

Hyresgästföreningen: Historien om hundra års kamp för rätten till en god bostad, hyran till ett rimligt pris

En blandning av dessa två källor:

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/historien-om-hyran.pdf>
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1453153/FULLTEXT01.pdf>

1930 tal: Marknaden styr – akutlösningar tvingas fram

Trettiotal. Makten ligger kvar i hyresvärdarnas händer och den stora trångboddheten består. Men hyresgästerna börjar själva stärka sin position – genom att organisera sig.

1923 bildas Hyresgästernas riksförbund som lockar allt fler medlemmar. Året efter startar hyresgästerna också HSB, med uppgift att bygga kvalitetsbostäder åt vanligt folk. Det hyresvärdarna inte klarar av vill man försöka lösa själva.

Nu (1934) släpper S-politikerna och forskarna Alva och Gunnar Myrdal sin epokgörande bok Kris i befolkningsfrågan. I den slår de larm om att barnafödandet i Sverige faktiskt minskar. Som orsaker pekar de bland annat ut obefintlig barnomsorg och – den plågsamma trångboddheten. Boken slår ned som en bomb.

Som en direkt följd satsar politikerna på s k Barnrikehus. 12 000 bostäder byggs 1935–45, direkt riktade till ”mindre bemedlade familjer med tre barn eller mer”. Efter bara tio år tar politikerna dock avstånd från Barnrikehusen.

En statlig utredning slår fast att erfarenheter var ”dyster”, att satsningen hade lett till förslumning och ökad segregation. Barnrikehusen var en akutåtgärd. I andra länder är det än i dag vanligt med liknande specialbostäder ämnade fattigare människor – s k Social housing.

I Sverige valde vi en annan linje. Här är alla bostäder tänkta att erbjudas alla hyresgäster. Detta för att inte i onödan dela upp samhället mellan rikare och fattigare människor.

1940 och 50 tal: En modern bostadspolitik tar form

- 1945 – kommunerna blir ansvariga för att skaffa bostäder till sina invånare.
- 1947 – kommunerna åläggs att starta bostadsförmedlingar.
- 1956 – hyresgäster får ”besittningsskydd”, dvs rätt till att bo kvar i sin lägenhet så länge de sköter sig och betalar sin hyra.

Kaoset på bostadsmarknaden fortsätter alltså under 1930-talet. Tusentals familjer hotas av vräkning under årtiondets hårda hyreskonflikter. 1942 – mitt under andra världskrigets allra mest mörka år – tar till sist staten, precis som under det förra världskriget, över kontrollen över bostadsmarknaden. En skarp hyresreglering införs igen. Vid krigsslutet avvecklas regleringen stegvis. Men nu förväntar sig många ett vägval. Någoting måste göras åt marknadens oförmåga att

1. producera tillräckligt många lägenheter
2. producera tillräckligt bra lägenheter och att
3. ge hyresgästerna en ökad trygghet i deras boende.

Men frågan är vad? 1950-talet blir de stora utredningarnas tid. Men sakta klubbas nya moderna beslut igenom i Riksdagen. 1945 slår regeringen fast att kommunerna är ansvariga för att deras invånare har en bostad – en milstolpe i svensk bostadspolitik. Tidigare har det setts som en fråga för marknaden. Nu växer de kommunala bostadsföretagen fram på allvar.

Svensk bostadspolitik utmärks efter detta av en generell satsning på goda bostäder åt alla. Det är en avgörande skillnad mot andra länders inriktning på så kallade socialbostäder ("social housing") för de sämst ställda i samhället. I Sverige ville man inte ha Social Housing, utan politiken utformades istället utifrån målet att skapa balans på bostadsmarknaden och att tillförsäkra alla en god bostadsstandard.

Genom att kommunerna tog på sig ansvaret för bostadsförsörjningen genom egna bostadsbolag, skapades garantier för att boendet tillhandahölls utan vinstintresse. Detta förutsatte också att de allmännyttiga bostadsföretagen fungerade som ansvarsfulla, långsiktiga fastighetsägare utan spekulationssyfte.

Avsikten med att främja framväxten av allmännyttiga företag var inte att skapa ett monopol, utan att skapa ett korrektiv till marknadskrafterna. Ett av problemen i städerna var den snabba hyresstegringen. För att komma tillrätta med detta var den långsiktiga strategin att bostadsproduktionen skulle öka. Politiken inriktas mot att främja tillkomsten av allmännyttiga bostadsföretag och dess nyproduktion, i syfte att företagen skulle få ett tillräckligt stort bostadsbestånd och därigenom kunna utgöra en prisdämpande faktor på hyresmarknaden.

1956 får hyresgästerna "besittningsskydd", dvs: Rätt att bo kvar i sin bostad så länge de sköter sig och betalar hyran. Fastighetsägarnas förbund protesterar. De menar att hyresvärden förlorar rätten till sin egen egendom med den här politiken. De står dock ensamma om kritiken.

Samtidigt som frågan utreddes under 50-60-talet om vilket system för hyressättning vi skulle ha i Sverige, utvecklades det frivilliga förhandlingssystemet. År 1945 hade en hyreskommitté införts

med makt att besluta om höjningar från hyresnivåerna som hade varit reglerade sedan 1942 års förordning.

Men hyresregleringen avvecklades inte förrän 1958, och då enbart för företag anslutna till SABO. Dessa företag blev nu fria att förhandla hyrorna med Hyresgästföreningen, som samlade allt fler medlemmar med sitt erbjudande om kollektiva förhandlingar om årliga hyreshöjningar med de kommunala företagen. SABO och Hyresgästföreningen inrättade en kommitté, Hyresmarknadskommittén, i syfte att lösa tvister som uppstod i förhandlingarna.

Det lokala förhandlingsarbetet mellan de kommunala bostadsföretagen och hyresgästföreningarna kom då igång i enhetliga former. Från och med nu börjar också hyresgästerna att få ett märkbart starkare inflytande över hyresförhandlingarna. Detta genom att de kräver att få förhandla kollektivt, genom sin egen hyresgästorganisation.

Många fastighetsägare är positiva, de inser att även de tjänar på att förhandla med en kollektiv motpart, för att slippa konflikter. Men det dröjer ytterligare några år, till 1969, innan vi kan tala om ”den nya svenska modellen” för hyresmarknaden.

1960 tal: Miljonprogrammet (inte från HGF text)

Trots investeringar i allmännyttan och ökat bostadsbyggande blev bristen på bostäder ett akut problem på 1960-talet. Ökad nativitet sammanföll med industrialisering, urbanisering och omfattande arbetskraftsinvandring. För att eliminera bostadsbristen och förbättra bostadsförhållandena identifierade regeringen ett behov av att bygga storskaliga bostadsområden i utkanten av storstäderna och i städer med växande industrier. År 1965 sjösatte regeringen miljonprogrammet för att lösa problemen.

Under tioårsperioden 1966–1975 skulle en miljon bostäder byggas. De kommunala bostadsföretagen och de 55 kooperativa bostadsföretagen HSB och Riksbyggen blev de största aktörerna i satsningen som skapade mer än 1,3 miljoner bostäder, varav 877 000, eller 65 procent, i flerbostadshus, främst i städernas periferi. Resterande antal, alltså nästan en tredjedel av bostäderna i miljonprogrammet, var fristående villor och radhus som, vilket tidigare påpekats, också hade goda förutsättningar för statliga lån till nybyggnation.

Miljonprogrammet gjorde allmännyttan till landets dominerande ägare och förvaltare av hyreshus, och andelen allmännyttiga bostäder i landet ökade från 14 procent 1960 till 24 procent 1975. Företagens uppgift blev att hantera bostadsbristen för den arbetande befolkningen. Och det fungerade. Bostadsköerna försvann, tusentals hushåll kunde flytta till rymliga och moderna lägenheter – nästan alla som behövde en lägenhet fick en.

Läget på bostadsmarknaden kom nu också att förändras. Bostadskrisen ebbade ut under början av 1970-talet. Arbetskraftsinvandring byttes ut mot flyktinginvandring och boende behovet bland unga hushåll blev sakteligen mättat. Detta sammanföll med ekonomisk stagnation. Sysselsättningsgraden sjönk drastiskt vilket påverkade fastighets- och byggbranschen. Inflationen steg och räntorna sjönk. För att förhindra betydande ekonomiska förluster för husägare (egnahem var precis som i dag den dominerande upplåtelseformen), fick hus- och bostadsrättsägare rätt att dra av hela räntekostnaderna från sin inkomstbeskattning – det vill säga ett 100-procentigt ränteavdrag.

Innan byggnationen av miljonprogramsområdena var klar valde många resursstarka hushåll att flytta från hyreshusen. Familjer med besparingar flyttade till ägda bostäder eftersom denna upplåtelseform var starkt gynnad av de ekonomiska omständigheterna. I själva verket innebar låg inflation, låga räntor och det 100-procentiga ränteavdraget att personer som ägde sitt boende under en tid i praktiken fick »betalt för att bo« (Södersten och Sandelin, 1978). Och eftersom en tredjedel av alla de nybyggda bostäderna i miljonprogrammet var villor och radhus, fanns det ett någorlunda stort utbud till rimliga priser för de hushåll som kunde få ett banklån. En »flykt från hyresrätten« inleddes

Missnöjet med hyressättningssystemet var dock starkt, inte bara bland fastighetsägare. En utredning initierad av den socialdemokratiska regeringen föreslog 1968 ett totalt slopande av hyresregleringen. Propositionen drogs emellertid tillbaka av regeringen i sista minuten efter ett gräl med Folkpartiet, som förvisso bejakade förslaget men ville ha en längre övergångstid för avregleringen. Den nya lagstiftningen som så småningom kom på plats ersatte gradvis hyresregleringen med systemet för bruksvärde, som betraktades som en tredje väg, ett slags »tyglade« marknadshyror. Hyresregleringen kom dock inte att avskaffas fullständigt förrän 1978.

1970 tal: Den svenska modellen

- 1969 bestäms att en hyra ska bestämmas av lägenhetens »bruksvärde».
- Med bruksvärde menas »värdet för konsumenten», till skillnad från »marknadsvärde», som ju bestäms av om det råder brist eller överskott av bostäder för tillfället.
- Hyresvärden får inte längre höja hyran mer än bruksvärdet säger.

Det finns två helt olika sätt att bestämma en hyra. Det ena är att ge hyresvärdarna – marknaden – helt fria händer att sätta hyran själva. Och frihet att byta hyresgäster om de som bor i huset inte har råd med den nya hyran. Det är det som kallas marknadshyra. Många länder tillämpar marknadshyra på precis det här extrema sättet. Även i Sverige har vi provat marknadshyror. Resultatet blev bostadsbrist, låg bostadsstandard och stor otrygghet för hyresgästerna.

Ett motsatt sätt att bestämma hyrorna är att ta ifrån hyresvärdarna makten över hyran helt, och låta staten eller kommunerna bestämma hyresnivåerna. Också den ytterligheten har prövats i Sverige, under världskrigen. Inte heller det systemet gav en bättre bostadssituation.

Ett system med hyresreglering leder lätt till en stelbent hyressättning som inte återspeglar vad hyresgästerna egentligen tycker lägenheten är värd. Det finns även risk för att hyressättningen leder till högre hyror än vad som är skäligt. Vidare finns risker för att politiskt styrda hyror förändras dramatiskt när politiska majoriteter förändras. Ytterligare negativa konsekvenser under den tid Sverige hade hyresreglering var att det bromsade nyinvesteringar och investeringar i underhåll och även risker för en utvecklad svart marknad.

1969 föddes ett tredje sätt att bestämma landets hyror – det s k bruksvärdessystemet. En modell som den svenska hyresmarknaden än i dag följer. Den här unika svenska modellen bygger på tre lika viktiga pelare:

1. Hyresvärd och hyresgäst kan fritt komma överens om vad hyran ska vara. Avtalsfrihet råder.
2. Men – hyresgästen har rätt att när som helst vända sig till hyresnämnd för att pröva om just hennes hyra är ”skäligt”.
3. Vad som är skäligt eller inte avgörs genom att lägenheten jämförs med bruksvärdet på jämförbara lägenheter på orten. Lägenheter med ungefär samma yta, antal rum, läge mm. Hyran är då oskäligt hög om den är ”påtagligt” högre än de jämförbara lägenheterna.

1970 träffades en överenskommelse mellan Hyresgästernas Riksförbund och Fastighetsägarförbundet om en gemensam förhandlingsordning och att inrätta Bostadsmarknadskommittén.

Snart omfattades i princip hela hyresmarknaden av kollektivt förhandlade hyror. Detta frivilliga förhandlingssystem kom senare att stå som förebild när hyresförhandlingslagen kom 1979. När bestämmelserna infördes erinrade departementschefen om att utformningen av lagstiftningen byggde på förekomsten av starka lokala partsorganisationer.

Genom sin ökade andel av bostadsbeståndet kom dessa bostadsföretag att bli en betydande aktör på bostadsmarknaden. Efter 1974 kom hyrorna i det allmännyttiga beståndet att få ett avgörande inflytande vid prövning av hyra enligt hyreslagens bruksvärdesprincip. Vid en prövning av en hyra i hyresnämnden skulle jämförelse göras med likvärdiga lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd.

En ny social bostadspolitik: Förslag och politisk fördjupning från den socialdemokratiska expertgruppen

Källa: s.67-70

https://www.socialdemokraterna.se/download/18.12ce554f16be946d04640283/1568881618038/2018-rapport_ny_social_bostadspolitik.pdf

Den svenska bostadsmarknadsmodellen

Med startpunkt i den bostadssociala utredningens slutsatser i mitten av 1940-talet fram till skatteomläggningen runt år 1990 utvecklades successivt vad som kan kallas den svenska modellen på bostadsmarknaden.

DEN SVENSKA MODELLEN PÅ BOSTADSMARKNADEN FORMULERAS

Begreppet den svenska modellen används i flera olika sammanhang. Modellen växte fram under 1930-talet som en kompromiss mellan marknadsekonomiska intressen av ekonomisk tillväxt och lönsamhet och de av socialdemokrater och socialliberaler drivna socialpolitiska utjämningssträvandena som resulterade i ett slags oskrivet samhällskontrakt. En central ingrediens i den svenska modellen är en maktbalans mellan olika intressen och därpå baserade kompromiss- och samförståndslösningar.

Enligt regeringsformen 2 § ska ”den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd [...]vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

Skrivningen vittnar om att bostaden inte är vilken konsumtionsvara som helst utan en vara som individer/samhälle bör ha tillgång till utifrån behov snarare än utifrån förmåga att betala. Bostäder är dessutom långsiktiga investeringar som är lägesbundna och tar stora resurser i anspråk, t.ex. i form av produktionskapacitet, mark och kapital. Planering och byggande av bostäder måste därför ske med demokratiskt inflytande. Samtidigt som staten och kommunerna har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen innebär den svenska modellen att byggande och förvaltning av bostäder i hög grad lämnats till marknaden och dess olika parter/aktörer att ta ansvar för.

Bostadssociala utredningen ställde sig frågan om det rimliga i statens engagemang i bostadsförsörjningen. Utredningen ansåg att det i och för sig hade varit bra om marknaden

kunnat lösa bostadsfrågan utan ingrepp från statsmakterna, men konstaterar att så inte hade skett och att man inte heller kunde förvänta sig att den skulle göra det. Vi känner igen mycket i dagens bostadspolitiska diskussion. Vad är uppgiften för politiken och samhället och vad kan man förvänta sig att marknaden och dess parter och aktörer löser?

EN GENERELL SOCIAL BOSTADSPOLITIK

Utgångspunkten för den svenska bostadspolitiken har varit att den ska vara generell och social. Människor ska oavsett egna ekonomiska förutsättningar kunna få tillgång till en bra bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och det ska finnas valfrihet vad gäller boende- och upplåtelseformer. Bärande inslag för att åstadkomma detta har varit:

- en generell politik som skapar goda bostäder till kostnader som flertalet kan efterfråga kompletterad med individuellt stöd för hushåll med begränsad ekonomi och/eller stor försörjningsbörd
- plan- och byggregler som ska garantera en bra grundstandard på bostäder och omgivande miljö
- statlig medverkan i risktagande och finansiering av bostadsbyggandet
- mål om neutrala ekonomiska villkor för hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt
- räntebidrag och hyreshusavgift/fastighetsskatt för att utjämna kostnaderna mellan nybyggda och äldre bostäder
- allmännyttiga bostadsföretag/stiftelser som spekulationsfritt verktyg för byggande och förvaltning av bostäder.

Ett uttryck för en generell politik har också varit att såväl egnahem som allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar schablon beskattats. Privata fastighetsägare har beskattats som näringsverksamhet, men har haft tillgång till statliga lån och bidrag för nybyggnad och ombyggnad på samma sätt som andra, låt vara med ett lite större krav på egen kapitalinsats. Hyresmarknaden har också varit integrerad på så sätt att både allmännyttan och privata fastighetsägare verkat inom ramen för samma system för hyressättning, dvs. bruksvärdes- och förhandlingssystemet.

EN INTEGRERAD HYRESMARKNAD, ÖPPEN FÖR ALLA

Den svenska modellen på hyresbostadsmarknaden kan sägas vila på tre ben: bruksvärdesystemet, hyresförhandlingssystemet och en stor allmännyttig hyressektor som vänder sig till alla grupper i samhället.

Den naturliga konflikt som i olika avseenden kan finnas finns mellan en hyresgästs och en hyresvärdens intressen utgör grunden för den svenska modellen på hyresbostadsmarknaden. En

rimlig balans mellan intressena är en förutsättning för att hyresrätten ska vara en socialt acceptabel upplåtelseform för alla – också för dem som har möjlighet att välja.

Viktiga komponenter i den svenska lagstiftningen kring hyresrätten är:

- hyresgästen har ett starkt direkt besittningsskydd – rätten att bo kvar
- hyresrätt ska kunna vara ett boende för hela livet – ej påtvingad rörlighet
- hyresrätten ska vara en flexibel boendeform - hyror efter bruksvärde i stället för marknadshyror eller hyresreglering, lika hyra för lika lägenhet
- förhandlingssystem – rätt för hyresgäster att förhandla kollektivt/gemensamt, parterna tar ansvar för hyressättningen
- allmännytta och privat hyresrätt på lika villkor - särskilt samhällsuppdrag för allmännyttan – men bostäder för alla, inte särskilda bostäder för låginkomsttagare.

BRUKSVÄRDESSYSTEMET, ETT MELLANTING MELLAN MARKNADSHYROR OCH HYRESREGLERING

En central del i skyddet för hyresgäster är vad som gäller för hyrans storlek (skälig hyra) och rätten att bo kvar (besittningsskyddet). Besittningsskyddet skulle inte vara något värt om hyresvärden kunde tvinga iväg hyresgästen genom att kräva en oskäligt hög hyra.

I Sverige har vi löst denna knepiga ekvation med bruksvärdessystemet – ett mellanting mellan marknadshyror och hyresreglering. Syftet med bruksvärdessystemet är att värna besittningsskyddet – ingen hyresgäst ska behöva flytta från sin bostad på grund av att en hyresvärd begär en oskäligt hög hyra. Vidare är tanken med bruksvärdessystemet att hyressättningen ska återspegla en marknad i balans, men i lägen då bostadsbrist råder ska inte hyran tillåtas stiga okontrollerat.

Idag diskuteras marknadshyror eller avreglering av hyresmarknaden som en metod att lösa bostadsbristen. Med fri prissättning ska de befintliga bostäderna utnyttjas bättre och byggandet av nya öka. Tittar vi på historien och den praktiska verkligheten kan vi konstatera att vi redan provat marknadshyror i vårt land och att man under dessa perioder sett ökade hyror, ökad bostadsbrist och ökad bostadsmisär – dock inget ökat byggande. Hyresregleringen å andra sidan ledde till dåligt underhåll och förvaltning och missnöje från hyresvärdarnas sida eftersom man inte kunde kompensera för sina kostnadsökningar via högre hyror.

Oftast är det ekonomer som för fram krav på avreglering grundat på ekonomiska teorier om fri prissättning och utbud och efterfrågan. Men historien har gång på gång visat, både i Sverige och i andra länder, de stämmer inte med verkligheten. Det största problemet på dagens bostadsmarknad är inte att folk betalar för lite utan för mycket för sitt boende och att det råder stor brist på bostäder, inte minst hyresrätter till rimliga hyror.

I nyproducerade bostäder finns det möjlighet att göra avsteg från bruksvärdesprincipen genom att förhandla om presumtionshyror. Detta system gör att det byggs hyresrätter, men till relativt höga hyror. Presumtionshyrorna ligger långt över medelhyrorna i beståndet och är så höga att de nybyggda hyresrätterna inte kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare.

När hyressättningssystemet pekas ut som den stora orsaken till dagens bostadsbrist stämmer det därför inte. I stället handlar det om bristande bostadssatsningar från politiskt håll under decennier och att allt fler hushåll har begränsade möjligheter att efterfråga det som erbjuds. En jämförelse med bostadsrätter och egna hem ger en liknande bild: trots fri prissättning och förmånlig beskattning råder det brist på både egna hem och bostadsrätter. Även på en fri marknad är det således nödvändigt att stötta hushållens efterfrågan via politiska åtgärder. Problemet är alltså inte frånvaron av fri hyressättning utan det krävs andra åtgärder för att råda bot på bostadsbristen.

HYRESFÖRHANDLINGSSYSTEMET LÄGGER ANSVARET HOS PARTERNA

I hyresförhandlingssystemet hanterar parterna hyressättningen både i form av årliga hyresförhandlingar kring kostnadsutveckling, underhåll, förvaltningskvalitet m.m. och genom arbete med hyressättning efter bruksvärde. Det ger hyresgästerna ett starkt konsumentinflytande. Det behöver inte vara Hyresgästföreningen som har förhandlingsordning. En enskild hyresgäst kan förhandla själv om den så önskar.

I förhandlingarna fångas lokala förhållanden upp som påverkar kostnaderna för att bygga och förvalta bostäder. Men man arbetar också med lokala hyressättningsmodeller i vilken parterna tar ansvar för en hyressättning som ska spegla bruksvärdet. Systemet balanserar olika intressen, fångar upp de lokala förutsättningarna och möjliggör både långsiktigt god avkastning för fastighetsägare och boendetrygghet för landets tre miljoner hyresgäster.

Den svenska modellen på hyresmarknaden har tjänat hyresgäster, fastighetsägare och samhället väl under 40 år med mycket varierande ekonomiska och bostadspolitiska förutsättningar för hyresrätten. Den har gett konsumentskydd mot oskäligen hyreshöjningar vid bostadsbrist och besittningsskydd för hyresgäster. Förhandlingar mellan parterna, principen om lika hyra för lika lägenhet och följsamhet till kostnadsutvecklingen har gett legitimitet och balanserat olika intressen. Partssystemet belastar inte rättsapparaten och är mer följsamt till lokala förutsättningar än hyresreglering, det lever på marknaden men dämpar genomslaget – till fördel för samhället, hyresgäster och långsiktiga hyresvärdar.

Systemet kan inte förväntas lösa problem med ekonomiska klyftor, segregation, höga byggkostnader, ekonomiska förutsättningar för hyresrätten m.m. För det krävs andra insatser både inom bostadspolitiken och andra politikområden.

ALLMÄNNYTAN, GODA BOSTÄDER TILL HELA BEFOLKNINGEN

Den moderna bostadspolitiken formulerades av bostadssociala utredningen och började genomföras i slutet av 1940-talet. Ambitionen var att avveckla bostadsbristen, höja den allmänna bostadsstandarden, sanera det sämst ställda bostadsbeståndet och göra bostadsförsörjningen oberoende av spekulativa intressen, vilket också lyckades. Tidigare satsningar på stöd till särskilda grupper förkastades till förmån för en generell bostadspolitik som skulle ge hela befolkningen goda bostäder. Det var ett medvetet ställningstagande för integration och emot en uppdelning mellan fattiga och rika, där de som inte lyckas på bostadsmarknaden hänvisas till socialbostäder (social housing) av enklare standard.

Det blev kommunerna som fick och gärna tog huvudansvaret för att genomföra denna bostadspolitik, medan staten tog ansvaret för finansiering och nödvändiga regelverk. Ett av kommunernas viktigaste redskap för att genomföra bostadspolitiken var att bilda och driva ett eget bostadsföretag. Så gott som alla kommuner – oavsett politisk majoritet – startade också bostadsföretag i form av aktiebolag eller stiftelser. Företagens uppgift var att erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp.

Ett viktigt skäl till att man valde att bedriva verksamheten i bolags- eller stiftelseform och inte i förvaltningsform, var att ge den en större frihet och möjligheter att arbeta affärsmässigt. En stabil, långsiktig och kvalitetsmedveten allmännytta som konkurrerar med privata hyresvärdar och med andra upplåtelseformer skulle främja en sund utveckling av bostadsmarknaden som helhet till gagn för hela befolkningen. De allmännyttiga bostadsföretagen hade en omfattande nyproduktion och blev ganska snabbt den största hyresvärderna i många kommuner. Staten stödde bostadsbyggandet med olika former av subventioner, vilka var särskilt förmånliga för allmännyttan.

Efter 70 år kvarstår allmännyttans grundläggande uppdrag, men de legala och finansiella förutsättningarna har successivt förändrats i takt med samhällsutvecklingen och inte minst EU-inträdet. 50- och 60-talen präglades av ett ökat bostadsbyggande, vilket eskalerade under miljonprogrammets första år. Under de följande decennierna blev huvuduppgiften att utveckla en kundnära förvaltning, men också nyproduktion samt rivning på orter där befolkningen minskat. Efter millennieskiftet har mer resurser behövt läggas på renovering och under 10-talet även på nyproduktion. Idag finns knappt några outhyrda lägenheter.

Med kommunen som ägare är allmännyttan i hög grad påverkad av politiken. Generellt finns och har det alltid funnits en bred uppslutning kring allmännyttan. Men under 1990-talet blev allmännyttan en del i den ideologiska diskussionen om vad som är kommunens kärnverksamhet och privatisering av olika verksamheter. Under denna period sålde vissa kommuner hela sitt

bostadsföretag. I andra kommuner skedde en kraftig omvandling av hyresrätter till bostadsrätter genom att fastigheter såldes till hyresgästerna, oftast i de mest attraktiva lägena och till underpris. En stopplag infördes för att garantera allmännyttan i olika stadsdelar med motivet att bruksvärdesystemet skulle kunna tillämpas. Lagen togs bort när alliansregeringen tillträdde 2006.