STUDIER

Allansson, Jakob

Allmännyttans framväxt i Malmö och Göteborg

Historiska förutsättningar
för de kommunala bostadsbolagens
nutida ställning i städerna

VÄLFÄRD

OCH

BOENDE

SBV Working Paper Series 21:2

Publicerad

2021

Redaktör

Martin Grander, martin.grander@mau.se

Formgivare

Morten Frisch, morten.frisch@mau.se

Utgivare

Studier i boende och välfärd

Malmö universitet

205 05 Malmö

ISBN: 978-91-7877-125-7 (tryck)

978-91-7877-126-4 (pdf)

DOI: 10.24834/isbn.9789178771264

Tidigare utkomna titlar i serien SBV Working Paper Series:

SBV Working Paper Series 20:1 Grander, Martin (2020). *Segmentering i bostadsbeståndet – Utveckling av bostadsbestånd, demografi och socioekonomiska indikatorer i riket och storstäderna 2013–2017 med fördjupningar för Malmö och Göteborg.*

SBV Working Paper Series 20:2 Lindemann, Linnéa & Roelofs, Kim (2020). *Blandningspolitik och social blandning – en litteraturöversikt.*

SBV Working Paper Series 21:1 Sjöland Kozlovic, Martina & Frisch, Morten (2021). *Etableringshinder, diskriminering och missgynnande – En litteraturöversikt över samband mellan etablering på hyresbostadsmarknaden och arbetsmarknaden.*

SBV Working Paper Series 21:2 Allansson, Jakob (2021). *Allmännyttans framväxt i Malmö och Göteborg – Historiska förutsättningar för de kommunala bostadsbolagens nutida ställning i städerna.*

WORKING PAPER

Allmännyttans framväxt i Malmö och Göteborg

**Historiska förutsättningar för de kommunala bostadsbolagens nutida
ställning i städerna**

Allansson, Jakob

3/5 2021

Innehåll

Förord	6
Sammanfattning	7
Inledning	8
Syfte och frågeställningar	8
Disposition	8
Metod och material	9
Litteraturoversikt	9
Statistiska jämförelser	9
Intervjuer	10
Allmännyttans framväxt i Sverige	10
Barnrikehusen – allmännyttans föregångare	10
Allmännyttan bildas	11
Miljonprogrammet	11
Allmännyttans framväxt i Malmö	12
Barnrikehusen i Malmö	12
MKB bildas	12
Miljonprogrammet i Malmö	13
Tiden efter miljonprogrammet och kris i MKB	13
MKB efter krisen	14
Ytterligare allmännyttiga bostadsbolag	15
Allmännyttans framväxt i Göteborg	15
Barnrikehusen i Göteborg	16
Allmännyttan bildas	16
Göteborgsregionen förändras och miljonprogrammet påbörjas	17
Tiden efter miljonprogrammet	18
Allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg och försäljning av lägenheter	18
De fysiska förutsättningarna för kommunalt bostadsbyggande i Malmö och Göteborg	20
Allmännyttan i Malmö och Göteborg idag	21
Malmö stad och MKB Fastighets AB	21
Göteborg och Förvaltnings AB Framtiden	22
Jämförelse mellan städerna	23
Sammanfattande slutsatser	25

Förord

I denna rapport, den fjärde i working paper-serien Studier i boende och välfärd, gör Jakob Allansson en historisk genomlysning av allmännyttans utveckling i de båda städerna Malmö och Göteborg. Studien har gjorts inom ramen för forskningsprogrammet Nyttan med allmännyttan – i praktiken, som drivs av Malmö universitet i samverkan med de kommunala fastighetsföretagen MKB Fastighets AB i Malmö och Framtiden Förvaltnings AB i Göteborg.

Studien, som bygger på litteraturstudier och intervjuer, har haft som syfte att kartlägga den historiska utvecklingen av allmännyttan i Malmö och Göteborg. Ett förlängt syfte har varit att förklara de likheter och skillnader som idag finns mellan allmännyttiga företagen och deras bostadsbestånd i städerna. En särskilt intressant fråga som belyses i rapporten är varför de allmännyttiga bostäderna i Malmö är samlade under ett och samma kommunala företag, medan det i Göteborg finns ett flertal företag. Genom en analys av historiska skeenden i städerna dras slutsatser kring såväl de allmännyttiga bostädernas nuvarande marknadsandelar, geografiska placeringar och den organisatoriska utformningen av de kommunala bostadsföretagen.

Förhoppningen är att rapporten kan leda till fördjupad kunskap om varför de kommunala bostadsföretagen och allmännyttans bestånd har utvecklats på olika sätt i två städer som i mångt och mycket har haft likartat politiskt styre och liknande utmaningar beträffande bostadsförsörjningsfrågorna. Förhoppningen är också att rapporten kan ge upphov till ytterligare studier kring gynnsam organisering för att bygga och förvalta kommunala bostäder.

Rapporten är skriven av Jakob Allansson under sin forskningspraktik vid flervetenskapliga forskningsmiljön Studier i boende och välfärd vid Malmö universitet (www.mau.se/sbv), under handledning av undertecknade. Jakob Allansson är idag doktorand vid Institutionen för trafik och väg vid LTH på Lunds universitet samt vid Nationellt kunskapscentrum för kollektivtrafik, K2.

Malmö, den 2 juni 2021

Martin Grander
Tapio Salonen

Sammanfattning

Denna rapport är en framtagen som ett resultat av författarens forskningspraktik i forskningsprogrammet Nyttan med allmännyttan – i praktiken under 2019. Syftet med rapporten har varit att kartlägga utvecklingen av allmännyttan under 1900-talet med specifikt fokus på de kommunala bostadsföretagen i Malmö och Göteborg. Vidare har syftet varit att jämföra hur allmännyttan ser ut i de båda städerna idag.

Studien består till största delen av en litteraturoversikt över allmännyttans utveckling i de båda städerna, vilken har kompletterats av intervjuer med personer som antingen arbetar eller har arbetat för de allmännyttiga bostadsbolagen i Malmö eller Göteborg. Utöver detta så består rapporten av en statistisk jämförelse av dagens allmännytta i de båda städerna med fokus på antalet och andelen bostäder av det totala beståndet i respektive stad och hur allmännyttan är spridd i de båda städerna.

Resultatet visar på den nära kopplingen mellan etablerandet och utvecklandet av allmännyttan i Sverige och det socialdemokratiska partiet, där framförallt den bostadssociala utredningen 1933-1947 har haft stort inflytande. Förutsättningarna för allmännyttan har ändrats under 1900-talet och allmännyttan har också tagit olika former i de två städerna. Studien visar många likheter mellan allmännyttan i de två städerna, men också stora skillnader. De båda städerna skiljer sig åt när det gäller antalet kommunala bostadsbolag och allmännyttans storlek. Malmö har ett kommunalt bostadsbolag medan Göteborg har flera. Göteborg har en större allmännytta sett till antal bostäder, där de kommunala bostadsbolagen äger runt 72 000 bostäder jämfört med MKB i Malmö som äger strax över 24 000 bostäder. Sett till andelen bostäder består det totala bostadsbeståndet i Göteborg till 26 procent av allmännyttiga bostäder, medan motsvarande siffra är 15 procent

i Malmö. Göteborg har alltså nästan en dubbelt så stor allmännytta som Malmö.

En av förklaringarna till skillnaderna är utspridningen av de så kallade barnrikehusen på 1930-talet. En annan är att den kommunosocialistiska falangen inom Socialdemokratin, som förordade kommunala hyresrätter, hade sitt starkaste fäste i Göteborg, medan den kooperativa falangen som förordade bostadsrätter genom HSB och Riksbyggen hade ett större inflytande i utvecklingen av Malmös lokala bostadspolitik under efterkrigstiden. En tredje förklaring är den starka traditionen av kommunala bolag i allmänhet i Göteborg – vilken kan vara en förklaring till varför det grundades flera kommunala bostadsbolag i Göteborg medan det i Malmö i huvudsak endast har funnits ett kommunalt bostadsbolag sedan 1945.

Studien visar också skillnader beträffande organisation och lokal närvaro. I MKB:s fall framstår en cirkulär bild när vi studerar den politiska styrningen av det kommunala bostadsbolaget: från en stark styrning under de första decennierna till liten eller ingen styrning av bolaget under den ekonomiska krisen på 1990-talet, för att sedan komma tillbaka till en högre grad av politisk styrning av bolaget från 2003 och framåt. Denna utveckling skiljer sig något från den i Göteborg där de kommunala bostadsbolagen inte har haft samma fria tyglar från den politiska ledningen under decennierna.

Inledning

För att förstå den svenska bostadsförsörjningen idag behöver vi gå tillbaka 150 år i historien. Bostadsmarknaden under den senare delen av 1800-talet har beskrivits av Thord Strömberg (1989, s. 147) som ett paradis för vargar och schakaler, ett resultat av en uppdämd brist på bostäder och påvra förhållanden i det befintliga bostadsbeståndet. Den bostadssociala utredningen, som tillsattes 1933 som ett svar på bostadsnöden, kom med sitt första slutbetänkande 1945, och ligger till grund för att de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige bildades (Grander, 2018b). Utredningen pågick i totalt 14 år och presenterade flera förslag för att motverka bristen på bostäder. Dess förslag kom att forma svenskt bostadsbyggande och den svenska välfärdsstaten under de kommande decennierna. MKB Fastighets AB (MKB) i Malmö och Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) i Göteborg med dotterbolag är allmännyttiga bostadsbolag som har tillkommit som en följd av denna utredning.

Denna rapport fokuserar på allmännyttans historiska utveckling i Sverige och i synnerhet dess utveckling i Malmö och Göteborg. Ambitionen har varit att beskriva det historiska behovet av bostäder och de händelser som har påverkat detta under de senaste 150 åren samt att sätta detta i en historisk och politisk kontext. Bostadsbolagen i Malmö och Göteborg har genomgått olika faser sedan de etablerades på 1940-talet. Från massiv tillväxt, högkonjunktur och en snabb urbanisering med personer som flyttat in, både från den svenska landsbygden men också genom arbetskraftsinvandring, till motsatsen med lågkonjunktur, tomma lägenheter och såväl ekonomiska bekymmer som dåligt rykte för bolagen. Förhoppningen med rapporten är att ge en överskådlig bild av utvecklingen och vad som har varit tongivande i att forma allmännyttan.

Syfte och frågeställningar

Syftet med undersökningen har varit att kartlägga den historiska utvecklingen av allmännyttan i städerna Malmö och Göteborg. Undersökningen är en jämförelse mellan de två städernas allmännyttiga bostadsföretag, MKB i Malmö och Förvaltnings AB Framtiden (med dotterbolag) i Göteborg. Fokus i kartläggningen har legat på allmännyttans roll i att motverka bostadsbristen i städerna, men rapporten berör också företagets roll som utvecklare av olika stadsdelar. Rapporten undersöker hur de olika bolagen har hanterat dessa roller historiskt och om de har ändrats över tid.

Vidare har denna studie undersökt förutsättningar för och strategier i allmännyttan i Malmö och Göteborg ur ett historiskt perspektiv och hur dessa spelat in för hur allmännyttan är geografiskt fördelad i de båda städerna idag. Följande forskningsfrågor har varit styrande för undersökningen:

- Vad var bakgrunden till etablerandet av allmännyttan i Malmö och Göteborg?
- Hur skiljer sig allmännyttan mellan Malmö och Göteborg och vad har varit utmärkande för allmännyttan i respektive stad?

Disposition

Rapporten kan delas upp i två huvudsak delar, där den första delen behandlar det historiska behovet av bostäder i Sverige och de två städerna och utvecklingen av allmännyttan under 1900-talet, medan den andra delen jämför den nuvarande situationen för allmännyttan i de båda städerna och undersöker vad som är kännetecknande för de båda städerna sett till allmännyttan, vilka likheter och skillnader som finns samt vad som har varit utmärkande för allmännyttan i de båda städerna.

Rapporten inleds med en beskrivning av studiens tillvägagångssätt. Därefter följer ett kapitel som kort sammanfattar allmännyttans framväxt i Sverige. Därefter följer två kapitel som historiskt beskriver utvecklingen i Malmö och Göteborg. I det följande kapitlet beskrivs den aktuella situationen för allmännyttan i de två städerna och en jämförelse görs. I det avslutande kapitlet dras sammanfattande slutsatser.

Metod och material

Den generella utvecklingen av bostadsbyggandet och allmännyttan i Sverige har framförallt undersökts genom en litteraturöversikt. Denna litteraturöversikt har också utgjort grunden för att förstå hur allmännyttan har utvecklats i Malmö och Göteborg. Rapporten ämnar undersöka olikheter och likheter mellan allmännyttorna i de båda städerna samt vilka som är de bidragande faktorerna till att situationen ser ut som den gör idag. I detta gör rapporten också en kartläggning av hur allmännyttans bestånd ser ut i städerna. För att få en tydligare bild av utvecklingen har studien kompletterats med intervjuer av personer som varit verksamma inom bostadsbolagen i de två städerna.

Litteraturöversikt

En litteraturöversikt är studiens huvudsakliga metod för att inhämta empiriskt material. I sökandet efter litterära källor har jag i huvudsak använt mig av biblioteket på Malmö Universitets sökmotor, Libris samt Google Scholar. De huvudsakliga sökorden har varit "allmännyttan", "bostadsbrist", "1900-talet" samt "bostadsbyggande". Dessutom har dessa sökningar kompletterats med sökorden "MKB" och "AB Framtiden" samt liknande tillägg för att precisera sökresultaten till Malmö och Göteborg.

För att få en så objektiv bild över den historiska utvecklingen har jag försökt att förhålla mig så kritiskt som möjligt till källorna samt att i den mån det går bekräfta beskrivningar från flera källor. I detta fallet har ett kvalitativt tillvägagångssätt förordats framför kvantitativt, då någon analys av hur ofta ett ord förekommer i texterna inte har gjorts. Istället så har analysen av texterna fokuserat på de beskrivningar som gjorts av bostadssituationen och hur den har utvecklats under 1900-talet.

Studien, som alltså koncentrerar sig på städerna Malmö och Göteborg, har visat på att den generella bild som beskrivs av bostadssituationen i Sverige under 1900-talet har återspeglats av beskrivningarna av bostadssituationen i de båda städerna. Detaljerna är annorlunda, men i stora drag kan man konstatera att behovet av bostäder finns väl dokumenterat för de båda fallen samt att beskrivningen av grupperna i behov av bostäder har varit liknande.

Litteraturöversikten har delats in i ett antal olika underrubriker, dessa speglar de olika teman som har varit synliga i de litterära källor som har används; behovet av bostäder, den politiska kontexten och den bostadssociala utredningen, allmännyttans generella framväxt, samt den historiska framväxten av allmännyttan i Malmö och Göteborg. Denna indelning har gjorts för att skapa en struktur som är lätt att följa, samt för att för läsaren förtydliga den historiska och politiska kontext från vilken allmännyttans utveckling bör betraktas.

Statistiska jämförelser

Denna studie använt sig av statistiska kartor som visar allmännyttans utbredning i städerna idag. Den rådata som används rör så kallade DeSO (Demografiska statistikområden) inom de berörda städerna och är sekundärdata – det vill säga data som har samlats in sedan

tidigare. Kartornas data kommer ursprungligen från Statistiska Centralbyrån och är bearbetade av professor Tapio Salonen och illustrerade av Markus Rasmusson. Kartorna visar andelen av hushåll som bor i en viss upplåtelseform per DeSO och ger en god indikation av allmännyttans spridning i städerna, och visar även i vilka områden där allmännyttan är den dominerande upplåtelseformen och i vilka områden den saknas helt. Därutöver finns det också andra aspekter som kan vara viktiga för att förstå exempelvis segregation i staden, så som avståndet mellan olika stadsdelar till stadens centrum och dess förhållande till varandra.

Den geografiska spridningen av allmännyttan i de båda städerna som visualiseras med hjälp av den statistiska jämförelsen kan också användas till att spåra den historiska utvecklingen. Analyserar man exempelvis vilka områden som har en stor andel allmännytta kan man utifrån detta fokusera på dessa områden, detta för att undersöka vilken typ av område det är och hur allmännyttan kom att bli dominerande här. Resultatet har jag sedan kopplat samman med den historiska utvecklingen av allmännyttan samt vilka politiska ideal som var framstående vid tiden för byggnationen för att förstå varför allmännyttan har en så stor, eller liten, andel av bostäderna i just det området. Ett exempel kan vara att Rosengård i Malmö har en stor andel allmännytta, området uppfördes under miljonprogrammet under vilket de allmännyttiga bostadsbolagen kunde uppföra stora mängder bostäder med hjälp av statligt stöd.

Intervjuer

För att komplettera litteraturöversikten och de statistiska jämförelserna och mer i detalj kunna förstå utvecklingen av allmännyttan i de båda städerna har jag i denna studie genomfört intervjuer med företrädare för de allmännyttiga

bostadsbolag som är verksamma i Malmö och Göteborg. Företrädarna, vilka antingen har eller har haft ledande roller i bolagen.

Syftet med intervjuerna har varit att undersöka om det har funnits speciella strategier som de olika bolagen har arbetat efter, hur bolagen uppfattar sina uppdrag, samt ifall dessa har ändrats över tid. Beroende på vilken stad det berörda bolaget är verksamt i så har också intervjuerna tagit upp mer specifika frågor. I Göteborg har dessa frågor rört de olika bostadsbolagen och hur de skiljer sig åt, samt hur det kommer sig att de allmännyttiga företagen är så många fler än i andra städer. I Malmö har frågorna snarare kretsat kring den ekonomiska kris som bolaget genomgick på 1970-talet och strategierna för att ta sig ur denna.

Intervjuerna har varit semi-strukturerade vilket innebär att vissa frågor förberetts i förväg, men att det under pågående intervju finns utrymme för att ställa följdfrågor och på vis kunna följa olika spår djupare. Intervjupersonerna har givit sitt medgivande till att intervjuerna spelats in och eventuella citat har godkänts innan publicering.

Allmännyttans framväxt i Sverige

Barnrikehusen – allmännyttans föregångare

Under 1930-talet rådde finansiell kris i Sverige. För att få igång den ekonomiska utvecklingen beslutade riksdagen om lån till och bidrag för att öka bostadsbyggandet i landet. 1933 tillsatte riksdagen den Bostadssociala utredningen, en utredning som skulle sträcka sig fram till 1947. Redan två år in i utredningen lämnade dock utredarna ett förslag som skulle komma att resultera i de så kallade Barnrikehu-

sen, hus avsedda för familjer med många barn. Dessa hus kunde uppföras med riktade statliga lån så att bolag kunde bygga lägenheter för ”mindre bemedlade” familjer (Grander, 2018a, s. 12). Många kommuner utvecklade egna bolag som uppförde dessa fastigheter, men även kooperativa företag kom att bygga och förvalta dem. Det fanns dock vissa krav för att företag, kooperativ eller kommuner skulle få ta del av dessa lån (Boverket, 2008, s. 11). Bland annat så gick lånen enbart till företag som arbetade utan vinstsyfte och som definierades som allmännyttiga, antingen genom att de var ägda av eller kontrollerades av kommunen. Till en början var lånen enbart avsedda för byggnation i tätorter, men kom senare även att omfatta byggandet av egnahem på landsbygden. Om behovet fanns så skulle dessutom kommunerna upplåta tomter för detta kostnadsfritt.

Den senare delen av 1930-talet bestod av en god ekonomisk tillväxt och depressionen hade hävts. Detta medförde att även privata byggherrar ökade produktionstakten, och tillgången på bostäder ansågs vara god (Boverket, 2008, s. 11). Dock innebar starten av andra världskriget att bostadsbyggandet stannade av tvärt. Den goda tillgången på bostäder förvandlades snabbt till en förnyad brist.

Allmännyttan bildas

Den bostadssociala utredningen, som hade pågått sedan 1933, kom 1945 med ett första slutbetänkande. Betänkandet rekommenderade att den selektiva bostadspolitikerna skulle överges till förmån till en generell, då den selektiva politiken enligt utredningen skapade stigmatisering av människorna som bodde i banrikehusen. Den nya generella inriktningen på bostadspolitikerna, tillsammans med ekonomiska statliga stöd, bidrog starkt till skapandet av de kommunala bostadsbolagen runt om i landet.

Dessutom fastslog utredningen att det var kommunen och inte staten som borde ta ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunen (Grander, 2018a, s. 15). Utöver uppdraget att producera bostäder så hade de allmännyttiga bolagen en andra uppgift – bostadsbyggandet skulle också underlätta skapandet av en effektiv tillverknings- och exportpolitik och bostäder skulle byggas där det fanns behov av arbetskraft så att industrin kunde expandera.

Miljonprogrammet

Under 1960-talet fortsatte den expansiva fasen i allmännyttan, även om bostadsbristen kvarstod i större delen av landet. Detta berodde på stora barnkullar, omfattande invandring och stora omflyttningar inom landet. Dock var det inte enbart invandring och urbaniseringen som drev på behovet av bostäder, inom städerna revs nämligen många områden som ansågs ha för låg standard.

För att komma till bukt med bostadsbristen beslutade regeringen om det så kallade miljonprogrammet. Planen var att under 10 år, 1965–1974, uppföra en miljon bostäder. Förutom att lösa bristen på bostäder var målet också att förbättra bostadsstandarden, framförallt i städer med ett växande näringsliv. För att uppnå målet på en miljon bostäder under en tioårsperiod krävdes det att bostadsbyggandet nu utfördes storskaligt.

Resultatet av rekordåren, 1960–1975, blev att det byggdes cirka 80 000 bostadslägenheter per år (Grander, 2018a, s. 16ff). Merparten av dessa uppfördes av antingen Riksbyggen, HSB eller de kommunala bostadsbolagen. Enligt Johansson (2012, s. 45) och Åsberg (2010, s. 13) var cirka 65 procent av de totala 1 300 000 bostäder som producerades bostäder i flerbostadshus. En stor anledning till den ökade produktionstakten var utvecklingen av industri-

ella byggmetoder, där bland annat Skånska Cementgjuteriet (nu Skanska) utvecklade prefabricerade element som lyftes på plats med hjälp av rälsburna byggkranar. På så sätt kunde byggnadsprocessen effektiviseras och det kvantitativa målet på antalet bostäder nås. De allmännyttiga bostadsbolagen var de främsta förvaltarna av bostäderna som uppfördes under miljonprogrammet (Grander, 2018a, s. 18). Allmännyttans andel av bostadsbeståndet växte nu från 14% 1960 till 24% 1980.

Allmännyttans framväxt i Malmö

När det gäller allmännyttans framväxt i Malmö och det kommunala bostadsbolagets historia så finns det en hel del skrivet. Aunér (2009) och Grander (2018a) beskriver MKB:s historiska framväxt, medan Aunér (2001) bland annat har skrivit om krisen i bolaget under 1970- och 80-talet, hur krisen löstes och utmaningarna framöver. Utöver dessa källor så har en intervju med Haqvin Svensson, finanschef i MKB under perioden 1984-2013, genomförts.

Barnrikehusen i Malmö

Dagens allmännyttiga bostadsbolag i Malmö har sina rötter i Stiftelsen Solgårdar och de så kallade barnrikehusen (Aunér, 2009, s. 17ff). Stiftelsen, som bildades 1936, uppförde totalt 144 lägenheter fördelat på fastigheter i nuvarande Sorgenfri och Rostorp. Det var inte självklart att det skulle vara en stiftelse som förvaltade barnrikehusen i Malmö. Det kooperativa HSB var också intresserade av att förvalta fastigheterna, men efter påtryckningar av socialdemokraten Axel E Svensson så blev det till slut en stiftelse som fick uppdraget, en stiftelse i vilken han själv satt som ordförande. HSB

å andra sidan ansåg att det utökade statliga stödet för kommunala bostäder var ett sätt att försöka stänga ute de kooperativa verksamheterna.

Anledningen till att barnrikehusen bedrevs av en egen stiftelse var att Axel E Svensson, som tillhörde den kommunsocialistiska falangen inom Socialdemokraterna, ansåg att den kooperativa rörelsen mestadels arbetade för den del av arbetarklassen som hade det så pass bra att de själva kunde betala en insatslägenhet (Grander, 2018a, s.14). Stiftelsen Solgårdar kom därför till för att kunna ta hand om dem som hade det allra svårast. I Östra Sorgenfri, där delar av Barnrikehusen uppfördes, fanns redan nödbostäder åt fattiga. Dessa var i trä och i väldigt dåligt skick, så pass att de påverkade den sociala statusen på området och placerade det långt ner i Malmös bostadshierarki (Tykesson & Wittstrand, 2001, s. 122).

MKB bildas

Resultatet av den bostadssociala utredningen blev att den selektiva bostadspolitik övergavs till förmån för en generell. I Malmö bildades MKB genom en motion i kommunfullmäktige 1946, som trots starka protester från högerpartierna bifölls (Grander, 2018a, s. 15). Enligt motionen så skulle nu bostadsbyggnationen ske under planerade former och inte ”slumpmässigt”, som tidigare hade varit fallet enligt motionen.

1947 tog verksamheten form och får till att börja med förvalta Stiftelsen Solgårdarnas fastigheter, men tidigt avsätts också området Augustenborg för byggnation av MKB (Grander, 2018a). Trots att de kooperativa bostadsbolagen vann mark under de följande åren fortsatte MKB sin expansion och byggde i egen regi i områdena Lorensborg, Segevång och Östra Sorgenfri.

Miljonprogrammet i Malmö

Byggnationen av bostäder uppförda enligt miljonprogrammets principer påbörjades i områdena Östra Sorgenfri och Törnrosen (Rosengård) i Malmö redan 1963, två år innan det att riksdagen beslutade om programmet (Grander, 2018a, s. 16). Efter byggnationen i Östra Sorgenfri och Törnrosen fortsatte bostadsbyggandet i utkantsområden, så som Holma, Kroksbäck och Lindängen, men också fler områden inom Rosengård, som Herrgården, Örtagården och Kryddgården uppfördes.

Den stora skillnaden mellan områden som Augustenborg och områden uppförda inom miljonprogrammet, förutom byggnadstekniska, var enligt Grander (2018a) att de senare uppfördes genom totalentreprenad. Den tidigare kommunala planeringen lämnades åt byggherrarna – både privata, kooperativa och kommunala. Att byggherrarna hade totalentreprenad innebar enligt Billing och Stigendal (1994) att byggnationen under miljonprogrammet kom att fokusera på vinstintressen snarare än bostads-sociala värden, vilka de menar saknades helt. Endast tre olika byggherrar var aktiva i byggnationen av Rosengård, ett område som skulle husera 20 000 människor, dessa var MKB, HSB och BGB (Tykesson & Wittstrand, 2001, s. 205).

Tykesson & Wittstrand (2001, s. 205) menar att miljonprogrammet i Malmö genomfördes i stort samförstånd mellan byggherrar och politiken. Detta gjorde att byggnationen gick väldigt snabbt, dock hade negativa reaktionerna mot miljonprogrammet börjat i slutet av 1960-talet. MKB fick svårt att hyra ut lägenheterna och flera områden som var planerade för ytterligare expansion inom ramen för programmet genomfördes aldrig.

Tiden efter miljonprogrammet och kris i MKB

Innan miljonprogrammet påbörjades rådde en bostadsbrist i Malmö, detta berodde inte enbart på inflyttning, men utan också på att stora delar av innerstaden revs och sanerades (Aunér, 2001, s. 32ff). Främst var det Lugnet och östra delen av gamla staden som sanerades, och de som bodde där fick flytta till de nybyggda miljonprogramsbostäderna. Köerna till dessa var långa fram till 1970-talets början, men strax därefter började rapporter om outhyrda lägenheter dyka upp. Detta problem uppstod på grund av en utflyttning från staden. 1970 hade Malmö stad en befolkning på 266 000. 1975 hade denna minskat till 244 000 och 1980 var siffran 233 000 invånare. En minskning på totalt 33 000 personer på tio år resulterade i över 2 000 tomma MKB-lägenheter. Dessa lägenheter lade grunden till MKB:s ekonomiska kris, en kris som resulterade i negativa ekonomiska resultat från 1970 till 1987. Den stora anledningen till den ekonomiska krisen var att man trots kunskap om problem med uthyrningen under tidigt 1970-tal fortsatte bygga stora bostadsområden.

Haqvin Svensson, finanschef i MKB under perioden 1984-2013, menar i en intervju att en av anledningarna till att denna situation uppstod var att en i grunden affärsmässig verksamhet präglades av en sorts planekonomiskt tänkande. Han menar att man: "...byggde och byggde och man kunde inte stoppa maskineriet. . . . man byggde bostäder som ingen efterfrågade dessutom." (Svensson, personlig kommunikation, 2018). Detta i kombination med att bolaget i större utsträckning fick hyresgäster med social belastning samtidigt som resursstarka hyresgäster flyttade ut från staden till villamattorna resulterade i många tomma lägenheter, som mest cirka 2 600. Denna utveckling bidrog starkt till en negativ ekonomisk spiral och bola-

get blev beroende av stora ekonomiska bidrag från kommunen och staten. Svensson (personlig kommunikation, 2018) menar att MKB:s situation kan ses som en form av ”planeekonomisk kollaps”. Anledningen till detta var att bolaget var starkt präglad av tidens anda. Det mesta gjordes i bolagets egen regi, till och med viss nybyggnation. Bolaget bedrev exempelvis stadens största måleri och hade specialister på allt. Ett sådant system innebär att personalkostnaderna var väldigt höga och bidrog till en tungrodd organisation, enligt Svensson.

Krisen i MKB, som inte bara var ekonomisk, utan också organisatorisk och politisk, tog ytterligare en ny vändning 1983 då dåvarande VD:n blev anhöllen för svindleri (Aunér, 2009). Kort därefter tvingades också hela styrelsen avgå. Turbulensen i bolaget beskrevs också i massmedia och bolagets anseende skadades hårt. Det var i denna oroliga tid som Haqvin Svensson flyttades från kommunens stadshus, där han hade sin tidigare anställning, till MKB för att göra en kartläggning av bolaget, ekonomiskt så väl som organisatoriskt (Svensson, personlig kommunikation, 2018). Tillsammans med den nya tillfälliga VD:n skrev Svensson en strukturplan för hur bolaget skulle utvecklas för att ta sig ur krisen. Lösningen var att driva bolaget allt mer affärsmässigt, vilket bland annat innebar att minska personalstyrkan drastiskt, att sälja en stor andel nedslitna lägenheter samt att stätta stopp för all nyproduktion. Dessa åtgärder accepterades av stadens politiska ledning på grund av krisens omfattning. Svensson (2018, personlig kommunikation) menar att politiken inte hade något annat val än att lita på den styrelse och bolagsledning som de själva tillsatt, trots att detta innebar att man som bolag ”slaktade en del heliga kor”.

MKB efter krisen

Att driva ett allmännyttigt bostadsbolag affärsmässigt under 1980- och 90-talen i var enligt Svensson som att ”svära i den gamla kyrkan”. Den akuta ekonomiska situationen vändes på närmare tre år, från ett negativt resultat till positivt. Detta gjordes till stor del genom de åtgärder som beskrivits ovan, vilket gjorde att stora delar av bolagets kostnader försvann, främst i form av personalkostnader på grund av minskad personalstyrka. Den ekonomiska krisen som bolaget genomgick på 1970- och 80-talet gjorde att det också fanns ett behov av att få in kapital för att kunna underhålla fastigheter. Svensson menar att en av lösningarna på denna kris var att sätta stopp för all nyproduktion samt att samtidigt succesivt sälja ca 3 000 lägenheter. Vidare menar Svensson att omvärlden förundrades av utvecklingen och många studiebesök gjordes av andra bolag för att lära sig om hur MKB vände den negativa ekonomiska trenden, och hur man som allmännyttigt bolag kombinerade affärsmässighet och socialt ansvar.

Enligt Svensson var en del av åtgärderna att omdefiniera vad man menade med socialt ansvarstagande och menar att före den ekonomiska krisen och under miljonprogrammet kunde det sociala ansvarstagandet snarare ses som ett omhändertagande, ett program där det inte ställdes några motkrav. Omdefinieringen innebar istället att det ställdes krav på skötsamhet och införandet av olika självförvaltande verksamheter som syftade till att aktivera människor.

Den positiva ekonomiska trenden och omvärldens reaktioner till trots så kom det efterhand en motreaktion från politiken kring åren 2002 – 2003 (Svensson, personlig kommunikation, 2018). Svensson menar att han spetsar till det något när han säger att det kommunala bostadsbolaget riskerade att bli en belastning för det Socialdemokratiska partiet trots alla positi-

va rubriker. Troligtvis ansågs bolaget vara för affärsmässigt vilket gjorde att det inte längre fanns samma politiska värde att vara starkt förknippat med det kommunala bostadsbolaget, menar Svensson. Kring åren 2002-2003 ville politiken ta ett stramare grepp om bolaget. Sedan dess har frihetsgraderna succesivt minskat och snävare ramar sattes upp, framförallt fanns det en önskan om att bolaget skulle producera fler bostäder och det sattes från politiskt håll upp mål om antalet producerade bostäder per år. Brådskan att producera nya bostäder var ett sätt för ägarna att visa politisk kraft, detta sattes framför att se till en hållbar utveckling för bolaget och att utveckla hållbara bostäder menar Svensson (personlig kommunikation, 2018).

Ytterligare allmännyttiga bostadsbolag

I Malmös fall fanns det under en tid mer än ett allmännyttigt bostadsbolag. Under 1980-talet bildades Bunkeflobyggen, som var ett samägt bolag mellan Malmö kommun och Riksbyggen, där kommunen var majoritetsägare (Svensson, personlig kommunikation, 2018). Syftet med bildandet av bolaget var att skapa en konkurrent till ett belastat MKB. Det fanns enligt Svensson också en ambition att visa MKB hur ett välskött allmännyttigt bolag skulle drivas. Det nya bolaget förvärvade och byggde på kort sikt upp ett bestånd på cirka 2 000 lägenheter. Bunkeflobyggen missbedömde dock marknaden. Överinvesteringar gjorde att bolaget var konkursmässigt i mitten på 1990-talet, vilket resulterade i att Malmö kommun var majoritetsägare i ett bolag med en omsättning på 100 miljoner som gick med närmare 30 miljoner i förlust. Till slut beslutade kommunen att erbjuda MKB att förvärva bolaget för en krona. Ett erbjudande som MKB sa nej till, men ägaren stod på sig och kommunfullmäktige godkände så småningom en överlåtelse där

MKB kompenserades för Bunkeflobyggens undervärde genom att MKB friköpte sitt bestånd av tomträtter och kommunen gick in med kapitaltillskott i MKB till samma belopp. Friköpandet av tomträtterna gjorde att MKB:s ekonomi blev lättare att analysera och bolaget blev därför mer attraktivt på kapitalmarknaden. Detta var en fördel när de senare gjorde en kreditvärdering, en värdering som låg till grund för att bolaget senare kunde låna på penning- och kapitalmarknaden till förmånliga villkor.

Svensson (personlig kommunikation, 2018) menar att det efter införlivandet av Bunkeflobyggen i MKB inte funnits några planer på ytterligare kommunala bostadsbolag i Malmö. Förmodligen kan detta vara en följd av den positiva utveckling som MKB hade under slutet av 1980-talet och 90-talet. Tanken med ytterligare allmännyttiga bolag för att skapa konkurrens föll inte väl ut och det fanns ingen anledning till att göra detta igen med tanke på tidigare försök.

Allmännyttans framväxt i Göteborg

Detta avsnitt om allmännyttan i Göteborg baseras främst på boken "Våra bostäder – allmännyttans framväxt i Göteborg" skriven av Karl Erik Jonsson (2000). Boken är publicerad av koncernbolaget Förvaltnings AB Framtiden som är huvudkoncernen för de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg. Denna historiska översikt kompletteras av boken "Göteborg bygger", utgiven av Stadsbyggnadskontoret i Göteborg 1971. Utöver detta har Göran Leander, mångårig medarbetare vid ett av de kommunala bostadsbolagen i Göteborg, intervjuats i syfte att få en fördjupad förståelse av den historiska utvecklingen av allmännyttan i staden.

Barnrikehusen i Göteborg

Göteborg, precis som Malmö och övriga Sverige, växte snabbt efter andra världskriget. Inflyttningen till Göteborg, tillsammans med ökat barnafödande, skapade ett akut behov av bostäder av god standard. Detta behov uppstod dock långt innan andra världskriget – redan 1847 beskrevs problemet med brist på bostäder och kommunen uppförde tio hus med totalt 47 lägenheter (GAKO, 1971, s. 51). Det kommunala projektet fick emellertid ingen fortsättning förrän i början av 1900-talet då stadsfullmäktige beslöt om stöd och upplåtelse åt egnahemsrörelsen. Bostadsbristen var emellertid akut och 1917 bildade Göteborgs stad fastighetsbolagen Bostads AB Nutiden och Framtiden i syfte att köpa och hyra ut fastigheter för att lösa bostadsbristen. På 1920-talet startade HSB-rörelsen sin verksamhet i Göteborg och under 1930-talet började kommunen åter engagera sig i bostadsfrågan genom uppförandet av barnrikehus i Göteborg, eller Solgårdar som de också kallades (Jonsson, 2000, s. 14). Göteborgs kommun bildade 1935 en stiftelse som fick i uppgift att uppföra och förvalta dessa hus. Stiftelsen, som fick namnet Göteborgs Bostadsföretag, uppförde bostäder som främst bestod av två rum, kök och badrum. Barnrikehusen uppfördes runt om i staden, från Kålltorp till Sandarna.

Allmännyttan bildas

Bostadssituationen var emellertid ett stort problem för invånarna i Göteborg även efter 1935 framåt. Som ett resultat av den bostadssociala utredningen kom därför Göteborg att bilda ett allmännyttigt bostadsföretag efter kriget (Jonsson, 2000, s. 14). 1945 beslutade ett enigt stadsfullmäktige att bilda ett kommunalt aktiebolag som hade till uppgift att producera och förvalta bostäder för alla göteborgare. Företaget fick namnet Göteborgs stads bostads-

aktiebolag, eller Bostadsbolaget som det också kallades.

Uppdraget som gavs till det nybildade bolaget var att, utan att tumma på kvalitet eller affärs-mässighet, tillhandahålla bostäder till längsta möjliga pris (Jonsson, 2000, s. 14ff). Ett sätt att hålla nere kostnaderna var att ha en central förvaltning av bolaget, istället för en förvaltning per hus. Ganska snabbt framgick det, trots att Bostadsbolaget utvecklade en stor bygg- och förvaltningsorganisation, att det inte räckte för att tillgodose behovet av bostäder i Göteborg. Ytterligare ansträngningar krävdes för att motverka bostadsproblemet, varför kommunen beslutade att utöka bostadsverksamheten genom att bilda ytterligare allmännyttiga bostadsföretag. Detta gjordes i rask takt, 1949 bildades Fastighets AB Göteborgsbostäder och Samhällsbyggen AB och redan året därpå bildades Familjebostäder i Göteborg AB. Familjebostäder i Göteborg AB var till början en stiftelse som hade som uppgift att köpa och rusta upp befintliga fastigheter, cirka 10 år efter grundandet så utökade dock Göteborgs stad uppdraget till att också innefatta nyproduktion.

De första allmännyttiga fastigheterna som uppfördes i slutet av 1940-talet av Bostadsbolaget och producerades i området Torpa, i östra delen av staden (Jonsson, 2000, s. 18). Många nya funktioner infördes för att driftkostnaderna skulle vara så låga som möjligt. Bland annat infördes tre olika sorters tvättar, småtvätt i badrummet, mellantvätt i källaren och stortvätt i en central tvättstuga och lägenheternas storlek standardiserades. Även panncentraler byggdes för att ta hand om hushållsavfallet och värma husen.

Ytterligare expansion av allmännyttan följde med uppförandet av områdena Högsbo, Guldheden, Järnbrott, Kortedala, Kyrkbyn och södra Biskopsgården (Jonsson, 2000, s. 20). I Guldheden uppfördes de första höghusen i Göteborg

1950, dessa kom till efter intensiva debatter angående höjden på husen. Det var de första husen som kringgick normen på tre våningar och kom till eftersom kommunen eftersträvade en effektivare markanvändning.

Ytterligare ett antal bostadsbolag bildades och 1969, cirka 20 år efter grundandet av de tre allmännyttiga bostadsbolagen, beslutade man att bilda Göteborgshem AB genom att slå samman Familjebostäder i Göteborg AB, Samhällsbyggen AB och Fastighets AB Göteborgsbostäder (Jonsson, 2000). Det nya bostadsbolaget tog över de tidigare tre bolagens bostäder. Ytterligare ett namnbyte har hunnits med sedan dess, 1985 bytte Göteborgshem namn till Bostads AB Poseidon.

Göteborgsregionen förändras och miljonprogrammet påbörjas

Den kraftiga expansionen av bostadsbyggande förutsatte att det fanns tillgång till byggbar mark (Jonsson, 2000, s. 27). För att tillgodose detta behov av mark så införlivades ett antal mindre kommuner i Göteborg, dock inte utan protester. 1945 införlivades Västra Frölunda kommun i Göteborg och 1948 vad det Backa kommuns tur. Utöver införlivandet av närliggande kommuner så köpte Göteborgs kommun stora jordbruksfastigheter i Angered och Bergum. Totalt 6 500 hektar mark införskaffades, till ett pris av en krona kvadratmetern. Trots detta räckte marken inte för bostadsbyggandet, 1962 beräknades att Göteborgs kommun inte hade byggbar mark som skulle räcka för de kommande fem åren. Detta gjorde att ytterligare kommuner införlivades i Göteborg och 1967 tillkom Torslanda, Tuve, Säve och Angereds kommun, dessutom inlemmades Bergums församling i Kungälv kommun i Göteborg. Med detta så tillhörde hela Hisingen nu Göteborgs kommun.

I Göteborg byggde de olika allmännyttiga bostadsbolagen under miljonprogrammet cirka 20 000 lägenheter (Jonsson, 2000, s. 33). Merparten av dessa återfinns i förorterna, men även i områden som Landala och Olivedal. De nya områdena som tillkom under miljonprogrammet beräknas till totalt 16 stycken, och inkluderar bland annat områden som Bergsjön, Hjällbo och Gårdsten. I de två senare områdena finns det allmännyttiga bostäder under Framtidskoncernen, HjällboBostaden och Gårdstensbostäder (Jonsson, 2000, s. 49).

Leander (personlig kommunikation, 2018) spekulerar i min intervju över anledningarna till varför det finns flera olika allmännyttiga bolag i Göteborg. De exakta anledningarna vet han inte men han kan tänka sig att de olika bolagen har varit ganska fokuserade på geografiska områden där man ville utveckla, så var det åtminstone i området Hjällbo där det tidigare fanns ett särskilt bolag (HjällboBostaden). Detta infördes för att motverka den negativa utveckling som spåddes för området. 2018 införlivades HjällboBostadens fastigheter i Poseidon AB, efter att Framtidskoncernen bedömt att den negativa utvecklingen motverkats.

Enligt Jonsson (2000, s. 34) så räknas Angered till ett av de mest spektakulära områden som byggdes under miljonprogrammet. Stadsplanen för området beslutades redan året innan området införlivades i Göteborg och ingen tid fick spillas. I planeringen av området fanns det två tänkta scenarier, ett där området innefattade ca 100 000 invånare och 30 000 arbetstillfällen år 2000. Det andra, mer optimistiska, innefattade 130 000 invånare och 70 000 arbetstillfällen år 2000. Framtidsscenarierna uppfyllades inte, år 2000 bodde det drygt 41 000 personer i området och antalet arbetstillfällen beräknades till cirka 8 000.

Tiden efter miljonprogrammet

Miljonprogrammet fick i Göteborg ett relativt abrupt slut, i början av 1970-talet fanns det inte längre någon bostadsbrist (Jonsson, 2000, s. 34). Invandring, barnafödande och inflyttningen till Göteborg minskade, istället påbörjades en utflyttning. Från att Göteborg hade haft en akut bostadsbrist så stod helt plötsligt lägenheter tomma, pågående och framtida byggprojekt lades helt på is. På så sätt kan man säga att målet med miljonprogrammet hade nåtts, bostadsbristen hade byggts bort. Dessutom höll svenska bostäder en väldigt hög internationell standard. Under 1900-talets slut kom den bostadspolitiska debatten att handla om de sociala problem som drabbade de olika miljonprogramsområdena.

Tiden efter miljonprogrammet fokuserades inte på nybyggnation, istället var det saneringar och ombyggnationer av områden som var mest angeläget. Områden som Haga i Göteborg genomgick omfattande saneringar, efter mycket protester innefattade denna sanering både bevarande av befintliga fastigheter och nybyggnation.

Göteborgshem, vars flesta bostäder fanns i socialt utsatta miljonprogramsområden, kämpade med ett dåligt rykte och bytte namn till Bostads AB Poseidon (Jonsson, 2000, s. 40). Det främsta målet med ombyggnationer och nybyggnation var nu hög kvalitet och mer variation på fastighetsbeståndet var ett av målen. Under senare delarna av 1990-talet hade problemen med tomma lägenheter försvunnit, istället planerades för nya moderna områden, bland annat Norra Älvstranden, ett område med varierande bostadsutbud, verksamheter, utbildning och rekreation. Området var den första nyproduktionen sedan bostadskrisen i början av 1990-talet i Göteborg (Jonsson, 2000, s. 45).

Allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg och försäljning av lägenheter

Inom loppet av ett par år under 1940-talet skapades fyra olika kommunala bostadsbolag i Göteborg (Jonsson, 2000, s. 17). Under den andra delen av 1900-talet etablerades ytterligare nya medan andra bolag gick samman med varandra. Leander (personlig kommunikation, 2018) säger att det finns olika motiveringar till hur de olika bolagen är närvarande i olika områden. I ytterområdena ser han en större anledning till att det finns närvaro av endast ett bolag, på det sätt som det har funnits med HjällboBostaden och finns i form av Gårdstensbostäder. Detta för att det är lättare att kraftsamla mot en negativ utveckling av områdena när det är ett bolag. När det gäller områden närmare centrum så kan det istället finnas synergieffekter av att vara flera aktörer i området. Detta eftersom det handlar om att förvalta området snarare än att fokusera på utveckling.

Under slutet av 1990-talet hade Framtidenkoncernen totalt elva bolag, varav fem allmännyttiga bostadsbolag (Jonsson, 2000, s.48). Sedan dess har HjällboBostaden införlivats till Bostads AB Poseidon. Under slutet av 1990-talet förvaltade de olika allmännyttiga bostadsbolagen totalt 39 procent av de totala hyresrätterna i Göteborg.

Göteborgs kommun har i jämförelse med andra kommuner i landet många kommunala bolag. Beträffande de olika allmännyttiga bostadsbolagen så har det förekommit diskussion om huruvida bolagsstrukturen bör se ut så som den gör (Leander, personlig kommunikation, 2018). För cirka fem år sedan (2013) så genomfördes en bolagsöversyn för alla de kommunala bolagen för att se över hur de skulle organiseras. Leander (personlig kommunika-

tion, 2018) menar på att för de kommunala bostadsbolagens del så diskuterades det tre olika alternativ. Det första alternativet var att slå samman alla bolag till ett. Alternativ två var en geografisk uppdelning mellan de olika bolagen, så att bolagen får ett geografiskt område att ansvara för. Det tredje alternativet var att göra en geografisk samordning, vilket innebar att göra mindre justeringar i områden där det är uppenbart att det finns vinningar med att ha ett bolag i ett visst område. Det var det tredje förslaget som förordades och det innebar en viss omfördelning av fastigheter, totalt cirka 3 000 lägenheter, mellan de kommunala bostadsbolagen, men sett till antalet bostäder per bolag så blev det ingen större skillnad.

Vidare nämner Leander (personlig kommunikation, 2018) att det innan denna bolagsöversyn gjordes i Göteborg har diskuterats olika alternativ för hur allmännyttans bolag ska struktureras. Bland annat så har en struktur där varje stadsdelsnämnd i Göteborg (10 stycken) ska ha ett bolag kopplat till sig diskuterats. Detta har dock inte varit mer än en diskussion. Leander menar att även om frågan kring de allmännyttiga bostadsbolagens antal och struktur länge har diskuterats så har det aldrig riktigt kunnat pekas på en specifik problematik med den nuvarande strukturen. Snarare har strukturen setts som något positivt, där det kan finnas synergieffekter och att de olika bolagen lär ifrån varandra: "... som vi brukar säga då, alla gör inte samma fel..." (Leander, personlig kommunikation, 2018).

I stadsdelen Kortedala i Göteborg finns det cirka 6 000 lägenheter i allmännyttans regi, där tre olika kommunala bolag finns representerade (Leander, personlig kommunikation 2018). Denna situation är enligt Leander något som sporrar och gynnar utvecklingen av området. Det gör att bolagen kan hjälpas åt, att ge och ta och att samverka i god anda. Detta ser Leander som något mycket positivt och något

som inte hade kunnat uppnås om bolagen skulle fungera som satelliter i olika områden där de inte kan samverka. Samtidigt är denna situation beroende av den generella situationen på bostadsmarknaden, idag finns det behov av bostäder och på så vis kan de olika bolagen komplettera varandra. Under senare delen av 1980-talet och delar av 90-talet var behovet av bostäder mycket mindre, då menar Leander att bolagen snarare var konkurrenter om hyresgästerna.

Enligt Leander så kan storleken på en stads allmännytta härledas till dess politiska utveckling (personlig kommunikation, 2018). I jämförelse mellan Göteborg och Stockholm menar Leander att anledningen till att Stockholms minskande andel allmännytta är politisk, på samma sätt är Göteborgs bibehållande av allmännytta ett resultat av det politiska styret. Vidare menar han att det i Göteborg inte har funnits någon större diskussion kring att minska andelen av hyresrätterna som ägs av allmännyttiga bostadsbolag. Däremot så bejaktar man behovet av blandade upplåtelseformer. Detta innebär främst att tillföra nya upplåtelseformer inom områden som domineras av hyresrätter.

"Vi har haft 24 år av socialdemokratiskt styre i Göteborg, det är klart att det har präglat oss." (Leander, personlig kommunikation, 2018)

Det finns några exempel av utförsäljningar av hyresrätter till privata bolag. Oftast har dessa skett på affärsmässiga grunder, där de allmännyttiga bolagen inte har haft resurser att klara av renoveringsbehoven och därför beslutat att sälja fastigheterna. Även vid bildandet av Poseidon så såldes det hyresrätter, fastigheter som beskrivs som tungförvaltade och i behov av renovering, något som det nybildade bolaget inte kunde göra. Detta innebar att man beslutade att sälja cirka 4 000 lägenheter i syfte att få in kapital för att kunna renovera.

De fysiska förutsättningarna för kommunalt bostadsbyggande i Malmö och Göteborg

Malmö och Göteborgs fysiska strukturer skiljer sig avsevärt åt, framförallt terrängmässigt, något som sedan påverkar de geografiska avstånden mellan stadens centrala delar och dess utkanter. I planeringen av Göteborg under 1970-talet kan man konstatera att avståndet mellan ytterområdena i Göteborg och de centrala delarna kan vara upp till 20 kilometer (GAKO, 1971, s. 20). I Malmö är avstånden mycket mindre, avståndet mellan de centrala delarna av Malmö och den yttre ringlinjen är cirka 7 kilometer. Till det mest perifera bostadsområdet (Klagshamn) är det cirka 10 kilometer. Sett till invånare per kvadratkilometer så är Malmö en tätare stad med cirka 2 000 personer/kvadratkilometer medan siffran för Göteborg är ca 1 200 (SCB, 2016).

Det fysiska landskapet skiljer sig mellan städerna, vilket påverkar möjligheterna för stadsbyggande olika. I Göteborg är exempelvis stadsområdet Angered-Bergum, som ligger som mest 20 kilometer från de centrala delarna av Göteborg, präglad av en mycket omväxlande terräng (GAKO, 1971, s. 20). Dessutom förstärks avstånden mellan stadsdelarna ytterligare av Göta älv som flyter genom staden. Planerna 1971 var att det skulle anläggas en snabb stadsbana mellan centrum och Angered-Bergum med en restid på max 40 minuter. Vidare skriver man att utformningen av området har fått anpassas utifrån de fysiska förutsättningarna i terrängen.

De fysiska förutsättningarna spelade också en stor roll i utformningen av staden, framför allt under perioden för miljonprogrammet. Stadsbyggnadskontoret i Göteborg skriver att det

under 1970-talet fanns ett behov av att bygga upp emot 7 500 bostäder per år (GAKO, 1971, s. 37). För att uppnå detta mål krävdes dels att det var företag stora nog att klara av byggtakten, dels att arealen med byggbar mark var sammanhängande. Denna sammanhängande byggbara mark fanns endast i de på 1970-talet ej bebyggda ytterområdena av staden.

De topografiska förhållandena för bostadsbyggnation är mycket annorlunda i Malmö jämfört med Göteborg. I motsats till Göteborgs raviner och berg så är landskapet runt Malmö platt och bördigt. Tykesson och Magnusson Staaf (2009, s. 31) beskriver hur bönder brukar åkermarken strax utanför bostadsområdet Lorensborg när det uppförts på 1950-talet. Magnusson Staaf (i Tykesson & Wittstrand 2001, s. 180) beskriver Malmös topografi som de vida horisonternas landskap. Dock menar Magnusson Staaf att det inte är på grund av det öppna landskapet, med endast få mjuka kullar i horisonten, eller på grund av den snåla blåsten som Malmö har fått sin täta bebyggelse.

Fram till början av 1800-talet låg staden inom befästa murar som hindrade en expansion. Det var först efter att dessa rivits som en sådan var möjlig. Expansionen mötte dock motstånd i form av den bördiga jorden eftersom varje åker som togs i anspråk av staden innebar en förminskning av odlingsbar mark, en mark som anses som bland de bättre i Europa. Detta är enligt Magnusson Staaf en av grunderna till varför bebyggelsen i Malmö är så tät. Viljan att bevara bördig åkermark är något som man än idag kan finna spår av i olika planeringsdokument. Bland annat så skrivs det i Malmö stads befintliga översiktsplan att all nybyggnation ska ske inom yttre ringvägen för att bevara åkermark. Även om Malmös geografiska struktur förändrades avsevärt under 1960-talet, då bilismen fick sitt genombrott i utformningen av gatunätet och köpcentrum ersatte småbutiker (Billing & Stigendal, 1994), så har avstånden

inom staden ändå aldrig nått dem som exempelvis präglar Göteborg. Detta till trots så tredubblades Malmö stads bebyggda yta under de tre decennierna som följde andra världskriget (Tykesson & Wittstrand, 2001, s. 201). Dock menar både Tykesson och Wittstrand (2001) att det till stor del är den förre detta stadsplanchefen Gunnar Lindmans förtjänst att staden har den förhållandevis täta och koncentrerade bebyggelsen som den har. Han hade nämligen som ambition att skapa en stad utan förorter, till skillnad från Stockholm och Göteborg.

Allmännyttan i Malmö och Göteborg idag

Figur 1: Allmännyttans spridning i Malmö. Data: SCB (2016) Bearbetad av Tapio Salonen. Illustration: Markus Rasmusson (2016)

Malmö stad och MKB Fastighets AB

I Malmö stad finns det ett allmännyttigt bostadsbolag, MKB fastighet AB. Bolaget, som

ägs helt av Malmö stad, förvaltar i dagsläget cirka 24 500 bostäder och 1 000 kommersiella lokaler, till ett uppskattat värde av ca 33 miljarder kronor 2018. Av det totala hyresrättsbeståndet i Malmö stad så förvaltar MKB en tredjedel av hyresrätterna, medan andelen av de totala bostäderna är ca 15 procent (MKB, 2018). Den geografiska spridningen av MKB:s bestånd kan illustreras med hjälp av kartorna nedan:

Figur 1 visar var i Malmö Stad allmännyttan finns lokaliserad. Det finns en relativt god spridning av allmännyttiga bostäder och lokaler i Malmö, dock finns det områden där det inte finns någon allmännytta alls. Anledningarna till detta kan vara många, jämför vi figur 1 med figur 2 så kan man se att en av de vanligaste anledningarna till detta är att de områden om inte har en allmännytta huvudsakligen är områden där bostadsformen består av helt eller dominerande utav småhus. Det finns också ett antal områden i Malmö kommun som enbart består av bostadsrätter.

Figurerna visar att det finns en god spridning av de allmännyttiga bostäderna runt om i de olika delområdena i Malmö stad. Däremot visar de inte andelen allmännyttiga bostäder inom de delområden där allmännyttan finns. För att få en mer klar bild av hur utgångsläget är krävs det att vi tittar närmare på de delområden där allmännyttan finns och analyserar hur stor andel av bostäderna i respektive område om ägs av allmännyttan.

Figur 3 visar andelen allmännyttiga hyresrätter per delområde i Malmö stad. Slutsatsen vi kan dra från denna karta är att i de flesta av delområdena med allmännytta består beståndet av upp till 24 procent allmännyttiga hyresrätter. Inom några områden är det 25–74 procent, och i ett fåtal områden består beståndet av över 75 procent allmännytta. Vad kartan också visar är att de områden som har över 75 procent är

Figur 2: Bostadsformer i de olika delområdena i Malmö. Data: SCB (2016) bearbetad av Tapio Salonen. Illustration: Markus Rasmusson (2016)

främst belägna i miljonprogramsområdena Rosengård och Lindängen, men även i områden som Potatisåkern i västra Malmö.

Göteborg och Förvaltnings AB Framtiden

I Göteborg finns det till skillnad från Malmö ett antal olika allmännyttiga bostadsbolag. De

är alla samlade under koncernen Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden). De allmännyttiga bostadsbolagen som tillhandahåller hyresrätter som ingår i koncernen Framtiden är Poseidon AB, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder och Familjebostäder i Göteborg. Totalt förvaltar Framtiden cirka 72 400 bostäder runt om i Göteborg, indelade i tre olika värderingslägen, se figur 4. Det vi kan se är att Framtiden förvaltar

Figur 3: Andelen allmännyttiga bostäder i Malmö stad. Data: SCB (2016) bearbetad av Tapio Salonen. Illustration: Marcus Rasmusson

bostäder i stora delar av Göteborg, även om det ibland är stora geografiska avstånd mellan bestånden. Stora delar av beståndet är uppförda under folkhemstiden och under miljonprogramsåren, ca 40 respektive ca 30 procent av det totala beståndet (Framtiden, 2018).

En intressant aspekt med allmännyttan i Göteborg är att den är uppdelad i ett antal olika allmännyttiga bolag, vilka alla mer eller mindre har sina bestånd i avgränsade geografiska områden. Figur 5 visar allmännyttans procentuella andel av bostäderna inom delområdena i Göteborgs kommun. Utifrån figuren kan vi konstatera att det enbart är i ett fåtal områden som det inte finns någon allmännytta. Merparten av områdena har en procentuell andel på upp till 24 procent. Antalet delområden där allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet är över 75 procent är spritt runt om i staden och i de centrala delarna finns det områden där andelen är både 25–74 procent och över 75 procent. Dessa är totalt sett fler områden än antalet områden där allmännyttans andel är upp till 24 procent.

Figur 4: Allmännyttans spridning i Göteborg. Källa: Framtiden (2018)

Av det totala antalet bostäder i Göteborg så består 27 procent av allmännyttiga hyresrätter, det vill säga att mer än var fjärde bostad förvaltas av något av bolagen inom Framtidskoncernen. Förvaltnings AB Framtidens årsrapport (2018) visar på hur stor andel av hyresrätterna de förvaltar i de olika stadsområdena. I figur 6 kan vi se att andelen av hyresrätterna skiftar, precis som i Malmö, beroende på vilken stadsdel det är. Stadsdelar som Angered, Östra Göteborg, Majorna-Linné, Askim-Frölunda-Högsbo och Norra Hisingen har en stor andel allmännyttiga bostadsrätter, medan i stadsdelar så som Centrum, Örgryte-Härlanda, Västra Göteborg och Lundby har inte den allmännyttiga hyresrätten samma dominerande ställning.

Jämförelse mellan städerna

Jämfört med Malmö så har allmännyttan i Göteborg en större procentuell andel av det totala

Boendeform	Göteborg		Malmö	
	Antal	Andel	Antal	Andel
Allmännyttiga bostadsföretag	73 360	26%	23 188	15%
Privat hyresrätt	71 119	26%	48 402	30%
Äganderätt	49 072	18%	23 650	15%
Bostadsrätt	77 342	28%	61 017	38%
Övrigt	5 537	2%	2 751	2%
Totalt	276 430	100 %	159 008	100 %

Tabell 1: Boendeformerna till antalet bostäder och som andel av bostadsbeståndet i storstadskommunerna Malmö och Göteborg. Källa: Grander (2018a)

24 procent. Dock är den allmännyttiga hyresrätten i de centrala delarna av staden överlag relativt svag sett till marknadsandelar. I Göteborg finns många områden på längre avstånd än 10 km från de centrala delarna av centrum där allmännyttans procentuella andel av bostäderna är över 75 procent. Värt att notera är att avståndet mellan dessa områden och de centrala delarna av staden är mer än det dubbla än vad det är i Malmö...

Sammanfattande slutsatser

Syftet med denna rapport har varit att undersöka den historiska utvecklingen av de allmännyttiga bostadsbolagen i Malmö och Göteborg. Fokus för undersökningen har legat på allmännyttans roll att motsvara behovet av bostäder i kommunerna samt att belysa likheter och olikheter i hur allmännyttan i de olika städerna har utvecklats.

Undersökningen visar att tillkomsten av allmännyttan i Sverige föregås av en lång diskussion om behovet av bostäder, framförallt för resursfattiga hushåll. Den bostadspolitik som förts i Sverige under större delen av 1900-talet är

starkt kopplad till Socialdemokratin och har sitt grund i den bostadssociala utredningen som genomfördes under perioden 1933 till 1947. Redan innan utredningens slutbetänkande så infördes stöd till bostadsbyggandet för barnrika familjer. Dessa så kallade barnrikehus uppfördes både i Malmö och Göteborg under 1930-talet. I Malmö var de lokaliserade till Östra Sorgenfri och Rostorp. I Göteborg byggdes Barnrikehusen runt om i staden och hade en större geografisk spridning. I både Malmö och Göteborg uppfördes och ägdes dessa Barnrikehus av en kommunal stiftelse.

Studien visar att utvecklingen av allmännyttan i de båda städerna har sett snarlik ut. Däremot skiljer de båda städerna sig åt när det gäller antalet bolag, då Malmö har ett kommunalt bostadsbolag medan Göteborg har flera. Dessutom skiljer sig städerna åt sett till storleken på allmännyttan, både sett till faktiska antal bostäder men också sett till andelen bostäder som ägs av ett kommunalt bolag. Göteborg har en större allmännytta, både sett till antalet bostäder, är de kommunala bostadsbolagen äger runt 72 000 bostäder jämfört med MKB i Malmö som äger strax över 24 000 bostäder, men också sett till andelen bostäder. I

Göteborg består det totala bostadsbeståndet till 26 procent av allmännyttiga bostäder, medan den siffran är 15 procent i Malmö. Göteborg har alltså nästan en dubbelt så stor allmännytta som Malmö. En av förklaringarna till detta är utspridningen av barnrikehusen på 1930-talet. En annan är att den kommunsocialistiska falangen inom Socialdemokratin, som förordade kommunala hyresrätter, hade sitt starkaste fäste i Göteborg, medan i Malmö så har den kooperativa falangen med HSB och Riksbyggen haft ett större inflytande. En tredje förklaring är den starka traditionen av kommunala bolag i allmänhet i Göteborg – vilken kan vara en förklaring till varför det grundades flera kommunala bostadsbolag i Göteborg medan det i Malmö i huvudsak har funnits ett kommunalt bostadsbolag sedan 1945.

Det som är utmärkande för allmännyttan i Malmö är dock inte att MKB under stora delar av 1900-talet var det enda allmännyttiga bostadsbolaget i staden, utan omvandlingen från ett bolag med stora ekonomiska problem till ett allmännyttigt bolag som arbetade enligt affärsmässiga principer. Denna omvandling tvingades fram eftersom MKB gjorde stora ekonomiska förluster under många år strax efter miljonprogrammet avslutats. Den utlösande faktorn för förändringen var att dåvarande VD anhölls för bedrägeri samt att hela den sittande styrelsen tvingades att avgå. Det var i denna situation som det utmärkande för allmännyttan i Malmö börjar. En ny ledning av bolaget fick stort förtroende från politiken att omstrukturerade bolaget. På bara tre år vände MKB miljonförluster till positivt resultat. Detta gjordes genom stora förändringar i organisationen, outsourcing av personal, genom att nybyggnation stoppades och ett relativt stort antal lägenheter såldes till privata bolag. En annan del av omvandlingen gick ut på att omvärdera vad som menades med socialt ansvarstagande i företaget. Bland annat byggde man upp

många aktiviteter för sina hyresgäster, bland annat egna arbetsförmedlingar. Trots positiva reaktionerna från omvärlden så började det socialdemokratiska partiet tycka att bolaget var för affärsmässigt och att kommunen inte längre hade samma nytta av bolaget. Detta gjorde att politiken kring år 2003 mer och mer började styra bolaget och bland annat satte mål upp för hur många lägenheter bolaget bör producera per år, i ett försök att visa upp politisk handlingskraft.

I MKB:s fall kan man således se en form av cirkulär bild när man undersöker den politiska styrningen av det kommunala bostadsbolaget. Från en stark styrning under de första decennierna till liten eller ingen styrning av bolaget under den ekonomiska krisen, för att sedan komma tillbaka till en högre grad av politisk styrning av bolaget från 2003 och framåt. Denna utveckling skiljer sig från den i Göteborg där de kommunala bostadsbolagen inte haft samma fria tyglar utan varit relativt strikt styrda över decennierna.

Referenser

- Aunér, B. (2001). *MKB vågade: ledning och medarbetare berättar om företagets framgångar med Allan Karlsson som VD*. Struktur.
- Aunér, B. (2009). "Det var så himla grant": människor och visioner i Augustenborg 1948-2008. MKB fastighets AB.
- Billing, P. & Stigendal, M. (1994). *Hegemonins decennier: lärdomar från Malmö om den svenska modellen*. Möllevångens samhällsanalys. <http://muep.mau.se/handle/2043/24950>
- Förvaltnings AB Framtiden. (2018). *Årsredovisning 2017*. <https://framtiden.se/wp-content/uploads/2018/03/Framtiden-Arsredovisning-2017.pdf>
- GAKO. (1971). *Göteborg Bygger*. Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag.
- Grander, M. (2018a). *Allmännytta i gränssnitt: Samhällsansvar och affärsmässighet i MKB Fastighets AB*. Malmö universitet. <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:mau:diva-40796>
- Grander, M. (2018b). *For the Benefit of Everyone? Explaining the Significance of Swedish Public Housing for Urban Housing Inequality* [Doktorsavhandling, Malmö universitet]. DiVA. <https://doi.org/10.24834/978-91-7104-934-6>
- Hedman, E. (2008). *Den kommunala allmännyttans historia – särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) (dnr. 219-1920/2008)*. Boverket. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/den_kommunala_allmannyttans_historia.pdf
- Johansson, B. (Red.). (2012). *Miljonprogrammet - utveckla eller avveckla?* Forskningsrådet Formas.
- Jonsson, K. E. (2000). *Våra bostäder: allmännyttans framväxt i Göteborg*. Förvaltnings AB Framtiden.
- Lind, H. (2015). Allmännyttans roll som bostadsbyggare: historia, teori och framtid. I T. Salonen (Red.), *Nyttan med allmännyttan*. Liber.
- MKB Fastighets AB. (2018). *Årsredovisning 2017*. https://www.mkbfastighet.se/globalassets/om-mkb/arsredovisning/mkb_2017.pdf
- Statistiska centralbyrån. (2016). *Befolkning per Kvadratkilometer* [Dataset]. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/topplistor-kommuner/antal-invanare-per-kvadratkilometer>
- Strömberg, T. (1988). Historien om bostadsmarknadens politisering: Socialdemokraterna och bostadsfrågan. I K. Misgeld, K. Molin, K. Åmark & V. Bergström (Red.), *Socialdemokratins Samhälle: SAP och Sverige under 100 år*. Tiden.
- Tykesson, T. L., Andersson, A. & Malmö kulturmiljö. (2001). Stadsplanering i Malmö 1862-1946. I *Guide till Malmös arkitektur*. Arkitektur.
- Tykesson, T. L. & Magnusson Staaf, B. (2009). *Malmö i skimmer och skugga: stadsbyggnad & arkitektur 1945-2005*. Architectus Verborum i samarbete med Malmö Stadsbyggnadskontor.
- Åsberg, J. (2010). *En radikal och progressiv stadspolitik. en provisorisk utopi*. Arena idé.