
ALLMÄNNYTTA, BOSTADSBRIST OCH BOSTADSBYGGANDE

*En fallstudie av Malmös Kommunala
Bostadsbolag*



LUNDS UNIVERSITET

Hanna Pedersen

Examensarbete inom Kandidatprogrammet i samhällsplanering

Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi

SGEL36 VT19

Handledare: Eric Clark

Abstract

This paper aims to expand the comprehension about municipal housing companies in Sweden called *Allmännyttan*, translated to “the benefit of everyone”, and its’ reformed conditions through a new legislation. According to the 2011 legislation the municipal housing companies should run their business according to “business-like principles” and promote housing provision. The paper examines how the legislation can be understood through the concepts “neoliberalisation” and “financialisation”. With a case study of Malmö’s municipal housing company, this paper aims to present how the legislation has affected the municipal housing company’s ability to expand the total housing stock through document analysis and in-dept interviews with officials. The study concludes that the dual responsibility of business-sense and housing provision, limits the company’s ability to promote housing provision for the benefit of everyone and Malmö as a whole. The legislated business-sense and required rate of return in every project prevents the company from building primarily in areas with lower rent-levels.

Keywords: *Municipal housing companies, Neoliberalisation, Financialisation, Urban entrepreneurialism, New public housing*

INNEHÅLL

Inledning	1
<i>Syfte och frågeställning</i>	3
<i>Avgränsningar</i>	4
Allmännyttans förutsättningar och Bostadspolitikens utveckling i Sverige	5
<i>Bostadspolitikens historiska utveckling och allmännyttans roll</i>	5
<i>Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Allbolagen</i>	9
<i>Utredningar av Allbolagen och allmännyttan</i>	10
Neoliberalisering och finansialisering.....	15
<i>Neoliberalism och bostäder</i>	15
<i>Finansialisering av allmännyttan</i>	18
Metodik och Material.....	18
<i>Teoretiskt urval</i>	18
<i>Forskningsdesign: Fallstudie som metod</i>	23
<i>Empirisk undersökning</i>	24
MKB och Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	27
<i>MKB:s roll i bostadsförsörjningen i Malmö Stad</i>	28
<i>MKB:s tolkning av Allbolagen och Affärsmässighet</i>	32
<i>Spänningen mellan Allmännytta och Affärsnytta i MKB</i>	37
<i>Finansialisering av Malmö Allmännytta</i>	42
Slutsats	47
Referenser	51
Bilagor.....	56
<i>Bilaga 1. Intervjuguide – Malmö Stadsbyggnadskontor</i>	56
<i>Bilaga 2. Intervjuguide – MKBs Affärsutvecklingschef</i>	58
<i>Bilaga 3. Intervjuguide – MKBs Nyproduktionschef</i>	60
<i>Bilaga 4. Intervjuguide – MKBs VDs strategiska rådgivare</i>	63

INLEDNING

I FN:s allmänna förklaring av de mänskliga rättigheterna (1948) i artikeln 25.1 är det skrivet:

”Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.”

I konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna skrivs det i artikel 11.1 (Regeringskansliet 2011):

”Konventionsstaterna erkänner rätten för var och en till en tillfredsställande levnadsstandard för sig och sin familj, däribland tillräckligt med mat och kläder, och en lämplig bostad samt till ständigt förbättrade levnadsvillkor. Konventionsstaterna skall vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att denna rätt förverkligas och erkänner att internationellt samarbete på frivillig grund är av väsentlig betydelse i detta sammanhang.”

Samma rättigheter gäller lika oavsett könstillhörighet, etnisk bakgrund och funktionsvariation, vilket står fastslaget i FN:s konvention (ibid).

Rätten till en bostad tillhör idag till en av de mest grundläggande sociala och ekonomiska mänskliga rättigheterna (Terminski 2011). Det blir vidare varje stats skyldighet att förse befolkningen denna rättighet (Terminski 2011). En bostad är ett av de viktigaste elementen och indikatorer av ekonomisk och social trygghet (ibid), vilket också understryks i FN:s ”Special Rapporteur on adequate housing” som är ett komplement till rätten till en tillräcklig levnadsstandard och den rätten till icke-diskriminerande rätten i denna kontext (OHCHR u.å).

I många storstäder världen över finns det en konstaterad bostadsbrist. Bostadsbrist drabbar befolkningen och är något som de flesta kommuner i Sverige tampas med. Enligt statistik från Boverket har 240 av Sveriges 290 kommuner en uttalad bostadsbrist, där de angivit ett underskott på bostäder (Boverket 2019a). Detta innebär att det finns ett utbud på bostäder som inte möter efterfrågan på bostäder.

Hyresgästföreningen (hyresgästföreningen.se u.å) beskriver situationen av bostadsbrist i Sverige och framhåller att fram till 2025 behövs det 200 000 nya hyresrätter. Bostadsbristen innebär att det är en brist på bostäder till en rimlig hyressättning eller bostäder som människor har råd att bo i. Denna ”obalans” på bostadsmarknaden som Boverket (2018a) konstaterar drabbar främst socioekonomiska svaga grupper, nyanlända, unga och äldre. Bostadsbrist påverkar människors möjlighet att bland annat skaffa ett arbete och/eller utbildning, flytta hemifrån, separera och möjligheten för äldre att flytta från en villa till ett mindre boende. Konsekvenserna av bristen på ekonomiskt tillgängliga bostäder har således betydande samhälleliga konsekvenser.

Alla människor vill och kan inte bo i bostadsrätter. Bostadsrätter kräver en viss ekonomi och är således inte ekonomiskt tillgängliga för alla. Alla vill inte heller göra bostadskarriär. Hyresrätter möjliggör för flexibilitet och är det *enda* alternativet för de grupper människor med lägre inkomster som inte har möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Den största efterfrågan är vidare på hyresrätter. För att komma till bukt med denna problematik, som är ett samhällsproblem, behövs fler bostäder i form av hyresrätter. Samtidigt har det svenska hyresbeståndet minskat över tid, men hur detta ser ut varierar kommuner emellan.

Offentliga och kommunala bostäder, definierat som allmännyttan sedan 1947, har haft en viktig roll i den svenska välfärdsstaten och på den svenska hyresmarknaden. Boverket skriver att ”Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven” (Boverket 2018c). Idag är de allmännyttiga bostadsbolagen en av kommunens främsta verktyg för att påverka boendemiljöer och

bostadsförsörjningen. Som Boverket framhåller är ”det övergripande allmännyttiga syftet för kommunalt bostadsbolag att främja bostadsförsörjningen i kommunen” (Boverket 2017, 32). Inom detta ingår det att se till att det finns olika typer av bostäder som försörjer olika bostadsbehov och på så vis ska de kommunala bostadsbolagen vara tillgängliga för alla oavsett bakgrund (ibid).

Hyresgästföreningen kartlägger statens respektive kommunernas handlingsutrymme i avseendet att tillhandahålla fler bostäder. Kommunerna bör använda allmännyttan aktivt, ha framförhållning i markplanering, ställa krav på de som vill bygga, förstärka med duktigt folk (planerare, arkitekter och bygglovshandläggare) samt ha en dialog med invånarna och höra vad de eftertraktar och sedan göra en analys av kommunens bostadsbehov (Hyresgästföreningen.se, u.å.). Frågan är vidare om och hur kommunerna och de kommunala bolagen arbetar med dessa frågor, och hur väl dessa strategier för att hantera bostadsbristen implementeras. 2011 förändrades allmännyttans förutsättningar i och med en ny lagstiftning, Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen), som anger att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska agera både allmännyttigt och affärsmässigt, som också innebär att de allmännyttiga bostadsbolagen ska verka under samma konkurrensmässiga förutsättningar som de privata bostadsbolagen.

SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNING

Som sagt är och har allmännyttans roll genom historien varit att förse befolkningen med bostäder och är idag kommunens främsta verktyg att direkt påverka bostadsutbudet. Uppsatsens syfte är att skapa en förståelse för hur den ’nya’ lagstiftningen, Allbolagen, om att allmännyttiga bostadsbolag ska agera affärsmässigt i sin verksamhet har påverkat de kommunala bostadsbolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

För att uppfylla uppsatsens syfte är denna uppdelad i två mål. Det första är mer teoretisk och avser att redogöra för hur lagstiftningen om allmännyttiga bostadsbolag kan förstås genom begreppen neoliberalisering och finansialisering. Uppsatsens andra mål bygger vidare på neoliberalisering

och finansialisering och utgår från en fallstudie av Malmö Stad och specifikt Malmös kommunala bostadsbolag (MKB), för att bidra till kunskapen om den svenska allmännyttans förutsättningar i och med den förändrade lagstiftningen. Genom fallstudien avses följande frågor att besvaras:

- 1) Hur tolkar MKB innebörden av att de som ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska agera affärsmässigt?
- 2) Hur påverkar lagstiftningen om allmännyttiga bostadsaktiebolag MKB:s bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet?

AVGRÄNSNINGAR

Uppsatsen är avgränsad till att i huvudsak studera Allbolagens 1 § och 2 § och ämnar undersöka bostadsfrämjande och affärsmässighet hos allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Uppsatsen är avgränsad till att studera hur detta tolkas i kontext av en storstad med olika utmaningar, inte minst bostadsbrist. Uppsatsen undersöker Malmös kommunala bostadsbolag och hur de förhåller sig till Allbolagen. Studien har inte ett kvantitativt fokus och uppsatsens andra frågeställning som ämnar att studera bostadsbyggande och bostadsutbudet studerar inte kvantiteten av detta. Uppsatsen för istället en teoretisk och kvalitativ analys över hur Allbolagen påverkar bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet. Uppsatsen fokuserar på MKB:s nyproduktion och hur de förväntas bygga ut sitt bestånd. Det är också svårt att undersöka Allbolagens direkta påverkan på bostadsbyggande och bostadsbeståndet då det inte går att studera isolerat från andra omvärldsförändringar.

ALLMÄNNYTTANS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BOSTADSPOLITIKENS UTVECKLING I SVERIGE

Det finns otaliga studier över den svenska bostadspolitikens utveckling och specifikt utvecklandet av allmännyttan och allmännyttans roll som är fokus. Jag kommer i detta avsnitt sammanfattat redogöra för bostadspolitikens utveckling i Sverige med fokus på allmännyttans utveckling och förutsättningar som en bakgrund till samtidens allmännytta. Avsnittet avslutar med en redogörelse av Allbolagen.

BOSTADSPOLITIKEN HISTORISKA UTVECKLING OCH ALLMÄNNYTTANS ROLL

Den svenska välfärdsmodellen framhåller, i enighet med FN:s mänskliga rättigheter, bostaden som en social rättighet (Bengtsson 2001; Grander 2017; Grander 2019). Sedan efterkrigstidens Sverige har offentliga bostäder, i form av kommunala bostadsbolag, varit viktiga för den nationella bostadsförsörjningen (Grander 2017). Dessa offentliga bostadsbolag benämns som Allmännyttan, bostäder till den allmänna nyttan. Allmännyttan kom till som en lag 1946 en följd av den bostadssociala utredningen (Grander 2019, 86). Den Bostadssociala utredningen drog slutsatsen att det inte räcker att bygga för de välbärgade och förlita sig på flyttkedjor. Det blev därför av stor vikt att det byggdes nya bostäder för medel- och låginkomsttagare och något som staten och kommunen skulle engagera sig i (Lind 2015, 75). Allmännyttan ska således använda nyproduktion som ett verktyg för att främja bostadsförsörjning.

Bengtsson (2015) beskriver utvecklingen av allmännyttan och den nya hyrespolitiken i "Nyttan med Allmännyttan". Sedan slutet av 1940-talet har den svenska bostadspolitikerna haft en generell inriktning, som innebär ett fokus på hela bostadsmarknaden i det avseendet att den inte specialiserar sig på hushållskategorier eller upplåtelseformer (Bengtsson 2015, 27). Den svenska välfärdsmodellen utgörs därmed av vad som Grander benämner som "universal housing regime" och är ett av de mest välkända exemplen av denna regim (Grander 2017; Grander 2019). I Sverige finns inte och har inte funnits

någon motsvarighet till ”social housing”, sociala bostäder. Sociala bostäder är en mer selektiv modell och allmännyttan som har en mer universell inriktning där den riktar sig till alla, “oavsett inkomst eller livssituation” (Grander 2015, 183).

Allmännyttan och de kommunala bostadsbolagen har ett uttryckt starkt samhällsansvar, och förväntas arbeta med social inkludering på bostadsmarknaden genom sin universella karaktär. Samhällsansvaret är enligt Grander (2017) de kommunala bostadsbolagens främsta uppgift. De kommunala bostadsbolagen har sedan efterkrigstiden varit kommunernas främsta verktyg att tillhandahålla bostäder till dess invånare (Grander 2017). Flertalet forskare som presenteras av Grander (2019) framhåller allmännyttan som kommunens sista verktyg för att skapa socialt blandade miljöer, genom exempelvis olika upplåtelseformer. Allmännyttan har potential att motverka ojämlikheter på bostadsmarknaden, genom att garantera människors tillgång till bra bostäder, likväl som att de kan motverka segregation, ojämlikheter på hyresmarknaden och den associerade stigmatiseringen av hyresrätter (Grander 2019, 158).

Under de sista krigsåren rådde ett finansieringssystem i den svenska bostadsförsörjningen som var baserat på tertiärlån. Det innebar att de allmännyttiga bostadsföretagen fick tertiärlån som nästan täckte hela byggnadskostnaden och staten ansvarade för en räntegaranti (allmännyttan.se u.å.). Privata och kooperativa byggherrar fick däremot addera femton respektive fem procent av eget kapital. (Bengtsson 2015, 31). Den rådande allmännyttan förväntades ”motverka spekulation och bidra till att bostadsproduktionen blev stabilare och mindre konjunkturkänslig” (ibid, 32). 1947 slog en ny byggnadslag fast kommunernas centrala roll i och ansvar för planering av markanvändning, Bostadsförsörjningslagen (ibid, 32; Grander 2019, 95). Fortsättningsvis kom allt fler stora kommuner i Sverige att bilda allmännyttiga bostadsbolag. År 1950, när paraplyorganisationen SABO grundades fanns det redan ett hundratal allmännyttiga bostadsföretag i Sverige (Bengtsson 2015, 32). Från att 1945 endast utgöra sex procent av bostadsbeståndet i Sverige utgjorde allmännyttan 1990, då den var som stort, en fjärdedel av beståndet (ibid, 29). Generellt har det totala hyresbeståndet i

Sverige minskat i andel i förhållande till dess storlek under efterkrigstiden, och hade tidigare en stor andel privata hyresrätter. 1945 utgjordes 52 procent av det svenska hyresbeståndet av privata hyresrätter, och totalt utgjorde hyresrätter, privata och allmännyttiga bostäder 58 procent av hela bostadsbeståndet. 2011 utgjordes 37 procent av bostadsbeståndet av allmännyttiga och privata hyresrätter, med en fördelning på 18 respektive 19 procent. Siffrorna är ändå inte helt jämförbara då det sedan 1990 inte genomförts någon folk- och bostadsräkning. (Bengtsson 2015, 29)

Senare under 60-talet avvecklades den hyresreglering som etablerades under krigsåren och bruksvärdessystemet implementerades genom 1968 års hyreslag och 1978 års hyresförhandlingslag (ibid, 32). Således tillämpar Sverige sedan 1968 bruksvärdessystemet som är en hyresavtalsreglering. I praktiken innebär systemet att hyrorna inte får sättas fritt. Systemet ska ändå inte likställas vid hyresreglering, då systemet bygger på kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästorganisationen och är på så sätt unikt för Sverige (Bengtsson 2015, 33). Hyresgästorganisationen är en unik institution för Sverige som organiserar konsumentintressen och har både marknadsinflytande och politisk makt (ibid). Bruksvärdessystemet inrättades för att ”hantera motsättningarna mellan avtalsfrihet och besittningsskydd på hyresmarknaden” (Bengtsson 2015, 33). Systemet ersatte den tidigare provisoriska hyresregleringen ”hyresregleringslagen” som gällt sedan efterkrigstiden, mellan 1942–1974. 1974 genomfördes en bostadspolitisk reform i Sverige genom en lagligbestämmelse att ”hyresläget i allmännyttiga bostadsföretag generellt skulle utgöra jämförelsepunkt för bruksvärdet, samtidigt som kraven skärptes på att hyrorna inte fick överstiga dem i jämförbara lägenheter så mycket att hyresnivåerna pressas upp allt för snabbt” (Bengtsson 2015, 33). Detta beskrivs än idag som en övergång från marknadshyror till en förhandlad hyresreglering (ibid). Bengtsson skriver att ”det slutgiltiga steget mot hyresmarknadens korporatisering togs genom 1978 års *hyresförhandlingslag*” (ibid, 33). Det innebär att om parterna inte kan enas i de frivilliga förhandlingsordningarna ska hyresgästorganisationen kunna vidarebefordra ärendet till hyresnämnden.

Fortsättningsvis beskriver Bengtsson hur nyliberalismen tog ett starkt grepp om den svenska bostadspolitiken från 1991 genom regeringen Bildts avveckling av Bostadsdepartementet (2015, 34). Den rådande politiken och regeringsförklaringen framhöll en bostadsmarknad mer präglad av konkurrens och valfrihet, då de ansåg att detta var en förutsättning för att kunna erhålla en bra bostad till ett rimligt pris (ibid, 35). Under denna tid avvecklades stora delar av det statliga stödsystemet. Att avveckla de allmännyttiga bostadsföretagen var en fråga som drevs under tiden som handlade om att exempelvis allmännyttan skulle ”rensas ut ur lagstiftningen” (SOU 1992:47, 118–119; Bengtsson 2015, 35). Företagen förväntades hädanefter finansiera sina på projekt som samma sätt som andra byggherrar och fastighetsägare (Bengtsson 2015, 35). Under denna tid avvecklades statliga subventioner för bostadsförsörjning (ibid, 35). Ändock bestod bruksvärdessystemet, samtidigt som olika insatser genomfördes för att försvaga hyresgäströrelsens monopol på hyresmarknaden (ibid, 35).

2002 inrättades Allbolagen, lag 2002:102 om allmännyttiga bostadsföretag, med syftet att förhindra utförsäljningen av allmännyttan och omvandlingen till bostadsrätt när ”allmännyttiga hyror inte fick genomslag i förhandlingar och bruksvärdesprövning” (ibid, 35). Denna lag framhåller tydligt att allmännyttiga bostadsbolag ska enligt 1 § ”drivas utan vinstsyfte” (SFS2002:102; Kjellström 2015, 80). Den svenska bostadsregimen bestod i stora drag efter Bildts systemskiftespolitik (Bengtsson 2015, 36). Fortsättningsvis hade allmännyttan fram till och med 2010 lagändring ”en formell prisledande roll på hela hyresmarknaden” och fick vidare indirekt inflytande över den privata hyresmarknaden (ibid, 33).

Fram till 2011 trädde i kraft, påverkades hyrorna i de kommunala bostadsbolagen av hyressättningen i det privata beståndet, med sedan dess har hyressättningen definierats genom en förhandling med de privata och offentliga bolagen, alltså mellan hyresgästföreningen, SABO och fastighetsägarna (Salonen 2015). Lagen förändrade spelreglerna för de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen, och det är följderna av denna lagändring som denna uppsats ämnar undersöka.

*LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG,
ALLBOLAGEN*

En ny lag trädde i kraft 2011, Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFR 2010:879). Lagen anger att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen i huvudsak ska förvalta bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt, som ”främjar bostadsförsörjningen” och ”erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget (1§, SFR 2010:879). Enligt 2 § ska ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ”bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer” (SFR 2010:879).

Lagändringen var en EU-anpassning, efter att svenska staten blev anmäld till EU-kommissionen av fastighetsägarna ”för otillåtet statsstöd till de allmännyttiga bostadsföretagen” (Bengtsson 2015, 36; Kjellström 2015). Den första anmälan skedde 2002, och orsaken till anmälan var främst att i och med en lag som antogs i mars 2002 (SFS 2002:664; Kjellström 2015, 80) som gjort det möjligt för Statens bostadsnämnd och nämnden att direkt stödja allmännyttan ekonomiskt, ”ta över olönsamma bostäder och ge förmånliga statliga lån”, och detta stred mot EU:s förbud mot statsstöd som kan snedvrída konkurrensen (Kjellström 2015, 80).

Allbolagen ämnar förtydliga definitionen av de kommunala bostadsbolagen och ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs, och samtidigt vilka överföringar som är tillåtna att göra till kommunen som är ägare till bolagen (Boverket 2017, 10). Lagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen konkurrerar på samma marknadsvillkor som privata fastighetsbolag. Lagen ämnar att uppå konkurrensneutralitet och vara förenlig med EU-rättens konkurrenskraftslagar (Boverket 2017, 58). Allbolagen är ett undantag från självkostnadsprincipen och förbundet i kommunallagen, och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag tillåts således att driva företaget i vinstdrivande syfte (Boverket 2017, 58). Hans Lind understryker att det inte går att likställa detta med marknadsliberala idéer. Författaren menar att det visserligen inte längre ges några subventioner riktade mot stat och kommuner, men kommunerna har fortfarande planmonopol och det finns statliga riksintressen som inte lämnar marknaden fri (Lind 2015, 74).

UTREDNINGAR AV ALLBOLAGEN OCH ALMÄNNYTTAN

Boverket genomförde 2017 en andra utvärdering av Allbolagen. Boverkets övergripande slutsatser fastställer att lagen ”i de flesta avseenden, inte har lett till några genomgripande förändringar, vare sig för bostadsaktiebolagen som berörs av Allbolagen eller för hyresbostadsmarknaden i stort” (Boverket 2017, 6). Boverkets sammanfattande slutsats är att olika omvärldsförändringar exempelvis befolkningsökningar som en följd av bland annat flyktingströmmar och bostadsbrist i större omfattning har påverkat hur de kommunala bostadsaktiebolagen har agerat i förhållande till bostadsförsörjning än Allbolagen. Konsekvenserna och effekterna av lagen har således varit svåra att utvärdera eftersom lagförändringen inte kan undersökas isolerat från omvärldsförändringar.

Vad affärsmässighet innebär förtydligas inte i lagstiftningen. Boverket konstaterar genom sin utvärdering att Allbolagen ibland upplevs som otydlig och svår att tolka (Boverket 2017, 19–20). En beskrivning av affärsmässiga principer är att de kommunala bostadsaktiebolagen ska föreskriva ”marknadsmässiga avkastningskrav” (Boverket 2017, 36). Vilken typ av avkastningskrav lämnas öppet för bolagen eller kommunerna att själva välja (ibid, 36).

Under förarbetet till Allbolagen finns det vissa förtydliganden eller beskrivningar av vad som kan menas med affärsmässighet (Boverket 2017, 58). Utgångspunkten för vad affärsmässighet skulle innebära menar Boverket kommer från prop. 2009/10:185 ”Affärsmässighet avser det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar för investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra (prop. 2009/10:185, 44; Boverket 2017, 58). Boverket har i sin första uppföljning av Allbolagen (Boverket 2013; Boverket 2017, 58–59) sammanfattat de förtydliganden som görs i propositionen över hur kommuner och de kommunala bostadsaktiebolagen agerar utifrån affärsmässiga principer. Kommunen ska agera på samma sätt som en privat ägare av ett privat bostadsbolag skulle agera, och ställa motsvarande affärsmässiga avkastningskrav och ha ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande (prop. 2009/10:185, 44; Boverket 2017, 58–59). De avkastningskrav som bestäms ska vara marknadsmässiga och ska

alltid utgå från den lokala marknadssituationen och företagets egna förutsättningar. Det långsiktiga resultatet är det som ska prioriteras, och företaget ska sträva att på lång sikt uppnå bästa resultat. Det görs inga undantag för de kommunala bostadsbolagen gällande dåliga investeringar utan de får nöja sig med den vinst som är möjlig, enligt samma principer som de privata bolagen. De kommunala bostadsaktiebolagen ska tydligt dokumentera att det inte förekommer någon form av otillåtet statsstöd, och tydligt beskriva hur och varför de åtgärder som bolaget för anses vara affärsmässiga för att kunna påvisa att deras beslut var affärsmässiga. Relationerna mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget måste vara affärsmässiga och deras ekonomier ska vara åtskilda. (prop. 2009/10:185, 44; Boverket 2017, 58–59)

Sammanfattningsvis konstaterar Boverket (2017) att Allbolagen lämnar avkastningskrav och affärsmässighet till kommunerna och de kommunala bostadsaktiebolagen att själva definiera. Det Boverket vidare konstaterar är att bolagen gör detta på olika sätt, i bland annat ägardirektiven.

Hans Lind (2015, 75) skriver att

”även om det kan vara nödvändigt att ge marknaden/investerarna mer inflytande över bostadsbyggande för att öka produktionen och minska kostnaderna så räcker det (...) knappast för att få fram tillräckligt med bostäder som vänder sig till grupper med lägre inkomster”,

detta bland annat för att riskerna är för höga för de privata bolagen att göra sådana investeringar. I teorin fyller de allmännyttiga bolagen således en viktig funktion för bostadsförsörjningen. Ändock framhåller Lind att det är svårt för de kommunala bostadsbolagen har svårt att bygga för medel- och låginkomsttagare då de som tidigare nämnt måste förhålla sig till andra intressen, såsom bevarandeintressen, miljöintressen och privatekonomiska intressen (2015, 74).

Martin Grander (2017) genomförde en studie över Allbolagen och hur den har förändrat de kommunala bostadsbolagens sociala ansvarstagande. Studien utgår från ett kritiskt perspektiv av den offentliga

bostadsförsörjningens marknadsanpassning, och hur den inkluderande och universella modellen av den svenska bostadsmodellen har förändrats som en konsekvens av detta. Grander delar upp de kommunala bostadsbolagens sociala ansvar och arbete i tre olika nivåer: 1) Den hyresgästnära sociala relationen 2) Områdesutveckling 3) Stads- och samhällsutveckling (Grander 2015, 164–187; Grander 2017, 341). Denna uppsats fokuserar på den tredje nivån, att förse allmänheten med bostäder. Den tredje nivån delar Grander upp två olika aspekter, nivån kan studera nybyggnation i avseendet “hur bolaget bidrar till kommunens lagstadgade krav på bostadsförsörjning och vilka krav som ställs från ägaren” och ur den andra aspekten anta ett mer strategiskt perspektiv (Grander 2015, 175). Grander förklarar att nybyggnation som ett verktyg för att motverka segregation måste ha ett “relationellt förhållningssätt” (ibid, 175). Detta relationella förhållningssätt ryms inom den universella inriktningen som den svenska bostadsmodellen har haft, men som Grander har denna utvecklats och blivit mer selektiv i sin utformning (2015; 2017; 2019). Grander avslutar med att konstatera att samhällsansvaret i form av bostadsförsörjning ofta glöms, de två första nivåerna tar således större plats i allmännyttiga bostadsbolagens samhällsansvarstagande (Grander 2015, 186).

Enligt Granders studie och den surveyundersökning som genomfördes har marknadsanpassningen, specifikt genom den nya lagen om de allmännyttiga bostadsbolagens affärsmässighet, inte påverkat företagens sociala ansvarstagande och bolagen menar att de kan ta samma samhällsansvar som innan lagstiftningen (Grander 2017, 341–342). Ändock anger nitton procent av de kommunala bostadsbolagen att den nya lagstiftningen har försvårat det sociala arbetet. Vidare anger över hälften av bolagen att lagstiftningen medförde höjda ekonomiska krav, således förväntad avkastning och resultat (ibid, 341). Den första och andra nivån av bolagens sociala ansvarstagande som Grander identifierar, har inte påverkats av den nya lagstiftningen negativt utan verkar uppmuntras inom företagen (ibid, 342). Den tredje nivån, att tillgodose allmänheten bostäder, menar Grander har påverkats av marknadsanpassningen och kraven på avkastning blir synliga, och bolagens finansiella förhållande förändras (ibid, 342).

Grander konstaterar att lagstiftningen har resulterat i högre hyror som en följd av kravet på förväntad avkastning (ibid, 342).

De kommunala bostadsbolagen tillhandahåller inte bostäder till allmänheten utan motkrav. Sedan den nya lagstiftningen är det vanligare att de kommunala bostadsbolagen har finansiella krav på hyresgästerna, som exempelvis innebär att de måste bevisa en tillräcklig inkomst för att få skriva kontrakt. Enligt Granders studie ställer 183 av de 184 som studien undersökte någon form av finansiella krav på hyresgästerna (ibid, 342). Hur dessa krav uttrycker sig varier mellan bolagen. Det Grander konstaterar är strikta hyrespolicyn, och ju större och mer attraktiv stad, desto striktare policy, med undantagen Malmö och Göteborg som har mer generösa hyrespolicyn (ibid, 343). Grander (2017) utvecklar detta och menar att det ofta den lokala politiken som avgör hur restriktiva policyerna är. Hyrespolicys används som ett verktyg för att kunna kontrollera vilka som bor i de kommunala bostadsrätterna, och kan således vara ett verktyg för att "få bort" inkomstfattiga hushåll eller blanda in dessa enligt social blandning och den hållbara staden (ibid, 344–345).

De höjda barriärerna på den kommunala bostadsmarknaden tillsammans med en brist på bostäder har resulterat i en andrahandsmarknad där privata aktörer nyttjar situationen och erbjuder sociala kontrakt till kommunen "at steep rents" (ibid, 346). Denna andrahandsmarknad blir tillgänglig för de hushåll som inte har de förutsättningar som krävs för ett förstahandskontrakt hos de kommunala bostadsbolagen (Grander 2017). Detta innebär att även kommunen och hyr ut bostäder i andra hand, med genom sociala kontrakt. Denna andrahandsmarknad som Grander beskriver har en betydande roll i det som författaren benämner som "New Public Housing".

Grander (2017) beskriver hur den svenska kommunala bostadsförsörjningen har en dubbelsidig strategi för att upprätthålla sin universella karaktär. Fortsättningsvis drar författaren slutsatsen att den universella modellen av den svenska bostadsförsörjningsmodellen har genom "New Public housing" försvagats. Grander konstaterar färre direkta kontrakt mellan de kommunala bostadsbolagen och hyresgästerna. Andelen andrahandsuthyrningar har således ökat (ibid, 348). Det är genom

andrahandsuthyrningar som kommunen kan förse bostäder likt sociala bostäder. Dessa samhällskontrakt är tidsbegränsade och begränsade på andra sätt (ibid). Grander menar att i och med denna "New public housing regime" att den svenska bostadsförsörjningsmodellen har försvagats i sin universella karaktär och blivit mer selektiv. Grander argumenterar fortsättningsvis att allmännyttan tydligt inte är till den allmänna, allas nytta. Allmännyttan är inte lika inkluderande och tillgänglig, och har skapat mer osäkra förhållandet för hyresgästerna. Grander (2017) argumenterar att "New public housing" inte har gynnat alla. Den har gynnat de mest välbärgade och de mest utsatta som kan få en bostad genom samhällskontrakt. På detta sätt kan de kommunala bostadsbolagen hävda att de tar socialt ansvar, samtidigt som de inte behöver ta färre ekonomiska risker, genom att exempelvis hyra ut till hushåll med lägre eller osäkra inkomster. Detta innebär ändå att en stor grupp människor blir exkluderade från den kommunala bostadsmarknaden, således tjänar inte det den allmänna nyttan (ibid, 350).

NEOLIBERALISERING OCH FINANSIALISERING

Detta avsnitt behandlar de teoretiska begrepp, neoliberalisering och finansialisering, som används i uppsatsens tillsammans med en teoretisk översikt över finansialisering av allmännyttan. Urbant entreprenörskap, offentlig-privat samverkan och urban governance är också begrepp som kommer beskrivas i relation till de övergripande begreppen.

Det finns en generell idé om att privatisering av offentliga verksamheter ökar effektiviteten. Som redan konstaterats råder det en bostadsbrist i många av Sveriges städer och privatisering eller en anpassning till marknaden förväntas snabba på byggandet av nya bostäder. Det finns en underliggande idé om att marknaden kan lösa bostadsbristen. I detta avsnitt avser jag att redogöra för hur offentliga verksamheter och planering har privatiserats och marknadsanpassning genom att neoliberala värderingar har trängt in i den urbana processen och specifikt bostadsförsörjningen. Därefter fördjupas reflektionen i en redogörelse av begreppet finansialisering och hur det kan användas för att förstå utvecklingen av allmännyttan.

NEOLIBERALISM OCH BOSTÄDER

Guy Baeten (2012) beskriver den neoliberal planeringen genom en fallstudie av Hyllieprojektet i Malmö. Baeten beskriver hur Malmö stad som tidigare varit i centrum för den socialdemokratiska modellen nu agerar i fronten av neoliberaliseringen av det urbana Sverige (Baeten 2012, 22). En viktig del av den neoliberaliseringen av planering att frigöra planeringen från statligt inflytande, inte minst i form av att frigöra sig från regleringar och restriktioner som begränsar en ”fri” stadsutveckling (ibid, 24). Neoliberalismen bygger på ett etiskt antagande där marknaden framhålls som bättre lämpad än staten lösa samhällsproblem. Baeten hävdar i kontrast till detta att neoliberal planering i sig själv är en oxymoron och i sig själv motsägelsefull, då neoliberal planering inte kan uppfylla planeringens syfte, att skapa förutsättningar för att bygga det optimala samhället (ibid, 24).

I strävan efter en neoliberal urbanism utvecklas en ”neoliberal urban governmentality” som i grunden antar att marknadsprinciper reglerar staten

internt, medan staten externt reglerar marknadsprinciperna (ibid, 24). Urbana aktörer, kommunala planerare, aktörer inom stadsutveckling och dylika inkluderade, strävar som en följd av den neoliberala processen efter att stärka stadens konkurrenskraft. Harvey beskriver också denna utveckling i ”The transformation of managerialism to entrepreneurialism” (1998). Harvey uttrycker att den urbana processen är influerad och formad av kapitalismens logik, således kapitalackumulation. Det handlar inte om att de lokala auktoriteterna handlar i händerna på den kapitalistiska klassen eller reflekterar det urbana entreprenörskapet, utan att det är konkurrensen mellan städer som underbygger dessa kapitalistiska sociala relationerna (Harvey 2011, 125; Harvey 1989).

Urbant entreprenörskap används som en strategi för att öka attraktiviteten för kapitalistisk utveckling och sker genom en förhandling mellan den internationella finansn och lokala auktoriteter (Farahani & Clark 2016; Harvey 1989). Detta nya styre av ”urban politics” uttrycks genom offentlig-privat samverkan. Offentlig-privat samverkan är en viktig del av det urbana entreprenörskapet, som sker genom marknadsföring i kombination med lokalpolitiska insatser för att attrahera extern finansiering, nya direktinvesteringar och för att generera jobb (Harvey 2011, kapitel 3). Mekanismerna bakom offentlig-privat samverkan genom investeringar och ekonomisk utveckling baseras på en spekulativ föreställning av platser som handlar om att öka bytesvärdet, sålde skapa pengar av pengar (Farahani & Clark 2016, 17; Harvey 2005). Privat-offentligt samverkan kan ses som en del av det urbana entreprenörskapet i den meningen att den baseras på spekulationer både i planeringen och i utförandet (Harvey 2011, 115).

Marknadsliknande principer och mål formar en ny ”planeringsmentalitet”, som påverkar planeringen (Baeten 2012, 25). Istället för att utveckla ”god” planering, som innebär att planera långsiktigt och hållbart, blir planerarens fokus att stärka konkurrenskraften genom exempelvis god publicitet och ranking (ibid, 25). I slutändan innebär detta att planerarens roll förändras. Planerarens ursprungliga syfte att leverera en fungerande bostadsförsörjning, goda transportmedel och infrastruktur, och ett säkert samhälle, har ersatts med att planeraren istället formar ramar och

förutsättningar för entreprenörprinciper som förväntas kunna utveckla ett gott samhälle, med exempelvis fungerande infrastruktur. Ansvar för samhället, specifikt staden, läggs över på individen och olika entreprenörer (ibid, 25). Ändock understryker Baeten att implementeringen av neoliberalismen i planeringen och samhällsutvecklingen inte är ett ”hegemoniskt projekt” (ibid, 25), utan bör ses som en strategi eller mentalitet, således ett sätt att se saker på. Som Baeten skriver ”Neoliberalismen producerat rum, stater och subjekt i många olika komplexa former” (Baeten 2012, 26, egen översättning).

Emmanuel Aalbers beskriver hur bostadsförsörjningen har gått in i en ”post-fordistisk, neoliberal eller finansialiserad regim” (Aalbers 2017, 543, egen översättning,). Sedan efterkrigstiden sker det en neoliberalisering av den svenska bostadsmarknaden och de offentliga bostädernas roll har förändras enligt Grander (2017). Anpassningen till marknadsprinciper i den svenska bostadspolitiken som har som tidigare nämnts resulterat i att de traditionella statliga subventionerna har dragits in och att de kommunala bostadsaktiebolagen ska konkurrera på samma grunder som de privata bolagen och således som Allbolagen framhåller, verka enligt affärsmässiga principer (Salonen 2015; Grander 2017, 336). De förändringar som skett inom den svenska bostadspolitiken med fokus på allmännyttan, innebär att denna kan konstateras ha blivit mer marknadsorienterad. Allbolagen framhäver dem kommunala bostadsbolagen som en marknadsaktör. Den största skillnaden som lagen resulterade i är att de beslut som fattas av de allmännyttiga bostadsaktiebolagen måste vara ekonomiskt motiverade (Grander 2017, 340). Som tidigare nämnt innebär detta att dessa bolag både ska vara vinstdrivande samtidigt som de ska arbeta för sociala vinster (Grander 2017, 340).

METODIK OCH MATERIAL

Uppsatsens formulerade syften och frågeställningar; att bidra till en förståelse för *hur* den 'nya' lagstiftningen om att allmännyttiga bostadsbolag ska agera affärsmässigt i sin verksamhet har påverkat de kommunala bostadsbolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet, härleder till en kvalitativ ansats (Denscombe 2017, tabell 17.2, 400). Genom att syftet och forskningsfrågorna är formulerade i hur-format, lämpar sig fallstudier (Jensen & Sandström 2016).

Uppsatsen ämnar vara teoriutvecklande och genomförs genom abduktion, med både en induktiv och deduktiv ansats. Abduktionen innebär i denna uppsats att jag genom en fallstudie av MKB:s kommunala bostadsbolag bidrar till att skapa en förståelse för *hur* den 'nya' lagstiftningen om att allmännyttiga bostadsbolag ska agera affärsmässigt i sin verksamhet har påverkat de kommunala bostadsbolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet. Genom att jag utgår från tidigare forskning och de formulerade teoretiska utgångspunkterna, prövas dessa på det enskilda fallet och vice versa. Genom att pendla mellan induktiv och deduktiv metod avser uppsatsen i sin tur kunna bidra till forskningen om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen.

Metoden för fallstudien är dokumentanalys och djupintervjuer. Genom en kombination av dessa metoder som en form av triangulering (Trost 2010, 34), förväntas uppsatsens validitet förstärkas. Analysens fokus är innehållets mening, således innehållet av dokument och samtal (Denscombe 2017, 400). Analysen genomförs genom att tolka materialet med hjälp av den forskningsöversikt och de teoretiska utgångspunkterna som presenterats ovan.

FINANSIALISERING AV ALLMÄNNYTTAN

Aalbers (2019) skriver att "finansialisering, globalisering och neoliberalism är beroende av varandra" (egen översättning, 2019, 12). Globalisering och finansialiseringen benämns ofta i relation till neoliberalismen och vissa menar att neoliberalismen är en följd av finansialisering, andra menar att det är

tvärt om (ibid). Aalbers betonar att det svårt att avgöra vad som kom först. Finansialisering kommer i denna uppsats användas som ett begrepp för att beskriva och förstå allmännyttans utveckling och Allbolagen, lagen om de allmännyttiga bostadsaktiebolagen.

Finansialisering är ett begrepp som blivit mer och mer populärt och används inom flera discipliner för att förklara och beskriva olika politisk-ekonomiska förändringar (Aalbers 2019; Penny & Beswick 2018). Aalbers (2019) konstaterar att begreppet har blivit centralt inom den ekonomiska geografin och det beskrivs som ett rumsligt fenomen. Geografer understryker hur lokala, nationella och makroregionala institutioner fungerar som filter för hur finansialiseringen tar sig i uttryck och upplevs (Aalbers 2019, 11). Finansialiseringen är fortsatt inte bunden till dessa institutioner, men dessa skapar förutsättningar för finansialisering, genom att mobiliseras och flyttas för att möjliggöra denna (ibid). Detta är vidare vad denna uppsats ska undersöka, genom att studera Lagen om de allmännyttiga bostadsaktiebolagen och hur denna uttrycker sig i Malmö, och fortsättningsvis hur detta kan förstås som finansialisering av allmännyttan.

Finansialisering är ett vagt begrepp och det finns många definitioner av det (Aalbers 2017). Kort handlar det om att bytesvärdet främjas över bruksvärdet. Aalbers utgår från Epsteins definition av begreppet och definierar finansialisering som följande:

‘the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households’ (Aalbers, 2017).

Begreppet uttrycker sig i olika former, aktörer och skalor. Litteraturen av finansialisering kan delas in olika konceptualiseringar; ”financialization as a regime of accumulation, financialization as the rise of shareholder value, and financialization of daily life” (Aalbers 2019, 3). Finansialisering kommer i denna uppsats användas enligt Epsteins definitionen ovan, således i bemärkelsen av ett ökat uttryck och förlitande på finansiella sektorer och

aktörer, som en del av en “Entrepreneurial governance” eller urbant entreprenörskap.

Aalbers framhåller sju teman som ramar in de samtida skolorna av finansialisering (ibid). Denna uppsats fokuserar främst på två teman, finansialisering av staten och den semi-offentliga sektorn, samt finansialisering av bostadsförsörjning (housing). Stater och semi-offentliga aktörer blir mer och mer beroende av finansmarknaden och blir fortsättningsvis utvärderade enligt liknande principer som företag (Aalbers 2019, 9). Finansialisering av staten och den semi-offentliga sektorn omfattar exempelvis regeringen, offentliga auktoriteter, utbildning, hälsa och sjukvård, offentliga bostäder (Aalbers 2019). Finansialiseringen har som en följd påverkat hur dessa offentliga eller semi-offentliga aktörers “organizational culture” som Aalbers kallar det (ibid, 9). Dessa aktörer har börjat använda sig av derivatainstrument för att hantera räntesatser och riskers. Finansialisering har också använts av dessa institutioner för att omstrukturera kommunala egendomar till privata eller offentligt-privat samverkan för att kapitalisera på framtida överskott av dessa (ibid, 9).

Fortsättningsvis är finansialisering av bostadsförsörjning idag en central aspekt av finansialisering. Aalbers (2017) skriver om den varierande finansialisering av bostadsförsörjningen som inkluderar olika former av finansialisering. Tidigare har bostadsfinansieringen varit separerad från andra ”banking and financial channels” (ibid, 542). Finansieringen av hyresbostäder var ofta mer distinkts avskilt från finansmarknaden, eftersom de var reglerade samtidigt som de tillhandahölls av staten eller semi-offentliga aktörer (ibid, 542). Vidare finns det olika sätt att studera finansialiseringen av bostadsförsörjningen, endera med ett fokus på aktörer och subjekt, eller ett fokus på olika skalor (Aalbers 2017, 549). Denna uppsats studerar finansialisering utifrån skalor, med fokus på den svenska allmännyttan som en nationell företeelse, som också formas utifrån lagstiftning. Genom uppsatsen fallstudie studeras även Malmös kommunala bostadsbolag som en aktör på bostadsmarknaden.

Grander (2019, 161) förklarar att finansialisering och dess ekonomiska föreställning inte är cementerad i allmännyttan, men den utmanas och

förhandlas på det lokala, således i kommunerna och i de kommunala bostadsbolagen. Denna uppsats ämnar undersöka detta i kontexten av den svenska allmännyttan, genom fallstudien av MKB, Malmös allmännytta.

Genom en fallstudie av Londons kommunala mark och bostadsbestånd har Beswick och Penny (2018) undersökt hur offentliga bostadsbestånd har finansialiserats som ett uttryck av urbant entreprenörskap. Författarna beskriver det urbana entreprenörskapet i London med utgångspunkt i en ”statligt ledd, spekulativ utveckling och finansialisering av den offentligt ägda marken” (egen översättning, *ibid*, 612). Att finansialiseringen och entreprenörsinriktningen framhålls som lösningar på bostadskrisen genom att det förväntas generera fler bostäder beskriver författarna som den bakomliggande diskursen (*ibid*). Finansialisering används således som författarna skriver, som en ”urban governance fix” (*ibid*, 613). Hyresbeståndet är en ny viktig del av marknaden som finansialiserats (*ibid*, 613). Beswick och Penny (2018), tillsammans med Aalbers (2017) konstaterar att denna del av litteraturen av finansialisering av bostadsförsörjning i jämförelse är utforskad, specifikt gällande finansialisering av det offentliga hyresbeståndet. En av de huvudsakliga anledningarna till kommunal finansialisering av är strävan efter ekonomiskt och politisk inflytande, som en följd av budgetreduceringar för dessa institutioner (Penny & Beswick 2018, 616). När städer blir beroende av kapital från högre nivåer, exempelvis regional eller nationell nivå, resulterat detta i att den lokala offentliga aktören vänder sig till egna innovativa lösningar för att själva generera kapital genom att bland annat öppna upp för investerare, “genom ränteswappar, derivatinstrument och värdepappersinkomster” (egen översättning, Penny & Beswick 2018, 616). Efter pådrivningar av finansmarknaden har stater och stat-likande aktörer/offentliga och semi-offentliga antagit strategier/metoder och drivkrafter/motiv från denna och omfamnat ett “finansierings-narrativ” (*ibid*, 616–617; Aalbers 2017, 548). Frågan är hur detta finansiering-narrativ uttrycker sig i den svenska allmännyttan.

TEORETISKT URVAL

Inledningsvis har redan en forskningsöversikt presenterats genom att redogöra för bostadspolitikens utveckling och Allbolagen, tidigare forskning och utredningar av allbolagen. Detta för att ge en bild av tidigare kunskap om ämnet och för att undvika en naiv syn av empirin (Jenen & Sandström 2016, 52). Sedan har de teoretiska begreppen neoliberalisering och finansialisering redogjorts för som tillsammans med den tidigare forskningen ska fungera som analysverktyg för att besvara studiens frågeställningar.

Den tidigare forskning som presenterats är Bo Bengtssons med fleras forskning av den svenska bostadspolitiska utvecklingen, Boverkes utredning gällande tillämpandet av lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag, Martin Granders avhandling om allmännyttan och olika kapitel i *Nyttan om allmännyttan* har också redogjorts för.

FORSKNINGSDESIGN: FALLSTUDIE SOM METOD

Genom ett koncentrerat fall av Malmös i kommunala bostadsbolag, förväntas uppsatsen bidra med insikter i ett större perspektiv av hur den 'nya' lagstiftningen om att allmännyttiga bostadsbolag ska agera affärsmässigt i sin verksamhet har påverkat de kommunala bostadsbolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

Fallstudien är så kallat "upptäcktstyrd" och empiristyr, på det sättet att den avser att beskriva en process i det specifika fallet. Studien är också teoristyrd i den meningen att det teoretiska ramverket används som analysverktyg, att empirin ställs i relation till detta, och fungerar som en förklaringsmodell för lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen (Denscombe 2017, 89). Detta relaterar också till uppsatsens abudiktiva ansats.

Vid fallstudier utmanas forskaren med fallets generaliserbarhet och representativitet. Med fallstudier är målet att kunna genomföra analytisk generaliserbarhet (Jensen & Sandström 2016, 64). Denna uppsats avser i första hand att beskriva och skapa en förståelse för det specifika fallet, således Malmös kommunala bostadsbolag, men fortsättningsvis också bidra med en

förståelse av kommunala bostadsbolag och deras affärsmässighet, och möjlighet att påverka bostadsutbudet. Eftersom uppsatsen studerar det kommunala, påverkas också de kommunala bostadsbolagens arbete och förutsättningar av den lokala politiken. Den politiska kontexten spelar således roll och begränsar fallstudiens representativitet. MKB:s styrelse är politiskt tillsatt, och styrelsen utser sedan en ledningsgrupp som i praktiken driver MKB:s arbete (mkbfastigheter.se u.å). MKB fastigheter är också ett förhållandevis stort bolag med ett stort fastighetsbestånd som också begränsar fallstudiens representativitet för alla kommunala bostadsbolag. Generaliserbarheten begränsas vidare till liknande kommunala bostadsbolag med större fastighetsbestånd.

Malmö och Malmös kommunala bostadsbolag valdes som fall grundat på flertalet anledningar. Först och främst är Malmö en storstad, och står inför samma utmaning som Sveriges alla storstäder, bostadsbrist, är således en typisk undersökningsenhet i det avseendet. I Malmö finns en allmännytta att studera, vilken är Malmös kommunala bostadsbolag. Fallet valdes också av praktiska skäl och av personligt intresse.

EMPIRISK UNDERSÖKNING

Det empiriska materialet är målstyrt och bestämt genom valet av fallstudie, Malmös kommunala bostadsbolag. Det empiriska materialet består av dokument producerade av MKB och en intervjustudie av aktörer på MKB och stadsbyggnadskontoret i Malmö.

Uppsatsens empiriska material för dokumentanalysen är MKB:s affärsplan och ägardirektiv. Metoden för dokumentanalysen är en tematisk innehållsanalys där texterna läses utifrån att identifiera olika teman. De teman som undersöks är affärsmässighet, och socialt ansvar och bostadsförsörjning för att kunna identifiera hur MKB tolkar innebörden av att de som ett kommunalt bostadsbolag ska agera affärsmässigt och främja bostadsförsörjning i sin verksamhet. Ägardirektiven studeras eftersom de är de dokument som styr det kommunala bostadsaktiebolagets verksamhet. Det finns ett dokument över dem generella ägardirektiv från 2015 och ett för dem särskilda direktiv från 2016 skrivna av Malmö Stad. Den affärsplan som

studeras är ”Affärsplan 2019” (MKB Fastighets AB 2019). Ägardirektiven och affärsplanen studeras och dess innehåll redovisas under kapitel 6, ”MKB och Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag” och ställas i relation till resterande empiri tillsammans med de teoretiska utgångspunkterna. Direktiven studeras utifrån Allbolagen och de allmännyttiga kommunala bostadsbolagens uttryckta samhällsnytta och affärsmässighet för att kunna besvara hur MKB tolkar innebörden av att de som ett allmännyttigt bostadsbolag ska agera affärsmässigt.

Som komplement till dokumentstudien genomfördes fördjupade intervjuer med MKB:s affärsutvecklingschef och vice VD, nyproduktionschef och VD:s strategiska rådgivare för att skapa ytterligare förståelse för hur MKB har tolkat Allbolagen och affärsmässighet, samt undersöka hur detta påverkar MKBs arbete att främja bostadsförsörjningen. Intervjupersonerna valdes ut baserat på sin yrkesroll och position på företaget. Både Affärsutvecklingschefen/vice VD och Nyproduktionschefen sitter i ledningsgruppen. VD:s strategiska rådgivare intervjuades i VD:s ställe. VD:s strategiska rådgivare var även stadssekreterare på finansdepartementet när Allbolagen antogs och var vidare ansvarig för lagen när den stiftades och hade således mycket att bidra med och utvärdera hur MKB uppfyller lagens intentioner.

Intervjuerna antog en semistrukturerad form, i det avseendet att ett antal frågor i form av teman och frågor som förberedes inför mötena (se bilaga 2–4). Den semistrukturerade formen gav även utrymme för följdfrågor och förtydliganden (May 2010, 162). Intervjun med MKB:s affärsutvecklingschef, nyproduktionschef och VD:s strategiska rådgivare ägde rum på MKB:s kontor i Malmö den 6e respektive 9e maj. Intervjupersonerna intervjuas i egenskap av sin yrkesroll och som representant för bolaget, och nämns därför inte med namn.

Bolots från Stadsbyggnadskontoret i Malmö Stad intervjuades också genom en kortare telefonintervju den 6e maj. Intervjupersonen arbetar på Malmös Stads Stadsbyggnadskontors strategiavdelning. Detta material bidrar till att förstå hur Malmö Stad och MKB har tolkat Allbolagen. Kommunen är

en viktig och intressant aktör i detta sammanhang eftersom MKB är helägt av Malmö Stad, samtidigt som kommunen enligt lagstiftningen har bostadsförsörjningsansvar. Intervjun ämnar bidra till en djupare förståelse för hur Malmö Stad använder sitt kommunala bostadsbolag för att främja bostadsförsörjningen i staden och om Malmö stad upplever att Allbolagen har påverkat detta arbete.

Intervjun med Bolots, MKB:s affärsutvecklingschef och VD:s strategiska rådgivare spelades in, med tillstånd från intervjupersonerna, samtidigt som anteckningar också fördes. Intervjun med nyproduktionschefen spelades inte in, och anteckningar fördes under intervjun. Intervjupersonerna har kontaktats och godkänt alla citeringar och dylikt.

Intervjuerna har inte transkriberats i sin helhet utan endast utvalda delar. Transkribering är tekniskt krävande på så sätt att det är tidskrävande och det skrivna språket är sällan det samma som det talade (Loubere 2017). Att få till den precision som transkribering kräver är således svårt, därför sammanställdes intervjuerna genom anteckningar och vissa citat transkriberades, med viss modifiering för att det ska vara tydligt i skrift men meningarnas innebörd förändrades inte. En transkriberad intervju fångar inte en mer autentisk version av sanningen än vad anteckningar och reflektioner kan göra (ibid), därför valde jag att endast transkribera delar av intervjuerna. Loubere (2017) har tagit fram en modell för att analysera och sammanställa intervjuer i samhällsvetenskaplig forskning, ”Systematic and Reflexive Interviewing and Reporting”, SRIR. Metoden tillåter även att intervjuerna inte spelas in (ibid). Metoden fokuserar på att främja forskningens reliabilitet och validitet (ibid). Detta lämpar sig också för fallstudien som metod i denna uppsats och syftet att främst skapa förståelse för det specifika fallet. För denna metod lämpar sig också semistrukturerade intervjuer som också var formen på de intervjuer som genomfördes. Det blir på så sätt möjligt för forskaren att vara mer delaktig och flexibel i datainsamlingen. I analysprocessen kan onödiga data sällas bort och all data behöver således inte redogöras för (ibid).

MKB OCH LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG

I Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) får kommunerna bedöma utvecklingen av bostadsmarknadens utveckling i kommunen (Boverket 2019a). 2019 bedömde Malmö kommun att det förekom en obalans i bostadsmarknadsläget, med ett utbrett underskott av bostäder i kommunen som också är beräknat fortgå de tre år framåt som undersökningen behandlade. Bristen på bostäder i kommunen gäller kommunen som helhet, centralorten och övriga delar av kommunen. Underskottet på bostäder innebär ofta att det är svårt att flytta till och i kommunen (ibid). Det

”innebär inte alltid att det finns bostadssociala problem såsom trångboddhet eller omfattande andrahandsuthyrning som utbrett fenomen. Underskott på bostäder kan innebära att det i kommunen finns en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till en ökad efterfrågan på bostäder.” (Boverket 2019a).

Bostadsbristen i Malmö gäller främst bristen på ekonomiskt tillgängliga bostäder, alltså bostäder som människor har råd att bo i, i första hand hyresrätter.

I Malmö kommun finns det 2019 ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och det finns inga allmännyttiga stiftelser i kommunen (Boverket 2019c). Detta kommunala bostadsbolag utgör som tidigare nämnt uppsatsens fallstudieobjekt. Malmös kommunala bostadsbolag, MKB, är den största aktören för hyresbostäder i Malmö (mkbfastighet.se, u.å). MKB utgör cirka en tredjedel av hyresbeståndet i Malmö och 15 procent av Malmös bostäder (ibid) en sjättedel av Malmöborna bor således i MKB:s fastigheter (MKB 2019, 4). Under 2019 beräknas det kommunala bostadsaktiebolaget producerade 783 nya bostäder, vilket beräknas vara den enda förändringen av bolagets bestånd då bolaget varken avser att köpa eller sälja något av sitt bestånd (Boverket 2019c). Vid sidan av Malmös kommunala bostadsbolag finns en rad privata bostadsbolag, men i denna uppsats fokuserar på det allmännyttiga bostadsbolaget eftersom deras verksamhet direkt påverkas av

Allbolagen och har påverkat bolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

Precis som andra allmännyttiga kommunala bostadsbolaget bär MKB ett stort ansvar för bostadsförsörjningen, som också är ett lagstiftat ansvar. I detta avsnitt redogör jag för hur MKB har tolkat sitt allmännyttiga och bostadsförsörjande ansvar tillsammans med att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Inledningsvis beskrivs MKB:s roll för bostadsförsörjningen i Malmö Stad och hur den uttrycks av Malmö Stad och MKB själva. Fortsättningsvis redogör jag för hur MKB har tolkat att de ska agera affärsmässigt i sin verksamhet för att sedan kunna undersöka hur spänningen mellan dessa två ansvar yttrar sig. Fortsättningsvis sätts detta i ett teoretiskt perspektiv utifrån begreppen neoliberalisering och finansialisering.

MKB:S ROLL I BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I MALMÖ STAD

MKB är helägt av Malmö Stad och det är kommunen som styr bolaget. Styrningen sker genom bolagsordningen och ägardirektiven. Kommunen utser även en styrelse, som i MKB utgörs av sju ledamöter utsedda av kommunfullmäktige (Malmö Stad 2017, 2). Bolagets syfte är uttryckt i bolagsordningen, ägardirektiven och affärsplanen och ska i enighet med Allbolagen (2010:879) verka i allmännyttigt syfte och främja bostadsförsörjningen och bedrivs enligt affärsmässiga principer (Malmö Stad 2017; Malmö Stad 2015; Malmö Stad 2016). MKB är skyldig att följa kommunens ägardirektiv så länge de inte strider mot bolagsordningen eller ”tvingande bestämmelser i lag eller annan författning” (Malmö Stad 2017, 5). Att bedriva verksamheten i bolagsform motiverar Malmö Stad med ”effektivitetsvinster” som gagnar ”de som utnyttjar bolagets tjänster utan att det påverkar den totala kommunala organisationen på ett negativt sätt” (Malmö Stad 2015). Detta innebär att MKB inte får optimera verksamhetens effektivitet om det medför nackdelar som överstiger fördelarna för kommunkoncernen organisationen som helhet (Malmö Stad 2015).

De generella ägardirektiven sätter som sagt ramarna för hur Malmös kommuns helägda aktiebolag ska bedrivs. MKB:s generella och särskilda ägardirektiv är från 2015 respektive 2016, och såldes fastställda efter

Allbolagen stiftades. Genom ägardirektiven kan kommunen presentera de krav och förväntningar de har på de kommunala bostadsbolagen. Ägardirektiven är frivilliga, men bindande om de finns (Boverket 2017, 28). Gällande alla bolag som ägs av Malmö Stad innebär det att de i praktiken är en del av kommunens verksamhet och ska ”samverka i det strategiska utvecklingsarbetet i kommunen och ska i relevanta delar tillämpa planer, policys och program som Malmö kommunfullmäktige fastställer” (Malmö Stad 2015). De kommunala bolagen i Malmö stad ska enligt de generella ägardirektiven ”drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av bolagsordningen och dessa ägardirektiv” (Malmö Stad 2015).

De särskilda ägardirektiven för MKB Fastighets AB avser att komplettera de generella ägardirektiven och anger specifika direktiv för hur MKB ska drivas. Ägardirektiven, affärsplanen och respondenterna uttrycker det sociala ansvaret som MKB som ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag har, men som Allbolagen anger, ska detta ansvar kombineras med ett krav att verksamheten ska bedrivas affärsmässigt. Ägaridén som presenteras i ägardirektiven sammanfattar Malmö Stads motivering att driva verksamheten i bolagsform, och lyder:

”En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig grundförutsättning för stadens tillväxt och välfärd. MKB:s roll är att genom innovation och förebildlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning m.m. stödja en sådan utveckling. Social och miljömässig hållbarhet ska vara viktiga element i verksamheten. Verksamheten ska baseras på långsiktighet och affärsmässighet.” (Malmö Stad 2016)

I detta stycke definierar Malmö Stad också bolagets samhällliga ansvar tillsammans med det affärsnyttiga syftet.

MKB:s uttryckta affärsidé är ”ett allmännyttigt bostadsbolag som utvecklar och förvaltar med hyresrätt för alla som vill bo i Malmö” (MKB Fastighets AB 2019, 4). Bolagets vision är vidare ett “hem till var och en”

(Nyproduktionschef MKB 2019; mkbfastigheter.se 2017). Målet med verksamheten är att erbjuda ett prisvärt och hållbart boende och för MKB innebär det i första hand att genom nyproduktion producera bostäder som möter dessa krav. Fortsättningsvis har MKB gentemot kommunen ett uppdrag att producera ett visst antal lägenheter och kraven på dessa är skärpta sedan tidigare (Bolots MKB 2019). Ägarna, Malmö Stad, använder sig på så sätt av MKB för att skruva upp nyproduktionen i Malmö (Bolots MKB 2019). Det innebär för MKB att de under treårsperioden 2017–2019 ska bygga 2250 bostäder och minska den direkta klimatpåverkan med 40 procent jämfört med 2015 (MKB Fastighets AB 2019, 14). Detta mål är även något som både affärsutvecklingschefen/vice VD (2019) och nyproduktionschefen (2019) uttrycker som ett viktigt mål som definierar MKB:s verksamhet. MKB konstaterar ett underskott på bostäder i förhållande till den demografiska utvecklingen med en växande befolkning, som förväntas fortsatt öka (MKB Fastighets AB 2019). För att täcka det kommande bostadsbehovet måste MKB bygga 21 200 nya bostäder från 2017 till 2027 (ibid, 14).

MKB avser att genom nyproduktion aktivt kunna ”stödja en långsiktig balanserad bostadsmarknad” (Malmö Stad 2016). Nyproduktion tillsammans med förvärv ska ”balansera” tillgången och efterfrågan. Idag är det som tidigare nämnt en obalans på bostadsmarknaden i Malmö där efterfrågan är större än utbudet, således är det brist på bostäder som möter efterfrågan. MKB ämnar att genom sin verksamhet främja hyresrätten. Genom sitt bestånd med ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar vill MKB att hyresrätten ska bli ”ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden” (Malmö Stad 2016). Malmö Stad (2016) beskriver att MKB:s ekonomiska ställning ska möjliggöra ”för bolaget att finansiera de ny-, förbättrings- och återinvesteringar som krävs för att aktivt bidra till utvecklandet av en balanserad bostadsmarknad”. Nyproduktion ska baseras på bostadsmarknadsläget i Malmö och ska prioriteras. För att möta efterfrågan har Malmö Stad i de särskilda ägardirektiven (Malmö Stad 2016) angivit att 2250 bostäder ska färdigställas för varje treårsperiod och påbörja projektering av minst 3000 nya lägenheter. Detta innebär att de ska producera

750 lägenheter om året, och det kräver att MKB får minst 1000 lägenheter i detaljplan varje år, eftersom en marginal är nödvändig då en del faller bort för att det inte går ihop med kalkylen, detaljplanen blir överklagad eller något annat (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). ”Vid årsskiftet 2018/2019 pågick nyproduktion eller projektering av 1885 lägenheter” som under kommande år förväntas färdigställas (MKB Fastighets AB 2019, 5).

MKB:s nyproduktionschef (2019) beskrev bolagets nyproduktion som otroligt viktig för den rådande bostadsbristen i Malmö och främjandet av bostadsförsörjning. Nyproduktionschefen (2019) förklarade *“att i hela Malmö säger man att det går 1,7 lågavlönade på en högavlönad. I MKB:s bestånd bor det nio lågavlönade på en högavlönad”*. Det går således att konstatera att MKB har en stor och viktig roll för bostadsförsörjningen för ekonomiskt svaga hushåll i Malmö. I linje med den tidigare nämnda i visionen “Hem till var och en” ska MKB bygga i hela Malmö. Oavsett i vilka områden som MKB bygger i, och hur hyresnivån ser ut är nyproduktion dyr (Strategisk rådgivare MKB 2019). I detta avseendet beskriver MKB:s strategiska rådgivare att flyttkedjor är viktiga, fastän respondenten också förklarar och understryker att det är osäkert hur effektivt det är att förlita sig på flyttkedjor för att främja bostadsförsörjning. Respondenten konstaterar att det är för lite cirkulation i lägenheterna vad gäller olika inkomstnivåer (ibid), således att människor inte flyttar från sin bostads när de har råd att flytta till en annan med högre hyra i takt med att deras inkomstnivå höjs.

Innan Allbolagen trädde i kraft köpte de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen troligen inte mark av kommunen, utan då gick bolaget endast på markanvisningar från kommunen (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Idag upphandlar MKB mark på samma sätt som de privata bolagen. En av de största utmaningarna för bostadsbyggandet är att planläggnings- och handläggningsprocessen inte håller önskat tempo. MKB har en leveransplan som innebär att MKB som sagt ska bygga 750 bostäder om året och det kräver att 1000 lägenheter detaljplaneras varje år (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Leveransplanen behöver fortsättningsvis fyllas på hela tiden för gör den inte det klarar MKB inte av att producera önskad mängd bostäder (ibid). Det är förprojekteringen och

upphandlingen som tar tid (ibid). Denna processen är “*en av riskerna att vi [MKB] inte kan bygga så mycket som vi har sagt att vi ska göra*” (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). MKB kan redan idag se att de kommer ha en nedgång i produktionen mellan 2021–2023 (ibid).

Fortsättningsvis menade respondenterna (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019; Strategisk rådgivare MKB 2019) att denna mängd bostäder inte har producerats sedan miljonprogrammet. MKB har upphandlat mark för projekt som ligger längre in i framtiden, men för att kunna uppfylla målen för nybyggnation behövs mer planlagd mark i närtid.

MKB är Malmös allmännyttia och har ett särskilt uppdrag. Tillsammans med Malmö stad har de ett uppdrag att få fram bostäder (Nyproduktionschef MKB 2019). För att se till att MKB får fram de projekt de planerar har MKB-gruppen formats (Bolots Malmö Stad 2019). Bolots förklarade att som stad vill Malmö att alla byggande bolag ska få fram sina projekt (ibid). MKB är också den största mottagaren av markanvisningar i Malmö (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). MKB-gruppen består av representanter från fastighetskontoret, gatukontoret, stadsbyggnadskontoret och MKB (Nyproduktionschef MKB 2019). Respondenterna (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019; Nyproduktionschef MKB 2019; VD:s strategiska rådgivare 2019; Bolots Malmö Stad 2019) uttryckte att det syftet bakom gruppen är ett bra verktyg och att den har potential att effektivisera bostadsbyggandet i Malmö. MKB är beroende av markanvisningar och handlägningsprocessen och MKB-gruppen finns där för att underlätta processen så MKB och Malmö stad kan uppfylla sitt gemensamma uppdrag. MKB-gruppens största utmaning just nu är att se till att det byggs tillräckligt och att MKB kan bygga efterfrågat antal lägenheter (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Gruppens främsta uppgift är att *tillsammans försöka övertyga stadsbyggnadskontoret att planlägga mark* (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019).

MKB:S TOLKNING AV ALLBOLAGEN OCH AFFÄRSMÄSSIGHET

MKB förväntas uppfylla sin roll som allmännyttig och att främja bostadsförsörjningen, detta inom ramar för vad som anses affärsmässigt. I

detta avsnitt kommer jag redogöra för hur MKB har tolkat Allbolagen och vad det innebär att dem, som ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.

Tolkningen av Allbolagen görs inte av Malmö Stad på tjänstemannanivå utan det är styrelsen som väljer hur de vill förhålla sig till och tolka lagen, och som sedan ger uppdraget till bolaget (Bolots Malmö Stad 2019). Det är alltså MKB själva som tolkar lagen förklarade Bolots på Malmö Stad, eftersom lagen också är skriven för bolagen. MKB kan då välja att se hur andra bolag har tolkat lagen och utgå därifrån (ibid). Tolkningen förmedlas sedan genom ägardirektiven (Bolots Malmö Stad 2019; Nyproduktionschef MKB 2019; Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Det är fortsättningsvis dessa styrdokument som sätter ramarna för bolagets verksamhet. Som MKB:s Affärsutvecklingschef/vice VD (2019) uttryckte så går de *“inte omkring och stirrar på lagen på dagarna, utan den finns ju implementerad i våra policys och i våra styrdokument.”*. Fortsättningsvis menar respondenten att lagen i grunden är *“helt okej och förståelig”* och uttrycker att de ska:

... agera affärsmässigt men samtidigt göra en avvägning på den sociala delen framförallt, och det gör ju att affärsmässigheten inte ser riktigt likadan ut som i ett kommersiellt bolag.
(Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019).

Både MKB:s affärsutvecklingschef/vice VD (2019) och nyproduktionschef (2019) hänvisade till ägardirektiven när de uppmanades att beskriva hur bolaget tolkat ”affärsmässiga principer” som lagen anger. Affärsutvecklingschef/vice VD uttryckte att MKB *”tolkar den [Allbolagen] som att vi _Är_ en affärsmässig partner i marknaden.”* Som ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag innebär det också att det finns en rad begränsningar som MKB måste förhålla sig till som är uttryckt genom Allbolagen (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Det innebär alltså att samtidigt som MKB ska vara affärsmässiga ska det också åta sig ett extra ansvar (ibid). Fortsättningsvis uttrycker respondenten att detta dubbla ansvar innebär:

att det affärsmässiga inte blir lika skarp och tydlig i ett allmännyttigt bolag som det blir i ett kommersiellt bolag. Så att det gör ju att lagstiftaren vill o ena sidan att man ska vara konkurrenskraftig men man ska ändå vara som en myndighet (affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019).

Att agera som en myndighet menar hen medför att processen gällande upphandling inte är lika snabb som för ett privat bolag (ibid). Hen uttrycker tilläggningsvis att

Dessutom så har man då ett antal åtaganden som kommer utöver, och där är det ju lite balansgång, att samtidigt som vi ska se till att vi är affärsmässiga så måste vi ändå leverera de här extra delarna. (ibid)

MKB:s strategiska rådgivare uttryckte att, arbetet med hållbarhet är och ska vara inkluderat i affärsmässigheten, och menade att detta var en tanke redan när hen var delaktig i lagstiftandet som stadssekreterare på finansdepartementet. MKB:s strategiska rådgivare uttryckte att

hållbarhet är inkluderat i affärsmässigheten, på det sättet att om man inte har en social hållbarhet, eller miljömässig hållbarhet, då är man inte affärsmässig. Hållbarhet ligger i det affärsmässiga. Det är vad hyresgästerna vill ha och det är vad samhället totalt sett vill ha och då måste man leverera detta också. (Strategisk rådgivare MKB 2019)

MKB:s strategiska rådgivare uttrycker att bolaget har budgeterat 100 miljoner extra för att långsiktigt satsa på bostadsområden *där det finns problem* genom olika trygghetsskapande åtgärder. Det menar respondenten handlar om att vara affärsmässig och ta ett socialt hållbart ansvar (ibid).

I de särskilda ägardirektiven uttrycker Malmö Stad (2016) det lagstiftade kravet på affärsmässiga principer genom att fastställa att

“MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv

enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp”

Vidare menar Bolots (MKB 2019) att Malmö Stad inte ställer några avkastningskrav, utan det är MKB:s styrelse som ställer kraven på hur mycket avkastning MKB ska ha (ibid). Tjänstemännen på Malmö Stad har ingen insyn i det utan de arbetar med andra frågor och nivåer i staden, och det förmedlas genom ägardirektiven (ibid).

Att vara affärsmässig förklarade MKB:s Nyproduktionschef (2019) kort handlar om att MKB måste tjäna pengar för att kunna utveckla för framtiden. MKB måste uppfylla de marknadsmässiga avkastningskrav som satts upp. För att säkerställa detta används olika kalkylverktyg (Nyproduktionschef MKB 2019; Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). I kalkylerna så finns det alltid en intäktssida och en utgiftssida som nyproduktionschefen uttryckte, och de måste gå ihop. MKB får inte driva projekt som går med förlust de första fem åren och tolererar således inga nedskrivningar (Nyproduktionschef MKB 2019). VD:s strategiska rådgivare hävdade o andra sidan att lagen tillåter detta och menade att kalkylen kan ses på lite längre sikt, att ett projekt på så sätt kanske inte går ihop de första åren men på sikt kommer göra det.

Som uttryckt av både Grander (2017; 2019) och Boverket (2017) är de marknadsmässiga avkastningskraven också något som är öppet för tolkning. MKB använder direktavkastningskrav, som står uttryckt i affärsplanen (MKB 2019, 7, 17) och beskrevs av MKB:s affärsutvecklingschef/vice VD (2019). Direktavkastningskraven gäller för investeringar i nyproduktion. Respondenten (Affärsutvecklingschefen/vice VD MKB 2019) förklarade att de marknadsmässiga direktavkastningskraven endast testas vid transaktioner och resterande verktyg är de kalkyler som tidigare nämnts, det är det som är det svåra när de ska besluta sig för olika investeringar. För att kunna göra en bedömning av vad som är marknadsmässigt menar respondenten att det är viktigt att ha tillräckligt underlag och där skiljer sig inte MKB från marknaden (ibid). De marknadsmässiga avkastningskraven på nyproduktion för MKB ligger någonstans mellan 4,00–4,25 procent beroende på läge

(Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Det som kan skilja MKB från marknaden är att de har lite *tunnare marginal* än andra aktörer (ibid).

För att säkerställa bolagets affärsnytta beskrev MKB:s affärsutvecklingschef/Vice VD (2019) att det handlar om att de som ett bolag ska kunna göra affärer i en marknad som är konkurrensutsatt. Det innebär enligt respondenten (ibid) att MKB konkurrerar med andra bolag på marknaden, och i praktiken så innebär det att de ibland inte har lyckats bjuda över andra aktörer i ett antal förvärvstillfällen. Att vara affärsmässig innebär för MKB att kalkylen måste gå ihop ekonomiskt (ibid). Affärsutvecklingschefen/vice VD (2019) uttryckte vidare att

...[affärsmässighet] har inte med produkten att göra, det har med att göra hur du skapar produkten och hur du gör din affär och din affärsmodell” och ”Affärsmässigheten är ju inte bara avkastningen. Affärsmässigheten är hur du agerar och hur du gör det bästa möjliga i en given situation.
(Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019).

För att identifiera hur MKB har tolkat affärsmässighet lägger respondenterna stor vikt vid att de verkar på en marknad under samma förutsättningar som ett privat bolag. De krav som ägarna ställer på bolaget menar respondenterna ungefär är desamma som de krav som ställs på de privata bolagen. Affärsutvecklingschefen/vice VD (2019) uttryckte:

Man ska inte göra hokuspokus av att man råkar vara ägd av en kommun. Utan alla ägare har ju krav, alla ägare har ju någon form av direktiv till sin styrelse eller till en ledning. I vissa sammanhang kan det vara mer diffust, genom ett börsbolag där det finns väldigt många ägare, som på något sätt samlas kring någonting. Men för en ensam ägare på privatsidan fungerar ungefär precis som en kommun. Det kanske bara är att allting inte är lika formaliserat och lika transparent. Så att själva kravställande i sig skiljer inte nämnvärt, det är transparensen och vad som ställer kraven som kanske skiljer sig. Det hör ju till saken att som tjänsteman

*så anpassar man sig till det och levererar det som ägaren vill,
det är det uppdraget man har som tjänsteman.*

Både Affärsutvecklingschefen/vice VD och nyproduktionschefen beskrev kostnadseffektivitet som ett verktyg för bolagets affärsmässighet. Kostnadseffektivitet är MKB:s främsta verktyg för att förbättra kalkylerna, detta för att intäktsidan inte är lika dynamisk som utgiftssidan. Intäkterna är statiska då de följer hyressättningslagen, och tilläggningsvis Malmömodellen (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Nyckeltal används som ett instrument för att följa upp kostnadseffektiviteten. Dessa bestäms av MKB (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Det är viktigt att följa nyckeltalen över tid för att se om det sker någon förändring, alltså om det sker någon effektivisering (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). För att möjliggöra sociala satsningar och investeringar i områden med lägre hyressättning balanserar MKB avkastningskraven och sitt bostadssociala ansvar genom att hålla nere kostnader genom att vara byggtekniskt och produktionstekniskt smart (Nyproduktionschef MKB 2019).

SPÄNNINGEN MELLAN ALLMÄNNYTTA OCH AFFÄRSNYTTA I MKB

Det finns flera utmaningar för allmännyttan att uppfylla sitt samhällsansvar. Allbolagen skapar en viss spänning där detta ansvar ska kombineras och antas inom ramar för vad som är affärsmässigt. De kommunala bostadsaktiebolagen har som sagt ett bostadsfrämjande uppdrag. Grander (2017; 2019) tillsammans med bland annat med "Nyttan med Allmännyttan" (Salonen 2015) framhåller att det finns en spänning i att vara både allmännyttig och affärsmässig. I bostadsbyggandet finns det flera olika intressen som resulterar i olika målkonflikter. Enligt ägardirektiven ska MKB

“inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta ett stort aktivt bostadssocialt ansvar. De bostadssociala åtgärderna ska bland annat syfta till att stärka olika bostadsområden i Malmö samt att stärka bostadsmarknaden för de som står långt ifrån denna idag och kan exempelvis bestå av åtgärder för att minska hemlöshet, trångboddhet och social utsatthet. Arbetet ska bedrivas

tillsammans med andra hyresvärdar och aktörer på området samt i tät dialog med kommunens förvaltningar.” (Malmö Stad 2016).

Vad som ryms ”inom ramen för vad som är affärsmässigheten” är fortsättningsvis frågan. I formuleringen tycks redan ett främjande av affärsmässigheten uttalas. Det är inte inom ramen för det bostadssociala ansvaret som bolaget ska vara affärsmässigt, utan det är tvärt om, inom ramen för det affärsmässiga.

Att MKB är så stora som de är, i bestånd och som en aktör på bostadsmarknaden i Malmö, uttrycker MKB:s affärsutvecklingschef/Vice VD (2019) och strategiska rådgivare (2019) kan vara en fördel för att kunna ta mer risker och göra sociala investeringar, med utgångspunkt i att det är affärsmässigt. Affärsutvecklingschefen/vice VD (2019) uttrycker att bolagets storlek är något som möjliggör för bolaget att kunna ta på sig åtaganden av social karaktär. Hur bolagets sedan ska balansera dessa åtaganden är upp till ägaren att bestämma (ibid).

Precis som Grander framhåller är MKB en viktig aktör för stadsutvecklingen i Malmö. Genom nyproduktion har MKB uttryckt att de ska ta det bostadsförsörjande ansvaret. Som Grander förklarar behöver att nybyggnation ha ett “relationellt förhållningssätt” för att denna ska ha goda samhälleliga konsekvenser och motverka segregation (Grander 2015, 175). I MKB:s affärsplan och i ägardirektiven framgår detta relationella förhållningssätt, eftersom bolaget avser att bygga i hela Malmö för olika inkomstgrupper. I Allbolagen och hur de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen förväntas drivas, begränsas bolagens möjlighet att förverkliga dessa visioner. Precis som Grander (2015) konstaterar, har MKB svårigheter att uppfylla sitt bostadsförsörjande ansvar genom nyproduktion.

Gällande Nybyggnadsprojekt så finns det vissa regler över hur marginalerna ska se ut. Det innebär att alla projekt inte byggs på grund av att *vi helt enkelt inte får ihop kalkylen* (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Som tidigare nämnt innebär affärsmässigheten att MKB inte får driva projekt som går med förlust. I Malmö precis som i alla andra kommuner gäller

hyresförhandlingslagen. Vid sidan av hyresförhandlingslagen finns det i Malmö något som kallas för Malmömodellen, och det är precis som exempelvis Gävlemodellen, en lokal modell för hyressättning som gäller för alla fastighetsägare offentliga som privata (Strategisk rådgivare 2019). Modellerna bestämdes med liknande syfte som Allbolagen att hitta fler parametrar än tidigare för att bestämma hyressättningen så att det var möjligt att *få en viss spridning över hyrorna beroende på läge, standard* och andra faktorer (Strategisk rådgivare 2019). Allbolagen liknar dessa hyressättningsmodeller som fanns sedan tidigare. I Allbolagen är sociala och integrationsinsatser invävda i lagen som en möjlighet för ägarna att satsa speciellt inom de områdena, som MKB:s strategiska rådgivare och tidigare stadssekreterare för finansdepartementet uttryckte (2019). Hyressättningslagen och Malmömodellen innebär att den tillåtna hyressättningen ser olika ut i olika områden. Detta påverkar också hur avkastningskraven ser ut, eftersom dessa baseras på värderingar av områden (Nyproduktionschef MKB 2019).

Att hyressättningen ser olika ut i olika områden innebär i praktiken att intäkterna MKB kan räkna med blir lägre i områden med lägre hyressättning. Detta innebär att det är lättare för MKB att bygga i vissa områden och svårare i andra. Limhamn och Hyllie är exempel på områden där det är lättare att bygga, vilket MKB tillsammans med andra aktörer gjort (Nyproduktionschef MKB 2019). Den största utmaningen är att bygga i områden med låg hyresnivå (Nyproduktionschef MKB 2019). MKB vill inte dra ner standarden för att sänka produktionskostnaderna, eftersom det i slutändan inte gör så stor skillnad vad gäller kostnaderna (ibid). Kravet på lönsamhet finns i alla MKB:s projekt (ibid). För att få kalkylerna att gå ihop har MKB sökt statligt investeringsstöd i några projekt (Nyproduktionschef MKB 2019). Områden med lägre hyresnivå är exempelvis Kronborg och Sege park, i dessa områden sökte MKB investeringsstöd (ibid). Investeringsstödet medför en förutsättning att hyrorna inte får höjas på 15 år i vissa fall har det varit lönsamt att bygga i dessa områden med dessa krav. Investeringsstödet har i dessa fall varit en förutsättning för att få igång dessa projekt (ibid). Hösten 2018 försvann det statliga investeringsstödet, då det togs bort ur budget, och MKB

var tvungen att lägga två projekt på vänt men hoppas nu när investeringsstödet är åter i budget att de kan komma igång med projekten igen (ibid). MKB är således i flera fall beroende av statligt stöd för att få igång projekt i områden med lägre hyresnivå, utan dessa är det svårt att få igång projekten eftersom de inte kan motiveras enligt affärsmässiga principer.

Grander (2017) menar att Allbolagen har påverkat de allmännyttiga bolagens sociala ansvar att tillgodose allmänheten bostäder, eftersom krav på avkastning har blivit mer synliga och det ekonomiska förhållningssättet blir annorlunda (ibid, 342). Grander konstaterar att lagstiftningen har resulterat i högre hyror som en följd av kravet på förväntad avkastning (ibid, 342). Detta är också tydligt hos MKB där det framgår att avkastningskraven påverkar bolagens möjlighet att göra vissa investeringar. MKB har inte möjligheten att höja hyrorna som en lösning på att kunna bygga bostäder i områden med tidigare låghyressättning eftersom detta begränsas av lagstiftning och Malmömodellen. Grander konstaterade i sin utredning att Allbolagen generellt har resulterat i strikta hyrespolicyn, och ju större och mer attraktiv stad, desto striktare policy, med undantagen Malmö och Göteborg som har mer generösa hyrespolicyn (2017, 343). I Malmö finns som sagt Malmömodellen som tillsammans med hyressättningslagen och bruksvärdessystemet sätter ramarna för hyresnivåerna i olika områden i Malmö. MKB blir på så sätt begränsade genom att det finns avkastningskrav och krav på affärsmässighet samtidigt som hyrorna är statiska, vilket också många gånger är en förutsättning för att dessa inte ska höjas i pris och på så sätt inte vara ekonomiskt tillgängliga för många hushåll.

Tilläggningsvis uttrycker respondenterna att bolaget tar ett bostadssocialt ansvar genom att inkomstkraven på hyresgäster hos MKB är tillåtande, då MKB är ett bolag som godkänner försörjningsstöd som inkomst (Nyproduktionschef MKB 2019; Strategisk rådgivare MKB 2019), som också Grander (2015) konstaterar i sin forskning. Detta gör att fler kan efterfråga bostäder hos MKB (Nyproduktionschef MKB 2019).

Som sagt innebär Allbolagen att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen ska konkurrerar på samma marknadsvillkor som privata fastighetsbolag, i enighet med EU:s konkurrenskraftslagar. MKB:s

affärsutvecklingschef/vice VD uttryckte följande: *Vi samarbetar med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret som vilken annan aktör som helst (...) Vi får ingen särbehandling på nåt sätt* (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Affärsutvecklingschefen utvecklade och beskrev att MKB inte särbehandlas på något sätt i planprocessen, utan agerar under samma förutsättningar som vilket annat bolag som helst på marknaden. MKB får titta på översiktsplanen för att se var bostäder kan komma att byggas och koppla detta till vilka möjligheter som finns att förvärva. På så sätt får de ingen förtur i planläggningsprocessen utan får konkurrera med de andra bolagen om mark. (MKB affärsutvecklingschef/vice VD 2019).

För att möta efterfrågan och kraven på bostadsbyggande som MKB har genom ägardirektiven behöver de hålla upp ett visst nyproduktionstempo. För att kunna bygga enligt den efterfrågande volymen i den takt som det kräver, behöver MKB lätta på marginalen. Det innebär att marknadens avkastningskrav på investeringar kan vara högre än MKB:s och som sedan innebär att marginalen för deras direktavkastningskrav ökar (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). MKB:s strategiska rådgivare (2019) förklarar kommunen inte har fastställt något exakt avkastningskrav på MKB. Det finns på så vis ett visst handlingsutrymme att förändra avkastningskraven och minska marginalen, fastän de måste finnas där för att säkerställa verksamhetens affärsmässighet. MKB kan således sänka avkastningskraven för olika sociala investeringar. Kraven på marknadsmässiga avkastningskrav finns ändock, och alla projekt ska drivas inom ramarna för detta.

Vad händer med det bostadssociala ansvaret om det visar sig att nödvändiga sociala åtgärder inte är affärsmässigt motiverade? Som beskrivet av Hans Lind (2015) var introducerande av allmännyttan motiverat med att de privata bolagen inte kunde producera rätt bostäder eftersom det var för stora risker för dem att producera bostäder till låginkomsttagare fastän efterfrågan var och fortfarande är som störst.

FINANSIALISERING AV MALMÖS ALLMÄNNYTTA

I Malmö stad observerar Baeten (2012) en ”varierad neoliberalisering”, med moderna socialdemokratiska element tillsammans med Keynesianska element. Neoliberalismen i Malmö uttrycker sig främst genom att den goda marknadens krafter framhålls, men det behöver inte nödvändigtvis göra intrång på den ”kollektiva sfären” (ibid, 26 egen översättning). Neoliberalismen tar avstamp i den moderna socialdemokratin, men separerar sig inte helt i denna. I den bemärkelsen menar Baeten att Malmö inte är en renodlad neoliberal stad. Ändock beskriver Baeten hur Neoliberalismen tillsammans med andra processer har format Malmö. Att Malmö Stad precis som de flesta andra kommuner väljer att bedriva sin bostadsförsörjande verksamhet i bolagsform tyder på en redan konstaterad marknadsanpassning och neoliberalisering av denna verksamhet.

Som redan etablerat är den bostadspolitiska utvecklingen med Allbolagen en del av en marknadsanpassning av den svenska bostadspolitiken. Grander (2019) menar att Allbolagen har skapat förutsättningar för finansialisering, men hur bolagen väljer att tolka lagen avgör hur vidare det handlar om finansialisering eller inte. Begreppet finansialisering användas enligt Epsteins definitionen, således i bemärkelsen av ett ökat uttryck och förlitande på finansiella sektorer och aktörer, som en del av en “Entrepreneurial governance” eller urbant entreprenörskap. Allbolagen har skapat förutsättningen för finansialisering på det sättet som Aalbers beskriver att olika institutioner kan skapa ett filter för hur finansialisering uttrycker sig. Finansialisering kan alltså användas som ett begrepp för att förklara och beskriva den förändring som Allbolagen medfört och hur MKB som ett kommunalt bostadsbolag har tolkat sitt uppdrag.

Genom att endast studera Allbolagen i sig själv går det att konstatera att de offentliga bostädernas roll har förändrats. Som tidigare nämnt framhäver Allbolagen de kommunala bostadsbolagen som en marknadsaktör, vilket också identifieras i MKB. Som Grander (2017) kartlagt innebär det att de beslut som fattas av de kommunala bostadsbolagen måste vara ekonomiskt rättfärdigade. I MKB är detta också tydligt. Detta inte minst för att projekt

inte tillåts gå med förlust, utan det verkar också som att projekten måste gå med vinst redan de första fem åren. Detta fastän Allbolagen ger utrymme att beräkna kalkylerna på lite längre sikt enligt MKB:s strategiska rådgivare (2019), och att vissa projekt skulle kunna tillåtas gå med förlust de första åren så länge det jämnar ut sig och att projektet över tid går med vinst. Det finns generellt inget utrymme att driva ett projekt med förlust och ett annat med vinst i MKB som skulle kompensera för den tidigare förlusten. Detta förhållningssätt försvårar också möjligheten att göra sociala investeringar inom ramarna av Allbolagen.

Aalbers skriver att efter pådrivningar av finansmarknaden har stater och stat-likande aktörer (offentliga och semi-offentliga aktörer) antagit strategier och drivkrafter från denna och på så sätt etablerat ett "finansialiseringsnarrativ" (2019, 616–617; 2017, 548). Enligt Aalbers (2019) omfattar finansialisering av staten och den semi-offentliga sektorn exempelvis regeringen, offentliga auktoriteter, utbildning, hälsa och sjukvård och offentliga bostäder (Aalbers 2019). MKB, och allmännyttiga kommunala bostadsbolag skulle identifieras som offentliga eller semi-offentliga aktörer i och med att de är helägda av kommunen och på så sätt en offentlig aktör men de förväntas agera som ett bolag och förlitar sig på privata aktörer, genom exempelvis offentlig-privat samverkan. Fortsättningsvis finansierar MKB sin verksamhet enligt den vedertagna normen där bolaget lånar pengar när det behövs (Strategisk rådgivare MKB 2019; Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). MKB:s projekt finansieras genom stadshus AB, så som en internbank i vilken koncern som helst. Stadshus AB är MKB:s moderbolag (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Som Aalbers (2019) beskriver finansialisering, innebär det att stater och semi-offentliga aktörer blir mer och mer beroende av finansmarknaden och blir fortsättningsvis utvärderade enligt liknande principer som företag.

Allbolagen och dess bakgrund syftar till att kommunala bostadsaktiebolag ska utvärderas och verka under samma förutsättningar som privata företag. Bostadsförsörjningen drivs inte minst av kommunen i bolagsform och lagstiftningen innebär som sagt att det ställs marknadsmässiga avkastningskrav på de allmännyttiga bolagen. Det

lagstiftande kravet på affärsmässighet och avkastningskrav innebär på så sätt att hyresmarknaden har antagit ett finansialiseringsnarrativ.

Finansialiseringsnarrativet uttrycks genom Allbolagen och enligt MKB:s tolkning av affärsmässighet. Detta genom att det ekonomiska värdet ska motivera olika projekt som fortsättningsvis innebär att bytesvärdet främjas över bruksvärdet. Olika sociala satsningar för att motverka exempelvis utanförskap, främja integration och dylikt kan inte genomföras om de enligt kalkylerna inte beräknas ge någon avkastning. Som tidigare nämnt arbetar MKB mycket med kostnadseffektivisering för att kalkylerna ska gå ihop och att de kan investera i fler projekt, och i områden med lägre hyresnivå. Ändock är kostnadseffektiviteten inte tillräcklig för att MKB ska kunna driva vissa projekt, detta blev tydligt när MKB visade ett beroende av investeringsstöd i områden med lägre hyresnivå. Men som tidigare nämnt innebär dessa krav på kalkylerna och avkastning att det är en del projekt som inte byggs eftersom inte kan motiveras ekonomiskt. Dessa projekt är ofta beroende av statligt investeringsstöd för att kunna påbörjas.

Gällande nyproduktion och om MKB kan hålla den förväntade byggtakten uttryckte MKB:s strategiska rådgivare (2019) hur bolagets verksamhet är beroende av konjunkturer. Respondenten förklarar hur vi eventuellt är på väg in i en lågkonjunktur och det förväntas dra ner byggande enligt prognoser. För MKB som bygger hyresrätter menar respondenten att detta kan vara en fördel. Här blir återigen utmaningen att hålla nere priserna eftersom det blir hårdare konkurrens (ibid) och MKB vill *“bygga i alla segment (...) [så att] de som inte har så mycket pengar också ska kunna bo i en MKB-lägenhet”* (ibid). Byggpriserna i Sverige är högst i Europa enligt Eurostat menade respondenten, *“Det är nästan ett oligopol på byggsidan”* (ibid). Priserna är den största utmaningen för byggandet. MKB:s verksamhet påverkas mycket av att byggpriserna är väldigt höga. Det gör att MKB inte kan bygga så mycket som de vill, speciellt i områden med lägre hyresnivå eftersom det bidrar till svårigheten att få kalkylerna att gå ihop. Detta hör också ihop med att konkurrensen är så låg, när efterfrågan är väldigt hög så drar kostnaderna iväg (Strategiska rådgivare MKB 2019).

Ytterligare något som tyder på ett finansieringsnarrativ är att MKB i sin nyproduktion kan ta på sig större produktionsansvar av hus än vad de har för avsikt att sedan förvalta, detta som ett verktyg för att vinna kostnadsfördelar (Malmö stad 2016). Hur dessa kostnadsfördelar sedan ska användas och i vilket syfte framgår inte. I Allbolagen finns det ändå ett avsnitt som rör värdeöverföringar som innebär att överföringar inte får göras hur som helst. Pengarna ska stanna i bolaget i större omfattning och inte föras över till kommunen. Detta för att pengarna ska gå tillbaka till de boende och allmänheten (Affärsutvecklingschef/vice VD MKB 2019). Vinsten och avkastningen är således pengar som ägarna inte längre kan ta ut på samma sätt.

Att de kommunala bostadsbolagen kan sälja av allmännyttan möjliggjordes genom avskrivningen av lagen från 2002. Detta kan också förstås som en del av ett finansieringsnarrativ och den neoliberal bostadspolitiska utvecklingen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät (Boverket 2019c) avser inte MKB att sälja av något av sitt bestånd under 2019, utan endast utöka detta genom nyproduktion. MKB har uttryckt att möjligheten finns och är ett alternativ om det skulle behövas i framtiden, det uttrycks även vara en säkerhet (Strategisk rådgivare MKB 2019). Det innebär i praktiken att MKB vet att de *har att ta av* om de ska göra några speciella satsningar i staden, så länge MKB kan se att dessa satsningar är affärsmässiga (Strategisk rådgivare MKB 2019). På så sätt har finansiering också uttrycks av MKB som en institution för att omstrukturera kommunala egendomar till privata, eller genom offentligt-privat samverkan för att kapitalisera på framtida överskott av dessa precis som Aalbers uttrycker (2019, 9).

Inom den neoliberal urbanismen finns det som sagt en grundläggande strävan att stärka stadens konkurrenskraft, och Harvey (1998) har beskrivit detta som en förändring från "managerialism to entrepreneurialism". Det går att utläsa ett urbant entreprenörskap i MKB:s verksamhet, där MKB är en viktig aktör i utvecklandet av Malmö stad. Exempelvis skriver MKB i sin Affärsplan (2019) att tack vare sin lönsamhet har de "utrymme att förbättra för våra kunder och investera i framtiden" (MKB 2019, 3). MKB:s arbete är

tydligt influerad av kapitalismens logik, således kapitalackumulation. I MKB uttrycker sig detta i förväntade avkastningskrav och att projekt motiveras med investeringar, som i slutändan förväntas generera ekonomisk vinst, både för bolaget själv men också för stadens som helhet. MKB:s strategiska rådgivare (2019) uttrycker hur bostadsbyggande och offentlig-privat samverkan i olika stadsutvecklingsprojekt kan användas för att öka stadens värde, socialt och inte minst ekonomiskt. Detta som också är en uttryckt del av det urbana entreprenörskapet. MKB:s strategiska rådgivare uttryckte i intervjun följande

”Det andra stora samarbetet vi har är i Rosengård, där vi är ett gemensamt ägt bolag med tre andra. (...) De sa ju också i sina kommentarer att det här kanske inte är en vinstaffär på kort sikt. Men vi ser värdet på det här långsiktigt och att vi kan samarbeta. Dessutom får vi intryck av varandra, och lär oss båda två. Vi delar risker och möjligheter, det är det som är det fina med samverkan. Vi höjer fastighetsvärdena för att man ser att de privata är intresserade att gå in också. Då är det något intressant. Om det bara skulle vara kommunalt ägt värderar kanske analytiker annorlunda. (Strategisk rådgivare MKB 2019)

Här uttrycker den strategiska rådgivaren (2019) att det finns en uttryckt oro hos de privata bolagen att göra s.k. sociala investeringar då det medför en ekonomisk risk. När väl sociala investeringar sker, exempelvis i en samverkan med privata och offentliga aktörer rättfärdigas detta ändå med att fastighetsvärden höjs på sikt. Detta är som sagt i linje med ett urbant entreprenörskap i det avseendet att samverkan baseras på spekulationer i både planeringen och i utförandet (Harvey 2011, 115; Farahani & Clark 2016).

Det urbana entreprenörskapet som uttrycker sig i Malmö i MKB:s regi eller snarare generellt införandet av Allbolagen kan liknas vid det som beskrivs av Beswick och Penny (2018) i fallstudien av London där författarna beskriver finansialisering som en “urban governance fix”.

SLUTSATS

I Malmö råder en konstaterad bostadsbrist som främst drabbar låginkomsttagande hushåll. Idag åläggs de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen det främsta ansvaret för bostadsförsörjning, i och med att kommunerna har det lagstiftade ansvaret gällande detta. Som redogjort för har det skett en marknadsanpassning av den svenska bostadspolitiken de senaste decennierna och det har också inkluderat stiftandet av Allbolagen 2011. Neoliberalisering och finansialisering tillsammans med begrepp som urbant entreprenörskap kan användas för att beskriva och identifiera den bostadspolitiska utveckling som har lett fram till den lagstiftning som råder idag.

De flesta kommuner, likt Malmö Stad driver denna verksamhet i bolagsform som i Malmö är det allmännyttiga bolaget MKB, Malmös kommunala bostadsbolag som utgjort uppsatsen fallstudieobjekt. Genom en fallstudie av MKB har uppsatsens ämne att skapa en förståelse för hur den 'nya' lagstiftningen, Allbolagen, och att allmännyttiga bostadsbolag ska agera affärsmässigt i sin verksamhet har påverkat de kommunala bostadsbolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

Det finns många olika faktorer som påverkar de kommunala bostadsbolagens bostadsförsörjande ansvar. Hur mycket som behöver byggas för att bolagen ska kunna ta sitt ansvar varierar och är beroende av andra samhälleliga förändringar som påverkar behovet av bostäder. Det konstaterades redan i Boverkets utredning av Allbolagen (Boverket 2017). Detta försvårar också att utreda vilken kvantitativ påverkan lagen har haft på bostadsbyggande och bostadsutbudet. Intervjupersonerna uttrycker att det finns flertalet utmaningar som begränsar MKB möjligheter att leva upp till det förväntade antalet nybyggda lägenheter. Denna uppsats har fokuserat på hur Allbolagen kan ha förändrat förutsättningarna för bolagets bostadsförsörjande ansvar, genom den spänning som uppstår mellan bolagets allmännyttiga och affärsmässiga uppgift. Spänningen uppstår i MKB:s tolkning av hur bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer som Allbolagen anger tillsammans med bolags bostadsförsörjande ansvar.

Spänningen har påverkat MKB:s bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet, men som redan nämnt är det svårt att diskutera detta i kvantitativa termer utan denna uppsats har antagit en mer kvalitativ ansats.

MKB har tolkat Allbolaget och ”affärsmässiga principer” som att de är en aktör på marknaden precis som vilket annat privat bostadsbolag som helst och att verkar under samma konkurrensförutsättningar som dessa. Som Allbolagen vidare anger innebär affärsmässigheten att MKB ställs inför marknadsmässiga avkastningskrav. Bolagets affärsmässighet garanteras genom kalkyler, och kräver att MKB:S projekt måste gå ihop ekonomiskt och inga projekt får drivas med förlust, utan alla projekt ska gå med vinst. Respondenterna uttryckte också vad som definieras som affärsmässigheten också innefattar att ta ett socialt ansvar eftersom det är vad samhället vill ha, således ett fokus på social hållbarhet. Det innebär fortsättningsvis också att bolaget genom affärsmässigheten ska hushålla med allmänhetens resurser.

Kommunen och följaktligen de kommunala bostadsbolagen har ett lagstiftat bostadsförsörjningsansvar och det innebär att de ska tillgodose olika bostadsbehov. Det innebär som MKB uttrycker i sin vision att de ska bygga för alla. En tolkning av detta är att bolagen borde bygga där efterfrågan och behovet är som störst. Det innebär i Malmö Stad, som i de flesta fall att bygga bostäder tillgängliga för låg- och medelinkomsttagande hushåll. I praktiken innebär det som respondenterna i intervjustudien understryker att det är svårt bygga i områden med lägre hyresnivå. Fortsättningsvis framgår det att nyproduktionsprojekt i vissa fall i områden med låg hyresnivå är beroende av statligt investeringsstöd för att de ska genomföras. Det går sammanfattningsvis att dra slutsatsen, som också framgår genom intervjustudien att det som ett resultat av detta byggs mer i områden med högre hyresnivå, både på privatsidan och den offentliga. Något som hade varit intressant att studera vidare i fortsatt forskning är att kvantifiera och jämföra hur mycket som byggs i olika områden beroende på hyresnivå, och om detta relaterar till det vinstdrivande syftet. Således, hur mycket mer byggs i områden med högre hyresnivå, och varför?

Svårigheten att bygga i områden med låg hyressättning har innebär att allmännyttan förlitar sig på flyttkedjor, som ändock uttryckligen av

respondenterna och i tidigare forskning är problematiskt. Det inte möjligt att förlita sig på flyttkedjor för att försörja medel- och låginkomsttagare med bostäder därav är nyproduktionen som sagt ett viktigt verktyg. Detta var något som den bostadssociala utredningen hade fastställt redan när allmännyttan bildades. Något som är intressant att studera vidare är prissättningen av nyproduktionen ur ett socio-ekonomiskt perspektiv, för att fortsatt undersöka hur nyproduktion kan eller inte kan användas för att lösa bostadsbristen och andra bostadssociala utmaningar.

Det finns tydliga ambitioner att främja bostadsförsörjningen för *alla i hela* Malmö som uttrycks av Malmö Stad, i MKB:s ägardirektiv och affärsplan tillsammans med studiens respondenter. Det intressanta är vidare vad det faktiskt innebär att "främja bostadsförsörjning"? Malmö Stad har uttryckt i sina ägardirektiv att de ska bygga i hela Malmö och i ägardirektiven, av Malmö Stad och i MKB:s affärsplan står det uttryckt att MKB ska bygga för olika inkomstgrupper, men hur mäter vi detta?

Sammanfattningsvis verkar kravet på affärsmässighet tämligen begränsa MKB:s handlingsutrymme att bygga i hela Malmö och för olika inkomstgrupper. Alla bostadssociala investeringar som är nödvändiga för att MKB ska uppfylla sitt bostadsfrämjande ansvar är enligt kalkylerna inte affärsmässiga. Detta resulterar att dessa bostäder inte byggs. Om kommunerna genom allmännyttan inte kan ta sitt lagstiftade bostadsförsörjande ansvar, vem ska då göra det? Den svenska bostadsmodellen har erkänt bostaden en mänsklig rättighet i enighet med FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Att MKB genom nybyggnation i kombination med flyttkedjor skulle vara lösningen på problemet har enligt tidigare forskning visat sig kritiska mot. Allmännyttan formades från början för att också bygga nytt för låg- och medelinkomsttagare, och än idag står de allmännyttiga bolagen inför denna uppgift. Ändock är MKB tvungna att förlita sig på flyttkedjor för att förse låg- och medelinkomsttagare med bostäder eftersom det är svårt att affärsmässigt och ekonomiskt är svårt att motivera nybyggnation i områden med lägre hyressättning.

REFERENSER

- Aalbers, Manuel B. (2019). Financialization, In: D. Richardson, N. Castree, M.F. Goodchild, A.L. Kobayashi & R. Maston (red.) *The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology*. Oxford: Wiley
- Aalbers, Manuel B. (2017). Symposium, The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of urban and regional research* DOI: 10.1111/1468-2477.12522
- Allmännyttan.se (u.å.) 1931–1945 ALLMÄNNYTTANS BOSTADSPOLITISKA ROLL FORMAS.
- Affärsutvecklingschef/vice VD MKB (2019). MKB:s kontor Triangeln Malmö. 6 maj 2019
- Bengtsson, Bo (2001). Bostaden som social rättighet. Den generella bostadspolitikens logik. I Lindholm, A (red.). *Den nya bostadspolitiken*. Umeå: Boréa s.49–91
- Bengtsson, Bo (2015). Allmännyttan och bostadspolitik i går, i dag och i morgon – institutionella förutsättningar i förändring. I Salonen, Tapio (red). *Nyttan med allmännyttan*. Stockholm: Liber. s.25–47
- Bergendahl, Löfmark, & Lind. (2015). *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. Statens Offentliga Utredningsorgan.
- Beswick, Joe & Penny, Joe. (2018). Demolishing the present to sell off the future? The emergence of ‘Financialized’ Municipal Entrepreneurialism’ in London. *International Journal of Urban and Regional Research*. 612–632. DOI:10.1111/1468-2427.12612.
- Bolots Malmö Stad (2019). Telefonintervju 6 maj 2019
- Boverket (2013) Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden – en första uppföljning, rapport 2013:15, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2017). Allmännyttiga kommunala bostadsbolag – utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning. Rapport 2017:29. Boverket, Karlskrona

Boverket (2019a). Bostadsmarknadsenkäten 2019 – en sammanställning av de texter som publicerats på boverket.se Tillgänglig via:

<https://www.boverket.se/contentassets/44b828c304f24b46ba69a1f293c24a97/bostadsmarknadsenkaten-2019.pdf> (hämtad 2019-05-28)

Boverket (2019b). BME 2019. Läget på bostadsmarknaden &

Bostadbyggande. Boverket. Tillgänglig via:

<https://www.boverket.se/contentassets/ee999b2fc66444c3a19fef37ec1a47b4/laget-pa-bostadsmarknaden--bostadsbyggande---2019.xlsx>

(hämtad 2019-05-28)

Boverket (2019c). BME 2019 – Kommunernas verktyg, allmännyttan 2019.

Tillgänglig via:

<https://www.boverket.se/contentassets/83aec007d30742b98853e0d0143d1cab/allmannyttan---2019.xlsx> (hämtas 2019-05-28)

Denscombe, Martyn (2018). *Forskningshandboken: för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Fjärde upplagan
Lund: Studentlitteratur

Farahani, Illia & Clark, Eric (2016). *Financialisation of built environments: urban governance, social geographies, and sustainability*. FESSUS
ISSN 2052–8035

FN (1948). Mänskliga rättigheter

Forrest, Ray & Hirayama, Yosuke. (2014). The Financialisation of the social project: Embedded neoliberalism and home ownership. *Urban studies* 2015. Vol:52(2) 233–244.

Grander, Martin (2015). Allmännyttans samhällsansvar. I Salonen, Tapio (red). *Nyttan med allmännyttan*. Stockholm: Liber. s.160-210

Grander, Martin (2019). *For the Benefit of Everyone 'Explaining the Significance of Swedish Public Housing for Urban Housing Inequality*. Malmö University

Grander, Martin. (2017). New public housing: a selective model disguised as universal? Implications of the market adaptation of Swedish public

housing, *International Journal of Housing Policy*, 17:3, 335-352,
DOI: 10.1080/19491247.2016.1265266

Harvey, David (1989). *From managerialism to Entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism*. *Geogr. Ann* 71 B (1): 3-17.

Harvey, David (2005). *A Brief history of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press

Harvey, David (2008). *The right to the city*. *New left review* 53. sept oct 2008

Harvey, David (2011). Ojämlikhetens nya geografi: texter om stadens och rummets förändringar i den globala kapitalismen. Stockholm: Atlas

Hood, Christopher (1991). *A public management for all seasons?*

Hyresgästföreningen.se (2014). *200 000 hyresrätter – Dags att gå från ord till handling*. Tillgänglig via:

https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/rapport_200_000.pdf (hämtad 2019-03-11)

Hyresgästföreningen.se (u.å). Bostadsbrist och byggande. Via:

<https://www.hyresgastforeningen.se/bostadspolitik/vara-viktigaste-mal/bostadsbrist-och-byggande/> (hämtad 2019-03-11).

Jensen, Tommy & Sandström, Johan (2016). *Fallstudier*. Studentlitteratur AB: Lund

Kjellström, Anders (2015). EU:s inte marknad och den svenska allmännyttan. I Salonen, Tapio (red.) (2015). *Nyttan med allmännyttan*. 1. uppl. Stockholm: Liber. s.79–106

Lind, H. (2016). *Åtkomliga bostäder. Så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad*. Stockholm: SNS Förlag

Lind, Hans (2015). Allmännyttans roll som bostadsbyggare: historia, teori och framtid. Salonen, Tapio (red.) (2015). *Nyttan med allmännyttan*. 1. uppl. Stockholm: Liber

Malmö Stad (2015). *Generella ägardirektiv*. Tillgänglig via:

<https://malmo.se/download/18.578ac132166b2bd8d6012288/1542647>

945962/Malm%C3%B6+stads+bolag+Generella+%C3%A4gardirektiv.pdf (hämtad 2019-05-08)

Malmö Stad (2016). *Särskilda ägardirektiv för MKB Fastigheter AB*.

Tillgänglig via:

<https://malmo.se/download/18.578ac132166b2bd8d6012290/1542648054707/MKB+Fastighets+AB+S%C3%A4rskilda+%C3%A4gardirektiv.pdf> (hämtad 2019-05-08)

Malmö Stad (2017). *Bolagsordning för MKB Fastighets AB*. Tillgänglig via:

<https://malmo.se/download/18.578ac132166b2bd8d601228e/1542648037683/MKB+Fastighets+AB+Bolagsordning.pdf> (hämtad 2019-05-08)

May, Tim (2010). *Samhällsvetenskaplig forskning*. Lund: Studentlitteratur

MKB fastigheter AB (2019). *Affärsplan*.

mkbfastigheter.se (u.å). *Organisation*. Tillgänglig via:

<https://mkbfastighet.se/om-mkb/organisation1/> (hämtad 2019-04-17)

Mkbfastigheter.se (2017). *MKB bygger hem för var och en*. Tillgänglig via:

<https://mkbfastighet.se/om-mkb/nyheter/2017/november/mkb-bygger-hem-for-var-och-en/> (hämtad 2019-05-22)

Nyproduktionschef MKB (2019). MKB:s kontor Triangeln Malmö. 9 maj 2019

OHCHR (u.å). Housing. Via:

<https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/HousingIndex.aspx> (hämtad 2019-04-09)

Regeringskansliet (2011). *FN:s konventioner om mänskliga rättigheter*.

Artikelnummer: A11.011. Elanders Sverige, December 2011.

Tillgänglig

via:

<https://www.regeringen.se/49baf9/contentassets/d6d5653029e14e338a4b86f5f4b34c6b/fns-konventioner-om-manskliga-rattigheter> (hämtad 2019-05-27)

SABO (2015). *Nyttan med Allmännyttan – en sammanfattning av ett forskningsprojekt*. SABO Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag. SABO:s kongress 2015.

SABO (2019). ”Hyresrätten står fortatt snark när annat byggande viker”
Via: <https://www.sabo.se/hyresratten-star-fortsatt-stark-nar-annat-byggande-viker/> (hämtad 2019-03-11).

SCB (2019). *53 000 lägenheter påbörjades under 2018*. Via:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-4e-kvartalet-2018-preliminara-uppgifter/> (hämtad 2019-03-11)

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktieföretag*.

SFS 2002:664 *Förordning om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet*.

SFS2002:102. *Lag om allmännyttiga bostadsföretag*

SOU 1992:47. *Avreglerad bostadsmarknad*

Strategisk rådgivare MKB (2019). MKB:s VD:s strategiska rådgivare.

Intervju MKB:s kontor Triangeln Malmö. 9 maj 2019

Trost, Jan (2010). *Kvalitativa intervjuer*. 4., [omarb.] uppl. Lund: Studentlitteratur

BILAGOR

BILAGA 1. INTERVJUGUIDE – MALMÖ STADSBYGGNADSKONTOR

Intervjuns syfte

Intervjuns syfte är att samla material för att skapa en förståelse för den svenska allmännyttans förutsättningar i och med den förändrade lagstiftningen. Intervjun ämnar undersöka hur Malmö Stad tolkar Allbolagen, hur detta förmedlas till MKB och vidare har påverkat bostadsbolagens bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet i Malmö Stad.

Praktiska detaljer

Intervjun sker via telefon. Intervjupersonen tillfrågas om intervjun tillåts spelas in, och meddelas att materialet inte används i annat syfte än för uppsatsen. Vid citeringar och dylikt avser jag att tillfråga intervjupersonen om detta är en korrekt tolkning och intervjupersonen får godkänna citeringen.

Intervjupersonen efterfrågade information innan samtalet, och informerades gällande vilka teman som skulle tas upp, således: Malmö stads tolkning av Allbolagen, MKB:s roll för bostadsförsörjningen och Malmö Stads krav på MKB.

Intervjupersonen

Bolots, Stadsbyggnadskontoret Malmö Stad

- Hur länge har du jobbat på Malmö Stad?
- Vilken avdelning jobbar du på?
- Vad gör din avdelning? Vilken funktion har avdelningen?
- Vad är din roll på din avdelning?

MKB är ett bostadsbolag som är helägt av Malmö Stad. Kommunen ansvarar enligt lag för kommunens bostadsförsörjning och kommunala bostadsbolag framhålls ofta som kommunens främsta verktyg för att främja denna.

- Vilken roll har MKB i bostadsförsörjningen i Malmö Stad?
- Hur skulle Malmö Stad beskriva MKBs uppdrag gentemot kommunen?

- Vad ställer Malmö stad för krav på MKB?

Lagen om allmännyttiga bostadsbolag framhåller i §1 att kommunala bostadsaktiebolag ska se till att upplåta lägenheter som hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i Malmö, och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Enligt §2 ska kommunala bostadsaktiebolag driva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. I lagen anges inte några direktiv för hur denna lag ska tolkas, och hur specifikt affärsmässigheten ska tolkas. Boverket konstaterade genom sin utvärdering av att lagen just är otydlig och svårtolkad, baserat på en surveyundersökning där kommuner/kommunala bostadsbolag tillfrågades. Således menar Boverket att det finns lika många tolkningar av den här lagen som kommuner i Sverige. Tanken är nu att vi ska diskutera Malmö stads tolkning av Allbolagen, och vad ”affärsmässighet” innebär, och hur detta förmedlas till MKB.

- Hur tolkar Malmö Stad att kommunala bostadsbolag ska agera affärsmässigt i sin verksamhet?
- Hur påverkar lagen de krav Malmö Stad ställer på MKB?
- Hur säkerställer Malmö stad att MKBs verksamhet bedrivs enligt affärsmässiga principer?
- Hur upplever Malmö Stad att lagen har påverkat MKBs möjlighet att främja bostadsförsörjningen?
- Hur balanseras främjandet av bostadsförsörjning och avkastningskrav?

BILAGA 2. INTERVJUGUIDE – MKBs AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF

Intervjuns syfte

Intervjuns syfte är att samla material för att skapa en förståelse för den svenska allmännyttans förutsättningar i och med den förändrade lagstiftningen. Intervjun ämnar undersöka hur MKB som ett allmännyttigt bostadsbolag har tolkat och agerar affärsmässigt i sin verksamhet och om/hur detta har påverkat MKBs bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

Praktiska detaljer

Intervjun genomförs på MKBs kontor i Malmö.

Intervjupersonen tillfrågas om intervjun tillåts spelas in, och meddelas att materialet inte används i annat syfte än för uppsatsen. Vid citeringar och dylikt ska intervjupersonen i största möjliga mån tillfrågas om detta är en korrekt tolkning och att intervjupersonen godkänner citeringen.

Intervjupersonen

Affärsutvecklingschef och vice VD

Inledande frågor:

- Hur länge har du jobbat på MKB?
- Vad är din bakgrund? Tidigare arbeten?
- Vad är din roll på MKB?
- Vad gör affärsutvecklingsavdelningen? Vilken funktion har affärsutvecklingsavdelningen?

Intro:

Lagen om allmännyttiga bostadsbolag framhåller i 1 § att som ett kommunalt bostadsaktiebolag ska ni se till att upplåta lägenheter som hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i Malmö, och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Enligt 2 § ska ni som ett kommunalt bostadsaktiebolag driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I lagen anges inte några direktiv för hur denna lag ska tolkas, och hur specifikt affärsmässigheten ska tolkas. Boverket konstaterade genom sin utvärdering av lagen att lagen just är otydlig och svårtolkad, baserat på en surveyundersökning där kommuner/kommunala bostadsbolag tillfrågades.

Således menar Boverket att det finns lika många tolkningar av den här lagen som kommuner i Sverige. Tanken är nu att vi ska diskutera MKB tolkning av Allbolagen, och vad ”affärsmässighet” innebär för MKB.

- Vad innebär det för er att vara ”affärsmässig”, hur har ni tolkat detta?
 - Hur har MKB tolkat lagen hittills? Hur har du tolkat den? Skiljer din tolkning sig från din föregångare?

Teman:

- Affärsmässiga strategier och verktyg
 - Vad använder ni för strategier i er verksamhet för att vara affärsmässiga?
 - Hur säkerställer ni att er verksamhet bedrivs enligt affärsmässiga principer?
- Finansiering av projekt
 - Hur finansieras de projekt som MKB driver? (projekt där MKB är byggherre)
 - Vilka avkastningskrav har ni?
 - Hur bundna är ni av dessa?
 - Balansen mellan avkastningskrav och bostadsförsörjning.
- Upplevda krav – från kommunen, politiken, lagstiftningen?
 - Hur styrda är ni av den lokala politiken? Hur förändras ägardirektiven i relation till politiken?
 - Vilket är ert uppdrag gentemot kommunen?
 - Hur förhåller ni er till de direktiv ni får av kommunen?

BILAGA 3. INTERVJUGUIDE – MKBs NYPRODUKTIONSCHEF.

Intervjuns syfte

Intervjuns syfte är att samla material för att skapa en förståelse för den svenska allmännyttans förutsättningar i och med den förändrade lagstiftningen. Intervjun ämnar undersöka hur MKB som ett allmännyttigt bostadsbolag har tolkat och agerar affärsmässigt i sin verksamhet och om/hur detta har påverkat MKBs bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

Praktiska detaljer

Intervjun genomförs på MKBs kontor i Malmö.

Intervjupersonen tillfrågas om intervjun tillåts spelas in, och meddelas att materialet inte används i annat syfte än för uppsatsen. Vid citeringar och dylikt ska intervjupersonen i största möjliga mån tillfrågas om detta är en korrekt tolkning och att intervjupersonen godkänner citeringen.

Intervjupersonen

Håkan Sörensen, Nyproduktionschef och del av MKB-gruppen, som är en sammansättning av representanter från MKB och Malmö stadsbyggnadskontor.

Inledande frågor:

- Hur länge har du jobbat på MKB?
- Vad är din bakgrund? Tidigare arbeten?
- Vad är din roll på MKB?
- Vad gör nyproduktionsenheten? Vilken funktion har den?

Intro:

Lagen om allmännyttiga bostadsbolag framhåller i 1 § att som ett kommunalt bostadsaktiebolag ska ni se till att upplåta lägenheter som hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i Malmö, och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Enligt 2 § ska ni som ett kommunalt bostadsaktiebolag driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I lagen anges inte några direktiv för hur denna lag ska tolkas, och hur specifikt affärsmässigheten ska tolkas. Boverket konstaterade genom sin utvärdering av lagen att lagen just är otydlig och svårtolkad, baserat på en

surveyundersökning där kommuner/kommunala bostadsbolag tillfrågades. Således menar Boverket att det finns lika många tolkningar av den här lagen som kommuner i Sverige. Tanken är nu att vi ska diskutera MKB tolkning av Allbolagen, och vad ”affärsmässighet” innebär för MKB.

- Vad innebär det för er att främja bostadsförsörjningen?
- Vad innebär det för er att vara ”affärsmässig”, hur har ni tolkat detta?

Teman:

- Affärsmässiga strategier och verktyg
 - Vad använder ni för strategier i er verksamhet för att vara affärsmässiga?
 - Hur säkerställer ni att er verksamhet bedrivs enligt affärsmässiga principer?
- Nyproduktion och bostadsförsörjning
 - Nyproduktion i relation till bostadsbrist. Hur viktig är MKBs nyproduktion för den rådande bostadsbristen i Malmö?
 - Nyproduktionens roll för bostadsförsörjning, möjligheter och utmaningar
 - På vilket sätt används nyproduktion för att främja bostadsförsörjningen?
 - Hur ser ni till att tillgodose olika bostadsbehov, både bostäder för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden och att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster?
- Nyproduktion och affärsmässighet
 - Hur säkerställer ni att er nyproduktion är affärsmässig?
- Finansiering av projekt
- Hur finansieras de projekt som MKB driver? (projekt där MKB är byggherre)
- Vilka avkastningskrav har ni? (direktavkastningskrav)
 - Hur bundna är ni av dessa?
 - Vad innebär avkastningskraven för nyproduktionen?

- Hur påverkas möjligheten att främja bostadsförsörjningen av dessa avkastningskrav?
- Hur balanserar ni avkastningskraven och bostadsförsörjningen i er nyproduktion?
- Upplevda krav – från kommunen, politiken, lagstiftningen?
 - Hur styrda är ni av den lokala politiken?
 - Vilket är ert uppdrag gentemot kommunen?
 - Hur förhåller ni er till de direktiv ni får av kommunen?
- Samtal med kommunen
 - Hur fungerar MKBs samarbete med kommunen?
 - MKB-gruppen, hur fungerar den?
 - Vilken funktion har MKB-gruppen? Vad ämnar den att uppfylla?

BILAGA 4. INTERVJUGUIDE – MKBs VDS STRATEGISKA RÅDGIVARE

Intervjuns syfte

Intervjuns syfte är att samla material för att skapa en förståelse för den svenska allmännyttans förutsättningar i och med den förändrade lagstiftningen. Intervjun ämnar undersöka hur MKB som ett allmännyttigt bostadsbolag har tolkat och agerar affärsmässigt i sin verksamhet och om/hur detta har påverkat MKBs bostadsbyggande och därmed bostadsutbudet.

Praktiska detaljer

Intervjun genomförs på MKBs kontor i Malmö.

Intervjupersonen tillfrågas om intervjun tillåts spelas in, och meddelas att materialet inte används i annat syfte än för uppsatsen. Vid citeringar och dylikt ska intervjupersonen i största möjliga mån tillfrågas om detta är en korrekt tolkning och att intervjupersonen godkänner citeringen.

Intervjupersonen

Dan Ericsson, Strategisk rådgivare åt VDn på MKB

Tidigare stadssekreterare på finansdepartementet och ansvarig för framtagandet av allbolagen

Inledande frågor:

- Hur länge har du jobbat på MKB?
- Vad är din bakgrund? Tidigare arbeten?
- Vad är din roll på MKB?

Ang. rollen som stadssekreterare på finansdepartementet

- Du skrev i ditt mejl att du var ansvarig för framtagandet av allbolagen när du arbetade som stadssekreterare på finansdepartementet, skulle du kunna beskriva vad man förväntade sig när man tog fram lagen. Hur förväntades den påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjning?

Intro:

Lagen om allmännyttiga bostadsbolag framhåller i 1 § att som ett kommunalt bostadsaktiebolag ska ni se till att upplåta lägenheter som hyresrätt, främja

bostadsförsörjningen i Malmö, och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Enligt 2 § ska ni som ett kommunalt bostadsaktiebolag driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I lagen anges inte några direktiv för hur denna lag ska tolkas, och hur specifikt affärsmässigheten ska tolkas. Boverket konstaterade genom sin utvärdering av lagen att lagen just är otydlig och svårtolkad, baserat på en surveyundersökning där kommuner/kommunala bostadsbolag tillfrågades. Således menar Boverket att det finns lika många tolkningar av den här lagen som kommuner i Sverige. Tanken är nu att vi ska diskutera MKB tolkning av Allbolagen, och vad ”affärsmässighet” innebär för MKB.

- Vad innebär det för MKB att vara ”affärsmässig”?
 - Hur har MKB tolkat lagen hittills?
- Stämmer detta överens med lagens intentioner?

Teman:

- Affärsmässiga strategier och verktyg
 - Vad använder ni för strategier i er verksamhet för att vara affärsmässiga?
 - Hur säkerställer ni att er verksamhet bedrivs enligt affärsmässiga principer?
- Finansiering av projekt
 - Hur finansieras de projekt som MKB driver? (projekt där MKB är byggherre)
 - Vilka avkastningskrav har ni?
 - Hur bundna är ni av dessa?
 - Hur påverkas möjligheten att främja bostadsförsörjningen av dessa avkastningskrav?
 - Balansen mellan avkastningskrav och bostadsförsörjning.
 - MKB har ett mål att Uppnå ett resultat på 285 miljoner, skulle du kunna beskriva vad det innebär för verksamheten.
 - En av de strategier ni skriver om i er affärsplan är ”Konsolidering för att säkra landvinningar och skapa förutsättningar för långsiktig stabilitet”, vad innebär det?

- Upplevda krav – från kommunen, politiken, lagstiftningen?
 - Hur styrda är ni av den lokala politiken? Hur förändras ägardirektiven i relation till politiken?
 - Vilket är ert uppdrag gentemot kommunen?
- Samtal med kommunen
 - Hur fungerar MKBs samarbete med kommunen?
 - Hur förhåller ni er till de direktiv ni får av kommunen?
 - MKB-gruppen, hur insatt är du i det arbetet?
 - Vad fyller MKB-gruppen för funktion för er verksamhet?