

**HÖGSKOLAN
I GÄVLE**
Institutionen för ekonomi

*Titel: Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt
– allmännyttans motiv*

*Författare: Linda Forsberg
Maria Götesdotter*

Kurspoäng: 15 högskolepoäng

Kursnivå: Kandidatkurs (C-nivå)

Examensarbete
i ämnet företagsekonomi

Förord

Debatten om allmännyttan och utbildningar är i hetluften just nu. Det var det som gjorde oss intresserade av att undersöka detta ämne närmare. Examensarbetet skrivs inom företagsekonomi med fördjupningsprofilering mot fastighetsekonomi och fastighetsförmedling på Högskolan i Gävle.

Vi har fått möjligheten att göra vårt examensarbete i samarbete med Lantmäteriet och vill tacka dem för visat intresse och bidrag till studien. Vi vill tacka vår handledare Tommy Gerdemark för värdefulla kommentarer och kloka idéer under examensarbetets gång. Ett tack till alla de respondenter som tagit sig tid till intervjuer och bidragit till viktig och intressant information som gjort vår undersökning möjlig.

Högskolan i Gävle, juni 2008

Linda Forsberg & Maria Götesdotter

ABSTRACT

Titel: Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt – allmännyttans motiv

Nivå: C-uppsats i ämnet företagsekonomi

Författare: Linda Forsberg och Maria Götesdotter

Handledare: Tommy Gerdemark

Datum: 2008-06

Syfte: Bakgrunden till vår undersökning är att ombildningstakten har ökat och vårt syfte med examensarbetet är att få en förståelse för utvecklingen bakom ombildningar som sker från allmännyttiga bostadsföretag i Sverige. Vi vill undersöka vilka motiv som ligger bakom ombildningarna, värdering vid ombildning och allmännyttans framtid.

Metod: Vi har använt oss av en kvalitativ forskningsmetod med intervjuer som primärdata och litteraturstudier som sekundärdata. Vårt insamlade material sammanställdes och analyserades sedan.

Resultat & slutsats: Ombildningar i allmännyttan kommer oftast genom att kommunen ger direktiv om det. Motiven är ideologiska, ekonomiska och bostadspolitiska. Ombildning är ett bra medel för att förbättra områden och frigöra kapital om det finns en bra plan och strategi. På många ställen i Sverige kan ombildning förbättra bostadsmarknaden men i Stockholm ser vi en tendens till obalans på marknaden.

Förslag till fortsatt forskning: Uppföljning av allmännyttan, införande av marknadshyror, mer tillsyn i utbildningsprocessen, kommuners perspektiv, värderingsmetoder, jämförelser med privata företag och mot andra länder är områden som vi ser möjligheter till vidare undersökning.

Uppsatsens bidrag: Vi vill ge kommuner förslag om att jobba på ett bättre sätt med klara planer och mål innan beslut om stora försäljningar fattas för att få en varierad bostadsmarknad. Vi anser att allmännyttiga bostadsföretag kan stå för byggnation av både hyresrätter och bostadsrätter för att på sikt få en lönsamhet i nyproduktion och en blandad upplåtelseform.

Nyckelord: allmännytta, utbildning, fastighetsvärdering, bostadsrätt, hyresrätt

ABSTRACT

Title: Transformation from right of tenancy to tenant-ownership - municipal housing corporation's motive

Level: Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration

Author: Linda Forsberg and Maria Götesdotter

Supervisor: Tommy Gerdemark

Date: 2008-06

Aim: The background for our investigation is the increasing growth rate for transformations and our aim with the essay is to reach an understanding for the development behind the transformations that takes place from municipal housing corporations. We want to investigate what motives that lies behind transformation decisions, valuation in transformation and the municipal housing corporation's future.

Method: We have used a qualitative research method with interviews as our primary data and literature studies as our secondary data. Our gathered information were compiled and later analyzed.

Result & Conclusions: Transformations in municipal housing corporations often come through directives from the municipality. The motives are ideological, financial or from housing policy. Transformation is a good way to improve housing areas and free capital if there is a good strategy and plan. Transformation can improve the housing market in many areas in Sweden but we can see a tendency of unbalance in Stockholm.

Suggestions for future research: A follow up on Municipal housing corporation's future, an introduction of market rent, more supervision in the transformation process, municipally perspective, valuation methods, comparison with private companies and against other countries are possible areas for further investigation.

Contribution of the thesis: We want to give municipality suggestions to work in a better way with clear plans and strategy for miscellaneous housing markets before they come to a decision on big sales. We think that municipal housing corporations can build both right of tenancy and tenant-ownership for a long term new profitable production and a mixed form of ownership.

Key words: municipal housing corporations, transformation, valuation, tenant-ownership, right of tenancy

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Frågeställning	2
1.3 Syfte.....	2
1.4 Avgränsning.....	2
1.5 Begrepp.....	3
2 Metod.....	5
2.1 Vetenskapligt synsätt.....	5
2.2 Kvalitativ metod	5
2.3 Datainsamling.....	6
2.4 Intervjuer	7
2.5 Urval	8
2.6 Trovärdighet	8
3 Allmännyttiga bostadsföretag	9
3.1 Allmänt	9
3.1.1 Lagen om allmännyttiga bostadsföretag	10
3.2 Historiskt perspektiv	10
3.3 Framtiden och ekonomiska förutsättningar	11
4 Ombildning	14
4.1 Hyresrätt	14
4.2 Bostadsrätt	14
4.3 Ombildningsprocessen.....	15
4.4 Ombildning i allmännyttan.....	16
4.4.1 Allmännyttans motiv till ombildning.....	17
5 Värdering	18
5.1 Värderingsmetoder	18
5.2 Värdering av allmännyttiga fastigheter	19
6 Empiri.....	21
6.1 Intervju med Vice VD Lars Lennmalm, AB Gavlegårdarna - Gävle.....	21
6.2 Intervju med projektledare Harriet Arnold, Örebro bostäder AB- Örebro.....	23
6.3 Intervju med utredare Åsa Grönkvist, AB Familjebostäder -Stockholm	25
6.4 Intervju med VD Fredrik Törnqvist, Bostads AB Mimer - Västerås	28
6.5 Intervju med utredare Jörgen Mark-Nielsen, SABO - Stockholm	31

6.6 Intervju med projektledare Svante Lamell, Hyresgästföreningen - Gävle	32
6.7 Intervju med VD Jan Sandberg, Delichon - Gävle	33
6.8 Intervju med VD Göran Olsson, SBC- Stockholm.....	34
6.9 Intervju med samordnare Elin Gauffin, Nätverket Nej till ombildning - Stockholm.....	35
7 Analys	37
7.1 Ombildning	37
7.1.1 Allmännyttiga bostadsföretag	37
7.1.2 Övriga företag	39
7.1.3 Sammanställning ombildning	40
7.2 Värdering	41
7.2.1 Allmännyttiga bostadsföretag	41
7.2.2 Övriga företag	43
7.2.3 Sammanställning - Värdering	44
7.3 Allmännyttans framtid.....	45
7.3.1 Allmännyttiga bostadsföretag	45
7.3.2 Övriga företag	46
7.3.3 Sammanställning – Allmännyttans framtid	46
8 Slutsatser	47
8.1 Fortsatt forskning.....	49
9 Källförteckning.....	50
Bilaga 1 Intervjufrågor	53
Figur 1: Totalt antal lägenheter i allmännyttan, siffror enligt SCB	11
Figur 2: Byggnadsprisindex med avdrag för bidrag samt KPI.....	11
Figur 3: Prisutveckling för totala kostnader – flerbostadshus 1980 – 2006, kr/m ²	12
Figur 4: Totala Intäkter, bostäder 1980-2006, kr/m ² bostadsyta	12
Figur 5: Värdeskillnader för fastigheter vid olika försäljningar.	20

1 Inledning

*I detta avsnitt får läsarna en inblick i uppsatsens innehåll. Vi ger läsarna en bakgrunds-
diskussion rörande ämnesområdet samt hur det ser ut i dagens läge. Vidare följer
frågeställningar, vårt syfte, avgränsning av arbetet och avslutningsvis ges
begreppsförklaringar.*

1.1 Bakgrund

Ända sedan 1935 har begreppet allmännyttiga bostadsföretag förekommit.¹ Bolagen drivs av respektive kommun och de flesta av Sveriges kommuner har ett allmännyttigt bostadsföretag.² Företagen har tillkommit för att främja bostadsförsörjningen och upplåter hyresrätter som vänder sig till alla. Cirka 1,5 miljoner av landets invånare bor i allmännyttig hyresrätt.³ Sedan början av 1990- talet har det skett stora förändringar inom bostadssektorn. En förändring är ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter, vilket i hög grad är ett Stockholmfenomen.⁴

Sedan 1981 har det varit tillåtet att ombilda hyresfastigheter i det privatägda beståndet. För det allmännyttiga beståndet så beslutade regeringen 1998 att tillåta ombildningar och takten har därefter ökat markant. Ökningen begränsades dock under 2002 då regeringen införde tillståndsprövning av ombildningar för allmännyttans hyresfastigheter, även kallad stopplagen.⁵ Syftet med stopplagen var att kunna säga nej till ombildningar i områden där det fanns risk för brist av hyresrätter.⁶ Stopplagen upphävdes av den nya borgerliga regeringen under 2007 och det är nu tillåtet att ombilda allmännyttans hyresfastigheter.⁷ Möjligheten att sälja hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar i form av ombildning har därför bidragit till att driva upp priserna för sådana objekt och en ny högre prisnivå har etablerats.⁸

Det finns för närvarande fyra olika upplåtelseformer för bostäder i Sverige: hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Trenden är enligt Lind och Lundström att hyresrätter minskar. Vilket beror på den pågående ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt och att nyproduktioner ofta är bostadsrätter eller ägda villor.⁹ Enligt Boverket planeras under åren 2007 och 2008 sammanlagt 4 300 försäljningar av allmännyttiga lägenheter. Av dessa avses ungefär 50 procent att bli bostadsrätter. Det vanligaste tillvägagångssättet är att allmännyttans försäljningar sker för ombildning till bostadsrätt eller till annan fastighetsägare för fortsatt uthyrning.¹⁰

¹ Boverket, 2006, sid 13

² Ibid, sid 87

³ Bodström, 2002, sid 10

⁴ Ibid, sid 5

⁵ Hyresgästföreningens rapport XI, sid 5

⁶ <http://www.jagvillhabostad.nu/index.php?sid=1&pid=62&tid=128> 080226 10:13

⁷ http://www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel_44595.e24 080226 11:15

⁸ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2006, sid 131

⁹ Lind och Lundström, 2007, sid 24

¹⁰ Boverket, 2007, sid 96

Kritik riktas nu mot att ombildningar av det allmännyttiga beståndet kan leda till att hyresrätten blir en bristvara i framtiden¹¹. Det har även riktats kritik mot att ombildningarna som nu sker endast bygger på en förmögenhetsöverföring från det allmänna till det enskilda, med alltför stora vinster för bostadsbolagen¹².

Då tidigare studier ofta berör ombildning ur hyresgästernas synpunkt så vill vi undersöka ombildningen ur de allmännyttiga bostadsföretagens perspektiv. Med vårt arbete frågar vi oss om kritiken som nu riktas mot ombildningar är befogad eller om det finns mål och strategier bakom ombildningar. Vi anser att tidigare studier inom området ger en huvudsakligen negativ bild av ombildning och då avser det främst Stockholm. Andra kommuner runt om i Sverige väljer nu att ombilda i större utsträckning än tidigare vilket gjort att ämnet har blivit omdebatterat. Vi vill därför se om motiven ute i landet är de samma som för Stockholm och om det finns företeelser med ombildning som inte lyfts fram tidigare.

1.2 Frågeställning

Utifrån vår bakgrundsdiskussion har vi utformat frågeställningar:

Vilka motiv ligger bakom ombildningar från allmännyttiga bostadsföretags hyreslägenheter till bostadsrätter?

Varför kan försäljningar till bostadsrättsföreningar inbringa ett högre värde än till andra köpare?

Hur ser allmännyttans framtid ut?

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att få en förståelse för utvecklingen bakom ombildningar som sker från allmännyttiga bostadsföretag i Sverige.

1.4 Avgränsning

Vi har valt att endast undersöka ombildningar av det allmännyttiga beståndet och inte det privatägda beståndet. Vi har valt att utesluta upplåtelseformerna äganderätter och kooperativa hyresrättsföreningar i vår undersökning. En avgränsning har också gjorts då vi inte tar med allmännyttiga bostadsföretags hyreslokaler som också kan beröras av ombildningar.

¹¹ http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=410&dok_id=GV02C356 080225 14:32

¹² http://www.svd.se/stockholm/nyheter/artikel_188735.svd 080226 10:32

1.5 Begrepp

Allmännyttiga bostadsföretag	Kommunägda bostadsbolag som har i uppgift att utan vinstsyfte erbjuda goda bostäder till alla.
Bostadsrätt	Nyttjanderätt för medlem i bostadsrättsförening utan tidsbegränsning till lägenhet som ägs av bostadsrättsföreningen. ¹³
Bruksvärdeshyra	Hyresbelopp som bestäms med utgångspunkt från hyran hos likvärdiga lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag inom jämförliga områden. Begreppet bruksvärdeshyra har införts för att reglera hyran i icke allmännyttiga bostadsföretag. ¹⁴
Direktavkastningskrav	Förräntningsmått uttryckt som driftnetto i procent av aktuellt marknadsvärde eller pris för fastigheten. ¹⁵
Driftnetto	Intäkter minus fastighetsskatt, drift- och underhållskostnader. ¹⁶
Fastighet	Definieras som jord och indelas därefter i fastigheter. Mark, byggnader och andra anläggningar som finns på marken hör till fastigheten och medföljer vid en försäljning. ¹⁷
Fastighetsförvaltning	Sammanfattad benämning på de åtgärder som krävs för att administrera och sköta en fastighet. ¹⁸
Hembud	Erbjudande till en bostadsrättsförening som anmält intresse att förvärva hyreshusfastigheten från fastighetsägaren. ¹⁹
Hyresrätt	Hyresrätten liknar bostadsrätten till formen, bortsett från att hyresgästen inte äger sin del av fastigheten. Hyresrätten är upplåten på bestämd eller obestämd tid. ²⁰
Kassaflödesanalys	Värderingsmetod där löpande betalningsströmmar (in och utbetalningar) prognostiseras över en kalkylperiod. Varje års driftnetto nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. ²¹
Marknadshyra	Den mest sannolika hyran på en öppen och oreglerad hyresmarknad. ²²
Marknadsvärde	Det mest sannolika priset för en fastighet på en öppen fastighetsmarknad under normala förhållanden. ²³

¹³ Mäklarsamfundet, 2006, sid 202

¹⁴ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2006, sid 372

¹⁵ Ibid, sid 373

¹⁶ SABO, 2007, sid 9

¹⁷ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2006, sid 1

¹⁸ Ibid, sid 133

¹⁹ Victorin, 2004, sid 95

²⁰ http://www.juristjouren.se/se/privat/handbok_fastighetsratt_2.asp 080506 21:13

²¹ Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2006, sid 142

²² Ibid, sid 374

²³ Ibid, sid 371

Miljonprogrammet	Den vardagliga termen för byggandet av bostäder under 1965-1975 för att lösa en bostadskris. Riksdagen beslutade att bygga en miljon bostäder under perioden. ²⁴
Resthyresgäst	De hyresgäster som väljer att bo kvar i sin lägenhet vid en ombildning. De får då bostadsrättsföreningen som hyresvärd. ²⁵
SABO	Sveriges allmännyttiga bostadsföretags organisation är en bransch- och intresseorganisation för de allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige.
Självkostnadsprincipen	Självkostnadsprincipen innebär att kommuner inte får ta ut högre avgifter än vad som motsvarar kostnaderna för de tjänster som kommunen tillhandahåller. ²⁶
Soliditet	Eget kapital i procent av balansomslutningen. ²⁷

²⁴ SOU 2000:104 sid 36

²⁵ SABO, 2007, sid 50

²⁶ Lagen (1991:900) 8 kap. 3c§

²⁷ Örebrobostäder årsredovisning 2007, sid 50

2 Metod

Här presenterar vi val av vetenskapligt synsätt, forskningsmetod, tillvägagångssätt vid insamling av material och intervjumetoder. Vi redogör för urvalet av företag samt avslutar med ett avsnitt om arbetets trovärdighet.

2.1 Vetenskapligt synsätt

Vetenskapsteorin är underlaget för alla åsikter och handlar om hur människor tar ställning till viktiga politiska, sociala och mänskliga frågor. Syftet med vetenskapen är att ta reda på hur det förhåller sig i verkligheten och den är ständigt föränderlig. Gamla åsikter förkastas och nya fakta läggs till i det stora kunskapsbygget. Vetenskaplig forskning försöker kombinera rationellt tänkande och organiserad undersökning för att åstadkomma ny kunskap. Det finns fem huvudsakliga mål för vetenskaplig forskning, att förstå egenskaper, att förstå samband, att utveckla teorier, att förutsäga utfall och att göra det möjligt för andra forskare att bekräfta resultaten.²⁸ Vetenskapen menar att all forskning måste vara teoretiskt forskning. Alla undersökningar måste sedan ha någon form av empiriskt material som kommer att utgöra ett svar på det teoretiska problemet. Teori och empiri behöver varandra. Forskningen blir meningsfull först när den har dessa två ansikten.²⁹

Inom vetenskapen finns det två huvudinriktningar, positivism och hermeneutik.³⁰ Vi har inspirerats av den hermeneutiska inriktningen då vi genom våra subjektiva tolkningar försöker förstå olika företeelser. Hartmans menar att en tolkning av en företeelse växer fram i en rörelse mellan individens förförståelse och möten med nya erfarenheter och idéer. Det leder till ny förståelse. Förförståelse är den kunskap vi redan har och använder vid tolkandet.³¹ Vi kommer att granska våra egna tolkningar och erfarenheter genom att undersöka vad andra människor och forskare har sagt. På så vis kan vi upptäcka luckor i vår argumentation och få fram tolkningsidéer.³² Hermeneutiken är läran om hur man når förståelse för människors livsvärld genom tolkning. Inom hermeneutik är man intresserad av hur världen tolkas och uppfattas, inte hur världen är.³³

2.2 Kvalitativ metod

Vi har använt oss av en kvalitativ undersökning och i vårt arbetssätt har vi använt oss av olika faser i undersökningen. De tre faserna är planerings-, insamlings och analysfasen. Denna arbetsprocess är traditionell i en kvalitativ undersökning. Det vi gjorde var att först formulera en fråga som vi vill ha svar på i undersökningen. Sedan preciserade vi vem och vad vill vi ha kunskap om. Nästa steg vi gjorde var att utforma undersökningen utifrån problemformuleringen, för att få vår fråga besvarad.³⁴ En kvalitativ studie är lämplig när forskningen handlar om att försöka förstå människors sätt att resonera eller reagera, eller att särskilja eller urskilja varierande handlingsmönster³⁵. Ett gemensamt kännetecken på

²⁸ Denscombe, 2004, sid 20

²⁹ Bjereld, mfl, 2002, sid 21

³⁰ Thurén, 1991, sid10

³¹ Hartman, 2004, sid 191

³² <http://infovoice.se/fou/> 080506 16:40

³³ Hartman, 2004, sid 106f

³⁴ Ibid, sid 277ff

³⁵ Trost, 2001, sid 16

kvalitativ forskning är att kvalitativ data är i form av bilder och ord, inte siffror. Intervjuer som vi har använt oss av i vår datainsamling är ett exempel på kvalitativ data. Andra kategorier är deltagande observationer och fältstudier. I en kvalitativ studie är forskaren intresserad av vilka kvaliteter en händelse har. Kunskapen om dessa kvaliteter eller egenskaper hjälper oss att förstå händelsen.³⁶ För att vi ska förstå varför allmännyttan ombildar, så måste vi sätta oss in i deras situation och utreda de bakomliggande orsakerna till företagets ombildningar. På så vis kommer vi förhoppningsvis att förstå deras motiv bättre.

2.3 Datainsamling

Datainsamlingen är en nödvändig startpunkt och grund för den vetenskapliga undersökningen. Tankegången är att vi behöver fakta innan vi kan påbörja forskningen.³⁷ För att skaffa fram information/data och försöka förstå helheten av det vi undersökte använde vi oss av litteratur, artiklar, internet baserad information, publikationer, rapporter, betänkanden, intervjuer och lagstiftning. All information från litteraturstudier är sekundärdata, vilket är uppgifter som tagits fram i ett annat syfte än vår undersökning³⁸. Vi använde oss av intervjuer för att få fram primärdata, dvs. data som samlats in i syfte att användas i vår undersökning³⁹. Vår teoridel är uppdelad i tre delar, allmännyttan, ombildning och värdering för att på så sätt ge läsarna en god överblick över vilka områden uppsatsen behandlar.

Ombildningar är en "trend" just nu och är mediabevakat både med positiva och negativa granskningar. Informationen var således lätt att få fram men vi gallrade för att få med det som var viktigt och intressant. Vi ville fördjupa oss i de data som var relevanta för att få vår fråga besvarad. Eftersom allmännyttans framtid är under utredning just nu finns det mycket information att tillgå även där. Omfattningen av all sekundärdata rörande ämnesområdet var därför väldigt stort. Då vi hade samlat in tillräckligt med material var det första steget i vårt kunskapsarbete att försöka förstå historien om allmännyttan och ombildningar och hitta samband. Det vi ville se var om det fanns samband och kopplingar till varför olika kommunala bostadsföretag väljer att ombilda sina hyreshus. Vi undersökte också vilka värderingsmetoder de kommunala bostadsföretagen använder sig av.

Utifrån vår teoridel har vi även fått möjlighet att skapa ett antaget svar på vad motiven till ombildning är och varför allmännyttan ombildar hyresrätter till bostadsrätter. Teorier från tidigare forskning gör det nämligen möjligt att förutsäga företeelser och händelser⁴⁰. Det vi sedan gjorde var att testa om de antagna svaren avseende allmännyttans ombildningar stämmer överens i praktiken, eller om det finns flera och olika svar som är korrekta. Vi använde oss av intervjuer för att testa om de antagna svaren stämmer överens i praktiken. Det här arbetssättet att inledningsvis ha en hypotes och sedan pröva den mot observationer kan härledas till en deduktiv metod. Om hypotesen visar sig stämma så kan man hålla den sann men om den vid något tillfälle visar sig vara falsk så måste hypotesen avfärdas.⁴¹

³⁶ Bjereld mfl, 2002, sid 114

³⁷ Denscombe, 2004, sid 17

³⁸ Björklund & Paulsson, 2003, sid 67

³⁹ Ibid, sid 68

⁴⁰ Denscombe, 2004, sid 19

⁴¹ Hartman, 2004, sid 160f

2.4 Intervjuer

Vi valde intervjuer därför att de förmedlar kunskap, upplevelser, erfarenheter, åsikter, attityder och värderingar⁴². Intervjun är kanske den mest använda metoden för att samla in data till kvalitativa undersökningar⁴³. I intervjuer skiljer man mellan grader av standardisering och grader av strukturering. En strukturerad intervju har fasta svarsalternativ och en ostrukturerad intervju har öppna svarsalternativ.⁴⁴ Den vanligaste metoden i kvalitativa undersökningar är ostrukturerade och icke standardiserade intervjuer i kvalitativa undersökningar vilket vi har använt oss av.⁴⁵ Ostrukturerade intervjuer innebär att respondenten tillfrågas om ett eller flera frågeområden där frågeföljden och uttryckssättet avgörs. Frågorna är formulerade så att de kan uppfattas på flera olika sätt.⁴⁶ Exempel: ”*Vilka motiv tror ni ligger bakom utbildningsbeslutet*”? Med standardisering menar man graden på huruvida frågorna är desamma för alla respondenter. Standard innebär saknad av variation, allt är likadant för alla. Vid låg grad av standardisering kan respondenten styra och påverka mer vad gäller ordningsföljden, följdfrågor och formulering från den som intervjuar.⁴⁷

Vi använde oss av i förväg formulerade frågor med vissa olika frågor beroende på om respondenten var ett allmännyttigt bostadsföretag eller inte. Även då vi haft färdiga frågor ställde vi följdfrågor. Intervjuerna har därför inte varit standardiserade. Vår arbetsmetod inför intervjuerna har startat med att ringa upp och kontakta olika intressanta företag för att sedan försöka träffas för en personlig intervju. Då många företag ligger utanför Gävle har vi fått utföra enstaka intervjuer på telefon och mail. Samtalet började med att vi presenterade vad vi ville undersöka för att se om företagen var intresserade av att besvara våra frågor. Företagen fick möjlighet att välja om de ville ha frågorna mailade i förväg. I samtliga kontakter har vi fått positiv respons för en intervju. Intervjutiden har varit mellan 20 - 60 minuter och vid personliga intervjuer har det genomförts på respondentens kontor. Vid telefonintervju har vi använt oss av våra frågeformulär och gjort anteckningar under samtalets gång, även då hade vi möjlighet att ställa följdfrågor. Vi har sammanlagt använt oss av nio intervjuer varav sex personliga intervjuer, en telefonintervju och två mail intervjuer som besvarats skriftligt:

Allmännyttiga bostadsföretag:

Familjebostäder - Stockholm	Personlig intervju
Gavlegårdarna – Gävle	Personlig intervju
Mimer - Västerås	Personlig intervju
Örebrobostäder – Örebro	Personlig intervju

Intresse/branschorganisation:

Hyresgästföreningen - Gävle	Personlig intervju
SABO - Stockholm	Telefonintervju
SBC - Stockholm	Mail intervju

Nätverk:

”Nej till utbildning” - Stockholm	Mail intervju
-----------------------------------	---------------

⁴² Jacobssen, 1993, sid 10

⁴³ Hartman, 2004, sid 280f

⁴⁴ Trost, 2001, sid 19

⁴⁵ Hartman, 2004, sid 280f

⁴⁶ <http://kvalitativmetod.webs.com/intervjuer.htm> 080417 16:30

⁴⁷ Hartman, 2004, sid 232

Ombildningskonsult:

Delichon - Gävle

Personlig intervju

I alla personliga intervjuer använde vi oss av inspelning så att vi sedan i lugn och ro kunde överföra från tal till skrift. Vi använde sedan det material i intervjuerna som vi ansåg vara mest lämplig. Det underlättade mycket med inspelning då vi kunde lyssna intresserat och sedan även få väldigt bra och läsbara anteckningar. Nackdelarna med inspelning är att det tar tid att lyssna och att det är besvärligt att spola fram och tillbaka för att leta rätt på en detalj⁴⁸.

2.5 Urval

Ett urvals syfte är att få rik och täckande information för att kunna ge en kvalitativ beskrivning av en viss företeelse i en viss population.⁴⁹ Vi har gjort en urvalsundersökning som inte är slumpmässig. Vid val av respondenter har vi medvetet strävat efter att få en bra blandning av företag med olika synsätt för att få ett varierat urval. Vi har intervjuat fyra stycken allmännyttiga företag i Sverige som nyligen har ombildat eller planerar att ombilda lägenheter. De kommunala bostadsföretagen vi har besökt ligger i Stockholm, Gävle, Örebro och Västerås. Vi ville ha med Stockholm i vår undersökning då bostadsmarknaden i hela landet påverkas av vad som händer där. De övriga städerna Örebro, Gävle och Västerås är relativt lika städer som alla planerar för ombildningar. Förutom de kommunala bostadsföretag har vi valt de organisationer och företag som vi tror har olika synpunkter på ombildning och på så vis får vi olika infallsvinklar och undviker ett vinklat arbete.

2.6 Trovärdighet

När vi började vårt forskningsarbete hade vi inte så mycket erfarenheter av ämnet mer än vad media gav. Där framgavs en relativt negativ bild av allmännyttans ombildningar vilket påverkade oss i början av undersökningen. Men under datainsamlingens gång fick vi ny kunskap vilket gav oss en mer mångfasetterad bild av ämnet, och utifrån det kunde vi förhålla oss på ett rationellt sätt. Det är viktigt att ha ett öppet förhållningssätt under datainsamlingen vilket vi strävat efter⁵⁰. I våra observationer har vi varit noggranna att få med precis det som våra respondenter sa. Det minskar chansen för misstolkningar. Vi har sammanlagt gjort fem personliga intervjuer varav fyra stycken utgjorde olika allmännyttiga bostadsföretag. Bostadsföretagen har alla gjort ombildningar eller planerar att göra detta i framtiden. Intervjuerna spelades in så att vi sedan kunde gå tillbaka och lyssna på intervjun för att inte glömma viktiga aspekter. Vi anser att det ger oss hög trovärdighet i det vi får fram. Två intervjuer gjordes via mail vilket kan sänka trovärdigheten då det finns en risk att svaren inte blev tillräckligt utförliga. Det positiva var att vi kunde ta med precis det respondenten skrev utan att själva missuppfatta ord eller feltolka. Vi gjorde även en telefonintervju då vi antecknade vad respondenten sa. Även här är vi varit medvetna om att det finns en större risk för feltolkningar än vid en personlig intervju. Trovärdighet i studier med kvalitativ inriktning handlar om att kunna beskriva det man samlat in på ett pålitligt och systematiskt sätt⁵¹. Vårt tillvägagångssätt har utgått från pålitlighet genom noggrannhet och trovärdiga källor.

⁴⁸ Trost, 2001, sid 50

⁴⁹ <http://kvalitativmetod.webs.com/intervjuer.htm> 080417 16:27

⁵⁰ <http://infovoice.se/fou/080521> 14:31

⁵¹ <http://infovoice.se/fou/080521> 14:27

3 Allmännyttiga bostadsföretag

I detta första teoriavsnitt tar vi upp ämnet allmännyttan och dess roll på den Svenska bostadsmarknaden samt Allbolagen. Vi ger en historisk tillbakablick och en blick mot den framtid allmännyttiga bostadsföretag står inför. Vi kommer också beskriva de allmännyttiga bostadsföretagens ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden.

3.1 Allmänt

Allmännyttiga bostadsföretag är bolag eller stiftelse, som drivs av respektive kommun. Deras uppgift är att erbjuda goda bostäder utan vinstsyfte.⁵² Det är kommunfullmäktige i respektive kommun som utser styrelser i de allmännyttiga bolagen⁵³. De allmännyttiga bostadsföretagen har uppstått för att gynna bostadsförsörjningen och upplåta bostäder enligt självkostnadsprincipen och till så låga kostnader som möjligt⁵⁴. Företagen har ända sedan deras tillkomst förutsatts arbeta utan enskilt vinstsyfte. Utvecklingen med kommunägda bostadsföretag har bidragit till att stärka välfärden i Sverige.⁵⁵

De allra flesta av Sveriges kommuner har ett allmännyttigt bostadsbolag. En del kommuner har fler än ett bolag och cirka 10 kommuner har inget bolag alls.⁵⁶ Exempelvis har inte Täby, Vaxholm, och Danderyd i Stockholms län några allmännyttiga bostadsföretag.⁵⁷ De flesta allmännyttiga bostadsföretagen i Sverige är med i intresseorganisationen SABO. Cirka 300 av totalt 310 företag är anslutna till SABO.⁵⁸ Den allmännyttiga sektorns första huvudvariant är som vi nämnde tidigare att vända sig till ”alla”. De kommunala bostadsbolagen äger t ex hus i attraktiva områden och bygger hus med standard och hyresnivå som förutsätter att de som flyttar in har en god ekonomi. Bolagens andra huvudvariant är att de skall tillgodose bostadsbehov hos hushåll som på grund av låga inkomster eller sociala problem har svårt att få en bostad med rimlig standard på marknaden.⁵⁹

Allmännyttans bostadsföretag har även en hyresledande ställning, då deras hyror särskilt skall beaktas vid jämförelseprövning. Jämförelsen skall bidra till att likvärdiga lägenheter skall ha lika hyra, detta kallas bruksvärdesystemet. Hyrorna i de allmännyttiga företagen fastställs i sin tur genom förhandlingar med hyresgästföreningen.⁶⁰ För de privata företagens hyror är det allmännyttans hyror som utgör ett tak och styr deras hyressättning⁶¹.

⁵² <http://www.sabo.se/745.ASP> 080302 13:23

⁵³ Bodström, 2002, sid 11

⁵⁴ Boverket, 2006, sid 13

⁵⁵ SOU 2000:104 sid 39

⁵⁶ Boverket, 2007, sid 87

⁵⁷ http://www.svd.se/stockholm/nyheter/artikel_1266463.svd 080525 18:13

⁵⁸ Boverket, 2007, sid 87

⁵⁹ Lindbom, 2001, sid 198

⁶⁰ Ibid, sid 208

⁶¹ Lind & Lundström, 2007, sid 77

3.1.1 Lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag kallas Allbolagen. I Allbolagen regleras villkoren för allmännyttiga bostadsföretag och lagen trädde i kraft den 1 april 2002. Med allmännyttigt bostadsföretag avses enligt Allbolagen ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs utan vinstsyfte, och som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och har godkänts som allmännyttigt bostadsföretag. Med kommunalt bostadsföretag avses ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över. Ett allmännyttigt bostadsföretag får lämna viss, skälig utdelning till sin ägare.⁶²

I 2 kap i Allbolagen innehöll fram till år 2007 regler om tillståndsplikt som begränsade försäljningar av kommunägda allmännyttiga fastigheter, även kallad Stopplagen. Tillståndsplikten i Allbolagen är från och med 1 juli 2007 upphävd. Lagens syfte var att kommunen inte skulle kunna sälja fastigheter om det försvårade tillämpningen av bruksvärdesreglerna i 12 kap. 55 § JB och att en prövning först skulle ske hos länsstyrelsen.⁶³

3.2 Historiskt perspektiv

Ända sedan 1935 har begreppet allmännyttiga bostadsföretag förekommit.⁶⁴ Dagens allmännyttiga bostadsföretag skapades som regel i slutet av 1940-talet, eller i början av 1950-talet, men det var ändå inte tillräckligt för att komma tillrätta med den svåra bostadsbristen i bl.a. tätorterna. Under mitten av 1960-talet startades därför ett omfattande projekt som kom att kallas Miljonprogrammet. Målet var att inom 10 år färdigställa en miljon bostäder för att komma tillrätta med den svåra bostadsbristen. Under perioden 1965-1975 färdigställdes totalt nära 1,4 miljoner bostäder i Sverige. Allmännyttans verksamhet gick då i högsta grad ut på byggande. När produktionstakten sedan intog till normala nivåer, det vill säga från mitten av 1970-talet gick verksamheten från byggande till förvaltning.⁶⁵ Sedan 1974 har kommunerna ett större inflytande i de allmännyttiga bostadsföretagen. Riksdagen beslöt då att det var kommunerna som skulle utse styrelsen i allmännyttiga bostadsföretag. Val av styrelse sker på politiska grunder och avspeglar därför den aktuella politiska situationen i den aktuella kommunen.⁶⁶

Under 1980-talet var det främst ombyggnader och underhåll som gjordes genom olika tillfälliga bidrag från staten. 1990-talet såg inte lika positiva ut för de allmännyttiga bolagen. Låne- och skatteregler ändrades på ett sådant sätt att de kommunala bostadsföretagen inte har några ekonomiska fördelar jämfört med privata fastighetsföretag. Den svenska finans och fastighetskrisen i början av 1990-talet innebar också minskade bostadssubventioner vilket tillsammans ledde till avsevärda förluster för de allmännyttiga bostadsföretagen.⁶⁷

⁶² Lagen (2002:102) 1 kap. 1 och 2 §§

⁶³ Lagen (2002:102) 2 kap. 3-5 och 7 §§

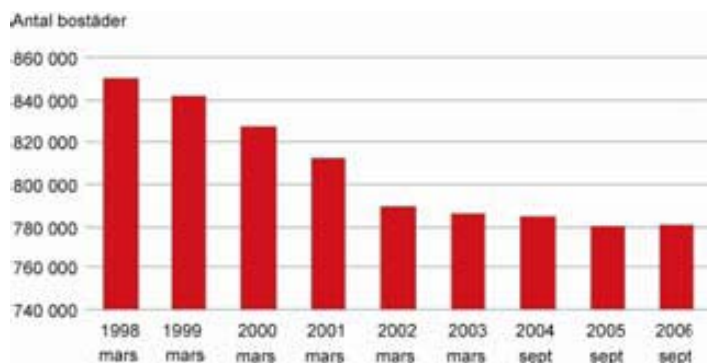
⁶⁴ Boverket, 2006, sid 13

⁶⁵ SOU 2000:104 sid 36 ff

⁶⁶ <http://www.sabo.se/1678.ASP> 080302 13:46

⁶⁷ SOU 2000:104, sid 37

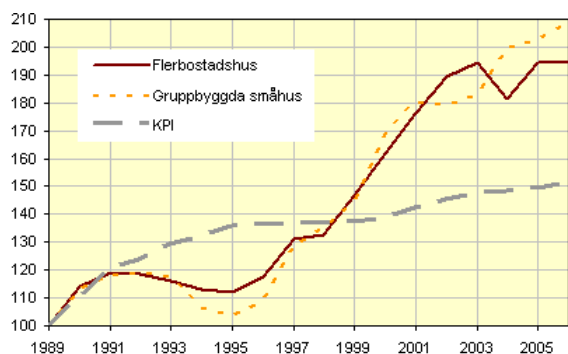
I figur 1 visas allmännyttans minskade antal lägenheter mellan åren 1998-2006. Mellan åren 1998-2002 har största minskningen av beståndet skett. Allmännyttans bestånd har minskat från cirka 850 000 till cirka 781 000 lägenheter. Under åren 2000-2006 har det enligt Boverket sålts cirka 64 400 allmännyttiga bostäder.⁶⁸



Figur 1: Totalt antal lägenheter i allmännyttan, siffror enligt SCB⁶⁹

3.3 Framtiden och ekonomiska förutsättningar

Dessa historiska händelser har lett till att många allmännyttiga bostadsföretag idag har generellt sett en mycket låg soliditet och ekonomiska svårigheter att på kort sikt möta utmaningar beroende på förändrade marknadsförutsättningar.⁷⁰ Andersson menar att bolagen befinner sig i en ny situation vad gäller ekonomiska och finansiella risker⁷¹ och menar vidare att bolagen måste höja sin soliditet genom att öka det egna kapitalet.⁷² För en sådan ökning behövs tillskott från kommunen, som redan har stora underskott i sina finanser. Investeringsbidrag till hyresrätter och statliga räntebidraget tog borts den 1 januari 2007, samtidigt har en överhettad bostadsmarknad medfört stigande mark- och byggpriser. Förutsättningarna för att producera hyresrätter till de rådande höga produktionskostnaderna och sätta rimliga hyror, har försvårats avsevärt.⁷³ Att producera nya lägenheter har blivit 20 procent dyrare de senaste tre åren.⁷⁴ Det leder till att det blir svårt för de kommunala bostadsföretagen att få lönsamhet i nyproduktion⁷⁵. I figur 2 kan vi utifrån flerbostadshus följa byggnadsprisindex uppgångar för allmännyttiga bostadsföretag mellan åren 1998 till 2005.



Figur 2: Byggnadsprisindex med avdrag för bidrag samt KPI⁷⁶

⁶⁸ Boverket, 2007, sid 88f

⁶⁹ Ibid, sid 88f

⁷⁰ SOU 2000:104 sid 36ff

⁷¹ Andersson, 1997, sid 236

⁷² Ibid, sid 228

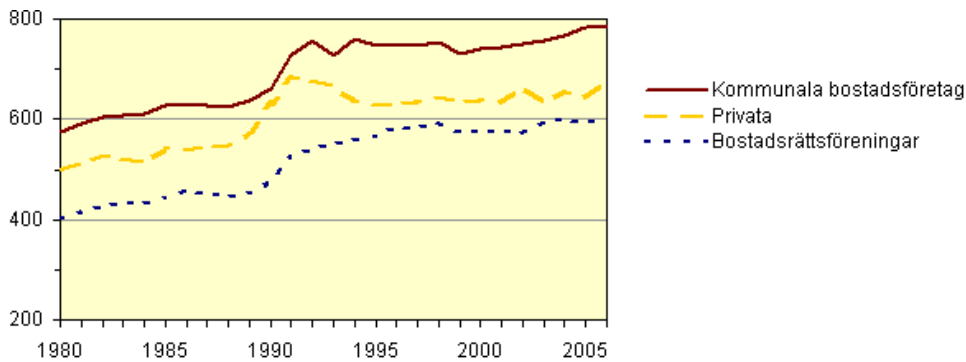
⁷³ Mimer årsredovisning 2007, sid 15

⁷⁴ Örebrobostäder årsredovisning 2007, sid 7

⁷⁵ Mimer årsredovisning 2007, sid 3

⁷⁶ http://www.scb.se/templates/tableOrChart_26943.asp_080519_11:25

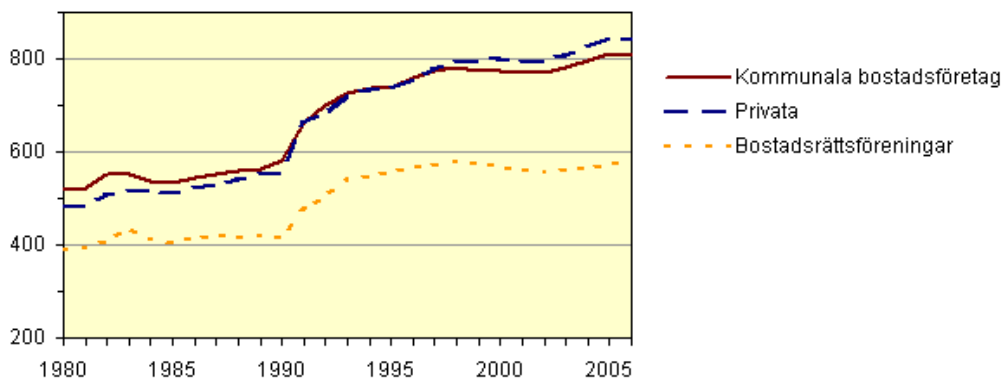
Nivån på de genomsnittliga driftskostnaderna år 2006 blev omkring 2-4 procent högre än nivån föregående år och under de senaste 10 åren är nivåökningen 22-26 procent⁷⁷. Figur 3 visar en prisutveckling för totala kostnader av flerbostadshus. Man kan utläsa att kommunala bostadsföretag har den högsta nivån på totala kostnader i jämförelse med bostadsrättsföreningar och privata bostadsföretag.



Figur 3: Prisutveckling för totala kostnader – flerbostadshus 1980 – 2006, kr/m²⁷⁸

Vad gäller driftskostnaderna så ser Andersson en risk att driften genererar till att även förvaltningskostnaderna kommer att öka betydande så att fastighetsbolagen tvingas skära ner på både reparationer och underhåll.⁷⁹ Underhållskostnaderna har, efter några år av trendmässig nedgång i början av 1990-talet, trendmässigt ökat, mest för kommunala bostadsföretag⁸⁰. Den genomsnittliga hyresintäkten för flerbostadshus blev år 2006 1 procent högre för kommunala bostadsföretag än året innan och årsavgiften blev 2 procent högre för bostadsrättsföreningar.⁸¹

I figur 4 visas en prisutveckling för totala intäkter för bostäder i kommunala bostadsföretag, privata företag och bostadsrättsföreningar. Diagrammet visar att under 2000-talet ligger privata bostadsföretag på en högre intäktsnivå än kommunala bostadsföretag.



Figur 4: Totala Intäkter, bostäder 1980-2006, kr/m² bostadsyta⁸²

⁷⁷ Sveriges officiella statistik, 2006, sid 4

⁷⁸ http://www.scb.se/templates/tableorchart_226449.asp 080519 11:30

⁷⁹ Andersson, 1997, sid 242

⁸⁰ Ibid, sid 4

⁸¹ http://www.scb.se/templates/tableOrChart_226445.asp 080505 13:24

⁸² http://www.scb.se/templates/tableOrChart_226445.asp 080519 11:38

För att utveckla allmännyttigt boende i Sverige har det sagts att allmännyttiga bostadsbolag måste ges möjlighet att generera vinstmedel för att kunna förbättras, stärkas och framgångsrikt konkurrera på marknaden. Överskottet behövs för att klara av svängningar i konjunkturen och för att genomföra investeringar.⁸³ Utvecklingen av hyressättningen i allmännyttiga bostadsföretag går mot en mer marknadsmässig hyressättning⁸⁴. Detta kan leda till att kommunala bostadsföretag gör vinster, särskilt nu när efterfrågan på bostäder stiger kraftigt. Dessa vinster kan dock användas till en rad bra aktiviteter såsom nyproduktion.⁸⁵

Som vi nämnde i det historiska perspektivet i kapitel 3.2 byggdes under Miljonprogrammet många av allmännyttans fastigheter under en kort period. Ett problem med dessa fastigheter är att de nu och i framtiden är i stort behov av renoveringar och allmännyttiga bostadsföretag har svårt att hinna med och renovera om de har stora bestånd i Miljonprogramsområden. I Stockholm är detta främst ett problem då bolagen har svårt att hinna med och renovera inför försäljningar de står inför i samband med att de har erbjudit alla sina hyresgäster att ombilda.⁸⁶

Allmännyttans framtid är i fokus just nu och de allmännyttiga bostadsföretagens roll på bostadsmarknaden diskuteras allt mer. Under våren 2008 presenteras ett betänkande om allmännyttans framtida villkor, "Allvill-utredningen". Utredningen har som uppdrag att ta fram lagförslag som är förenliga med EG-rätten. Utredningen skall också vid behov föreslå ändringar i hyreslagstiftningen, vilket tros bli en avveckling av de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll. Mycket talar för att utredningen kommer att presentera två alternativ till de allmännyttiga bostadsföretagen, nämligen att för det första arbeta mer affärsmässigt och för det andra arbeta enligt självkostnadsprincipen men med vissa undantagsregler med stöd från ett EG-fördrag. Utredningen förväntas föreslå de största ändringarna som gjorts i bruksvärdesystemet sedan 30 år.⁸⁷

⁸³ SOU 2000:104 sid 39

⁸⁴ Andersson, 1997, sid 214

⁸⁵ Lind & Lundström, 2007, sid 79

⁸⁶ http://www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel_29631.e24_080515_09:10

⁸⁷ [http://www.utbildning.sabo.se/reddot/kursdot.nsf/0/c4cd6dbefda099a8c12573d00045386a/\\$FILE/VD-tr%C3%A4ff%20\(2\).pdf](http://www.utbildning.sabo.se/reddot/kursdot.nsf/0/c4cd6dbefda099a8c12573d00045386a/$FILE/VD-tr%C3%A4ff%20(2).pdf) 080505 14:20

4 Ombildning

I detta andra teoriavsnitt presenteras först de två boendeformerna hyresrätt och bostadsrätt för att skapa en förståelse för de skillnader som finns mellan boendet före och efter en ombildning. Sedan beskrivs hur en ombildningsprocess går till och teorins beskrivning av allmännyttans motiv.

4.1 Hyresrätt

Hyresrätter kan delas in i två kategorier. Den ena är en privat värd, vilket kan vara allt från privatperson till fastighetsföretag. Den andra är hyresrätt hos det vi kallar en allmännyttig värd.⁸⁸ I en hyresrätt är det hyresvärden som bestämmer över renoveringar i lägenheten och fastigheten. Hyresgästen har inget ansvar utan betalar för renoveringen genom att betala hyra. Som hyresgäst behövs heller inga lånekostnader för boendet. Boendekostnaden är därför lätt att förutse och större förändringar sker bara i samband med att värden genomför renoveringar. Många upplever att det är tryggt och enkelt att bo i hyresrätt. Hyresgäster har i de flesta fall rätt att byta lägenheter med varandra och när man bor i allmännyttan har man även tillgång till den interna bostadskön. Att friköpa en hyresfastighet och ombilda lägenheterna till bostadsrätt är ibland en möjlighet för hyresgäster, men inte ett tvång. Varje hyresgäst fattar ett eget beslut om att behålla sin hyresrätt, eller ombilda den till bostadsrätt.⁸⁹

4.2 Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med ändamål att upplåta lägenheter till sina medlemmar i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen drivs inte i vinstsyfte utan till självkostnadsprincip. Bostadsrätt är den rätt som medlemmen upplåter och den som innehar bostadsrätten kallas bostadsrättsinnehavare.⁹⁰ En bostadsrätt har ett värde som kan säljas, belånas ges bort eller ärvas. Som bostadsrättshavare tar man därför del av den prisutveckling som sker på marknaden. Priserna kan gå både upp och ner men historiskt har bostadsrätter varit en god investering. Bostadsrättshavaren betalar månadsavgift vilket skall täcka lägenhetens andel av bostadsrättsföreningens kostnader för drift och underhåll. Dessutom betalas den eventuella ränta för de lån som bostadsrättsinnehavaren tagit på banken för att kunna köpa sin bostadsrätt.⁹¹ Insatsen som innehavaren betalar för att köpa sin lägenhet är satt utifrån fastighetens totala värde och är sedan fördelat på fastighetens lägenheter och deras standard.⁹²

Att bo i en bostadsrätt kan ses som stor frihet då man själv kan bestämma över både lägenheten och boendemiljön. Bostadsrättshavaren svarar för underhållet av den egna lägenheten vilket betyder att den boende själv står för renovering och eventuell förbättring. Skillnaden mot hyresrätt är att bostadsrättsinnehavaren själv kan påverka och ta del av den värdeutveckling lägenheten ger. Då grannarna äger fastigheten tillsammans har alla ett medansvar för skötseln och driften av fastigheten. Samtliga bostadsrättsinnehavare kan

⁸⁸ Bodström, 2002, sid 10

⁸⁹ <http://www.bildabostad.se/sv/Ombilda-eller-inte/> 080508 14:22

⁹⁰ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid 167

⁹¹ <http://www.bildabostad.se/sv/Ombilda-eller-inte/> 080508 14:22

⁹² <http://www.obo.se/index.php?id=781> 080516 09:28

påverka hur fastigheten ska rustas upp, hur städningen ska skötas eller hur gemensamma utrymmen ska användas. Det innebär en stor frihet, likväl som ett stort ansvar.⁹³

4.3 Ombildningsprocessen

Nybildning av en bostadsrättsförening kan dels ske genom att hyresgäster vill överta ägandet på huset och går ihop för att bilda en förening. Det kan även ske genom att hyresvärderna tar initiativ och intresserar hyresgästerna.⁹⁴

Det första steget vid ombildning blir att bilda en bostadsrättsförening och få den registrerad. Det sker hos Bolagsverket och de förutsätter att föreningen består av minst tre lägenheter, att föreningen har ett namn och bestämt stadgar, att de har valt en styrelse och utsett en revisor.⁹⁵ Sedan kan föreningen registrera en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten som gäller i två år. Det betyder att fastighetsägaren är reglerad i en försäljningssituation. Fastigheten får då inte säljas eller bytas bort utan att bostadsrättsföreningen fått ett erbjudande ett så kallat hembud att köpa fastigheten. Det är ingen annan som lagligen kan få lagfart på fastigheten utan att ett hembud utfärdats till bostadsrättsföreningen.⁹⁶ De hyresgäster som inte vill ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt har rätt att fortsätta hyra sin bostad eller lokal. Det som blir skillnaden för dessa är att de får en ny hyresvärd och det blir då bostadsrättsföreningen.⁹⁷ Dessa kallas ”resthyresgäster” och enligt en undersökning som gjordes av Stockholms stads utrednings- och statistikkontor visades att 7 procent av de kvarvarande hyresgästerna var positiva till ombildningen. En av de bidragande orsakerna till en låg siffra kan vara att bostadsrättsinnehavarna vet att om hyresgästen flyttar så kan bostadsrättsföreningen sälja lägenheten och få in pengar. Det kan leda till sänkta avgifter för bostadsrättsinnehavarna.⁹⁸

För att en bostadsrättsförening ska bli registrerad så krävs det att föreningens styrelse bifogar intyg om:

- Antalet lägenheter i den fasta egendomen.
- Minst 2/3 av lägenhetsinnehavarna av de uthyrda lägenheterna är intresserade av ombildning och att de skriftligen förklarar sitt intresse. Intresseanmälan är dock inte bindande för köp.
- De intresserade hyresgästerna måste vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och vara folkbokförda på fastigheten.⁹⁹

Innan bostadsrättsföreningen kan upplåta lägenheter måste styrelsen upprätta en ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen. Planen måste också ha registrerats hos Patent- och registreringsverket. Det finns även krav på att det ska finnas med ett intyg på en besiktning på fastigheten.¹⁰⁰

⁹³ <http://www.bildabostad.se/sv/Ombilda-eller-inte/> 080508 14:22

⁹⁴ Lundén och Svensson, 2005, sid 28

⁹⁵ SABO, 2007, sid 20

⁹⁶ Lundén och Svensson, 2005, sid 69 ff

⁹⁷ Ibid, sid 69 ff

⁹⁸ <http://www.metro.se/se/article/2008/04/21/07/1015-65/index.xml> 080516 12:14

⁹⁹ Lundén och Svensson, 2005, sid 69 ff

¹⁰⁰ Victorin, 2004, sid 76ff

Att ombilda en fastighet kan vara krångligt och därför finns numera konsulter som på uppdrag från bostadsrättsföreningen eller bostadsföretaget hjälper till med hela ombildningsprocessen till bostadsrätter. Konsulter har enligt SABO oftast ett incitamentsavtal som betyder att de får ett arvode med en procentsats på köpeskillingen. Köpeskillingen kan sluta på ett högt belopp vilket då medför att konsultarvodet blir stort. Det kan också vara avtalat att det inte utgår någon ersättning till konsulten vid en utebliven försäljning till bostadsrättsföreningen.¹⁰¹ Hyresgästföreningen ger kritik mot konsulternas agerande vid en ombildningsprocess då vissa kan kringgå regler för att kunna få igenom en ombildning. De menar att det är en brist i regelverket då konsulterna inte behöver vara diplomerad eller certifierad och att det inte finns någon kontrollverksamhet.¹⁰²

4.4 Ombildning i allmännyttan

Ombildning i kommunala bostadsföretag kan skilja sig i ombildningsprocessen från ett privatägt företag. Initiativet till en ombildning kan komma från olika sidor och med olika motivbilder. Förutom när hyresgästerna själva tar initiativet till en ombildning så finns det två olika ingångslägen.¹⁰³

1. *Ett politiskt beslut*, när det finns en majoritet i kommunfullmäktige som är för ombildningar och erbjuder antingen hyresgäster i alla fastigheter eller bara några fastigheter i beståndet att köpa sina lägenheter.
2. *Bostadsföretagets beslut*, de erbjuder då hyresgästerna i utvalda områden att friköpa sin lägenhet om de beslutar sig för att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt.¹⁰⁴

Många hyresgäster vill ombilda sin lägenhet i allmännyttan till en bostadsrätt enligt affärstidningen e24. Prisstatistik från ombildningar under 2007 visade att priserna i 25 av 26 fall är lägre för dem som ombildar sin lägenhet från allmännyttan än att köpa sin bostadsrätt på den öppna marknaden.¹⁰⁵ Om man jämför med rådande marknadspris får hyresgästerna rabatter vilket uppvisade som störst i Östberga utanför Stockholm. Där fick de som ombildade 70 procent rabatt i jämförelse med rådande marknadspris i samma område.¹⁰⁶ I centrala Stockholm säljs allmännyttiga lägenheter för mellan 24 000- 28 000 kronor per kvadratmeter och snittpriset på marknaden ligger normalt över 50 000 per kvadratmeter.

Utredningen 2000:104 menar att om en ort har en fördelning mellan privata och allmännyttiga hyresbostäder skapar det större valfrihet på den lokala bostadsmarknaden. Det betyder också en konkurrens i fråga om pris och service.¹⁰⁷ Andersson skriver att de kommunala bostadsföretagens försäljningar är oåterkalleliga och stora försäljningar får näringspolitiska, ekonomiska och allmänpolitiska konsekvenser. Det får konsekvenser inte bara för den egna kommunen men även för angränsande kommuner och hela landet. Andersson menar vidare att det kan finnas en risk för framtiden och för de politiska majoriteter som sitter i

¹⁰¹ SABO, 2007, sid 21

¹⁰² Hyresgästföreningens rapport XI, 2004, sid 14

¹⁰³ SABO, 2007, sid 12

¹⁰⁴ Ibid, sid 12

¹⁰⁵ http://www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel_251933.e24_080515_09:29

¹⁰⁶ http://www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel_42603.e24_080515_08:42

¹⁰⁷ SOU 2000:104 sid 71

kommunfullmäktige pga. att de blir bundna av försäljningar som skett tidigare och att de i efterhand kan visa sig vara förhastade.¹⁰⁸

4.4.1 Allmännyttans motiv till ombildning

Enligt SABO kan motiven bakom att kommunfullmäktige eller det allmännyttiga bostadsföretaget vill ombilda vara olika. Bostadsföretaget kan ha en tanke att de vill öka variationen i upplåtelseformer och att de strategiskt vill utveckla stadsdelen eller ett specifikt område. Det kan ske i samband med att företaget gör andra aktiviteter för att förnya ett område och en anledning till det här tillvägagångssättet kan vara att det ligger som ett uppdrag i bostadsföretagets ägardirektiv.

Om ombildningar är politiskt beslutade kan de bakomliggande motiven vara att öka valfriheten för de boende eller ett mål för att minska segregationen i området.¹⁰⁹ Att kommunstyrelsen beslutar att sälja delar eller hela sitt allmännyttiga bostadsbestånd kan det finnas fler skäl till enligt Victorin. Ett skäl kan vara att kommunen är i behov av kapital för att finansiera andra ändamål såsom skola och omsorg. Det kan även vara ideologiskt om kommunledningen har inställningen att det är bra att man äger sin egen lägenhet. Victorin menar vidare att det även kan vara så att det allmännyttiga bostadsföretaget utgör en belastning av kommunens ekonomi i form av vakanser eller försummat underhåll. I en annan ägarform kan fastigheterna kanske bli mer attraktiva och att de sköts bättre men om kommuner säljer ut många fastigheter minskar deras möjligheter att påverka bostadspolitiken och marknaden. Kommuner har ett visst ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och utan ett allmännyttigt bostadsföretag minskas deras inflytande. Det är framförallt för personer med små ekonomiska resurser som allmännyttan behöver finnas för och bolagen har än så länge även en viktig del i att hålla hyror på en rimlig nivå på grund av reglerna angående bruksvärdeshyra.¹¹⁰

¹⁰⁸ Andersson, 1997, sid 12

¹⁰⁹ SABO, 2007, sid 12

¹¹⁰ Victorin, 2004, sid 112

5 Värdering

I detta tredje teoriavsnitt tar vi upp värdering som är en ekonomisk viktig del i ombildningsprocessen, då värderingen oftast är ett beslutsunderlag för prissättningen vid en försäljning. Vi beskriver först de traditionella värderingsmetoderna vid en hyreshusförsäljning. Sedan beskriver vi mer utförligt om värdering vid allmännyttans försäljningar samt beskriver eventuella skillnader i värde som uppstår beroende på om försäljningen sker till förvaltande företag, den öppna marknaden eller till en bostadsrättsförening.

5.1 Värderingsmetoder

När en värdering av en fastighet sker så bedöms oftast marknadsvärdet. Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen marknad. Valet av värderingsmetod styrs mycket av vilket värde som efterfrågas. För att ta fram marknadsvärdet på hyresfastigheter är det i huvudsak ortsprismetoden och avkastningsmetoden som används. Ortspismetoden är en värderingsmetod där uppgifter samlas in om priser som betalats för liknande fastigheter, jämförelseobjekt inom ett visst område eller orten. När prisinformation hämtas från marknaden jämförs priser som betalats för liknande fastigheter inom orten. Är jämförelsematerialet bra är ortspismetoden den metod som kan vara mest användbar för att snabbt finna ett sannolikt marknadsvärde.¹¹¹

Vid avkastningsmetoden görs oftast en kassaflödesanalys som utgår från det förväntade kassaflödet, det vill säga fastighetens driftnetto. Driftnettot består av intäkter minus kostnader för drift, underhåll och skatt och räknas oftast på en fem- eller tioårsperiod. För att sedan få ut marknadsvärdet så dividerar man fastighetens förräntning eller direktavkastningskrav med driftnettot. För att få fram avkastningskravet så hämtar man information från tidigare försäljningar av fastigheter med liknade förutsättningar som exempelvis läge och storlek.¹¹² Det är relativt vanligt att man använder både ortspris- och avkastningsmetoden vid värdering av hyresfastigheter.¹¹³ Värderingen görs också med hänsyn till fastighetens skick och framtida renoveringsbehov. En nyrenoverad fastighet blir därför dyrare än en fastighet med stora renoveringsbehov.¹¹⁴ Den viktigaste prispåverkande faktorn för vinstinriktade fastigheter, så kallade kommersiella fastigheter, är läget¹¹⁵. Hyran är däremot en viktig värdepåverkande faktor för kommersiella fastigheter och där bland annat hyresgästernas hyresbetalningsförmåga utreds.¹¹⁶ För att beräkna värdet på en hyresfastighet kan man då genom baklängesräkning få fram ett värde. Hyresfastigheten värderas efter hur mycket pengar det går att ta in via hyror. Eftersom hyrorna är reglerade värderas en hyresfastighet automatiskt lägre än en bostadsrättsfastighet.¹¹⁷ Även drift och underhållskostnader är styrande för värdenivån.¹¹⁸

¹¹¹ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid 137ff

¹¹² SABO, 2007, sid 9

¹¹³ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid 137

¹¹⁴ <http://www.bildabostad.se/sv/Ombilda-eller-inte/> 080507 11:28

¹¹⁵ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid 129

¹¹⁶ Ibid, sid 127

¹¹⁷ http://www.e24.se/pengar24/bostad/bostadsmarknaden/artikel_32865.e24 080515 09:26

¹¹⁸ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid 127

5.2 Värdering av allmännyttiga fastigheter

När det är aktuellt med ombildning av ett hyreshus som ägs av ett allmännyttigt bolag är det enligt SABO tre stycken olika värdebegrepp som beaktas.

1. Värdet i bostadsföretagets nuvarande förvaltning

När det kommunala bostadsföretaget säljer en hyresfastighet så försvinner det driftnetto som fastigheten gett. I en sådan här värdering kan man säga att värdet för ägarna är den köpesumma som investerad motsvarar driftnettots årliga belopp. Den köpeskilling som utgår för fastigheten kan säljaren använda till att antingen betala av lån eller att investera i räntebärande papper. Det kommunala bostadsföretaget vill att det ska ge samma effekt som de fick av fastighetens driftnetto före försäljningen. Fastighetens nuvarande marknadsvärde är inte fastighetens bokförda värde eller lånen de har på fastigheten.¹¹⁹

2. Värdet på den öppna marknaden

En anledning bakom en försäljning av en hyresfastighet är att hyresfastighetens värde på den öppna marknaden är högre än hos den nuvarande förvaltningen. Det kan då finnas köpare på den öppna marknaden som tror att de kan förvalta fastigheten till en lägre kostnad vilket skulle göra det mer effektivare och resultera i ett högre driftnetto. Det blir den som har räknat på det högsta driftnettot som också tror att fastigheten har det högsta värdet och är därför beredd att ge högre bud vid en försäljning. Man kan också få ett högre marknadsvärde om köparens avkastningskrav är låga.¹²⁰

3. Värdet som bostadsrätt

Här är det betalningsviljan hos bostadsrättsköparna som ligger till grund för värderingen. Det beror på hur mycket köparna är villiga att betala i insats och som avgift till bostadsrättsföreningen efter en försäljning. I områden som anses mer attraktiva är köpare också villiga att betala mer eftersom det då anses som större chans att få igen satsade pengar vid en eventuell senare försäljning. När betalningsviljan är större än den hyra som lägenheterna har i ett hyreshus blir marknadsvärdet högre än för de två tidigare värdebegreppen som presenterades ovanför.¹²¹ Det är oftast så att drift- och underhållskostnaderna för en bostadsrättsförening är lägre än för förvaltare av hyreshus. Då bostadsrättsinnehavarna kan utföra en viss del av arbetet själva och föreningens ekonomi inte blir lika mycket belastad. Driftnettot blir då teoretiskt sett högre och även marknadsvärdet per kvadratmeter.¹²²

Enligt Hyresgästföreningen brukar hyresgäster kunna betala mer jämfört med om huset sålts till en annan privat fastighetsägare, då bostadsrättsägare får göra ett skatteavdrag på 30 procent. Det är bara bostadsrättsägarna som får göra detta skatteavdrag och de kan därmed betala upp till 30 procent mer än en privat fastighetsägare för samma hus.¹²³ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet anser att möjligheten att sälja hyreshus till bostadsrättsförening har bidragit till en ny högre prisnivå för sådana fastigheter.¹²⁴

¹¹⁹ SABO, 2007, sid. 9f

¹²⁰ Ibid, sid 9f

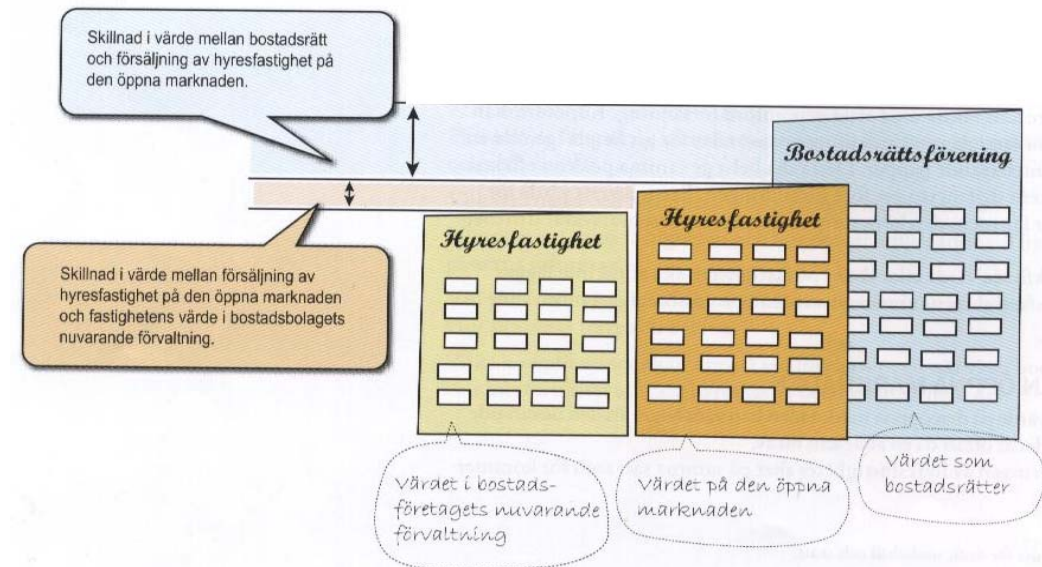
¹²¹ Ibid, sid 9f

¹²² Ibid, sid 10

¹²³ <http://www.gp.se/gp/jsp/Crosslink.jsp?d=142&a=260215> 080507 13:54

¹²⁴ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid 131

Sammanfattningsvis visar de olika värdebegreppen att betalningsviljan ligger till grund för värdet vid en ombildning och avkastningen för värdering av ett hyreshus. Den vanligaste metoden vid ombildning från en hyresrätt är enligt SABO att bostadsföretaget sätter ett marknadsvärde som motsvarar värdet på en öppen marknad för hyreshusfastigheter.¹²⁵



Figur 5: Värdeskillnader för fastigheter vid olika försäljningar.¹²⁶

I figur 5 ser vi att betalningsviljan för en bostadsrätt är stor och det påverkar också värdet på bostadsrätter. En motivation till köp av en bostadsrätt är enligt SABO att göra en vinst vid en senare försäljning. Skulle det finnas tveksamheter för framtida kostnader för underhåll eller svårighet att få kredit för hyresgäster är det en motgång till att få en ombildning utförd.¹²⁷

En försäljning med priser under marknadsvärdet är enligt SABO affärsmässigt tveksam. Men det kan vara vissa situationer som kan göra en förlustaffär motiverad. Det kan vara om det finns en bedömning att framtida utgifter för underhåll kommer vara för höga, stor risk för mycket vakanser och om "förvaltningsorganisationen är geografisk utspridd". Men det är däremot tveksamt att sälja under marknadsvärdet i något annat fall bara för att få till en ombildning skriver SABO. Det har negativa konsekvenser eftersom fastighetsföretagets driftnetto går förlorat och driftnettot bör kompenseras av förräntningen på köpesumman. En sådan här affär skulle även påverka kommunen då försäljningen ökar risker för förluster i bolaget.¹²⁸

¹²⁵ SABO, 2007, sid 10

¹²⁶ Ibid, sid 10

¹²⁷ Ibid, sid 11

¹²⁸ Ibid, sid 11

6 Empiri

I empirin presenterar vi de nio intervjuer vi tagit del av. Vi börjar varje intervju med fakta om företaget för att sedan gå över till det respondenten sagt. Vi har intervjuat fyra kommunala bostadsföretag, tre intresse- och branschorganisationer, en utbildningskonsult och en samordnare till ett nätverk. Alla är inblandade eller insatta i ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i allmännyttan. Alla kommunala bostadsföretag som vi har intervjuat är kommunstyrda och vi kommer därför att presentera politiskt styre i kommunerna där bostadsföretagen verkar.

6.1 Intervju med Vice VD Lars Lennmalm, AB Gavlegårdarna - Gävle

Gavlegårdarna har 15 800 lägenheter i sitt bestånd och har funnits sen 1917.¹²⁹ Bolaget står för 66 procent av hyresmarknaden i Gävle. Av den totala marknaden står Gavlegårdarna för 33 procent och bostadsrätter har en marknadsandel på 20 procent i Gävle.¹³⁰ Gävle kommun har ett fortsatt socialdemokratiskt styre efter kommunalvalet 2006.¹³¹

Ombildningar

Det finns olika alternativ för ett bostadsföretag när de vill sälja ut delar av sitt bestånd. Enligt Lars så kan man välja att sälja hyresrätter till andra bostadsföretag för fortsatt uthyrning, äganderätter eller till en bostadsrättsförening. Gavlegårdarna är positiva till ombildningar när det avser områden lite utanför stadskärnan men vill inte sälja ut något i deras bestånd i centrala Gävle. Vid en ombildning finns det ett regelverk som säger att 2/3-delar av hyresgästerna ska vara för en ombildning men för Gavlegårdarna ”räcker inte ens regelverket till, vi ser att det är nästintill alla som vill gå med i ombildning eftersom det inte brukar bli bra om det är för få” säger Lars. Det är för att det ska bli bra i längden menar Lars. Om vissa blir kvar som hyresgäster med bostadsrättsföreningen som hyresvärd kan det uppstå problem på sikt. För att veta vad de vill sälja så finns en strategi att i första hand sälja bestånd i områden där Gavlegårdarna är överrepresenterade och områden utanför centrum. Det är för att blanda upp upplåtelseformer eller fastighetsägare.

Ur ett ekonomiskt perspektiv så måste Gavlegårdarna sälja delar i sitt bestånd för att kunna återinvestera och underhålla de fastigheter som de har berättat Lars. Sedan 2001 har Gavlegårdarna sålt mer än 600 lägenheter vilket har innefattat hyresrätter och radhus med äganderätt. Det har skett en ombildning under 2007 vilket är den enda under 2000-talet. Gavlegårdarna räknar med att på sikt sälja ungefär 50-100 lägenheter om året för att kunna upprätthålla ekonomin. De behöver bland annat pengar för att investera i nybyggnation. Gavlegårdarna är en aktör som är med och bygger upp ett nytt område i Gävle. De vill att hyresrätten ska vara representerad i området och är därför med och investerar trots att de inte får någon vinst av projektet. Lars menar att det inte är någon bra affär för Gavlegårdarna ”att sälja bara för att bygga nytt eftersom man i princip måste sälja nästan fyra lägenheter för att bygga en ny”.

¹²⁹ AB Gavlegårdarna årsredovisning 2007 sid 5

¹³⁰ Ibid, sid 23ff

¹³¹ <http://www.gavle.se/> 080514 18:11

Lars menar att bostadsmarknaden ser väldigt olika ut i olika delar av landet och att man som bostadsföretag måste agera efter de förutsättningar som finns på deras marknad. Ombildningar är vanliga i Stockholm men inte lika vanliga ute i landet men att man påverkas av bostadsmarknaden i Stockholm. Lars tycker inte att han har märkt av något ökat intresse för att ombilda men att det finns ett intresse förutom i områden långt utanför centrum. Det är i så fall hyresgäster som ringer och är intresserade. De hyresgäster som hör av sig och vill ombilda bor oftast i centrala Gävle.

Gavlegårdarna ägs av kommunens moderbolag och i deras ägardirektiv finns ett regelverk där det står att i väsentliga frågor ska kommunfullmäktige yttra sig. En försäljning är en sådan fråga och därför kan det ta tid att få ett beslut. Men kommunen kan även själva besluta att Gavlegårdarna ska sälja ett visst antal lägenheter men inte vilka lägenheter som ska säljas. Lars tycker inte att kommunen i Gävle styr Gavlegårdarna mycket utan mer använder de för bostadsfrågor. Om en kommun väljer att sälja ut delar av allmännyttan så tycker Lars att det handlar om en politisk ideologi delvis att använda kommunens resurser på ett annat sätt. Han menar att lägenheterna inte försvinner från den totala bostadsmarknaden bara för att de inte är allmännyttiga och om det sker till förmån för nybyggnation så har ju det totala antalet bostäder ökat.

Det pågår inga ombildningar nu men det förs diskussioner med vissa hyresgäster som har anmält intresse för ombildning. Men en ombildningsprocess tar ungefär ett år. Enligt Lars så går det inte att Gavlegårdarna skulle gå ut i ett område och se om det finns ett intresse för att ombilda utan det är hyresgästerna som får ta kontakt med dem. Skulle det vara så att de skulle behöva ombilda så skulle det i så fall bli någonstans i de centralare delarna för att det skulle bli någon större effekt. Lars vill även påpeka att deras hyresgäster har valt att bo i en hyresrätt och vill inte att deras hyresgäster ska kännas sig påtvingade att köpa. Många vill ha den rörligheten och den servicen som en hyresrätt innebär. Gavlegårdarna tycker att det är viktigt att hyresrätten finns representerad överallt.

Värdering

Gavlegårdarna använder sig av metoden avkastningsvärdering där man tittar på de framtida kassaflödena för varje fastighet. Värderingsmetoder skiljer sig mellan olika kommunala bolag tror Lars. Men Gavlegårdarna har använt sig av samma metod i 10 år. Lars tycker att man som kommunalt bostadsföretag måste tänka långsiktig.

”Vi får ut mer pengar om vi säljer en lägenhet som bostadsrätt än om vi säljer som hyresrätt”. Lars tror inte att det är den aspekten som är avgörande vid val av köpare men att pengar är en betydelsefull aspekt och att de alltid säljer till marknadspris, inte med rabatter. Priset styrs väldigt mycket av läget. Gavlegårdarna gör sina egna värderingar men är noga med att de inte säger att det är en fullständig värdering utan mer som en intern värdering. Ibland har de även tagit in en utomstående för att göra en andra värdering. Vid ombildningar anlitar de en extern ombildningskonsult för att få in en oberoende part i processen och det är Gavlegårdarna som har anlitat dem hittills. Framförallt för att öka trovärdigheten för de boende och se till att de får rätt information så att de vet vad de ger sig in på.

Framtiden

Lars tror inte att framtiden för allmännyttan i Gävle kommer att förändras väsentligt men däremot för Stockholmstrakten. Han tror att hyressättningen kommer att bli friare och inte lika reglerad och i innerstaden i Stockholm kommer detta märkas mest. Med en marknadsprissättning av hyror kommer det att bli dyrare i innerstaden och billigare i kranskommunerna. *”Å andra sidan kommer svarthandeln att försvinna för att i takt med att det blir marknadspris på hyrorna så finns det ingen som vill betala svart för att komma åt en hyresrätt.”* Den ekonomiska segregationen kommer att bli stor, enligt Lars. I Gävle tror han att de kan konkurrera bättre i ytterområden och att det kan bli lättare att fylla vakanser i ytterområden om hyrorna kan sänkas där och höjas i de centralare delarna.

6.2 Intervju med projektledare Harriet Arnold, Örebro bostäder AB-Örebro

Örebrobostäder (Öbo) har funnits sen 1946. De har 23 059 lägenheter och är ett av de största bostadsbolagen i Sverige. Av det totala antalet bostäder i Örebro är cirka 36 procent hyresrätter och av dessa har Örebrobostäder 60 procent.¹³² Örebro fick ett nytt styre 2007 som består av en *”koalition mellan de fyra borgerliga partierna samt miljöpartiet”* berättar vår respondent Harriet.

Under 2007 började de arbetet med ombildning och har även skapat en egen modell som kallas Öbo-modellen.¹³³ Öbo-modellen har tagits fram för de ytterområden och där det finns mest hyresrätter. Modellen innebär att alla ska ha en ekonomisk möjlighet att vara med vid en ombildning. Den är indelad i tre huvudpunkter:

1. Örebrobostäder går i borgen för de som behöver låna pengar till lägenhetsköpet och inte har någon säkerhet.
2. Örebrobostäder ger en återköpsgaranti under en tioårsperiod vilken gäller om bostadsrättsinnehavaren inte kan sälja bostadsrätten.
3. Örebrobostäder erbjuder också de hyresgäster som inte vill köpa en bostadsrätt och som då skulle bli kvar som en *”resthyresgäst”* att köpa deras lägenhet. Innebörden blir att hyresgästen inte får bostadsrättsföreningen som hyresvärd utan fortfarande hyr av Örebrobostäder.¹³⁴

Örebrobostäders VD Hans Lander skriver om Öbo-modellen och att deras initiativ till ombildningar kommer från Örebrobostäder. För att mer ombildningar ska bli verklighet så skapade de Öbo-modellen och grundtanken är alltså att alla lägenheter i fastigheten blir bostadsrätter. Hans skriver också att de som är med och köper sin lägenhet från början ska få det mer fördelaktigt och betalar därför lite mindre. Men att de som köper in sig i ett senare skede får betala lite mer. *”Den ekonomiska principen som vi valt är att fastigheten säljs till ett värde som ligger mellan värdet som bostadsrättsförening. Därigenom blir det för Öbo en något större vinst än om fastigheten skulle säljas som hyresfastighet. För hyresgästen (bostadsrättsköparen) innebär det ett lägre pris i förhållande till det bedömda marknadsvärdet för bostadsrätter.”*¹³⁵

¹³² Örebro bostäder AB Årsredovisning 2007 sid 2

¹³³ Ibid, sid 34

¹³⁴ <http://www.obo.se/index.php?id=783> 080506 14:58

¹³⁵ SABO, 2007, sid 50

Ombildning

Historiskt sett har de aldrig sålt ut sina hyresrätter till bostadsrätter förut men har nu börjat haka på trenden med ombildning. En anledning är att de har ett politiskt beslut i ryggen att de ska bli lite mindre, med cirka 400 lägenheter. Men de har ingen utförsäljning utan de tänker mer att när de bygger nytt att de också säljer av något varje år just för att motverka att beståndet ökar mer. Enligt Harriet har också Örebro mest hyresrätter och menar att det är en följd av ett tidigare starkt socialistiskt styre som ville ha allmännyttan. Hon menar också att man kan jämföra med Västerås där det finns mest bostadsrätter. Örebrostäder vill inte bli förknippade med Stockholm där Harriet menar att de säljer ut väldigt mycket av hyresrätten. Det finns stadsdelar där Örebrostäder är väldigt dominerande och de tycker själva att de vill blanda upplåtelseformerna mer. En anledning är för att området ska bli attraktivt i längden.

När de väljer områden där de vill att fastigheter ska ombildas är det första steget att se på de stadsdelar där de är starkt representerade. De valde därför ut en av dessa stadsdelar eftersom husen där var ganska bra renoverade och de har nu börjat med ombildning där. De vill att husen de säljer ut ska vara ganska lätta att underhålla och i de andra stadsdelarna är husen i mer behov av renovering som exempelvis stam- och badrumsrenovering. Steg två blev sen att gå ut med allmänna informationsbrev och hålla informationsmöten i den aktuella stadsdelen. Det visades sig att det fanns några som var ganska starkt intresserade men Harriet berättar att intresset är ganska svalt för ombildningar. Det är framförallt de yngre som är intresserade medans de äldre har valt Örebrostäder och hyresrätten medvetet. Harriet tror att det kommer att ta ganska långt tid innan själva ombildningarna äger rum och att det får mogna lite.

Det finns ett stort intresse att ombilda i de centrala delarna av Örebro men där vill inte Örebrostäder sälja. Enligt Harriet så har företaget bra ekonomi och behöver inte sälja i centrum för att få in kapital. ”När man har en god ekonomi kan man hålla diskussionen på en högre nivå och inte bara för en överlevnad.” De kan istället tänka mer bostadspolitiskt och för att få ett bättre samhälle.

Värdering

De har egna fastighetsekonomer och gör värdering utifrån hur husets standard ser ut och läget. Sen när det ska säljas vid en ombildning så tar de in hjälp från objektiva värderingsmän och besiktar huset. Det är viktigt att hyresgästerna känner att de inte blir lurade. I ombildningsprocessen har även HSB varit med som en part och berättat vad det innebär med en bostadsrätt och även för styrelsen.

Örebrostäder vill inte lura folk att köpa sina bostäder och menar att det inte skulle gå eftersom de skulle få dåligt rykte och att det senare skulle bli svårt att göra sådana affärer. Harriet menar att ”*det är många som inte förstår alls vad en bostadsrätt är*”. Människor som inte ursprungligen kommer från Sverige är inte vana vid den här upplåtelseformen eftersom den är ganska unik för Sverige. Utomlands är det inte vanligt att man köper hela fastigheten utan bara lägenheten.

Framtiden

Harriet anser att allmännyttans framtid är väldigt oviss delvis i samband med nya utredningar under våren 2008 men tror att det kommer att bli en förändring. Harriet tror att det finns två spår i framtiden. Den första är ”*Social housing*” att förmedla lägenheter bara till sådana som inte har råd att köpa en egen bostad. Bostadsbolagen måste i så fall sälja ut attraktiva fastigheter. Den andra är en mer affärsmässig framtid med mer vinster för de kommunala företagen och marknadsmässiga hyror. Harriet menar att det inte är fel att optimera även allmännyttiga bostadsföretag men de vill att det fortfarande ska vara inriktat för bostäder åt alla. Om de i framtiden ska vara vinstdrivande tror Harriet att de boende kommer att drabbas. De allmännyttiga bolagen kan bli för vinstdrivande och glömma bort de boende exempelvis att lekplatser inte byggs eftersom det inte ger några pengar eller att boendemiljön glöms bort.

6.3 Intervju med utredare Åsa Grönkvist, AB Familjebostäder - Stockholm

Familjebostäder har funnits sedan 1936 och har 22 592 lägenheter.¹³⁶ Familjebostäder är tillsammans med Svenska bostäder och Stockholmshem, de tre allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm och dotterbolag i koncernen där Stockholms Stadshus AB är moderbolag.¹³⁷ Stockholm fick ett nytt politiskt styre 2007 med Stockholmsalliansen som består av moderaterna, folkpartiet och kristdemokraterna.¹³⁸ I Stockholm finns ungefär 429 000 bostäder varav uppskattningsvis hälften är hyresrätter. Hyresrätterna är till hälften allmännyttiga och den andra hälften privata. Det totala antalet ombildningar i Stockholm ökade från 1 900 lägenheter år 2006 till 3 900 stycken år 2007. Det har även skett en ökning av bostadsrätter som nu har en marknadsandel på 45 procent i Stockholm stad.¹³⁹

I Familjebostäders årsredovisning står följande: ”*Totalt omfattade bostadsrättsansökningarna till och med årsskiftet 2007/2008 cirka 6100 lägenheter och närmare 150 fastigheter, vilket innebär cirka 27 procent av våra bostäder. De allra flesta ansökningarna kom från innerstaden och närförorterna, totalt 94 stycken. Resterande 35 ansökningar kom från ytterstaden. Under året blev 20 föreningar erbjudna förvärv varav tre försäljningar hann avslutas. För bolaget innebär ombildningarna å ena sidan en förstärkning av ekonomin medförande till exempel större möjligheter till nya förvärv, men å andra sidan en obalans i beståndet med ett litet innehav i innerstaden och ett stort i ytterstaden. På sikt kan dock förvärv och nyproduktion i innerstaden och närförort minska den obalansen. Familjebostäders uppdrag att värna hyresrätten innebär idag bland annat att bidra till stockholmarnas möjlighet att välja boendeform efter behov och resurser genom att erbjuda hyresrätten som en modern och attraktiv boendeform.*”¹⁴⁰ ”*Försäljningen av fastigheter till bostadsrättsföreningar ska ske på affärsmässig grund och på marknadsmässiga villkor. Detta kommer att innebära ökade ekonomiska resurser för att utveckla fastighetsbeståndet genom nyproduktion och köp av fastigheter eller projekt.*”¹⁴¹

¹³⁶ AB Familjebostäder årsredovisning 2007 sid 1

¹³⁷ Stockholm Stadshus AB årsredovisning 2007, sid 12f

¹³⁸ Stockholm Stads årsredovisning 2006 sid 4

¹³⁹ AB Familjebostäder årsredovisning 2007 sid 23

¹⁴⁰ Ibid, sid 5

¹⁴¹ Ibid, sid 13

Ombildning

Åsa berättar att Familjebostäder just nu står inför ombildningar i deras bestånd och att det är med direktiv från kommunfullmäktige. *”Ordförande har skickat brev till samtliga hyresgäster med erbjudande om att tillsammans med sina grannar köpa fastigheten där de bor. De måste först bilda en bostadsrättsförening och sen komma in med intresseanmälan”*.

Bostadsrättsföreningen har ett ombud som hjälper föreningen med själva processen berättar Åsa. Möjligheten till att ombilda den fastighet man bor i beror helt på hur intresset är från hyresgästerna menar Åsa. *”De föreningar som erbjuds köp har i normalfallet 3 månader, med förlängning till 6 månader, möjlighet att säga ja eller nej till köpet.*

Åsa säger att familjebostäder hittills har tagit emot 150 intresseanmälningar och vissa avser flera fastigheter. De håller lista på intresseanmälningar som kommer in och de får även ombilda. Det finns alltså inget speciellt urval av fastigheter eller områden som står inför ombildning berättar Åsa. Utan det handlar endast om vilka som har ansökt först och skickat in intresseanmälan. Det är turordning som gäller menar Åsa. Det finns dock ett antal fastigheter som inte får ombildas. *”Nyproducerade fastigheter får inte ombildas under fem år från inflyttning, det gäller även fastigheter som gjort renoveringar.”* På frågan om de tidigare ombildat på hyresgästernas initiativ innan de fick direktiv från kommunfullmäktige så svarar Åsa: *”Det har skett i något enstaka fall, vad jag känner till. Det beror på, ibland kan det finnas objekt som är obekväma i förvaltningssynpunkt. Det kan vara en fastighet som ligger alldeles för sig själv, det är mer rationellt att ha ett större bestånd med personal på plats, än att åka ut till ett enskilt hus någonstans. Då kan det vara bättre att sälja det huset, vilket har skett i några fall. Det är heller inte affärsdelen att vi skall sälja utan förvalta och hyra ut.”*

Åsa ser en risk med kommunfullmäktiges beslut om försäljning till så många bostadsrättsföreningar. Hon menar att Familjebostäder kan bli av med hela områden i deras bestånd, vilket hon tycker är synd då bolaget vill behålla sitt fastighetsbestånd. Åsa nämner Södermalm som exempel där många är väldigt intresserade att ombilda vilket leder till att deras utbud där blir begränsat eller att det tillslut försvinner. Åsa kan också känna att många hyresgäster är oroliga att deras hus skall ombildas och ringer och frågar mycket, främst pensionärer. Det är mycket rykten och spekulationer och en del tror att de måste flytta om de inte kan friköpa sin hyresrätt berättar Åsa. *”Hyresgästerna får självklart bo kvar om de inte vill köpa, men många vet inte om det eller ser inte fram emot att ha sina grannar som hyresvärd.”*

Bolaget har tagit emot intresseanmälningar sedan juni 2007 då Stopplagen försvann. Då var det många som ville ombilda på en och samma gång berättar Åsa, nu kommer det in lite nu och då. Hon menar att intresset beror på att historiskt sett så har det varit en väldigt bra affär att ombilda till bostadsrätt för hyresgästerna. *”Under den förr förra mandatperioden 1998 då man också gjorde ombildningar var priserna väldigt förmånliga. Idag är inte prisbildningen lika bra som förr men de är ändå förmånliga. Många kan även tycka det är dyrt att bo i bostadsrätt om man jämför med boendekostnadsökningen från hyresrätt”*. Åsa hoppas såklart att alla kan bo kvar i de nya bostadsrätterna men det blir en fördyring i boende som inte alla klarar av. *”Det är främst i innerstaden som det kan bli en väldigt mycket högre boendekostnad efter en ombildning till bostadsrätt, men det är ju ofta en bra investering för framtiden och många tycker det är värt det”*. I och med att det inte finns marknadshyror än så är hyrorna på hyresrätter förhållandevis låga i innerstaden säger Åsa.

På frågan varför hon tror att kommunen vill ombilda lägenheter anser hon att det är en politisk ideologi. *”De vill att de boende skall kunna påverka sitt boende på ett annat sätt och vara delaktiga i det. Primärt har man tänkt att man skall blanda upp boendeformer och att det skall bli stabilare i vissa stökigare områden. I vissa förorter är allmännyttan väldigt stark med nästan alla hus och att en blandning av boendeformer skulle vara en fördel”*. Hon menar att om de boende äger sina hus så blir det bättre ordning och folk tar ansvar och säger till om någon klottrar. *”De boende hjälps åt på ett annat sätt och håller det rent och snyggt, vilket leder till ett trevligare boende. I innerstaden är det mest intressant att ombilda för man ser en ekonomisk vinning”*. Åsa anser däremot att behovet att ombilda egentligen är minst i innerstaden då det redan finns mycket bostadsrätter och lite hyresrätter. *”Det är i innerstaden och närförorter som bostadsrätten är dominerande, men det kommer till ytterstaden också. Men det tar tid”*.

Värdering

Värderingen utförs av ett oberoende företag berättar Åsa. *”Moderbolaget har handlat upp tre värderingsföretag som utför värderingen. Vid värderingen tittar man på alla fastighetsytor, förråd, undercentraler, vindar. Sedan får bostadsrättsföreningen välja ut ett visst antal lägenheter som skall inspekteras, beroende på hur många det är och beroende på skick. Det kan växla mellan tre till sex lägenheter”*. De värderingsmetoder som används är ortsprisanalys och kassaflödesanalys säger Åsa. I ortsprisanalysen ska det helst vara objekt som sålts just till bostadsrättsförening. Hon menar att bostadsrättsföreningar ofta kan betala lite mer än vad en annan förvaltande företag brukar göra. Priserna börjar i och för närma sig fortsätter Åsa. I jämförelsen kollar man även på direktavkastningskrav på fastigheterna. Resultaten från de två metoderna läggs ihop och utifrån det kommer man fram till ett värde säger Åsa.

När det gäller värdering så är det stor skillnad mellan privata aktörer och kommunala bolag menar Åsa då Familjebostäder undantagslöst går på det värderingspris som ges. Medans en privat aktör kan sitta och förhandla med bostadsrättsföreningen fortsätter hon. *”Även om privata företag gör en värdering så behöver de inte alls gå på det priset, utan de kan ta vad som helst”*. Åsa menar att eftersom det är en politisk vilja att de skall sälja så kan de inte börja maxa priserna. *”Då kommer det inte att bli så många försäljningar. Sen är det bra att gå efter en oberoende värderare, då vi själva inte lagt oss i prisbilden. Värderingar skall endast ge ett belopp och de är det beloppet man sedan går på. Det blir inga förhandlingar om priset vilket spar tid”*.

Framtiden

Inför allmännyttans framtid är inte Åsa säker på vad som kommer hända och att det är en diskussion som förekommer just nu. Än har vi inget svar på det menar hon. En sak som är säker är att det kommer att försvinna mycket lägenheter i deras bestånd nu och även för de två andra allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm, Svenska bostäder och Stockholms hem berättar hon. Förutom den här bostadsrättsombildningen som förekommer just nu så har Familjebostäder även beslutat att sälja en del bestånd och bildat tre portföljer med de tre allmännyttiga företag säger Åsa. De har lagt ihop sig med Svenska bostäder och sålt en hel portfölj till en extern fastighetsägare för fortsatt uthyrning. De vill byta ägare från allmännyttan till en privatvärd för att dela upp ägandet så att allmännyttan inte är så

dominerande på vissa områden berättar Åsa. ”Men i den processen har de boende också fått erbjudandet att ombilda till bostadsrätt istället för att gå över till en annan fastighetsägare. Några har utnyttjat denna möjlighet och fått hembud”.

6.4 Intervju med VD Fredrik Törnqvist, Bostads AB Mimer - Västerås

Mimer är Västerås kommunala bolag och de har idag 11 570 lägenheter. De har funnits sedan 1920. Mimer fick nya ägardirektiv 2007 i samband med ett maktskifte till borgerligt styre för kommunen. Mimers styrelse fattade i februari 2007 beslut om att ett utbildningsprogram skulle bildas. Utbildningarna har resulterat i en ”aktiv debatt både i stadshus och i media”. Utbildningsprogrammet omfattar dels 472 lägenheter i redan bildade bostadsrättsföreningar men också en möjlighet att ombilda hyreshus i fem ytterområden. Mimer har räknat med att ombilda cirka 100 lägenheter per år under de fyra nästkommande åren. Mimer satsar även på nyproduktion och för att få lönsamhet så satsar de på kombinerade projekt med både bostadsrätter och hyresrätter. Bostadsrätterna görs för att internfinansiera projekten.¹⁴²

Västerås borgerliga allians har gjort upp riktlinjer för Mimer som finns med i beslutet om utbildningar. Det står bland annat att de vill stärka ekonomin i Västerås och att de kommunala bolagen måste öka deras avkastning, att investeringar ska finansieras av fastighetsförsäljningar och inte av lån. De skriver även att just Mimer måste minska deras låneskuld. I dokumentet beskrivs även hur försäljningspriset ska fastställas och det genom en ”marknadsvärdering för en exklusivförsäljning till bostadsrättsförening under utbildning”. Det står även att värderingen ska göras av oberoende och professionella företag. Alliansen vill minska segregationen i bolagets Miljonprogramsområden genom utbildning och de boende ska få hjälp i den processen av Mimer om de vill. Ett mål för alliansen är att all hyresrätt i Västerås ska utgöra minst 30 % av det totala bostadsbeståndet.¹⁴³

Ombildningar

Fredrik berättar om att det har varit visst motstånd av utbildningar i Västerås och att det har gjort att processen kan ha tagit längre tid. När beslutet från alliansen kom gjorde Hyresgästföreningen en protestlista och ville ha en folkomröstning angående utbildningar. ”Men så läste någon på stadshuset kommunallagen och kom på att det går lika bra att göra en enkätundersökning” och så blev det. ”Sedan togs frågan upp i samband med Mimers nya ägandedirektiv i oktober 2007 och beslutet klubbades igenom.” Det är efter det beslutet som Mimer jobbat mer aktivt med utbildningar.

Fredrik säger att det redan innan maktskiftet i kommunen fanns en avsikt att göra utbildningar i Västerås ytterområden. I grunden är det ett politiskt beslut om vart utbildningarna ska ske och det gäller även vilka av de föreningarna som redan var bildade som fick utbildas. Normalt när fastighetsaffärer görs hos Mimer så ”plockar ledningen fram paket som sen styrelsen får ta ställning till, men här blev det någon sorts uppgörelse i den politiska alliansen vilka fastigheter som kom med eller inte”. Men Fredrik vill ändå poängtera att grundmotivet till utbildningar är ekonomiska skäl för att exempelvis finansiera nybyggnationer, ombyggnader och minska den låneskuld som är ganska hög osv.

¹⁴² Mimers årsredovisning 2007 sid 2f

¹⁴³ Mimers styrelse 2007 sid 1ff

Fredrik berättar att Mimer inte gjort bostadsrättsombildningar innan deras nya direktiv men de har sålt äganderätter och gjort utförsäljningar till andra privata bostadsföretag. Fredrik menar att Mimers ombildningsprogram kan delas upp i två delar. Den första delen är de ombildningar som skett i redan bildade föreningar bland annat 300 stycken lägenheter i de centralare delarna i Västerås. Det är de ombildningar som skett i centrala Västerås som enligt Fredrik varit omdebatterade bland annat eftersom styrelsen inte har varit eniga om dessa. Men det är inte alla bildade föreningar som fått ja att ombilda utan Mimer och styrelsen har valt ut vissa. Dessa ombildningar har Mimer gjort enbart av ekonomiska skäl för att få in kapital för att sedan exempelvis betala av lån m.m. Men Fredrik vill poängtera att de inte vill bli förknippade med Stockholm och de kommunala bolagens ombildningar där. Han menar att det inte alls är på samma nivå eftersom det inte är som i Stockholm när de som vill ombilda oftast får det. I Västerås har det varit så att de 300 lägenheter som varit aktuella har fått ombilda och sen har styrelsen ”*dragit ett streck*” i de centralare delarna trots ytterligare intresse från hyresgäster. En anledning till det är att det står i Mimers ägandedirektiv att de ska finnas representerade i alla områden.

I den andra delen av ombildningsprogrammet är det alla lägenheter i fem ytterområden som har erbjudits att ombilda. Undantaget är det som är nybyggt eller ombyggt de senaste tio åren. Det är ungefär 4 000 lägenheter som är berörda. I dagsläget finns ingen förening bildad ungefär ett år efter att beslutet om programmet togs. I dessa områden håller Mimer informationsmöten för att få upp ett intresse för ombildning. Fredrik berättar också att i den här delen av ombildningsprogrammet är motivet en integration för att få en blandning av upplåtelseformer i området. Avsikten för Mimer har inte varit att sälja ut alla 4 000 lägenheter utan de har gett en öppen möjlighet till alla. Dels för att undvika att välja ut fel hus där ingen har varit intresserad. De har även rekryterat en projektledare som ska hjälpa till med ombildningar i ytterområden och just där ser Mimer det som ett långsiktigt projekt.

Fredrik beskriver ombildningar som en lång process och efter ett år in i ombildningsprogrammet så är det endast en ombildning som är helt klar men många andra i slutskedet av processen. ”*Alla bildade föreningar har fått ett priserbjudande och de ska ha köpstämmor så att vi får se vilka av de 472 lägenheterna som landar*”. Fredrik berättar vidare att ägarlägenheter kan bli ett alternativ även i ett gammalt bestånd i ytterområden just för att det är svårt att komma upp till gränsen med 2/3-delar som måste vara positiva. Det kan även vara ett alternativ för dem som känner sig tryggare att ha ett bostadsföretag som hyresvärd. Ungefär 25 procent av Mimers bestånd består av Miljonprogram vilket enligt Fredrik är en ganska liten del jämfört med andra kommunala bolag. Fredrik anser att deras hus från det så kallade Miljonprogrammet är i ganska bra skick eftersom de renoverat mycket på 80 och 90-talet. Med det menar Fredrik att hyresgästerna inte behöver vara oroliga att köpa en fastighet i dåligt skick.

Mimer har en ombildningskonsult som är inblandad i de centrala ombildningarna. I ytterområdena jobbar Mimer bara med att skapa intresse och sen får de som är intresserade att ombilda anlita en ombildningskonsult själva för att få hjälp. Mimer har alltså valt att inte stå för konsulten eftersom det ska vara hyresgästernas rådgivare och de tycker att de själva måste ha intresset att driva ombildningen. Fredrik menar att Mimers jobb är att hitta eldsjälarna som kan driva processen vidare.

Värdering

Mimer har sålt ett par tusen lägenheter under de senaste åren till privata fastighetsföretag för fortsatt uthyrning. En anledning till att sälja till bostadsrättsföreningar är att de redan bildat en förening och att Mimer måste erbjuda dem att köpa först innan de kan sälja till någon annan. Men den främsta orsaken i deras fall är enligt Fredrik att man får mer betalt vid försäljning till bostadsrätter. *”För oss gör det massor med miljoner om man tittar på det här paketet med ombildningar istället för att sälja det vidare som hyresrätter.”*

Värderingsmetoder för bostadsrättsföreningar under ombildning hos Mimer är en blandning mellan ortsprismetod, marginalpriser och vad det är värt som hyresrätt. Ortspismetoden har använts om det funnits jämförelseobjekt vilket har varit svårt utanför de centralare delarna. Enligt Fredrik har de *”väldig bra koll på avkastningsvärdena dels genom löpande värderingar och för att de gjort mycket affärer och då får man en känsla för hur marknaden ligger”*. Sen har Mimer även gjort en *”rejäl analys av bostadsrättsmarknaden vad gäller priser i kringliggande delar.”* Fredrik berättar också att det är en avvägning av avkastningsvärdena och vart marginalpriset ligger men vägledande har också varit andra ombildningar som gjorts. Priserna ligger rejält över avkastningsvärde men under priset på en vanlig styckförsäljning på marknaden. De har även gjort tekniska besiktningar innan de gjort priserbudanden. Fredrik berättar även att många tycker att priserbudandet från Mimer är för högt men att det finns en viss rabatt inbakad i priset i förhållande till styckpris på marknaden. Fredrik hänvisar också till deras informationsbroschyr till hyresgästerna där det står att *”värderingen görs med hänsyn till fastighetens skick, framtida renoveringsbehov och läge”*.

De använder sig av en konsult som har gjort värderingar men även internvärderingar har utförts och sen är det formellt styrelsen som har fattat det slutgiltiga priset. Mimer värderar fastigheter där minst hälften av hyresgästerna vill ombilda. Mimer har även tittat på boendekostnaden men det är ingen parameter i prissättningen trots att många boende verkar tro det enligt Fredrik. Fredrik förklarar att man inte kan anpassa priset efter hur mycket pengar köparna har och så fungerar ingen annan affärsverksamhet heller. De måste sätta ett pris som är affärsmässigt.

Framtiden

Kortsiktigt menar Fredrik att den nya utredningen om allmännyttan kommer att hjälpa till att få igenom de ombildningarna med priserbudande utlagda i de centrala delarna. Han berättar vidare att de aktuella hyresgästerna börjar förstå att det kommer att hända någonting med de centrala hyresrätternas hyror och att det kan vara en positiv effekt till att ombilda. *”Långsiktigt om hyrorna kommer att gå upp i attraktiva lägen så kommer trycket på ombildningar att minska.”* En anledning är att skälet till att ombilda för hyresgästerna är rent ekonomiskt och inte att de *”vill vara med och kratta löv”* tror Fredrik. Han är säker på att det blir en förändring och en hyressättning som är mer anpassad efter efterfrågan. Det har redan genomförts i vissa städer och i Västerås gjordes redan på 90-talet en omfördelning men skillnaderna är för små. Fredrik berättar också att det är lätt att se vart det är populärast att bo eftersom de har internetbaserad uthyrning och att det är tio gånger mer attraktivt att söka lägenhet i centralare delar.

Fredrik vill poängtera att man i Västerås vill ha kvar allmännyttan och att det trots en borgerlig majoritet finns ett intresse att ha kvar Mimer som en stor aktör på marknaden. Mimer ska även vara med och utveckla Västerås som stad och ha bostäder för alla. En viktig del för deras varumärke är också nybyggen för ett dyrare segment och att visa att hyresrätten är ett alternativ för alla. Just nu har Mimer ungefär 18 % av hela bostadsmarknaden i Västerås och bostadsrätter består av 29 %.

6.5 Intervju med utredare Jörgen Mark-Nielsen, SABO - Stockholm

SABO är de allmännyttiga bostadsföretagens organisation med närmare 300 medlemmar. Tillsammans äger och förvaltar medlemsföretagen cirka 835 000 bostäder med omkring 1,4 miljoner hyresgäster. Ungefär var sjätte invånare bor hos ett av SABO:s medlemsföretag. Som bransch- och intresseorganisation hjälper SABO medlemsföretagen genom utbildningar och konferenser. De stödjer medlemmarna genom att medverka till att utveckla goda bostäder och bostadsmiljöer, sprida information om vad som händer på marknaden och i politiken.¹⁴⁴

SABO som organisation har ingen bestämd uppfattning om ombildning utan förhåller sig neutrala inom detta område. För de kommunala bostadsföretag som vill ombilda har SABO framställt en handbok för att underlätta i ombildningsprocessen och värderingen berättar Jörgen. Jörgen som arbetar som utredare för SABO kan urskilja tre motiv som ligger bakom ombildningsbeslutet. *”För det första är det i syfte att blanda upplåtelseformer i stadsdelar som består enbart av hyresrätter. Då får man ett mer blandat ägande.”* Det andra motivet anser Jörgen är politisk ideologi. *”Det är bra att äga sin egen lägenhet och det skapar ett egenvärde”*. Som sista motiv är att de kommunala bostadsföretagen står i underhållsbehov. *”Då de inte kan höja hyrorna måste de få in intäkter för användning till underhållning, nyproduktion och angelägna åtgärder. Med ombildning kan de frigöra kapital för att kunna underhålla det kvarvarande beståndet.”* Jörgen anser att de kommunala bostadsföretagen gör klokt i att ha ett strategiskt perspektiv i arbetet med ombildningar och i vilka områden man väljer att sälja. *”Företagen bör ha en klar plan vad gäller försäljning, nyproduktion och köp.”*

Vad gäller värderingen av hyresfastigheterna anser Jörgen att en försäljning till hyresfastighet har ett lägre värde än vid försäljning till bostadsrätt. *”Förädlingsvärdet är inte lika stort i hyresalternativet”*. I värderingsmetoden tittar man på avkastningskravet säger Jörgen. Inför frågan vad ökade ombildningar inom allmännyttan kan leda till tror Jörgen att det blir svårare att få tag på en hyresrätt. *”Det kommer att bli större uppdelning med områden där det knappast finns hyresrätt, vilket ökar segregationen. I händelse av omfattande utförsäljningar blir det negativt för bostadsmarknaden där de utan kapital eller nya bostadskonsumenter har svårt att få en bostad.”*

¹⁴⁴ http://www.sabo.se/2936.ASP_080429_11:12

6.6 Intervju med projektledare Svante Lamell, Hyresgästföreningen - Gävle

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation som är politiskt obundna. De har över en halv miljon hushåll som medlemmar och är den främsta företrädaren för hyresgäster. Ett av deras mål är ”*allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad*”.¹⁴⁵

Svante berättar att Hyresgästföreningen arbetar för ”*bostadshyresgäster*”. När det gäller ombildningar så försöker de tillvarata medlemmarnas och hyresgästernas intresse. De försvarar hyresrätten och tycker att den har många fördelar som bostadsrätter och äganderätter inte har. Fördelar är en ökad rörlighet för hyresgäster och en kort uppsägningstid. Det är framförallt viktigt för unga och när det är en studentstad.

Anledningen till att kommunala bostadsföretag ombildar lägenheter är pengar menar Svante men att det framförallt är en kommunal fråga. Sen är det också en ideologi i den meningen att de har politiskt tillsatta styrelser. ”*Starkt borgerliga kommuner har mindre intresse av att äga allmännyttiga bostadsföretag upplever jag det som.*” I borgerliga kommuner som Täby och Nacka finns inget kommunalt bostadsbolag längre. Men även i kommuner som inte har borgerligt styre sker ombildningar men inte i lika stor utsträckning tror Svante. Motivet pengar är för att bolagen bland annat behöver finansiera nybyggnation och kommunen vill inte hjälpa till med pengar. Så menar Svante att situationen ser ut i Gävle och till viss del i Västerås. Västerås fick en ny borgerlig majoritet i senaste valet och det är mycket ideologiskt som även ligger bakom ombildningarna i Västerås. Svante menar att det framförallt är moderaterna som har visat intresse för ombildningar i Västerås och det kommunala bostadsbolaget vill sälja ut stora delar av sitt bestånd.

Hyresgästföreningen ser bara nackdelar med att ombilda befintlig hyresrätt till bostadsrätter eftersom det minskar hyresrätternas utbud. ”*Idag har vi en hyfsad spridning i landet med ungefär i runda slängar en tredjedel hyresrätt, en tredjedel bostadsrätt och en tredjedel äganderätt.*” Att ombilda befintlig hyresrätt gör att balansen på riksnivå mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter kommer ur balans. Även om pengarna används till nybyggnation så blir det inte lika många lägenheter då man måste sälja tre gamla lägenheter för att finansiera och bygga en ny hyresrätt. Resultatet i framtiden blir att hyresrätter på sikt kommer att minska. I Stockholm där det i princip är först till kvarn med ombildningar så skulle det kunna resultera i att hela områden blir utan hyresrätter. Normalt sett så skiljer det sig i värdering beroende på vem man säljer sin fastighet till och Svante tror att man får bäst avkastning till en bostadsrättsförening.

Framtiden kommer att resultera av en utbredning av segregationen och att det finns många som inte har råd att bo i de områden där de vill bo, utan blir hänvisade till ytterområden som är mindre attraktiva. Svante menar att Sverige är ganska ensamma om att ha den här sortens allmännytta och att det finns en fara att det försvinner.

¹⁴⁵ http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/ArticleList/ArticleList20010509_154021550?ViewMode=&orgId=08050716:54

6.7 Intervju med VD Jan Sandberg, Delichon - Gävle

Delichon AB bildades 1997 av Jan Sandberg som är VD. Delichons huvudsakliga verksamhet består av fastighetsvärdering av storhus och industri, ersättningsrättsliga tjänster, internationell utbildning och bostadsrättsbildning. Jan har arbetat med fastighetsfrågor i mer än 40 år, bland annat som fastighetsvärderare och från arbete inom Lantmäteriverket.¹⁴⁶

Fastighetsägare får oftast ut mer pengar för fastigheten om de väljer att sälja till en bostadsrättsförening än till ett annat fastighetsföretag anser Jan. Men fastighetsägaren kan ibland nu på senare år få ut mer betalt vid en försäljning till ett annat företag eftersom just fenomenet ombildning finns och ett högre pris i en sådan process är möjligt. *”Att betala det som en bostadsrättsförening betalar och driva det med god ekonomi är omöjligt, så mycket kan inte en privat fastighetsägare betala. Bostadsrättsföreningens medlemmar lägger en stor del av fastighetens kapital i sin egen insats och deras ränta är avdragsgill. Har man fastigheten som ett förvaltningsobjekt är inte räntan avdragsgill alls.”* Ränteavdrag är en av anledningarna till att många vill köpa sin hyreslägenhet enligt Jan. Andra motiv kan vara att det i längden kan bli mer ekonomiskt fördelaktigt exempelvis att man sparar till sig själv med amorteringar och sen också känslan av att ha något eget.

I de ombildningar som Jan har varit ombildningskonsult och gjort tillsammans med ett allmännyttigt bolag har de avtalat om ett pris för fastigheten innan de gått ut till själva bostadsrättsföreningen. Det har varit bostadsbolaget som satt priset men sen kan Jan som konsult hjälpa till att beräkna priset. Då har han gjort en kalkyl och i den *”räknat baklänges”*. Jans åsikt är att det kommunala bolaget inte försökt lura någon utan gjort en realistisk kalkyl. Sen har de erbjudit hyresgästerna att få konsulthjälp och bostadsbolaget stod då för kostnaden för ombildningskonsulten.

Jan menar att vid en värdering för bostadsrättsombildning *”är det att räkna baklänges och det tror jag att de flesta gör också. Jag har en känsla av att de räknar baklänges även i Stockholm men att det där blir dyrare månadskostnad eller hyra. Det är sådana enorma summor de säljer de här fastigheterna för och jag har svårt att se att det går ihop.”* Där säljer man för att man vet att köparna kan sälja den för mer dagen efter. Det är ju ett sätt att motverka bruksvärdessystemet.

Jan menar att det alltid är några hyresgäster som inte vill vara med och ombilda, en anledning är att de tror att de blir lurade. Jan har märkt en tendens till att många tycker att priset på en lägenhet i en ombildningsprocess är för högt men enligt hans erfarenhet så har många ändå tyckt att de gjort en bra affär vid en senare försäljning. Jan pratar också om den situation som uppstår när inte alla hyresgäster vill vara med och ombilda, dvs. att de bor kvar och har bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Han menar att det kan vara bra ur bostadsrättsföreningens synvinkel då hyresgästen flyttar och föreningen kan sälja lägenheten med förhoppning om en hög köpeskilling. Det betyder att bostadsrättsföreningen får in pengar och det gynnar ju även grannarna då de är medlemmar i föreningen. Jan tror att ju högre priset på en bostadsrätt är ju mer mån är man att ta hand om föreningen och det föreningen äger. Det är lättare att hålla sams.

¹⁴⁶<http://www.delichon.se/page5.html> 080423 10:02

Jan tror att den enda anledningen varför kommunala bostadsbolag ombildar lägenheter är att tjäna pengar. Jan personligen tycker att det är positivt att allmännyttiga bostadsföretag säljer ut hus då det är ett sätt att finansiera sin verksamhet. Det behövs pengar till it -satsningar, renoveringar, uppfräschning av områden och nybyggnationer. Jan menar även att det är en politisk bakgrund till ombildningar och att det oftast är en borgerlig fråga. Jan menar att borgerliga partier tycker att *"det inte finns någon anledning att kommuner ska sitta och hyra ut åt folk, utan de kan sköta sitt boende själva."* Han fortsätter och menar att det beror på vilken politisk grundsyn man har och att många borgerliga menar att folk får sköta sitt boende själva utan hjälp av allmännyttan. Medan vissa har en grundsyn att samhället ska ta hand om en och då tror Jan också att man är emot ombildningar.

Jan tycker att kommunala bostadsföretag kan ha en fördel i att ombilda gentemot att sälja till andra företag som i värsta fall kan missköta fastighet. Det kan göra att det kommunala bostadsbolaget får dåligt rykte. *"Jag tror inte att allmännyttan i Stockholm inte skulle göra så, de skulle ha ett ansvar och se till att om man köper husen renoveras de så långt att de är acceptabla att sälja. Allmännyttan i Stockholm, där sitter politiker i styrelsen och de skulle skämmas om de sålde nått som var undermåligt."* Jan tror att i en ort som Gävle skulle det vara omöjligt att få köpare till hus ur det s.k. Miljonprogrammet.

I framtiden kommer det att bli vanligare med ombildningar i städer som Gävle och att folk inte riktigt förstår hur det fungerar i nuläget. Jan tror att Stockholm inte kommer ha så många hyreslägenheter kvar om några år och i framtiden kommer det även se ut så i Gävle. Jan tycker att alla ska se efter sitt eget boende och att utvecklingen mot mindre hyresrätter skulle vara bra. Han tror även att det kan bli annorlunda om hyressättningen blir friare. Han beskriver situationen i Stockholm som att det är svårt att få tag i en hyresrätt vilket gör att folk köper sin bostad i större utsträckning än i resten av landet. En anledning enligt Jan är att bristen på hyresrätter beror på att hyrorna är reglerade och att det är relativt billigt för folk att hyra en lägenhet som exempelvis en övernattningslägenhet men bor egentligen någon annanstans. Vid en friare hyressättning skulle detta göra att många skulle säga upp sådana lägenheter eftersom de skulle bli dyrare. Om situationen skulle bli att hyrorna för hyreslägenheter skulle bli högre i alla områden skulle det gynna mindre kommuner och folk skulle flytta dit i större utsträckning istället för att bo i de större städerna.

6.8 Intervju med VD Göran Olsson, SBC- Stockholm

SBC står för Sveriges BostadsrättsCentrum AB och är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. SBC bildades 1921 och är därmed Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation. I SBC är 5 000 bostadsrättsföreningar medlemmar. Tjänsteutbudet är ekonomisk/teknisk förvaltning, ombyggnad, juridik samt projektutveckling. SBC verkar för bostadsrätten och en del av verksamheten handlar om opinionsbildning och information till sina medlemmar.¹⁴⁷

¹⁴⁷ http://www.sbc.se/templates/StandardPage_10.aspx 080505 10:21

Göran skriver att SBC hjälper bostadsrättsföreningar med de dagliga frågor som dyker upp. *”Vi har telefon- och mail jour. Vi sköter ekonomi då det finns jurister och tekniker. Vi utbildar också styrelserna och skickar nyhetsbrev. Vi fungerar också som en lobbyorganisation och bråkar om t ex skatter.”* Göran anser att det finns två skäl till ombildningar: *”Ett ideologiskt dvs. där ägarna representerat av den politiska majoriteten tycker att människor skall äga sin bostad. Det finns också ett penningmotiv eftersom de kommunala bolagen i allmänhet gör en mycket bra affär”*. De motiv Göran anser ligga bakom ombildningsbeslutet är att hyresgäster gärna äger sin bostad eftersom detta skapar fördelar på lång sikt. *”Man blir rörligare på bostadsmarknaden och inte längre hänvisad till byten utan kan sälja sin bostad. Ägandet ger fördelar därför jag kan ändra i min lägenhet och anpassa den till vad jag själv vill. Ägandet innebär också att jag bygger upp ett boendekapital och kan göra boendekarriär. Jag skapar också kontroll över mitt boende och slipper buga för en hyresvärd”*.

Göran har svårt att se några negativa effekter med ombildning. Han skriver: *”Tvärtom, ökad grad av ägande frigör kapital som kommer samhället till del. Ägandet skapar också variation i ensidiga boendemiljöer. Vi tror att samhället mår bra av att människor får äga. Då förhindras slitage och i stället skapas intresse av att bevara och sköta fastighetskapitalet”*. Göran skriver att det regelmässigt kan skilja i värderingen på en fastighet beroende på tänkbara köpare. *”Säljarna tar hänsyn till köpkategorier något som vi i grunden är kritiska till eftersom huset borde ha samma värde oavsett kategori. Bostadsrättsföreningar får betala mer därför säljaren helt enkelt vill ha del av den värdestegring som bostadsrättshavarna gör. Skulle någon köpa fastigheten som förvaltningsobjekt skulle de inte få lika mycket betalt eftersom fastigheten inte skulle snurra runt ekonomiskt. Bostadsrättshavarna kräver ingen löpande avkastning på sitt satsade kapital därför kan man ofta betala mer.”* Göran tror inte att ökade ombildningar av allmännyttans bestånd leder till så mycket i framtiden. Han menar att det trots allt är en mycket liten del av beståndet som ombildas. *”Den politiska debatten är full med övertoner. De kommunala bolagens hyresledande roll är ifrågasatt. Vi tror på en mycket mer flexibel bostadsmarknad som den stelbenthet som kännetecknar dagens hyresmarknad kan ändras. Jag tror att det skulle vara bra för hyresmarknaden om allmännyttans roll minskade kraftigt. Det finns dock ett kraftigt motstånd mot ett sådant synsätt men kvar står det faktum att hyresmarknaden idag är genomreglerad och inte fungerar. Det visar inte minst hur svårt det är att få tag i en hyresbostad utan kontakter.”*

6.9 Intervju med samordnare Elin Gauffin, Nätverket Nej till ombildning - Stockholm

Nätverket Nej till ombildning vill stoppa ombildningar till bostadsrätt och säkra allmännyttans överlevnad. De förespråkar valfrihet att bo i allmännyttan och är negativa till marknadshyror, privatiseringar och segregering. De vill säga stopp till tvångsprivatiseringen av hyresrätterna i Stockholm och menar att allmännyttan måste få vara kvar, förvaltas gemensamt och rustas upp på hyresgästernas villkor.¹⁴⁸

Till frågan varför kommunala bostadsföretag ombildar sina hyreshus till bostadsrätter så tror Elin att det finns två orsaker, ideologiska och ekonomiska. *”Kommunala bostadsföretag är styrda av högerpartier som har som devis ”älska att äga”. Högern vill få bort allmännyttan*

¹⁴⁸ <http://www.nejtillombildning.se/?newsID=41&LID=1> 080429 08:57

och dess hyresnormerande roll dels för att fastighetsägarna kräver mer vinster och dels för att de vill ha mer segregering, inkomstuppdelat boende". De socialdemokratiska kommunerna som säljer ut har i hennes tycke även de en högerviden politik. Med den ekonomiska aspekten så skriver Elin att de allmännyttiga bostadsbolagen står inför gigantiska renoveringsbehov av deras 1950-tals bestånd och Miljonprogramsområden. Elin tror att renoveringen uppskattas till 50 miljarder och skriver att borgarna nu vill sälja ut hyreslägenheter i dessa bristfälliga områden. Hon nämner bostadsområdet dalen i södra Stockholm som exempel. "I dalen har vi en lång lista på brister, allt från ventilation, mögel, radon, vattenskador, undermånligen stammar, fastigheter som sjunker, hissar och fönster som måste bytas, osv. osv. Nu försöker bostadsbolagen komma undan upprustningskostnaderna genom att vältra över dem på bostadsrättsföreningar." Hon anser vidare att Stockholm Stadshus AB bedriver propagandakampanj om ombildningar vilket gör att många tror att de skall göra klipp och skickar in intresseanmälningar till bostadsbolagen.

Elin ser inget positivt med ombildning av allmännyttan. Men hon har inga invändningar mot bostadsrätten som boendeform. *"Jag har själv bott i bostadsrätt i många år, som jag ärligen köpt! De föreningarna var väldigt tråkiga med inget engagemang från medlemmarna. Men jag vet föreningar med mer engagemang. Men föreningar som tillkommer genom en ombildning skapar så mycket splittring och demokratiska övertramp, med så många miljoner i omlopp att de alltid tär på grannsämjan. Just de demokratiska övertrampen, där folk känner sig tvungna att flytta, och splittringen där grannarna delas upp i två läger är bland de viktigaste skälen att stoppa ombildningar."*

Ökade ombildningar av allmännyttan leder till att klassklyftorna kommer att öka dramatiskt i framtiden skriver Elin. *"När lägenheterna säljs vidare så säljs de självklart till högstbjudande. Så omvandlas det tidigare blandade boendet till ett efter plånboken likriktat boende. Andelen kommunala hyresrätter minskar så mycket att dess hyresnormerande roll blir oförsvarbart vilket på sikt leder till att marknadshyror införs. Låginkomsttagare, sjuka, unga, nyanlända och pensionärer får mycket svårt att hitta bra boende."* Allmännyttan blir vad politikerna gör den till och de borgerliga politiker som nu styr vill ombilda i förorter förstår hon. Elin menar att de till och med kör med lockpriser. Hon tar Östberga i södra Stockholm som exempel, där de boende fick ett så lågt pris på fastigheterna att boendekostnaderna blev sänkta efter ombildningen.

7 Analys

I detta avsnitt kommer vi att knyta samman teori och empiri i en analys. Vi kommer att dela upp analysen utifrån ombildning, värdering och allmännyttans framtid. I de tre delarna har vi gjort en ytterligare uppdelning utifrån kommunala respondenter (Gavlegårdarna, Mimer, Familjebostäder och Örebrobostäder), övriga respondenter (SABO, Hyresgästföreningen, Delichon, SBC och Nätverket Nej till ombildning). Vi avslutar varje kapitel med en sammanställning där vi lyfter fram det viktigaste i varje avsnitt utifrån de frågeställningar vi använt oss av till våra respondenter.

7.1 Ombildning

Först följer en sammanfattning av respondenternas svar angående ombildningar.

7.1.1 Allmännyttiga bostadsföretag

Som vi kan utläsa i teorin har det varit möjligt att ombilda i allmännyttan sedan 1998 och då ökade också takten med ombildningar markant i Sverige. Det är även något som Åsa från Familjebostäder håller med om och under den perioden var det väldigt förmånliga priser. Från det att stopplagen upphävdes i början av 2007 har ombildningar ökat igen i olika delar av landet. Det vi kan utläsa från våra respondenter är att ombildningar främst sker i borgerliga kommuner. Ombildning är framförallt ett Stockholmsfenomen enligt Bodström i teorin och enligt Harriet så har Örebrobostäder hakat på trenden med ombildningar. Förutom Familjebostäder har inga av de övriga respondenterna gjort ombildningar före 2007. Familjebostäder, Mimer och Örebrobostäder har alla fått en ny borgerlig styrelse 2007 och även nya direktiv angående ombildningar. Gavlegårdarna har kvar en socialdemokratisk styrelse sen förra mandatet och har inte fått några direktiv angående ombildningar utan driver själva det initiativet. Lars från Gavlegårdarna tror att om det är ett kommunalt direktiv att ombilda så handlar det om en politisk ideologi och delvis att använda kommunens resurser på ett annat sätt. Detta antagande stämmer överens med teorin där Victorin menar att kommunstyrelsens beslut om att sälja delar av beståndet är att kommunen behöver kapital för att finansiera andra ändamål eller har den ideologiska inställningen att det är bra att äga en egen lägenhet. Alla de kommunala bostadsföretagen som vi intervjuat planerar ombildningar och försäljningar i framtiden. Våra respondenter anser att ombildningsprocessen tar lång tid och är ett långsiktigt projekt för bolagen.

Motiv

I teorin ges olika motiv till varför kommunen eller det kommunala bostadsbolaget vill ombilda. Bostadsföretaget vill strategiskt utveckla stadsdelar eller specifika områden genom att öka variationen i upplåtelseformerna. Kommunens bakomliggande motiv kan vara att öka valfriheten för de boende i kommunen och för att minska segregationen. De som har en strategi att utveckla områden genom en varierad upplåtelseform är Gavlegårdarna, Örebrobostäder och Mimer. Familjebostäder vill också blanda upp boendeformer men har till skillnad från de andra bolagen erbjudit samtliga hyresgäster i alla områden att ombilda. I Västerås har Mimer fått riktlinjer från kommunen att genomföra ombildningar då de vill stärka ekonomin för kommunen och att Mimer måste öka sin avkastning så att investeringar kan finansieras av försäljningsintäkter och inte av lån. De vill minska Mimers låneskuld. Vid en jämförelse med teorin så stämmer det överens. Andersson menar att de kommunala bolagen måste höja sin soliditet genom att öka det egna kapitalet och att kommunen har svårt

att hjälpa till med tillskott då de redan har stora underskott. För Gavlegårdarnas del måste de sälja ut delar av sitt bestånd för att upprätthålla ekonomin för att kunna investera i nybyggnation eller underhålla sina fastigheter. Som vi kan utläsa från teorin är det svårt för de kommunala bostadsbolagen att få lönsamhet i produktionen då byggnadskostnaderna höjts rejält, se figur 2 i kapitel 3.3. Lars menar att man i princip måste sälja fyra lägenheter för att finansiera en nybyggd hyreslägenhet. Gavlegårdarna vill ändå investera för att de vill att hyresrätten ska finnas representerat nya områden.

Kommunens direktiv

Tre av våra kommunala respondenter har ett kommunpolitiskt direktiv i ombildningsbesluten. Kommunerna har olika bakomliggande mål för deras ombildningar. I Stockholm vill kommunen att hyresgästerna ska kunna påverka sitt boende genom att kunna äga sin lägenhet och att en blandning av boendeformer skulle vara en fördel. Västerås kommun vill stärka sin ekonomi. Örebrostäder har ett politiskt beslut om att bli mindre men initiativet till ombildningar kommer från Örebrostäder själva. I Gävle har inte Gavlegårdarna fått några direktiv till ombildningar utan där är de själva positiva till ombildningar.

Urval

Stockholm har inte något speciellt urval av fastigheter eller områden vid ombildningar. De skickar först ut erbjudanden om köp av fastighet till alla hyresgäster och sedan får de som svarar med intresseanmälan, turordningsmässigt ombilda. De har några begränsningar i urvalet nämligen att nyproducerade fastigheter inte får ombildas under de fem första åren, och även fastigheter som genomgått stora renoveringar. Mimer i Västerås har en begränsning med nyproducerade och ombyggda fastigheter de senaste tio åren. Deras urval av områden och fastigheter kan delas in i två delar. Första delen avser ombildningar i centrala Västerås där bostadsrättsföreningar redan bildats. Det var ett politiskt beslut om vilka som fick ombilda och sedan drogs ett streck för ombildningar i de centralare delarna trots att fler vill köpa sin hyreslägenhet. I den andra delen har alla hyresgäster fått erbjudande om ombildning i några utvalda ytterområden. Teorin överensstämmer med två ingångslägen vid politiska beslut att antingen erbjuda alla eller några fastigheter i beståndet och vid ett bostadsföretagsbeslut så väljs utvalda områden ut.

Alla de kommunala respondenterna vill ombilda i ytterområden där allmännyttan ofta är starkt representerad. Gavlegårdarna och Örebrostäder vill inte alls sälja i centrala delar utan har en strategi för områden utanför stadskärnan. Även Åsa på Familjebostäder anser att behovet att ombilda egentligen är minst i innerstaden där bostadsrätten är dominerande. Däremot är intresset från hyresgästerna störst i innerstaden för alla fyra städerna där de ser en ekonomisk vinning med ombildning. I teorin ser vi att många hyresgäster vill ombilda då prisstatistiken visar att priserna är lägre för de som ombildar än för de som köper en bostadsrätt på den öppna marknaden. Det är även en bra affär för bostadsbolaget att ombilda i centrala delar då betalningsviljan är större och det är lätt att få igenom en ombildning. Harriet från Örebrostäder menar att de inte behöver sälja i centrum för att få in kapital då de har en god ekonomi utan kan istället tänka mer bostadspolitiskt för att i slutändan få ett bättre samhälle. I ytterområden har många av våra kommunala respondenter vidtagit åtgärder för att underlätta och få upp hyresgästernas intresse för att ombilda. Åsa på Familjebostäder menar att ombildningar kommer till ytterstaden men att det tar tid.

Örebrobostäder menar att intresset för ombildningar i ytterområden är svagt vilket har gjort att Öbo-modellen har tagits fram för att öka intresset och få igenom fler ombildningar. Modellen innebär, återköpsgaranti, att resthyresgäster ska slippa få sina grannar som hyresvärd och ett ekonomiskt stöd genom borgen. I teorin ser vi att det är en motgång för att en ombildning ska bli utförd om en hyresgäst har svårigheter att få kredit. I teorin ser vi också att många hyresgäster som väljer att inte köpa och bor kvar kan känna sig missnöjda med den situationen. Åsa på Familjebostäder och Lars på Gavlegårdarna instämmer att hyresgäster inte ser fram emot att ha sina grannar som hyresvärd och att det kan bli problem på sikt. På grund av det ser Lars på Gavlegårdarna helst att det är mer än regelverkets 2/3-delar som är positiva för att de ska ombilda. Många hyresgäster är oroliga inte minst pensionärer som tror att de måste flytta om de inte vill köpa sin lägenhet och det kan bero på att det är mycket rykten och spekulationer. Harriet på Örebrobostäder berättar att det är främst unga som är intresserade att ombilda.

7.1.2 Övriga företag

Varför försäljning till bostadsrättsförening?

Alla respondenterna anser att anledningen till varför kommunala bostadsföretag säljer sina hyreshus till just bostadsrättsföreningar är framförallt ekonomiska och politiska. Svante på Hyresgästföreningen säger att det framförallt är en kommunal och en ideologisk fråga där han upplever att i starkt borgerliga kommuner finns ett mindre intresse av att äga allmännyttiga bostadsföretag. De övriga respondenterna håller med Svante. Det är en ideologisk fråga i den meningen att ägarna representeras av den politiska majoriteten i kommunen. Detta i enlighet med teorin att bostadsbolagets styrelse avspeglar den politiska situationen i kommunen. Göran på SBC menar då att ideologin bakom ombildningar är att människor ska äga sin bostad och att det kommunala bolaget i allmänhet gör en mycket bra affär pengamässigt. Elin från Nätverket Nej till ombildning menar också att "högern" vill få bort allmännyttan då fastighetsägarna kräver mer vinster men även att de vill ha mer segregering eller inkomstuppdelat boende. Enligt teorin måste allmännyttan i Sverige ges en möjlighet att skapa mer vinster för att kunna utvecklas på marknaden. Då de numer har samma ekonomiska förutsättningar som de privata bostadsbolagen men att de har en självkostnadsprincip.

Motiv

Elin från Nätverket Nej till ombildning anser att motiven till ombildningar även är en fråga angående upprustningskostnader då allmännyttiga bostadsföretag tros stå inför miljardbelopp i renoveringskostnader i Miljonprogramsområden. Hon menar att bolagen försöker komma undan dessa kostnader genom att sälja ut hyreslägenheter i dessa områden. Jan på Delichon menar däremot att allmännyttan inte skulle sälja undermånligen fastigheter då de har ett ansvar vid försäljningar att husen är acceptabla att sälja. En anledning är att det sitter politiker i styrelserna och att de inte vill bli förknippade med sådana försäljningar till hyresgäster. Han säger också att det kan vara till en fördel för de kommunala bostadsbolagen att ombilda istället för att sälja till en annan privat hyresvärd då de i värsta fall kan missköta fastigheten. Detta skulle kunna leda till ett dåligt rykte för det kommunala bolaget menar Jan.

I teorin säger Victorin att motiven till att kommunstyrelser beslutar att sälja delar av beståndet kan vara att bostadsföretaget utgör en för stor belastning på kommunens ekonomi i form av vakanser och försummat underhåll. Det stämmer överens med ett av motiven som Jörgen på SABO nämner inför utförsäljningar. Han menar att de kan frigöra kapital för att kunna

underhålla det kvarvarande beståndet och eftersom de inte kan höja hyrorna måste de få in intäkter för användning till underhållning, nyproduktion och angelägna åtgärder. Svante på hyresgästföreningen nämner också att nybyggnation kräver finansiering och att kommunen inte vill hjälpa till med pengar. Jörgen på SABO nämner ytterligare två motiv bakom en ombildning. Det första var att i syfte blanda upplåtelseformer i stadsdelar som endast består av hyresrätter för att få ett blandat ägande. I teorin stämmer detta in då det skapar större valfrihet på en lokal bostadsmarknad om det finns en fördelning av upplåtelseformer. Jörgens andra motiv är en politisk ideologi vilket vi tidigare har tagit upp som en anledning till ombildning och han menar att det skapar ett egenvärde att äga sin lägenhet. Göran på SBC anser att motivet för hyresgästerna är att de gärna äger en bostad då han tycker att det skapar fördel på långsikt dels för att innehavaren kan anpassa lägenheten som man själv vill. Enligt teorin är det en av de större skillnaderna mellan hyresrätt och bostadsrätt då man i bostadsrätten själv står för renovering och underhåll.

Positiva respektive negativa aspekter

De positiva och negativa aspekterna på ombildning som våra respondenter ser det är skiftande. Elin från nätverket Nej till ombildning och Svante från Hyresgästföreningen ser inga positiva aspekter. Svante menar på att det bara minskar hyresrätternas utbud och att det blir en obalans mellan de olika upplåtelseformerna. Elin håller med Svante och menar också att ombildningen skapar splittring mellan grannar och ett demokratiskt övertramp då folk känner sig tvungna att flytta. Teorin nämner att ombildning snarare är en möjlighet för de boende och inte ett tvång. Varje hyresgäst fattar sitt eget beslut om att bo kvar som resthyresgäst eller köpa sin lägenhet. Både från teorin och från Jan på Delichon ser vi att en kvarvarande hyresgäst i fastigheten kan inbringa en hög köpeskilling vid en senare försäljning på öppna marknaden för bostadsrättsföreningen. SABO som organisation är neutrala till ombildning men Jörgen menar att utförsäljningarna kan bli negativt på bostadsmarknaden. Elin nämner också detta då nyanlända, unga, låginkomsttagare och pensionärer får svårt att hitta bra boende. Detta kan kopplas till teorin då allmännyttan blev till för att gynna bostadsförsörjningen och är framförallt till för personer med små ekonomiska resurser.

Göran från SBC och Jan från Delichon ser nästan bara positiva aspekter till ombildningar från allmännyttan. Göran menar att en positiv aspekt är att ägandet får människor att skapa ett intresse för att bevara och sköta fastighetskapitalet. Han menar då att slitage förhindras då man äger fastigheten själv. Detta ser vi även i teorin som tar upp att samtliga bostadsinnehavare kan påverka fastighetens drift och skötsel vilket skapar ett ansvar

7.1.3 Sammanställning ombildning

Vi kan se att ombildningar oftast är på ett direktiv från politikerna i kommunerna. Vi tror att i framtiden så kan de kommunala bostadsföretagen få mindre möjlighet att påverka bostadspolitiken och den lokala bostadsmarknaden med minskade fastigheter för dem. Det gör att de inte blir lika dominerande på bostadsmarknaden och den hyresnormerande rollen kommer att minska eller försvinna.

Vi kan se bland samtliga respondenter att det finns ett ökat intresse för ombildningar i kommuner med borgerlig majoritet. Vi tror att den främsta orsaken bakom politiska direktiv är att människor ska äga sitt eget boende och det är mer en ideologi än ett bostadspolitiskt tänkande. Vi tror att den bästa kombinationen för ett borgerligt styre är att både tänka ideologiskt och bostadspolitiskt det vill säga att man tänker på samtliga boende i kommunen.

Det kan vara många som har svårt att finansiera en bostadsrätt och har svårt att få lån beviljat. Vi tycker därför att Öbo-modellen är ett bra initiativ som fler kommuner skulle kunna inspireras ifrån. Den förhindrar negativa situationer som kan uppkomma det vill säga splittring mellan grannar, lånesvårigheter och en återköpsgaranti för osäkra hyresgäster. Vilka är de fallgropar vi kan se för hyresgäster vid en ombildning och Öbo-modellen är ett bra alternativ för att motverka dessa.

Ett motiv som de flesta respondenter nämner är att ombildning sker för att blanda upplåtelseformerna. Det kan leda till en större valfrihet på bostadsmarknaden tycker vi men att det likväl kan bli en obalans. Kommuner tar ofta initiativ till ombildningar ifrån ett politiskt perspektiv men inte till specifika områden. De kommunala direktiven borde kompletteras med att bostadsbolagen får vara med och avgöra vilka områden som passar att ombilda för att få en bra blandning av upplåtelseformer enligt oss. Eftersom hyresgäster är mest intresserad av ombildningar i attraktiva områden så kan det leda till en ekonomisk segregation och att hela områden kan bli utan allmännyttig hyresrätt. Några respondenter nämner att en negativ aspekt av ombildningar är att hyresrätten minskar och att det blir negativt för de med små ekonomiska resurser. Allmännyttan kom främst till för att gynna den målgruppen och det kan bli de som blir lidande.

Kommunala bostadsföretag har svårt att öka intäkterna genom att höja hyrorna eftersom de är reglerade vilket gör att de måste ta till andra medel för att öka intäkterna. Motivet ur ett ekonomiskt perspektiv är att de kommunala bostadsföretagen är i stort behov av kapital till framförallt nyproduktion och underhållskostnader. Med åren kan vi se att det blivit allt dyrare med nyproduktion och att underhållskostnaderna ökar. En bra jämförelse är om det kommunala bostadsföretaget vill investera i nyproduktion och om de vill finansiera detta med försäljningar av hyresrätter så måste de sälja fyra lägenheter för att bygga en ny. Det här är en anledning till varför det sker försäljningar i centrala delar då de kommunala bostadsföretagen får mer betalt än i ytterområden och samtidigt betalar hyresgästerna ett lägre pris vid en ombildning än vid ett köp på den öppna marknaden. Det verkar vara så att ombildningar i centrala delar kan ses som ett kortsiktigt projekt för att frigöra kapital medan ombildningar i ytterområden ses som långsiktiga projekt. I de centrala delarna är intresset oftast större och i ytterområden tar det oftast längre tid då intresset är mindre från hyresgästernas sida. Många av våra respondenter är positiva till ombildningar i ytterområden då allmännyttan ofta är starkt representerad där. Vi tror att fler bostadsrätter kan bidra till en ökad attraktivitet och minska segregationen i dessa områden. I Västerås har nybyggda bostadsrätter hjälpt till att finansiera bygget för hyresrätter. Vi tycker att fler kommuner borde jobba på det sättet med nyproduktion då byggandet av endast hyresrätter är svårt att finansiera med dagens höga produktionskostnader. Det i sig kan leda till att förnya områden som haft låg status.

7.2 Värdering

Här följer en sammanfattning av respondenternas svar angående värdering.

7.2.1 Allmännyttiga bostadsföretag

Alla våra kommunala respondenter är eniga om att bostadsrättsföreningar oftast kan betala mer än om fastigheten skulle säljas som hyresfastighet. Det här stämmer överens med teorin att en bostadsrättsförening har en större betalningsvilja än andra köpkategorier eftersom deras driftnetto är högre, avkastningskravet är lägre och bostadsrättsinnehavarna får en skattereduktion på deras räntekostnader. Eftersom driftnettot är högre och avkastningskravet

är lägre så kan fastigheten betinga ett högre marknadsvärde. Åsa på Familjebostäder menar dock att priserna börjar närma sig mellan bostadsrätter och andra förvaltande företag. På Örebrobostäder sätter de ett värde som ligger mellan bostadsrättsförening och som hyresfastighet och det förklaras i figur 5 i kapitel 5.2. Det medför att Örebrobostäder får en större vinst och hyresgästerna får ett lägre pris på bostadsrätten i förhållande till det bedömda marknadsvärdet. Gavlegårdarna däremot säljer alltid till ett marknadspris utan rabatter. Det kan jämföras med Mimer där Fredrik säger att det finns rabatter inbakade i priserbjudandet. Priserbjudandena ligger ändå över avkastningsvärdet men under priset för en styckförsäljning på en bostadsrätt. En annan anledning kan vara att bostadsföretaget måste ge en redan bildad bostadsrättsförening ett hembud berättar Fredrik på Mimer.

Extern hjälp

Ombildning är en väldigt krånglig process och numer finns det ombildningskonsulter som på uppdrag från antingen bostadsrättsföreningen eller bostadsföretaget hjälper till med hela ombildningsprocessen. Våra kommunala respondenter väljer främst att det är bostadsrättsföreningen som får anlita en konsult. Fredrik på Mimer berättar att de valt att inte stå för en konsult eftersom de vill att hyresgästerna själva ska ha intresset att driva ombildningen. Samma nämns i teorin att ombildning ska vara en möjlighet för de boende som är intresserade och inte ett tvång. Även Familjebostäder låter bostadsrättsföreningen själva anlita en konsult medans Gavlegårdarna har anlitat konsulten hittills åt hyresgästerna. Harriet på Örebrobostäder lägger stor vikt att informera hyresgästerna om vad en ombildning innebär och hon förklarar att vissa inte vet vad en bostadsrätt är. Våra kommunala respondenter menar alla att de vill öka trovärdigheten för att inte lura hyresgästerna och få ett dåligt rykte vid en ombildning. De tre kommunala bolag som har jobbat mest med ombildningar har alla använt sig av informationsblad eller liknande till berörda hyresgäster.

För att göra fastighetsvärderingen så trovärdig som möjlig gentemot hyresgästerna använder tre av våra kommunala respondenter oberoende och objektiva värderare. Det är endast Gavlegårdarna som oftast gör egna värderingar. Åsa på Familjebostäder anser att det är bra att gå efter en oberoende värderare för att visa att företaget själva inte lagt sig i prisbilden.

Värderingsmetoder

Värderingsmetoder skiljer sig mellan olika kommuner och kommunala bolag säger Lars från Gavlegårdarna och priset styrs mycket av läget vilket stämmer bland våra respondenter. Gavlegårdarna använder sig av en avkastningsmetod och tittar på de framtida kassaflödena för varje fastighet. Familjebostäder använder sig också av avkastningsmetoden med en kassaflödesanalys för att sedan jämföra med ortsprismetoden. I ortsprismaterialet jämför Familjebostäder fastigheter med likvärdigt skick och värde, som är sålt till en bostadsrättsförening. De här två metoderna är de vanligaste metoderna att använda vid en hyresfastighet värdering enligt teorin. Mimer använder en blandning av ortsprismetod, marginalpriser och vad det är värt som hyresrätt. De har haft svårt att hitta bra jämförelseobjekt utanför centrum. Värderingen gör också med hänsyn till fastighetens skick, renoveringsbehov och läge vilket även teorin visar. På Örebrobostäder utgår de också från fastighetens standard och läge. De värderar ombildande fastigheter till värdet mellan bostadsrättsförening och hyresfastighet.

Familjebostäder menar att då deras försäljningar är en politisk vilja så kan de inte ta för höga priser då dels förhandlingar tar tid och antalet avslut skulle bli mindre. Därför går de direkt på det pris som värderaren utger vilket de är ensamma om att göra bland våra kommunala

respondenter. I teorin ser vi att det finns olika nivåer på priser beroende på köpkategori och att bostadsrättsföreningar har det högsta värdet se figur 5 kapitel 5.2. Enligt teorin är den vanligaste värderingsmetoden för allmännyttiga fastighetsföretag att sätta ett marknadsvärde som motsvarar värdet på en öppen marknad för hyreshusfastigheter. Mimers styrelse har dock gett riktlinjer om att försäljningspriset ska fastställas genom en marknadsvärdering för en försäljning till bostadsrättsförening under ombildning. Fredrik på Mimer berättar även att de tittat på boendekostnaden men att det inte är en parameter i prissättningen. Han tycker inte att man kan anpassa priset efter hur mycket pengar köparna har eftersom det inte är affärsmässigt rätt. Även i teorin ser vi att anpassa priset till köparna och anpassa marknadsvärdet efter det är affärsmässigt tveksam. Allmännyttiga bolag kan motivera en försäljning under marknadspris om det finns en bedömning att framtida underhållsbehov kommer vara för höga, stora vakanser eller om förvaltningsorganisationen är geografiskt utspridd. Försäljning under marknadspris har negativa konsekvenser eftersom fastighetsföretagets driftnetto går förlorat och man får inte tillräcklig ersättning för att kompensera det tidigare driftnettot för fastigheten. Vid en sådan försäljning ökar risker för förluster i bolaget och det påverkar även kommunen.

7.2.2 Övriga företag

Skillnader i värdering

Enligt teorin har möjligheten att sälja hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar i form av ombildning bidragit till att driva upp priserna för sådana objekt och en ny högre prisnivå har etablerats. Jan på Delichon menar att prisuppgången har lett till att fastighetsägare nu på senare år får mer betalt vid en försäljning även till ett annat företag än bostadsrättsförening eftersom just ombildning finns och att ett högre pris är möjligt på marknaden. Jörgen på SABO anser att en försäljning till en hyresfastighet har ett lägre värde än vid en försäljning till en bostadsrättsförening vilket de andra respondenterna håller med om. Elin hävdar dock att för att kunna ombilda i förorterna så använder de kommunala bostadsbolagen lockpriser men enligt teorin handlar det endast om vissa situationer då bostadsbolagen kan göra en försäljning under marknadspriset motiverad.

Jan förklarar att bostadsföreningars ekonomi har andra förutsättningar än en privat fastighetsägare då medlemmarna lägger en stor del av fastighetens kapital i sin egen insats och eftersom deras ränta är avdragsgill är det också en anledning att många vill köpa sin lägenhet. Utifrån figur 3 kapitel 3.3 ser man att en bostadsrättsförenings totala kostnader är mindre och en anledning är att underhållskostnaderna är lägre, då bostadsrättsinnehavarna själva svarar för underhållet av den egna lägenheten. Det leder till ett högre driftnetto vilket teoretiskt sett höjer marknadsvärdet.

I både teorin och empirin belyses den ekonomiska fördelaktigheten med att äga sin bostad då man sparar till sig själv och kan bygga upp ett boendekapital. Ett motiv är också att bostadsrättsinnehavaren får ta del av en värdestegring på lägenheten. Göran på SBC anser också att bostadsrättsinnehavarna betalar mer då de inte kräver någon löpande avkastning på sitt satsade kapital vilket överensstämmer med teorin som nämner att man kan få ett högre marknadsvärde om köparnas avkastningskrav är låga.

7.2.3 Sammanställning - Värdering

I allmännyttiga bostadsföretag kan de alltid jobba för att sänka kostnaderna men det kan vara svårt att höja intäkterna då hyrorna är reglerade. Vi har sett att allmännyttiga bostadsföretag har högre kostnader men också lägre intäkter än privata bostadsföretag. I och med det kan vi konstatera att det är ekonomiskt svårt för allmännyttan och att marknadshyror skulle vara bra ur en ekonomisk synvinkel för det allmännyttiga bostadsföretaget. Om de har en god ekonomi skulle de kunna lägga mer kraft på bostadspolitiska frågor istället för att behöva sälja attraktiva fastigheter som de egentligen vill behålla.

För att hyresgästerna inte ska känna sig lurade så anser vi att det är bra med en ombildningskonsult. Många kan tycka att ombildningsprocessen är krånglig och då är det bra att det är någon oberoende som hjälper till i processen. För att öka trovärdigheten så kan det vara bra om bostadsrättsföreningen anlitar sin egen konsult. Vissa bostadsföretag har valt att stå för konsulten för att underlätta arbetet för hyresgästerna. Vi tror ändå att det kan bli fel om det är en ombildningskonsult som är anlita av bostadsföretaget för att driva en ombildning framåt.

En värdering inför en försäljning till bostadsrättsförening under ombildning har kommit att bli ett eget värdebegrepp inom värdering. Anledningen är att priserna är högre vid försäljning till bostadsrättsförening än hyresfastighet men priserna börjar närma sig. Vid en ombildning tror många att de kommer göra en väldigt bra affär med låga priser, men att det sedan blir dyrare än vad de räknat med. Men trots att hyresgästerna tycker att det är dyrt finns det ofta en rabatt inräknat i priset. Vi tror att i kommuner där det sker stora försäljningar så har de inte tid att förhandla om priset vilket gör att det kan bli ett något lägre pris än vad de egentligen kan få ut vid en försäljning till en bostadsrättsförening. För att både bostadsföretaget och hyresgästerna ska göra en bra affär som båda tycker att de tjänar på så kan bostadsföretaget sätta ett värde på fastigheten som ligger mellan hyresfastighet och bostadsrättsförening. Det är denna situation som vi tror lockar till många ombildningar. Vår respondent Elin från nätverket Nej till ombildning tror att lockpriser ges för att kunna ombilda i förortererna men vi tror att värdet har minskat på dessa fastigheter då de exempelvis kan ha stora framtida underhållskostnader vilket finns med i värdeberäkningen för fastigheten.

Vi har märkt att de kommunala bostadsföretagen värderar på olika sätt. De flesta använder sig av de traditionella metoderna avkastningsmetoden och ortsprismetoden. I jämförelsematerial för ortsprismetoden kan det vara svårt att hitta liknande jämförelseobjekt, men just i centrala delar är det lättare att hitta försäljningar till bostadsrättsförening då det har skett fler ombildningar där. Värderingen tar hänsyn till läge standard och framtida underhållsbehov vilket kan både sänka och höja värdet mycket. Vi tror att Gavlegårdarna inte har kommit så långt i sitt arbete med ombildningar vilket gör att de kan skilja sig från övriga respondenter.

7.3 Allmännyttans framtid

Här följer en sammanfattning av respondenternas svar angående allmännyttan och dess framtid.

7.3.1 Allmännyttiga bostadsföretag

Framtidsutsikter

I slutet av april 2008 presenterades en utredning om allmännyttans framtid som kallades ”Allvill – utredningen” och pekade mot att allmännyttan kommer arbeta mer affärsmässigt och gå mot en friare hyressättning vilket våra respondenter också tror kommer att hända. Vid intervjuerna med de kommunala respondenterna hade inte alla tagit del av undersökningens resultat vilket kan påverka deras svar. Respondenterna är alla överens om att det kommer att ske förändringar med allmännyttan men att det är ovisst vad som kommer att hända.

Om marknadshyror skulle införas menar Fredrik på Mimer att det kortsiktigt kommer att gå igenom många av de ombildningar som redan erbjudits ett pris för fastigheten i en ombildningsprocess. Han menar då att många av hyresgästerna som bor i attraktiva områden förstår att deras hyror kan komma att höjas och att de kan tjäna på att ombilda innan hyreshöjningen till det pris som redan har erbjudits. Men Fredrik tillägger att långsiktigt leder istället marknadshyror till minskade ombildningar då hyrorna i attraktiva områden höjs. Lars från Gavlegårdarna tror att marknadshyror kan leda till ekonomisk segregation med dyrare hyror i innerstaden och billigare i kranskommunerna. Han tror att det framförallt kommer att märkas mest i Stockholm. Positiva effekter är att vakanserna minskar i ytterområdena och att svarhandeln kommer att försvinna.

Harriet från Örebrostäder menar att det kommer att finnas två spår i framtiden. Det första skulle vara att endast förmedla lägenheter till dem som inte har råd med andra bostäder vilket skulle leda till en utförsäljning av attraktiva fastigheter. Enligt Lindbom i teorin så skall allmännyttan kunna tillgodose hushåll med låga inkomster eller sociala problem. Det andra spåret är enligt Harriet mer affärsmässig med marknadsmässiga hyror och vinster. Harriet menar att det är riktigt att försöka att optimera även allmännyttan men att Örebrostäder vill att de ska ha bostäder för alla. Harriet tar också upp en nackdel med att mer vinstdrivande kommunala bolag kan leda till att boendemiljön försummas eftersom det inte genererar några vinstmedel vilket drabbar de boende. Våra respondenter vill alla ha kvar allmännyttan och deras bestånd i respektive städer. De vill också vara med i respektive städer för att utveckla och förbättra områden. Tre av våra respondenter lyfter även fram att de vill ha bostäder för alla och satsar därför också på nyproduktion i attraktiva områden för att stärka deras varumärke mot ett dyrare segment. I teorin anser Lindbom att om den allmännyttiga sektorn ska vända sig till alla, så bygger de hus i attraktivare områden med bättre standard som kräver en god ekonomi av hyresgästerna.

7.3.2 Övriga företag

Effekter av ombildningar i framtiden

I en motion till riksdagen riktas kritik mot att ombildningar av det kommunala beståndet kan leda till att hyresrätten blir en bristvara i framtiden. Trenden är enligt Lind och Lundström att hyresrätter minskar eftersom det ägda boendet ökar och att nyproduktioner ofta är bostadsrätter eller ägda villor. Våra respondenter håller med och tror att i takt med en ökning av ombildningar kommer det att bli svårare att få tag på en hyresrätt. Svante på Hyresgästföreningen tror att framtiden kommer att resultera i en utbredning av segregationen och det håller även de flesta av våra respondenter med om förutom Göran från SBC som menar att det är en så liten del av beståndet som ombildas vilket inte leder till någonting. Göran ser att en ökad grad av ägande är positivt då det frigör kapital och kommer samhället till del vilket betyder att allmännyttans minskade roll är bra för en mer flexibel bostadsmarknad. Jan på Delichon håller med Göran och menar att utvecklingen mot mindre hyresrätter skulle vara bra då alla ska se efter sitt eget boende.

Elin från Nej till ombildning menar att klassklyfterna kommer att öka dramatiskt och att andelen kommunala hyresrätter kommer att minska så mycket att den hyresnormerande rollen försvagas och det leder till att marknadshyror införs. Jörgen från SABO anser även att i händelse av omfattande utförsäljningar blir det negativt för de utan kapital eller nya bostadskonsumenter på marknaden. Det stämmer överens med teorin där Andersson skriver att det kommunala bostadsföretagets försäljningar är oåterkalleliga och stora försäljningar får konsekvenser för ekonomin och politiken.

7.3.3 Sammanställning – Allmännyttans framtid

Om det blir som våra respondenter tror och utredningen pekar på så kommer intresset för ombildningar att minska. Avveckling av allmännyttans hyresreglerande roll skulle leda till högre hyror och inte samma ekonomiska vinning för hyresgästerna som vill ombilda.

För att utveckla allmännyttan är det bra att även rikta sig till dem med god ekonomi och inte bara förknippas till hushåll med låga inkomster tror vi. Framförallt i Stockholm består många områden av Miljonprogramshus som inte har den bästa standarden vilket i sig skapar en segregation. De bör därför använda försäljningsintäkterna för ombildningar till att rusta upp ytterområden och fortfarande låta hyresrätten finnas representerad tillsammans med bostadsrätter. Det skulle i sig skapa en stor valfrihet då alla utifrån sina egna ekonomiska förutsättningar kan välja boendeform.

Vi tycker att Örebrostäder, Mimer och Gavlegårdarna har en plan och strategi i deras ombildningsarbete och det bygger på att utveckla städerna. De skiljer sig från Stockholm och vi anser att dessa städer inte ska bli förknippade med ombildningar där. Vi ser ingen direkt strategi i Stockholms ombildningsarbete och de riskerar att få obalans i beståndet med lite hyresrätter i attraktiva områden vilket vi tror medför en ekonomisk segregation.

8 Slutsatser

Kapitlet sammanfattar de slutsatser vi har kommit fram till från vår undersökning. Vilka besvaras utifrån vårt syfte och frågeställningar. Vi ger också förslag till fortsatt forskning.

Syftet med uppsatsen är att få en förståelse för utvecklingen bakom ombildningar som sker från allmännyttiga bostadsföretag i Sverige.

Vi tycker att vi har fått en bra förståelse för utvecklingen bakom ombildningar. Möjligheten att ombilda i allmännyttan har funnits sedan 1998 och är inget nytt fenomen. Redan då var det en lönsam affär, med mer fördelaktiga priser än idag. Efter slopad tillståndsplikt 1 juni 2007 har det skett ökning av ombildningar och då främst i Stockholm. Det som händer på bostadsmarknaden i Stockholm påverkar resten av landet. De allmännyttiga bostadsföretagen bör ha en klar plan vad gäller försäljning, nyproduktion och köp. En bra strategi för Stockholms kommun vore att sätta en gräns för ombildningar i innerstaden när de har nått en rimlig nivå med bostadsrätter, för att få en bra balans. Eftersom ombildningar är oåterkalleliga så tycker vi att det krävs att det finns en plan och strategi bakom och inte bara ombilda efter hyresgästernas intressen. Ombildningar är en kortsiktig strategi för att frigöra kapital men på lång sikt minskar bestånden på grund av förhållandet mellan kostnaderna för nyproduktion och försäljningsintäkterna.

Vilka motiv ligger bakom ombildningar från allmännyttiga bostadsföretags hyreslägenheter till bostadsrätter?

I vår undersökning har motiven till ombildning främst kommit ur ett politiskt direktiv och en borgerlig regering har ett större intresse för ombildningar än socialdemokratiskt styrda. Borgerliga kommuner har ett styre med en ideologi om att äga sitt boende och ser bostadsrätten som en attraktivare boendeform. I kommuner med socialdemokratiskt styre tror vi att det främst är motiv från bostadsföretaget som styr ombildningsbeslut. Det finns ett ekonomiskt motiv bakom ombildningar. Ombildningar frigör kapital i form av försäljningsintäkter och bostadsföretagen kan använda vinsten till nyproduktion och underhållskostnader. Kommunens direktiv kan också grunda sig på ett ekonomiskt motiv då de anser att kommunen behöver kapital till andra ändamål eller för att minska låneskulden.

Det finns också ett bostadspolitiskt motiv bakom ombildningar vilket är att blanda upplåtelseformer. Med en blandning av ägandeformer kan de allmännyttiga bostadsföretagen minska segregationen och öka attraktiviteten i områden där hyresrätter är dominerande. Det är en positiv effekt som vi sett med ombildning. Vi kan tydligt se att intresset för ombildningar är störst i attraktiva områden och bostadsföretag bör därför ha en strategi för vilka områden och fastigheter som skall ombildas, i syfte att bibehålla motivet om blandade upplåtelseformer. Annars blir det en moteffekt med en obalans i fastighetsbeståndet med ett litet innehav i innerstaden och ett stort i ytterstaden. Vi ser en stor risk i att detta kommer hända med marknaden i Stockholm och att det på sikt inte kommer att finnas några hyresrätter representerade i innerstaden.

Det som driver hyresgästerna att vilja ombilda är den ekonomiska vinningen och att de vill kunna äga sin egen lägenhet. Historisk sett har det varit en bra affär för hyresgäster som ombildat till bostadsrätt beroende på de reglerade hyrorna och det håller fortfarande i sig. Med stigande marknadshyror så stiger även värdet på fastigheten vilket gör att det inte blir en lika gynnsam affär att ombilda för de boende i framförallt attraktiva områden.

Varför kan försäljningar till bostadsrättsföreningar inbringa ett högre värde än till andra köpare?

En försäljning till bostadsrättsförening är den köparkategori som ger högsta värde. Betalningsviljan är högst för bostadsrätter då de inte har lika höga krav på avkastningen. En bostadsrättsförening har i regel ett högre driftnetto än andra aktörer på marknaden. Bostadsrättsföreningar kan därför betala lite mer än andra förvaltande företag men priserna börjar närma sig varandra. De fastigheter med stora underhållsbehov bör analyseras noga före försäljning så att den köpesumma som bestäms kan ge samma effekt som tidigare driftnetto.

En vinstsituation skapas för både köpare och säljare när bostadsrättsföretaget värderar fastigheten mellan värdet som bostadsrättsförening och värdet som hyresfastighet. Vi kan se att värderingsmetoderna vid en ombildning är liknande som vid hyresfastigheter. Skillnaden är i jämförelsematerial och att avkastningskravet kan anpassas efter vad en potentiell köpare är beredd att satsa eller har råd till.

Hur ser allmännyttans framtid ut?

Införande av marknadshyror skulle höja vinsterna för de allmännyttiga bostadsföretagen och minska ombildningstakten. Vi tycker att den bästa lösningen är ett införande av marknadshyror men med ett fortsatt bostadspolitiskt mål för allmännyttan. Annars finns det en risk att affärsmässig vinst prioriteras före de boende och deras boendemiljö. Ett alternativ till ombildning och för att frigöra kapital är att nyproduktion av hyresrätter finansieras genom nyproduktion av bostadsrätter. Det är ett sätt att blanda upplåtelseformer utan att ombilda.

En anledning till varför ombildningar och allmännyttiga bostadsföretag fått negativ kritik är alltför påstridiga ombildningskonsulter som funnits på marknaden och vissa hyresgäster har känt sig lurade. En bättre granskning av denna del i ombildningsprocessen skulle minska den negativa kritiken i framtiden och öka trovärdigheten.

Slutord

Våra respondenter hade olika synpunkter och åsikter om ombildning vilket vi förmodade inför intervjuerna. Olika ställningstaganden från respondenterna var ett positivt inslag för vår undersökning då det gav oss en mångfacetterad bild. Innan har det varit lätt att få en negativ syn på ombildning då media ofta har vinklat det så. Men vi anser att vi lyckats göra vår undersökning utifrån ett neutralt ställningstagande. I vårt examensarbete har vi fått en bättre förståelse och kan nu med kritiska ögon läsa artiklar och debatter som berör ämnet. Oberoende av våra åsikter har vi en förståelse för både de negativa och positiva aspekterna med ombildning. Som vi nämnt tidigare är det ännu ovisst om allmännyttans framtida roll, och vi kommer med intresse att följa utvecklingen av vad som kommer hända.

8.1 Fortsatt forskning

Vi tycker att det skulle vara intressant med fortsatt forskning inom området och vi ger här några förslag på forskningsområden:

- Hur en eventuell avveckling av bruksvärdessystemet skulle inverka på bostadsmarknaden.
- Om det finns behov av mer tillsyn eller regelverk i ombildningsprocesserna.
- En jämförelse mellan privata och allmännyttiga ombildningar.
- En noggrannare utredning från kommunernas perspektiv vad gäller ombildningsbeslut.
- En djupare inriktning av värderingsmetoder vid försäljning till bostadsrättsföretag.
- Jämförelse mellan Sveriges bostadsmarknad och andra länders bostadsmarknad.

9 Källförteckning

Böcker

- Andersson Å, 1997, *Allmännyttan i 2000-talet*, SNS Förlag, Stockholm
- Bjereld U, Demker M och Hinnfors J, 2002, *Varför vetenskap?*, Studentlitteratur, Lund
- Björklund M och Paulsson U, 2003, *Seminarieboken – att skriva, presentera och opponera*, Studentlitteratur, Lund
- Bodström K, Ponzio M & Ramberg K m fl, 2002, *Allmän nytta eller egen nytta?*, Hyresgästföreningen Region Stockholm, Malmö
- Denscombe M, 2004, *Forskningens grundregler, Samhällsforskarens handbok i tio punkter*, Studentlitteratur, Lund
- Ejvegård R, 1996, *Vetenskaplig metod*, Studentlitteratur, Lund
- Eriksson L T och Wiedersheim-Paul F, 1997, *Att utreda, forska och rapportera*, Liber Ekonomi, Malmö
- Gregow T, 2007, *Sverige rikets lag*, Norstedts Juridik, Stockholm
- Hartman J, 2004, *Vetenskapligt tänkande - från kunskapsteori till metodteori*, Studentlitteratur, Lund
- Jacobsen Krag J, 1993, *Intervju - konsten att lyssna och fråga*, Studentlitteratur, Lund
- Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, 2006, *Fastighetsvärdering*, Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, Gävle och Solna
- Lind H och Lundström S, 2007, *Bostäder på marknadens villkor*, SNS Förlag, Stockholm
- Lindbom A, 2001, *Den nya bostadspolitiken*, Boréa Bokförlag, Umeå
- Lundén B och Svensson U, 2005, *Bostadsrätt - ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmar*, Björn Lundén information, Näsviken
- Mäklarsamfundet, 2006, *Lärobok i Fastighetsförmedling*, Mäklarsamfundet Utbildning, Solna
- Ryen A, 2004, *Kvalitativ intervju, från vetenskapsteori till fältstudier*, Liber, Malmö
- SABO, 2007, *Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt*, SABO, Stockholm
- Trost J, 2001, *Kvalitativa intervjuer*, Studentlitteratur, Lund
- Thurén T, 1991, *Vetenskapsteori för nybörjare*, Liber Malmö
- Victorin A, 2004, *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Iustus förslag, Uppsala

Rapporter, publikationer och betänkanden

- Boverket, 2006, *En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument*, Boverket
- Boverket, 2007, *Bostadsmarknaden år 2007-2008*, Boverket
- Hyresgästföreningen, *I ombildningens spår – En rapport om konsekvenser för hyresgäster vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt*, Hyresgästföreningens rapport XI

Mimers styrelse, 2007, *Riktlinjer för Bostads AB Mimers utbildningsprogram*

SOU 2000:104: *Utveckling av allmännyttigt boende i Sverige och internationellt*

Sveriges officiella statistik, 2006, *Intäkts och kostnadsundersökning för flerbostadshus, (IKU)*

Årsredovisningar:

AB Gavlegårdarna årsredovisning 2007

Bostads AB Mimers årsredovisning 2007

AB Familjebostäder årsredovisning 2007

Stockholm Stadshus AB årsredovisning 2007

Stockholms Stads årsredovisning 2006

Örebrobostäder AB årsredovisning 2007

Personliga intervjuer:

Gavlegårdarna, Lars Lennmalm, 14/4

Delichon, Jan Sandberg, 14/4

Familjebostäder, Åsa Grönkvist, 16/4

Hyresgästföreningen, Svante Lamell, 17/4

Örebrobostäder, Harriet Arnold, 21/4

Mimer, Fredrik Törnqvist, 29/4

Telefon intervju:

SABO, Jörgen Mark-Nielsen, 16/4

E-post intervjuer:

Nej till ombildning, Elin Gauffin, 23/4

SBC, Göran Olsson, 4/5

Elektroniska källor:

www.bildabostad.se

www.delichon.se

www.e24.se

www.gavle.se

www.gp.se

www.hyresgastforeningen.se

www.infovoice.se

www.jagvillhabostad.nu
www.juristjouren.se
www.kvalitativmetod.com
www.metro.se
www.nejtillombildning.se
www.obo.se
www.riksdagen.se
www.sabo.se
www.sbc.se
www.scb.se
www.svd.se

Bilaga 1 Intervjufrågor

Frågor till kommunala bostadsföretag:

1. Har ni gjort några ombildningar eller planerar ni för det i framtiden?
2. Vad låg bakom de besluten? Hade ni några speciella motiv?
3. Varför väljer ni att sälja till en bostadsrättsförening och inte ett privat fastighetsföretag för fortsatt uthyrning?
4. Var kommunen inblandad i beslutet?
5. Hur gick urvalet av fastigheter till?
6. Vilka värderingsmetoder använder ni er av för att få fram marknadsvärdet?
7. Använder ni extern hjälp vid en ombildningsprocess?
8. Hur tycker ni att framtiden ser ut för allmännyttiga bostadsföretag och ombildningar?

Frågor till övriga företag:

1. Vad gör ni i er verksamhet?
2. Varför tror ni att kommunala bostadsföretag säljer sina hyreshus till just bostadsrättsföreningar för ombildning till bostadsrätter?
3. Vilka motiv tror ni ligger bakom ombildningsbeslut?
4. Vilka positiva respektive negativa aspekter ser ni med allmännyttans ombildning från hyresrätt till bostadsrätt?
5. Kan det skilja i värderingen på en fastighet beroende på tänkbara köpare tror ni?
6. Vad tror ni att ökade ombildningar av allmännyttans bestånd kan leda till i framtiden?