskkapitalisterna fått mycket kritik i samband med att de tagit över och drivit före detta traditionellt allmännyttiga verksamheter. Ett sådant exempel är riskkapitalister som köpt hyresfastigheter från kommuners allmännyttiga för att sedan förvalta dem. Kritiken mot riskkapitalisterna går ut på att de köpt fastigheter, renoverat lägenheterna samt höjt hyrorna för att kortsiktigt öka värdet på fastigheterna. Något som slutligen drabbat hyresgäster som ibland inte haft råd att bo kvar.

Syfte: Att undersöka i vilken mån kritiken mot riskkapitalisterna synliggör eller osynliggör nyliberalismen som en bakomliggande orsak till kritiken.

Kortfattad beskrivning av uppsatsens utgångspunkter och undersökningens

uppläggning: Utgångspunkten är att kritiken mot fenomenet med riskkapitalister som fastighetsägare är förenklad och onyanserad vilket påverkat innehållet av de kritiska beskrivningar som görs. En hypotes är att det nyliberala tankesättet med dess praktiker banat väg för riskkapitalisternas möjligheter att göra kortsiktiga vinster på att köpa, förvalta och sälja före detta kommunalt ägda fastigheter men att det inte kommer fram i kritiken. Genom att studera nyliberala tankesätt och praktiker samt diskurser i den debatt som förs i olika forum på Internet har hypotesen undersökts.

Slutsatser/Resultat: Resultatet visar att kritiken mot riskkapitalisterna inte synliggör det nyliberala som en bakomliggande orsak. En slutsats är att den kritik som framförts kunde fått ett delvis annat innehåll om det nyliberala tankegodset med dess praktiker hade synliggjorts.

Nyckelord: Riskkapitalister, nyliberalism, diskursanalys.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	1
1.1	BAKGRUND	1
1.2	SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR	2
2	TEORI	3
2.1	RISKKAPITALISTER	3
2.2	NYLIBERALISM	4
2.3	DISKURSANALYS	8
3	METOD	10
4	TIDIGARE FORSKNING	12
5	RESULTAT OCH ANALYS	13
5.1	PENGAR SOM DRIVKRAFT	13
5.2	SOCIAL HÅLLBARHET OCH LÅNGSIKTIGHET	14
5.3	ANSVARSTAGANDE OCH UTÖVANDE AV MAKT	17
5.4	NÄR MARKNADEN FÅR BESTÄMMA	20
5.5	KRAV PÅ ÅTERGÅNG TILL DET GAMLA	22
5.6	UTNYTTJANDE AV REGELVERK OCH AVREGLERING	23
5.7	RISKKAPITALISTERNA TILL FÖRSVAR	24
6	AVSLUTANDE DISKUSSION	26
6.1	SKULDFRÅGAN	26
6.2	DEMOKRATISKA OCH MORALISKA VÄRDEN	27
6.3	SAMHÄLLET AVSTÅR FRÅN REGLERINGAR	27
6.4	ORSAKSFÖRKLARINGAR PÅVERKAR LÖSNINGAR	28
6.5	SLUTORD	28
	REFERENSFÖRTECKNING	28

1 Inledning

Det inledande avsnittet presenterar bakgrund och problemdiskussion som lett fram till studiens syfte.

1.1 Bakgrund

Det senaste årtiondet har riskkapitalister investerat i hyresfastigheter som allmännyttan i kommuner sålt. Riskkapitalisterna har lockats till hyreshusbranschen eftersom de kunnat dra nytta av beprövade affärsmodeller som historiskt gett en stor avkastning i riskkapitalbranschen. Riskkapitalisternas affärsmodell går generellt ut på att samla in pengar från institutionella investerare, satsa en liten andel själva, investera pengarna i företag och annan fast egendom, vidta olika åtgärder för att värdet på företagen ska öka samt sälja företagen med vinst. Det specifika syftet med att köpa hyresfastigheter har varit att renovera lägenheterna för att kunna höja hyrorna samt därefter sälja hyresfastigheterna med vinst. Riskkapitalisterna har fått omfattande kritik från hyresgäster. Kritiken går ut på att höjda hyror tvingat dem att flytta från sina lägenheter samt att den allmänna servicen i boendet blivit sämre. Politiker menar bland annat att detta förstärkt segregationen i samhället eftersom människor med redan låga inkomster tvingas flytta till mindre attraktiva områden.

Riskkapitalisterna kan inte bedriva sin verksamhet utan att samhället ger dem förutsättningarna. Utan fri tillgång till marknaden, fri etableringsrätt, en minimal byråkrati, låga skatter, fria kapitalrörelser över nationsgränser mm skulle det inte vara möjligt för riskkapitalbranschen att agera på det sätt som man gjort de senaste årtiondena (Souleles, 2019, s. 14). Att sådana förutsättningar finns på plats ligger i linje med det nyliberala tankegodset vars principer, policys och praktik fått genomslag i stora delar av världen.

Generellt har samhällsnyttan med riskkapital och dess affärsmodeller varit omdiskuterad. En del menar att en oproportionerligt stor andel av vinsterna hamnar hos ett fåtal personer och att detta skett på bekostnad av mindre bemedlade grupper i samhället. Samhällsdebatten har varit extra het vad gäller de investeringar som riskkapitalisterna gjort inom välfärdssektorn. Framst har kritik riktats mot hur riskkapitalister skött sig vad gäller investeringar inom äldreomsorgen och inom utbildningssektorn (Neurath och Almgren, 2014). Motåtgärder har övervägts av politiker som t.ex. att begränsa vinstuttag och att krav ställts på att riskkapitalisterna måste återinvestera en viss andel av vinsten i företagen (Dagens Samhälle, 2022).

Riskkapitalisterna har i debatten fått en del av skulden för att inte vården och skolan fungerat på önskat sätt. Detsamma gäller riskkapitalisters engagemang som fastighetsägare. Frågan är dock om kritiken grundar sig på en alltför ytlig analys.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att undersöka i vilken mån kritiken mot riskkapitalisterna som fastighetsägare synliggör eller osynliggör nyliberalismen som en bakomliggande orsak. Genom att studera kritiken relaterat till det nyliberala tankegodset förväntas en fördjupad förståelse uppstå om fenomenet vad gäller riskkapitalister som fastighetsägare. Detta gäller bland annat frågor som handlar om rättvisa, jämlikhet och fördelning av makt.

Följande frågeställningar ska besvaras av studien.

1. Hur kan samhällsdebatten beskrivas relaterat till den kritik som framförts mot riskkapitalister som fastighetsägare?
2. Hur kan huvuddragen till nyliberalismens tankegodsets med dess praktiker beskrivas?
3. I vilken mån synliggörs nyliberalismen som en bakomliggande orsak till kritiken mot riskkapitalisterna som ägare av hyreshusfastigheter?

2 Teori

I detta avsnitt redovisas teori relaterat till riskkapitalister, nyliberalism samt diskursanalys.

2.1 Riskkapitalister

Fenomenet med riskkapitalister kan spåras tillbaka till slutet på 1940-talet i USA. De tekniker som utvecklats under andra världskriget behövde appliceras på det civila samhället efter kriget. För att kunna göra detta behövdes pengar i form av riskkapital. Numera vet vi att framgångsrika företag från Silicon Valley som bland annat Apple och Intel finansierades med riskkapital (CBC Investment Group, u.å.). Riskkapitalbranschen i Sverige är den största i Europa efter Storbritannien. Totalt förvaltar riskkapitalbranschen i Sverige investeringar i så kallade portföljbolag på nästan 500 miljarder kronor (Riksbanken, 2016, s. 77). Det finns cirka 1400 portföljbolag med 183 000 anställda (Swedish Private Equity & Venture Capital Association, 2022) som har en årlig omsättning på 250 miljarder kronor (Finansdepartementet, 2012, s. 38).

En del av riskkapitalisternas uppgift är att samla in pengar. Det vanliga är att större institutioner som pensionsfonder, försäkringsbolag mm står för 98-99 procent av det totala riskkapitalet. Riskkapitalisterna själva står för återstående 1-2 procent av det kapital som används för att investera i portföljbolagen (Finansdepartementet, 2012, s. 39).

Det som traditionellt kommit att skilja riskkapital från andra former av finansiering är dels att risken är större och dels att riskkapitalisterna agerar som aktiva ägare. De bidrar bland annat med rådgivning och management i de portföljföretag som köps upp i syfte att effektivisera företagen, få dem att öka i värde samt sälja dem med vinst. Den vanliga innehavstiden av företagen brukar vara 5-10 år (Souleles, 2019, s. 4 som refererar till Krippner 2005, 2011). Eventuell vinst delas mellan riskkapitalisterna och övriga investerare efter ett på förhand uppgjort avtal som mer eller mindre är standardiserat för hela riskkapitalbranschen (Strömberg, 2012, s. 7). Avtalen innebär att vinsten fördelas proportionellt efter satsat kapital mellan riskkapitalister och övriga investerare upp till en avkastning på 8 procent. Om avkastningen överstiger 8 procent får riskkapitalisterna en betydligt större andel av vinsten i förhållande till satsat kapital. Denna del kallas för "carried interest". Syftet med carried interest är att motivera riskkapitalisterna att göra sitt bästa för att öka värdet på portföljbolagen. Det finns exempel där riskkapitalister erhållit hundratals miljoner kronor i ersättningar (Neurath och Almgren, 2014, s. 33).

I Sverige har riskkapitalister getts tillfälle att köpa ut verksamheter från kommunernas allmännyttan. Bland annat har de köpt verksamheter inom välfärdssektorn som skola och omsorg. En trolig orsak till att välfärdssektorn dragit till sig riskkapitalisternas intresse är att inkomsterna är kända på förhand eftersom inkomsterna består av bidrag från staten och kommunerna. Detta innebär en låg ekonomisk risk samt att riskkapitalisterna kan koncentrera sig på att sänka kostnaderna och på så sätt effektivisera verksamheten vilket i slutändan kan innebära att värdet på företagen ökar (Neurath och Almgren, 2014, s. 60).

Förespråkare för att riskkapital är bra för samhället brukar hävda att tillförsel av riskkapital skapar arbetstillfällen, utvecklar företag och för samhället framåt. Vidare anser man att riskkapitalbranschen bidrar till effektivisering av näringslivet samt att innovativt arbete inom t.ex. teknologi uppmuntras (Souleles, 2019, s. 204). Mätningar har gjorts som visar att antalet anställda ökar fortare i företag som ägs av riskkapitalföretag jämfört med företag som har annat ägande (Företagskällan, 2016). Ett annat kännetecken för branschen är att den haft en god förmåga att över tid identifiera olika typer av sektorer som kan bli lönsamma att investera i (Venture Forward, 2021). Genom en dynamisk förmåga har riskkapitalbranschen överlevt genom att anpassa sig till kriser och hitta investeringar med framtida potential.

2.2 Nyliberalism

En viktig epistemologisk utgångspunkt relaterat till nyliberalismen är att enskilda individer anses göra rationella val i sin strävan att uppnå sina önskningar. Allt med betoning på ekonomisk rationalitet. Hayek menade bland annat att sann individualism baseras på tanken att man enbart kan förstå sociala fenomen genom att förstå mänskliga handlingar riktade mot andra människor med ledning av deras förväntade beteenden (Gane, 2014a, s.15) som refererar till Hayek 1948:6). Samtidigt ifrågasatte Hayek människans förmåga att agera rationellt eftersom ingen mänsklig varelse kan inneha all den kunskap som krävs för att vara rationell. Det är i stället marknaden som ska ses som processor för all den fragmentariska information som omvandlas till kunskap. Detta har lagt grunden för det nyliberala tanke sättet att om alla människor agerar för att uppnå sina önskningar så leder det till att marknaden genererar kunskaper som i slutändan kommer gynna hela samhället. En förutsättning för att individer ska kunna uppnå sina önskningar är att det finns ett samhälle som präglas av ett stort manöverutrymme för individer vilket bland annat kan förverkligas genom ett samhälle fritt från byråkrati och regleringar (Gane, 2014b, s. 1096 som refererar till Hayek 1948:54).

Utifrån ett epistemologiskt synsätt anser Mises att världen främst kan förstås utifrån att mänskligt agerande ("human action") bottnar i handlingar noggrant uttänkta för att uppnå det man önskar sig. D.v.s. att människor i grunden försöker vara rationella. Mises anser vidare att individens agerande ytterst leds av värden som man målmedvetet avser att uppnå. En viktig del i detta är att sådana värden snarare är ekonomiska än vad de är sociala. Mises kan därmed ses som en motståndare till Weber som ansåg att människor grundar sina handlingar på flera olika ideala typer av rationellt agerande (målrationalitet, värderationalitet, affektiv rationalitet och traditionell rationalitet). "All action is economizing with the means available for the realization of attainable ends. The fundamental law of action is the economic principle. Every action is under its sway" (Gane, 2014b, s. 1094 som citerar Mises, 1960 [1933]: 85-6). Allt detta ligger i linje med nyliberalismen som strax kommer beskrivas ytterligare. Men först lite kort om föregångarna till nyliberalismen.

En viktig grundare av de idéer som följer av den *klassiska liberalismen* är Adam Smith. Han menade att samhället skulle utvecklas till gagn för alla människor om individers tilläts att verka så fritt som det bara var möjligt. Statens inflytande skulle begränsas till att se till att alla får utbildning samt att samhället skulle ta ett visst ansvar för de fattiga. Statens uppgift var att sätta upp trovärdiga regler för företagen och de finansiella transaktionerna så att den fria marknaden kan fungera så bra som möjligt (Tham, 2013, s. 11 som refererar till Smith, 1776). Smith var en av de första att anamma begreppet Laissez-Faire (leave it alone) vilket kan översättas till att marknaden ska tillåtas verka fritt med ett minimum av regleringar. Begreppet Laissez Faire lär ursprungligen ha uppstått i samband med den franska revolutionen 1776 (Hirsch, 1989, s. 1281). Begreppet kom därefter att förknippas med den frihandel och marknadskonkurrens som infördes i England under 1800-talet. Det var vid denna tid som bland annat restriktioner gällande import av vete upphävdes. Detta blev början på slutet för merkantilismen. En ideologi som syftade till att stater skulle bli så rika som möjligt på bekostnad av varandra. Samtidigt blev det starten för den nyliberala eran (Palley, 2004, s.1).

Den viktigaste initiativtagare till den *moderna liberalismen* är förmodligen John Stuart Mill. Han satte bland annat fingret på den svåra motsättningen som finns mellan individers egenintressen och det allmänna. Stuart Mill kom sedermera att bli företrädare för demokrati, utbildning, äganderätt samt för tanken att statsmakterna måste ha inflytande på flera olika områden för att marknaden skulle fungera i det allmännas intresse (Tham, 2013, s. 12-13).

Viktiga föregångare för de *nyliberala tankegångarna* och därmed övergången från klassisk och modern liberalism blev Friedrich von Hayek och Ludwig von Mises som båda var flyktingar från nazityskland. Med de erfarenheter de bar med sig från sitt hemland ville de framförallt skydda samhället från det de kallade för "kollektivism". Begreppet kollektivism innefattade för dem inte bara fascism, nazism och kommunism utan också den framväxande socialdemokratien i Europa. Hayek och Mises ansåg att all form av statlig inblandning ökade risken för byråkrati vilket i förlängningen utgjorde ett hot mot individens frihet. Om byråkratin fick härja fritt så kunde samhället i värsta fall utvecklas mot totalitarism (Tham, 2013, s. 21). Både Hayek och Mises var inblandade i startandet av den nyliberala tankesmedjan Mont Pelerin Society där även Milton Friedman medverkade. Friedman gick så långt att statens roll borde inskränkas till att organisera ett militärt försvar, sörja för polisverksamhet samt att marknaden ska fungera utan inblandning från staten (Tham, 2013, s. 22). Friedman var också grundaren till den berömda Chicagoskolan som alstrade lärjungar inom den liberala ideologin och som kom att erövra flera nobelpris i ekonomi.

Vad som framförallt skiljer nyliberalism från klassisk och modern liberalism är att nyliberalismen i princip fokuserar på det ekonomiska jämfört med den klassiska och moderna liberala ideologin som också värdesatte jämlikhet, det kollektiva, religiös frihet, pressfrihet, rätten att organisera sig mm (Kaufman, 2018). Detta innebar också att

nyliberalismen kom att sätta större fokus på ekonomisk frihet snarare än politisk frihet (Gane, 2014a, s.5). Ett sätt att definiera skillnaden mellan liberalism och nyliberalism kan också vara att se till dess motsatser. Om liberalism uppstod som en motståndare till merkantilismen så kan nyliberalism närmast definieras som en motståndare till keynesianismen (Peck & Tickell, 2007, s. 34).

Innan nyliberalismen fick sitt genombrott fanns det en period där många länders ekonomiska politik dominerades av keynesianism. Det var en ekonomisk teori som gick ut på att full sysselsättning skulle leda till välfärd. Keynesianismen hade sin storhetstid under 1945-1970. Sedan kom den delvis att kvävas av de varningar som följde av kalla kriget. Rädslan för kommunismen med dess totalitära regimer gjorde att människor började värna alltmer om den individuella friheten. Detta fick till följd att all form av ingripande från staten ansågs vara av ondo. Man var helt enkelt rädd för att regleringar och byråkrati skulle leda till att samhället till slut skulle hamna i ett styre av totalitarism (Dean, 2014, s. 152; Palley, 2014, s. 3). Sådana rädslor medförde samtidigt en allt större acceptans för att marknaden ibland kunde misslyckas med sina förehavanden (Palley, 2014, s. 1, 8).

Nyliberalism definieras bland annat på följande sätt av Regilme, 2019, s. 5 som citerar Harvey, 2005, s. 2.

Political economic practices that proposes that human well-being can best be advanced by liberating individual entrepreneurial freedoms and skills within an institutional framework characterized by strong private property rights, free markets, and free trade.

Här är det på sin plats att förklara hur begreppet nyliberalism används i den fortsatta framställningen. Med *nyliberala tankar* eller *nyliberalt tankegods* avses främst den nyliberala ideologin som bland annat bygger på människans ekonomiska rationalitet och en stark tilltro till att marknaden bäst producerar kunskap. Med *nyliberala praktiker* menas främst tillgång till fri marknad och med minsta möjliga statliga inblandning.

Att marknaden fick så stor tilltro relaterat till att skapa välfärd ansågs främst bero på att nödvändiga kunskaper under inga omständigheter kunde utvecklas inom ramen för institutioner styrda av samhället. Hayek ansåg t.ex. att marknaden bestod av fragment av kunskaper som samexisterade och som med tiden utvecklades till en kollektiv kunskap. En kunskap som hela samhället kan dra nytta av. Den minsta gemensamma nämnaren för en sådan kunskap var det pris på varor och tjänster som marknaden processade fram genom den information som bara marknaden kunde frambringa. En process som närmast var att jämföra med ett mirakel enligt Hayek (Gane, 2014b, s. 1096 som refererar till Hayek, 1948, s. 57). En sådan kollektiv men också över tid föränderlig kunskap kan ses som en förklaring till varför nyliberalismen inte haft någon precis definition över tid. Begreppet nyliberalism anses därför av en del ha utvecklats parallellt med de intellektuella överväganden som marknaden gjort. En marknad som ständigt klarar av att överleva de kriser den utsätts för (Dean, 2014, s. 157 som refererar till Peck et al., 2009, s. 95). Något som i sin tur anses bidra till samhällets överlevnad och utveckling. Eller som Milton

Friedman uttryckte det ”Only a crisis – actual or perceived – produces real change” (Dean, 2014, s. 157 som citerar Friedman, 1982, s. ix). Ett annat sätt att förklara nyliberalismens utveckling är att den ständigt varit föremål för mutationer (Dean, 2014, s. 153-154). Ett exempel på en sådan mutation är utvecklingen av New Public Management som de senast decennierna påverkat många länders offentliga institutioner. New Public Management innebär att principer och praktiker från mikroekonomiska teorier och företagens managementregler används i den offentliga verksamheten. New Public Management anses ha tagit sin början i England genom Labour och under ledning av Tony Blair (Tham, 2013, s. 14).

Med en sådan ständig omdaning är det heller inte konstigt att nyliberalism som begrepp blivit elastiskt och därmed ytterst svårfångat för den stora allmänheten. Dynamiken mellan nyliberalismens utveckling och marknadens utveckling skulle i så fall kunna förklara varför vissa anser att nyliberalismen snarare utgörs av en politisk ideologi. En ideologi utan särskilt stöd från vetenskapen (Peck, Tickell, 2007, s. 26). Vid användande av en sådan tolkning framträder en tydlig skiljelinje mellan å ena sidan nyliberalism och andra sidan keynesianism och monetarism. De båda senare baserar sig på välgrundade teoretiska resonemang som utvecklats inom olika akademier. Nyliberalismen har uppenbarligen inte en sådan akademisk bakgrund vilket ytterligare stärker uppfattningen att begreppet står på en ideologisk grund. Ett konkret exempel på när teori krockar med ideologi är dispyten mellan keynesianismen och nyliberalismen vad gäller den förras krav på minimilöner och den senares krav på att marknaden ska bestämma lönerna. Här förespråkade keynesianismen och nyliberalismen olika sätt att uppnå sysselsättning men med det gemensamma målet om välfärd för hela samhället (Palley, s. 2014, s. 4).

Med tiden har det nyliberala tankegodset kommit att påverka den ekonomiskt politiken på flera olika sätt. De första tydliga exemplen på detta visades genom Thatchers och Reagans administrationer i början på 1970-talet. Båda förde en politik präglad av skattesänkningar, antifackliga värderingar och selektiva avregleringar. Men framförallt skulle marknadskrafterna få fritt utrymme med ett minimum av statligt ingripande (Peck och Tickell, 2007, s. 29; Tham, 2013, s. 36). Chile visade genom Augusto Pinochet att det var möjligt att införa nyliberalism även i en diktatur. Det paradoxala med nyliberalismen med dess ursprung i rädslan för kommunism, fascism och andra totalitära ideologier är därmed att nyliberalismen kan frodas även i diktaturer. Det är visserligen tveksamt hur lyckosamt Chile var i sina ambitioner att genomföra det som sedermera fick benämningen chockliberalism. Även om de humana förhållandena var katastrofala så lyckades Chile i vart fall uppnå bättre ekonomiska förhållanden än sina grannländer i Sydamerika (Fischer, 2009, s. 305). En viktig slutsats är att det inte krävs demokratiska förhållanden för att upprätthålla marknadskrafternas fria funktion. Chile har visat att det kan räcka med en stark stat som upprätthåller vad som krävs för att marknaden ska få agera fritt (Dean, 2014, s. 155). En insikt som till och med förvånade Hayek som då lät sig förstå att det kan vara

bättre att ha en liberal diktator jämfört med att ha en demokrati utan inslag av liberalism (Dean, 2014, s. 155 som refererar till Hayek, 1981). Ytterligare exempel på att liberalism kan frodas i diktaturer är de forna kommunistiska staterna där övergången från planekonomi till marknadsekonomi skulle gå så fort som möjligt. Detta fick till följd att t.ex. Ryssland ansågs ha blivit plundrade av sina forna makthavare med dess allierade oligarker (Tham, 2013, s. 40-41).

Ett senare exempel på nyliberalismens utveckling är den politik, principer och praktiker som Donald Trump förespråkade under sin tid som president. Något som vissa forskare benämnt som ”auktoritär nyliberalism” (Regilme, 2019, s. 8 som refererar till Tansel, 2017 och Bruff, 2013). En sådan radikal form av nyliberalism anses ha lett till en underminering av statens roll, en allt ojämnare fördelning av tillgångar, sociala motsättningar, misstro av politiska och samhällsliga institutioner samt minskad respekt för mänskliga rättigheter (Regilme, 2019, s. 6-7 som refererar till Piketty 2014; Reich 2010; Houle, 2016, Cederman et al. 2011; Lessman, 2016; Krieger och Meierrieks, 2016).

2.3 Diskursanalys

Gubrium och Holstein (1997, s. 3) anser att ett idiom är att fokusera på den objektiva världen med hjälp av fakta och figurer. En annan typ av idiom sätter fokus på att den ”verkliga världen” är konstruerad och formad av människor vilket bland annat kan förstås genom det sätt vi pratar eftersom sådant prat konstituerar eller producerar det sociala. En diskurs kan förklaras som ett sätt att prata om ett bestämt tema. Med hänvisning till Foucault anses diskurser innehålla tolkande strukturer som binder samman det som representerar kollektivet samt påverkar interaktionen mellan människor. Foucault utgångspunkt anses vidare vara att det finns en relation mellan kunskap, språk och agerande och att diskurser spelar en roll vad gäller att såväl konstituera, forma och överföra kunskap (Gubrium och Holstein, 1997, s. 116 som refererar till Wuthnow et al., 1984).

En diskursanalys är inte enbart ett medel för att förstå det sociala utan blir också ett medel för att förstå hur olika versioner av världen, samhället, händelser och hur inre psykologisk verklighet produceras (Bryman, 2018, s. 640 som refererar till Potter, 1997).

Diskursanalysen kan därmed i sig ses som konstruktionistisk vilket innebär att ett urval av flera tänkbara beskrivningar kommer fram (Bryman, 2018, s. 641 som refererar bland annat till Potter, 1997 och Billig, 1992).

För de flesta diskursanalytiker är det viktigt att koppla analysen av en diskurs till en kontext. För att få en vidare förståelse av en diskurs måste man alltså förstå den kontext i vilken de uppstår (Bryman, 2018, s. 652 som refererar till Phillips och Hardy, 2002). Att förstå kontexten anses vara särskilt viktigt inom så kallad kritisk diskursanalys. Med detta menas att diskurser ska studeras i relation till de sociala strukturer som t.ex. skapats utifrån makt, rättvisa mm (Bryman, 2018, s. 654). Här blir intertextualitet viktigt som innebär att man riktar uppmärksamhet på sambandet mellan å ena sidan texter som antas ligga till

grund för kontexten och å andra sidan texter ur vilka diskursen för ett aktuellt fenomen kan tolkas (Bryman, 2018, s, 652).

3 Metod

I ett *första* steg har information om samhällsdebatten relaterat till riskkapitalisterna som ägare till hyresfastigheter samlats in för att kunna beskriva den kritik som framförts. Detta har gjorts genom att studera befintliga texter som publicerats i olika databaser på Internet. Sökord som har använts för att hitta relevanta texter på nätet har inledningsvis varit *riskkapital*, *hyreslägenheter* och *bostadsmarknad*. I en första sökning erhöles drygt 30 artiklar från nästan lika många databaser. Dessa databaser har huvudsakligen utgjorts av olika nättidningar. Artiklar med tillräckligt relevant innehåll sparades för fördjupad genomläsning. De texter som valdes ut för fördjupad läsning bidrog till förfinade sökningar och därmed att ytterligare texter blivit identifierade. Detta var texter som i princip hittades i samma databaser som den ursprungliga sökningen träffade. Proceduren upprepades några gånger. I ett läge där ytterligare sökningar inte tillförde något ytterligare värde relaterat till att beskriva kritiken mot riskkapitalister som ägare av hyresfastigheter så avbröts sökningarna (Bryman 2018, s. 501).

I ett *andra* steg har texterna beskrivits med hjälp av ett diskursanalytiskt perspektiv. D.v.s. beskrivningar som handlar om människors kritik till riskkapitalisters köp av hyresfastigheter. Den generella utgångspunkten för diskursanalysen har varit att språket skapar en förståelse för hur beskrivningarna relaterat till kritiken till riskkapitalisters köp av hyresfastigheter kan tolkas. Diskursanalysen har fokuserat på de fyra olika teman som Bryman (2018, s. 644 som refererar till Gill, 2000) rekommenderar. Det första temat innebär att diskursen i sig utgör ett tema vilket betyder att språket och sättet att prata blir undersökningsfokus i sig. Det andra temat innebär att språket betraktas som konstruktivt vilket innebär att diskursen är ett sätt att konstituera en specifik syn på det sociala. Det tredje temat innebär att diskurs kan ses som ett medel för att åstadkomma handlingar som t.ex. att lägga skulden på någon eller få någon att acceptera ett argument. Det fjärde och sista temat innebär att diskursen är retoriskt organiserad. Detta innebär att diskursen avsiktligt går ut på att slå fast en version av världen när man ställs inför konkurrerande versioner (Bryman, 2018, s. 644 som citerar Gill, 2000, s. 176). En bra utgångspunkt i en diskursanalys är överlag att uppfatta det som sägs (eller möjligen det som inte sägs) som en lösning på ett problem (Bryman, 2018, s. 643 som refererar till Gill, 2000).

I ett *tredje* steg har resultatet av diskursanalysen jämförts med det nyliberala tankegodset med dess praktiker. Genom jämförelsen har det varit möjligt att diskutera och dra slutsatser om och i så fall på vilket sätt kritiken mot riskkapitalisterna innefattar det nyliberala som en bakomliggande orsak till fenomenet med riskkapitalister som fastighetsägare.

Att studera ett fenomen med hjälp av flera olika metoder anses överlag vara berikande för att skaffa sig förståelse om vad som sker, hur och varför (Gubrium & Holstein, 1997). Flera andra metoder kunde ha använts, såväl kvantitativa som kvalitativa, genom att t.ex. använda intervjuer eller enkäter. En naturliga avgränsning blir vilka undersökningar som överhuvudtaget är möjliga att genomföra. Att intervjua de som på något sätt blivit berörda

av riskkapitalisterna som fastighetsägare hade varit svårt beroende på bristande möjligheter att hitta relevanta respondenter. Vidare har det visat sig svårt att intervjua riskkapitalister. De verkar sällan ge några intervjuer överhuvudtaget. Endast i undantagsfall finns det de som lyckats med att intervjua riskkapitalister. Ett sådant exempel är Neurath och Almgren som lyckades få tag på några få riskkapitalister att intervjua som underlag för sin bok (2014). Med hänsyn till att arbetsinsatsen för en uppsats av den här digniteten måste vara någorlunda rimlig bedömdes att det bästa och mest effektiva sättet att samla in information var via de befintliga texter som finns på Internet. Texter som sedan använts för att genomföra en diskursanalys. Nackdelen med metoden bedöms främst vara att det inte varit möjligt att ställa fördjupade följdfrågor på materialet.

Det teoretiska materialet relaterat till nyliberalismen och som redovisats i föregående avsnitt har samlats in genom att söka efter vetenskapliga artiklar innehållande sökordet "neoliberalism" kombinerat med sociologiska begrepp som "rättvisa", "jämlighet" och "makt". I huvudsak har artiklar sökts via Lunds Universitets databas "LUBsearch". De artiklar som träffats har lästs igenom och sammanfattats för att ge en så rättvis bild som möjligt av det nyliberala tankegodset med dess praktiker.

Vad gäller forskningsetiska principer så har vetenskapsrådet (2002) beskrivit fyra huvudkrav som ska gälla inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning: informationskravet, samtyckeskravet, konfidentialitetskravet samt nyttjandekravet. Eftersom informationsinhämtning har skett via redan publicerade texter på nätet så kan inte något av de fyra huvudkraven vad gäller forskningsetiska principer ansetts ha åsidosatts.

4 Tidigare forskning

Det finns en omfattande forskning relaterat till nyliberalism. Framförallt gäller detta begreppet nyliberalism samt dess utveckling ur ett geografiskt, ekonomiskt och politiskt perspektiv. Mycket av den forskning som finns fokuserar på att kritisera nyliberalismen. Många verkar t.ex. vara av uppfattningen att nyliberalismen lett till att en stor förmögenhet ansamlas hos ett fåtal människor samtidigt som de mindre bemedlade blir fattigare (Thorsen och Amund, u.å.; Harvey, 2005).

Forskningen vad gäller fenomenet med riskkapitalister har så här långt främst fokuserat på att studera och utveckla ekonomiska affärsmodeller. En mindre del av forskningen studerar hur riskkapital påverkar företagandet. T.ex. hur de ägarförändringar som sker i samband med riskkapitalisterna påverkar driften av företag med dess anställda (Phalippou, 2009; Wright et al., 2009).

Någon konkret forskning vad gäller hur fenomenet med riskkapitalister kan förstås sociologiskt eller ur ett nyliberalt tankesätt har inte kunnat återfinnas. Något som styrks av att Gane som skrivit flera vetenskapliga artiklar om nyliberalism anser att forskningen har försummat den roll som sociologin har spelat vad gäller uppkomsten och fortskridandet av nyliberala tankar och praktiker (Gane, 2014b, s. 1093). Ett möjligt undantag är att det finns studier om hur riskkapitalister tar vara på möjligheten med ökad social hållbarhet¹. Men då utifrån tanken att högt socialt ansvar ökar värdet på de företag man investerat i (Susi och Jaakson, 2020).

I ett större perspektiv menar Gane att sociologin kan användas för att kritiskt studera nyliberalismen. Detta gäller såväl nyliberalismens förflutna, det nuvarande och dess framtida potential. Gane (2014b) kommer bland annat in på vilken epistemologisk utgångspunkt som bör antas för att sådana studier ska anses vara meningsfulla. En sådan utgångspunkt är att alla val och beslut som människor gör i grunden är ekonomiska och att detta får allt större genomslag på beteenden ju mindre staten lägger sig i marknadens förehavanden. Gane menar därför att det vore intressant att studera den sociala utvecklingen i förhållanden med individuell frihet, fri marknad och hur kunskap som marknaden kollektivt genererar påverkar människors beteenden. D.v.s. förutsättningar som allmänt tycks sammanfalla med det nyliberala tankesättet med dess praktiker. Tidigare forskning som kritiskt studerar nyliberalismen utifrån ett sociologiskt perspektiv är alltså mycket sparsam. Vad detta beror på är oklart och kanske också förvånande med tanke på vilket genomslag nyliberala tankesätt och praktiker haft på samhället de senaste årtiondena.

¹ Förmodligen mer känt med användning av det engelska uttrycket Corporate Social Responsibility (CSR).

5 Resultat och analys

I detta avsnitt redovisas och analyseras informationen relaterat till den kritik som framförts på Internet vad gäller riskkapitalister som fastighetsägare. Beskrivningarna har delats upp på ett sju underrubriker motsvarande 5.1–5.7.

Men innan resultatet presenteras repeteras det generella tillvägagångssätt som riskkapitalister använt sig av i egenskap av ägare av hyresfastigheter. Riskkapitalister, såväl svenska som utländska, har investerat i en mängd svenska hyresfastigheter. Dessa fastigheter har sedan blivit föremål för en inre renovering genom att dess lägenheter har renoverats. Genom den standardhöjning som följt av renoveringen har man inom ramen för de lagliga möjligheter som finns höjt de månatliga hyresavgifterna för hyresgästerna. Renoveringarna tillsammans med ökade hyresinkomster har i sin tur lett till att marknadsvärdet på hyresfastigheterna höjts. Riskkapitalister investeringar i hyresfastigheter har gjorts möjliga genom kommuners beslut att privatisera allmännyttan och att därmed sälja hyresfastigheter till privata uppköpare.

5.1 Pengar som drivkraft

Riskkapitalet reser jorden runt för att leta efter billiga bostäder och billig mark att bygga bostäder på. Peter Franke som skriver för tidningen Arbetet menar att de svenska hyreshusbostäderna numera har blivit en global handelsvara (Franke, 2020). Fastigheter har med andra ord blivit en stor världsmarknad. Franke får medhåll av Leilane Farah som är FN:s rapportör i bostadsfrågor. Hon menar i en intervju för nättidningen Fastighetsnytt (Ahola, 2018) att:

Riskkapitalbolag reser jorden runt för att leta efter utmätta hem och underprivilegierade kvarter med billig mark som kan ge god avkastning över tid. Det handlar bara om pengar.

Ahola (2018) drar i sin artikel slutsatsen att globaliseringen öppnar möjligheter för internationella riskkapitalbolag att resa jorden runt för att leta efter billiga hyresfastigheter som de hoppas ska öka i värde. Marie Linder som företräder Hyresgästföreningen menar i en debattartikel i Expressen att svenskar som lider av bostadskrisen blir utnyttjade av utländska riskkapitalister (Linder, 2019).

Ett tyskt riskkapitalbolag, Vonovia, som anses vara en av de största hyresvärdarna i Sverige äger idag hyresfastigheter i Sverige och som innehåller drygt 21 000 lägenheter. Detta skriver Jens Nilsson som är ordförande i Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta och Lena Jansson Nordin som är förhandlingsledare för Hyresgästföreningen i en debattartikel i Upsala Nya Tidning (Nilsson och Jansson Nordin, 2019). Ett annat företag, Blackstone, äger fastigheter till ett totalt värde om 90 miljarder kronor över hela världen. Företaget avser att öka sina investeringar av fastigheter i Norden eftersom det finns en stark ekonomi. Bland annat är skuldsättningen i Norden låg i förhållande till BNP jämfört med andra delar av Europa samt att tillväxtpotentialerna rent allmänt anses vara större. Detta skrev Hedgenordic (2015) för flera år sedan som också citerar Blackstones chef för europeiska

förvärv James Seppala: ”Vi har haft en långvarig ambition att öka vår närvaro i Norden”. Hedgenordic är ett nätbaserat mediaföretag som skriver om investeringar med fokus på hedgefonder.

”Det handlar bara om pengar menar” menar Farha som citeras av Ahola (2018). Ett exempel på att det bara handlar om pengar även för kommunerna är att Stockholms allmännyttiga bolag ”Svenska Bostäder” har sålt ut en del av sitt fastighetsbestånd i Husby. Fastigheter som sedan dess har bytt ägare åtta gånger på 20 år skriver Kadir Kasirga och Ola Möller, riksdagsledamöter för socialdemokraterna, i en debattartikel i nättidningen Dagensarena.se. (Kasirga och Möller, 2020).

Den tydligaste utgångspunkten för det nyliberala tankegodset är att människans viktigaste drivkraft är pengar (Gane, 2014b, s. 1094). Den kritik som framförs menar att det inte bara handlar om pengar för de som köper upp och förvaltar hyresfastigheter utan också att kommunerna drivs av ett ekonomiskt intresse. Bland det material som samlats in finns det inte någon kritisk röst som relaterar denna ekonomiska rationalitet till det nyliberala tankegodset och dess praktiker. Att pengar är den yttersta drivkraften för människor utgör utgångspunkten för hela det nyliberala resonemanget. Att synliggöra och försöka förstå denna utgångspunkt skulle förmodligen lett debatten med dess kritik i andra riktningar.

5.2 Social hållbarhet och långsiktighet

Ytterst verkar kommunernas utförsäljning av fastigheter handla om ett behov av kapital och att man vill effektivisera kommunerna. Till exempel kan detta ske genom att samla större delar av fastighetsinnehavet på ett och samma ställe. Men det visar sig att kommunerna blir lurade av köparna. Efterhand har det visat sig att köparna inte har några långsiktiga planer med sina fastighetsinnehav. Det finns heller inte några goda intentioner relaterat till att se till att hyresgästerna ska få det bra och trivas. Det är snarare en regel att köparen efter utförda renoveringar med efterföljande hyreshöjningar säljer vidare fastigheten till en annan aktör på marknaden med en stor vinst. Detta borde vara bevis nog för att köpare av fastigheter inte har hyresgästernas bästa för ögonen menar Jens Nilsson och Lena Jansson Nordin (2019).

Nilsson och Jansson Nordin får medhåll av Kasirga och Möller (2020) som bland annat skriver:

Avsaknaden av långsiktig förvaltning av fastigheterna bekräftar också bilden av att företagen har endast (sic) varit intresserade av att göra snabba vinster genom kortsiktiga och kosmetiska renoveringar. Den senaste ägaren Hembla har efter tre års innehav nu sålt sina fastigheter till den tyska fastighetsjätten Vonovia för ett pris på 12 miljarder kronor. Genom denna affär gjorde det amerikanska riskkapitalbolaget Blackstone en vinst på 6 miljarder kronor. Kvar är fastigheter som behöver ett riktigt underhållsarbete för att människor ska kunna leva i en acceptabel standard.

Kasirga och Möller (2020) menar vidare att kortsiktigheten är ett bevis på att man som investerare inte har några ambitioner på social hållbarhet. Agerandet är snarare ett bevis på att man är intresserad av att göra snabba affärer på kort sikt.

Det grundläggande målet synes vara att maximera vinsten för riskkapitalbolagen. Detta gäller oavsett vilka sociala och materiella konsekvenser som följer. T.ex. att barnfamiljer blir vräkta från sina bostäder. Vinsterna från värdeökningarna av fastigheter hamnar i stället hos världens toppskikt samtidigt som de mindre bemedlade inte klarar av att bo kvar med de höjda hyrorna. Detta skrivs i nättidningen Pengarnaspris.com (2020). Farha, som intervjuas av nättidningen Byggindustrin.se, använder ordet "finansialiserats" om bostadsmarknaden för att beskriva hur förändringar har skett från 1970-talet då bostäder betraktades som en social sektor där staten ansvarade för att förse befolkningen med bostäder. Att bostaden ska ses som ett hem med värme och säkerhet har förlorat sitt värde sedan bostadsmarknaden har finansialiserats menar Farha (Siljevall, 2018).

Att ha en bostad är en social rättighet enligt såväl regeringsformen som FN:s grundläggande konventioner anser Farha vidare men nu intervjuad av Dagens samhälle (Jallow, 2019). Att svenska och utländska riskkapitalister etablerar sig som hyresvärdar innebär höjda hyror och att alla inte kan bo kvar. När personer vräks från sina lägenheter så är det svårt att komma in på hyresmarknaden igen eftersom det generellt råder bostadsbrist. Antalet barnfamiljer som vräks från sina lägenheter har ökat med ca 15 procent mellan 2017 och 2018 vilket kan sättas i samband med riskkapitalisternas köp av hyresfastigheter (pengarnaspris, 2020). Internationellt har FN presenterat flera rapporter om hemlöshet som en följd av att bostäder hanterats som handelsobjekt inkluderat blivit föremål för internationella investeringar (Ahola, 2018).

Allt detta händer samtidigt som det finns över 600 000 personer i bostadskön bara i Stockholm och en kötid på närmare tio år skriver Terresa Ahola i nättidningen Fastighetsnytt.se (Ahola, 2018). Peter Franke menar vidare i sin artikel i tidningen Arbetet att riskkapitalisternas inträde på hyresmarknaden skapar många förlorare och ökar avståndet mellan rika och fattiga ännu mer (Franke, 2020). Farha som är intervjuad av Fastighetsnytt.se menar vidare att fastigheterna blivit en kassako för giriga investerare. Det är bland annat banker, pensionsfonder och riskkapitalister som har flockats till fastighetsmarknaden men problemet är att de skor sig på andras olycka menar Farha (Ahola, 2018).

Höjda hyror leder till att de som inte har råd att bo kvar måste flytta eller att de helt enkelt blir vräkta. De måste flytta till mindre attraktiva områden med en lägre hyra som de har råd med. Detta leder till en allt större segregering (pengarnaspris, 2020). Det drabbar framförallt familjer som redan har små marginaler och späs på av att lönerna inte ökar i samma nivå som hyresavgifterna. Tillvägagångssättet med inre kosmetiska renoweringar av hyreshus höjer värdet på fastigheterna och det lockar företag med kapital att spekulera i

hyreshusmarknaden. Höjda priser på fastigheterna innebär i sin tur ytterligare hyreshöjningar för att kunna finansiera köp och betala räntor. Detta menar Peter Franke (2020).

Fahra som intervjuas av Byggindustrin.se menar vidare att människor med höga inkomster investerar pengar i attraktiva lägenheter i spekulationssyfte. Lägenheter köps och som man i princip låter stå tomma utan att ägarna någonsin planerar att bo där. Samtidigt med detta rapporteras flera kommuner ha bostadsbrist och långa bostadsköer (Siljevall, 2018). Fahra menar att ”Innerstäderna blir monokulturer, flygplatsliknande miljöer där bara de som har råd vistas.” (Siljevall, 2018 som citerar Fahra).

Amineh Kakabaveh (2021) som företrädde vänsterpartiet menar i en motion att människor med bristande ekonomiska förutsättningar hamnat i en förödande trångboddhet. Kakabaveh skriver vidare i sin motion att människor till slut hamnar i en situation där de tvingas betala svarta pengar för att skaffa sig en bostad. Allt detta drabbar i huvudsak invandrare, unga människor och kvinnor. Det är dessa som får betala priset för allmännyttans utförsäljning av hyreshus till riskkapitalisterna. Detta spär på segregationen och kan leda till ytterligare motsättningar mellan etniska grupper och mellan rika och fattiga.

Jens Nilsson och Lena Jansson Nordin hänvisar till statistik som visar att bostadsbidrag, bostadstillägg samt försörjningsstöd ökat. I Uppsala kommun har t.ex. försörjningsstöden ökat avsevärt sedan 2010. De redovisar i sitt debattinlägg ett annat exempel där Uppsala kommun sålt fastigheter till riskkapitalister och som rivits efter köpet. Fastigheterna omfattade totalt 112 lägenheter. De boende blev av med sina hyreskontrakt och erbjöds en nyproducerad lägenhet fast med dubbelt så hög hyra jämfört med tidigare. De drar vidare slutsatsen att för de mindre ekonomiskt bemedlade återstår enda alternativet att söka en ny bostad. Något som kan vara svårt i en stad som redan har bostadsbrist. Risken är stor att människor hamnar och samlas i områden som redan drabbats av utanförskap (Nilsson och Jansson Nordin, 2019).

Det finns många värdeladdade ord som används i debatten. Språket verkar bland annat användas för att klargöra att det finns en tydlig klasskillnad mellan de som har och de som inte har. Utifrån det språk som etablerats i debatten så kan man dra slutsatsen att riskkapitalisternas inträde på hyreshusmarknaden är en fråga mellan rika och fattiga. Det finns flera exempel på att språket används som ett sätt att göra denna skillnad. Många klassiska ”klasskampord” har använts. Exempel på ord som används är ”girig”, ”spekulera” samt att fastigheterna blivit en ”kassako för giriga investerare”. För att ytterligare förstärka klasskillnaden använder man ord som t.ex. att de mindre bemedlade hamnar i ”hemlöshet”.

Andra värdeladdade ord som används och som antyder att det finns ett maktförhållande mellan ägare och hyresgäster är att hyresgäster blir ”vräkta”. Ett specifikt ord som används är begreppet ”finansialiseras” för att beteckna den förändring som skett från den tiden då

staten ansvarade för att förse befolkningen med bostäder. Vidare väver man in fakta i sina diskussioner. Det verkar vara officiell fakta som tagits fram av experter för att man i sin kritik vill påvisa att allt verkar gå mot en försämring. T.ex. att de nya ägarna bara lägger hälften så mycket av pengarna på underhåll jämfört med de tidigare ägarna. Man anger siffror för att beskriva storleken på de vinster som ägarna kammar hem på sina kortsiktiga innehav.

Samtidigt som kritikerna med sitt språk vill göra det hela till en klassfråga där vissa bara får det bättre samtidigt som andra får det sämre är det uppenbart att man vill skuldbelägga riskkapitalisterna. Av språket som används blir det därmed uppenbart att man vill åstadkomma en specifik syn på det sociala och att det är de redan väl bemedlade som ska skuldbeläggas. I skuldfrågan kommer man inte problemet närmare än så. D.v.s. man kommer inte in på diskussioner som kan handla om systemfel, d.v.s. vad som skapar förutsättningarna till varför det har blivit som det blivit. Det antyds heller inte något som direkt kan relatera till anklagelser mot det nyliberala tankesättet med dess praktiker.

Debatten går snarare ut på att lägga skulden på riskkapitalisterna som plundrar de redan mindre bemedlade. Med andra ord skor de sig på andras olycka. Det är de gamla hyresgästerna som blir ”plundrade” samtidigt som de ”rika” tar över bostäderna. De mindre bemedlade hamnar i en sämre situation med en förödande ”trångboddhet” vilket leder till ökad ”segregation”. Det är de ”unga”, ”invandrare” och ”kvinnor” som får ”betala priset”. Allt detta riskerar öka motsättningarna mellan olika grupper.

Det som framförs i kritiken kan sammanfattningsvis tolkas som ett rop på handling. D.v.s. en förändring som ska leda till något bättre.

5.3 Ansvarstagande och utövande av makt

Farha menar i intervjun med Fastighetsnytt.se att regeringar med dess myndigheter har slutat ta sitt sociala ansvar vad gäller boende (Ahola, 2018). Kadir Kasirga och Ola Möller menar att sådant i sin tur minskar tryggheten bland medborgarna (Kasirga och Möller, 2020). Det verkar dessutom som att man utnyttjar det faktum att människor med svaga kunskaper i svenska inte kan prata för sig. Människor som inte kan prata för sig har därför inte möjlighet att framföra klagomål till hyresfastighetsägaren eller till andra samhällsliga institutioner. Detta menar en anonym hyresgäst som blivit intervjuad av Dagens Industri (Öhrn, 2019). Det är sådana förhållanden som ökar frustrationen och bidrar till ökat avstånd mellan olika grupper av människor menar Farah som citeras av Ahola (2018) i Fastighetsnytt.se.

Jag ser regeringar som stämplat ut och har slutat ta sitt sociala ansvar på allvar. De litar sig med investerare och går i borgen för finansiella institut. I många länder erbjuder de även utländska investerare skattelättnader, medborgarskap och visum.

Jens Nilsson och Lena Jansson Nordin menar att kommunerna och de allmännyttiga bostadsbolagen tappat kontrollen över boendesituationen. Detta påverkar vilka

hyresavgifter som sätts och det leder till oro i områden bland hyresgäster som får leva med en större osäkerhet i och med att de inte vet om de har råd att bo kvar. Antalet frågor om det framtida boendet ökar och med det tilltar oron allteftersom fastigheter byter ägare i snabbare takt (Nilsson & Jansson Nordin, 2019).

Tidningen Arbetet anser att de lokala politikerna måste ta tillbaka makten över hyreshusen och boendet (Franke, 2020). Farha som intervjuats av Dagens samhälle (2022) är bekymrad över att regeringen inte försökt reglera problemet. Det verkar snarare som om staten och kommunerna tillåter och bidrar till att det sker en utförsäljning av allmännyttans fastigheter till riskkapitalister runt om i världen. Detta gör att problemen eskalerar vad gäller att redan utsatta människor tvingas att flytta ifrån sina bostäder menar Farah, intervjuad av Fastighetsnytt.se. Farha är bekymrad över att staten låter den här typen av aktivitet växa i Sverige (Ahola, 2018).

Kasirga och Möller (2020) nämner i sin debattartikel att Danmark har infört ett system för att motverka skadlig spekulation i hyreshusfastigheter. Den svenska Staten måste ta ett liknande helhetsgrepp menar Fahra som intervjuas av Byggindustrin.se. Hyresreglering hjälper inte långt. Fahra tycker att man måste tänka två gånger innan man fördömer hemlöshet som ett misslyckande och där man framställer misslyckandet som något som enbart beror på en själv. Man måste i stället se det som ett nederlag för hela samhället (Siljevall, 2018).

Vänsterpartiets Nooshi Dadgostar menar i en debattartikel i Svenska Dagbladet att politiker har slutat upp med att lyssna på hyresgästerna. Politikerna lovade att hyresgästerna inte skulle påverkas vid en utförsäljning av allmännyttan. Men sådana utfästelser har inte kunnat hållas då riskkapitalbolagens enda mål har varit att maximera vinsten. Politikerna har helt enkelt inte brytt sig om att justera regelverket för att följa med de riskkapitalägda fastighetsbolagens aggressiva renoveringsstrategi (Dadgostar, 2017).

Kakabaveh (2021) menar i sin motion att politikerna snarare har verkat för en ökad orättvisa. T.ex. har man satsat på att ge räntebidrag på 30 miljarder kronor till ägare av hyresfastigheter. Detta kan jämföras med det lilla investeringsstöd på 3 miljarder kronor som avser riktade underhåll av hyresfastigheter. Karolina Skog som är regeringens särskilda utredare för ”En socialt hållbar bostadsförsörjning” och som blir intervjuad av tidningen Faktum (Pandevski, 2020 som citerar Skog) anser att:

Det har hänt mycket i Sverige sedan den senaste utredningen. Framför allt att staten backat undan ansvar som aktör på bostadsmarknaden och lämnat över till marknaden och kommunerna.

Hyresgästföreningens företrädare Jens Nilsson och Lena Jansson Nordin (2019) efterfrågar vidare svar på ett antal frågor relaterat till ansvar:

Vem tar ansvar för vad som händer med människor och samhälle när hyreslägenheter ingår i långa försäljningskedjor med flera ägare? Vem tar ansvar för de människor som inte har råd att bo kvar när hyrorna höjs efter en försäljning? Vilket ansvar har allmännyttan utifrån sitt bostadsförsljningsansvar för att alla invånare i kommunen ska ha råd att bo?

Marie Linder befarar i sitt debattinlägg i Expressen att nya standardiserade affärsmodellerna som riskkapitalbolagen har använt för att öka värdet på kortsiktiga företagsinnehav gör att marknadsvärdena ständigt ökar. Riskerna är stora att fastigheter som en gång i tiden ingick i Sveriges miljonprogram förvandlas till en fastighetsbubbla (Linder, 2019).

Arne Johansson som företräder Norra Järva Stadsdelsråd skriver i en artikel (Johansson, 2021) att underlåtna regleringar av marknaden har lett till att det allmänna snarare underlättat riskkapitalbolagens inträde på den kommunala bostadsmarknaden. T.ex. har riskkapitalföretaget Hembla medgivit associerat medlemskap i Sveriges allmännyttan. Detta har hyresgäster reagerat på och är en kritik som Clara Lindblom från vänsterpartiet instämmer i. När Lindblom kommer till tals i Johanssons debattartikel menar hon bland annat att Anders Nordstrand som är VD för Sveriges Allmännyttan tillsammans med Mikael Röjdemark som är förvaltningschef i Hembla gemensamt försvarar Hemblas medlemskap i Sveriges allmännyttan. Förfarandet jämför dock Arne Johansson i sin artikel med att öppna dörren på vid gavel för att de globala riskkapitalbolagen ska plundra hyresgästerna i Sveriges miljonprogram-bostäder. Det är då absurt att ge dessa företag en status som innebär att man kan ses som företrädare för det allmännyttiga. Johansson låter Nordstrand och Röjdemark att försvara sig mot kritiken i sin artikel och de medger att man inte har gjort allting rätt under denna för allmännyttan omtumlande tid. Det är historiska misstag som kan ha bidragit till den grundmurade skepsis som finns mot hyresvärdar som lovar för mycket i förhållande till vad de så här långt har lyckats åstadkomma. Men nu så lovar Hembla som övertagit fastigheter som bytt ägare nio gånger sedan 1990-talets att deras ägande ska vara långsiktigt. Det långsiktiga innebär att man ska stärka sin lokala förvaltning med ett tydligt kund- och socialt fokus.

Sammanfattningsvis verkar det som att kritikerna anser att kommunerna har tappat kontrollen över bostadsmarknaden. När fastigheterna allt oftare byter ägare så har detta också lett till en allt osäkrare tillvaro bland hyresgästerna. Att utsätta andra människor för osäkerhet i tillvaron kan tolkas som en form av maktutövande. Detta gäller särskilt förhållandet till de som har svårigheter att försvara sig och föra fram klagomål. Kritiken uttrycker en maktlöshet där man anklagar kommunerna för bristande ansvar. Detta betyder att det inte bara är riskkapitalisterna som får skulden för det som inträffat. Även kommunerna som en offentlig institution får sin del av skulden.

När det gäller relationen till det nyliberala kan sägas att Fahra kommer i sin kritik allt närmare något som kan liknas vid kritik av det nyliberala tankegodset. Detta gäller

framförallt när hon fördömer synen av hemlöshet som ett misslyckande och att samhället framställer ett sådant misslyckande som något som enbart beror på en själv. Fahra menar tvärt emot att man måste se det som ett nederlag för hela samhället. Utan att direkt skuldbelägga det nyliberala gör Fahra ändå en tydlig markering mot det som kan liknas vid det nyliberala.

Även Dadgostar snuddar mot det nyliberala genom att hävda att samhället inte har brytt sig om att justera regelverket för att följa med de riskkapitalägda fastighetsbolagens aggressiva renoveringsstrategi. Här antyds klart att samhället måste följa med samhällsutvecklingen med regleringar. Något som det nyliberala är helt emot. Även Arne Johansson kommer in på avsaknaden av regleringar.

Ett sätt att dölja sitt ansvar kan vara att riskkapitalsstrukturer görs avsiktligt komplicerade och blir därmed höljda i dunkel för de enskilda. Strukturerna av ägande och de som kan göras ansvariga görs på ett sådant sätt att de endast kan förstås av de finansiella aktörerna själva. D.v.s. de som agerar i bakgrunden av riskkapitalbranschen. Det menar i vart fall Pengarnaspris.com (2020). En uppfattning som också verkar delas av Fahra som intervjuas av Fastighetsnytt.se. Fahra menar att hur saker och ting går till i verkligheten verkar ha gått majoriteten av människorna förbi. Fahra menar vidare att komplicerade ägarförhållanden förekommer framförallt där riskkapitalbolag får ägarinflytande i varandra. Interna ägarbyten verkar vara vanliga inom riskkapitalkoncerner. När det kommer kritik mot att ägandet av hyreshusen är osynligt för hyresgästerna så skyller företagen ifrån sig och menar att det är aktieägarna som ytterst fattar beslut (Ahola, 2018). Dadgostar (2018) ger ett annat exempel på ett sådant undandragande av ansvar när hon refererar till ett riskkapitalägt fastighetsbolag i Eskilstuna som har dragit ner underhållet till ett minimum samtidigt som hyresgästerna inte får hjälp när något har gått sönder i lägenheten. Dadgostar skriver vidare att någon dialog inte förs med varken hyresgästerna eller hyresgästföreningen (Dadgostar, 2017). Dagens Industri nämner att ägarna av hyreshusen visserligen gör kundundersökningar för att kartlägga hyresgästernas situation men att resultatet av dessa hålls hemliga (Öhrn, 2019).

5.4 När marknaden får bestämma

Fenomenet med att fler och fler riskkapitalister etablerar sig på den svenska hyreshusmarknaden är en trend som pågått i flera år. Detta innebär att det blir fler och fler riskkapitalbolag som etablerar sig på den svenska hyreshusmarknaden. På detta sätt har bostäder i form av hyresrätter succesivt omvandlats till en eftertraktad handelsvara. Konsekvensen är att människor knuffas ut från sina hem. Detta menar Jens Nilsson och Lena Jansson Nordin i sin debattartikel (2019) som dessutom verkar få stöd av Thomas Stark som skriver i nättidningen Mitti.se (2019) och av Patrik Andersson som är styrelseordförande för Jagvillhabostad.nu. Andersson menar att det är en mänsklig rättighet att ha en bostad. Det är uppenbart att de stora affärsintressen som finns i bostadsmarknaden ägnar föga intresse för de boende menar han. Detta gäller såväl deras krav på boendet,

fastighetsskötsel och att få svar på allmänna frågor relaterat till boendet. Patrik Andersson menar vidare att det inte borde vara möjligt att göra vinster på människors boende och det borde inte vara tillåtet att betrakta hyresgäster med dess bostäder som en handelsvara (Ahola, 2018). Kasirga och Möller (2020) tar steget vidare i sin debattartikel och menar att:

Sverige och dess välfärdsverksamheter har blivit en smörgåstårta för de globala riskkapitalbolagen som vill göra snabba ekonomiska vinster. För dessa riskkapitalbolag finns tyvärr inga etiska eller moraliska gränser för att tillfredsställa sina aktieägare.

Marie Linder menar i sin debattartikel (2019) att en annan konsekvens som följer av att riskkapitalister tar över ägandet efter allmännyttan är att de riktigt stora renoveringarna inte tycks bli av. Det kan handla om att kostsamma renoveringar för fastigheters fortbestånd inte blir av som t.ex. stambyte eller fasadrenovering. När det väl blir aktuellt med sådana renoveringar så finns det inga pengar kvar eftersom vinsterna har kammats hem och slussats vidare till riskkapitalisterna och övriga investerare. Linder hänvisar vidare till en rapport från hyresgästföreningen av vilket det framgår att privata ägare bara lägger hälften så mycket pengar på underhåll jämfört med vad allmännyttan gjorde under sin tid som ägare. Allt detta sker samtidigt som vinsterna för ägarna uppges öka med anmärkningsvärt höga belopp (Linder, 2019 som refererar till Hyresgästföreningen 2019). Linder (2019) menar vidare att ägarna till fastigheterna marknadsför de förbättringsåtgärder som görs på fastigheterna med att det handlar om lyxrenoveringar. Linder menar också att konsekvenserna inte bara är ökade hyror och kosmetiska renoveringar utan att kvalitén på boendet försämras också. Detta bland annat eftersom hyresgäster får leva med ett ständigt buller i hemmiljön när grannlägenheterna ska piffas upp.

Jens Nilsson och Lena Jansson Nordin (2019) menar att renoveringar bara omfattar det synliga och det ytliga med nya badrum, kök och nytt material på väggar och golv. Man åtgärdar inte det grundläggande i fastigheterna som stambyten av avlopp, vatten, el och ventilation. Samtidigt är det dessa ytliga standardhöjningar som gör att fastighetsägaren har möjlighet att höja hyran. Hyreshöjningar om 60-70 procent är inte ovanliga menar de.

Dadgostar (2018) menar att renoveringar blir slarvigt utförda under det pressade tidsschema som gäller. Dadgostar refererar till svensk lagstiftning som säger att det yttre underhållet ska göras löpande. Men skillnaden mellan inre renoveringar och yttre underhåll är att yttre underhåll enligt svensk lagstiftning inte är förenligt med hyreshöjning. Det är inte undra på att man hellre satsar på att renovera fastighetens inre eftersom det bara är bruksvärdeshöjande åtgärder på lägenheter som medger rätt att höja hyran. När det är dags för byte av stammar så finns det i regel inga pengar kvar efter det att lägenheterna renoverats. Det enda som görs är att skjuta upp problemet med det yttre underhållet till framtida fastighetsägare. Dadgostar avslutar med att skriva i sin debattartikel att notan för det yttre underhållet troligen kommer hamna hos det offentliga för att inte fastigheterna ska falla sönder totalt (Dadgostar, 2018).

Marie Linder menar att det har blivit en affärsmodell att renovera och höja hyran vilket i sin tur ökar marknadsvärdet på fastigheten som gör att den går att sälja med vinst. En vinst som slutligen hamnar hos riskkapitalisterna. Allt detta utan att göra något åt det egentliga upprustningsbehovet som fastigheter normalt kräver (Linder, 2019).

Dagens Industri tar upp ett exempel om att en hyresfastighetsägares mål var att renovera varenda lägenhet och att höja hyran med 40 %. Men inte en enda hyresgäst blev nöjd skriver Dagens Industri som intervjuat ett antal hyresgäster. Det var inte bara hyreshöjningar som de var kritiska till utan de menade också att renoveringarna var slarvigt gjorda (Öhrn, 2019)

Det största bekymret menar Fahra, intervjuad av Byggindustri.se, är att stora aktörer på riskkapitalmarknaden gör profit på de mindre bemedlade (Siljevall, 2018). Dadgostar (2017) tycks mena något liknande i sin debattartikel när hon skriver att detta succesivt befaras leda till att de billiga hyresrätterna kommer försvinna från kommunerna. Någon dialog om renoveringar och hyreshöjningar mellan företagen och hyresgästerna eller med deras intresseorganisationer som t.ex. hyresgästföreningen existerar inte.

I ovanstående framförs kritik som antyder att om ingenting görs och om marknaden får bestämma så kommer det leda till allvarliga konsekvenser för samhället. Att ha rätt till en bostad framförs som en mänsklig rättighet och om detta får fortsätta så kommer det leda till att de billigaste hyresrätterna kommer att försvinna. Men inte nog med det utan konsekvensen kommer att bli att fastighetsbeståndet kommer att försämrats. I kritiken framgår det tydligt att det finns ett motsattsförhållande mellan företagen som kan agera fritt på marknaden med pengar som drivkraft och å andra sidan att den fria marknaden kommer att leda till negativa konsekvenser för andra delar av samhället. Man förutspår också att det kommer att leda till konsekvenser i form av sämre fastighetsbestånd och att kostnaderna för detta till slut kommer att få bäras av det allmänna. En annan konsekvens av att marknaden får bestämma är att riskkapitalister framställs som allmänt ohederliga eftersom de inte bryr sig om varken etiska eller moraliska gränser, de agerar inte långsiktigt och de utför renoveringarna på ett slarvigt sätt. Detta bidrar på sikt till att fastigheter kommer att förstöras genom att ägarna underlåter att utföra de mer kostnadskrävande renoveringarna. Även om det inte direkt framgår av kritiken så ligger det i linje med den kritik som framförts mot det nyliberala. En alltför fri marknad och avsaknad av regleringar kommer att drabba delar av samhället negativt.

5.5 Krav på återgång till det gamla

Kritiken mot förhållandena på bostadsmarknaden har lett till att en del kräver att hyresmarknaden ska regleras hårdare. T.ex. så föreslår Kakabaveh (2021) att staten eller kommunerna bör ta ett större ansvar för att finansiera hyresmarknaden genom förmånliga lån samt att det borde vara staten som ska producera hyreshus och förvalta hyresfastigheter och inte privata aktörer. Dessutom bör hyresgästinflytandet öka samt att man inför ett hyrestak så att människor med låga inkomster har råd att hyra lägenheter. Kravet på att

hyresgäster måste ha en viss inkomst för att kunna hyra bostad bör tas bort samt att det bör finnas större möjligheter att kunna få ett förstahandskontrakt. Ett annat förslag som Kakabaveh föreslår är att bilda ett statligt bolag för att kunna hålla nere priserna på byggandet. Vidare bör det finnas en lagstiftning som reglerar hur stora höjningar som ska få göras efter en renovering. Det kan också vara aktuellt att införa tillfälliga hyresstopp samt generella prisstopp på bostadsrätter och villor.

Även Karolina Skog anser att staten borde vara mer aktiv. Vidare menar hon att det bör skapas regler som resulterar i en icke-spekulativ marknad. Bostadsmarknaden får inte drivas av vinstintressen. Skog föreslår till exempel att man inför en så kallad ”social housing” som innebär att man bygger specifika hus för vissa utsatta grupper i samhället. Det paradoxala är att Karolina Skog också pratar om att människor vill bo olika och att en möjlighet som bör utnyttjas är det internationella riskkapitalet som kan användas för att göra investeringar på den svenska bostadsmarknaden (Pandevski, 2020).

Argumenten bakom de radikala förslag på förändringar som ges med en återgång till en gammal social bostadspolitik kan tolkas som att valfriheten i samhället enbart tycks gälla de som har förutsättningar att utnyttja valfriheten. D.v.s. att den individuella friheten inte gäller alla. Även här är man inne på en klassisk kritik som används mot det nyliberala tänkandet men utan att direkt vända sig mot det nyliberala.

5.6 Utnyttjande av regelverk och avreglering

”De har hittat kryphål i regelverket som tillåter detta, även om det innebär att folk med små plånböcker kan tvingas lämna sina hem”. Så skriver Ahola i sin artikel (2018). Dadgostar fyller på med att de gör så kallade ”rullande renoveringar” och på så sätt kringgår man lagstiftning om hyresgästinflytande vid renovering. D.v.s. man utnyttjar kryphål i lagstiftningen som många kortsiktiga hyresvärdar har hittat (Dadgostar, 2017).

Fahra menar att regeringen suttit i knät på den privata sektorn för att kunna lösa bostadskrisen. Sverige är på väg att hamna i en liknande bostadskris som Spanien, Irland och USA där den privata sektorns framfart resulterat i högre hyror och färre objekt att hyra. Fahra ger också exempel på att antalet hyreslägenheter minskat med totalt 13 500 i New York de senaste åren och att priset där för en enrummare numera kostar lika mycket som en tvårummare kostade för inte så länge sedan. Detta är en följd av att den privata bostadsmarknaden hellre hyr ut enligt korttidskontrakt och att detta tillåts. Bland annat utnyttjas de uthyrningsmöjligheter som lagligt finns via Airbnb-marknaden som får till följd att utbudet av bostäder minskar för det allmänna. Det kortsiktiga innebär samtidigt att antalet lägenheter som står tomma helt eller tidvis blir fler vilket paradoxalt tillåts ske samtidigt som hemlösheten ökar (Ahola, 2018; Siljevall, 2018).

Riskkapitalisterna beskylls för att hitta kryphål i regelverket eller att utnyttja det regelverk som finns på ett optimalt sätt. En möjlighet som enligt kritikerna bara verkar tillkomma de redan bemedlade. Paradoxalt sett till det nyliberala som är motståndare till regleringar så

tycks marknaden nyttja de regleringar som finns till sin fördel. Inte heller här kommer kritikerna in på att söka orsaker i det nyliberala på ett tydligt sätt.

5.7 Riskkapitalisterna till försvar

Andrew Dowler som är vd för Public Affairs Group på Blackstone i Europa, försäkrar i en intervju med Fastighetsnytt.se att man investerar kapital till förmån för sina hyresgäster och bostadsområden. Fördelen är att man också bygger nya hyreshus för att lösa bostadsunderskottet i Sverige. Företagen anser att man tar ansvar genom att uppgradera miljonprogramsområden som präglas av ett kraftigt eftersatt underhåll. Dowler menar vidare att man följer samtliga regler som finns och att man samtidigt jobbar med att skapa bättre levnadsmiljöer för hyresgäster och kommuner. Dowler avslutar med att säga (Ahola, 2018 som citerar Dowler)

Blackstone har inte erhållit någon utdelning från sin investering i D. Carnegie, utan all nettoinkomst har återinvesterats i fastigheterna. Vi bygger även nytt för att lösa underskottet av bostäder i Sverige.

Peter Strand som är Styrelseordförande i Victoria Park (som köper och förvaltar fastigheter) och som också blir intervjuad av Fastighetsnytt.se försvarar det rådande läget med att det finns en stor efterfrågan på renoverade hyresbostäder även om det sker en hyreshöjning (Ahola, 2018).

Ryktet om branschen är felaktigt menar Jonas Hagström i en intervju med Dagens Industri. Hagström har jobbat i 20 år på Hembla som projektledare. Enligt Hagström satsar man t.ex. på hållbarhetsarbeten. Hagström menar vidare att man är med i fem olika fastighetsföreningar och att man anställt fyra trygghetsvärdar. Dagens industri menar att företagen inte talar sanning och som bevis hänvisar man till en av företagens hemsidor som är fyllt av klagomål från hyresgäster. Vidare tycks hyran ha varit högre och det varit tre gånger så vanligt att hyresgästerna behövde hjälp med att avhjälpa brister i lägenheten. Den verkställande direktören för fastighetsägarna, Reinhold Lennebo, uppfattar Hembla som ett företag som tar ansvar och som jobbar långsiktig (Öhrn, 2019). Hembla (numera Victoriahem) skriver på sin hemsida om sitt stora engagemang för att skapa socialt hållbara stadsdelar (Victoriahem, u.å.).

En konkurrerande uppfattning till hyresgäster är den som presenteras av riskkapitalisterna själva som menar att man tar ansvar för bostadssituationen genom att investera i bostadsbyggande och renovera gamla hyresfastigheter som är i kraftigt behov av underhåll. Detta gäller särskilt de fastigheter som byggdes genom det så kallade miljonprogrammet. Vidare anser man att man satsar på socialt hållbarhetsarbete. Bland annat genom att anställa trygghetsvärdar. Men detta avfärdas av de som står på hyresgästernas sida som menar att ägarna slirar på sanningen. Staten och kommunerna underlåter inte bara att ingripa utan understödjer och lierar sig med riskkapitalisternas beteenden. Bland annat genom att ge dem tillträde som medlemmar i olika intresseorganisationer.

Sammanfattningsvis blir det tydligt att debatten präglas av en retorik som går ut på att fastställa en version om vem som bär på sanningen samt vem som bär ansvar för att det blivit som det har blivit. Beroende på sanningen och ansvarsfrågan signalerar det vad som måste göras samt av vem. De uppfattade orsakerna till problemet används alltså som utgångspunkt för att skapa lösningar. Det verkar vara orsaksbeskrivningar av den typ som ligger nära till hands och man kommer inte in på djupare och bakomliggande orsaksbeskrivningar.

6 Avslutande diskussion

I det följande diskuteras varför kritiken inte synliggör nyliberalismen på ett bättre sätt. Som framgår av avsnitt 5 så snuddar kritiken flera gånger till det nyliberala men utan att en enda gång nämna ordet nyliberal eller liknande. Diskussionen i detta avslutande avsnitt delas upp på olika ämnen: skuldfrågan, demokratiska och moraliska värden, att samhället avstår från regleringar samt hur orsakerna till problemet formar förslag på åtgärder.

6.1 Skuldfrågan

Det framstår som tydligt att kritiker lägger skulden på riskkapitalisterna som köpt fastigheterna, kommunerna som säljer ut fastigheterna och staten som underlättar riskkapitalisternas verksamhet samtidigt som man underlåter att reglera bostadsmarknaden. I kritiken finns inte någon som direkt pekar ut eller lägger skulden på det nyliberala tankesättet. Däremot är man inne och snuddar på det nyliberala vid flera tillfällen som analysen visar i avsnitt 5.

Men varför kommer inte kritikerna in på att lägga skulden på det nyliberala när så mycket talar för att det är det nyliberala tankesättet med dess praktiker som lagt grunden för fenomenet och de negativa konsekvenser som anses följa? Orsaken till detta kan vara att det ligger i människans väsen att hämta förklaringar till det som ligger närmast till hands. Om sådana förklaringar upprepas tillräckligt många gånger så verkar det kollektiva hjälpa till att förstärka uppfattningen om hur allt ligger till oavsett om det som sägs är relevant eller inte.

En annan förklaring till att debatten inte kommer in mer konkret på det nyliberala är att nyliberalism genom åren blivit ett svårfångat och diffust begrepp. Monbiot (2016) menar å andra sidan att nyliberalismen har blivit så genomgripande i samhället att vi inte ens känner igen den som en ideologi. Vad kan ha större kraft än något som opererar namnlöst menar han samtidigt som han ger exempel på samtida händelser som relateras till det nyliberala som t.ex. finanskrisen 2008, Panama papers och miljöförstörelsen. Monbiot menar vidare att det är svårt att fånga det nyliberala eftersom händelser som förknippas med det nyliberala tenderar att skifta fokus mot något annat än det nyliberala. Något som skulle kunna exemplifieras genom kritiken som framförts mot riskkapitalister som fastighetsägare. Där fokuseras kritiken mot vem som mer direkt bär skulden, hur det borde ha varit i stället mm i stället för att komma in på frågor om fria valmöjligheter och den fria marknaden alltid är av godo. Den möjligen missriktade skuldfrågan kan bero på att man kommit i kontakt med något man inte känner igen eller har erfarenhet från sedan tidigare. Svaret på frågan om vem som bär skulden hämtas därför från något som är konkret och tydligt. Eller kanske är det nyliberalismens bristande förankring i vetenskapen som gör den så svår att relatera till angripa och kritisera.

Det ligger nära till hands att göra en jämförelse med hur Regilme menar att de populistiska krafterna i samhället lägger skulden på minoritetsgrupper när det egentligen är det nyliberala tankesättet som borde få skulden (Regilme, 2019 s. 10-12, 14). Även om de som skuldbeläggs av populisterna inte är desamma som skuldbeläggs i den här studien så verkar

det missriktade skuldbeläggandet starta från samma utgångspunkt. I en komplicerad värld så ligger det nära till hands att skuldbelägga grupper av människor när problemen egentligen bottnar i något djupare vilket kan bero på att människan strävar efter enkla lösningar.

6.2 Demokratiska och moraliska värden

Kritiska röster till det nyliberala tankesättet menar att det inte är nödvändigt att det finns demokratiska förhållanden för att upprätthålla marknadens fria funktion (Dean, 2014, s. 155). Det anses till och med vara möjligt att genomföra nyliberala praktiker i en diktatur (Fischer, 2009, s. 305). Ett viktigt tecken på att demokratiska förhållande kan vara på väg att sättas ut spel är att företrädare för ekonomiska intressen infiltrerar sig i makten och att de utnyttjar regelverket med dess gråzoner till sin fördel. Av insamlat material till den här studien framgår att riskkapitalister söker inträde i samhällsfunktioner som är till för att värna allmännyttans och hyresgästers intressen. Av debatten som studerats kan man tolka att detta är ett sätt att påverka utvecklingen genom maktutövning. Samtidigt som detta sker framgår att den enskilda hyresgästen av olika skäl har svårt att nå fram till hyresvärden. Detta kan tolkas som att det finns ett demokratiskt problem relaterat till det fenomen som studerats. Överlag verkar det ha skett en maktförskjutning från hyresgäster till fastighetsägarna. Detta beror inte bara på att kollektiva företrädare verkar ha fått minskat genomslag utan också beroende på att de företag som äger hyresfastigheterna verkar göra sig oåtkomliga för kritik och klagomål. Något som dessutom förstärks av det faktum att det klientel som tycker sig ha drabbats av sämre service mm har svaga kunskaper vad gäller det svenska språket. Mycket talar alltså för att demokratiska värden fått stå tillbaka. Att marknaden ändå fungerar upprätthålls av tanken att de nyliberala praktikerna fungerar oavsett demokratiska förhållanden.

Även om skillnaderna är stora mellan en fullt utvecklad diktatur och de omständigheter som omgärdar fenomenet med riskkapitalister som ägare av hyresfastigheter så visar insamlat material att det råder en uppfattning om att sociala, etiska och moraliska värden är på väg att sättas ur spel. Detta stämmer överens med Mises uppfattning att samhällsfenomen ytterst kan förklaras av människors ekonomiska rationalitet. Rationaliteten framkallas främst av önskningar som snarare är ekonomiska än sociala (Gane, 2014b, s. 1094 som refererar till Mises, 1960 [1933]: 85-6).

6.3 Samhället avstår från regleringar

Trots krav på regleringar från företrädare för hyresgäster, media och oppositionspolitiker har inga regleringar införts relaterat till riskkapitalisternas köp och förvaltning av hyresfastigheter. Det är snarare så att politiker verkar ha uppmuntrat tillförsel av riskkapital som ett sätt att stimulera bostadsmarknaden. Kanske bottnar oviljan att reglera marknaden i det historiska som skapar en rädsla för att byråkrati leder samhället i fel riktning. I värsta fall mot ett samhälle präglad av totalitarism. Hur som helst så finns det stora likheter mellan oviljan att reglera marknaden och nyliberala principer.

6.4 Orsaksförklaringar påverkar lösningar

Hur fenomenet med riskkapitalister som fastighetsägare förstås av kritiker verkar ha påverkat vilka lösningar som föreslås för att få bukt med problemet. Det är konkreta och radikala förändringar som föreslås. Ett fenomen som i litteraturen ibland benämns som en ”krypande beslutsamhet” kanske kan tjäna som en förklaring till varför människor tenderar att skapa enkla lösningar på svåra problem. Krypande beslutsamhet grundas i att människor överlag är benägna att tolka fenomen i ljuset av hur det faktiskt har blivit (Hardman, 2009, s. 36) och inte utifrån vad som lagt grunden för det hela. Även här kan jämförelser göras med populismen och den auktoritära nyliberalism som den sammankopplas med. D.v.s. att populism präglas av en tendens att förenkla orsakerna bakom komplexa samhällsfenomen vilket i sin tur medger enkla lösningar på problemen.

6.5 Slutord

Det bör inte råda något tvivel om att det nyliberala tankesättet lagt grunden för riskkapitalisternas verksamhet, deras affärsmodeller och framgångar. Samtidigt framgår det av den insamlade informationen att människor inte tydligt ifrågasätter nyliberalismen som en bakomliggande orsak. Det verkar snarare som att berörda människor skapat sig en ensidig uppfattning om vad som orsakat fenomenet. En uppfattning som dessutom verkar ha förstärkts kollektivt genom den diskurs som identifierats och beskrivits i den här uppsatsen.

Kritiken skulle säkert kunna ha analyserats på ännu flera sätt. Resultatet av denna studie bör kunna bidra till att ytterligare nyansera kunskapen bakom orsakerna till det undersökta fenomenet. Överlag kanske studien kan uppmuntra till att studera det nyliberala relaterat till andra samhällsfenomen.

Vi har inte sett det slutliga resultatet ännu. Kanske blir det så att nya ägare till hyresfastigheter inser att de måste ta ett större socialt ansvar och att det ligger i deras ekonomiska intresse att göra så. D.v.s. på samma sätt som riskkapitalister i andra sektorer insett att de tjänar på att ta ett större socialt ansvar för att det ytterst kan påverka värdet på de företag de investerar i positivt. Givet en sådan utveckling så kommer marknaden reglera sig självt precis i enlighet med det nyliberala tankesättet som innebär att en fri marknad alltid är lösningen på samhällets problem i ett längre perspektiv. I så fall förverkligas den nyliberala tanken att ”Only a crisis – actual or perceived – produces real change” (Dean, 2014, s. 157 som citerar Friedman, 1982, s. ix).

Referenser:

- Ahola, Teresa (31 maj 2018). *FN-rapportör: De skor sig på andras olycka*. Fastighetsnytt. <https://www.fastighetsnytt.se/ekonomi-och-finans/delarsrapporter/fn-rapportor-de-skor-sig-pa-andras-olycka/>
- Bryman, Alan (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Alan Bryman och Liber AB.
- CBC Investment Group (u.å.) *Vad är private equity?* CBC Group. <https://cbcgroup.se/investera/private-equity/>
- Dadgostar, Nooshi (18 november 2017). *V: Billiga hyresrätter hotas av riskkapitalister*. Svenska Dagbladet. <https://www.svd.se/a/kqqn6/v-billiga-hyresratter-hotas-av-riskkapitalister>
- Dagens Samhälle. (4 juli 2022). *S vill förbjuda vinstuttag i skolan*. <https://www.dagenssamhalle.se/samhalle-och-valfard/skola/s-vill-forbjuda-vinstuttag-i-skolan-1/>
- Dean, Mitchell (2014). Rethinking neoliberalism. *Journal of Sociology*, 50(2) 150-163. <https://doi.org/10.1177/1440783312442256>
- Fischer, Karin (2009). The influence of neoliberals in Chile before, during, and after Pinochet. Mirowski och Plehwe (Red.), *The road from Mont Pèlerin* (s. 305-346). Harvard University Press.
- Finansdepartementet (2012). *Beskattning av vissa delägare i riskkapitalfonder*. <https://www.regeringen.se/4a876d/contentassets/daa522e2260c4491b1d2d98b991cc2b4/beskattning-av-vissa-delagare-i-riskkapitalfonder-.pdf>
- Franke, Peter (23 januari 2020). *När bostadspriserna stiger fyra gånger snabbare än lönerna*. Arbetet. <https://arbetet.se/2020/01/23/nar-bostadspriserna-stiger-fyra-ganger-snabbare-an-lonerna/>
- Företagskällan (19 september, 2016). *Den nya tidens riskkapital*. <https://www.foretagskallan.se/foretagskallan-nyheter/lektionsmaterial/den-nya-tidens-riskkapital/#:~:text=Vid%20millennieskiftet%20hade%20Sverige%20p%C3%A5,f%C3%B6retag%20som%20%C3%A4gdes%20av%20riskkapitalbolag.>
- Gane, Nicholas (2014a). The emergence of neoliberalism: Thinking through and beyond Michel Foucault's lectures on biopolitics. *Theory, Culture & Society*. 31(4) 3-27. <https://doi.org/10.1177/0263276413506944>
- Gane, Nicholas (2014b). Sociology and neoliberalism. A missing story. *Sociology*, 48(6) 1092 – 1106. <https://doi.org/10.1177/0038038513512728>
- Gubrium, Jaber F & Holstein, James A. (1997) *The New Language of Qualitative Method*. Oxford University Press.
- Harvey, David (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford.
- Hedgenordic (23 juli 2015). *Blackstone går in på den nordiska fastighetsmarknaden*. <https://hedgenordic.com/2015/07/blackstone-gar-in-pa-den-nordiska-fastighetsmarknaden/>
- Hirsch, Jean-Pierre (1989). Revolutionary France, cradle of free enterprise. *The American Historical Review*, 94, 1281-1289.

Jallow, Momodou Malcolm (24 oktober 2019). *V: Riskkapitalister har satt i system att vråka fattiga*. Dagens Samhälle.

<https://www.dagenssamhalle.se/opinion/debatt/v-riskkapitalister-har-satt-i-system-att-vraka-fattiga/>

Johansson, Arne (30 mars 2021). *Hemblas plundring av hyresgästerna legitimeras*. Nyhetsbyrån Järva.

<https://www.nyhetsbyranjarva.se/hemblas-plundring-av-hyresgasterna-legitimeras/>

Kakabaveh, Amineh (14 oktober 2021). *Ekonomisk rättvisa på bostadsmarknaden, motion 2021/22:343*. Sveriges Riksdag.

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/ekonomisk-rattvisa-pa-bostadsmarknaden-_H902343

Kasirga, Kadir och Möller, Ola (20 februari 2020). *Stoppa riskkapitalets spekulationer i våra bostäder!* Dagens Arena.

<https://www.dagensarena.se/opinion/stoppa-riskkapitalets-spekulationer-i-vara-bostader/>

Kaufman, Peter (10 april 2017). *Neoliberalism: A concept every sociologist should understand*. Everyday Sociology.

<https://www.everydaysociologyblog.com/2017/04/neoliberalism-a-concept-every-sociologist-should-understand.html>

Linder, Marie (15 augusti, 2019). *Vinstmaximerande bolag förstör våra hem*. Expressen.

<https://www.expressen.se/debatt/vinstmaximerande-bolag-forstor-vara-hem/>

Monbiot, George (15 april, 2016). *Neoliberalism – the ideology at the root of all our problems*. The Guardian.

<https://www.theguardian.com/books/2016/apr/15/neoliberalism-ideology-problem-george-monbiot>

Neurath, Carolina och Almgren, Jan (2014). *De svenska riskkapitalisterna*. Norstedts.

Nilsson, Jens och Jansson Nordin, Lena (23 oktober 2019). *När hyresrätter köps av riskkapitalbolag knuffas människor ut från sina hem, skriver representanter för Hyresgästföreningen*. Upsala Nya Tidning.

<https://unt.se/debatt/artikel/nar-hyresratten-blir-en-marknadsvara/pr5y57wj>

Palley, Thomas (2004). From keynesianism to neoliberalism: Shifting paradigms in economics. *Economia* 2(4) 1-11.

https://www.researchgate.net/publication/241645271_From_Keynesianism_to_Neoliberalism_Shifting_Paradigms_in_Economics

Pandevski, Sandra (19 augusti 2020). *Utredare Karolina Skog om Sveriges bostadsmarknad: Staten ska vara mer aktiv*. Tidningen Faktum.

<https://old.faktum.se/utredare-karolina-skog-om-sveriges-bostadsmarknad-staten-ska-vara-mer-aktiv/>

Peck, Jamie och Tickell, Adam (2007). Conceptualizing neoliberalism, thinking Thatcherism. Leitner, Helga., Peck, Jamie., Sheppard, s. Eric. (Red.), *Contesting Neoliberalism* (s. 26-50). The Guilford Press.

Pengarnaspris (2020). *Vad gör riskkapitalet med våra bostäder?*

<https://pengarnaspris.com/2020/09/09/vad-gor-riskkapitalet-med-vara-bostader/>

- Phalippou, Ludovic (2009). Beware of venturing into private equity. *Journal of Economic Perspectives*. 23(1) 147-166.
[DOI: 10.1257/jep.23.1.147](https://doi.org/10.1257/jep.23.1.147)
- Regilme, Salvador Santino F. Jr. (2019). The Decline of American Power and Donald Trump: Reflections on Human Rights, Neoliberalism, and the World Order. *Geoforum* (102) June: 157-166.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.04.010>
- Riksbanken (2016). *Den svenska finansmarknaden*.
https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/den-svenska-finansmarknaden/svenska/2016/rap_finansm_160831_sve.pdf
- Siljevall, Anders (26 april 2018). *Riskkapitalmarknaden gör profit på mindre bemedlade*. Byggindustrin.
<https://www.byggindustrin.se/byggprojekt/bostader/riskkapitalmarknaden-gor-profit-pa-mindre-bemedlade/>
- Souleles Scott, Daniel (2019). *Songs of profit songs of loss*. University of Nebraska Press.
- Stark, Tomas (25 september 2019). *Hemblas 454 lägenheter i Tureberg*. Mitt i Sollentuna.
<https://www.mitti.se/nyheter/tyskt-riskkapitalbolag-koper-hemblas-454-lagenheter-i-tureberg/lmsiy!6996083/>
- Strömberg, Per (2012). Riskkapitalfonder, skuldsättning och incitament. *Ekonomisk Debatt*. 7 (40) 5-16.
<https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/2012/11/40-7-ps.pdf>
- Swedish Private Equity & Venture Capital Association (2022).
<https://www.svca.se/>
- Tham, Carl (2013). *Nyliberalismens triumf och fiasko*. Carl Tham & Bokförlaget Atlas.
- Venture forward (2021). *A Brief History of Modern Venture Capital*
<https://ventureforward.org/education/history-101/>
- Vetenskapsrådet (2002). *Forskningsetiska principer inom humanistisk-samhällsvetenskaplig forskning*. Vetenskapsrådet.
https://www.vr.se/download/18.68c009f71769c7698a41df/1610103120390/Forskningsetiska_principer_VR_2002.pdf
- Victoriahem (u.å.).
<https://www.victoriahem.se/om-oss/var-ide/>
- Wright, Mike., Gilligan, John., Amess, Kevin (2009). The economic impact of private equity: what we know and what we would like to know. *Venture Capital*. 11 (1), 1-21.
doi.org/10.1080/13691060802151887
- Öhrn, Linda (20 december, 2019). *Hyresgästföreningen kritiserar affärsmodellen*. Dagens industri.
<https://www.di.se/nyheter/hyresgastforeningen-kritiserar-affarsmodellen/>