



Hyresrätt till salu

När allmännyttan blir privatnyttan



JANNE SUNDLING

HYRESRÄTT TILL SALU

När allmännyttan blir privatnyttan

Författare: Janne Sundling

©Bostad2030

Ladda ner rapporten: www.bostad2030.se



Janne Sundling är mångårig journalist som under lång tid bevakat bostadsfrågor. Har jobbat som reporter åt bland annat Dagens Samhälle, Fokus och Resumé, förutom en rad frilansuppdrag. Brukar skryta med att han besökt 81 procent av landets kommuner, men skäms över att så många i Västerbottens inland återstår samt bland annat Tingsryd och Torsby.

Uppväxt i en "bostadsfamilj" där fadern började som murare, mest för att imponera på svärfar som var murare, men via facket och folkhögskolan gick vidare och blev distriktschef i Riksbyggen och vd i flera bostadsstiftelser i Skaraborg. Frågade en gång sin far vad bruksvärdessystemet gick ut på men fick till svar att det fanns bara tio personer i landet som riktigt kunde förklara det. Sonen gjorde trots det ett försök 2006 när han åt Hyresgästföreningen skrev häftet "Spelet om hyran". Bor i bostadsrätt i Stockholm men har bott i allmännyttan i Skövde, Trollhättan, Gävle och Skurup.

När pensionskapitalet flyttade in i hyresrätten

Vi vill ha en trygg ålderdom. Därför placerar de flesta på något sätt pengar i pensionsfonder, enskilt, kollektivt eller via pensionssystemets AP-fonder.

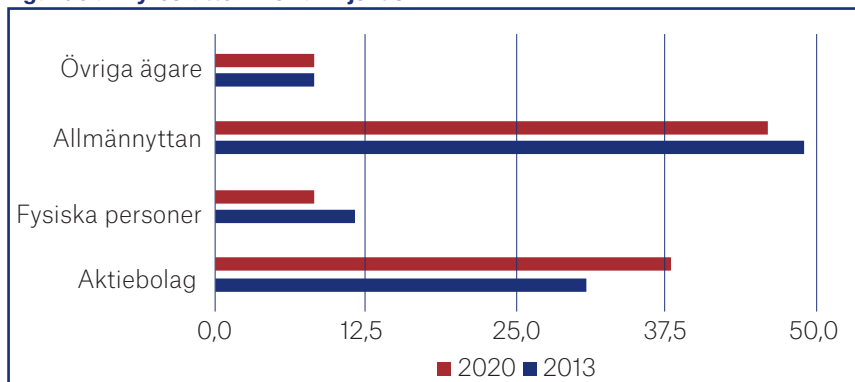
Allt fler har också en pensionsfond som yttersta ägare av sitt boende. Om hyresvärden förr ofta var en person eller familj som vi kände vid namn och som man kunde ringa till om något hände är det nu allt oftare ett stort bolag där den yttersta makten är diffus och ofta utövas av anonyma fondförvaltare runt ett styrelsebord. Makten över boendet flyttas allt längre bort.

38 000 svenska bostäder ägs i dag av tyska Vonovia via bolagen Victoria Park och Hembla. Största ägare i Vonovia är den norska oljefonden som när detta skrivs hanterar 11 780 miljarder norska kronor (ungefär samma i svenska kronor) och som förvaltar norska statens intäkter från oljeutvinningen i Nordsjön.

Näst största ägare i Vonovia är den gigantiska fondförvaltaren Blackstone, via deras bolag BlackRock. Hyresrätter i en rad länder hör till investeringsportföljen liksom stora ägarandelar i hotellkedjan Hilton och Legoland.

När framför allt Stockholms stad valde att uppmuntra till att hyresrätter ombildades till bostadsrätter på 90-talet väckte det stark debatt. Men utvecklingen mot att allt större bolag som har som affärsidé att äga hyresrätter växer till sig har inte väckt samma debatt. Men omvandlingen av allmännytta till hyresbolag har varit minst lika omfattande. Och förmögenhetsomflyttningen ännu större.

Ägande av hyresrätter i flerfamiljshus



Källa: SCB, Statistiska centralbyrån

På bara fem år har de 30 största ägarna av hyresrätter ökat sin andel av de svenska hyresrätterna med strax över 29 procent. De 30 bolagen har i dag sammanlagt över 321 000 bostäder. Ofta har det handlat om att de kommunala allmännyttiga bolagen sålt bostäder till de allt större privata för att få in pengar för att bygga nytt.

Sedan 2010 har drygt 65 000 allmännyttiga bostäder sålts till privatägda eller pensionsfondsägda fastighetsbolag. På två decennier handlar det om över 100 000 bostäder som gått från allmännyttan till privata ägare.

Som omvandling har det minst lika stor betydelse som de omvandlingar till bostadsrätt som gjorts. 100 000 allmännyttiga hyresbostäder som köpts av privata eller pensionsfondsägda bolag – ja, vad är det kontra att det finns strax under 1,5 miljoner bostäder i hyresrätt varav 829 000 i allmännyttan, kan man undra.

Nej, privat- eller pensionnyttan har inte ersatt allmännyttan. Men trenden är entydig, vilket syns i diagrammet ovan som visar utvecklingen under sju år. Andelen hyresrätter ägda av allmännyttan och av enskilda personer minskar, och ägandet i bolag ökar. Och sammantaget med de ombildningar till bostadsrätt som gjorts visar de på en ganska dramatisk omvandling.

Den här svenska utvecklingen med försäljningar av bostäder ”i klump” kan beskrivas i tre steg.

STEG 1: LYCKSÖKARNA

Akelius hade visat vägen (se nedan). Köp bestånd av hyresfastigheter, renovera och höj hyran och gör vinst. Åren efter sekelskiftet fanns inte minst danska, norska och tyska bolag som gjorde affärer där de köpte svenska hyresfastigheter. De hette sådant som Acta, Centerplan, Allokton eller Patrizia Immobilien. Bolagen fick ofta epitetet skandalvärd, eller som i Herrgården i Malmö där Actas hus fick tillnamnet "kackerlackshusen". Ägaren fanns långt, eller relativt långt, bort och lyssnade sällan eller aldrig till hyresgästernas protester. Och de hade inte lärt sig Akelius läxa om hyrestillväxt och uppgraderingar. Många områden var misskötta med dåligt underhåll och stora brister i kontakten med hyresgästerna.

Kritiken blev till slut kännbar; flera av de stora utländska bolagen fann att de befann sig i en besvärlig situation och sålde sina innehav.

STEG 2: DE SVENSKA AP-FONDERNA SATSAR PÅ BOSTÄDER OCH FASTIGHETER

I takt med att placeringsreglerna blev friare under 2010-talet har pensionskapitalet i AP-fonderna kommit att placera allt mer i fastigheter.

AP-fondernas fastighetstillgångar är i dag på 378 miljarder kronor, visade tidningen Fastighetsvärlden i en kartläggning i början av 2021.

1989 gjorde AP-fonderna de första mindre investeringarna i fastigheter. 2008 gick fyra AP-fonder samman och köpte statliga Vasakronan, som nu i huvudsak har kontors- och kommersiella fastigheter. 2010 startades Willhem ägt av Första AP-fonden genom att de köpte det bestånd som ägts av Acta (se ovan).

Samma år (2010) sålde Vasakronan sitt bostadsbolag Dombron (nu Rikshem) till Fjärde AP-fonden, där AMF gick in som hälftenägare 2011. AMF, som är pensionsbolag för fyra miljoner löntagare, ägs av LO och Svenskt Näringsliv.

Tredje AP-fonden äger 85 procent av Hemsö, som är inriktade på samhällsfastigheter.

STEG 3: UTLÄNDSKA BOLAG VÄXER SIG STARKARE

Strax under 80 000 lägenheter i Sverige har i dag två utländska storbolag som yttersta ägare: Heimstaden och Vonovia.

Om den relativt nya koncentrationen till få bolag är ett tecken på en "industrialisering" av det privata hyresboendet återstår att se.

Men det finns också en väsensskillnad i om bostäder ägs av långsiktiga

ägare som de svenska AP-fonderna är eller om de styrs av mer kortsiktiga intressen. Närheten till platsen där de verkar som ägare är också en stor skillnad.

Fjärde AP-fonden har kontor på Jakobsgatan i Stockholm och i styrelsen sitter nio personer med allt från en utredare på IF Metall och en ekonom på TCO till regionråd och Chalmersprofessorer. Första AP-fonden finns på Regeringsgatan i Stockholm och de åtta personerna i styrelsen är allt från tidigare kommunalråd och LO-ekonomer till KTH-professorer.

Blackstone finns på 345 Park Avenue i New York, Vonovia på Universitätsstraße 133 i Bochum och Heimstadens huvudägare Fredensborg på Stensbergsgatan 27 i Oslo. Och när deras anställda är på väg till eller från kontoret löper de knappast risken att möta någon av sina svenska hyresgäster.

En nyckel till utvecklingen mot att allmännyttan säljs finns i nya allbolagen från 2011 som tillkom efter hot om EU-reglering kring statsstöd och som innebär att allmännyttan skulle drivas "affärsmässigt".

Inte minst kom det till uttryck när det ställdes krav på att allmännyttan skulle bidra till byggandet för att råda bot på den allt större bostadsbristen.

Sverige växte i befolkning, både genom nyfödda och genom den ökade flyktinginvandringen som kom upp i en rekordnivå 2015 med 163 000 asylsökande.

Det skapade hård press på bostadsmarknaden även på mindre orter; i tillväxt- och storstäder var bostadsbristen redan akut. I mitten av 2010-talet dammsögs Sverige på allt vad som fanns i bostadsväg. Dåvarande bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) ville inleda en storsatsning på att bygga modulbostäder på tillfälliga bygglov. Mindre nogräknade aktörer köpte bostäder på mindre orter som borde ha utdömts för länge sedan och hyrde ut dem till nyanlända. Kommuner utan bostadsbolag fick så småningom genom bostättningslagen krav på sig att ge bostäder till nyanlända. Några löste det genom att "ge bidrag" till nyanlända med den direkta uppmaningen att flytta till en plats i landet där det fanns lediga bostäder, som till exempel Kramfors.

Kommunala bostadsbolag som inte byggt på länge fick krav på sig att bygga, och det skulle ske snabbt och vara billigt. En närmast omöjlig kombination. Och det skulle i princip finansieras inom bolagen, och så lite som möjligt påverka kommunernas upplåning. Skattekonorna skulle gå till skola, vård och omsorg. Och så fanns ju kraven i nya allbolagen på "affärsmässighet".

Nyckelformeln i kommunerna blev ungefär den här: Sälj två lägenheter för att kunna bygga en ny.

Eller så bidrog andra skäl; i flera affärer förband sig köparen, främst om det var Rikshem eller Samhällsbyggnadsbolaget, att också bygga nytt.

Eller som i Botkyrka kommun, där man sa att kommunen ville ha in nya aktörer på bostadsmarknaden och pengar till att rusta upp befinliga områden.

En illustration till det senare finns på Albyberget i Botkyrka.

Framtiden för bostäderna på Albyberget var den stora stridsfrågan i Botkyrka redan 2013. Kommunen och bostadsbolaget Botkyrkabyggen ville sälja 1 300 lägenheter i Alby för att få in pengar till upprustningar och få in andra aktörer på den lokala bostadsmarknaden.

Men försäljningen väckte starka protester, runt 6 000 skrev på protestlistor och det ordnades demonstrationer. Under protesterna steg en ung vänsterpartistisk politiker fram i debatten, hon satt i Botkyrkabyggens styrelse och blev en ledande röst i kampanjen "Alby inte till salu".

Men majoriteten i kommunen drev igenom en försäljning till riskkapitalisten Mikael Ahlström och hans bolag Mitt Alby. Då skrevs ett avtal om att de skulle vara långsiktiga ägare och ta sociala hänsyn.

Trots det dröjde det bara fem år tills Mitt Alby såldes till privata D Carnegie 2018; området som köptes av Mitt Alby för 705 miljoner 2013 såldes fem år senare för 1,7 miljarder kronor.

D Carnegie (som senare bytte namn till Hembla) kontrollerades då av Blackstone, världens största bostadsägare, och senare den främsta måltavlan för kritik från FN:s rapportör i bostadsfrågor Leilani Farha (som i Fredrik Gerttens film *Push*).

2018 fick hyresgästerna i miljonprogramsområdet i Alby nya ägare för tredje gången på sju år. Tyska Vonovia köpte D Carnegie/Hembla och blev det största privata hyresbolaget i Sverige.

Den unga vänsterpartisten var Nooshi Dadgostar, som kom in i riksdagen 2014 och som 2020 blev Vänsterpartiets ledare. Fast hon har lämnat Botkyrka och flyttat till Gröndal i Stockholm.

Men Ebba Östlin, som är kommunstyrelsens ordförande (S), tycker att det var rätt att sälja, även om hon inte var ytterst ansvarig när affären gjordes.

"Det har öppnat dörren för andra att investera i Botkyrka. Tidigare fanns det ett stort motstånd mot att etablera sig här", förklarade hon 2019 och pekade på att ett privat företag nu hade byggt nya bostäder på Albyberget.

Fast på samma sätt som omvandlingarna av kommunala bostäder till bostadsrätt har lett till en gigantisk förmögenhetsflyttning från de

gemensamma tillgångarna till privata händer har utförsäljningarna till privata företag betytt samma sak för bolagens aktieägare. I fallet Alby alltså en miljard kronor.

Man ska inte glorifiera hur det såg ut när en dominerande del av de privata hyresrätterna ägdes av privatpersoner eller mindre, lokalt förankrade företag. De hade stundtals lite för bra kontroll på sina hyresgäster, tog sig in med huvudnyckeln och kunde ställa till med problem för många boende.

Men att globala eller nationella bjässar allt mer tar över i hyresrätten väcker också frågor. När de ofta ägs av pensionskapital och de som förvaltar det har ett enda mål: att säkra tillgångarna och skapa långsiktig tillväxt. År 2017 fanns ordet renovering typiskt nog bland de svenska nyorden.

I Sverige var Akelius fastigheter först ut med modellen. Köp bostäder billigt från kommunen, renovera dem när en lägenhet blir ledig och höj hyran därefter.

För Akelius del inleddes det 1994 med köpet av kommunala fastigheter i Helsingborg, Göteborg och Trollhättan. 2002 köpte Akelius 1 132 lägenheter från kommunala Skövdebostäder för 335 miljoner, ett "styckepris" per lägenhet på 295 900 kronor. 2016 sålde Akelius sammanlagt 4 300 lägenheter i Västsverige, därav 820 i Skövde och året efter 2 300 i Helsingborg. Vid de försäljningarna låg "styckepriset" per lägenhet på 1 162 000 kronor. En värdeökning på 291 procent. Att jämföra med att fastighetsprisindex under samma tid ökade med 134 procent.

Modellen har kommit att kallas styckerenovering eller konceptrenovering. När en hyresgäst flyttar ut väntar värden med att hyra ut bostaden. I stället görs en renovering till en kraftigt höjd hyra.

– Renovering är bra. Men alla konceptrenoverar mer eller mindre. Minst 50 procent av det senaste årets påkallade förhandlingar i Norrland har handlat om det. Vårdarna vill ofta fördubbla hyran, säger Roger Enbom, förhandlare hos

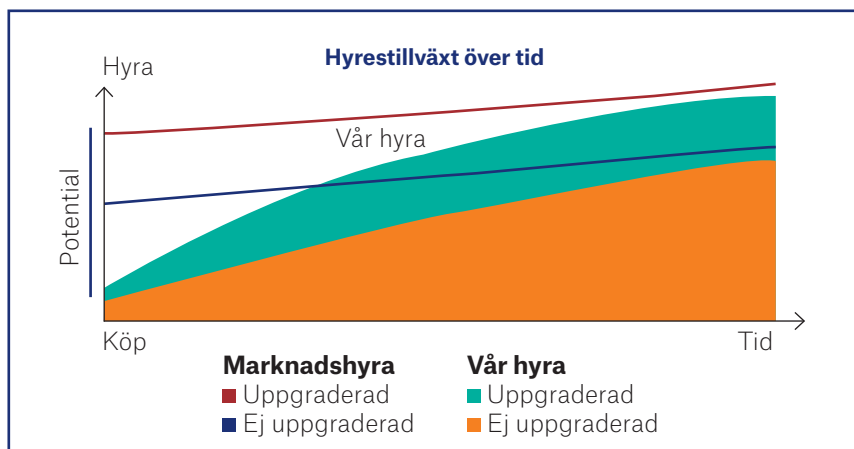
Hyresgästföreningen region Norrland, till tidningen *Hem & Hyra* 2019.

Styckerenovering innebär att lägenheten totalrenoveras. Nytt kök, trägolv, kakel, klinker och liknande. Högre standard helt enkelt.

Bruksvärdesmodellen i hyressättningen ger möjlighet till höjd hyra för en standardhöjning, men inte för själva underhållet av lägenheter. Ett stambyte, till exempel, ska finansieras av driften, men en standardhöjning används för att driva upp hyrorna. Akelius började med metoden, men den har kopierats av i princip alla aktörer.

I sina årsredovisningar har Akelius genom åren rätt oförblommerat beskrivit sin affärsmodell som att skapa "hyrestillväxt över tid".

Så här beskriver Akelius själva modellen för hyrestillväxt genom uppgraderingar i sina årsredovisningar



Hyrestillväxten över tid betydde i fallet Skövde också en miljard kronor till ägarna.

På morgonen den 27 september 2021 kunde de boende i runt 10 000 svenska bostäder som hade Akelius som hyresvärd få höra att de nu i stället hade Heimstaden som sin hyresvärd. Akelius släpper Europa för att satsa på ”uppgraderingar” i Nordamerika i stället.

”Bostadsbolagen kan se tillbaka på flera lönsamma år där innehavare av hyresfastigheter gynnats av hög efterfrågan, ett långvarigt lågränteläge med billig finansiering och den bästa långsiktiga avkastningen av alla fastighetssegment. Ägande och förvaltning av hyresfastigheter har över tid varit en god affär, till stor del drivet av bostadsbrist, högre fastighetsvärden och en stabil hyresutveckling”, skriver Hyresgästföreningen i Västra Sverige i rapporten *Bostadsföretagens ekonomi* från 2020.

”Jämförelsen visar att de privata företagen driftsnetto ligger på en helt annan nivå än för de allmännyttiga företagen... När snittet år 2019 för de privata företagen hamnar på 1 104 kronor per kvadratmeter hamnar de allmännyttiga bolagen på ett driftnetto på 477 kronor per kvadratmeter”, skriver de. De kommunala bostadsbolagens vilja att sälja bostäder har ofta varit som högst i de bostadsområden som varit i behov av omfattande renoveringar, med stambyten och andra stora investeringar som förr eller senare är nödvändiga.

Det har varit som hand-i-handske för många bolag på köparsidan. I de områdena finns det också större utrymme för styckerenovering eller

konceptrenovering. Nyordet renovering från 2017 kanske borde få sällskap av ett annat: renosälj?

De sociala bostadskontrakten, där kommunen hyr bostaden och upplåter den till de som inte kommer in på bostadsmarknaden, har ökat snabbt under 2010-talet. Från under 10 000 i landet till att stundtals vara nära 30 000.

Bostadspolitik är generellt ett politiskt område som stått på vänt i stort sett i 30 år. Efter debatten om ombildningar till bostadsrätt har det inte funnits en motsvarande debatt om att de stora bolagen tar över i hyresrätten.

Hösten 2021 finns det däremot en livfull debatt i tyska huvudstaden Berlin om bostadspolitik och hyresrättens framtid.

Efter murens fall var den fram till nu delade staden inte så het. I gamla Östberlin var det inte så svårt att hitta en lägenhet till rimliga priser. Men gamla fastighetsägare dök upp och gjorde anspråk på husen, och ville få ut det mesta genom att sälja vidare. Berlin blev åter huvudstad och staden återtog något av sin status som ett europeiskt centrum. De nya fastighetsägarna renoverade och höjde hyrorna. På tio år har hyrorna stigit 70 procent och det har lett till stora protester.

I september ingick staden ett avtal med de två största privata hyresbolagen Vonovia och Deutsche Wohnen om att köpa tillbaka 14 750 lägenheter för 2,5 miljarder euro.

I stället för privatisering en återkommunalisering.

Vid det ordinarie valet i Tyskland i slutet av september ordnades också en rådgivande folkomröstning om expropriering av hyresboenden i bolag med mer än 3 000 lägenheter till det offentliga. Det behöver knappast sägas att de stora privata bostadsbolagen varit aktiva motståndare.

Deras huvudinvändning är att stora resurser skulle gå åt till att kompensera de stora företagen i stället för att gå till att bygga nya bostäder.

84 procent av befolkningen i Berlin är hyresgäster. Och på valdagen röstade 57 procent för förslaget att exproprierar privata hyresrätter. Därmed inte alls sagt att det blir så, staden har kalkylerat med att det skulle kunna kosta upp till 23 miljarder euro att köpa ut de privata.

Men de privata hyresjättarna i Tyskland har definitivt fått press på sig.

Vem sätter press på de svenska?



Kampanj för Ja i folkomröstningen i samband med tyska förbundsdagsvalet 26 september 2021.

2. Hur kunde det bli så här?

Folkhemsbyggarna från 30-talet och framåt prioriterade bostaden och bostadspolitiken starkt. Det fanns en anledning till det. De hade upplevt något annat.

”Vi bodde i en lägenhet på ett rum och kök i första våningen. Några andra bekvämligheter än vatten och avlopp inomhus fanns inte. I köket stod en vedspis och i rummet en kakelugn. I början på 20-talet fick vi gas och elektriskt ljus. Ute på den cementerade gården stod, som på alla gårdar på Vegagatorna, den långa raden av dass och intill dassen stod soptunnorna.”

Så beskriver Sven Andersson, senare försvars- och utrikesminister, sitt barndomshem i stadsdelen Masthugget i Göteborg i sina memoarer. I den lägenheten skulle han och sju syskon samsas med föräldrarna på 31 kvadrat.

Boendeförhållandena var verkligen eländiga. Sverige ansågs tillsammans med Finland långt in på 30-talet ha den sämsta boendestandarden i Europa.

1935 kom beslut om stöd till mindre bemedlade barnfamiljers bostadsförsörjning – det första bostadspolitiska beslutet där det sociala syftet var överordnat andra ambitioner. Statliga lån utgick till bostadsinvesteringar och bidrag kunde ges till de boende. Det var den år 1933 tillsatta bostadssociala utredningen som lämnat förslag till förändringarna.

Utredningen beskrev själva i sitt slutbetänkande 1945 (de hade då arbetat i tolv år!) beslutet 1935 om bostadsstöd som en radikal nyorientering.

Med bostadssociala utredningens huvudbetänkande 1945 förstärktes samhällets aktiva roll i bostadspolitiken.

Utredningen skrev att det gällde att förhindra ”den spekulativa urartning av bostadsmarknaden som tidigare förekommit” och betonade ”nödvändigheten av att hålla borta spekulativa vinstintressen från bostadsbyggandet och bostadsförvaltningen med offentligt stöd”.

Utredningen kom också med ett radikalt förslag vad gällde boendekostnaderna – att normen för hyran skulle vara 20 procent av normalinkomsten. Huvudansvaret för planering, byggande och finansiering skulle finnas i samhällets händer. Det viktigaste medlet för att klara detta var de allmännyttiga bostadsföretagen i kommunal regi.

Bostadsforskaren Martin Grander på Malmö universitet skriver i *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskäl?* (SNS) så här om den generella bostadspolitik som utredningen ville se:

"Det vassaste verktyget i den bostadspolitiska verktygslådan har varit de kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen, som har i uppdrag att erbjuda hyresbostäder av hög kvalitet till allmän nytta. Till skillnad från hur det ser ut i många andra länder, som har behovsprövade modeller med 'sociala bostäder' för dem som har det sämst ställt, ska människor i Sverige oavsett ekonomiska resurser kunna konkurrera om bostäder på lika villkor. Den mindre bemedlade ska inte behöva nöja sig med bostäder öronmärkta för inkomstsvaga grupper, bostäder av lägre kvalitet eller bostäder belägna i särskilda bostadsområden."

1965 presenterades en ny stor bostadsbyggnadsutredning efter "bara" fem års arbete. Utredarna var nog inte medvetna om att de år 1965 kom att ta initiativ till ett av nutidens mest omdiskuterade inslag i bostadspolitiken – miljonprogrammet.

Utredningen kom till slutsatsen att för att bygga bort bostadsbristen krävdes att man skulle bygga en miljon bostäder på tio år (från 1965 till 1974). Fast det uttrycktes ganska måttfullt: "I ett längre tidsperspektiv synes ett produktionstillskott av 1 miljon lägenheter under den närmaste tioårsperioden utgöra en angelägen målsättning för bostadsbyggnad."

Men man pekade också ut förutsättningar för detta. En sådan var att det av staten krävdes en långsiktigt tryggt kreditgivning. En lösning såg man i de snabbt växande pensionsfonderna.

Utredningen menade också att det krävdes en långsiktig planering hos kommunerna, och förordade rullande kommunala femårsplaner för bostadsbyggnad. Genom nya lagar underlättades kommunernas möjligheter att låna till och skaffa sig mark för bostadsbyggnad.

"Genom den generella politiken, förmånliga statliga lån och kommunalt självstyre blev miljonprogrammet förverkligat under 1960- och 1970-talen, i stort sett utan statliga subventioner. En miljon bostäder kunde byggas på tio år, vilket innebar ett enormt lyft i tillgång till och standard i boendet för breda samhällsgrupper. Genom kommunala bostadsförmedlingar och stort utbud kunde de allra flesta efterfråga en bostad i allmännyttan.

Den generella politiken har emellertid alltid varit beroende av selektiva inslag. Subventioner till hushåll med låg inkomst, exempelvis i form av bostadsbidrag, har varit nödvändiga för att alla ska kunna erhålla bostad", skriver Martin Grandér.

Ännu på 70-talet var bostadsmarknaden starkt präglad av att det var samhället i form av staten eller kommunerna som styrde byggandet. Samtidigt blev det allt tydligare att både skattesystemet och en ekonomi

med hög inflation bidrog till oerhört gynnsamma omständigheter för dem som själva ägde sitt boende. Eller som det hette i titeln på en bok som Bo Sandelin och ekonomiprofessorn Bo Södersten kom med 1978: *Betalt för att bo*.

Skattesystemet med ränteavdrag liksom den höga inflationen bidrog till att förstärka orättvisorna, menade de. Där kritiserades det system som kraftigt gynnade villaägare, som i praktiken tjänade pengar på att bo. Aftonbladets kåsör Åke Cato skrev senare att han som husägare kunde ligga på soffan och lyssna på värdestegringen.

Men under 80-talet kom beslut som snarare verkade i motsatt riktning.

Redan 1980 och 1984 hade staten i två omgångar vidgat bostadsinstitutens möjligheter till belåning av äldre bostäder och kommersiella fastigheter. Men den riktigt stora förändringen kom i november 1985 när i huvudsak alla restriktioner för utlåning från banker och hypoteksbolag avskaffades.

Samtidigt var inflationen hög och ränteavdragen i skattesystemet intakta.

Avregleringen på finansmarknaden ledde till att utlåningen från banker, finansbolag och bostadsinstitut ökade kraftigt. Investerare och byggföretag sökte sig till fastighetsmarknaden där tillväxten bedömdes som oändlig.

Ytterligare ett steg togs när valutaregleringen avskaffades 1989. Nu ökade långivarnas möjligheter att finansiera sin utlåning utomlands. Med ökade lånetak fanns det ingen hejd på vad som kunde finansieras. Under några år på 80-talet skapas det som kallats fastighetsbubblan. De förväntade värdeökningarna på fastigheter visste inga gränser. På samma sätt som i slutet på 90-talet med it-bolagen behövde de förväntade värdena inte motsvaras av några reella. Alla blev fartblinda. Det fanns finansbolag som lånade ut till 120 procent av marknadsvärdet på fastigheter.

1991 sker en förändring som dramatiskt ändrar förutsättningarna för de som bor i ägt boende, till exempel de som just köpt bostadsrätter. Genom skattereformen, en uppgörelse mellan Socialdemokraterna och Folkpartiet, sänks marginalskatterna. De förlorade skatteintäkterna ska i stället komma in genom bland annat en breddad moms och minskade ränteavdrag. Både byggandet och boendets tjänster momsbelades och fastighetsskatten fick en ny utformning som ökade statens intäkter.

Principen var att det skulle löna sig mer att arbeta eller att spara än att låna eller spekulera i till exempel fastigheter. Men resultatet var att de hushåll som hade lån drabbades av kraftigt ökade kostnader. 1980 hade ränteavdraget i medeltal gett en skatteminskning motsvarande 58 procent av ränte-

utgiften; genom skattereformen sänktes den till 30 procent.

Hösten 1992 kom den stora smällen. Valutakrisen ledde till att pengarna strömmade ut ur landet och riksbankschefen Bengt Dennis satte marginalräntan till 500 procent.

När bubblan sprack visade det sig hur illa det var ställt. Bankerna hade lån i utländsk valuta för 400 miljarder kronor.

Den ekonomiska utvecklingen under 70- och 80-talet var bakgrund till det som har beskrivits som ett bostadspolitiskt "systemskifte" och som dateras till 1992. Men bakgrunden fanns även i de förändringar på 70-talet som gjorde att kostnaderna för bostadspolitiken ökade snabbt, samt i nya politiska strömningar.

Under 80-talet inleddes en politisk offensiv världen över, som kom att betecknas som nyliberalismen. I USA hade Ronald Reagan flyttat in som president i Vita huset, och i Storbritannien kom toryledaren Margaret Thatcher till makten. Kring båda formulerades en politik som gick ut på att begränsa politikens inflytande över samhällslivet, till förmån för marknaden.

Även i Sverige fick de nyliberala idéerna fäste, framför allt hos de yngre moderaterna.

Gunnar Hökmark, senare moderat partisekreterare, blev den som kanske tydligast satte de nyliberala idéerna på pränt. Som i MUF-boken *En ny giv* 1981: "Ett sätt att snabbt öka utbudet av ägarlägenheter är att i lagstiftning reglera att kommuner inte ska äga bostadsföretag. En fri konkurrens är nästa steg i arbetet mot en bostadsmarknad som fungerar i alla led ... I grunden måste hyressättningen bli fri".

När den borgerliga regeringen under Carl Bildts ledning tillträdde hösten 1991 insåg de flesta att det skulle komma stora förändringar inom bostadspolitiken. Under den moderate konsulten Georg Danells ledning snabbutreddes och genomfördes en rad ingrepp i det som varit den rådande bostadspolitiken.

- Markvillkoret, som innebär att statligt bostadslån bara beviljas den som bygger på mark som tillhandahållits av kommunen, och andra krav för statligt stöd vid ny- och ombyggnad togs bort.

- Den roll som kommunerna tidigare haft i att säga ja eller nej till ansökningar om statligt stöd till byggande försvann.

- Kravet på kommunala bostadsförsörjningsplaner togs bort.

- Lagen om bostadsanvisning upphävdes, vilket minskade möjligheterna att styra tilldelningen av privata bostäder på sociala grunder.

- De statliga lånen ersattes med kreditgarantier med högre krav på eget kapital/insatser.
- Räntesubventionerna avvecklades och ränterisken fördes över på låntagaren.

- De fördelar som allmännyttan haft togs i princip bort.

Den borgerliga regeringen gjorde också vissa ansatser att göra förändringar i hyressättningen. Men – av rädsla att stöta sig med opinionen – kom man aldrig till skott.

1994 var det dags för maktskifte igen. En socialdemokratisk regering tog över och många hade nog förväntat sig "återställare" på bostadspolitikens område. Men frånsett kommunernas roll i bostadsförsörjningen och regler om bostadsförmedling har de låtit vänta på sig.

Besluten 1992 innebar att de subventioner i form av räntebidrag som hade utgått för ny- och ombyggnad av bostadshus avvecklades. Den fortsatta bostadsproduktionen skulle få räntebidrag för en stegvis minskad andel av räntekostnaderna. Dock skulle ett stöd behållas som motsvarade egnahemsägares skatteavdrag för utgiftsräntor.

Oppositionen (S) protesterade högljutt.

Men den socialdemokratiska regeringen som tillträdde år 1994 ändrade inte i något väsentligt avseende 1992 års beslut.

Det konstaterandet gör också den socialdemokratiska expertgrupp som inför valet 2018 presenterade "En ny social bostadspolitik":

"1994 blev det återigen regeringsskifte men det innebar endast en marginellt ändrad inriktning av bostadspolitiken", skriver de.

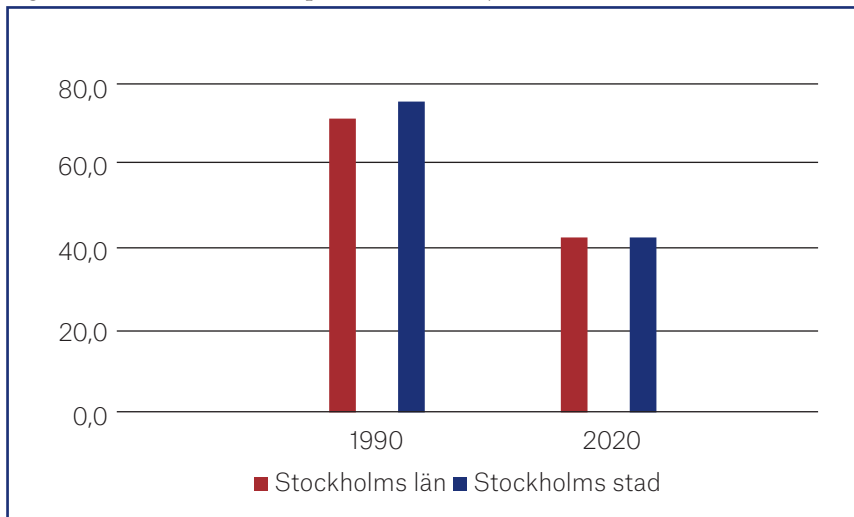
Vid slutet av 80-talet låg statens nettokostnader för bostadspolitiken på cirka 30 miljarder kronor.

"Tillspetsat kan man säga att bostadssektorn på kort tid gick från att kosta 30 miljarder årligen för staten till att i stället bidra med samma summa", skrev Nybyggarkommissionen 2014 under tidigare stats- och finansministern Göran Perssons ledning.

Ombildningarna inom allmännyttan till bostadsrätter är ett exempel på hur gemensamma tillgångar säljs ut och några få tilldelas vinsterna av det. Det övervärde som fanns mellan en bostad i hyresrätt och en i bostadsrätt skänkte man bort till de som hade tur och just då råkade bo i lägenheterna som såldes.

Men även när bostäder säljs i klump till privata företag sker en förmögenhetsöverföring, från det offentliga till det privata. Om man utgår från övervärdet på att köpa och sedan sälja bostäderna i de tidigare nämnda exemplen med Akelius i Skövde och Mitt Alby i Botkyrka skulle det samman-

taget innebära att värden på minst 60 miljarder kronor överförts från det



offentliga till privata företag och ägare sedan år 2000.

Andelen hyresrätter i Stockholm

Källa: SCB, Statistiska centralbyrån

3. Tidslinje – Från allmännytta till privatnytta

1994

Akelius köper de första fastigheterna i Helsingborg, Göteborg och Trollhättan.

1996

Kommunala Nackahems 5 200 lägenheter säljs till Stena Fastighets AB, SIFAB Fastighets AB, Storheden samt Skandia Liv. Dåvarande S-regeringen tar fram en lag, "Lex Nacka", om att kommunala bostadsbolag får sälja ut högst 25 procent av sina lägenheter som en reaktion på affären. Sålde de mer förlorade de räntebidrag och statliga subventioner.

1999

Täby och Vaxholms kommuner säljer ut hela sina kommunala bostadsbolag.

1998–2002

Under det borgerliga styret i Stockholms stad 1998–2002 kunde 301 nya bostadsrättsföreningar ombilda 357 fastigheter med cirka 12 000 lägenheter till bostadsrätt.

2002

Genom lagen om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen 1) krävdes det 2002–2007 tillstånd från länsstyrelsen för att sälja i kommunala bostadsföretag. Den ersatte den tillfälliga lag från 1999 ("Lex Nacka") som infördes för att bland annat förhindra att kommuner sålde ut sina bostadsbolag.

2006

Nytt maktskifte i Stockholm leder till beslut om att hyresgäster i stadens allmännyttiga bostadsbolag (Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem) ska kunna ombilda dem till bostadsrätter. Under perioden 2007–2010 kan 354 nya bostadsrättsföreningar köpa fastigheter motsvarande drygt 20 000 lägenheter. Drygt 850 lägenheter säljs till privata företag.

2007

Enligt SCB har det totala beståndet inom allmännyttan i landet minskat med 68 200 lägenheter mellan åren 1998 och 2007. Det innefattar försäljningar, rivningar, nybyggnad, omvandlingar och inköpta lägenheter. Göteborgs stad säljer 180 lägenheter som ombildas till bostadsrätter.

2010

80 kommuner säljer sammanlagt 15 000 allmännyttiga lägenheter till ombildning eller till privata företag.

2011

I januari träder den nya allbolagen (2) för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft med nya krav på att bolagen ska driva verksamheten "enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav". Lagen ersätter allbolagen 1 från 2002.

Under året säljer de allmännyttiga bolagen i 58 kommuner sammanlagt 6 833 lägenheter. Drygt två tredjedelar, 4 268 lägenheter, av dem säljs till privatägda bostadsbolag. Stor nedgång i försäljning för ombildning till bostadsrätter, bara 1 852 lägenheter under 2011 jämfört med 7 537 lägenheter 2010. Av de 1 852 lägenheterna såldes 1 660 i Stockholms stad.

2012

De allmännyttiga bolagen i 79 kommuner säljer sammanlagt 10 324 lägenheter. Drygt tre fjärdedelar, 7 940 lägenheter, säljs till privatägda bostadsbolag. Stockholms stad inskränker möjligheterna för ombildningar i centrala stadsdelar. Dessa ska endast få ske i områden där det inte råder en jämn fördelning av upplåtelseformer.

2013

I 50 kommuner såldes drygt 7 600 lägenheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

2014

Under året såldes 4 100 lägenheter varav 2 500 till privata företag.

2015

10 350 lägenheter som tidigare varit allmännyttiga bostäder säljs till privata hyresvärdar.

2016

Nära 10 600 lägenheter – eller 92 procent av de sålda – säljs till privata fastighetsägare.

2017

Nära 6 700 lägenheter säljs till privata fastighetsägare. Andelen till ombildning i bostadsrätt ökar när Sundbyberg säljer 733 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

2018

Sammanlagt 4 859 lägenheter säljs av allmännyttan till privata hyresvärdar.

2019

Drygt 1 600 lägenheter säljs från allmännyttan till privata företag. Ombildningar till bostadsrätt är på lägsta nivå sedan sekelskiftet, med bara 330 ombildningar av lägenheter till bostadsrätt.

I februari 2019 ger kommunfullmäktige i Stockholm grönt ljus för ombildningar till bostadsrätt i elva stadsdelar – Rinkeby, Grimsta, Husby, Hökarängen, Rågsved, Hässelby gård, Fagersjö, Skärholmen, Bagarmossen, Västertorp och Sätra.

Lidingö stad likviderar allmännyttiga Lidingöhem AB. Lägenheterna säljs till privata hyresbolag och en del ombildas till bostadsrätt.

2021

Hyresgästerna i 10 000 bostäder får nya ägare när Heimstaden köper Akelius fastigheter i Stockholm och Malmö (liksom i Berlin, Hamburg och Köpenhamn) för 2,8 miljarder kronor.

**Kommuner med högst andel allmännyttiga av totala bostadsbeståndet
(andel i procent år 2013)**

1. Sundbyberg	36,8
2. Botkyrka	35,7
3. Burlöv	34,0
4. Dorotea	33,0
5. Hallstahammar	32,9
6. Örebro	32,9
7. Gävle	32,8
8. Växjö	30,3
9. Upplands Väsby	29,5
10. Sigtuna	29,4
11. Malå	29,1
12. Södertälje	29,0
13. Motala	28,2
14. Bollnäs	27,9
15. Ovanåker	27,6

Kommuner med högst andel allmännyttan av totala bostadsbeståndet (andel i procent år 2021):

1. Burlöv	30,5
2. Botkyrka	28,6
3. Hallstahammar	28,6
4. Sigtuna	27,4
5. Sundbyberg	25,1
6. Göteborg	25,1
7. Örebro	24,9
8. Dorotea	24,8
9. Ovanåker	24,4
10. Bollnäs	24,3
11. Motala	23,8
12. Olofström	22,7
13. Gävle	21,8
14. Hudiksvall	21,6
15. Upplands Väsby	21,6

Kommuner utan kommunalt bostadsföretag: Danderyd, Borgholm, Grästorp, Hjo, Lidingö, Lomma, Markaryd, Nacka, Salem, Staffanstorps, Täby, Vaxholm, Valdemarsvik och Åtvidaberg.

4. När hyresrätten blev en handelsvara

Vad är dagspriset för en "begagnad" hyresrätt? Nja, 700 000–800 000 till 2,2 miljoner kronor beroende på kommun, standard och läge. Detta sett till priserna när allmännyttan sålt till privata bolag de senaste åren.

Och var det sker är viktigt. I tillväxtstaden Linköping fick det kommunala bolaget Stångåstaden motsvarande 2,2 miljoner per lägenhet när de sålde till Heimstaden 2021. När kommunala Sandvikenshus sålde till samma bolag fick de 583 000 kronor per bostad. Då har vi naturligtvis inte kunnat bedöma standard och skick eller läget i kommunen, men däremot summorna i en större stad med stark befolkningsutveckling kontra en mindre industristad.

Köpare är några allt större privata hyresvärdar med utländskt eller inhemskt pensionskapital. Och ibland kan Ikea, Gekås eller ICA-handlarna bli din nästa hyresvärd.

Faktiskt har även svensk fackföreningsrörelse satsat på bostäder. Bantorget Hyresbostäder ägs av Bantorget Egendom där LO, Byggnads, Kommunal, Elektrikerna, Hotell och Restaurang, Handels, Seko och Pappers är ägare. I liten skala finns de i Malmöområdet, än så länge, med förvaltningen hos Riksbyggen. Fackförbundet Kommunal har genom sitt bolag Komanco dessutom byggt 163 bostäder i Munksjö i Jönköping.

"Svenska hyresrätter verkar ha blivit det hetaste man kan äga", skrev Dagens Industri i juni 2020.

1976 kom en bok om bostadspolitiken inför 80-talet som hette *Rättighet eller handelsvara?*. Den skrevs av två personer som jobbat med Ingvar Carlsson på Bostadsdepartementet: Hans Andersson (far till Mona Sahlin) och Ants Nuder (far till Pär Nuder).

Av utvecklingen att döma från 90-talet och framåt blev det nog lite mer av det senare – handelsvara.

5. Köparna

Spekulanter på eller köpare av allmännyttiga hyresrätter är allt oftare större privata hyresvärdar med utländskt eller inhemskt pensionskapital i ryggen.

Låt oss titta lite närmare på vilka som döljer sig bakom de största aktörerna.

Men först några iakttagelser: på köparsidan finns det betydande personallianser som spelar en stor roll. Fastighetsvärlden påminner om fotbollsallsvenskan där den som var nyckelspelare i en klubb i går är det i en annan i dag. De flesta av de centrala personerna har oftast tidigare jobbat åt något av de andra företagen.

Spelarna på fastighetsmarknaden har dessutom ofta affärer ihop. ”Gemensamt för kombattanterna är att de använder sig av korsägende för att utvidga sina sfärer. Och att det är en relativt liten grupp människor som konkurrerar om en stor del av makten i sektorn”, skriver Realtid i en granskning av fastighetsmarknaden i februari 2021.

Det finns också ett uppenbart intresse från fastighetsbolagen att knyta till sig folk från politikens värld. I det största privata bolaget Heimstaden sitter tidigare statsminister Fredrik Reinfeldt i styrelsen. Tidigare bostadsminister Stefan Attefall (KD) verkar där som rådgivare, det gör Kent Persson, tidigare partisekreterare (M), också. I Wallenstam var Ulrica Messing, före detta infrastrukturminister (S), styrelseordförande tills hon blev utnämnd till landshövding i Blekinge. Hon satt också i Rikshems styrelse. I SBB har Ilija Batljans politiska bakgrund som kommunal- och landstingsråd (S) betytt ett starkt kontaktnät bland beslutsfattarna på säljarsidan i kommunerna. I styrelsen i SBB finns Anne-Grete Strøm-Erichsen, tidigare socialdemokratisk försvarsminister i Norge.

1. HEIMSTADEN

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 40 400

Jo, det är så enkelt. Heimstaden är norska för hemstaden, och ägs till 70 procent av den norske näringslivsprofilen Ivar Tollefsen via bolaget Fredensborg AS. Bland de mindre ägarna finns bland annat ICA-handlarnas Förbund Finans AB och familjen Kamprads Stiftelse.

I Sverige har de funnits sedan 1998 när de köpte 2 260 lägenheter i Malmö, men Ivar Tollefsen blev huvudägare 2005. I dag finns de även i Norge, Danmark, Finland, Island, Storbritannien, Nederländerna, Polen, Tjeckien och Tyskland.

I september 2021 blev de det största privata hyresföretaget i Sverige, när

de via ett dotterbolag köpte Akelius innehav i Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö och Köpenhamn. En affär på 92,5 miljarder kronor för 28 776 hyresrätter i de fem städerna, vilket skulle ge ett "styckepris" på 3,2 miljoner per lägenhet. Alltså betydligt mer än när privata bolag köper av allmännyttan.

Tollefsen äger via helägda Fredensborg Eiendomsselskap AS fastigheter värda elva miljarder (svenska) kronor, sju i Sverige och fyra i Norge.

Han är aktiv som ägare, sitter som styrelseordförande i huvudbolaget, men verkar ha fullt upp med annat också.

2. VONOVIA

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 38 371

Som ägare till Victoria Park och Hembla har tyska Vonovia blivit en stor-spelare på den svenska marknaden. Men de är framför allt en stor aktör i Tyskland. Och de håller på att bli en ännu större.

Största ägare i Vonovia är alltså den norska oljefonden. Näst största ägare i Vonovia är den gigantiska fondförvaltaren Blackstone, via deras bolag BlackRock.

Under hösten 2021 har Vonovia också blivit största ägare i Deutsche Wohnen, det näst största hyresbolaget i Tyskland, efter att tidigare ha misslyckats med ett övertagande. Det gör att Vonovia får kontrollen över mer än 500 000 tyska bostäder.

Bolaget finns nu förutom i Tyskland och Sverige även i Österrike och har ägarandelar i bolag i Frankrike och Nederländerna.

Som ägare i Sverige har Vonovia fortsatt verka under namnen och bolagen Victoria Park och Hembla, men kommer från 1 januari 2022 att uppträda under det gemensamma namnet Victoriahem. Hur de tänker agera som huvudägare är lite oklart, men koncernchefen Rolf Buch har betonat deras långsiktighet och pekat på att norska oljefonden är deras största ägare i dag.

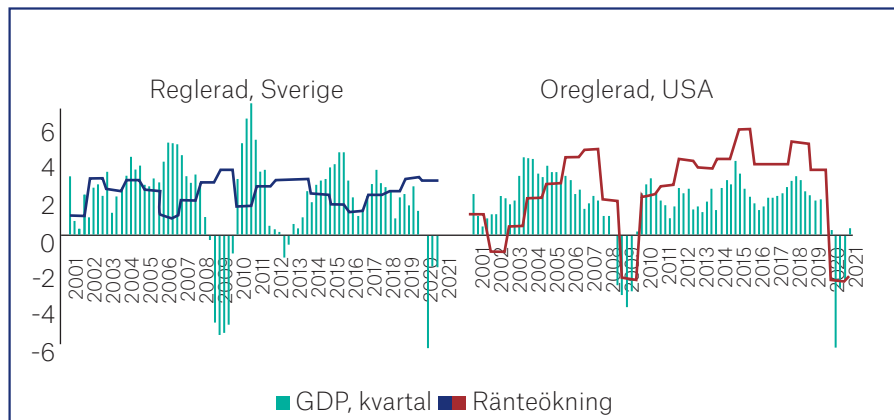
"De behöver inte pengarna i dag, de vill ha vinsterna om 30 år. Det är den typen av investerare vi får eftersom de vet att vi arbetar långsiktigt", sa han i en intervju med *Fastighetstidningen* i februari 2020.

Och tyska och svenska bostadsområden kan vara ganska lika, tycker Vonoviabasen.

"Den typen av fastigheter som ni kallar miljonprogram är i princip samma typ av fastigheter som vi har i de östra delarna av Tyskland (före detta DDR). Hus som byggts successivt efter andra världskriget då behovet av bostäder var stort. När jag åker genom delar av Malmö påminner det faktiskt om Dresden", sa Rolf Buch till *Fastighetstidningen* 2020.

I bolagets egna redovisningar visar de genom jämförelser mellan den amerikanska och den svenska hyresmarknaden på fördelarna med det de kallar ”reglerade hyror”.

Robust hyrestillväxt på en reglerad marknad, beskrivet i en företagspresentation från Vonovia



”Reglerade hyror ser till att majoriteten av människorna tycker att det är bra att vara hyresgäst. De är skyddade från stora förändringar och har besittningsskydd och det skapar den tryggheten som vi behöver i vår affärsmodell”, sa Rolf Buch i samma intervju.

Vonovia har sitt ursprung i det kooperativa bostadsbolaget Neue Heimat, som bildades av tyska fackföreningar för att bidra till att lösa de akuta bostadsproblemen under efterkrigstiden och som mest hade 460 000 lägenheter. På 80-talet visade sig Neue Heimat ha gigantiska skulder och problem med sin ledning. Bolaget gick i konkurs 1982 och såldes till privata bolag som slog sig samman till Vonovia 2015.

Deutsche Wohnen har sina rötter i det kooperativa GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft), som startades 1924. Det är känt inte minst för nyskapande arkitektur, som i Hästskohuset (Hufeisensiedlung) i Berlin som finns med på Unescos världsarvslista.

År 1998 övergick det i privat ägo och 2007 slogs det samman med Deutsche Wohnen som startats av Deutsche Bank. Deutsche Wohnen har i dag runt 113 000 bostäder i Berlin och har blivit något av en måltavla för kritiken i Berlin mot de privata hyresbolagen.

Bolaget har försökt stämma i bäcken; 2019 utfärdade de ett löfte om att hyra ut en fjärdedel av lägenheterna till hyresgäster som har rätt till sociala

bostäder, att sätta hyran i enlighet med hyresindex och göra moderniseringar enligt hyresgästernas individuella val och ekonomiska förhållanden.

Vonovias inställning då? Jo, att växa är målet, enligt tyska bedömare.

"Vonovia är ett av Europas största företag. För dem handlar det om att växa. De vill ha volym, volym, volym för att därigenom uppnå synergier. De genererar ordentligt med vinst genom att låta egna dotterbolag leverera kabel-tv-anslutningar, vaktmästartjänster och all typ av fastighetsskötsel", säger Thomas Bergmann, fastighetsredaktör på den tyska aktiesparartidningen *Der Aktionär* intervjuad i *Affärsvärlden* 2019.

De två Vonoviaägda bolagen Victoria Park och Hembla har nu gemensam ledning och ska från 1 januari uppträda under det gemensamma namnet Victoriahem.

3. RIKSHEM

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 29 000

Rikshem ägs av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden. AMF ägs i sin tur av LO och Svenskt Näringsliv till lika delar och förvaltar pensionskapital för fyra miljoner anställda i privata sektorn.

Rikshem (som då hette Dombron) bildades 2010 när de köpte 8 000 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Uppsala från Vasakronan. Från början var bolaget helägt av Fjärde AP-fonden, men året efter kom AMF in som hälftenägare.

"Det är helt riskfritt att bjuda några tiotal miljoner mer än vad Jan-Erik förhandlat fram", sa Roger Akelius när hans bolag och hans tidigare vd Jan-Erik Højvalls Dombron fjattades om att köpa delar av kommunala Alingsåshem 2011. Det blev ingen affär, där och då. Men det blev många med kommunala bolag senare.

Viktningen av tillgångar i bolaget skulle vara ungefär 40 procent samhällsfastigheter (skolor, äldreboenden m.m.) och 60 procent bostäder.

Under vd Jan-Erik Højvall och vice vd Ilija Batljan hade Rikshem en starkt offensiv strategi, och ville bli Sveriges i särklass största bostadsbolag.

"Vi ska bli en nationell allmännytta. Den stora bostadsbristen är Sveriges största utmaning i dag. När vi går in på lokala marknader möts vi av stor uppskattning. Vi är ett bra komplement till lokala allmännyttan och är med och drar lasset med ett socialt ansvar", sa Ilija Batljan i *Dagens Samhälle* 2015.

Ett krus var då att AP-fonderna hade ganska snäva placeringsregler, och att pensionsgruppen med sex partier stretade emot placeringar i fastigheter och infrastruktur. Efter det har regelverket öppnats upp.

I slutet av 2015 fick den offensive tidigare S-politikern Batljan sparken efter att ha "initierat större fastighetsaffärer i eget bolag" samtidigt med jobbet åt Rikshem. Samma öde drabbade Jan-Erik Højvall.

Højvall blev vd på Amasten och Batljan startade Samhällsbyggnadsbolaget SBB.

4. WILLHEM

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 26 500

Willhem är helägt av Första AP-fonden och startades 2011. Till skillnad mot Rikshem har de enbart inriktning på hyresbostäder och har hållit en betydligt lägre profil än vad Rikshem hade åtminstone tidigare.

I styrelsen för Willhem sitter bland annat Christel Armstrong Darvik som tidigare var vd för Stena fastigheter.

5. STENA FASTIGHETER

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 26 000

Stena fastigheter tillhör Stena AB:s företagssfär och är helägt av familjen Olsson, varav Dan Sten Olsson, son till grundaren Sten A Olsson, fortsatt finns i ledningen.

Som Nationalteatern sjöng:

*Vem har en skuta som jämt är fullbesatt
Där den styr fram över blindskär och gatt
Vem ordnar dancing för mogen kravatt
Och säljer whiskey utan tull och utan skatt
Jo, Stena Olssons Compagnie*

Stenafärjorna till Danmark var grunden. Den affären har växt med fler linjer, men i sfären intar andra bolag i dag en stor roll. Inom annan sjöfart, logistik, återvinning och fastigheter är de också en stor aktör.

Där svarar Stena Fastigheter för 11 procent av koncernens intäkter.

Stenakoncernen satsade på bostäder ganska tidigt, och när Nackahem såldes 1996 köpte de problemområdet Fisksätra.

"Nacka tyckte det var skönt att bli av med problemet Fisksätra. Vi förklarade att så enkelt var det inte, de hade fortfarande ett ansvar. Sedan dess har vi jobbat ihop med kommunen och föreningslivet kring de sociala frågorna i området. Det leder till stolthet och engagemang, minskat slitage och mindre omflyttningar. Vi har visat att vi kan hantera hyresrätter med

socialt ansvar”, sa tidigare vd Christel Armstrong Darvik om områdets utveckling i *Dagens Samhälle* 2015.

6. HSB

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 25 000

HSB startades som Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i bostadsnödens Stockholm 1923. HSB Riksförbund ägs av de 26 lokala HSB-föreningarna. Huvudinriktningen har varit och är bostadsrätter. Det finns 340 000 bostadsrättslägenheter tillhöriga HSB i strax över 4 000 bostadsrättsföreningar.

Men HSB har också 25 000 hyresrätter, med bland annat runt 4 000 hyresrätter i Stockholm.

Ett av HSB:s mest kända och spektakulära hus – landmärket Turning Torso i Malmö – är också hyresrätter med 147 lägenheter.

HSB har också funnits med som köpare när allmännyttan sålt ut bostäder. De har funnits med på köparsidan i bland annat Enköping och Falun.

7. BALDER

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 22 450

Erik Selin Fastigheter AB äger 35 procent i Balder som bildades 2005. Näst största ägare är Arvid Svensson Invest AB.

Balders vd Erik Selin har gjort sig känd som en av fastighetsbranschens rikaste och har ett finger med i flera bolag förutom Balder. Till intressebolagen där de är hälftenägare hör Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB och norska fastighetsbolaget Anthon B Nilsen Eiendom AS, Serena Properties AB (Finland) och Sinoma Fastighets AB. De är även ägare av en tredjedel av Tornet, där Peab och Folksam äger de övriga andelarna. Och de har 22 procent av ägandet i Brinova.

I slutet av 2020 gick Balder även in som delägare i det spektakulära projektet Karlatornet i Göteborg genom att förvärva 50 procent av aktierna i Karlatornet AB. Med 245 meter och 73 våningar ska det bli Nordens högsta byggnad där bostäder, hotell och kommersiella lokaler ska inrymmas. Byggbolaget Serneke har utvecklat projektet men drabbades av ekonomiska bekymmer under dess gång, men är kvar som hälftenägare.

8. WALLENSTAM

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 11 000

Wallenstam startades av byggmästaren Lennart Wallenstam 1944 i Göteborg, och där har de fortsatt sin bas. Sonen Hans Wallenstam tog över som vd 1991 och familjen Wallenstam äger i dag 25 procent av kapitalet och 62 procent av rösterna i bolaget.

Bolaget är koncentrerat till Stockholm och Göteborg med både bostäder och kommersiella fastigheter.

Alla som rört sig i Göteborg har nog någon gång noterat Wallenstams existens, genom det vita mäktiga Wallenstamhuset som ligger där stadens paradgata Avenyn börjar. Här finns huvudkontoret, men Wallenstam äger också flera fastigheter längs gatan.

9. SBB SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 10 300

Ilija Batljan har 40 procent av rösterna i bolaget, näst största ägare är Arvid Svensson Invest med 11 procent och Dragfast AB (bröderna Dragicevic) med 10 procent.

Ilija Batljan har kallats fastighetsbranschens Zlatan. Han föddes i Montenegro, men flyttade till Mostar i Bosnien för att studera på universitetet. Våren 1992 kom Balkankriget till Bosnien. Han och hans gravida hustru tog sin tillflykt till svärföräldrarnas hus där de bodde i källaren, och så småningom flydde de till Sverige.

Han var 2005 till 2020 kommunstyrelsens ordförande (S) i Nynäshamn, och blev oppositionslandstingsråd 2020. Dessförinnan hade han varit opolitisk departementssekreterare och senare politiskt sakkunnig i Regeringskansliet.

De som gräver fram gamla utredningar, som SOU 1997:118 eller Storstadskommittén, kan där hitta att han svarat för analysen av segregationen i miljonprogramsområdena.

SBB bildades i mars 2016. Det väckte knappast någon nationell uppmärksamhet när Samhällsbyggnadsbolaget gjorde sitt första köp i april samma år: ett äldreboende i Örkellunga.

Men de följande stegen togs i rasande fart. Och så har det fortsatt.

”Det vi investerar i är världens tryggaste tillgångar. De nordiska välfärdsstaterna är de tryggaste motparterna du kan ha”, sa han i slutet av samma år. Då hade de närmat sig 14 miljarder i fastighetsvärde på bostäder och samhällsfastigheter.

”Som kommunalråd såg jag att en kommun har många viktiga uppgifter. Men det finns inte mycket utrymme för att vara specialist på fastigheter. Då kan vi, SBB, vara ett komplement”, fortsatte han.

Och från första steget i Örkelljunga sträcker sig ambitionerna nu utanför Norden.

”Vår ambition [är] att på sikt bli Europas största fastighetsbolag inom social infrastruktur. Därför höjer vi målbilden kraftigt till att nå 300 miljarder i bestånd till år 2026. Vi ser stor potential att skala upp vår plattform även utanför Norden”, sa Ilija Batljan på SBB:s kapitalmarknadsdag tidigare i år.

Social infrastruktur? Ja, SBB investerar förutom bostäder i samhällsfastigheter – alltså skolor, äldreboenden, vårdcentraler eller, som i fallet med Borlänge, kommunhus. Borlänge kommun hyr till exempel sitt kommunkontor av SBB.

Samhällsfastigheter är det tunga benet i deras ägande och står för 74 procent av fastighetsvärdet under 2020, bostäder för 20 procent.

Ilija Batljan och SBB har också blivit något av mästare på korsäggande. Ett av de senaste inslagen är när de köpte 70 procent av Riksbyggens dotterbolag Unobo, där Riksbyggen stannar kvar med ett 30 procents ägande. De placerade vid årsskiftet sitt ägande i hyresboende som består av 5 368 lägenheter i Unobo.

SBB har gjort storköp av Hemfosa, Offentliga Hus och Sveafastigheter och köpte norska kooperativa jätten Obos post på 20 procent tidigare i år i bostadsutvecklaren JM.

Batljan och SBB är ofta rätt spektakulära. Att han fick sparken som vice vd på Rikshem brukar han framhålla som en tillgång: ”Jag pratade på en Rotarylunch kort därefter och sa att jag rekommenderar alla att få sparken någon gång. Man är så bekväm annars. Det behövs en spark i baken ibland.”

En ännu hårdare spark kom 2020 då Batljan satt anhållen misstänkt för insiderbrott, men han åtalades aldrig.

10. SKB

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 8 200

Stockholms kooperativa hyresrättsförening startades redan 1916 och har i dag 8 200 lägenheter i Stockholm och fem andra Stockholmskommuner: Botkyrka, Solna, Sundbyberg, Tyresö och Täby, samt i Uppsala.

SKB är en ekonomisk förening där man som medlem betalar en medlemsavgift och en medlemsinsats. Det senare är ett sparande som sedan används

som insats när medlemmen får en lägenhet. Bostäderna kan inte säljas, men när någon flyttar får de tillbaka sin insats.

SKB leds av ett fullmäktige med representanter för boende och köande medlemmar. Fullmäktige utser en styrelse som svarar för verksamheten.

SKB var som kooperativ hyresrätt länge ett undantag, det fanns under lång tid ingen egentlig legal form för den. Men det rättades till med en ny lag 2002.

SKB var länge unika, men numera finns det en gryende verksamhet med bokooperativ, som Bokoop som räknar med att bygga 3 000–4 000 lägenheter inom fem år.

11. AMASTEN

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 7 749

Största ägare är ICA-handlarnas Förbund Finans med 42 procent. Amasten var tidigare ett "landsortsbolag", med tyngdpunkten på några landsortsstäder, men har genom ett samgående växt i omfattning.

När kommunala Gavlegårdarna i Gävle 2015 sålde 737 lägenheter i bland annat stadsdelen Sättra för att få pengar att bygga nytt var anonyma IHF Bostad köpare. En liknande affär hade då redan gjorts med Nynäshamns-bostäder (där f.ö. Ilijas fru Sanja Batljan var och är vd).

Där kom pengarna från ICA-handlarnas Förbund Finans, som ser till att ICA-handlarnas pensionskapital förräntas. Numera har IHF gått samman med Amasten. På fem år har Amasten gått från 2 500 lägenheter till 6 300, genom samgåendet, nya köp och nyproduktion.

12. LUNDBERGS

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 7 700

Byggingenjören Lars Erik Lundberg grundade företaget 1944. I dag har sonen Fredrik Lundberg tagit över och leder investeringsbolaget Lundbergs. Hans döttrar har i dag centrala roller i företagsgruppen. Från basen i Norrköping har de utvecklats till att ha hyresrätter på ett tiotal orter.

Fredrik Lundberg har tidigare varit storägare i byggbolaget NCC, men sålt där, och har numera via Industrivärden ett ägande i Skanska.

13. EINAR MATTSSON

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 6 000

Grundat i liten skala 1935 då snickaren Einar Mattsson skulle bygga en villa i Södra Ängby. Växte på 40-talet till att bygga flerfamiljshus. Efter två

generationsskiftet fortsatt ett familjeföretag som håller sig till Stockholm. Till skillnad från många andra ingen hungrig aktör som köper och säljer, utan har en mer stabil utveckling som byggar och förvaltar av bostäder.

14. IKANO BOSTAD

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 5 993

Ikeakoncernen har i decennier funnits i bostäderna på insidan. På 90-talet började de också intressera sig för utsidan och byggandet när de tillsammans med Skanska utvecklade byggkonceptet BoKlok. Därifrån var inte steget långt till att själva bygga och äga bostäder vilket de började med 2005 genom Ikano Bostad. De bygger både hyres- och bostadsrätter.

15. UNOBO

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 5 400

Unobo har sedan 2020 haft rollen som Riksbyggens hyresbolag. Sedan sommaren 2021 ägs det till 30 procent av Riksbyggen, som ägs av LO-facken och Riksbyggens bostadsrättsföreningar, och till 70 procent av SBB. Lägenheterna finns i Linköping, Jönköping, Trelleborg, Helsingborg, Höganäs, Östersund, Skellefteå och Umeå.

16. KLARABO

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 5 300

Har funnits sedan 2017. Största ägare är Mats Johansson (grundare av digitala kommunikationsföretaget Zeta Display), Pensionskassan SHB Försäkringsförening och "fastighetskungen" Rutger Arnholt. I styrelsen sitter bland andra Sophia Mattsson-Linnala som varit vd för kommunala Huga och Rikshem, och varit statlig utredare av lägesfaktorn i hyressättningen.

17. FOLKSAM FASTIGHETER

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 5 000

Folksam äger genom sitt fastighetsbolag både bostäder och kommersiella lokaler, främst i Stockholm, Malmö och Helsingborg. Folksam ägs av ett antal folkrörelser, som LO, TCO, fackförbund och Kooperativa förbundet.

18. SKANDIA FASTIGHETER

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 4 713

En del av försäkringskoncernen Skandia.

19. BoTRYGG

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 4 500

Ägs av familjen Cocozza som grundade företaget 1981 i Linköping. Företaget har växt på fler platser som Stockholm, Göteborg, Uppsala, Norrköping och Örebro. Sonen Adam Cocozza är nu vd efter fadern Michael. De kallar sig själva för privat allmännytta och har onekligen en annan social och prismässig bild än många av de andra bolagen.

20. WALLFAST

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 4 000

Ägare är Soya group som växt fram ur Walleniusrederierna. Bostäder i centrala Stockholm och Hässelby.

21. CA FASTIGHETER

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 4 000

Ägare är familjen Claesson via Claesson & Anderzén AB och Luxemburg-registrerade Wellsford SA. CA Fastigheter finns i Sverige och Tyskland men även i Estland och Ryssland.

22. OLOV LINDGREN

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 3 400

Ägare är familjen Lindgren. Startades 1938 av Olov Lindgren när ett hyreshus i Hammarbyhöjden byggdes. Började redan på 80-talet köpa fastigheter i Stockholm med renoveringsbehov. Lite "old school" och har med mindre undantag (Tensta och Rinkeby) hållit sig i Stockholms innerstad.

23. BYGGVESTA

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 3 000

Ägare är Bansvik Holding, som ingår i Stellar Holdings-koncernen med säte i Seattle, och ägs av svensk-amerikanska familjen Jonsson. Startades på 50-talet i Linköping. Hade tidigare en inriktning på i huvudsak kommersiella fastigheter men svängde om 2005 då Bansvik kom in som ägare och man bytte inriktning till bostäder. Bygger genom Hållbo bostäder ihop med Bonnier Bostad, som i ett projekt på 600 lägenheter på Barkarbyfältet.

24. WÅHLIN

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 3 000

Startades inriktat på småhus 1970. Familjeägt.

25. K2A

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 2 981

Ägare: Johan Knaust med bolag 29 procent (partner Sveafastigheter), Länsförsäkringar 11,7 procent, Johan Thorell med bolag 8,6 procent, Johan Ljungberg med bolag 8,6 procent (styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB och Tagehus Holding AB och ledamot i styrelsen för John Mattson).

Startades 2013 inriktat på hyresbostäder och samhällsfastigheter, företrädesvis i trä.

26. JOHN MATTSON

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 2 800

Grundaren John Mattson startade bolaget 1945, efter att hans bror Einar Mattsson startat eget. Hade tidigt en omfattande byggverksamhet, men denna – dagens JM – såldes 1965 till Industrivärden. Största ägare är AB Borudan Ett 36,5 procent, Tagehus Holding AB 12,9 procent och Länsförsäkringar Fonder AB 8,3 procent. 90 procent av fastighetsbeståndet är hyresbostadsfastigheter. 81 procent av lägenheterna ligger på Lidingö och 19 procent i Sollentuna.

27. AKKA EGENDOM

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 2 600

Startades 2015 för att köpa och förvalta bostäder i små och medelstora kommuner. Köpte 2020 ett större bestånd av allmännyttan i Bjuv. Ägare: Möller & Partners, Alma Property Partners, Apoteket AB:s Pensionsstiftelse, Allmänna Arvsfonden och PRI Pensionsgaranti.

28. TRENUM

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 2 233

Ägs av Balder till 50 procent och Tredje AP-fonden till 50 procent.

29. BRINOVA

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 2 200

Backahill (Erik Paulsson) 26 procent, Balder 22 procent.

30. ERNST ROSÉN AB

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 2 200

Ägs av familjen Rosén. Koncentrerat till Göteborg med omnejd. Råkade i september 2021 ut för det uppmärksammade bombdådet mot bolagets fastighet på Övre Husargatan i Göteborg.

OCH EN SOM LÄMNAT SVERIGE ...

(-) AKELIUS

ANTAL LÄGENHETER SVERIGE: 0 (HAR JUST SÅLT ALLT I SVERIGE, MEN HADE 23 500 LÄGENHETER ÅR 2010)

Akelius är i dag ute från den svenska marknaden, men har på många sätt bildat skola för andra bolag och fått andra privata att följa i deras spår genom att köpa i allmännyttan.

Roger Akelius, från lantliga Stora Mellby, tre mil norr om Alingsås, visade tidigt talang för teknik, datorer och programmering, och gjorde tidigt också pengar på det.

1974 skrev han en bok om premieobligationer som blev starten till rena premiehysterin. Ännu större möjlighet såg han i skattesystemet.

”Det är frivilligt att betala skatt”, konstaterade han i Akelius skattebok.

Han sålde ett dataprogram som inte missade några avdrag och ordnade kurser i skatteplanering. Kurserna hölls på Mallorca och Cypern, och deltagarna gjorde självklart avdrag för resa och deltagande.

Den stora skattereformen 1990–91 minskade kryphålen och han sålde skatteprogrammet. Med påfyllning i kapitalet kunde han ge sig på nästa affärsidé, som då fick många att skaka på huvudet. Akelius Fastigheter köpte miljonprogramsområden av kommunala bostadsbolag.

De började 1994 med runt 6 000 lägenheter i Helsingborg, Trollhättan och Göteborg. 2002 köpte de 1 132 lägenheter i Skövde för 335 miljoner.

Att sälja kommunala bostäder hade dessförinnan betraktats som näst intill en praktisk och politisk omöjlighet.

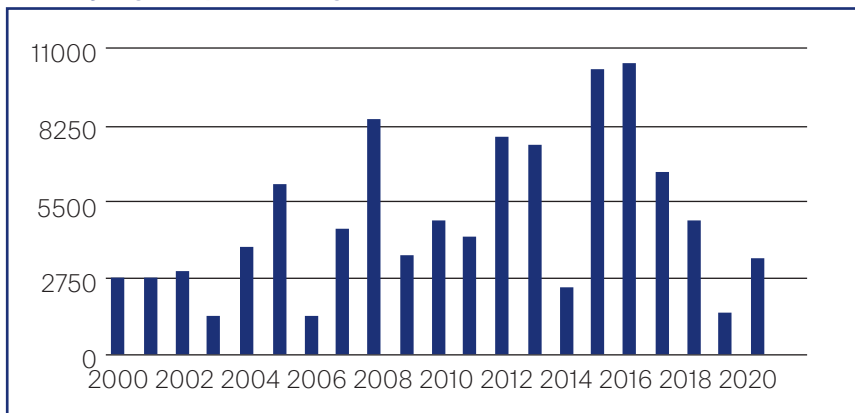
”Vi vill undvika alla risker och köper bara hus där folk säkert vill bo om tio år. Aldrig i storstädernas dyra centrumlägen. Det är tråkiga, men säkra placeringar för folk som sparar till sina pensioner”, sa Roger Akelius i *Göteborgs-Posten* i april 2013.

Men de kommande åren ändrades strategin radikalt. Akelius sålde i en rad städer. I dag har de sålt sitt innehav i Sverige och Europa och satsar i stället på USA och Kanada.

Roger Akelius var först ut och har bidragit till att fler gett sig in på hyres-

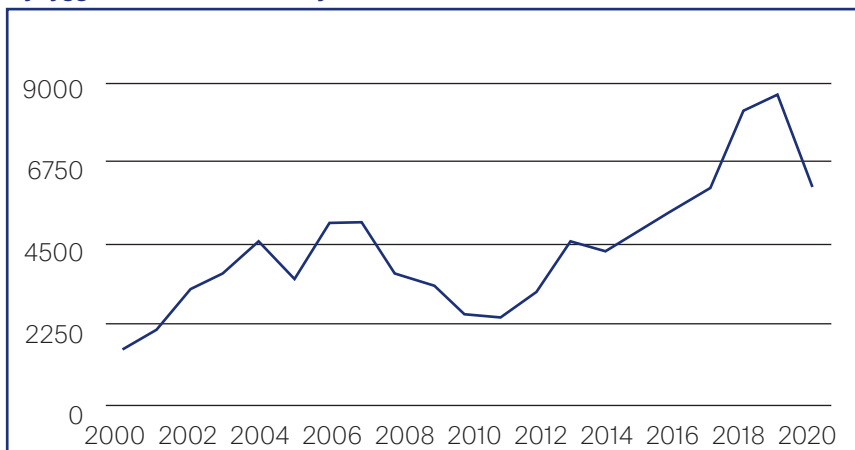
marknaden och till ett slags industrialisering av den privata hyresbranschen. Tidigare dominerade små företag och enskilda privatpersoner som ägare. Undantaget var några lite större byggmästare, som Einar Mattsson och Olov Lindgren som både byggt och förvaltat egna hyresbostäder.

Utförsäljningar till privata bolag



Utförsäljningar till privata företag från allmännyttan (ej omvandling till bostadsrätt). Källa: Boinstitutets sammanställning

Nybyggda bostäder i allmännyttan



Källa: SCB

6. Skandalaffärerna

Danska Centerplan gick i konkurs 2008. De hade då 3 400 lägenheter i Arboga, Åstorp, Finspång och Göteborg. De var också delägare i Alloktion, som hade över 3 000 lägenheter i Stockholm, men som räddade sig ur krisen genom att sälja vidare – ”innan de närmar sig slaktbänken” som en tidning skrev. Centerplan hade också affärer med isländska banken Glitnir.

Bara några i raden. 2013 tog Balder över ett område i Bergsjön i Göteborg och *Göteborgs-Posten* kunde samma år beskriva de bostadsäventyr hyresgästerna där upplevt dessförinnan:

”De drygt 800 lägenheterna på Atmosfär-, Kosmos- och Zenitgatan i Bergsjön byggdes av allmännyttan på 60-talet.

1998 sålde kommunala Poseidon fastigheterna till amerikanska GE Capital, som lovade långsiktigt ägande, men sålde vidare till Niam Fond 2, ett par år senare.

2006 köptes husen av danska Centerplan Nordic A/S.

2008 gick Centerplan i konkurs och skötseln togs över av det ombildade svenska företaget Bovista.

2012 köpte Glitnir Bank Luxembourg, dotterbolag till den konkursade isländska banken Glitnir, Bovista av Centerplans konkursbo.

I oktober 2013 köpte Balder företaget Bovista med totalt 4 300 lägenheter av Glitnir för 2 miljarder kronor.

De senaste åren har Centerplan/Bovista fått mycket kritik för dåligt underhåll och har hotats av vite om de inte åtgärdar fuktskador.”

Bostadsäventyr har även de som bor i de tidigare kommunala bostäderna i Krylbo i Avesta varit med om. Allmännyttiga bolaget Gamla Byn i Avesta gjorde på 90-talet stora underskott, år 1995 så mycket som 47 miljoner. Lösningen blev att riva en del av bostäderna, och sälja andra.

De 711 bostäderna i Krylbo fick nya ägare i Nedre Dalälven Fastighets AB. De gick i konkurs 2003 då småländska Koronagruppen (!)/Aftonstiernan tog över. Men redan 2006 såldes de vidare till Sixtus Holding. De hade bytt namn på ägarbolaget i Krylbo till Dalstjärnan Bostäder när de gick i konkurs 2010, då det kommunala bolaget fick tvångsförvalta bostäderna. 2013 såldes de till Rivella med dansk-finska ägare i Waterhouse, men hyresgästerna fick veta att deras nya hyresvärd var Nya Byn AB. 2016 blev de i stället till KrylBostäder.

Efter en ny kris, då VA-bolaget hotade stänga av vattnet efter uteblivna betalningar, diskuterades om kommunen återigen skulle ta över. Men 2018

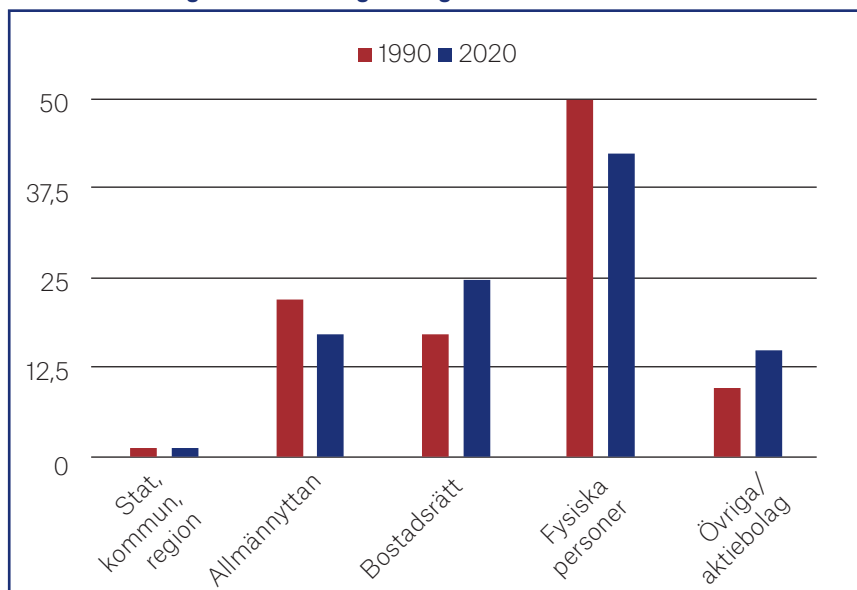
blev det i stället Landsort Care 4 som köpte de 711 lägenheterna i Krylbo, nu under namnet Krylbohus.

”Utförsäljningen av allmännyttan i Krylbo på 90-talet var ett ödesdigert misstag”, skrev *Avesta Tidnings* chefredaktör Gabriel Ehrling Perers på tidningens ledarsida 2018 och fortsatte:

”Att sälja ett stort och sammanhållet bestånd var även det ett misstag. Om ett hus chanserar behöver det inte innebära en negativ spiral för området. Men om ett helt bostadsområde gör det ...”

På Ponsbachs väg och andra adresser väster om järnvägen i Krylbo vet de precis vad som händer då.

Andel svenska lägenheter efter ägarkategori



Källa: SCB, Statistiska centralbyrån. I sammanställningen ingår samtliga bostäder, alltså även de i småhus, vilket är en förklaring till att ägandet i form av fysiska personer är så högt. Men villabyggnandet har länge varit lågt, samtidigt som antalet nya bostadsrätter varit högt under flera år.

7. Sammanfattning

Forskningsprojektet "Nytta med allmännyttan" initierades av SABO (numera Sveriges Allmännytta) 2013. Syftet var att tydliggöra allmännyttans roll framöver, med hänsyn till allbolagen och dess konsekvenser.

Där konstaterar forskningsledaren Tapio Salonen att "allmännyttans roll och förmåga avgörs inte utifrån snäva företagsekonomiska perspektiv utan av breda samhällspolitiska överväganden där betydelsen av att människor med olika bakgrund och olika levnadsvillkor möter varandra i vardagen även fortsättningsvis är en grundläggande utgångspunkt för en social bostadspolitik".

Allmännyttans viktigaste funktion är att den är ett unikt verktyg för kommunen, eftersom den ägs och styrs av demokratiskt valda politiker. Det finns en långsiktighet i att det är politiken som tar fram och beslutar om ägardirektiv, och därmed hur företagen långsiktigt ska verka. Till skillnad från de privata aktörer som etablerar sig med ett annat fokus.

Det är också denna långsiktighet som sägs vara framgången i Gårdsten, ett av få områden som strukits från polisens lista över utsatta områden. Genom att ha en stabil långsiktig kommunal ägare har Gårdstensbostäder kunnat arbeta systematiskt tillsammans med boende och andra aktörer för att förändra området. Långsiktighet och systematik var i Gårdsten avgörande för att vända utvecklingen. Den kunde bara garanteras av att kommunen ägde bostäderna.

Allmännyttan har ett särskilt samhällsansvar, de ska ta en aktiv roll i utvecklingen av en kommun. Men det är upp till ägarna och deras ägarstyrning att bestämma vad det innebär i praktiken. Genom att sälja allmännyttan avhänder sig en kommun också den möjlighet som allmännyttan innebär för att utveckla en stad på ett socialt hållbart sätt.

De tidiga utförsäljningarna av kommunala bolag och bostäder skedde ofta av ideologiska skäl. På annat sätt kan man inte uppfatta att M-ledda Nacka, Danderyd, Vaxholm och Täby sålde ut sina kommunala bostadsbolag. De inföll under samma tid som privata företag fick möjligheter att ge sig in i verksamheter som förskola, skola, vård och omsorg. Politiskt ett led i nyliberalismens framgångar.

På samma sätt var ombildningarna till bostadsrätt oftast motiverade av ideologiska utgångspunkter. Under borgerligt styre i Stockholms stad blev nära 32 000 bostäder i de allmännyttiga bolagen omvandlade till bostadsrätt. Men faktiskt togs de första besluten om ombildning under S-styre 1990

– eller samstyre som det var då; fram till 1994 var de ansvariga borgarråden fördelade mellan båda politiska blocken.

I andra fall kan man kanske beskriva utförsäljningarna som ”låt oss testa något nytt”. I många mindre kommuner stod man på 90-talet i kö hos bostads- eller kommunakuten efter att ha överskattat efterfrågan på nya boenden. Många kommuner hamnade i akut kris efter att ha ”förbyggt” sig.

Andra såg ett kommande skuldberg framför sig när miljonprogrammet skulle renoveras och såg möjligheten (möjligen väl naivt) att hitta en finansiering (som när Göteborg sålde stora bostadsområden till GE Capital). Åter andra tyckte att allmännyttan hade fått en dominerande ställning i kommunen (som när Skövde sålde till Akelius).

Med allbolagen från 2011 sker ett trendbrott. Nu är det lika ofta S-styrda som M-styrda eller borgerligt styrda kommuner som säljer. Pressen ökar på att hitta egen finansiering i de kommunala bolagen.

”Affärsmässigheten” ersatte självkostnadsprincipen, som var en av hörnstenarna i efterkrigstidens sociala bostadspolitik. Borta var också allmännyttans roll som hyresnormerande och statens roll som garant för lånefinansiering med låga räntor.

Men bostadsforskaren Martin Grander menar att ett skifte i kommunernas ägande av bostäder kom ännu tidigare än 2011:

”År 1998 kom ett tillägg i kommunallagen som gjorde kommunerna mer marknadsorienterade. Med denna ändring gick kommunerna från en självkostnadsbaserad princip till krav på ’budget i balans’, vilket innebar att kommunen skulle sträva efter överskott. Eventuella underskott måste täckas av överskott de följande åren. Men om ett överskott skulle inträffa under ett år kan det inte användas för att kompensera framtida underskott. Med andra ord kan kommunen inte spara i goda tider för att spendera i dåliga tider. Denna förändring skulle visa sig ha konsekvenser för de kommunala bostadsföretagens möjligheter att renovera sina fastigheter”, skriver han i *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskäl?*

Den socialdemokratiska expertgrupp som låg bakom ”En ny social bostadspolitik” konstaterar också att det fanns ett förspel till allbolagen som hade betydelse:

”Allmännyttans roll och förutsättningar har också ifrågasatts av fastighetsägarintressen. Fastighetsägarna anmälde det svenska systemet till EU-kommissionen med motivet att det innebar att allmännyttan fick konkurrensbegränsande statsstöd.”

Med EU-inträdet 1995 följde att Sverige måste ta hänsyn till EU:s lagstift-

ning, vilket bidrog till att förändra allmännyttans roll. Med EU:s konkurrenslagstiftning riskerade det att inte längre vara möjligt att ge de kommunala bolagen särskilda fördelar, det skulle ses som otillåtet statstöd som Fastighetsägarna hävdade.

Det gick att subventionera boendet, enligt EU, men då måste de kommunala bolagen omdefinieras från en generell allmännytta, öppen för alla, till att bygga och förmedla bostäder som efter särskild prövning gick till en särskilt definierad grupp, så kallad social housing.

”Även om det finns ett kvarstående tolkningsutrymme när det gäller innebörden av allbolagen (2011) råder det ingen tvekan om att EU:s statsstödsregler minskat manöverutrymmet för den nationella politiken. Den traditionella svenska linjen har varit att bygga upp en ’universell’ allmännytta för alla. Inom EU-systemet är den gängse ordningen att en social bostadspolitik legalt sett bedrivs utifrån en undantagslagstiftning för särskilda grupper, så kallad social housing, det vill säga bostäder som upplåts med subventionerad hyra och som fördelas efter behovsprövning”, konstaterar S-expertgruppen.

Den svenska regeringen gjorde efter Fastighetsägarnas anmälan stora ansträngningar att förklara vad den svenska allmännyttan stod för:

”Allmännyttan är en socialt motiverad företagsform som har tillkommit som en direkt kontrast till – eller kanske snarare som en utveckling ur – vad som ofta, med engelsk terminologi, går under beteckningen ’social housing’. I grund och botten har båda företagsformerna samma uppgift, att främja boendesituationen för ekonomiskt svaga och utsatta grupper”, skriver regeringen i ett brev till EU-kommissionen 2005.

Men, framhåller de, allmännyttan i Sverige har dubbla syften: ”Detta dubbla syfte är dels att tillhandahålla bostäder av god kvalitet till rimliga kostnader för ekonomiskt svaga och utsatta grupper, dels att fungera socialt integrerande.”

För det var ju så det var tänkt. Allmännyttan skulle vara allmän nytta och rikta sig till alla medborgare, oavsett inkomst, familjestorlek eller social ställning. Det skulle ge en social blandning med individer med olika bakgrund, i stället för att ekonomiskt svaga och socialt utsatta grupper koncentreras till vissa områden.

Borta var också mycket av den kommunala markpolitiken, där kommunerna tidigt köpt på sig mark för långsiktiga och kommande behov. I stället blev den kommunalt ägda marken mer av en kassako.

S-expertgruppen 2018 konstaterar också att affärsmässigheten som

förstärktes genom allbolagen 2011 redan hade fått genomslag genom de omfattande förändringarna i bostadspolitiken på 90-talet:

”När staten inte längre tog det övergripande ansvaret för finansieringen blev bolagen tvungna att själva bygga upp tillräcklig ekonomisk styrka för att klara av de ökade ekonomiska riskerna. De kommunala bolagen lade ökad tonvikt vid ekonomisk effektivitet, hyresgäster blev kunder och flertalet kommunala bolag ombildades från stiftelser till aktiebolag, något som gav kommunerna större inflytande över företagens avkastning och kapital”, skriver de.

De kommuner som sålt ut stora bostadsbestånd har ofta förknippat affärerna med klausuler om att köparsidans privata ägare ska vara långsiktiga och med olika krav på social hänsyn. Som vi konstaterat har det ofta stupat ganska tidigt på båda punkterna.

Men det har gjorts försök att begränsa utförsäljningar. 1975 antog riksdagen en lag om tillståndsprövning av förvärv av vissa bostadsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö ”för att stoppa olämpliga personer från att förvärva bostadsfastigheter” för att mota ut så kallade skandalvärdar. 2003 föreslog en utredning, efter att ett antal kommuner sålt sina kommunala bostadsbolag, att kommuner och kommunala bostadsföretag skulle få möjlighet att förvärva fastigheter, aktier och andelar i allmännyttiga bostadsföretag i andra kommuner.

Fast de gamla slumvärdarna har i stället ersatts av större aktörer, konstaterar bostadsforskaren Martin Grander:

”Bostadsbristen i städerna har lockat ekonomiska aktörer med begränsad erfarenhet av bostäder att investera i lägenheter med låg hyra. Dessa mindre slumvärdar blir emellertid alltmer sällsynta i städernas bostadsområden. På senare år har vi i stället sett ett kraftigt ökat intresse från internationella kapitalinvesterar att investera i bostadsbestånd i så kallade utsatta områden. Ofta är det fastigheter som byggdes under miljonprogrammet, ägs eller har ägts av kommunala bostadsföretag och nu är i behov av renovering.”

Men varför ser vi då detta intresse från pensionskapital och utländska investerare att köpa svenska bostäder? undrar han.

Svaret får han i en intervju med en vd i ett mindre privat bostadsföretag som säger att det i dag ses som en mycket bättre investering att köpa fastigheter i miljonprogramsområden än att investera i traditionella tillgångar.

Men samma person tycker att intresset från större aktörer är problematiskt för hans mindre företag. De stora finansiella investerarna, som han menar inte har något direkt intresse av att faktiskt bygga och förvalta

bostäder, bjuder med lätthet över mindre företag vid fastighetsförsäljningar. Och han varnar för en utarmning av lokala aktörer med ett genuint intresse för bostadsfrågan.

”Många av de stora investerarna har färdiga affärsmodeller för de aktuella fastigheterna. Vad som är centralt i denna modell är en finansdriven logik som bygger på att köpa till ett förhållandevis lågt pris, renovera hyresfastigheterna till nästintill nyskick och sälja fastigheterna”, skriver Martin Grander.

Det vi ser är alltså en trend med koncentration till färre och större privata aktörer. Utvecklingen tycks gå mot en allt större koncentration i den ”icke-allmännyttiga” hyresrätten, några storaffärer visar på det.

Men hur blir man allmännytta om man inte är det från start?

”Lagstiftningen visar tydligt hur allmännyttan i dag, mer än någonsin tidigare, är en hybrid. Företagen står inför dubbla krav – affärsmässighet och avkastning å ena sidan och generell karaktär och samhällsansvar å andra sidan. Denna hybriditet mellan affärsnytta och samhällsnytta menar jag också har lett till att den samtida allmännyttan karakteriseras av en viss tvetydighet”, skriver Martin Grander.

Ibland kan det bli tvetydighet också i den egna definitionen av vad som är ett allmännyttigt företag.

När samlings- och intresseorganisationen SABO (numera Sveriges Allmännytta) bildades 1950 ville även kooperativa HSB och Riksbyggen bli medlemmar. Men när organisationen bildades blev det inte så. 2019 blev däremot Heimstaden, SBB, Tornet, Victoria Park (Vonovia) och Hembla (Vonovia) medlemmar.

De tre största bolagen utanför kommunal ägo, Heimstaden, Vonovia och Rikshem, är i dag alla större än något av de kommunala bolagen (om inte Göteborgs olika kommunala bolag under Framtiden-koncernen räknas ihop, eller de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm räknas samman).

Statliga investeringsbidrag i all ära, men några större bostadspolitiska initiativ har knappast kommit sedan stora delar av den statliga bostadspolitiken utvecklades på 90-talet.

Samma sak med skattepolitiken, där hyresrätten alltid hamnar i stryk-klass. Redan för över ett decennium sedan pratade partierna om behovet av en stor skattereform. Inför valet 2018 hette det att arbetet skulle gå i gång under nästa mandatperiod. Nu är den snart över och inget har hänt.

Samma sak med den sociala bostadspolitiken. Den socialdemokratiska expertgruppen gjorde ett ambitiöst arbete med en gedigen rapport som

kom i juni 2018. Sedan kom valet och ovisshetens tid efter valresultatet och ett januariavtal där "en reformerad hyresmodell" blev huvudnumret med känt utfall i form av regeringskris sommaren 2021. Men frånsatt det inga bestående bidrag på det bostadspolitiska området.

Det är lite med skatte- och bostadspolitiken som i Monopolspelet där man drar ett kort och får beskedet: Gå åter till ruta Gå. Under tiden får andra spelare fortsätta.

Storaffärer med allmännyttan

År	Säljarbolag	Kommun	Antal lägenheter	Köpare
1996	Nackahem	Nacka	5 100	Stena, Skandia, Storheden och Sifab
1996	Markarydsbostäder	Markaryd	750	Ulrich Schröder/ Gerhard Heid- man (nu Victoria Park)
1996	Åstorpsbostäder	Åstorp	1 100	Fermenta
1997	Danderydsbostäder	Danderyd	1 300	Skanska
1997	Gamla byn	Avesta	711	Krylbobostäder (danskägt)
1997	Mimer	Västerås	170	Burman & Thunell Fastig- hets AB
1998	Poseidon	Göteborg	3 800	GE Capital
1999	Vaxholmsbostäder	Vaxholm	1 200	Tornet (Stena, Heimstaden)
2000	Täbyhus	Täby	2 800	Diligentia (säljs till Akelius 2008)
2001	Enköping hyres- bostäder	Enköping	633	HSB, ENA Fastighet, och Treudden fastigheter
2001	Huge	Huddinge	2 617	Mandamus (Ake- lius), Wallenstam, Markaryds- bostäder (österrikiska Beta Holding)
2002	Skövdebostäder	Skövde	1 132	Akelius
2005	Stora Tunabyggen	Borlänge	436	Landsort Care
2007	Årehus	Åre	400	Akelius
2007	Mimer	Västerås	477	Akelius
2008	Åtvidabergs Bostads	Åtvidaberg	570	Klints fastigheter
2008	Lomma Fastighets	Lomma	285	Stena fastigheter

2008	Familjebostäder	Stockholm	1 300	Ikano
2008	Svenska Bostäder	Stockholm	1 200	Einar Mattsson
2008	Svenska Bostäder	Stockholm	2 116	Wallfast
2008	Svenska Bostäder	Stockholm	657	Stena fastigheter
2010	Sollentunahem	Sollentuna	454	Wallenstam (senare D Carnegie)
2011	Sigtunahem	Sigtuna	1 100	Dombron (nu Rikshem)
2011	Uppsalahem	Uppsala	990	Dombron (nu Rikshem)
2011	Mimer	Västerås	365	Dombron (nu Rikshem)
2012	Stockholmshem	Stockholm	328	Wallfast
2012	Staffanstorps hus	Staffans- torp	800	KPA Pension
2012	Svenska Bostäder	Stockholm	1 200	Ikano
2012	Nyköpingshem	Nyköping	746	Rikshem
2012	Svenska Bostäder	Stockholm	1 382	Willhem
2013	Botkyrkabyggen	Botkyrka	1 300	Mitt Alby (nu Hembla/Vono- via)
2013	Kopparstaden	Falun	434	HSB, ENA Fastighet, och Treudden fastig- heter
2013	Hyresbostäder	Norr- köping	1 045	Rikshem och Vissland
2013	Uppsalahem	Uppsala	990	Rikshem
2013	Helsingborgshem	Helsing- borg	750	Rikshem
2014	Ronnebyhus	Ronneby	250	olika lokala ägare
2014	Helsingehem	Bollnäs	600	Gimmel fastig- heter
2014	Nynäshamns- bostäder	Nynäs- hamn	521	IHF Bostad (nu Amasten)

2014	Eksjöbostäder	Eksjö	178	lokal fastighets- ägare
2015	Gavlegårdarna	Gävle	737	IHF Bostad (nu Amasten)
2015	Faxeholmen	Söder- hamn	201	Gimmel fastigheter
2015	Skebo	Skellefteå	1 141	Nordhalla (nu Heimstaden)
2015	Värmdöbostäder	Värmdö	49 %	Rikshem delägare
2015	Bo i Väsby	Uppl-Väs- by	670	Rikshem
2015	AB Bostäder	Borås	900	Victoria Park/ Vonovia
2015	Byggebo	Oskars- hamn	242	Kuststaden
2016	Landskronahem	Lands- krona	1 225	Stena Fastig- heter
2016	Växjöbostäder	Växjö- bostäder	900	Victoria Park/ Vonovia
2016	Växjöbostäder	Växjö	1 000	Nordhalla/ Heimstaden
2016	Östersundshem	Östersund	1 700	Rikshem
2016	Lulebo	Luleå	1 278	Nordhalla/ Heimstaden
2016	Stora Tunabyggen	Borlänge	317	SBB
2016	Skebo	Skellefteå	544	Riksbyggen
2017	Skebo	Skellefteå	188	Nordhalla/ Heimstaden
2016	Karlskronahem	Karlskrona	265	SBB
2016	Öbo	Örebro	300	Svenska studenthus AB
2017	Eksjöbostäder	Eksjö	117	CoBy fastighets
2016	Gislavedshus	Gislaved	332	Akka Egendom
2016	Helsingborgshem	Helsing- borg	665	Riksbyggen
2016	Ronnebyhus	Ronneby	642	WF i Ronneby AB

2016	MKB	Malmö	1 660	Rosengård Fastigheter
2017	Kopparstaden	Falun	454	SBB
2017	Älmhultsbostäder	Älmhult	260	K-fastigheter
2017	Stift AF Bostäder	Lund	313	Heimstaden
2017	Stångåstaden	Linköping	1 088	Heimstaden
2017	Mimer	Västerås	749	D Carnegie (Hembla/ Vonovia)
2017	Hallbo	Hallsberg	306	Akka Egendom
2017	Bostaden	Umeå	1 600	Heimstaden
2017	Gotlandshem	Gotland	923	Kuststaden
2017	Gavlegårdarna	Gävle	803	Heimstaden
2018	Kopparstaden	Falun	158	SBB
2018	Höganäshem	Höganäs	122	SBB
2018	Lindesbergsbostäder	Lindes- berg	279	Akka egendom
2019	KKB	Kävlinge	400	SBB
2019	Sandvikenhus	Sandviken	385	Heimstaden
2019	Telge	Södertälje	786	Månbro Fastigheter
2019	Kfast	Eskilstuna	577	Heimstaden
2019	Sollentunahem	Sollentuna	541	John Mattsson
2020	Svedalahem	Svedala	200	Trianon
2020	Trelleborgshem	Trelleborg	800	KlaraBo
2020	Skurupshem	Skurup	293	Trianon
2020	Ludvikahem	Ludvika	147	Holmsund Invest
2020	Skebo	Skellefteå	800	SBB
2020	Bjuvsbostäder	Bjuv	329	Akka egendom
2021	Stångåstaden	Linköping	1 118	Heimstaden
2021	Sollentunahem	Sollentuna	456	John Mattsson
2021	HFAB	Halmstad	175	oklart ännu

