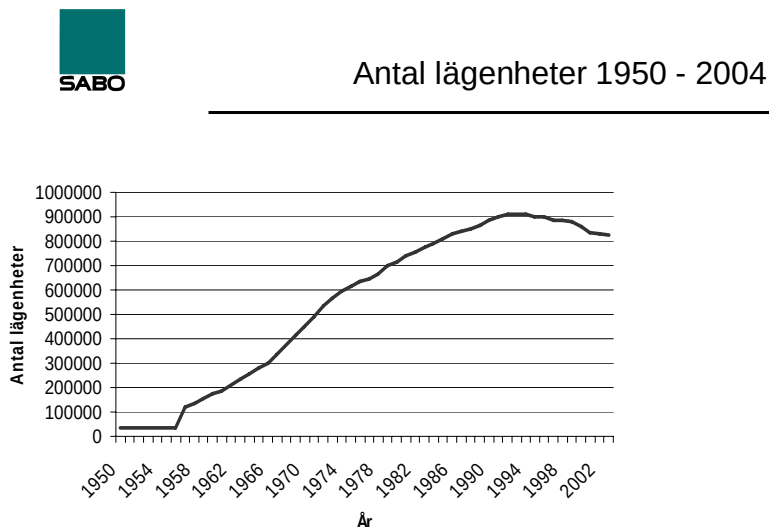


Allmännyttans framtid mot en internationell bakgrund i ljuset av SABOs framtidsstudie¹

Anförande av Bengt Owe Birgersson vid en bostadspolitiska konferens i Reykjavik anordnad av Nordiska rådets ämbetsmannakonferens för bostäder och byggande hösten 2004. Redigerat under januari 2006.

Vad jag har att säga i dag är inga av SABO sanktionerade synpunkter. De bygger i stället på de erfarenheter och intryck som jag samlat på mig sedan början av 1980-talet och i olika roller inom den svenska bostadspolitiken. Men jag utnyttjar också material från den framtidsstudie som SABO bedrivit i samarbete med ett antal medlemsföretag de senaste tre åren.



Bengt Owe Birgersson

2005-03-31

4

Det här är en bild som visar SABO-företagens utveckling, alltså de svenska kommunägda allmännyttiga bostadsföretagens utveckling, från 1950-talet och fram till förra året. Den här bilden visar två saker. Dels visar den på en enormt kraftigt uppgång under många år, en slags "success story" med närmare 950 000 lägenheter på 50 år. Men sedan viker kurvan ner och under de snart 15 år som jag har varit på SABO, så har våra medlemsföretag tappat ungefär hundra tusen lägenheter.

¹ Sedan detta anförande hölls har den svenska regeringen tillsatt en utredning om allmännyttans uppgifter och villkor. De privata fastighetsägarna har genom sin europeiska organisation anmält den svenska modellen till EU-kommissionen som exempel på otillåtet statsstöd. Frågan är under beredning.

En annan iakttagelse, som jag vill bara peka på här – jag kommer tilbaks till den lite längre fram – det är att den moderna allmännyttan i Sverige är lite drygt 50 år och under de första 40 åren av den här perioden, så bestämde vi i Sverige, självständigt, hur vi ville ha bostadspolitiken, vilka regler som skulle gälla och vilka finansieringssystem som vi skulle tillämpa, osv.

De sista 10 åren har vi varit medlemmar i den Europeiska Unionen och vi börjar först nu så sakteliga upptäcka att det har en viss betydelse för oss. Vi har levt i föreställningen att bostadspolitiken är en nationell fråga som inte ingår i något av de tre benen i EU-systemet. Men det blir nu allt mer uppenbart, att ett antal direktiv inom olika områden, får betydande indirekta effekter, också för till exempel de allmännyttiga bostadsföretagens roller och förutsättningar.



Minus 100 000 på tio år – vart har de tagit vägen?

- 32 600 sålda till privata eller enskilda företag
- 22 500 rivna lägenheter
- 16 600 sålda till kooperativ bostadsrätts- förening/företag
- 4 700 har avgått på grunda av övriga åtgärder
- 4 100 sålda till statlig ägare
- 900 sålda till kooperativ hyresrätts- förening/företag

Av den andra bilden framgår att det finns flera anledningar till att det allmännyttiga beståndet minskat under 1990-talet. Nyproduktionen har varit mycket låg – vi byggde vissa år mindre än i början av 1900-talet. Samtidigt har närmare en fjärdedel av de 100000 lägenheterna rivits på de orter som förlorat befolkning under lång tid och där det framstår som uppenbart att de aldrig kommer att efterfrågas.

Det har också skett en privatisering av allmännyttiga lägenheter. Intressant – inte minst mot bakgrunden av den debatt som förekommit – är att det är fler lägenheter som omvandlats från allmännyttiga till privata hyresrätten än de som ombildats till bostadsrätt. Den svenska variant av “Right to buy” som drivits främst från Moderata samlingspartiets sida har i huvudsak begränsats till attraktiva lägenheter i Stockholms innerstad. Av figuren framgår också att den nya upplåtelseformen kooperativ hyresrätt inte ännu blivit något större inslag på bostadsmarknaden.

Om man vill försöka sig på att göra bedömningar om den troliga framtida utvecklingen inom olika politikområden i Sverige är det en klok tanke att vända blicken ut över Europa och främst till Storbritannien. Vi har en tendens i den inrikespolitiska debatten i Sverige att provinsialt betrakta våra svenska lösningar som unika. Men i verkligheten är de ofta försvenskningar av lösningar som tillämpats i resten av Europa en tid.

Ett bra exempel är det miljonprogram som vi är så stolta över. Ibland uppfattas det numera som ett bekymmer också, miljonprogrammet, men under lång tid talade vi om det som en unik satsning - hundra tusen lägenheter om året under tio års tid.

I Storbritannien genomförde man dock sitt miljonprogram på 1950-talet, när Macmillan var bostadsminister. Och blev omvald på propagandatesen att engelsmännen aldrig haft det så bra tidigare. Och områden med storskaliga hyresbostäder från 1950- och 1960-talen är inte svåra att finna runt om i Europa.

Ett annat exemplet på inflytande från den internationella debatten som är intressant, är den skattereform, som vi genomförde 1990-1991 i Sverige. Den var jag med om och utformade. I det arbete jag hade vid den tidpunkten ingick bl a att åkte runt i landet och varna för en politik av det slag som Margaret Thatcher stod för i England. För några år sen så läste jag Geoffrey Howes memoarer, han var ju finansminister under den tiden, och upptäckte till viss förvåning att hans argumentering för den skattereform som genomfördes i Storbritannien 1982, stämde nästan till punkt och pricka med den argumentering som vi hade i Sverige, tio år senare. Det är numera modernt inom landstingssektorn i Sverige att pröva olika köp och sälj modeller inom förvaltningen. Det är också idéer som vi har hämtat ifrån Storbritannien i första hand.

Jag tror att det är ett problem att vi hämtar så mycket från Storbritannien, idemässigt. Träffade tillfälligt i ett helt annat sammanhang en person, som när han hörde att jag var svensk så sa han "jaha ni svenskar, ja ni är ju egentligen tyskar som pratar engelska." Och det stämmer väldigt bra,. Min mamma, som gick i skolan på 30-talet, hon var flytande på tyska. Jag som gick i gymnasiet på 50-talet jag fick lära mig engelska och klarar mig väl hyggligt på tyska också. Men även om det är ett bekymmer, att vi är så influerade av den anglosaxiska utvecklingen är det nog en klok idé, att se sig omkring bredare i dagens Europa, om man ska fundera över vad händer de närmaste 10 åren i Sverige..

Därför skickade vi ut en statsvetarkollega från Uppsala att tillsammans med en medarbetare studera den aktuella utvecklingen i Storbritannien, Nederländerna, Frankrike, Tyskland, Danmark och Österrike i första hand. Finns det några tendenser som är genomgående och som är värda att ta fasta på som europagemensamma på det bostadspolitiska området?

Trender i Europa enligt framtidsstudien

- Sänkta byggsubventioner
- Satsning på bostadsbidragssystem
- Begränsad privatisering
- "Stiftelsefiering"
- Friare hyressättning
- UK, Nederländerna, Frankrike, Tyskland, Danmark, Österrike

De hittar då några förhållanden som är genomgående. Det första är att byggsubventionerna minskar nu i stort sätt överallt. Det satsas i stället på individuella bidrag av olika slag. En mycket tydlig utveckling från produktionsstöd till konsumtionsstöd. Privatiseringen är inte så omfattande, när man går ut och tittar på de länderna. Däremot hittade vi en diskussion som var ganska bred och som åtminstone i två länder, har varit väldigt tydlig, i Nederländerna och i Storbritannien. Vi kallar det för "stiftelsefiering" i figuren. Det står för en politik när man flyttar de allmännyttiga bostäderna från, kommunen till någon slags stiftelse som drivs på egen hand vid sidan av kommunen, på armlängds avstånd. Två exempel är satsningen på "housing associations" i Storbritannien och motsvarande utveckling i Holland sedan mitten av 1990-talet.

En friare hyressättning finns det en tendens till. Framför allt att inflyttnings- och nyproduktionshyrorna blir lite mindre reglerade än vad de har varit tidigare. Här är jag mera osäker på hur mycket vikt man ska fästa vid detta om man ska förutsäga utvecklingen i Sverige. Allmännyttan och den hyresnormerande rollen som allmännyttan har inom hyressättningssystemet är egentligen det enda som är kvar av den traditionella sociala bostadspolitikens idag. Den bestod ju tidigare utav en bukett av olika åtgärder, som hade med planfrågor, finansieringsfrågor och annat göra, men det mesta av detta är ju borta idag.

Allmännyttan ifrågasatt

- debatten
 - Slopa den hyresnormerande rollen (Fastighetsägarna)
 - Allmännyttan lämnar walk-over (Hyresgästföreningen)
- Politiskt
 - Allbolagen kontroversiell/stiftelseinitiativ i Stockholm/Hyressättningsutredningen
 - Debatten om bostadsrättsombildning
 - Privatisering i Sthlms förorter

Samtidigt kan man konstatera att allmännyttan idag är betydligt mera ifrågasatt än vad den var för 10-15 år sedan. Det gäller både på det politiska planet och i den allmänna debatten vid sidan av politiken.

Marknaden klarar väl det här lika bra, det är väl ingen större skillnad mellan allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare. Vi har ju samma regelverk, som vi lever efter, det vill säga den lilla bostadspolitik som är kvar, är det samma för alla olika aktörer. I varje fall i retoriken har man väldigt tydligt haft ambitionen de sista tio åren att det ska vara konkurrens på lika villkor mellan de kommunalt ägda bostadsföretagen och de privatägda företagen och man träffar allt oftare på personer över hela det politiska spektrat som säger det, ungefär så här till mig: "nu när dina medlemmar ska konkurrera på lika villkor och bli som alla andra företag, finns det då egentligen någon anledning för kommunen att ha dem kvar?" Och svaret är ju naturligtvis, att om det **var** så, så fanns det ju ingen anledning.

Politiskt driver Moderata samlingspartiet, att det här klarar marknaden lika bra, det finns väl egentligen ingen anledning för kommunerna att engagera sig så tungt i bostadsförsörjningen med egna bostadsföretag. Det finns en principiell motvilja mot att kommunen bedriver näringsverksamhet hos det liberala partiet, Folkpartiet, och när det gäller Centerpartiet så kan man beskriva – väldigt kort sammanfattning – deras inställning ungefär som så, att allmännyttan, den behövs och den är bra och den är också nödvändig, men den ska inte älskas ihjäl med några skyddsregler. Kommunerna måste själva få avgöra hur stor den ska vara i deras kommun.

Och bland socialdemokrater, så träffar man ofta på den motsatta synpunkten att allmännyttan, den ska utvecklas men inte avvecklas. Men, om man ställer följdfrågan –

“och varför?”, då får man ibland relativt intetsägende svar, Dock har den socialdemokratiska regeringen med stöd av Miljöpartiet och Vänsterpartiet infört ett regelverk för att förhindra en fortsatt avveckling av allmännyttan. Vill ett allmännyttigt företag eller en kommun sälja fastigheter i ett allmännyttigt bostadsföretag, så är man tvungen att gå till länsstyrelsen och be om lov och länsstyrelsen ska ge tillstånd till detta, men endast under förutsättning att inte det blir svårigheter att tillämpa det bruksvärdesystem, som vi har på hyresområdet. Om det blir en tvist om hyran hos en privat fastighetsägare, då kan man gå till en domstol, hyresnämnden och då ska hyresnämnden fastställa vad som är en skälig hyra. Och det ska man göra genom att jämföra med en likvärdig allmännyttig lägenhet. Och det systemet fungerar ju endast under förutsättningen att det finns ett tillräckligt antal allmännyttiga lägenheter att jämföra med. Det är med den motiveringen som man gjort det onekligen rätt stora ingreppet i den kommunala självstyrelsen att kommunerna inte får hantera den här förmögenheten som de själva vill. Omsorgen om hyressättningssystemet väger här tyngre än den kommunala självstyrelsen.

Också i den allmänna debatten är allmännyttan mer ifrågasatt än tidigare. I den debatt som förekommer vid sidan av partipolitiken skjuter man nu på allmännyttan från två håll. Det första är ju den traditionella kampanjen från fastighetsägarna, mot att allmännyttan har den där rollen vid tvister i hyresnämnden, alltså det som man kan kalla för en hyresnormerande roll. För det är klart att vet fastighetsägarna att deras hyror kan komma att jämföras i hyresnämnd mot en allmännyttig lägenhet, då resulterar ju det i att när man sätter hyrorna så ansluter man sig till de hyror som allmännyttan har. Det har därför blivit en tradition att allmännyttan hyresförhandlar och sedan följer fastighetsägarna efter.

För fjorton dagar sedan presenterade fastighetsägarnas nationella organisation en studie i vilken de hävdar att de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen är subventionerade med 12,5 miljarder av kommunerna. Beräkningen utgick ifrån det värde som finns i företagen d v s marknadsvärdet på fastigheterna minus skulderna. På detta värde borde kommunerna ha en utdelning som, om den var lika stor som den bör vara normalt enligt de privata fastighetsägarna skulle vara just 12,5 miljarder. Detta resonemang känns främmande för den traditionella synen i Sverige på kommunerna som bostadsägare. Det illustrerar också på ett tydligt sätt den glädje som hyresgästerna i Sverige har av företagen. Men, samtidigt är iakttagelsen sannolikt svårsmält i ett EU-sammanhang där den utdelning som kommunerna avstår ifrån kan komma att betraktas som otillåtet statsstöd.

Ungefär samtidigt kritiserar hyresgästföreningen i Sverige de allmännyttiga bostadsföretagen och framförallt kommunerna, därför att vi nu har ett system som gör att det har blivit allt vanligare i svenska kommuner att man bildar koncerner och lägger alla sina dotterbolag och dit hör då bostadsbolaget i den koncernen. Och sen skickar man koncernbidrag mellan företagen på ett sådant sätt att hyresgästerna blir misstänksamma. De ser en risk för att de via vinster i bostadsbolaget får vara med att finansiera annan kommunala verksamhet som rätteligen alla skattebetalare borde vara med och betala.

Det finns också andra umgängesformer mellan det allmännyttiga bostadsföretaget och ägaren, kommunen. T ex så lämnar ju kommunen i allmänhet borgen för lånen till bostadsföretagen. Ibland tar de ordentligt betalt för denna borgen, ibland innebär borgen sannolikt en mindre subvention eftersom den lämnas utan ersättning.

Sammantaget kan man sålunda säga att vi är lite utsatta och ifrågasatta från alla håll och kanter i dagsläget.

Men vad innebär då detta för framtiden? Vart är vi på väg med allmännyttan i den nya ekonomiska och välfärdspolitiska miljön i Europa?

Om man nu funderar då framtiden, så kommer man inte ifrån det eviga vägvalet och eftersom vi nu är medlemmar i EU så är det inte alldeles fel att fundera över, vad finns det för modeller för allmännyttan. Och här finns det ju lite olika klassificeringar som man kan tillämpa och det går bra att argumentera för både det ena och det andra, men jag brukar i varje fall säga att det finns åtminstone tre alternativa modeller för allmännyttan.



Det eviga vägvalet - huvudmodeller

- Den sydeuropeiska
- Den kalvinistiska
- Den nordeuropeiska
- (Den anglo-sachiska)

Den första då man skulle kunna kalla för den sydeuropeiska. Den innebär att man satsar på att bygga bostäder åt de som inte annars inte klarar sin bostadsförsörjning och man betraktar det nog som rätt självklart att det allmänna – staten eller kommunen -svarar för den produktionen.

Den kalvinistiska innebär att man också, i första hand satsar på människor med begränsade ekonomiska resurser eller som är svaga från andra utgångspunkter. Men det är inte lika naturligt att det är staten eller kommunen, som producerar utan det kan mycket väl ske i kyrkans och fackföreningarna och andra organisationers regi.

Så har vi den nordeuropeiska som ser lite olika ut i de tre nordiska länderna. I den svenska varianten är det kommunerna som ansvarar för produktionen. Men för att undvika den stigmatisering som kan följa med särskilda bostäder för särskilda utsatta grupper är politiken inriktad också på andra grupper i samhället. Med en sådan politik förutsätts "olycksbarnen" drunkna i mängden samtidigt som de erbjuds så goda bostäder att också medelklasshushållen tycker att de är attraktiva.

Den anglosaxiska varianten är i dag litet svår att klassificera. Bostadspolitiken i Storbritannien har i mina ögon under efterkrigstiden gått ifrån nånting som var väldigt nordeuropeiskt från början, men som har blivit mer och mer i linje med först den sydeuropeiska och sen den calvinistiska modellen.



Andelen bosatta i den sociala hyressektorn per inkomstgrupp under 1980- och 1990-talen

	Låginkomsttagare (decil 1-3)		Medelinkomsttagare (decil 4-7)		Höginkomsttagare (decil 8-10)	
	1980-talet	1990-talet	1980-talet	1990-talet	1980-talet	1990-talet
Storbritannien (1988-98)	59,1	61,8	31,9	33,5	9,0	4,7
Frankrike (1984-96)	37,3	38,2	46,6	45,5	16,1	15,9
Tyskland (1981-98)	33,2	44,0	44,7	42,5	22,1	13,5
Nederländerna (1985-99)	42,9	44,3	42,8	42,4	14,3	13,3
Sverige (1980-95)	39,7	49,0	45,0	40,5	15,3	10,5

Bengt Owe Birgersson

2005-03-31

11

I figuren redovisas en bearbetning från en internationell jämförelse av hyresgäststrukturen i Storbritannien, Frankrike, Tyskland, Nederländerna och Sverige. Urvalet består sålunda av två länder där allmännyttan är reserverad för hushåll med begränsade ekonomiska resurser – Storbritannien och Frankrike samt två länder med en nordeuropeisk politik – Nederländerna och Sverige. Tyskland kan sägas utgöra en mellanform som dessutom är svåranalyserad eftersom återföreningen gjort att det inte utan vidare går att jämföra utvecklingen över tid.

Ur figuren kan två intressanta iakttagelser göras.

Den första är att de svenska allmännyttiga bostadsföretagen har en större andel låginkomsttagare än vad de allmännyttiga företagen i de länder som har en uttalad policy att endast erbjuda familjer med begränsade ekonomiska resurser bostäder i dessa företag. Denna skillnad har främst uppstått under den studerade tidsperioden. Medan andelen

låginkomsttagare varit i stort sett oförändrad i Frankrike mellan 1984 och 1996 har andelen i Sverige ökat från 39 till 49 procent under motsvarande tid.

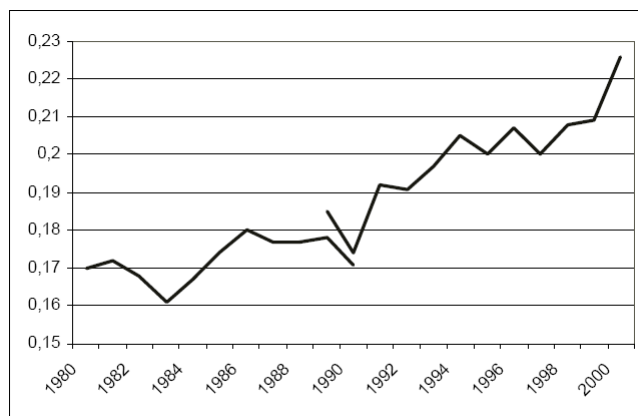
Detta är den andra iakttagelsen. Det har uppenbarligen skett en "proletarisering" av allmännyttan i Sverige under den senaste 10-årsperioden. Det är därför inte längre en realistisk bild att hävda att den svenska modellen skiljer sig från den som tillämpas i andra länder i Europa. Här finns en skillnad mellan den uttalade politiska ambitionen och utfallet i verkligheten som är mycket intressant att analysera och som det är viktigt att uppmärksamma för att inte debatt och åtgärder ska bli fel.

Så därför har vi, inom nånting som vi kallar "SABOs framtidsverkstad", satt igång ett mera seriöst arbete på att analysera hur hyresgäststrukturen ser ut hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Detta visar också att de som bor i de allmännyttiga företagen har i genomsnitt en lägre inkomst, sämre utbildning samt är arbetslösa i större utsträckning än hyresgästerna i de privata, vinstdrivande företagen.

Mark Stephens var i sitt anförande förvånad över att ojämligheten hade ökat så mycket i Sverige, nästan lika snabbt som i Storbritannien. Jag blev däremot inte förvånad, men det beror ju på att jag lever i Sverige och har sett de välfärdsstudier som har gjorts under 90-talet. Det är alltså så att det har skett dramatiskt ökade ekonomiska klyftor i Sverige, som ett resultat av den budgetsanering, som var nödvändig under 90-talet. Men staten kan inte sanera sin budget utan att det får den typen av effekter, eftersom så stor andel består av transfereringar just till hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Detta illustreras av figuren som är hämtad från en rapport publicerad av LO i Sverige.



Gini-koefficient - löneskillnader



Källa: SCB

Men även med den här utvecklingen i beaktande så kan man se att vi ligger fortfarande bra till, i internationellt perspektiv, om man nu vill ha ett jämnt samhälle. Alltså vi

började från en oerhört positiv eller tillfredsställande situation. Men utvecklingen har som sagt varit negativ i det här avseendet.



Generell välfärdspolitik – gamla lösningar ifrågasatta

- Full sysselsättning – från AMS till Proffice
- Sjukvård – från landsting till privata vårdinrättningar
- Utbildning – från grundskola till friskola
- Pension – från ATP till premiereserv
- Bostad – intakt, men hur länge?

En annan sak, som man måste fundera på, när man funderar över bostadssektorn och bostadspolitikens framtid, det är det här som finns på den här bilden. Mycket av den generella välfärdspolitik som man har tillämpat i Sverige efter andra världskriget, den skulle jag vilja säga har varit ganska starkt ideologiskt influerad av Lord Beveridge i Storbritannien. Och det var vi inte ensamma om heller. När man läser “Arbetarrörelsens efterkrigsprogram” från 1944 är det svårt att komma ifrån intrycket att det hämtat mycken inspiration från Lord Beveridges banbrytande arbete från 1942 som ibland karaktäriserats som välfärd från “Cradle to grave”.

Det kan man se genom att studera hans fem “giants”, som man brukar tala om:

Full sysselsättning var Beveridges första mål. Det hade vi också, men vad som har hänt under 90-talet är att från att ha varit ett monopol för staten att förmedla arbete via arbetsmarknadsstyrelsen så är det allt mer etablerat och allt fler anställer nu sina medarbetare från något av de nya personaluthyrningsföretagen. Där har skett en klar förändring kan man säga av den politiska inställningen.

I början av efterkrigstiden, så var det egentligen inte alls ifrågasatt att sjukvård och omsorg skulle landstinget och i någon mån kommunerna sköta fullt ut d v s både att ta ansvar för det och finansiera samt producera tjänsterna i egen regi. I dag så den enda diskussion som återstår på det området om man ska kunna driva akutsjukhus med vinstsyfte. I övrigt har annars skett en väldig förändring också när det gäller synen på hur man ska organisera sjukvård och omsorg.

När det gäller utbildning, så är det på motsvarande sätt så att den stora insatsen i Sverige det var när man skapade grundskolan och sen följde upp med gymnasiet och med tiden med universitetsutbildningen. Men just grundskolan var den stora ideologiska reformen. Alla barn skulle få samma start i livet aldeles oavsett om pappa körde buss, var arbetslös eller var professor. I dag växer antalet friskolor för varje år. Och det finns friskolor med lite olika inriktning och så.

Ytterligare ett mycket intressant exempel på förändrat synsätt den pensionsreform som beslutades för några år sedan. När man på 1950-talet skulle skapa en tilläggspensionering i Sverige, då stod striden oerhört hårt mellan det alternativ som innebär att de människor som arbetar just nu skall betala pensionerna till de som arbetade i förra generationen och så rullar man på det här sättet. Det var den första linjen i ATP-striden. Mot det ställdes ett premiereservsystem, som innebar att var och en skulle "spara" av sina inkomster och på det viset så skulle man få en pension som då var relaterad till de inkomster som man hade haft under livet. Det här var en så het politisk strid så att det krävdes extra val och en folkomröstning och dessutom så genomfördes reformen enbart genom att en av ledamöterna i riksdagen avstod från att rösta, en folktopist som på det viset hjälpte socialdemokraterna att genomföra ATP-reformen.

I den pensionsuppgörelse som nu gjordes för några år sen, har man nu infört ett inslag av premiereserv, så en del av den pension som man kommer att få i framtiden, den är beroende av vad man har haft för inkomster. Hur stor pensionen blir kan man själv påverka genom att bestämma hur man vill placera de pengarna i fonder.

Så inom de fyra grundläggande – kan man säga – välfärdsområdena, så är det ju ingen tvekan om att de metoder och tekniker som man ursprungligen tillämpade - och till en del också värderingarna - har förändrats under den här tiden i takt med att samhället i övrigt har förändrats. Jag gör ingen värdering av det här jag bara noterar att så har det varit, så att säga.

Och då måste man ställa sig frågan om allting annat ändras, varför skulle inte då bostadspolitiken ändras, för det var ju den femte biten i detta grundläggande generella välfärdsystem från vaggan till graven, att det skulle finnas goda bostäder åt alla oavsett om man tillhörde den grupp i samhället som man gjorde vågen för på banken, eller inte. Och det här är precis samma resonemang som man förde i Storbritannien också under den närmaste efterkrigstiden.

Mot denna bakgrund är det naturligt att ställa sig frågan hur kommer utvecklingen för allmännyttan att se ut framöver. Fram till dags dato måste den modell som skapades direkt efter andra världskriget med hyrsföretag ägda av kommunerna som erbjuder alla grupper goda bostäder till en låmsiktig självkostnad anses ha varit mycket framgångsrik och seg. I en värld där metoderna inom andra välfärdsområden omprövas i avgörande avseenden i takt med växlande modetrender inom den ekonomiska politiken har modellen inte förändrats annat än i detaljer. Bostadssubventioner har både tillkommit och avvecklats. Skatteregler har ändrats och företagen har fått nya roller främst inom det

hyrespolitiska området. Allt detta har modellen kunnat hantera utan att de grundläggande principerna måst förändras. Detta är onekligen ganska anmärkningsvärt.

Samtidigt är det nog uppenbart att de närmaste 20 åren kommer att innebära nya påfrestningar som måste mötas med en offensiv inställning från de allmännyttiga företagens sida. Utvecklingen av regelverket inom EU samt den ökade politiska polariseringen kring allmännyttan motiverar en mer aktiv hållning till nödvändig förnyelse på några områden. Hur denna kommer att te sig är naturligtvis beroende av många förhållanden – politiska och ekonomiska – som det är svårt att förutse. Om man följer debatten politiskt i dag så är det uppenbart att valutslaget 2006 kommer att vara betydelsefullt.

Med dessa reservationer tror jag att det behövs en särskild företagsform för företag som bedriver verksamhet utan att dela ut vinsten till ägaren. Det finns ett utredningsförslag till en sådan företagsform som är utformad för att utnyttjas inom sjukvårdsområdet. SABOs styrelse har i ett remissvar anfört att det förslaget borde kunna ligga till grund för en moderniserad lagstiftning för de allmännyttiga bostadsföretagen också. Vi får se vad detta kan leda till.



En offensiv framtida allmännytta ?

- Hyresledande i kraft av dominerande ställning/tillräcklig marknadsandel?
- Särskild aktiebolagsform
 - Ändamålsenliga redovisningsregler
 - Bosparande inom hyresrätten
 - Stakeholders i styrelsen
 - Särskilda skatteregler t ex för underhåll och ROT
 - M m
 - Lagförslag om företag som ej delar ut vinst en möjlig modell?

Själv hade jag för några år sedan regeringens uppdrag att ta fram en idépromemoria rörande de framtida allmännyttiga bostadsföretagens villkor och uppgifter. Utan att här gå in på alla enskildheter i det förslaget kan jag bara nämna att jag där föreslog att företagen måste ges realistiska redovisningsregler – de är ju inga börsbolag med ett stort antal ägare utan helägda dotterbolag som ägaren har full kontroll över och insyn i ekonomiskt.

Jag kunde konstatera att den stora utmaningen för företag som ska drivas enligt en långsiktig självkostnadsprincip är att få tillgång till riskkapital. En väg att åstadkomma detta är skulle kunna vara att öppna möjligheter för de boende att bli aktieägare. Med

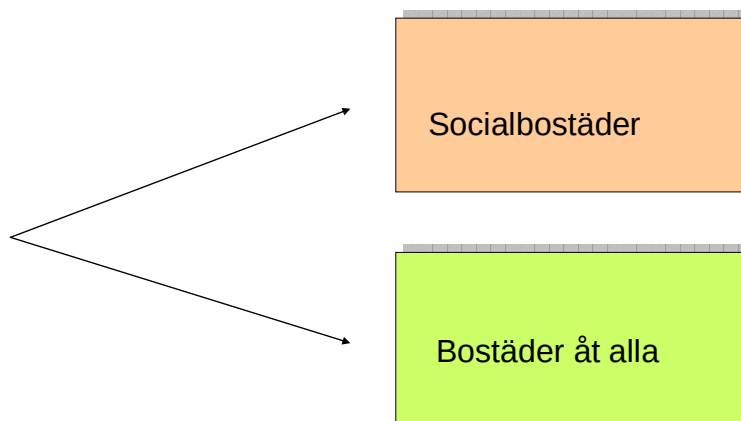
detta följer tankar på att ha stakeholders d v s hyresgäster, anställda och samhällsrepresentanter i styrelsen. På det ekonomiska området vore det rimligt också med särskilt förmånliga regler för underhåll och ombyggnadsåtgärder.

Många av dessa funderingar tenderar att stöta på problem eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen är hyresnormerande. Det säger sig själv att det inte är möjligt att hävda att en grupp fastighetsägare ska vara skyldig att följa hyrorna i en annan grupp om denna får förmånligare villkor att arbeta efter. Skulle en sådan ordning bli föremål för EUs intresse skulle den dessutom solklart bli ogiltigförklarad.

Därför är det min bedömning att det är nödvändigt för allmännyttans överlevnad att den hyresnormerande rollen försvinner. De allmännyttiga företagen har i dag en så stor marknadsandel att de blir hyresledande i kraft av sin storlek. Men det kräver ju å andra sidan att denna marknadsandel inte minskar av politiska eller andra orsaker.



Vägvalet igen



Den allvarligaste frågan gäller dock om EU-systemet kan acceptera den modell för social bostadspolitik som tillämpas i länder som Sverige, Nederländerna och Danmark. Kanske är bostadsföretag av den svenska modellen en alltför främmande fågel i ett Europa där den bostadspolitik som förs i de dominerande länderna kan beskrivas som "socialbostäder". Här finns helt säkert den allvarligaste utmaningen mot de allmännyttiga bostadsföretagen av svensk modell. Samtidigt vet vi från arbetet med framtidsfrågorna i SABO att alldeles oavsett vilka åsiktskillnader som finns i andra avseenden så är uppslutningen kring att säga nej till socialbostäder massiv.

Det bedrivs ett spännande framtidsarbete inom SABO och i samarbete mellan SABO och de olika medlemsföretagen. Det skulle föra för långt att i detta sammanhang gå in i detalj i detta. Låt mig bara sluta med att säga att det skulle förvåna mig mycket om inte allmännyttan i Sverige har en ännu större marknadsandel om 20 år. Och att man fått denna

genom att göra nya, viktiga insatser i nära samarbete med kommunerna för att erbjuda en allt äldre befolkning värdiga livsbetingelser på gamla dar.

Men det är en annan historia och ett annat anförande. Tack ska ni ha.