



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2018:12



# Allmännyttan 2016–2017 – kort uppföljning



# Allmännyttan 2016-2017 – kort uppföljning

Titel: Allmännyttan 2016-2017 – kort uppföljning  
Rapportnummer: 2018:12  
Utgivare: Boverket, mars, 2018  
Upplaga: 1  
Tryck: Boverket internt  
ISBN tryck: 978-91-7563-546-0  
ISBN pdf: 978-91-7563-547-7  
Diarienummer: 3.4.1 544/2018

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)  
E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)  
Telefon: 0455-35 30 00  
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.  
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

# Förord

Boverket har genom 4 § förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bl.a. i uppdrag att årligen följa de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden inklusive de förändrade förutsättningarna för bostadsaktiebolagen när det gäller konkurrens, valfrihet, segregation samt modernisering och underhåll av beståndet.

Boverket har under 2017 haft i uppdrag att genomföra en utvärdering av tillämpningen av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.<sup>1</sup> Denna utvärdering avlämnades den 30 november 2017 och fick namnet Allmännyttiga kommunala Bostadsaktiebolag, utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning, rapport 2017:29. Omfattningen av nämnda utvärdering var sådan att denna rapport endast avser att komplettera den i några specifika avseenden i enlighet med uppdraget i ovannämnda förordning.

Rapporten är skriven av jurist Assar Lindén. Nationalekonomen Roger Gustafsson har lämnat värdefulla synpunkter.

Karlskrona mars 2018

Anders Sjelvgren  
generaldirektör

---

<sup>1</sup> Uppdrag nr 2 i regleringsbrevet för budgetåret 2017 avseende Boverket. Näringsdepartementet 2016-12-14 diarienumr N2016/07802/SUBT, N2016/07505/KLS(delvis), N2016/01717/PBB m.fl.

# Innehåll

Sammanfattning .....	5
Inledning .....	6
Försäljningar av allmännyttiga bostäder .....	6
Direktägda bostäder i kommunerna .....	9
Upplevda konkurrensförhållanden .....	12

## Sammanfattning

I denna rapport vill Boverket lyfta fram några få iakttagelser utöver vad som redovisades i rapporten 2017:29 Allmännyttiga kommunala Bostadsaktiebolag, utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning.

- Under 2016 har de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen sålt stora mängder lägenheter till privata hyresvärdar. Sett till den köpkategorin är det endast år 2008 som kan visa på samma mängd sedan millennieskiftet.
- Sveriges kommuner äger – utöver de bostäder som ägs av de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen – knappt 8 000 bostäder. I kommuner som saknar kommunalt bostadsbolag är det inte ovanligt att bostäder ägs på detta sätt. Men även i kommuner som har allmännyttigt bostadsbolag kan detta ägande vara betydande.
- Utifrån en enkätfråga till de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen så upplever endast en mindre del att andra lokala aktörer ser negativt på hur de hanterar kravet på affärsmässighet.

## Inledning

I denna rapport koncentreras uppföljningen på tre områden:

- Försäljningarna m.m. av allmännyttiga bostäder.
- undersökning av antalet bostäder som, kommuner äger vid sidan av – eller istället för – sitt allmännyttiga kommunala bostadsbolag.
- hur de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen upplevt att konkurrerande aktörer uppfattar dem.

### Försäljningar av allmännyttiga bostäder

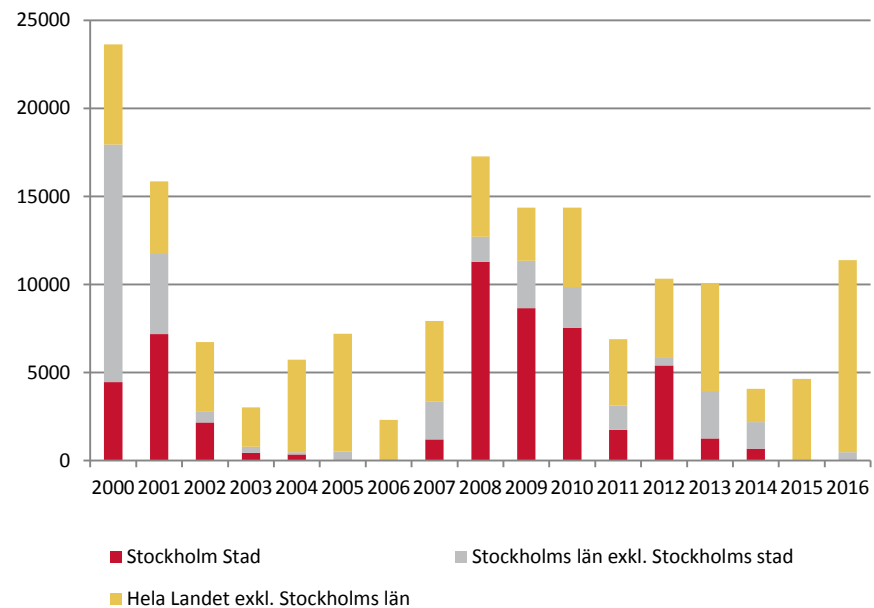
Sedan millennieskiftet har antalet sålda allmännyttiga bostäder varit starkt beroende av politiska beslut – i vid mening – vare sig det handlat om lagar eller om kommunalt beslutade ägardirektiv. Under åren 2002 till 2007 gällde lagen 2002:102 om allmännyttiga bostadsföretag, den s.k. tillståndslagen, enligt vilken länsstyrelsen skulle ge sitt tillstånd till försäljningar. När sedan bestämmelserna upphävdes steg antalet sålda lägenheter dramatiskt för att sedan plana ut fram till och med 2013, se diagram 2 nedan. Även denna uppgång – och nedgång – var i allt väsentligt beroende av politiska beslut.

Utvecklingen har dessutom – i mångt och mycket – hängt samman med Stockholms stads inställning till försäljningar. Framförallt vad avser ombildning till bostadsrätter då staden tidigare ansett det vara bra att de boende äger sina bostäder. Sedan 2011 har dock denna inställning omprövats av Stockholms stad i vart fall vad gäller vilka stadsdelar som försäljning för ombildning kan ske i och från 2014 säljs det i princip inga allmännyttiga bostäder för ombildning i Stockholms stad.

Omsvängningarna har satt tydligt avtryck i statistiken – se diagram 1 nedan.



Diagram 1 Antal sålda allmännyttiga lägenheter Stockholm – riket 2000–2016.



Källa: Boverkets Bostadsmarknadsenkät

### Ombildningarna har minskat drastiskt – men spridit sig

Av diagram 2 nedan framgår att försäljningen av allmännyttiga lägenheter för ombildning till bostadsrätter hamnat på låga nivåer. Under 2016 är det blygsamma 5,5 procent (626 stycken) av samtliga försäljningar av allmännyttiga lägenheter i hela riket där köparen varit en bostadsrättsförening. Ombildningar har gjorts i tio kommuner vilket – historiskt sett – inte är en ovanlig nivå. De försäljningar som omfattade mer än 50 lägenheter var i följande kommuner: Sollentuna (188), Partille (138) samt Upplands Väsby (96) och Tyresö (58). Liknande volymer verkar vara aktuella för 2017.

### Försäljning till privat hyresvärd

De senaste åren har försäljningarna till privata hyresvärdar dominerat och de övervägande orsakerna till försäljningarna är – av olika skäl – för att stärka ekonomin i bolagen. En tilltagande bostadsbrist har gjort att marknaden för försäljning av hyresbostäder varit god.

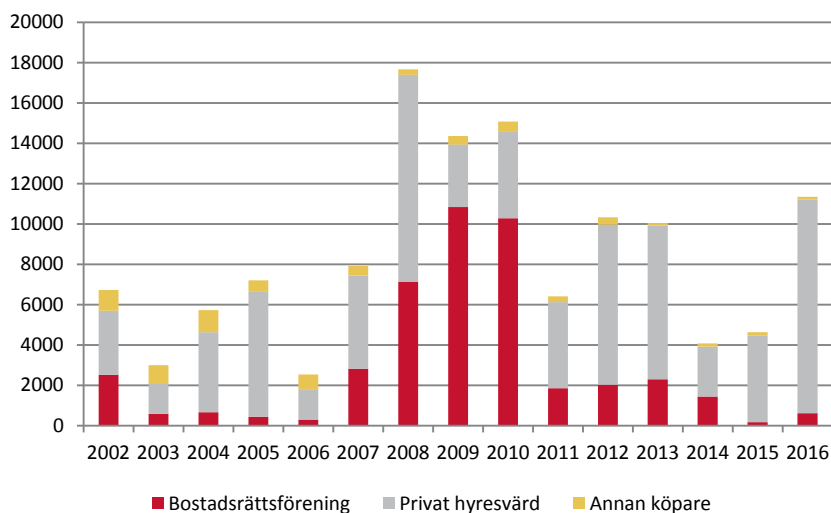
Nivåerna för försäljningarna från allmännytta till privata fastighetsägaren var höga under 2016. Nästan 10 600 lägenheter såldes till denna kategori köpare. Under 2014 och 2015 var däremot försäljningarna av allmännyttiga lägenheter nere på nivåer som inte syntes sedan den ovannämnda tillståndslagen gällde och låg mellan ca 4 100 och 4 600 stycken. Beaktar man att siffrorna för 2017 – enligt en rudimentär granskning av uppgifter

i Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2018 indikerar fortsatt betydande försäljningar kan dessa ses som kraftsamlingar av kommunerna för att möta det ökade bostadsbehovet.

Totalt var det var knappt 70 kommuner som sålde allmännyttiga bostäder under 2015. Elva av dessa sålde mer än 100 bostäder till *privata hyresvärdar* och stod för 91 procent (10 359) av alla sålda lägenheter: Växjö (1 978), Östersund (1 698), Malmö (1 650), Luleå (1 404), Landskrona (1 231), Borås (911), Skellefteå (500), Gislaved (352), Sollentuna (188), Upplands Väsby (179) och Ulricehamn (130).

Fem kommuner sålde mellan 50 och 100 bostäder till privata hyresvärdar: Vellinge (82), Laholm (64), Håbo (60), Lysekil (57) och Vårgårda (52).

Diagram 2 Antal sålda allmännyttiga lägenheter per köpare 2002-2016.



Källa: Boverkets Bostadsmarknadsenkät

Som framgår av ovanstående diagram 2 såldes under 2016 den absoluta merparten (92 procent) av lägenheterna till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Endast knappt sex procent såldes för ombildning till bostadsrätter.<sup>2</sup> Övriga såldes till annan ägare.<sup>3</sup>

Kommunernas motiv till att sälja allmännyttiga bostäder är företrädesvis ekonomiska. Det förekommer dock även mer policybetonade motiv till försäljning. De tre vanligaste förklaringarna till 2016 års försäljningar var, enligt de 53 kommuner som besvarade frågan, att möjliggöra nypro-

<sup>2</sup> Varav de största försäljningarna var i följande kommuner: Sollentuna (188), Partille (138) samt Upplands Väsby (96).

<sup>3</sup> Enligt uppgift i Boverkets Bostadsmarknadsenkät.

duktion, effektivisera kommunens bostadsförvaltning samt att öka det ekonomiska utrymmet för underhåll och upprustning. Svartsfördelningen mellan motiven till försäljning är snarlika närmast föregående års enkäter, då samma tre motiv var de mest återkommande.

Sammantaget är den totala förändringen av de allmännyttiga bolagens bostadsbestånd genom nyproduktion, köp, ombyggnader, försäljningar och rivningar negativ.<sup>4</sup> Det är ett omvänt förhållande jämfört med de föregående åren då bostadsbeståndet ökat men så har också, vilket redovisats ovan, försäljningarna varit mycket större jämfört med 2014 och 2015.

## Direktägda bostäder i kommunerna

Sveriges kommuner ägde drygt 7 900 bostäder 2016 i form av bostadsrätter eller småhus, i fortsättningen omnämnda som ”direktägda bostäder”.<sup>5</sup> Det är viktigt att förtydliga att dessa bostäder inte ägs av de allmännyttiga bostadsbolagen, utan är registrerade med kommunens organisationsnummer. De direktägda bostäder återfinns i sammanlagt 143 av Sveriges 290 kommuner. Genom att de ägs direkt av kommunerna omfattas dessa bostäder inte av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Det gör i och för sig inte kommunala bostadsstiftelser heller men dessa stiftelsers verksamhet vilar på en annan grund – dvs. en stiftelseurkund men stadgar – som typiskt sett begränsar kommunens inflytande.

I en tidigare redovisning av resultat ur Boverkets bostadsmarknadsenkät<sup>6</sup> konstaterades att – utifrån uppgifter från kommunerna – Sveriges kommuner ägde drygt 5 900 bostäder. Det saknas en längre tidsserie från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkäter som visar utvecklingen över tid. Dock ställdes en enkätfråga som enbart avsåg bostadsrätter under början av 2013 och resultatet blev knappt 1 200 bostadsrätter. I den statistik som kom från bostadsmarknadsenkäten från 2016 – avseende 2015 – är antalet väsentligt större (som ovan nämnts drygt 5 900) men innehåller å andra sidan även andra typer av bostäder, t.ex. småhus.

Ökningen från 2015 med 2 000 bostäder beror dock inte enbart på att kommunerna köpt så många under 2016 utan verkar bero på brister i rapporteringen i bostadsmarknadsenkäten under föregående år.

---

<sup>4</sup> Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät nettoökade det allmännyttiga bostadsbeståndet med 2 400 under 2014 och med 3 600 under 2015 men minskade under 2016 med 1 500 lägenheter. Enligt SCB var dock minskningen 2016 ännu större: 5 114 bostäder.

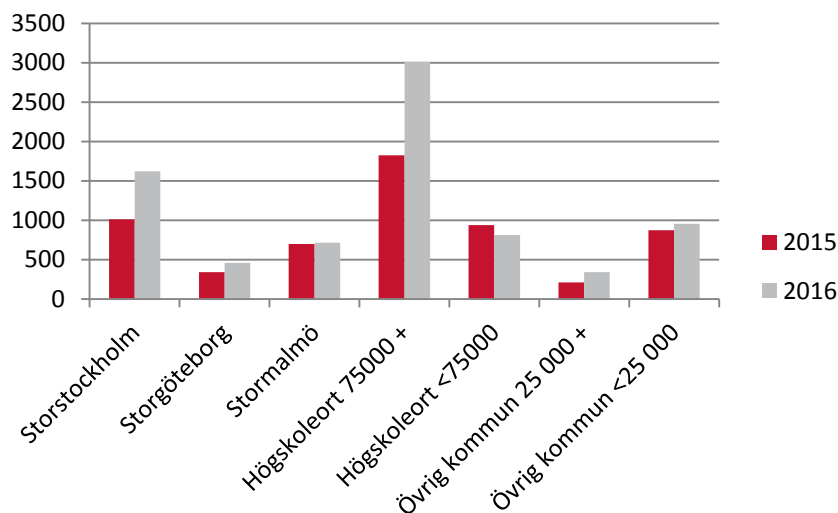
<sup>5</sup> Enligt kommunernas uppgifter i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät.

<sup>6</sup> Allmännytta samt hyreslagstiftning. Två uppföljningar, Boverket rapport 2017:2.

Framförallt är det i Uppsala kommun där man gått från att inte rapportera några bostäder alls som direktägda för 2015 till att rapportera tusen bostäder för 2016 som direktägda. Men även Storstockholm har ett antal kommuner redovisat ett tidigare okänt bestånd på sammanlagt knappt tusen bostäder.<sup>7</sup> Det går heller inte att utesluta att det finns sådana brister i det senaste materialet även om det får antas att de är färre och mindre. Se även nedan i diagram 3.

Hur utvecklingen kommer att vara framöver är naturligtvis inte helt säker men det har under 2016 funnits mediauppgifter<sup>8</sup> om att kommuner köper alltfler bostadsrätter för att få fram bostäder till framförallt nyanlända.

Diagram 3 Fördelningen av antal kommunalt direktägda bostäder på kommuntyper



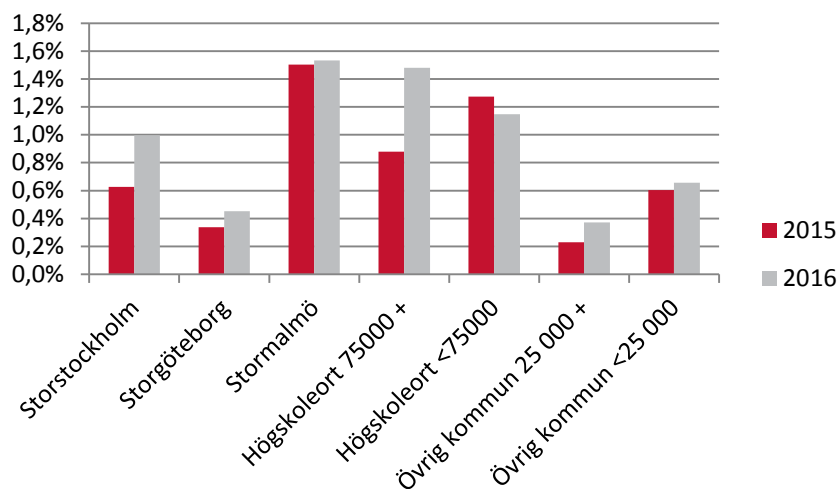
Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät

Det kan noteras att det i 133 (93 procent) av kommunerna med direktägda bostäder även finns ett allmännyttigt bostadsbolag, stiftelse eller både och. Man kan även reflektera över vilken andel av totalen som de direktägda bostäderna representerar, se diagram 4 nedan. Då ändras staplarna – i vilket i sig inte är så märkligt – eftersom en del kommuntyper omfattar ett stort antal kommuner. Den förbättrade rapporteringen till Boverkets bostadsmarknadsenkät avseende 2016 medför även en påtaglig skillnad för detta diagram jämfört med 2015.

<sup>7</sup> En del avyttringar ha uppenbarligen även skett som gör att det Storstockholm inte ökar mer än med ca 600 bostäder.

<sup>8</sup> <http://www.di.se/artiklar/2016/8/26/kommuner-koper-bostadsratter-for-nyanlanda/>  
<http://www.sydsvenskan.se/2016-12-05/268-bostadsratter-kopta-forskattemiljonernodlosningarna-har-blivit-permanenta>

Diagram 4 Kommunalt direktägda bostäder som andel av allmännyttiga bostäder per kommutyp



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät jämfört med SCB:s statistik

De direktägda bostäderna motsvarar – sett som andelar av respektive kommuns totala bestånd i det allmännyttiga bostadsföretaget – en procent eller däröver i Storstockholm, Stormalmö samt på högskoleorter, se diagram 4 ovan.

I storstockholm har andelen sammantaget vuxit med 0,4 procentenheter. I en del kommuner redovisas ett lägre antal direktägda bostäder för 2016 än vad som gjordes 2015 medan andra kommuner redovisat ett högre antal. Utav 26 kommuner i området har sex fler än 100 direktägda bostäder: Järfälla (369), Vallentuna (206), Danderyd (189), Lidingö (159), Huddinge (130) och Täby (120). Tillsammans motsvarar dessa nästan tre fjärdedelar av de direktägda bostäderna i storstockholmsområdet.

Stormalmös bestånd av direktägda bostäder återfinns huvudsakligen i regionens två största kommuner, Malmö och Lund. Tillsammans innehar de 85 procent av det totala beståndet i kommungruppen som omfattar tolv kommuner. Förändringarna inom denna kommungrupp är små.

Bland de större högskolekommunerna, 17 kommuner, har det skett förändringar i bostadsbestånden men den avgjort mest betydelsefulla förändringen är att Uppsala kommun redovisat tusen direktägda bostäder för 2016 medan man inte redovisat några alls året innan. Samma sak gäller för Västerås som för 2016 redovisat ett direktäggande om 465 bostäder men inget året innan. Kommuner med större bestånd har både

ökat och minskat. Till exempel har Helsingborg ökat med drygt 120 till 450 bostäder medan Örebro minskat från 315 till 43 bostäder.

I kommungruppen mindre högskolekommuner, 18 kommuner, ser vi att fyra kommuner tillsammans står för drygt 90 procent av det totala innehavet av direktägda bostäder. Flest finns i Östersund (405), följt av Piteå (133), Kalmar (115) och Borlänge (85). Inom gruppen har det både tillkommit helt nya bestånd – det gäller främst Borlänge – men också kraftigt minskande kommunbestånd. Det senare fallet rör Kiruna som minskat från 335 till fyra direktägda bostäder.

Nya data blir tillgängliga under 2018 och det blir möjligt att se i vad mån utvecklingen följer den bild som media förmedlat. Då kan även en kontinuerlig treårsperiod överblickas.

## Upplevda konkurrensförhållanden

Under framtagandet av den utvärderingsrapport<sup>9</sup> som Boverket lämnade 2017 gjordes en enkätundersökning bland de allmännyttiga bostadsföretagen. Svar kom in från 127 kommuner – i vissa fall från flera allmännyttiga bolag. En av frågorna som ställdes var frågan om hur bolagen upplever att de andra aktörerna på respektive bolags lokala bostadsmarknad ser på hur de hanterar kravet på affärsmässighet. Frågan var öppet ställd, dvs. det saknades fasta svarsalternativ. I redovisningen av svaren nedan i diagram 5 redovisas de som positiva, neutrala/vet ej eller negativa. Vad gäller de svar som kategoriserats som neutrala/vet ej förekommer även enstaka svar som är svåra att klassificera.

I utvärderingsrapporten gjordes också en avgränsning mellan olika typer av bostadsmarknader med en definition som bygger på priserna på egna hem.<sup>10</sup> Vi utgick då från priserna år 2015 och gjorde följande indelning:

- Medelpris över 2 000 000 kronor → Stark.
- Medelpris mellan 1 000 000 kronor och 2 000 000 kronor → Mellan.
- Medelpris under 1 000 000 kronor → Svag.

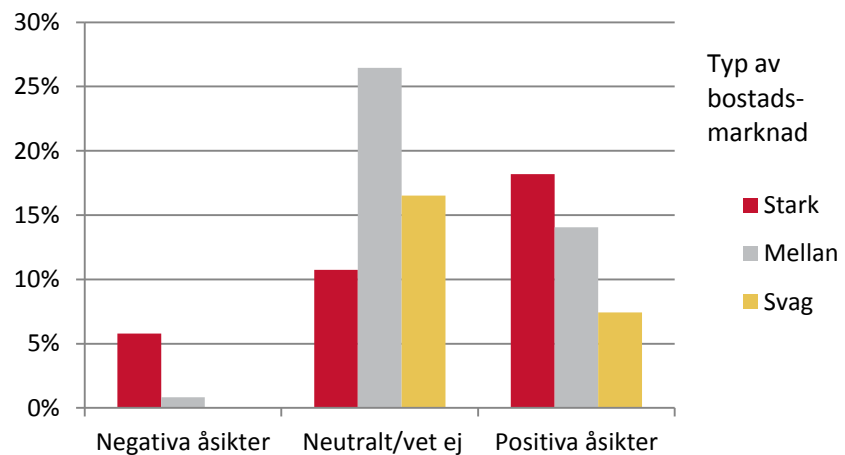
---

<sup>9</sup> Allmännyttiga kommunala Bostadsaktiebolag, utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning, rapport 2017:29.

<sup>10</sup> Se bilaga 1.

Som framgår av diagram 5 upplever det stora flertalet av de allmännyttiga bostadsaktiebolagen inte att de lokala aktörerna är negativt inställda. I de fall svaren kan uppfattas som negativa synpunkter – dvs. i åtta fall – så finns alla utom ett på starka bostadsmarknader. Sett som andel av de kommuner som klassas som starka marknader är det dock endast 17 procent av de som svarat på frågan som anser att det finns negativa åsikter från andra aktörer. Mot detta bör ställas att på starka marknader är över hälften<sup>11</sup> positivt inställda, enligt de allmännyttiga bolagens uppfattning.

Diagram 5 Andel allmännyttiga bolag om hur de upplever andra lokala aktörers syn på deras affärsmässighet



Utan att helt bortse från den andel av aktörer som ser negativt på det allmännyttiga bolaget – och som kan vara underskattad eftersom det är det allmännyttiga bolagets egen uppfattning – så ter det sig bilden ljus. I den mån det finns missnöje med hur allmännyttorna agerar så får det därför antas att antalet kommuner där sådana problemen finns är relativt få.

<sup>11</sup> 54 procent.

## Bilaga 1 – Olika bostadsmarknadstyper

Det finns ingen självklar definition av vad som kännetecknar en svag bostadsmarknad. Sedan begreppet användes för första gången i Utredningen om kommunala bostadsföretag (SOU 1997:81) har ett antal definitioner använts.

En svag bostadsmarknad var enligt utredningens definition kommun en som uppvisat en befolkningsminskning åren 1990–1996, minskning en av hushållens löneinkomster med mer än 5 procent åren 1990–95 samt en arbetslöshet på mer än 10 procent i januari 1997.

Statens bostadskreditnämnd har sedan i ett antal rapporter använt priser på egnahem som indikator på bostadsmarknaden styrka. Man grupperade sedan kommunerna i fyra grupper; mycket svaga, svaga starka och mycket starka.

Denna metodik och indelning användes även i SOU 2015:58 ”EU och den kommunala bostadspolitiken. I denna utredning beräknades för år 2012 105 bostadsmarknader vara mycket svaga, 52 svaga, 35 starka och 98 mycket starka.

Då syftet i innevarande rapport inte är att hitta den ultimata definitionen och avgränsningen mellan olika typer av marknader har vi valt en mycket enkel definition som dock även den bygger på priserna på egnahem. Vi har utgått från priserna år 2015 och gjort följande indelning:

- Medelpris över 2 000 000 kronor → Stark
- Medelpris mellan 1 000 000 kronor och 2 000 000 kronor → Mellan
- Medelpris under 1 000 000 kronor → Svag

Denna definition resulterar i följande indelning:

	<b>Stark</b>	<b>Mellan</b>	<b>Svag</b>
Antal kommuner	94	107	89

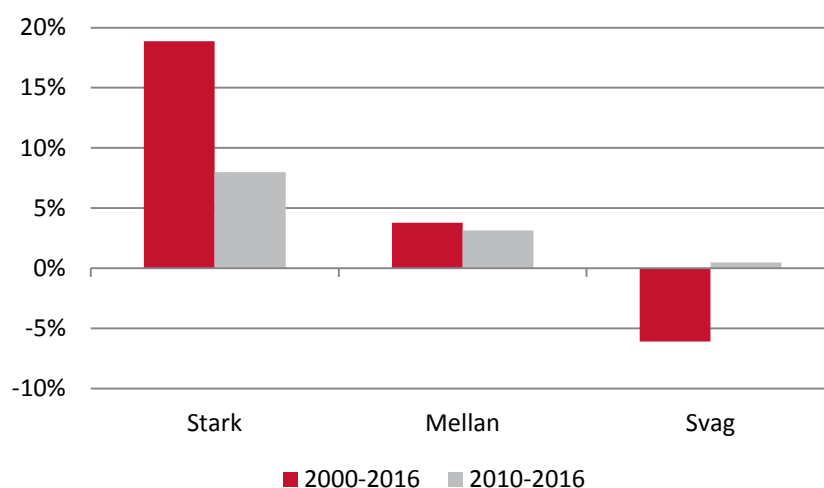
Denna indelning kan säkerligen diskuteras och eventuellt ifrågasättas. Skälet till att vi gjorde på detta sätt är att vi ville ha en mycket enkel defi-



inition och få tre relativt lika stora grupper. Denna indelning medför att de svar vi erhöll i enkäten till de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen (127 stycken) fördelade sig på 44 starka 51 mellan och 32 svaga. Man skulle möjligen kunna argumentera för att helt enkelt dela upp enkätsvaren i tre lika stora grupper men vi ville göra en definition först för att inte låta enkätsvaren styra indelningen.

Som nämndes inledningsvis har en tidigare definition av en svag bostadsmarknad innehållit befolkningsutveckling som en parameter. Det kan därför vara av intresse att titta på hur befolkningsutvecklingen sett ut i vår indelning.

Figur B.1 Befolkningsutveckling 2000–2016



Källa: SCB

Som synes från ovanstående figur ser vi under perioden 2000–2016 en stark koppling mellan bostadsmarknadens styrka och befolkningsutvecklingen.

Vilket vi noterade i kapitel 2 har den kraftiga befolkningstillväxten den senaste inte varit begränsad till fåtal regioner. Som synes från figuren har samtliga delmarknader under perioden 2010–2016 haft en positiv befolkningstillväxt.







# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)