

Mars 2026

Vad händer när allmännyttan säljer sina bostäder?

Erfarenheter från Örebro,
Gävle och Eskilstuna

Mats Wingborg

bostad
2030

VAD HÄNDER NÄR ALLMÄNNYTTAN SÄLJER SINA BOSTÄDER? ERFARENHETER FRÅN ÖREBRO,
GÄVLE OCH ESKILSTUNA

Stockholm 2026

© Bostad 2030 och Mats Wingborg

Rapporten kan laddas ner från www.bostad2030.se/rapporter



Mats Wingborg är skribent och utredare. Han har skrivit flera böcker och rapporter om arbetsmarknad, skolpolitik och högerradikala partier i Europa.

bostad 2030

Bostad 2030 är en fristående bostadspolitisk tankesmedja bildad av Arenagruppen. Tankesmedjan drivs med stöd från bland annat Hyresgästföreningen. Uppdraget är att bidra till en mer fakta- och kunskapsdriven bostadspolitisk diskussion.

Innehåll

Sammanfattning	5
Inledning och bakgrund	7
Utförsäljningarna av allmännyttan i Örebro	9
Tidslinje för utförsäljningarna	10
Fördjupning – den stora utförsäljningen 2010	11
De privata ägarnas ambitioner	12
Konsekvens av försäljningarna: urholkad service till hyresgästerna	13
Förtroendet för hyresvärdarna sjönk	13
Victoria Park – konceptrenoveringar	14
Vittnesmål om vad som hänt när privata bostadsbolag tagit över ägandet	15
Uppföljande intervjuer	16
Debattinlägg från Hyresgästföreningen	17
Brickebacken	18
Konceptrenoveringar – en strategi för att kringgå bruksvärdessystemet	18
Utförsäljning av allmännyttan i Gävle	19
Tidslinje för utförsäljningarna	20
Protester mot försäljningarna	21
Konsekvenser av försäljningarna	21
Röster från hyresgäster	23
Utförsäljning av allmännyttan i Eskilstuna	24
Försäljning av allmännyttans bostäder – en tidslinje	25
Protesterna mot försäljningen 2020 – en fördjupning	27
Motiven till försäljningarna	28
Konsekvenser av försäljningarna av allmännyttan	29
Analys utifrån fallstudierna	30
Summerande krav och förslag till reformer	33
Referenser	35

Sammanfattning

- I omgångar har delar av allmännyttan sålts till privata fastighetsbolag i Örebro, Gävle och Eskilstuna.
- Försäljningarna har ofta lett till en fortsatt säljkarusell där fastigheterna sålts vidare till nya ägare.
- För hyresgästerna har konsekvenserna av försäljningarna varit negativa (men med variationer mellan de olika försäljningarna). Ofta har hyrorna ökat, särskilt efter konceptrenoveringar. Vidare har de boendes utemiljöer försämrats, tillgången till gemensamma lokaler har minskat och det har blivit ett ökat avstånd mellan hyresgästerna och fastighetsägarna.
- Försäljningarna har genomgående lett till missnöje och protester bland de berörda hyresgästerna. Hyresgästföreningen har varit en ledande aktör i protesterna, men ofta i samverkan med andra.
- Försäljningarna av allmännyttan har underminerat kommunernas möjlighet att bedriva bostadspolitik, där en stark allmännytta är ett grundfundament. Försäljningarna har också minskat kommunens utrymme för en rättvis fördelning av bostäder grundad på köttid.
- Synen på försäljning av allmännyttan har i flera fall utgjort en skiljelinje mellan å ena sidan borgerliga partier plus SD som förordat försäljningar och å andra sidan de rödgröna partierna. I andra fall har även Socialdemokraterna i samverkan med andra partier drivit igenom försäljningar. Vänsterpartiet har uppträtt som den största motståndaren till utförsäljningar av allmännyttan.
- Motiven för att sälja delar av allmännyttan har varit av olika slag. Ett har varit att skapa ekonomiskt utrymme för renoveringar och nybyggnation inom allmännyttan. Ett annat motiv har varit att använda pengarna från försäljningen till att stärka kommunens ekonomi. Ett tredje motiv – som framför allt är synligt inom Moderaterna – är ideologiskt och går ut på att det har ett värde i sig att försvaga allmännyttan eftersom mer privat ägande och ökad marknadsstyrning antas skapa effektivitet.

- En slutsats blir att kommuner bör inta en restriktiv hållning till försäljning av allmännyttan. Om det ska ske bör riskerna för försämringar för hyresgästerna och undermineringen av kommunernas möjlighet att bedriva bostadspolitik vägas mot behovet av kapitaltillskott. Andra möjligheter att finansiera renoveringar etc. bör också undersökas.
- Överskott från allmännyttan bör inte användas för att skapa finansieringar av generell kommunal verksamhet. Det innebär en dubbelbeskattning av hyresgästerna. Även det ideologiska argumentet för försäljning av allmännyttan bör avvisas. Tvärtom behövs en stark allmännytta för att ge kommunerna verktyg för en aktiv bostadspolitik.
- Ett centralt förslag är att staten bör erbjuda förmånliga lån för att stimulera nybyggnation av hyreslägenheter och inte minst av hyreslägenheter inom allmännyttan. Det skulle öka byggandet och det skulle minska de allmännyttiga bostadsföretagens behov av att sälja delar av beståndet för att finansiera renoveringar och nybyggnation.

Inledning och bakgrund

Sveriges allmännyttiga bostadsbolag har bidragit till att personer boende i Sverige har möjlighet till ett bra och tryggt boende till rimliga hyror. Allmännyttiga bostadsbolag skapar också möjlighet att styra och påverka boendebeståndet. Makten över allmännyttan finns kvar i kommunen och ytterst hos de kommunala politiker som tillsätter styrelserna för allmännyttans bostadsbolag. Kommunerna är en oerhört central aktör på den svenska bostadsmarknaden, och de allmännyttiga bostadsföretagen är kommunernas viktigaste bostadspolitiska verktyg. Ju mer bostäder som kommunen äger, desto större blir handlingsutrymmet för att göra bra saker på den lokala bostadsmarknaden.

De kommunala allmännyttiga bostadsföretagen utgör en stomme i den generella bostadspolitiken där bostäderna i denna offentligt kontrollerade del av hyresmarknaden inte är behovs- eller inkomstprövade utan åtkomliga för alla. Vanligen bygger fördelningen av bostäder på kötid. På så sätt skiljer sig allmännyttan från de flesta andra kontrollerade hyresmarknader i världen där offentligt ägda bostäder är öronmärkta för låginkomsttagare och mindre bemedlade. Det betyder inte att det svenska systemet med allmännyttan är helt generellt, även inom ramen för det finns en viss selektivitet och bland annat en viss fördelning av bostäder utifrån sociala behov (Grander 2023). Sammanfattningsvis är allmännyttan en förutsättning för att kunna förverkliga de bostadspolitiska målen, utan allmännyttan blir det svårt att säkerställa att invånarnas efterfrågan på bostäder möter ett utbud som motsvarar behoven.

I omgångar har samtidigt allmännyttiga bostäder sålts ut. Under en längre period har det inneburit att allmännyttans andel av samtliga hyreslägenheter har minskat. 1990 utgjorde allmännyttiga hyresrätter 25 procent av det totala bostadsbeståndet (Grander 2023). Till år 2013 hade siffran sjunkit till knappt 18 procent och har sedan dess fortsatt att krympa år för år. Under 2024 motsvarade andelen 16 procent av bostadsmarknaden (Hur vi bor 2025).

Enligt SCB uppgick det allmännyttiga beståndet vid slutet av 2024 till drygt 843 000 lägenheter (Boverket 2025, s. 10). Det vanligaste upplägget är att kommunen äger ett aktiebolag som hyr ut bostäderna. För närvarande finns cirka 270 kommunala bostadsaktiebolag, fördelade på omkring 250 kommuner, och dessa bolag äger tillsammans närmare 792 000 bostäder (ibid). Ett annat upplägg är att bostadsbolagen drivs i stiftelseform. Sveriges Allmännytta har 28 medlemsstiftelser som är kommunalt kontrollerade, och dessa förvaltar tillsammans omkring 43 500 bostäder (ibid).

Som nämnts har försäljningar av allmännyttans bostäder skett i omgångar, och under de senaste fem åren har försäljningarna avtagit något. Samtidigt har allmännyttan byggt nya bostäder, vilket sammantaget lett till en viss ökning av allmännyttans bestånd i Sverige. Av nybyggnation står dock privata bolag för en större andel än allmännyttan (Sveriges Allmännytta 2022). Även om allmännyttans bestånd ökat under senare år innebär det ändå att allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet stagnerat. Allmännyttan har inte kunnat upprätthålla en byggtakt som ligger i linje med dess marknadsandel (Grander 2023). Tidigare statistik tyder på en brytpunkt kring 2017, fram till dess var allmännyttans försäljning större än nyproduktionen, därefter har nyproduktionen varit större än försäljningen (denna statistik sträcker sig dock bara fram till 2021) (Grander 2023).

Avgörande är vad som händer framöver. En central fråga är hur nyproduktionen inom allmännyttan ska kunna öka ytterligare och inte tappa relativt den privata nybyggnationen. En annan fråga är i vilken omfattning försäljning av allmännyttans bostäder kommer att fortsätta. Denna rapport är framför allt ett inlägg i den senare frågan. Upplägget består av tre fallstudier som redovisar försäljningar av allmännyttans bostäder i Örebro, Gävle och Eskilstuna samt analyserar vad effekterna blivit av dessa försäljningar. Rapporten innehåller också ett summerande kapitel med förslag till bostadspolitiska krav.

Utförsäljningarna av allmännyttan i Örebro

Hysesrätten är den vanligaste upplåtelseformen i Örebro kommun. Jämfört med andra kommuner av motsvarande storlek är andelen bostadsrätter relativt låg. Allmännyttan har länge haft en stark ställning, även om den försvagats något på grund av de utförsäljningar som skildras i den här texten. De flesta hyresrätterna förvaltas av ÖBO, Örebros enda allmännyttiga bostadsbolag, men i olika omgångar har ÖBO sålt hyresfastigheter.

Tidslinje för utförsäljningarna

En tidslinje för utförsäljningarna i Örebro ser ut så här:

Början av 1990-talet: Omkring 170 lägenheter i Brickebacken säljs till Riksbyggen och omvandlas till bostadsrätter.

1994 säljs 283 lägenheter i Baronbackarna till fastighetsbolaget Finfast.

2008: ÖBO säljer 36 lägenheter i kvartalet Blåslampan. Det blir inledningen till en period av försäljningar.

2009: ÖBO säger ett tiotal radhus i Brevens bruk.

2010: Örebro kommun fattar beslut om stora utförsäljningar som genomförs året därpå.

2011: ÖBO genomför en stor utförsäljning av sammantaget 849 lägenheter i bostadsområdena Varberga, Oxhagen och Brickebacken.

2017: ÖBO säljer drygt 300 studentlägenheter.

2022: ÖBO säljer en fastighet med drygt 30 lägenheter på Jacobsgatan, Lövstagatan och Boskärsgratan. Köpare är Norrpalatset. Samtliga förhandlingsordningar sägs upp efter att husen tömts på hyreslägenheter.

På Jacobsgatan tömdes lägenheterna för renovering. Därefter blev det kraftiga hyreshöjningar, en del hyror höjdes med 80 procent.

2023: Kommunfullmäktige fattar beslut om att ÖBO får sälja fastigheter till ett värde som motsvarar 3 000 prisbasbelopp, vilket då motsvarar 159 miljoner kronor, utan att passera kommunfullmäktige för att få lov. Året därpå motsvarar summan 178 miljoner kronor. Den tidigare gränsen har varit på drygt 50 miljoner kronor.

2024: ÖBO försöker sälja 12 fastigheter med 122 lägenheter, men lågkonjunkturen återhämtar sig inte och många köpare uteblir. Till sist säljs fyra fastigheter med sammanlagt 63 lägenheter.

2025: ÖBO:s styrelse fattar beslut om att sälja cirka 100 lägenheter. ÖBO säljer höghus på Tunnbindargränd, totalt handlar det om 133 lägenheter. Ledningen förklarar att fler försäljningar kan bli aktuella om man inte får in ”tillräckligt” via hyrorna (Hyresgästföreningen i Örebro 2024a, 2024b).

Fördjupning – den stora utförsäljningen 2010

I juni 2010 beslutar en koalition bestående av M-L-C-KD-MP om en omfattande utförsäljning som delvis slutfördes året därpå. Totalt såldes 849 lägenheter för sammanlagt 361,8 miljoner kronor. Styrelseordförande i ÖBO vid den tiden var moderaten Bo Westerling. I en intervju inför försäljningen får han frågan om försäljningen kommer leda till hyreshöjningar. Svaret blir att ”det är en omöjlighet att garantera någonting” och att ”det alltid kan bli hyreshöjningar oavsett om ÖBO eller ett privat företag äger en fastighet” (Hyresgästföreningen i Örebro 2010).

Westerling får också frågan om han bedömer att hyresgästerna kommer att påverkas på annat sätt av utförsäljningen. Han svarar: ”Det är klart hyresgästerna kommer att påverkas i bemärkelsen att de får en ny fastighetsägare, men vi har försökt göra bedömningen att de här fastighetsägarna är fastighetsägare som vill utveckla bostadsområdena på ett bra sätt till gagn för hyresgästerna.” (Hyresgästföreningen i Örebro 2010).

ÖBO säljer fastigheterna till tre olika bolag:

- LG Söderberg Fastigheter AB köper 231 lägenheter i Oxhagen.
- Ekström Proventum AB köper 223 lägenheter på Tallrisvägen i Brickebacken.
- Förvaltnings AB Västerstaden köper 204 lägenheter i Varberga och 191 lägenheter på Björkrisvägen i Brickebacken.

Styret i kommunen anger flera olika skäl för försäljningen. Ett skäl är att försäljningarna skulle ge ÖBO pengar för renovering och underhåll. Däremot tog kommunen inte ut något av reavinsten vid försäljningen. Ett annat argument var att nya ägare med nya idéer skulle kunna bidra till områdenas utveckling. Ytterligare ett starkt skäl var ideologiskt. Den borgerliga majoriteten i fullmäktige, med stöd av Miljöpartiet, ansåg att ÖBO var för stort och att en minskad allmännytta i sig var något positivt.

Den dåvarande ordföranden i kommunstyrelsen Staffan Werme (L) hävdar några månader före försäljningen, på kommunfullmäktigesammanträdet i februari 2010, att försäljningen skulle ge stora årliga resultatförbättringar för ÖBO.

Det saknades grund för den uppgiften. De sålda lägenheterna hade enligt ÖBO:s egen redovisning ett årligt överskott på 10,8 miljoner, det vill säga hyresintäkter minus kostnader för skötsel, underhåll och skatt. ÖBO räknade med att räntan på försäljningen skulle ge 14,3 miljoner kronor, räknat på den dåvarande räntan på 3,96 procent. Räntan skulle emellertid sjunka till cirka två procent (för att sedan öka igen långt senare efter pandemin). Om denna lägre ränta hade ingått i kalkylen hade den visat att försäljningen inte gav något tillskott alls. Tvärtom försämrades ÖBO:s ekonomi.

Det är anmärkningsvärt att den ekonomiska kalkylen var så lättvindigt gjord, vilket kan tyda på att försäljningen snarare var ideologisk än ekonomisk. Samtidigt är det tveksamt om frågan om försäljning av allmännyttan överhuvudtaget ska avgöras av denna typ av kortsiktiga ekonomiska överväganden. Hänsyn borde tas till långsiktiga hyreshöjningar, hyresgästernas möjlighet att påverka sitt boende och hur hyreslägenheter fördelas till bostadssökande.

Om ÖBO hade velat hade det också funnits utrymme för att stå för renoveringarna själva utan att tillföra nytt kapital. Under exempelvis 2001–2023 gjorde ÖBO en vinst på sammantaget 1 975 miljoner kronor och använde 272 miljoner kronor för utdelningar. Utöver dessa utdelningar gjordes en konstruktion av skattetekniska skäl mellan ÖBO och Rådhus AB, ett moderbolag för de verksamheter som Örebro kommun driver i aktiebolagsform. ÖBO fick låna upp till 450 miljoner kronor som kompensation för att kommunen tagit ut pengar från Örebro Rådhus. I realiteten blev det hyresgästerna som fick stå för notan för allmänna insatser i kommunen. Det är med andra ord inte något fattigt företag som påstår att en utförsäljning av lägenheter är nödvändig. Resonemangen om att det behövs ytterligare kapital till företaget handlar snarare om att öka avkastningen.

Det handlar också om hur snabb takten i renoveringarna behöver vara. Under 2024 diskuterades detta mellan Hyresgästföreningen och ÖBO. ÖBO:s kalkyl byggde på att 750 lägenheter om året behövde renoveras under de närmsta 20 åren och att det skulle leda till en kassabrist. En tillfällig kassabrist hade dock inte behövt vara ett problem. Det hade varit möjligt att låna för att renovera. En annan lösning som fördes fram av Le-Roy Wentzel från Hyresgästföreningen var att lägga renoverings-takten på 550 lägenheter årligen. Då skulle renoveringarna ha kunnat finansieras utan behov av lån och kassabrist samtidigt som underhållsskulden skulle halverats (Hyresgästföreningen i Örebro 2024a, 2024b).

De privata ägarnas ambitioner

Tidningen ETC bevakade utförsäljningen och ringde och frågade de nya ägarna om de hade några nya idéer för hur bostadsområdena skulle kunna utvecklas. Det här är de svar som ETC fick från de nya ägarna 2010:

”Vi tänker fortsätta som det sköts idag för det sköts ju väldigt bra. Vi tänker inte göra om ett bra koncept på något vis.”

(Britt Finneborg, Söderberg Fastigheter)

”Våra planer är att fortsätta på ÖBOs inslagna väg. ÖBO har haft en bra förvaltning och de är välskötta.”
(Martin Hag, Västerstaden)

”Vi kommer inom kort att öppna ett närkontor på Tallrisvägen. När det gäller utvecklingen av Tallrisvägen är detta något vi kommer att jobba med tillsammans med ÖBO och våra hyresgäster.”
(Jacob Ericsson, Ekström Proventum Fastigheter AB)

Svaren illustrerar att de nya ägarna inte hade några nya idéer för hur fastigheterna och områdena skulle utvecklas. Följderna av denna brist på idéer skulle visa sig (Hyresgästföreningen i Örebro 2024a, 2024b).

Konsekvens av försäljningarna: urholkad service till hyresgästerna

Det som hände efter försäljningen 2010 var knappast vad de beslutande i kommunen hade hävdad. I rask takt avvecklades fler av hyresgästernas förmåner efter att lägenheterna hade sålts ut. ÖBO hade och har ett rabattsystem för HLU (hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll) och en kvarboenderabatt för att gynna dem som bor kvar länge i samma lägenhet. HLU innebär att det är hyresgästen som bestämmer om man vill ha underhåll efter fastställda tidsintervaller. Tar man inte underhåll får man en rabatt.

Alla de tre nya privata fastighetsägarna tog bort HLU. Det betydde också att underhållsrabatten togs bort från de hyresgäster som hade avstått underhåll. Nu är det de nya fastighetsägarna som bestämmer när det är dags för underhåll. En fastighetsägare lät dem som hade underhållsrabatt få ha den kvar tills underhåll gjordes (Hyresgästföreningen i Örebro 2024a, 2024b).

Förtroendet för hyresvärdarna sjönk

I slutet av 2011 gjordes en hyresgästenkät till de nya fastighetsägarnas hyresgäster, och de som bodde kvar hos ÖBO i liknande bostäder ingick i enkäten. Det var en omfattande enkät som frågade om bostäderna, servicen och hyresvärderna. Bostäderna hade naturligtvis inte hunnit ändras särskilt mycket efter bara drygt ett år, men svaren när det gällde vad hyresgästerna tyckte om sin hyresvärd varierade väldigt kraftigt. Sämst, och mycket dåligt, omdöme fick Västerstaden både i Varberga och i Brickebacken.

Så här många av hyresgästerna ansåg att deras hyresvärd var bra eller mycket bra:

Varberga

Västerstaden	13 procent
ÖBO	73 procent

Brickebacken

Västerstaden	21 procent
EP fastigheter	58 procent
ÖBO	83 procent

Oxhagen

LG Söderberg	61 procent
ÖBO	63 procent

Slutsatsen är att förtroendet för allmännyttan (ÖBO) genomgående var högre än för de nya privata hyresvärdarna. Allra lägst var förtroendet för den privata hyresvärd Västerstaden i både Varberga och Brickebacken (Hyresgästföreningen i Örebro 2024a, 2024b).

Victoria Park – konceptrenoveringar

ÖBO hävdade att de sålde till seriösa fastighetsägare som hade en långsiktig strategi för sitt ägande och sin förvaltning. Hyresgästföreningen varnade för att fastigheterna kunde säljas. Även på denna punkt var det Hyresgästföreningen som fick rätt. Samtliga lägenheter i Brickebacken och Varberga, över 600 lägenheter, har köpts av Victoria Park. När Victoria Park köpte av Västerstaden i Varberga och Brickebacken 2017 och av EP Fastigheter i Brickebacken 2018 började delvis en ny epok.

När en lägenhet blir tom river de ut den helt och ersätter med nytt material, trots att det oftast är bra lägenheter som många skulle vilja hyra. Hyran stiger med flera tusen i månaden. Victoria Parks enda syfte är att få upp värdet på fastigheterna och på börsen. Victoria Park agerar i kommuner där det är underskott på lägenheter. Människor tvingas hyra dyra lägenheter trots att de kanske inte har råd. Resultatet av konceptrenoveringarna är högre hyror, omfattande störningar under byggtiden för grannarna och stora frågetecken om hur den nödvändiga tekniska upprustningen av ledningar, tak m.m. ska kunna klaras.

Både i Brickebacken och i Varberga rev man ut allt i lägenheterna så fort de blev tomma. Man plockade också in diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. På så vis

fick man upp hyrorna i även tidigare fullt fungerande lägenheter. Eftersom husen är från 1960- och 1970-talen så behövs naturligtvis underhåll. I Brickebacken har ÖBO byggt om badrummen men behållit allt annat. Det har inneburit en hyreshöjning på cirka 600 kronor.

Här några exempel på hur hyrorna förändrats efter renoveringar.
Brickebacken Victoriahem:

Ombyggd	3:a	71,9 km	9 949 kronor/månad
Ej ombyggd	3:a	83 kvm	6 724 kronor/månad

Varberga Victoriahem:

Ombyggd	3:a	83 kvm	10 300 kronor/månad
Ej ombyggd	3:a	68 kvm	5 881 kronor/månad

Arealerna är inte jämförbara, men omräknat till kostnad per kvadratmeter är det uppenbart att hyrorna stigit kraftigt. I det första exemplet sker en ökning av hyreskostnaden per kvadratmeter från 81 kronor per månad till 138 kronor i månaden. I det andra exemplet sker en ökning från 86 kronor per kvadratmeter till 124 kronor per kvadratmeter. Detta innebär ökning på 58 respektive 69 procent (Hyresgästföreningen i Örebro 2024a, 2024b).

Vittnesmål om vad som hänt när privata bostadsbolag tagit över ägandet

Hyresgästföreningen har sammanställt röster från hyresgäster som beskriver de förändringar som skett efter att privata ägare tagit över ägandet av fastigheter som tidigare har ägts av ÖBO. Här följer några av dessa röster:

”Var ska jag kunna hitta en lägenhet med samma hyra. Det blev panik att hitta en lägenhet och jag fick tag i en med mycket dyrare hyra. Den nya ägaren var bara intresserad av när vi skulle flytta.”

”Först och främst tycker jag att ÖBO har skött detta mycket dåligt.”

”När köpet gått igenom fick vi information från den nya ägaren att huset skulle totalrenoveras så vi var tvungna att flytta ut.”

”De sa att de ville ha tillbaka 60 procent av hyresgästerna men de var inte ärliga så de berättade inte att det skulle bli andra lägenheter.”

”Problem med hyresfakturorna, vi fick hyrespåslag redan första gången utan att förhandling gjorts eller information getts.”

”Alla hyresfakturer gick till olika konton i deras olika företag.”

”Det blev lite panik när de berättade att de stänger av vattnet den 1 maj.”

”De ’piffade upp’ tvättstugan genom att ställa in en begagnad skitig tvättmaskin och tumlare. De ställdes så det gick inte att använda mangeln. Dessutom var det maskiner som inte var anpassade till fastigheter med många användare utan för ett hushåll. En av de äldre maskinerna gick sönder, en granne felanmälde detta men ingen åtgärd från fastighetsägarna.”

”Vi hade träd och buskar på gården – nu har de gjort asfalt av alltihop.” (Nerikes Allehanda 2024a).

Uppföljande intervjuer

I arbetet med den här rapporten har intervjuer (november 2025) genomförts med boende i Brickebacken som bor i lägenheter som har sålts av ÖBO och som numera ägs av Victoriahem. Här följer röster från dessa intervjuer:

”När vi flyttade in här hade det skett en renovering av lägenheten. Hyran gick upp drastiskt, med många tusen. Nu betalar vi drygt 14 000 kronor i månaden för en liten femma plus parkeringsplats. Det är väldigt dyrt. Renoveringen var inte heller lyckad. De använde dåliga och plastiga material. Lägenheten har snabbt blivit sliten igen. Helst skulle vi vilja flytta härifrån. Vi letar efter ett nytt boende.”

”Victoriahem struntar i utemiljön. I halva bostadsområdet finns Victoriahem och i det andra ÖBO. Det är tydligt att ÖBO är mer ambitiösa.”

”Efter att jag flyttat in ökade hyran efter en renovering av badrum. Nu betalar jag

10 000 kronor i månaden. Men efter vad jag förstår var lägenheten i hyfsat skick redan före renoveringen. Alltihop känns onödigt. Jag har en låg lön och för mig hade det varit bättre om man struntat i renoveringen och hyran istället hade varit lägre.”

”Jag har bott här länge och sett vad som har hänt. Det fanns fullt av lägenheter som var helt okej, men som totalrenoverades bara för att man skulle driva igenom hyreshöjningar.”

Debattinlägg från Hyresgästföreningen

Ett debattinlägg som publicerades i Nerikes Allehanda den 2 april 2024, undertecknat av Elin Andersson, ordförande i Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberga, som skriver:

”Örebro behöver ett starkt och välfungerande allmännyttigt bostadsföretag som har till uppgift att erbjuda bostäder för alla behov till rimliga kostnader. Ett bra allmännyttigt bostadsföretag kan ge oss alla en bättre bostadsmarknad och bidra till en social bostadspolitik.

Tyvärr verkar ÖBOs vilja att sälja ut lägenheter vara stor även om skälen har varierat under åren. Nu används behovet av renovering för att påbörja en omfattande utförsäljning av bortåt 2000 lägenheter. Många hyresgäster kommer att drabbas. Tryggheten försämras för alla och det allmännyttiga företaget ÖBO får en försvagad roll på bostadsmarknaden. Det är framför allt lägenheter i centrala Örebro som planeras att säljas.

Vi i Hyresgästföreningen vet vad en utförsäljning kan innebära. Den senaste försäljningen av 33 lägenheter, framför allt på centrala väster, innebar en mycket dålig behandling av hyresgästerna. Vi vet också att orättvisorna i boendet ökar när ÖBO säljer. Istället för ÖBOs kösystem kommer lägenheterna att fördelas på ett godtyckligt sätt. Kanske kommer också fler hyresgäster att drabbas av fastighetsägare som inte vill förhandla hyran med Hyresgästföreningen.

Risken för ökad boendesegregation är uppenbar och det i en tid när allt borde göras för att minska segregationen. För att ÖBO ska komma fram till att en utförsäljning behövs så räknar ÖBO med att renovera 2/3 (15 000) av sina lägenheter den närmaste 20-årsperioden. Därefter kommer renoveringstakten att minska kraftigt.

Redan med de senaste årens renoveringstakt kan vi nu se svårigheter för ÖBO att hyra ut renoverade lägenheter med de hyresnivåer de anser sig behöva. Vi anser att en försäljning inte behövs, till exempel genom att ha en lite jämnare renoveringstakt så faller ÖBOs skäl för en utförsäljning. Men vi har sett det förut! ÖBO har tidigare sålt lägenheter men skälen har varierat och anpassats till vad som är politiskt gångbart.

Skräckexemplet är förstas den stora utförsäljning som gjordes 2010. Den skulle leda till långsiktighet. Nya utvecklingsidéer skulle komma och ÖBOs ekonomi skulle förbättras. Inga av dessa löften infriades. Däremot byggde de nya ägarna om helt användbara lägenheter i Brickebacken bara för att få upp hyran rejält. Hyresgästernas möjlighet att påverka underhållet i lägenheterna togs bort.

Äventyra inte hyresgästernas trygghet! Bygg ett starkt ÖBO istället för att sälja ut! Satsa på en social bostadspolitik med rimliga hyror för alla och minskad segregation.”

(Nerikes Allehanda 2024b).

Brickebacken

Brickebacken är ett bostadsområde i Örebro. Det byggdes under åren 1969–1973 som en del av miljonprogrammet och ligger cirka fem kilometer sydost om Örebro centrum. Här finns cirka 1 800 lägenheter. Bebyggelsen består till största delen av radhuslängor med två våningar. Vid infarten till Brickebacken finns också tre- och sexvåningshus. Lägenhetsstorlekarna varierar från ett till fem rum och kök. Området ägs delvis av det kommunala bostadsbolaget ÖBO och delvis av Victoriahem. ÖBO sålde två av höghusen i början av 1990-talet och ombildade dem till bostadsrätter. Den verksamheten gick i konkurs och nu är det en privat fastighetsägare som äger husen.

Konceptrenoveringar – en strategi för att kringgå bruksvärdessystemet

En konceptrenovering är en affärsmodell där fastighetsägare renoverar hyreslägenheter när en hyresgäst flyttar ut, genomför omfattande upprustning (ofta ”lyx” med nytt kök och badrum etc.) och sedan höjer hyran kraftigt för nästa hyresgäst, vilket leder till dyrare hyror. Ett annat avgörande syfte är att renoveringarna leder till en högre värdering av fastigheterna. Det värdet skrivs in i bolagens bokslut och innebär att en högre vinst kan presenteras, vilket i sin tur driver upp aktiekurserna. Konceptrenoveringar är ett sätt att komma runt det så kallade bruksvärdessystemet som går ut på att likvärdiga lägenheter ska ha en likvärdig hyra. I bruksvärdessystemet tas hänsyn till bland annat lägenhetens standard, kvalitet och tillgång till service som exempelvis tvättstuga. Tanken är att systemet ska bidra till skäliga hyror och att bostadsföretag inte utnyttjar bostadsbrist för att pressa upp hyror. Bruksvärdessystemet bygger också på att hyror förhandlas fram mellan fastighetsägare (Fastighetsägarna) och hyresgäster (Hyresgästföreningen).

Utförsäljning av allmännyttan i Gävle

I Gävle kommun finns ungefär 53 000 bostäder. Av dessa är omkring 47 procent hyresrätter, 30 procent småhus och 23 procent bostadsrätter (Hyresgästföreningen i Gävle, 2024).

Största aktören på hyresmarknaden är det allmännyttiga bostadsföretaget Gavlegårdarna med omkring 14 000 hyreslägenheter (Gavlegårdarna 2022). Den vanligaste boendeformen i kommunen är således hyresrättslägenhet, följt av småhus med äganderätt och därefter bostadsrätt.

Gavlegårdarnas ställning har samtidigt försvagats. I tre omgångar har allmännyttans lägenheter sålts till privata aktörer.

Tidslinje för utförsäljningarna

En tidslinje för försäljningarna ser ut på följande sätt:

2002: Gavlegårdarna säljer 135 hyreslägenheter i Stigslund till HSB:s bolag Ankarhusen.

2004: Gavlegårdarna säljer 27 lägenheter på Engelbrektsgatan till en bostadsrättsförening. Samma år säljer Gavlegårdarna 417 hyreslägenheter i Hille, i Strömsbro och på Söder. För dessa fastigheter betalar HSB:s bolag Ankarhusen 168,5 miljoner kronor, vilket innebär att affären är den största i sitt slag. Gavlegårdarna tappar 2,5 procent av sitt bestånd (Gefle Dagblad 2024).

2009: Gavlegårdarna säljer 239 lägenheter på Ulvsättersvägen och Norrbågen i Sättra (Hem & Hyra 2009).

2015: Gavlegårdarna säljer drygt 700 lägenheter i stadsdelarna Sättra och Bomhus till det Karlstadsbaserade fastighetsbolaget IHF Bostad (Sveriges Radio 2015).

IHF Bostad är en samägd fastighetskoncern mellan Ica-handlarnas Förbund och Möller & Partners. Priset för lägenheterna i de båda områdena är 468 miljoner kronor.

2018: Gavlegårdarna säljer tio fastigheter med 803 lägenheter i stadsdelarna Brynäs och Sättra. Allianspartierna plus Sverigedemokraterna röstar för beslutet i kommunfullmäktige; Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet reserverar sig (SVT 2018). Köpare är bostadsbolaget Heimstaden. Efter förvärvet förvaltar Heimstaden 1 500 lägenheter i Gävle (ibid). Försäljningen skapade stor oro bland de berörda hyresgästerna. Så här uttalade sig en hyresgäst för SVT: ”Varför säljer man ut ett område med förhållandevis låga hyror för att bygga nya lägenheter med mycket högre hyror, för det är ju det handlar om. Allmännyttan som idé är på väg att urholkas allvarligt, som jag ser det.” (ibid).

Protester mot försäljningarna

Utförsäljningarna av allmännyttan har lett till stora protester. Hyresgästföreningen har arrangerat demonstrationer och det har förekommit många debattartiklar i lokalpressen. I samband med försäljningarna 2015 hölls en tyst protest i fullmäktige där många av besökarna lyfte gröna lappar där det stod att de sade nej till försäljningen.

Missnöjet handlade om flera saker: oro för att försäljningarna skulle leda till framtida hyreshöjningar, att boinflytandet skulle minska och att kommunen skulle tappa kontroll över bostadsbyggandet samt att informationen till hyresgästerna om försäljningarna varit bristfällig.

Från de ansvariga politikerna och ledningen för Gavlegårdarna har besluten motiverats med att bostadsföretaget behöver tillgång till nytt kapital för att kunna bygga bostäder.

Konsekvenser av försäljningarna

Hyresgästföreningen i Gävle sammanfattar några av konsekvenserna av utförsäljningarna:

- Transparensen är inte längre densamma. Gavlegårdarna redovisar öppet sin ekonomi, det gör inte de privata värdarna.
- Kontakten mellan hyresgästerna och hyresvärdarna har försämrats. När det gäller Gavlegårdarnas bestånd finns förvaltarna här i kommunen. När en hyresgäst ringer om en felanmälan i det privata beståndet blir den ofta hänvisad till en förvaltare långt härifrån. Ska något sedan åtgärdas ska ärendet passera flera olika handläggare, och det tar ofta väldigt lång tid. Ofta ger hyresgästen upp och struntar i ärendet eller försöker lösa det på egen hand.
- När lägenheter har blivit vakanta har de nya privata värdarna ofta blåst ut lägenheten och satt in nytt kök, nya vitvaror och nya golv och gjort om badrum, klinker och kakel etc. Genom sådana konceptrenoveringar kan de sedan höja hyran rejält.
- Många lägenheter har varit i behov av renoveringar, men det är långt ifrån alltid som hyresgästerna varit nöjda med konceptrenoveringar. Ofta blir lösningarna sterila och opersonliga.
- Systemen med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) har avvecklats. HLU ger hyresgästen en möjlighet att själv påverka underhållet i lägenheten.

- Gemensamma lokaler för att kunna hålla möten och anordna kultur har utvecklats. I vissa fall har gemensamma lokaler gjorts om till nya bostäder.
- Inom Gavlegårdarna har det funnits viss lokal självförvaltning där hyresgästerna stod för viss städning och enklare underhåll. Gavlegårdarna stod för kostnader för städutrustning, glödlampor etc. Dessa initiativ har utvecklats efter utförsäljningarna.
- Gavlegårdarna har större ambitioner när det gäller utemiljöer med planteringar och bänkar etc. än de privata fastighetsvärdarna som tagit över ansvaret efter försäljningar.
- Gavlegårdarna har en kö till sina lägenheter och redovisar öppet kriterier, kötider etc. De privata värdarna har sina egna köer, men det saknas insyn i hur det går till när hyresgäster väljs ut.
- Försäljningen av allmännyttans bostäder har förstärkt segregationen i Gävle. Skälet är just att de nya privata värdarna både har höjt hyrorna efter konceptrenoveringar och kan styra urvalet av vilka som ska få tillgång till bostäder. Det gör att låginkomsttagare och personer med sociala problem hamnar i allmännyttans bostäder.
- Efter försäljningarna har bostadshusen ibland sålts vidare igen. Kommunen har frånhänt sig möjligheten att påverka vem som ska ha ansvaret för lägenheterna.
- Genom försäljning av allmännyttans bostäder har kommunens långsiktiga möjligheter att planera boendet försvagats. Makt har flyttats från valda politiker och hyresgäster till privata hyresbolag.¹

¹ Punkterna bygger på en intervju genomförd med Ulla-Maja Moilanen från Hyresgästföreningen i Gävle.

Röster från hyresgäster

Intervjuer genomförda med hyresgäster på Södra Fiskargatan 10–20 och 13–17, på södra Sjöttullsgatan 12–14 och på Boothsgatan 2–4, 8 och 10.

”Det är dyrt att bo här. Vi betalar 9 000 kronor i månaden för en liten tvåa.”

”Vi betalar 11 000 kronor för en trerummare. Vi skulle behöva bo större, men vi har inte råd.”

”Jag har haft problem med kylskåpet, men det var hopplöst att få tag i hyresvärden. Till sist fick jag ordna det själv.”

”Det är så tråkigt att de inte vill satsa lite mer på miljön utanför huset. Men värden gör absolut ingenting. Det verkar som om det enda viktiga är att tjäna pengar.”

”Jag är nöjd med lägenheten och trivs bra med att bo i Sverige. Men jag hade gärna avstått en del av den renovering som skett mot en något lägre hyra. Nu är det dyrt att bo här.”

”Hyresbolaget bryr sig inte om hyresgästerna. De vill bara tjäna pengar.”²

² Intervjuer genomförda med hyresgäster den 8 december 2025.

Utförsäljning av allmännyttan i Eskilstuna

Eskilstunas bostadsbestånd består av en blandning av småhus och flerbostadshus, liknande riksgenomsnittet. Det som skiljer ut Eskilstuna i jämförelse med många andra jämnstora kommuner är att allmännyttan är relativt svag. I Eskilstuna utgörs allmännyttan av det kommunala fastighetsbolaget, kallat Kfast. Totalt förvaltar Kfast omkring 7 000 lägenheter (Eskilstuna kommun 2021) och står för cirka 20 procent av lägenheterna i flerfamiljshus (Newsworthy 2024). Den andelen har också sjunkit genom försäljning av allmännyttans bostäder. Den enskilt största hyresvärden i kommunen är idag Victoriahem. En annan sak som skiljer ut Eskilstuna är att hyresnivåerna generellt ligger högt, framför allt så kallade renoveringshyror, det vill säga hyresnivåerna efter att lägenheter renoverats.

Försäljning av allmännyttans bostäder – en tidslinje

- Under slutet 1990-talet sker den stora försäljningen av allmännyttans bostäder. Försäljningen initieras av Socialdemokraterna och Vänsterpartiet som styr kommunen tillsammans (Eskilstuna-kuriren 2019e). Totalt säljs omkring 3 000 lägenheter, vilket motsvarar nästan en tredjedel av allmännyttans bestånd, i stadsdelarna Skiftinge, Nyfors och Årby. Försäljningen pågår en längre tid men blir slutförd 1998 och uppgår till 580 miljoner kronor (Fastighetsvärlden 1998). Köpare är Fastighets AB Pagoden, ett fastighetsbolag med bas i Västerås. Försäljningen skapar oro bland många hyresgäster, och Hyresgästföreningen protesterar mot beslutet.
- 2011: Finansmannen Roger Akelius köper fastigheter med hyreslägenheter i Eskilstuna. Det blir starten på en period då han både köper och säljer fastigheter och lägenheter i kommunen. Det handlar bland annat om lägenheter som tidigare tillhört allmännyttan. 2016 säljer Akelius 1 763 lägenheter i Eskilstuna och Halmstad till bolaget Willhem. Akelius blir först i landet med att genomföra omfattande renoveringar av vakanta hyreslägenheter för att sedan kunna höja hyrorna och skriva upp värdet på fastigheterna. Detta upplägg med så kallade konceptrenoveringar kommer därefter att få stort genomslag.
- 2014 köper fastighetsbolaget Victoria Park lägenheterna av Pagoden.
- 2020 säljer det allmännyttiga bostadsföretaget Kfast 577 lägenheter i bostadsområdet Viptorp och delar av Skogsängen samt spridda fastigheter i Torshälla. I försäljningen ingår även en skolbyggnad. Köpare är Heimstaden och det mindre företaget Ringugnen med bas i Torshälla. Kfasts avtal med Heimstaden är värt 795 miljoner kronor (Eskilstuna-Kuriren 2020a). Men missnöjet bland hyresgästerna blir omfattande. Flera demonstrationer och torgmöten arrangeras (Eskilstuna-Kuriren 2019a). Utöver Hyresgästföreningen är Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Stadsmissionen särskilt engagerade i opinionsarbetet. Sedan kommer pandemin och protesterna dör ut. Försäljningen motiveras med att Kfast behöver pengar för renovering och nybyggnation (Eskilstuna-Kuriren 2019d), men det ska visa sig att en stor del av vinsten från försäljningen kommer att gå tillbaka till kommunen.

Från Moderaterna anförts också ideologiska skäl för försäljningen. Kommunalsrådet Jari Puustinen (M) säger sig också vara ”innerligt trött på debatten om att privata fastighetsbolag skulle vara sämre än allmännyttan” (Eskilstuna-Kuriren 2020b). När Eskilstuna-Kuriren besöker Viptorp och talar med hyresgäster klagar flera på att Kfast inte gjort tillräckliga renoveringar, samtidigt är de oroad över att fastigheterna ska tas över av ett privat bolag.

En av hyresgästerna säger: ”Jag är inte så positiv till att det blir privat. Kommunfastigheter har varit helt okej. Oftast kommer de om det är något. Privata hyresvärdar kan hitta på lite vad som helst.” (Eskilstuna-Kuriren 2019c). I Aftonbladet undertecknar 129 boende i Viptorp en protest mot beslutet. I artikeln står att ingen från de styrande partierna – Socialdemokraterna, Moderaterna och Centerpartiet – har besökt området för att höra vad de boende själva anser (Aftonbladet 2020).

- 2022 slås Victoria Park och Hembla, det vill säga två av Sveriges största privata hyresvärdar, samman. Det nya namnet blir Victoriahem. Ägare är det tyska bostadsbolaget Vonovia (Victoriahem 2021).

Protesterna mot försäljningen 2020 – en fördjupning

Under 2019 presenterade Eskilstuna kommun sina planer på att sälja 577 lägenheter för att dra in pengar till kommunen. Motståndet mot säljplanerna blir omfattande. Hyresgästföreningen är på krigsstigen, men det bildas också ett särskilt nätverk: ”Eskilstuna är inte till salu”. Kritiken går ut på att Kfasts hyresgäster blir dubbelbeskattade – de betalar vanlig kommunalskatt och ska genom hyrorna bidra till den offentliga servicen i Eskilstuna. En annan kritik går ut på att försäljningen riskerar att leda till högre hyror och att det blir ännu färre lägenheter i Eskilstuna som ”vanligt folk har råd att bo i”.

I oktober 2019 rapporterar tidningen Hem & Hyra om att omkring 300 personer samlats utanför kommunhuset i Eskilstuna för att protestera mot säljplanerna: ”Det var en brokig skara människor som skrek protestransor i kör när de kritiserade ledarna för majoritetspartierna S, M och C på torsdagen [när de] var på väg ut ur stadshuset för att luncha. Medverkade gjorde bland andra Hyresgästföreningen, några politiska partier och deras ungdomsförbund, Stadsmissionen, kommunens egna socialarbetare och somaliska samhällsföreningen Bulsho.” (Hem & Hyra 2019).

Två hyresgäster som fanns på plats utrustade med plakat för att visa sitt missnöje var Ahti Palsaari och Eva Klang.

”Det är helt vansinnigt att sälja ut stora delar av allmännyttan, hyresrätter som ägs av invånarna. Samhället ska vara till för alla. Det är självklart att vi är här och protesterar”, sade Eva Klang. (Hem & Hyra 2019).

En av arrangörerna bakom manifestationen var Hyresgästföreningen region Mitt. Tomas Bergh från Hyresgästföreningen var också en av talarna. Denna fråga ställde han till dem som samlats för att protestera:

”Bostadsbristen genererar lyxrenoveringar, svarthandel, hemlöshet, trångboddhet, arbetslösa som inte kan ta jobb, studenter som inte kan ta utbildning. Bostadsbristen förvärrar segregationen. Vi måste bygga nytt. Men är det rätt väg att sälja ut människors hem och sedan flytta pengarna till kommunens kassa?”

De församlade svarade ”NEEEJ!” (Hem & Hyra 2019).

På plats vid manifestationen fanns också ett 40-tal socialsekreterare och andra socialarbetare från Eskilstuna kommun som i det här fallet tog ställning mot sin egen arbetsgivare och för att behålla bostäderna i allmännyttans regi.

”Vi måste ge en röst till de som saknar en egen röst, de mest utsatta i samhället som vi möter varje dag”, förklarade Elin Magnusson, en av socialarbetarna, för Hem & Hyra (Hem & Hyra 2019).

Tretton socialarbetare i kommunen skrev också ett debattinlägg i Eskilstuna-Kuriren där de protesterade mot planerna på att sälja delar av allmännyttans lägenheter. Så här formulerade de sig:

”Vi har under en allt för lång tid sett hur den politiska majoriteten (S, M och C) i Eskilstuna har fört en alltmer aggressiv politik mot samhällets mest utsatta. Mot de personer vi socialarbetare möter varje dag. /.../ Med andra ord – göra det ännu svårare för utsatta människor att få ett boende. Detta samtidigt som de nu bestämt sig för att sälja ut 600 lägenheter från vår allmännytta.

Bostaden är människans mest grundläggande trygghet. Vi som jobbar med socialt arbete vet, utifrån forskning och erfarenhet, att ovan nämnda åtgärder kommer skapa ännu större utanförskap och otrygghet. Både för individerna och för samhället. /.../ Vi är flera som utbildade oss till socionomer för att vi var naiva och trodde att vi kunde rädda världen. Då trodde vi att vi kunde göra det inifrån våra kontor. Nu inser vi att det inte räcker. Vi måste också kliva ut på gatorna och protestera mot den vansinniga politik som raserar det jobb vi dagligen utför. Det arbete vi är stolta över. Vi socialarbetare måste vara de utsattas röst. Rösten som majoriteten vill tysta.” (Eskilstuna-Kuriren 2019b).

Motiven till försäljningarna

Kommunens uttalade motiv för försäljningarna har varit ekonomiska, men i Eskilstuna har det inte bara handlat om att skapa ökat utrymme för renoveringar och nybyggnation, utan också om att stärka kommunens ekonomi överhuvudtaget. Enligt en rapport från Bolagsverket (Boverket 2023) gjorde Kfast otillåtna värdeföringar till Eskilstuna kommun under åren 2020 och 2021. Totalt handlade det om överföringar på över 300 miljoner kronor per år (SVT 2023).

Kommunala bostadsbolag har visserligen rätt att göra vissa ekonomiska överföringar till kommunerna, men det är bara lagligt upp till ett visst belopp. Enligt Bolagsverket har ett antal kommuner överskridit den gränsen, varav Eskilstuna utmärker sig genom att vara den kommun där beloppen varit störst. Även om dessa överföringar inte följt regelverket finns dock inga sanktioner mot överträdelser, varken för det allmännyttiga bostadsföretaget eller kommunen.

Till SVT Nyheter kommenterade kommunstyrelsens ordförande Jimmy Jansson (S) överföringarna med att ”pengarna använts till att rusta upp skolor, idrottsplatser och olika trygghetsinsatser i Eskilstuna”. Han underströk också att det är ”medborgarna som äger fastigheterna och inte hyresgästerna” (SVT 2023). Det är förstås sant att kommunala hyreshus ägs av alla kommunens invånare och inte av hyresgästerna, men det går samtidigt att konstatera en stor del av överskotten i detta fall inte använts till renoveringar av hyreslägenheterna utan istället till generella förbättringar av servicen i kommunen. En konsekvens av det kan bli att det i framtiden anses tvunget med nya försäljningar av allmännyttan för att finansiera nödvändiga renoveringar.

Konsekvenser av försäljningarna av allmännyttan

Försäljningen av allmännyttans lägenheter i Eskilstuna har i huvudsak skett i två omgångar, dels i slutet av 1990-talet, dels 2020. Konsekvenserna av den första försäljningen är tydlig. I en del av lägenheterna kom det att ske konceptrenoveringar vilket ledde till kraftigt höjda hyror, ofta med flera tusen kronor. Det är också uppenbart att Kfast satsat mer pengar på utemiljöerna i bostadsområdena. Ett besök i stadsdelen Skogsängen illustrerar detta. Där ägs hälften av bostäderna fortfarande av Kfast och andra halvan av det privata bostadsbolaget Heimdalen. För besökare är det tydligt att det finns mer utemöbler och mer planterade växter på den ”kommunala” sidan jämfört med den ”privata”.

När det gäller försäljningen 2020 är det ännu för tidigt att avgöra konsekvenserna. Få av dessa lägenheter har genomgått konceptrenoveringar, vilket betyder att det ännu inte blivit några större effekter på hyresnivåerna. En orsak är den ekonomiska krisen och att antalet renoveringar generellt sett minskat sedan 2020.

Eskilstuna är en segregerad stad med flera utsatta bostadsområden. Hit hör bland annat miljonprogramsområdena Årby, Fröslunda, Skiftinge och Skogsängen-Vip-torp. I flera av dessa områden har det, som framgår ovan, skett stora försäljningar av allmännyttans bostäder till privata bostadsbolag. Graden av segregation brukar vanligen mätas i termer av skillnader mellan villkoren för boende i ett bostadsområde och de genomsnittliga förhållandena i en kommun. Olika undersökningar tar fasta på olika saker, men vanliga indikatorer är inkomster, utbildningsnivå, arbetslöshet, andel utrikesfödda och kriminalitet. I Eskilstuna är det osäkert om försäljningen av allmännyttan i vissa bostadsområden ökat denna klyfta gentemot andra bostadsområden. Däremot är det uppenbart att försäljningarna har ökat sårbarheten för kommuninvånare i dessa bostadsområden, bland annat genom att avståndet till fastighetsägaren ökat, utemiljöerna försämrats och boinflytandet undergrävt. Detta har sammantaget bidragit till en ökad utsatthet.

Analys utifrån fallstudierna

De tre fallstudierna visar att det inte någonstans blivit bättre för hyresgästerna efter att de allmännyttiga bostadsföretagen sålt lägenheter till privata bostadsbolag. Tvärtom har villkoren för hyresgästerna genomgående blivit sämre, även om graden av försämringar varierar.

Försämringarna för hyresgästerna är av flera olika slag. Det som skapat mest ilska är konceptrenoveringar som lett till stora hyreshöjningar, de exempel som finns i rapporten visar på höjningar långt över 50 procent. I flera fall har fräscha lägenheter renoverats enbart för att kunna höja hyrorna. Ett syfte har också varit att kunna skriva upp värdet på fastigheterna, vilket gör att bostadsföretagen kan redovisa en större vinst. Flera andra berörda hyresgäster har också pekat på att inflytandet för de boende blivit sämre och att det har blivit svårare att få tag i fastighetsägaren när det finns akuta behov av åtgärder och reparationer, som exempelvis vitvaror som gått sönder. Det är vidare vanligt att de privata bostadsföretagen monterat ned hyresgästernas inflytande över hur och när renoveringar ska genomföras, det vill säga det system som brukar kallas för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Andra vanliga förändringar är att gemensamma lokaler i boendemiljön avskaffas och att utemiljön försämras genom minskade ambitioner när det gäller växter, bänkar etc.

Med detta sagt bör det tilläggas att det även finns missnöje med de allmännyttiga bostadsföretagen; det kan exempelvis handla om avsaknad av renoveringar. Tesen här är inte att de allmännyttiga bostadsföretagen fungerar perfekt, utan att villkoren för hyresgästerna försämrats efter att allmännyttan sålt fastigheter till privata bostadsföretag.

Eftersom konsekvenser av tidigare försäljningar varit välkända hos hyresgästerna har försäljningar och planer på försäljningar genomgående lett till protester. I samtliga tre undersökta kommuner har hyresgäster demonstrerat och fyllt lokaltidningarna med debattartiklar och insändare. Hyresgästföreningen har varit en ledande aktör i de lokala protesterna, men det har också funnits lokala nätverk och andra organisationer som deltagit, som Stadsmissionen.

Utförsäljningen av allmännyttan har också lett till inflammerade partipolitiska konflikter. I flera fall har synen på försäljningarna varit blockskiljande, där borgerliga partier med stöd av SD (Gävle) drivit igenom försäljningar medan Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet varit motståndare till försäljningar. I andra fall har borgerliga partier drivit igenom försäljningar med stöd av Miljöpartiet (Örebro).

Ibland har emellertid mönstret sett helt annorlunda ut, därigenom att Socialdemokraterna initierat och drivit igenom försäljningar, ofta i samverkan med borgerliga partier (Eskilstuna). Vänsterpartiet har mest konsekvent av alla partier motsatt sig försäljningar av allmännyttan. I några av de strider som refererats i den här rapporten har Vänsterpartiet varit det enda parti som sagt nej till försäljningar. Vänsterpartiet är också ensamma om att vilja lyfta frågan om försäljningar av allmännyttan från kommunerna till riksnivå genom att införa ett förbud mot försäljningar (Dagens Arena 2024). Men ingen regel utan undantag. I slutet av 1990-talet såljs nästan en tredjedel av allmännyttan i Eskilstuna. Bakom förslaget om försäljning står Socialdemokraterna och Vänsterpartiet. Av de ytterligare fall av försäljningar som undersöks i den här rapporten har dock Vänsterpartiet varit motståndare till alla, vilket också betyder att partiet sagt nej till försäljningar under de senaste 25 åren.

De som försvarat försäljningen av allmännyttan – ansvariga politiker och företrädare för de allmännyttiga bostadsföretagen – har anfört många motiv till att försäljningarna varit nödvändiga. Det vanligaste motivet har varit att de kommunala bostadsbolagen behöver få in mer kapital för att klara renoveringar och nybyggnation (Örebro, Gävle, Eskilstuna). Ett annat motiv har varit att överskott från försäljningar ska användas till allmänna upprustningar och förbättringar i kommunen (Eskilstuna). Ibland har det också gått att ana att framför allt moderater också haft ett mer ideologiskt motiv, där mer av privat ägande och marknadsstyrning anses ha ett egenvärde (Gävle). Detta stämmer också överens med hur moderater agerat i andra kommuner (Dagens Arena 2024; Märsta.nu 2021). Det är heller ingen slump att en av ytterst få kommuner som sålt ut hela allmännyttan är Lidingö, ett av Moderaternas starkaste fästen. I en rapport från Hyresgästföreningen (2020) pekas på ytterligare motiv som varit avgörande för kommuner som sålt delar av allmännyttan, däribland att hålla nere låneskulden och att nå uppsatta finanspolitiska mål (Hyresgästföreningen 2020). Sådana motiv kan ha funnits även vid försäljningar i Örebro, Gävle och Eskilstuna, men det är inget som styrks av skriftliga underlag.

Ett påfallande mönster i den debatt som förts i lokala medier om försäljningarna av allmännyttan i Örebro, Gävle och Eskilstuna är att kritikerna pekat på att försäljningarna riskerar att leda till sämre villkor för hyresgästerna, medan försvararna menat att försäljningarna är nödvändiga för att skapa ekonomiska förutsättningar för renoveringar, för nyproduktion eller för att förbättra kommunens ekonomi. Det som är slående i dessa debatter är att försvararna aldrig bemöter argumenten om att hyresgästerna kan få sämre villkor. Dessa argument bemöts istället med tystnad. Det finns också en annan aspekt på försäljningarna som sällan diskuteras. Det handlar om att kommunerna genom utförsäljningar tappar inflytande över bostadspolitiken. Makten över vad som ska hända med de sålda lägenheterna flyttas bort från den lokala politikens domän.

Ibland finns ägarna av bostadsbolagen till och med utanför Sverige, som i fallet med Victoriahem med tyskt ägande. Ett återkommande mönster är också att de sålda fastigheterna säljs vidare i en karusell som inte sällan snurrar allt snabbare. Uppgifter om exempelvis de boendes inflytande kan snabbt försvinna när en ny ägare tar över. Ju oftare fastigheterna säljs, desto större blir instabiliteten och otryggheten för hyresgästerna. Genom försäljningarna tappar kommunerna också kontroll över hur tilldelningen av hyreslägenheter ska ske. Till de kommunala bostadsbolagen finns i allmänhet köer med tydliga och transparenta regler, medan det ofta är mer ogenomträngligt hur privata bostadsföretag fördelar lägenheter, även om också en del av dessa har köer.

Därtill har allmännyttans roll för att påverka de generella hyresnivåerna försvagats genom den lagändring som skedde 2010 och som innebar att allmännyttans hyror inte längre skulle vara normerande utan att alla hyror skulle kunna användas vid prövning av bruksvärdet (Sveriges Allmännytta 2010). I vilken mån som försäljningar av allmännyttan påverkar den lokala politikens möjlighet att styra bostadspolitikens beror samtidigt på omfattningen av försäljningarna, men i samtliga undersökta kommuner har försäljningar förekommit som drastiskt påverkat balansen mellan kommunalt och privat ägande.

I de undersökta debatterna om försäljning av allmännyttan saknas också en diskussion om hur behovet av nytt kapital ska vägas mot långsiktigt försämrad politisk kontroll över bostadspolitik. I de beslutades ögon tycks den avvägningen sakna relevans. Om denna aspekt hade ansetts betydelsefull borde kommunerna oftare avvägt att låna pengar för renovering och nybyggnation eller, vilket Hyresgästföreningen i något fall föreslagit, genomföra renoveringar i något långsammare takt. Försäljningarna av allmännyttan har skett i cykler. Under 1990-talet skedde en stor försäljningsvåg. Även under perioden 2000 till 2020 skedde en hel del försäljningar. Därefter har försäljningarna avtagit något. Som nämnts tidigare har allmännyttans bestånd till och med ökat något under senare år på grund av nyproduktion, men allmännyttans andel av beståndet har fortsatt att minska beroende på att det byggs fler hyreslägenheter av privata företag än av allmännyttan.

Att försäljningarna har minskat något har dämpat debatten om deras effekter. Det vore emellertid politiskt farligt att avföra frågan från dagordningen. Många kommuner är pressade ekonomiskt, och ett återkommande förslag från i synnerhet Moderaterna är att mer av allmännyttan borde säljas. Även i de kommuner som undersökts i den här rapporten finns tecken på att nya försäljningar kan komma att genomföras, däribland i Örebro. Analysen visar att det är avgörande att bryta trenden mot att allmännyttan står för en allt mindre del av bostadsbeståndet i kommunen – och med den ambitionen krävs vaksamhet och en aktiv politik.

Summerande krav och förslag till reformer

Restriktiv hållning till försäljning av allmännyttan

Kommuner bör inta en ytterst restriktiv hållning till försäljning av allmännyttan. Om försäljning motiveras med att allmännyttan har behov av intäkter för att klara renoveringar och nyproduktion bör detta vägas mot att villkoren för hyresgästerna riskerar att försämrans och att kommunens verktyg för att bedriva bostadspolitik försvagas. Möjligheten att klara renoveringar och nybyggnation genom annan finansiering bör också undersökas, exempelvis genom lån eller genom att planerna för renovering och nybyggnation sträcks ut över längre tid. Denna strategi skulle underlättas om staten sköt till medel för byggande (se punkt nedan).

Hyresgäster i allmännyttan ska inte finansiera allmän kommunal verksamhet

De allmännyttiga bostadsföretagen ägs av alla invånare i kommunen och inte bara av hyresgästerna, men det är inte rimligt att hyresgästerna genom allmännyttan ska vara med och finansiera den generella servicen i kommunen eller kommunala investeringar som inte är kopplade till den egna boendemiljön. När hyresgäster får betala allmän kommunal verksamhet blir hyresgästerna dubbelbeskattade: dels betalar de kommunalskatt, dels ska en del av hyran användas för att finansiera kommunens verksamhet.

Ideologiska argument för försäljning av allmännyttan håller inte

Det ideologiska argumentet för försäljning av allmännyttan – det vill säga att privat ägande och mer av marknad skapar bättre villkor för de boende – bör avvisas. Tvärtom visar erfarenheter från de kommuner som undersökts i denna rapport att villkoren för hyresgästerna ofta försämrans efter försäljning. Dessutom, vilket understrukits flera gånger, innebär försäljningar att det blir svårare för kommunen att bedriva bostadspolitik.

Målet för allmännyttan bör inte vara att gå med vinst

Ta bort avsättningskraven inom allmännyttan. De allmännyttiga bostadsföretagen bör inte ha som mål att gå med vinst och ge bolaget/kommunen ett överskott. Ytterst bidrar sådana krav till ökade kostnader för hyresgästerna. De allmännyttiga bostadsföretagen bör istället fungera som ett verktyg för kommunerna för att klara bostadsplanering och kunna erbjuda invånarna drägliga bostäder. Ett vinstkrav står i motsättning till detta mål. Om avsättningskravet försvinner eller minskar ökar det ekonomiska utrymmet för renoveringar.

En ökad nybyggnation

Staten bör stimulera nybyggnation av hyreslägenheter och i synnerhet av allmännyttan. Det skulle skapa fler bostäder och minska allmännyttans behov av att ta lån. När ett bostadsprojekt ska finansieras finns både en topp- och en bottenfinansiering. Toppfinansieringen utgör det mest riskutsatta kapitalet, då det försvinner först vid en värdenedgång. Idag kräver banker i regel 30 procent i toppfinansiering, för att bevilja lån på resterande del. Ett sätt att skapa en sådan stimulans är att staten tar över en del av risken för bostadsbyggandet genom att erbjuda byggglån till förmånliga räntor.

Referenser

Aftonbladet (2020). Lyssna på oss, politiker – sälj inte våra hem!. 17 januari, <https://www.aftonbladet.se/debatt/a/vQp4BL/lyssna-pa-oss-politiker--salj-inte-va-ra-hem>, [2025-12-13].

Boverket, ”Allmännyttan 2024 – Underhåll och modernisering av beståndet”, Rapport 2025:17, <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2025/allmannyttan-2024-underhall-och-modernisering-av-bestandet.pdf>, [2025-12-13].

Boverket, ”Värdeöverföring från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2021”, Rapport 2023:17, <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2023/vardeoverforingar-rakenskapsaret-2021>, [2025-12-14].

Dagens Arena. (2024). ”Rödgröna splittrade i synen på försäljningarna av allmännyttan”, 4 december, <https://www.dagensarena.se/innehall/sa-ser-partierna-pa-forsaljningarna-av-allmannyttan/>, [2025-12-14].

Eskilstuna kommun, ”Huvudrapport – Marknadsanalys Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg”, 4 januari 2021, <https://stadsutveckling.eskilstuna.se/download/18.58e9407f179609cff0a21aba/1621419637157/Bilaga%205.%20Marknadsanalys.pdf>, [2025-12-13].

Eskilstuna-Kuriren. (2019a). ”Demonstration mot bostadsförsäljning”, 24 oktober, <https://www.ekuriren.se/nyheter/eskilstuna-kommun/artikel/demonstration-mot-bostadsforsaljningen/nrgqz1pl>, [2025-12-13].

Eskilstuna-Kuriren. (2019b). ”Eskilstuna sparkar på dem som ligger”, 17 oktober, <https://www.ekuriren.se/debatt/artikel/eskilstuna-sparkar-pa-dem-som-ligger/grm6xxnj>, [2025-12-14].

Eskilstuna-Kuriren. (2019c). ”Hopp och oro bland boende i Viptorp”, 9 oktober, <https://www.ekuriren.se/nyheter/eskilstuna-kommun/artikel/hopp-och-oro-bland-boende-i-viptorp-/7jn4z38l>, [2025-12-13].

Eskilstuna-Kuriren. (2019d). ”Kommunfastigheter säljer 577 lägenheter”, 8 oktober, <https://www.ekuriren.se/nyheter/eskilstuna-kommun/artikel/kommunfastigheter-saljer-577-lagenheter-/kr2q7vr8>, [2025-12-13].

Eskilstuna-Kuriren. (2019e). ”Majoriteten öppnar för fler försäljningar”, 9 oktober, <https://www.ekuriren.se/nyheter/eskilstuna-kommun/artikel/majoriteten-oppnar-for-fler-forsaljningar/1r076o0l>, [2025-12-13].

Eskilstuna-Kuriren. (2020a). ”Klart: Heimstaden köper av K-fast för 800 miljoner”, 6 september, <https://www.ekuriren.se/nyheter/eskilstuna/artikel/klart-heimstaden-koper-av-k-fast-for-800-miljoner/11753m0j>, [2025-12-13].

Eskilstuna-Kuriren. (2020b). ”Viptorpsbornas protest mot utförsäljningarna”, 17 januari, <https://www.ekuriren.se/nyheter/eskilstuna-kommun/artikel/viptorpsbornas-protest-mot-utforsaljningarna/wl6p9zvj>, [2025-12-13].

Fastighetsvärlden. (1998). ”Pagoden köper lägenheter i Eskilstuna för 580 mkr”, 11 maj, <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/pagoden-koper-bostader-i-eskilstuna-for-580-mkr/>, [2025-12-13].

Grander, M. (2023). ”Den kommunala allmännyttan – Fyra motsägelser och vägval för framtidens bostadsförsörjning”, Bostad 2030. <https://bostad2030.se/wp-content/uploads/sites/10/2025/05/bo2030-allmannyttan-a5-edit2-1-1.pdf> [2025-12-13].

Gavlegårdarna. (2022). ”Gavlegårdarna i siffror”, Årsredovisning 2022, <https://www.gavlegardarna.se/om-gavlegardarna/ekonomi/arsredovisning-2022/gavlegardarna-i-siffror/>, [2025-12-13].

Gefle Dagblad. (2024). ”Gavlegårdarna gör sig av med 417 av sina lägenheter”, 6 mars, <https://www.gd.se/artikel/gavlegardarna-gor-sig-av-med-417-av-sina-lagenheter>, [2025-12-13].

Gävle kommun. (2024). ”Del 3, Bostadsförsörjningsanalys 2024, 22KS411, <https://meetingsplus.gavle.se/welcome-sv/namnder-styrelser/kommunfullmaktige/mote-2024-09-23/agenda/del-3-bostadsforsorjningsanalys-2024-reviderad-efter-sbu-2024-05-14pdf?downloadMode=open>, [2025-12-13].

Hem & Hyra. (2009). ”Gavlegårdarna säljer i Sättra”, 5 februari, <https://www.hemhyra.se/nyheter/gavlegardarna-saljer-i-sattra/>, [2025-12-13].

Hem & Hyra. (2019). ”Ropen skallade mot Eskilstunas säljplaner”, 24 oktober, <https://www.hemhyra.se/nyheter/ropen-skallade-mot-eskilstunas-saljplaner/>, [2025-12-14].

Hyresgästföreningen, ”Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?”, Synnelius, Julia, 2020, <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2020/allmannyttan/allmannyttan-kommuns-rapport-kortversion-16-nov-2020.pdf>, [2025-12-14].

Hyresgästföreningen, Hur vi bor, ”Allmännyttan tappar mark”, 12 december 2025, <https://hurvibor.se/bestandet/allmannyttan/>, [2025-12-13].

Hyresgästföreningen i Örebro, Intervju, 2 juni 2010. Finns som skriftligt underlag men inte tillgängligt på nätet

2024a: Hyresgästföreningen i Örebro, ”ÖBO:s utförsäljning 2024 del 1” (utgörs av samlingar av dokument och artiklar). Finns som skriftligt underlag men inte tillgängligt på nätet.

2024b: Hyresgästföreningen i Örebro, ”ÖBO:s utförsäljning 2024 del 2” (utgörs av samlingar av dokument och artiklar). Finns som skriftligt underlag men inte tillgängligt på nätet.

Märsta.Nu. (2021). ”Stoppa Moderaternas utförsäljning av hyresrätter”, 23 september, <https://www.marsta.nu/startsidan/stoppa-moderaternas-utforsaljning-av-hyresratterna/>, [2025-12-14].

Nerikes Allehanda. (2024a). ”Stora risker med ÖBOs utförsäljning” 16 mars, <https://www.na.se/artikel/stora-risker-med-obos-utforsaljning/>, [2025-12-13].

Nerikes Allehanda. (2024b). ”Sälj inte ut ÖBOs lägenheter”, 2 april, <https://www.na.se/2024-04-02/salj-inte-ut-obos-lagenheter-2o9r-/>, [2025-12-13].

Newsworthy. (2024). ”Allmännyttan står för allt mindre del av lägenheterna – så ser det ut i Eskilstuna”, 29 april. <https://www.newsworthy.se/artikel/248936/allm%C3%A4nnyttan-st%C3%A5r-f%C3%B6r-allt-mindre-del-av-l%C3%A4genheterna--s%C3%A5-ser-det-ut-i-eskilstuna>, [2025-12-13].

Sveriges Allmännyttan, ”Riksdagen har antagit den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag”, 22 juni 2010, <https://www.sverigesallmannytta.se/riksdagen-har-antagit-den-nya-lagen-om-allmannyttiga-kommunala-bostadsaktiebolagthe-riksdag-has-passed-the-new-public-municipal-housing-companies-act/>, [2025-12-14].

Sveriges Allmännyttan, ”Tydlig byggtrend: Hyresrättens andel växer”, 2 september 2022, <https://www.sverigesallmannytta.se/tydlig-byggtrend-hyresrattens-andel-vaxer/>, [2025-12-13].

Sveriges Radio. (2015). ”Försäljning av lägenheter i Sättra och Bomhus”, 11 mars, <https://www.sverigesradio.se/artikel/6114323>, [2025-12-13].

SVT. (2018). "Klart vem som köper Gavlegårdarnas 800 lägenheter", 23 maj, <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/gavleborg/klart-vem-som-koper-gavlegardarnas-800-lagenheter>, [2025-12-13]. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/gavleborg/oro-bland-hyresgaster-gavlegardarna-saljer-800-lagenheter>

SVT. (2023). "Kommunalt bostadsbolag i Eskilstuna gjorde olagliga överföringar på miljonbelopp", 13 juni, <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/sormland/kfast-gjorde-olagliga-overforingar-pa-miljonbelopp-till-eskilstuna-kommun>, [2025-12-14].

Victoriahem, "Victoria Park och Hembla byter till nytt gemensamt namn", <https://www.victoriahem.se/om-oss/media/pressrelease/?s=victoria-park-och-hembla-byter-till-nytt-gemensamt-namn,c3425918&cid=762933D0E9DE79D7>, 4 oktober 2021, [2025-12-13].



**bostad
2030**