

HISTORISK TIDSKRIFT
(Sweden)

124:4 • 2004

Hyresvärlden och hyresvärdarna

Håkan Forsell, *Hus och hyra. Fastighetsägande och stadstillväxt i Berlin och Stockholm 1860–1920*, Diss, Studier i stads- och kommunhistoria nr 25, Stads- och kommunhistoriska institutet, Stockholm 2003. 368 s.

Håkan Forsells avhandling *Hus och hyra* ägnas hyreshuset och dess ägare i två av snabb industrialisering med åtföljande stadstillväxt präglade huvudstäder, Berlin respektive Stockholm. Avhandlingens tidsutdräkt omfattar såväl de formativa år med början år 1860 då hyreshuset började etableras som boendeform som de efterföljande decennierna då det stöpte om och gav en ny stadsbild åt både Stockholm och Berlin, fram till den tid omkring det första världskriget då detta sociospatiala mönster kom att kritiseras allt mer ihärdigt.

Avhandlingen gäller hyreshuset: ett mot gatan vänt byggnadskomplex bestående huvudsakligen av bostäder, vilka blev bebodda genom uthyrning. Bakom den mer eller mindre utsmyckade fasaden vidtog den så kallade bakgårdsbebyggelsen vars omfattning verkar ha bestämts av tomtens djup. Hyreshuset är sammanfogningen av en specifik byggnadsform för bostäder med deras uthyrning över en bostadsmarknad. Mer specifikt gäller avhandlingen fastighetsägarna och deras relationer. Särskilt uppmärksammar Forsell deras kollektiva strävanden som de kom att rikta sig mot kommunen, staten, kreditgivarna och hyresgästerna. Forsell ger oss en bred bild av allt detta vilket skänker framställningen både sammanhang och tidsatmosfär.

Fastighetsägandet har tidigare undersökts i olika perspektiv. Forsell ansluter inte till ett av dem utan väljer en mer sammansatt ansats. Fastighetsägarna skall, menar han, ses ”i skärningspunkten mellan olika utvecklingslinjer”. Avhandlingens syfte ”är att undersöka fastighetsägandets förändrade förutsättningar i två nord-europeiska huvudstäder från 1800-talets mitt till slutet av första världskriget”. Till det läggs *ett yttersta syfte*: ”att bidra till förståelsen av den dynamiska stadstillväxtens politiska, sociala och ekonomiska karaktär under industrialismen”.

Teoretiskt ansluter avhandlingen till den syn på ekonomin som Karl Polanyi har formulerat i *Den stora omdaning* (1944) – det gäller att se ekonomin under den för varje epok särskilda uppsättningen av sociala arrangemang, inte som något i sig renodlat till vilket allt annat låter sig reduceras, även när det som här gäller den liberala kapitalismens epok. Ett viktigt *antagande* i studien är att den ställning som ägandet av fastigheter gav ägarna fick betydelse för industristädernas stadsmiljö i allmänhet och deras bostadsförhållanden i synnerhet. Detta kompletteras med antagandet att fastighetsägarnas ställning förändrades med att den kapitalistiska varuekonomin växte till dominans.

Efter dessa konstateranden formulerar Forsell *en serie huvudfrågor* om fastig-

hetsägandet i Berlin och Stockholm: Hur var husägandet integrerat samhälleligt och politiskt? Vilka sociala, rättsliga och politiska förändringar genomgick husägandet och vilka var orsakerna till förändringarna? Var fastighetsägarna aktiva i förändringen eller i huvudsak underkastade utvecklingen inom andra samhällsområden? Vilken inverkan fick husägandets förändrade villkor för bostadsmarknaden? Huvudfrågorna blir ett slags precisering av syftet. De är brett formulerade, och naturligtvis kunde syftet ha precisats en smula annorlunda. Nu diskuterar Forsell inte detta närmare, men huvudfrågorna är högst relevanta för en jämförande studie av fastighetsägande i Berlin och Stockholm, och de meddelar oss samtidigt Forsells breda ambitioner.

Det gäller mera bestämt en komparativ studie av det slag som Hartmut Kaelble i *Der historische Vergleich* (1999) benämner en *analytisk jämförelse* – kunskapsmålet blir då att förklara och karaktärisera bestämda strukturer, mentaliteter och liknande givet deras historiska förutsättningar. Det *centrala källmaterialet* emanerar för båda städerna från deras respektive fastighetsägarorganisationer kompletterat med stadsfullmäktigematerial, utredningar och dylikt. Källläget karaktäriseras av Forsell som vare sig bra eller dåligt. Det tillgängliga materialet är inte heller symmetriskt: I Stockholmsfallet går det att använda styrelseprotokoll och andra protokoll som huvudmaterial från föreningens grundande år 1870, vilket ej är möjligt för Berlins del. Där har i stället fastighetsägarnas husorgan *Das Grundeigentum*, som började utges år 1876, fått tillhandahålla den huvudsakliga informationen (med undantag för några årgångar som gick förlorade under det andra världskriget). Sammantaget ger detta en framställning som är påfallande *syntetiserande*. Men detta har samtidigt blivit till en metodologisk utmaning: Hur röra sig mellan det detaljerade och vardagsnära och en mer generell processnivå?

Förutom ett avslutande kapitel i vilket de fyra huvudfrågorna ventileras består avhandlingen av nio kapitel, symmetriskt grupperade i tre rubriklösa delar. I Del I sätts fokus på avhandlingens centrala aktör, fastighetsägarna och deras association, samt förhållande till kommunen. Del II i sin tur behandlar stadstillväxten i de två städerna, skapandet av två hyreshusstäder, egendomens villkor och bostadsfrågans framväxt i ljuset av vad som kom att benämnas hyreskasernen. Del III slutligen fokuserar själva hyresrelationen, eller mötet mellan fastighetsägare och hyresgäst, den begynnande regleringen av hyresmarknaden före det första världskriget, samt krigets mer eller mindre genomgripanden konsekvenser för hyreshusägandet – mer så dock i den tyska än den svenska huvudstaden. Så skulle en snabb sammanfattning av avhandlingen kunna se ut. En så kortfattad sammanfattning blir dock inte rättvisande, i synnerhet inte som avhandlingen är intressant såväl i detaljer som övergripande komparativt. Ett sätt att karaktärisera en avhandling som denna är därför, åtminstone som ett första steg, att närmare gå in i den.

Berlins fastighetsägare fick en särställning i den kommunala självstyrelse som

utbildades med Karl von Steins *Städteordnung* av år 1808. Treklassvalsystemet från år 1853 kom i praktiken att ge fastighetsägarna en än starkare representation, men det var ingen usurpatorisk ordning, ty fastighetsägarna stod för betydande ekonomiska och andra motprestationer mot kommunen. Denna kan inte heller förstås som en politisk instans vid denna tid, utan mer som en ekonomisk sammanslutning. Detta kan också sägas om det kommunala självstyret i Stockholm.¹ Dock fick inte fastighetsägarna här någon särställning inom de egendomsägande klasserna eftersom fast egendom inte särbehandlades. Om det i Stockholm var ett hedersuppdrag att sitta i fullmäktige, var det mer än så i Berlin: Forsell använder här ordet *dogm*. Berlins fastighetsägare var politiskt strukturbärande.

I Berlin började fastighetsägarna att förenas på 1860-talet: Bristen på hypoteksväsende och kreditproblem var drivande. Till en början fanns en förening för hela staden, men fler och fler lokalföreningar bildades. Fastighetsägarna såg sig som det bofasta, lokala borgerskapet. De hade fortfarande en respekterad lokal ställning och formade tillsammans med andra stadsdelsföreningar det civila samhälle till vilka viktiga kommunala angelägenheter ofta delegerades. Deras engagemang sträckte sig långt utöver den egna fastigheten. De samarbetade med de liberala valkommittéerna och stod bakom det länge förhärskande sparsamhetstänkandet kommunalt.

Fastighetsägarna i Stockholm grundade Stockholms Fastighetsägareförening (SFF) år 1870 av ekonomiska skäl; det liberala förenings- och självhjälpsidealet var ledstjärnan. Förebilder och samarbetspartners tvingades man söka utomlands, inte minst i Berlin. Grundarna kom ur relativt höga sociala skikt i Stockholm. När de utsattes för konkurrens från Husegare-föreningen, som snabbt växte till en mycket större förening än SFF, löstes spänningen mellan dem så att den nya föreningen gick in i den äldre och ställde sina frågor i centrum, särskilt problem med mindre solventa hyresgäster, vilket innebar ett radikalt brott i föreningens historia. Frågan hur samgåendet blev möjligt ger Forsell dock inget svar på. Jämfört med Berlinföreningarna intog stockholmsföreningen i förhållande till kommunen en roll som motmakt, påtryckare och revisor. Politiskt intog man närmast en liberal, om än ej vänsterliberal hållning.

Vid decennierna kring sekelskiftet 1900 växte demokratiseringssträvandena i styrka. I Berlin blev fastighetsägarnas ställning svårare att legitimera såväl politiskt som på hyresmarknaden. Inte minst jordreformrörelsen ställde hyreshusens ägare under press. Försök gjordes också att framställa husägandet som ett näringsvärv – från *Haus-Besitz* till *Haus-Wirt* – men någon husägarkammare lyckades man inte instifta. Under kriget slöt de upp för sina privilegier som kunde de

1. Se vidare Hossein Sheibans avhandling *Den ekonomiska staden*, Lund 2002. Avhandlingen recenserar i föreliggande häfte på s 812–822.

inte annat – men förgäves. I Stockholm fick partipolitiserings SFF att vända sig till Högerpartiet. Själva försökte husägarna framträda som ”moderna affärsmän”. Kritik mot de höga hyrorna avvisades med att problemet var de låga lönerna. Också här satte jordreformrörelsen husägarna under press. Kristiden under kriget satte sedan fastighetsägarna på undantag, och liksom i Berlin sökte de utan framgång motarbeta hyresstegringslagen.

Om avhandlingens första del främst ägnas fastighetsägarna som aktör, sätts de i avhandlingens andra del in i stadstillväxtens dynamiska kontext. Stadens privatisering och planering karakteriserade Berlin och Stockholm under dessa år. Hobrechtplanen var mer en utvidgnings- än regleringsplan. Gatuanläggning med mera ombesörjdes i Berlin genom avgifter från fastighetsägarna. I Stockholm blev det i stället kommunen som genom gaturegleringsaffären kom att sörja för att stadsexpansionen följde Lindhagenplanen – kommunen saknade nämligen den civilrättsliga ställning som ett mer normalt genomförande hade förutsatt. Själva expansionen sköttes annars i Berlin av *Terraingesellschaften* som köpte, styckade upp och sålde mark till småskaliga byggherrar som uppförde hyreshus. *Berliner Bauweise* blev synonymt med *byggsvindel*. Fastighetsägarna återfanns i slutet av denna näringskedja, som förvaltare, ofta i liten skala, av de i rask takt uppförda hyreshusen. Forsell menar att i Stockholm kom kommunens gaturegleringsaffär att sköta om vad markbolagen gjorde i Berlin. Byggsvindeln blev emellertid ett gångbart begrepp också i Stockholm, när hyreshusens stad tog form.

För fastighetsägarna innebar detta skuldsättning, ibland också kroniska kreditproblem som vid överproduktion av lägenheter – särskilt i arbetarstadsdelarna, i Stockholm som Berlin. Pengar fanns att göra för ägaren – åtminstone genom att sälja huset. Fastighetsägaren kom – vilket är viktigt för att förstå hans agerande – att inta en position mellan hyresgästerna och kreditgivarna. Krav ovanifrån transformerades närmast automatiskt i krav på hyresgästerna. Fastighetsägarna försökte ihärdigt i båda städerna att hitta mer varaktiga och stabila kreditformer, men förgäves – om vi bortser från förhållandena i de mest välmående stadsdelarna var krediten lika segregerad som befolkningen. Här uppstod bostadsfrågan. Byggsvindeln skapade inte bara skuldyngda fastighetsägare utan också trångboddhet och höga hyror, även om det var de boendes problem som politiskt kom att uppmärksammas, inte de kreditbehövandes. I Berlin såväl som i Stockholm kom problemen att förstås som synonyma med *hyreskasernen*. Härvidlag var jordreformrörelsen drivande. Därmed blev inte bara hyresförhållandet ett predikament utan själva sättet att bygga staden, vilket innebar att hyreshusägarna hamnade på de anklagades bänk. Motargumentet från fastighetsägarna, att produktionskostnaden bestämde hyran, accepterades inte i Berlin. I Stockholm blev fastighetsägarnas sak inte lättare att försvara – de mycket höga och stigande hyrorna i staden var ett välkänt fenomen. Det var bara under några få år omkring 1890 som hyrorna inte steg under hela den studerade perioden. Kritiken formule-

rades nu även inom kommunen, vilket isolerade fastighetsägarna. Frågan varför Stockholmshyrorna var så höga går Forsell inte in på, men hans grepp är inte heller renodlat ekonomisk-historiskt. Hyreskasernen som ett slags tidens spöke, som ett av de viktigare aktionsbegreppen – de hyreshus som byggdes hade nämligen mycket sällan kasernens planlösning – kunde han dock ha tagit hand om litet mer systematiskt.

Kontraktet mellan fastighetsägare och hyresgäst inkarnerade hyresrelationen och blev något vardagligt i hyreshusens Berlin och Stockholm. I avhandlingens sjunde kapitel behandlar Forsell hyresboendet före hyreslagarnas tillkomst 1900 respektive 1907. I den formellt likställda relationen mellan fastighetsägare och hyresgäst intog den senare i praktiken den underlägsna positionen; fastighetsägaren hade initiativet, inte minst genom kontraktsfriheten. *Allgemeines Landrecht* (1794) skänkte dock hyresgästen åtminstone några fördelar jämfört med Jordabalken (1734). I Berlin åtföljdes hyreskontraktet – genom kontraktsfriheten – som regel av en husordning som i detalj reglerade hyresgästens skyldigheter. Ju mer prominent hyresgäst, desto längre kontraktstider användes. Hyran erlades som regel i efterskott, vilket var möjligt genom panträttens utformning. Omflyttningen var hög och flykt från hyran inte ovanligt. Varje avhysning innebar dock en risk för ett gatuspektakel. Också i Stockholm var bruket av husordningar vanligt förekommande. Privat vräkning var inte tillåten men skrevs ofta in i kontraktet, vilket säger något om kontraktsfrihetens samtida praktik. För smålägenheter eftersträvades korta kontrakt. I Stockholm var svartlistning avsevärt vanligare än i Berlin. Här har Forsell återfunnit ett källmaterial som ger talande inblick i fastighetsägarens mentalitet, åtminstone i de mindre bemedlade stadsdelarna. Även Staden – Stockholms överlägset största husägare – tog aktiv del i svartlistningen.

Dessa relationer var det som den framväxande hyreslagstiftningen hade att hantera. I Berlin kom *Bürgerliches Gesetzbuch* av år 1900 att modifiera dessa kontraktsbestämda relationer. Regeln ”Köp bryter inte lega” infördes, men kontraktsfriheten bestod. Panträttsfrågan var dock kinkigare för fastighetsägarna, som här delvis fick gehör för sina intressen av att säkra hyrorna så att räntorna kunde betalas. Stockholms fastighetsägare var – egendomligt nog – drivande i den process som resulterade i 1907 års hyreslag. Men stadens hyresmarknad var minst sagt kaotisk. Problemet för dem var att lagberedningen uppmärksammade den makt-diskrepans som kontraktsfriheten innebar. Därmed gjordes en del av hyreslagen tvingande, som ”köp bryter inte lega” och paragrafer angående hyresrättens förverkande och uppsägning. Lagberedningen gick även mot fastighetsägarna vad panträttens utsträckning angick. Men kontrakten upprättades fortsättningsvis ofta så att lagen skulle kringgås.

Krigs- och krislagstiftningen skulle emellertid komma att *ändra* på dessa relationer – i Berlin till och med *ända* fastighetsägarnas maktställning på marknaden

som i politiken. Under krigsåren blev hyresfrågan akut i båda städerna. I Berlin växte en reglering fram i flera steg. Det första togs redan vid krigsutbrottet. Växande hyresskulder satte hyresvärdarna under press, trots hyresunderstöd. Försöken att höja hyrorna 1917 som en utväg fångades dock upp med statlig hyreskontroll. Till sist var fastighetsägarna så desperata att medlemmar uppmanades till lagtrots. Mot sig hade man emellertid myten om dyrtidsperioden. Ingen återvändo till 1800-talet var längre möjlig. Forsell sammanfattar resultatet med orden fastighetsägarnas undergång.

I Stockholm skulle de klara sig bättre, om inte under, så dock efter kriget, eftersom kristidsregleringar här till skillnad från i Tyskland kom att rullas tillbaka. Missnöjet var emellertid stort på stadens bostadsmarknad redan vid krigsutbrottet, ryktena om en förestående större hyreshöjning spädde på. Brist och fördyring fick slutligen myndigheterna att ingripa, först med hyresnämnder 1916, året därpå med en lag mot oskäliga hyreshöjningar, vilket ledde till SFF:s protester. Under 1917 ideologiserades så hyresnämnderna. Också i Stockholm levde dyrtidsmyten. De föreslagna lösningarna drabbade dock inte fastighetsägarna: Hyresstegringslagen kom med tiden att avvecklas.

Forsells avhandling ompänner inte bara en tämligen lång epok av hyreshusägande i två huvudstäder, den tar också ett stort grepp genom att undersöka ägandets fundamentala relationer och behandla det i stadstillväxtens sammanhang. Även om den teoretiska utgångspunkten i Polanyi inte utvecklas, lyckas författaren verkligen med att undersöka ekonomin i praktiken. Den analytiska komparationen är mycket produktiv härvidlag eftersom fastighetsägarnas ställning skilde sig så påtagligt mellan de två städerna. Valet att studera fastighetsägandet från dess organisering och vidare under en tid av stark stadstillväxt – tiden då stenstaden byggdes – fram till efter det första världskrigets slut är lika arbetsom lyckosamt: Här möter vi en hel epok av fastighetsägande med tydlig början, kulmen och fall – även om det senare inte gällde Stockholm när hyresregleringen rullades tillbaka. Forsell uppfyller därmed väl avhandlingens syfte.

Vad som skiljer den här avhandlingen från det vanliga i historieämnet är nu inte bara att den är komparativ och att komparationen görs på subnationell nivå, utan sättet att utnyttja källorna. Ofrånkomligen är det så att man inte kan räkna med identiska källserier i ett fall som detta. Konsekvensen av detta blir nu inte bara att olika slags källor får besvara samma frågor. Därtill kommer att svaren inte sällan kommer att grundas på en specifik mix av samtida tryck, egna och andras bearbetningar, vilken alltså med nödvändighet ser olika ut för de två städerna. Forsell har hanterat detta genom att i varje kapitel först undersöka Berlin- och sedan Stockholmsfallet. Avhandlingen skiljer sig vidare från det vanliga genom att den är färgad av en pågående tysk diskussion om socialhistoriens kulturhistoriska vändning.

Metodologiskt arbetar Forsell framgångsrikt med en analytisk komparation. En

fråga som emellertid kan ställas till analysen är på vilka syntesnivåer den genomförts och hur dessa hänger samman. I varje kapitel behandlas således först de två fallen under kapitlets frågeställning. Sammanfattningsvis görs sedan en jämförelse som ofrånkomligen renodlar det tidigare. Varje kapitel ger alltså sina slutsatser, av vilka flera har refererats ovan, men syftet och huvudfrågeställningarna behandlas först i det avslutande kapitlet på en tredje syntesnivå. Komplexiteten i detta avseende blir inte mindre av att kapitlet är ordnade i tre, tematiskt motiveerade, delstudier.

Det är alltså inte så att huvudfrågeställningarna får svar i var sin delstudie. Medan de senare ägnas hyreshusägandets relationer – till kommunen, stadstillväxten respektive hyresgästerna – är de förra mera allmänt formulerade. Hur var husägandet samhällsligt och politiskt integrerat i de två huvudstäderna, lyder den första huvudfrågeställningen. Medan fastighetsägarna i Berlin hade en politisk särställning i kommunen, framträdde de i Stockholm mer som en intressegrupp med ekonomisk bas. Samhällsligt spelade fastighetsägarna i Berlin dessutom en viktig roll i det lokala civila samhället, vilket inte var fallet i Stockholm. Detta är i avhandlingen välbelagda skillnader; de visar också på relevansen i att studera ekonomiska förhållanden i sitt sammanhang. Den andra huvudfrågeställningen är mer omfattande och gäller husägandets förändrade villkor socialt, rättsligt och politiskt och orsakerna därtill. Alldeles uppenbart handlar det om genomgripande förändringar. Att ägandets renodling – hyreshuset som ett individuellt förmögenhetsobjekt – blev särskilt problematiskt i Berlin är en rimlig slutsats. Kort sagt fördjupades liberalismens dilemma allteftersom dess löften återkommande kom i motsättning till den faktiska utvecklingen. Vad som spetsade till saken för husägarna var inte minst kreditproblem, särskilt för dem som hyrde ut till arbetarklassen, vilket fördjupade spänningarna ytterligare. Forsell skriver om ett ”närmast explosivt [läge]”. Demokratiseringen av kommunalpolitiken satte också den husägaren på prov, fast på olika sätt i de två städerna. Rättsligt började hyresmarknadens relationer – den så kallade kontraktsfriheten – att uppmärksammas, dock mer socialintegrativt i Berlin än i Stockholm, liksom mark- och egendomsfrågorna mer allmänt. Även om utvecklingslinjerna blir tydliga i Forsells framställning, är det svårare att isolera orsakerna, vilket han också konstaterar. Min misstanke är att förklaringen ligger i utvecklingen som sådan. Med det breda grepp som Forsell anlägger, blir det också svårare att isolera skilda orsaksfaktorer – det är också skillnad på att förklara en enstaka händelse och som här en sammansatt process.

Den tredje huvudfrågeställningen gäller fastighetsägarnas roll: Var de aktiva i processen, eller underkastade den? Frågan är mycket allmän, och Forsells bedömning är att fastighetsägarna i Stockholm var mer aktiva än de i Berlin. Förklaringen ligger i att de senare var mer uppbundna kommunalt och genom sin särställning kom att inta en defensiv hållning. Men Stockholms fastighetsägare

misslyckades med den nya hyreslagen. Frågan som också kan ställas är vad fastighetsägarnas mellanställning – vilken Forsell så tydligt frilägger – betydde för deras maktställning. Det var ju inte de som tog hem vinsterna av det spekulativa stadsbygget, samtidigt utsattes de för mycket av kritiken mot detta. Vad betydde slutligen – den fjärde huvudfrågeställningen – fastighetsägandets förändrade villkor för bostadsmarknaden? Bostadsfrågan blev allt mer central ju längre den spekulativa stadstillväxten pågick. I både Berlin och Stockholm fick jordreformisterna ”ett enormt genomslag” med sin politiska lösning på problemet, samtidigt som marknadsteorins förklaring förlorade sin legitimitet. Efter kriget reglerades bostadsmarknaden i Berlin, men inte i Stockholm. Forsells tolkning är att ”uppenbarligen saknades de strukturella förutsättningarna” i Stockholm, men frågan är varför det som gick i Danmark och Norge inte gick i Sverige.

Forsells sammanfattande karaktäristik av de två städernas utveckling är dock välfunnen: ”Berlin [...] representerar ett samhälle som var ’baktungt’ i övergången mellan en korporativ och en demokratisk ordning.” Stockholm däremot ger exempel på ett ”’framtungt’ samhälle” där fastighetsägandets ekonomiska relationer – kontraktet – tidigt renodlades. Tesen är intressant, inte minst med tanke på de agrara intressenas styrka i Sverige under perioden.

Utan tvekan har vi i *Hus och hyra* fått ett viktigt bidrag till den stadshistoriska forskningen om Berlin och Stockholm. Håkan Forsell undersöker ett avgörande skede i de båda städernas utveckling och fastighetsägarna är en väl vald grupp – inte minst genom sin mellanställning skulle jag vilja påstå – för att fånga denna i all sin tvetydighet. Det komparativa greppet gör vidare att avhandlingen trots sitt breda grepp förmår hålla sig till det relevanta.

Mats Franzén *

* Fakultetsopponent