

**Kandidatuppsats i offentlig förvaltning HT 2011**

Förvaltningshögskolan, Göteborgs universitet

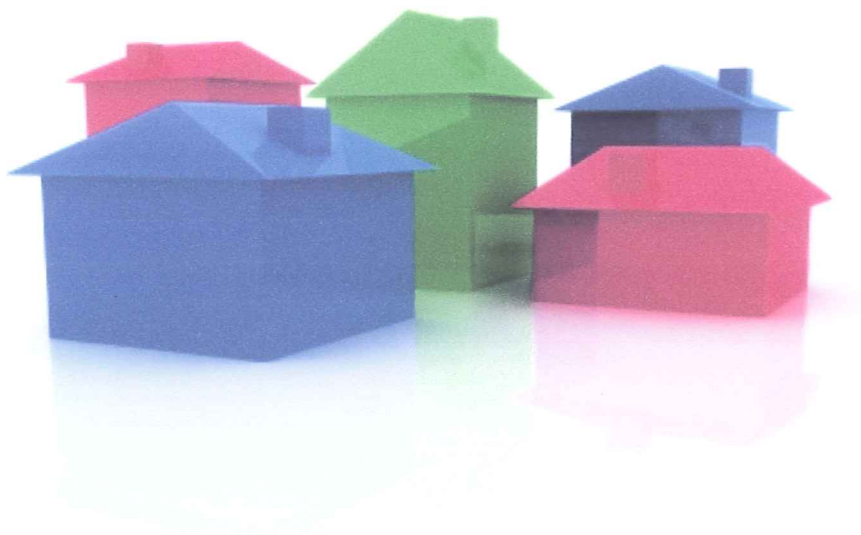
Henrik Pettersson

Handledare: Oskar Svärd

Examinator: Stig Montin

# IDEOLOGISKT BOENDE

En kartläggning av västsvenska kommuners bostadspolitik



|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inledning</b> .....                                       | <b>4</b>  |
| <b>2. Problemområde</b> .....                                   | <b>4</b>  |
| <b>2.1 Syfte och frågeställning</b> .....                       | <b>6</b>  |
| <b>2.2 Den svenska bostadens bakgrund</b> .....                 | <b>7</b>  |
| <b>2.3 Uppsatsens disposition</b> .....                         | <b>8</b>  |
| <b>3. Teori</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>3.1 Tidigare forskning</b> .....                             | <b>9</b>  |
| <b>3.1.1 Bostadens som en social rättighet</b> .....            | <b>10</b> |
| <b>3.1.2 Bostaden som marknadsvara</b> .....                    | <b>12</b> |
| <b>3.2 Teoriram och analysschema</b> .....                      | <b>13</b> |
| <b>3.3 Idealtyper</b> .....                                     | <b>16</b> |
| <b>3.3.1 Socialdemokratisk idealtyp</b> .....                   | <b>17</b> |
| <b>3.3.2 Liberal idealtyp</b> .....                             | <b>19</b> |
| <b>3.3.3 Socialliberal idealtyp</b> .....                       | <b>21</b> |
| <b>4. Operationalisering</b> .....                              | <b>24</b> |
| <b>4.1 Ideologiskt textanalys</b> .....                         | <b>24</b> |
| <b>4.2 Empiriskt material och empiriska avgränsningar</b> ..... | <b>25</b> |
| <b>5. Analys &amp; Resultat</b> .....                           | <b>26</b> |
| <b>5.1 AB Bostäder, Borås stad</b> .....                        | <b>26</b> |
| <b>5.1.1 Analys av styrdirektiv, AB Bostäder</b> .....          | <b>26</b> |
| <b>5.1.2 Slutsats, Borås Stad</b> .....                         | <b>28</b> |
| <b>5.2 Kungsbacka kommun</b> .....                              | <b>28</b> |
| <b>5.2.1 Analys av styrdirektiv, Eksta AB</b> .....             | <b>28</b> |
| <b>5.2.2 Slutsats, Kungsbacka kommun</b> .....                  | <b>30</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>5.3 Lidköping kommun</b> .....                                  | <b>30</b> |
| <b>5.3.1 Analys av styrdirektiv, AB Bostäder i Lidköping</b> ..... | <b>30</b> |
| <b>5.3.2 Slutsats, Lidköping kommun</b> .....                      | <b>32</b> |
| <b>5.4 Trollhättan Stad</b> .....                                  | <b>32</b> |
| <b>5.4.1 Analys av styrdirektiv, AB Eidar</b> .....                | <b>32</b> |
| <b>5.4.2 Slutsats, Trollhättan Stad</b> .....                      | <b>34</b> |
| <b>6. Slutsatser och diskussion</b> .....                          | <b>34</b> |
| <b>Litteratur- och referensförteckning</b> .....                   | <b>36</b> |

## **1. Inledning**

Svensk bostadspolitik var förr en angelägenhet som i hög grad formades och uttrycktes på ett statligt plan där riktlinjerna och besluten sedan fördes vidare till kommunerna och dess fullmäktige som implementerade politiken på lokal nivå. Idag är bilden annorlunda till följd av en rad förändringar inom bostadssektorn och dess politik som skedde till efter av regeringsskiftet år 1991. Den nya regeringens systemskifte ledde till en mer marknadsorienterad politik med ekonomiska förändringar som slog hårt mot de kommunala allmännyttiga bolagen. Riktade subventioner, bidrag och förmånliga lånevillkor för nyproduktion försvann och gav de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen en roll som var allt mer jämställd marknadens privata aktörer. Samtidigt avvecklades bostadsdepartementet som kanske var den största av alla förändringar som skedde på en statlig nivå vid denna tidpunkt. Bostadsfrågorna på det statliga planet förflyttades till de sju övriga departement där regeringen ansåg frågorna vara på sin rätta plats och utan den statliga politiska institutionen och de ekonomiska incitament som tidigare funnits, förflyttades policyskapandet i denna fråga ner på en kommunal nivå som blev allt mer självständiga (Bengtsson 2006, s.140-143).

Det har skrivits mycket om den statliga bostadspolitikerna och dess historia i Sverige och det debatteras flitigt om hur framtida hyressättning och bostadsmarknad bör karaktäriseras och utvecklas. Denna fråga är förvisso kvar i händerna på den statliga politiken då hyresprissättningen i Sverige i lag regleras genom bruksvärdesprincipen, men den kommunala bostadspolitikerna anser jag kommit i skym undan. Det är få som i sina texter berört huruvida det ideologiska policyskapandet har förändrats på den kommunala nivån jämfört med den statliga nivån efter att systemskiftet förändrade förutsättningarna för att driva bostadspolitik. Hur den kommunala styrningen och dess ideologiska karaktär ser ut anser jag behöver belysas mer och ämnar därför att rikta in mig på det området med detta arbete.

## **2. Problemområde**

En människas bostad är förutom ett hus, lägenhet eller ett rum även ett redskap för politiker att styra och förändra det samhälle vi lever i. Politiker har inom ramarna för sitt arbete möjligheterna att besluta över de egenskaper som ska präglade bostaden. Hyresprisregleringar, subventionerad produktion av bostäder och markvillkor är några verklighetsförankrade exempel på dessa egenskaper som präglade bostaden och bostadspolitikerna i Sverige under 1900-talets gång. Ett stort fokus har lagts på bostadspolitikerna under socialdemokraternas styre av landet och resulterade i sin



kulmen i ett departement vilket enbart engagerade sig i dessa frågor, nämligen bostadsdepartementet. Flertalet egenskaper hos landets bostäder har också kunnat härledas till den socialdemokratiska ideologin<sup>1</sup>. Exempel på detta är den stora och omfattande kommunala allmännyttan och de olika typer av prisregleringar av hyran som började under första världskriget. Allmännyttiga bolag fick endast de kommunala bostadsbolagen och stiftelserna benämnas och dessa kom att expandera till att bli den normgivande typen av lägenheter i landet efter det omfattande bostadsbyggandet på 50-talet (Strömberg 2001, s.26f). Dessa lägenheter producerades med hjälp av omfattande statliga bidrag bakom sig och skulle därefter prissättas med en hyra som motsvarade "20 procent av den genomsnittliga industriarbetarlönen". Bostaden beskrevs i debatt såsom i propositioner som en social rättighet av socialdemokraterna (Bengtsson 2001, s.49f). Bostaden som *social rättighet* blev ett väsentligt begrepp under socialdemokraternas bostadspolitiska frammarsch. Begreppet som kommer att visa sig är svårtolkat förblev ändå viktig för den idé där staten ses som bostadsförsörjare till medborgarna. En produktion i statlig regi och kommunalt bostadsägande med hyror anpassade efter genomsnittliga industrilöner är ett tydligt tecken på socialdemokratins vilja att, i enighet med deras ideologi, reglera marknaden till folkets fördel (Larsson 2006, s.89).

År 1991 genomfördes, med en ny borgerlig regering, ett bostadspolitiskt systemskifte vilket innebar ett tillbakadragande av större statliga ingrepp på den svenska bostadspolitiken. Nedläggningen av bostadsdepartementet och indragningar av de statliga subventioner till nyproduktion av bostäder m.m. satte ett stopp för den samlade statliga politiken.. Ambitionen för Carl Bildts fyrapartisregering var att flytta bostadsfrågorna från ett eget politikområde som socialdemokraterna skapat och dela upp och fördela dem på de övriga sju departementen som menades vara de platser där det är de "naturligt" och "logiskt" hörde hemma (Persson 2001, s.112). Det tydliggjordes att regeringen inte hade för avsikt att detaljstyra en marknad de ansåg bör sköta sig själv. Bildt förtydligade regeringens arbete med följande uttalande:

*"Vi har gjort den förändring av regeringskansliet som är i överensstämmelse med den filosofi som vägleder denna regerings arbete"* (Persson 2001, s.112).

Både de tidigare socialdemokratiska och den borgerliga regeringens ideologi har varit väl synlig på det bostadspolitiska planet. Socialdemokraternas mål var bostadsförsörjning med en statlig

---

<sup>1</sup> Med ideologi menar jag här och i fortsättningen av texten partiets bakomliggande och sammanhängande idéer och värderingar som ligger till grunden för partiets tolkningar om hur verkligheten i samhället är beskaffad och hur det bör se ut (Ljunggren 2008, s.12).

reglering som vapen medan den moderatledda senare regeringen hade marknaden som sitt. Efter att socialdemokraterna återtog regeringsmakten skedde inget återskapande av bostadsdepartementet eller återreglering av de ekonomiska indragningar som genomförts (Persson 2001, s.117-120). Som största ägare av hyresbostäder med nästan 40 procent av det totala beståndet och som politisk aktör stod nu kommunerna som initiativtagare i skapandet av ny bostadspolitik . Bostadsdepartementet hade tidigare varit landets förmedlare av en enad och ideologiskt bostadspolitik till kommunerna men så förblev nu inte fallet (Davidsson 1994, s.168). Efter nedläggningen av den tidigare statliga bostadspolitiken finns nu 290 unika möjligheter till formande av den när kommunerna får agera efter sina ideologiska hängivelser.

## **2.1 Syfte och frågeställning**

Den första utgångspunkten i mitt problem är att de förändringar i den statliga bostadspolitiken hade den bakomliggande tanken att skapa en friare bostadsmarknad med mindre statlig inblandning. Utan statliga garantier och incitament att bedriva en bostadspolitik enligt det statliga ramverket föreföll det att kommunerna nu hade friare händer att genom sina kommunala bostadsbolag bedriva sin egna bostadspolitik. Fastän inte kommunerna har hela marknaden inom kommungränserna under sig så är de i flertalet fall största ägare av hyresbostäder inom de kommunala gränserna och påverkar med sina beslut ett stort del av beståndet i den aktuella kommunen. Bo Bengtssons tes om att staten, i detta fall kommunen, ger korrektiv till marknaden kan väl förankras i detta sammanhang vilket kommer att nämnas senare i uppsatsen.

Min andra utgångspunkt är att hur kommunerna än styr sina bostadsbolag så är det med kommunfullmäktiges ledande parti eller partisammansättnings bakomliggande ideologier. Det är min tro att de styrande partierna i kommunerna vill forma en bostadspolitik som överensstämmer med sin ideologi på samma område. Med dessa utgångspunkter så ämnar jag att förtydliga om styrningen av de kommunala bostadsbolagen verkligen grundar sig i en politisk övertygelse. Mitt syfte i uppsatsen blir således att undersöka med vilka grundpremissar och underlag kommunerna i Sverige styr sina kommunala bostadsbolag och jag formulerar det på följande sätt:

*Uppsatsens syfte är att kartlägga kommunernas ideologiska styrning av de kommunala bostadsbolagen.*

För att kunna uppnå mitt syfte med uppsatsen måste det kunna operationaliseras på det ämnesområde jag valt. En omformulering av det till en fråga är därför väsentlig. Med en så kallad

forskningsfråga så kan jag efter den välja en lämplig design av mitt arbete för att kunna besvara den. Min fråga formulerar jag därför på följande sätt:

*Vilken form av idégrund använder sig kommunerna av i sin styrning av de kommunala bostadsbolagen?*

För att ge läsaren öka förståelse för de nödvändiga aspekter i kommande arbete ämnar jag därför att ge en bakgrundsbeskrivning på svensk bostadspolitik under det gångna seklet.

## **2.2 Den svenska bostadens bakgrund**

I Sverige så växte bostadsfrågan till en politisk sådan först under sekelskiftet 1800-1900. De politiska ingripanden som ägde rum vid denna tid var rent selektivt inriktade och begränsade över tid i utan några långsiktiga lösningar. Det skulle dröja tre decennium innan en övergripande bostadspolitik med långsiktiga mål kom att växa fram (Bengtsson 2006, s.106). Under dessa år var trångboddheten hos de svenska medborgarna utbredd i en stor omfattning, speciellt hos arbetarbefolkningen, och hyrorna höga. Sverige var ett av de industrialiserade länder som vid denna tid placerades i bottenkiktet när det handlade om bostandard hos låglöntagare. Kommunens agerande inom området började växa och med den nyskapande allmännyttan så byggde man i mitten av 1930-talet barnrikehus som reserverades för barnfamiljer med små ekonomiska medel (Bengtsson 2006, s.107-110) (Boverket 2008, s.11). Detta var således startpunkten för byggandet av allmännyttiga bostäder som till en början tog profilen som selektiva och inriktades till speciella hushållsgrupper.

När en ny bostadskris växte fram under det andra världskriget så återinfördes liknande hyresregleringar som politiskt beslutades under det första världskriget då situationen var den samma till följderna av kriget (SOU 2000:33, s.16). Regleringarna satte ett tak på hur höga hyror som fick tas ut av fastighetsägarna för att tillbakavisa hoten om stegrande hyror (Bengtsson 2006, s.110). Dessa hyresregleringar kom även att permanenteras till skillnad ifrån tidigare tillfälle då de endast var temporära. Åren efter så tog också bostadspolitikerna den karaktäristiska form som den senare behöll. Ett system för bostadsfinansiering permanentades, de allmännyttiga bostadsbolagen blev i lagen kommunalt ägda samt att bostadspolitikerna blev generell i den mening att den nu vände sig till alla medborgare och inte bara speciella hushållsgrupper (Bengtsson 2006, s.112).

Vidare så fastställdes också de bostadspolitiska målen i en proposition 1967 (Prop:1967:100) med definitionen:

*"Samhällets mål för bostadsförsörjningen skall vara att hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenliga utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader."* (Bengtsson 1992, s.32).

Propositionens godkännande i riksdagen bidrog också till den lagstiftade bruksvärdesprincipen som sedan dess har fungerat som regleringen för hyressättning samt besittningsrätt på hyresbostäder.

Efter slutfasen av det så kallade "miljonprogrammet" som bidrog med närmare en miljon nya lägenheter mellan åren 1964-74 så var uppfattningen att bostadsfrågorna var för betungande för inrikesdepartementet och efter årsskiftet 1973-74 så bildades bostadsdepartementet (Lindblom 2001, s.102). Det nya departementet samlade under sitt tak de bostadspolitiska-, plan och bygg- och lantmäteriifrågor samt övriga relaterade ämnen som man ansåg verkade inom samma område. Vid den borgerliga regeringen Fälldins övertagande av regeringsmakten så inleddes en politik som baserades på mittenpartiernas politik, då de innehade majoritet i regeringen, vilket tvingade moderaterna att backa i sina krav på nedskärningar inom bostadssektorn (Persson 2001, s.105-104). Departementet kvarstod relativt orört fram tills socialdemokraterna åter tog över regeringsmakten 1981. Tio år senare när Carl Bildt formade sin borgerliga koalitionsregering så genomfördes de förändringar som moderaterna hade som ambition, men inte kunde genomföra, under regeringsperioden 1976-81. Bostadsdepartementet avvecklades, markvillkoret försvann och nedskärningar i de subventioner riktade mot nybyggnationer av hyresrätter genomfördes vilket kom att leda in den svenska bostadspolitiken i en ny era inleddes. Denna riktning inom bostadspolitiken fortsatte också då socialdemokraterna återkom till regeringsmakten 1994. En mer eller mindre helomvändning gjordes ifrån de påtryckningar socialdemokraterna utövade i opposition om att återuppföra bostadsdepartementet (Persson 2001, s117f). Bostadspolitiken föreföll nu kunna skapas på en kommunal nivå med hjälp av styrningen av den kommunala allmännyttan som verktyg för att påverka bostadsmarknaden.

### **2.3 Uppsatsens disposition**

Nedan följer en kort fortsatt disposition av uppsatsen för att förklara kommande kapitel

**Kapitel 3.** Här kommer val av teori och konstruktionen av analysverktyg i uppsatsen att behandlas.

**Kapitel 4.** I detta kapitel kommer operationalisering samt empiriska avgränsningar att behandlas.

**Kapitel 5.** Uppsatsens analys och resultat kommer att presenteras i detta kapitel.

**Kapitel 6.** Här kommer uppsatsen att sammanfattas och diskuteras. Även förslag till vidare forskning tas upp.



### 3. Teori

Jag kommer i följande kapitel ge en beskrivning på tidigare forskning på området samt redogöra för de närmast ideologiska motpoler som existerat och varit involverad i den svenska statliga bostadspolitik. Detta med syftet att upplysa läsaren om vilka bakomliggande idéer som socialdemokraternas tidigare regeringar och den moderatledda koalitionsregering vid 90-talets början influerades av. Tanken med detta är också att ge en teoretisk grundfundament för senare formulering ett analyschema samt idealtyper som verktyg för mitt fortsatta arbete.

#### 3.1 Tidigare forskning

Den tidigare forskningen inom bostadspolitik är brett problemlatiserande och beskrivande. Inom området för välfärdsforskning med bostaden i centrum är Bo Bengtsson en av de främst publicerade forskarna och har med flertalet studier uppmärksammat problemen med bostadspolitik som både politikområde samt forskningsområde. Längre har den exekutiva politiken funnits på socialdemokraternas bord som strävat att bedriva bostadspolitik som välfärdspolitik vilket kan bli problematiskt. Välfärdspolitik är i vanliga fall någonting som figurerar bredvid marknaden mellan välfärdsområdet ifråga till människan som det riktas mot (Bengtsson 1995, s.15). Situationen förefaller mer komplicerad då ambitionen är att göra bostaden till en välfärdprodukt när själva distributionen av den sker på en marknad. Detta fenomen är också vad Ulf Torgersen kallar för välfärdsstatens vobblande pelare vilket kommer att beröras mer senare (Torgersen 1987, s.116f).

Bengtsson presenterar i en annan studie ytterligare definitionssvårigheter på bostaden i på politik-marknads aspekten. Bostäder tilldelas på marknaden och politiken kan formuleras olika beroende på hur definitionen av bostad ser ut. Bengtsson presenterar två definitioner av bostadsbrist, en ifrån ett marknadsperspektiv och en utifrån ett politiskt perspektiv. Utifrån marknadens synsätt så råder det en bostadsbrist då boendestandarden ligger under människors efterfrågan och utifrån den politiska när bostadsstandard ligger under människors behov (Bengtsson 1992, s.22). Dessa två perspektiv utgör grunden för vidare resonemang om bostaden. Utifrån det politiska perspektivet ses behoven som största ledstjärna och minimala behov förankras i rättigheter som vidare behandlas i nästkommande avsnitt. Marknadsperspektivet betonar bostaden i idealtillståndet som vara på en marknad där efterfrågan utgör utformningen av lägenheters standard, hyresprissättning m.m. Detta synsätt beskrivs mer ingående i studien *Bostadsbrisen* av Ragnar Bentzel (Bentzel, Lindbäck & Ståhl 1963, s.38-39). Bostaden som ett marknadsvara redogörs i avsnittet *Bostaden som*

*marknadsvara* där utgångspunkten är ett marknadsperspektiv med liberala och nyliberala infallsvinklar vilket var vägledande under systemskiftet i bostadspolitiken vid 90-talets början.

### **3.1.1 Bostadens som en social rättighet**

I den svenska bostadspolitiken har under det gångna seklet utvecklats i en riktning som har gett hyresgästen en starkare central roll i policyskapandet. Ett första tecken på att reglera den relativt fria marknaden var att under första världskriget, då tecken på allt för höga hyreshöjningar visade sig, inrätta den temporära *hyresstegringslagen* (Bengtsson 2006, s.108). Lagen, om än tillfällig, gav hyresgästerna ett direkt besittningsskydd vilket omöjliggjorde för bostadsägaren att omotiverat, utan en granskning av hyresnämnden som i första hand utgick från hyresgästens situation, säga upp hyresgäster. Hyreshöjningar skulle också grundligt motiveras varefter hyresnämnden bedömde situationen och vars utfall i praktiken blev ett sorts hyrestak. Efter att lagens temporära giltighetsperiod drogs in så återkom ett liknande system under andra världskrigets utbrott. Då materialpriser och räntorna för lån steg under krigsåren så försvann de ekonomiska incitamenten till att bygga nya bostäder. I en rädsla att bostadsägarna skulle kompensera förlusten i bostadsbyggandet med höjda hyror i de redan befintliga beståndet tillgrep staten än en gång sitt vapen med en ny hyresstegringslag med ett ännu starkare besittningsskydd än vad som gällde tidigare (Ramberg 2000, s.102-103). Politiska erfarenheter av vad som skedde på bostadsmarknaden i mellankrigstiden med massvräkningar och hyresförändringar efter att hyresregleringen försvann manade politikerna att bevara den temporära lagen om hyresregleringar tillsvidare för att slå tillbaka hoten om hyreshöjningar. Denna åtgärd som skedde under krigsåret var en de största initiativen som togs av den statliga makten med målet att skydda och stärka hyresgästens position i bostadsmarknaden. Åren efter krigsslutet var tiden då den svenska bostadspolitiken förändrades mest väsentligt. 1946 beslutades med den bostadssociala utredningens slutbetänkande som grund att permanenta stöd och bidrag till nybyggnation av hyresrätter implementerades samt att de kommunala allmännyttiga företagens roll som förmedlare av bostäder till hela den svenska befolkningen (Bengtsson 2006, s.112). Den selektiva allmännyttan blev härmed generell. ”*Goda bostäder åt alla*” blev bostadspolitikens slagord och i debatten proklamerades att bostaden är en social rättighet och inte en marknadsvara (Bengtsson 2001, s.19). Trots begreppets medverkande frekvens i den politiska debatten och i en rad propositioner så anser Bengtsson att en tillräckligt definition på begreppet social rättighet saknas. En problematik med att kalla bostaden för ett social rättighet med betoning på det senare är att bostaden är en produkt av välfärdssamhället som skiljer sig markant från övriga tjänster och produkter då den tillgodoses på



en marknad. Till skillnad från sjukvård, pension och elevers rättighet till skolundervisning som direkt tilldelas av det offentliga så fördelas bostadspolitikens antaganden genom bostadsmarknaden där ingen direkt tilldelning från offentligt håll sker. Tillfördelningen av bostäder ska fördelas genom principen att det på bostadsmarknaden skapas frivilliga kontrakt mellan köpare och säljare, hyresgäst och hyresvärd, hus-, markköpare och hus-, marksäljare (Bengtsson 2001, s.53). Bengtsson menar vidare att en rättighet i bemärkelsen att den förmedlas på en marknad sannerligen inte kan tolkas som en rättighet som fördelas, med ansvar av staten. Denna delikata egenskap som bostaden innehar gör den till vad den, tidigare nämnda, norske statsvetaren Ulf Torgersen kallar för välfärdsstatens vobblande pelare. Han pekar på de ovanstående skillnader där pension, sjukvården och skolan och liknande tjänster förväntas nå medborgarna efter att tjänsterna är begärda och att förseningar i detta ses som ett misslyckande. Bostadsbrist och bostadslöshet kan i den bostadspolitiska kontexten ses som ett misslyckande men fördelningen av den ska ske genom ett helt annan mekanism vilket är en rätt slående och märklig skillnad.

Begreppet har lidit med bristande definitionsproblem i de sammanhang det har används i och otydligheten har även lett till ett brett tolkningsutrymme inom politiken utan att några fasta riktlinjer för vilka krav som ska följas rörande hur denna rättighet ska fördelas. Bengtsson har bejakat denna brist och resonerar i sin avhandling *Bostaden - välfärdens marknadsvara* hur man ska förhålla sig till den svenska bostadspolitiken när man bedriver policyskapande och forskning. Även här så tas det unika med bostaden som välfärdsprodukt som distribueras genom en marknad upp och hur staten agerar inom detta politikområde. Trots olika bostadspolitiska formuleringar som kan uppfattas på olika sätt, anser Bengtsson att det finns ett underförstått tolkningsföreträde till marknadslösningar för bostaden. Den statliga inblandningen gör sig påmind i de korrektiv som den ger marknaden. Slutsatsen är att bostadspolitiken bör ses från ett perspektiv där marknaden fördelar varan och staten är korrektivgivare (Bengtsson 1995, s.54-55).

Begreppet social rättighet står dock fortfarande rätt oklar för hur det ska tolkas. Det kanske kan förklaras tydligare med hjälp av T.H Marshalls definition av sociala rättigheter. Marshall har kategoriserat tre typer av individuella rättigheter som inryms i ett medborgarskap. Den första typen är civila rättigheter som består av de rättigheter som försäkrar individuell frihet, rätten till att äga egendom och likhet inför lagen. Den andra typen består av politiska rättigheter som garanterar rätten till att delta i olika demokratiska beslutsfattanden och val m.m. Den tredje typen är då de sociala rättigheterna som betecknas enligt Marshall själv: "*rätten att fullt ut dela det gemensamma sociala arvet och att leva ett liv som en civiliserad varelse i enlighet med de normer och standard*

som råder i samhället” (Bengtsson 2006, s.64-65). Det kan förtydligas med en jämförelse med civila rättigheter som måste uppfyllas av staten i varje enskilt fall medan de sociala rättigheterna kan ses som åtaganden som staten strävar att uppfylla gentemot samhället i stort över ett längre perspektiv. En social rättighet i denna mening är, vad Bengtsson menar, en politisk sådan och går inte som legala rättigheter att kräva med stöd i lag. Möjligheten finns istället tillgänglig alla medborgare att tillgodose sig denna rättighet på den generella, öppna bostadsmarknaden. Med Bengtssons tes om vilket förhållningssätt vi bör ha till bostadspolitiken och dess fördelning av bostäder samt T.H Marshalls definition av sociala rättigheter så kan likheterna med den svenska bostadsmarknaden ses med stor tydlighet. Staten ger genom sin politik attributet social rättighet till bostaden och ger bostadsmarknaden direktiv för hur denna skall fördela bostaden till medborgarna med de egenskaperna staten gett den.

### 3.1.2 Bostaden som marknadsvara

I motsats till sociala rättigheter är marknadsvaran betydligt lättare att definiera. Marknaden som verktyg till ekonomiskt välstånd är liberalismens och dess senare, vidareutvecklade, förgreningars ekonomiska grundbult. Idén om marknaden beskrivs av Adam Smiths i det ekonomiska verket *The Wealth of the Nations* från 1796. Han ansåg att en fri marknad är en förutsättning för att människor ska kunna ha möjliggöra sina personliga mål och drömmar (Heywood, 2007, s.49). En fri marknad innebär att människorna skulle själva välja vad som skulle tillverkas, vart man vill arbeta, vem man vill anställa och människorna skulle då välja de alternativ där de själva drog mest nytta av och uppfylla sina självintressen. Marknaden är inom denna ideologiska tänk också självreglerande efter naturliga krafter ofta omnämnda som *den osynliga handen* (Heywood 2007, s.50)(Färm 2007, s.31). Styrning uppifrån statligt håll skulle således vara onödigt då dessa krafter då t.ex. priset på varor skulle bestämmas av andel varor på marknaden som erbjuds till försäljning och andel människor som är villiga att köpa dessa varor, där utbudet möter efterfrågan helt enkelt. Statlig inblandning skulle enbart förhindra och förhala de positiva effekter som växer fram ur en fri marknad. *Laissez faire* (översatt till låt bli, låt gå) blev ett uttryck för befrielse från någon som helst statlig inblandning (Larsson 2007, s.27)(Heywood 2007, s.50-51). Privat ägande av produktionsmedlen och en marknadshushållning är en av liberalismens mest kännetecknande drag men ändå det som inom den liberala partipolitiken förändrats mest under 1900-talet. Ingrepp på marknaden för att garantera sociala reformer kom då att accepterades viss utsträckning (Larsson 2007, s.38). Tanken om *Laissez faire*-doktrinen som ett genomförbart projekt övergavs av flera liberala partier då välfärdsstatens insatser värderades högre.



Det var i den nya vågens liberalism, den så kallade nyliberalismen, där tankarna om en minimal statlig inblandning åter väckte *laissez faire*-liknande idéströmningar. Ekonomen Milton Friedman blev en ekonomisk ikon för nyliberalismen och argumenterade utifrån Adam Smiths idéer hur den minimalistiska staten och en fri marknadsekonomi bäst kunde samverka (Larsson 2007, s.147). Privatiseringar och avreglering av offentliga verksamheter blev en tyngdpunkt i nyliberalismens prioriteringsordning bostadsmarknaden är inget undantag utan ses som vilken marknad som helst. De svenska moderaterna influerades av denna nyliberala våg och en förskjutning i partiet ägde rum vilket flyttade partiet från en konservativ ställning till en mer liberal och nyliberal (Färm 2007, s. 32). Bostadsdepartementet betraktas ur deras ögon som en statlig institution som förtrögar marknaden och gör den ineffektiv med den regleringsskapande politik den producerade. Att bostaden inte var någon statlig angelägenhet kan också förtydligas med dåvarande bostadsminister Birgit Friggebo som efter nedläggningen kommenterade med följande:

*"Det är väldigt konstigt att en bransch har ett eget departement."* (Persson 2007, s.113)

Då den svenska bostadspolitiken inte avvecklades fullt ut gjordes ändå omfattande förändringar som gjorde den mer marknadsorienterad än tidigare. Bostadsbolagen blev jämställda på marknaden då staten drog tillbaka sina privilegier till de allmännyttiga bolagen och nyproduktion av bostäder sker på lika ekonomiska villkor för alla intressenter. Även om en del funktionerna för normgivande hyresprissättning kvarstod, förändrades villkoren för ombildningar vilket gjorde det lättare att av allmännyttiga bostäder bilda bostadsrättsföreningar (Bengtsson 2006, 142-143). Möjligheterna till en högre form av privat ägande möjliggjordes i enighet med den bakomliggande ideologin om marknadshushållning. Bostaden blev dock aldrig en ren marknadsvara på bostadsmarknaden utan reglerades efter 1991 års omstruktureringar fortfarande på flera håll. Däremot var debatten uppe på riksdagsnivå om huruvida marknadshyror borde införas eller inte (Persson 2001, s.112f).

### **3.2 Teoriram och analyschema**

I mitt arbete med att kartlägga den ideologiska styrningen av bostadspolitiken i Sveriges kommuner behövs ett verktyg, referensram, till analysen för att kunna stämma av och jämföra väsentliga delar i styrningen till olika ideologier. Av ett urval av analysverktyg finner jag det lämpligast att använda mig av idealtyper i detta fall. Idealtypen som verktyg kan härledas främst från Max Weber som beskriver den som ett analytiskt verktyg för att renodla vissa drag och sedan formulera hypoteser (Bergström & Boréus 2005, s.159). Konstruktionen av idealtyper går således ut på att man väljer ut typiskt renodlade drag och egenskaper ur analysobjekten och använder sedan dessa som referenser eller som en mall vid analysen för att bestämma vilken idealtyp analysobjektet faller in på. Viktigt

att påpeka vid användandet av idealtyper inte har som mål att avspegla verkligheten utan ett konstruerat verktyg innehållande tydliga särdrag och egenskaper av det studerande fenomenet för att skapa extrembilder av dom (Essiasson 2006, sid. 158). Att ha i åtanke är också att idealtyperna måste vara förankrade och ha relevans till det studerade ämnet. Fastän idealtyper inte speglar verkligheten måste de gå att jämföra med verkligheten och i mitt fall jämförbara med ideologier.

Då jag kommer att analysera ideologier behövs, som ovan nämnt, relevans och koppling mellan idealtypen och verkligheten. Jag kommer att bygga mina idealtyper med hjälp av ett redan befintligt analyschema som använts inom ett liknande område. Marie Demker har i sin avhandling, *I nationens intresse*, studerat just ideologiska strömningar mellan liberalism och konservatism i det franska gaullistiska partiets ideologiska förändring mellan 1947-1990 (Demker 1993). Hennes idealtyper grundar sig att ställa frågor till analysmaterialet utifrån tre olika kategorier: verklighetsbild, utopi och strategi. Demker själv skriver om dessa kategorier till är-bör-gör vilket även kan förklara frågornas innehåll. Verklighetsbilden riktar sig till hur den undersökta objektet, fenomenet eller ideologin ser på hur verkligheten är beskaffad, hur den *är*. Utopin ställer frågan om hur det ideala samhället ser ut, dvs hur verkligheten *bör* se ut. Strategin berör det handlande och förändringar som önskas göra för att nå till utopin, vad som *ska* göras för att förändra. Dessa tre frågor ställs också tre gånger i olika sammanhang eller domäner. Dessa domäner är i Demkers analyschema människa, samhälle och omvärld och används för att ge bredd på analysen av den gaullistiska ideologiförändringen. I domänerna innefattas de uttalade åsikter och föreställningar om hur människan, samhället och omvärlden är beskaffade, hur de bör vara och agera och hur man ska nå önskvärda mål genom politiska ageranden (Demker 1993, s.167-169).

I mitt fall har jag valt bort domänen omvärld som i Demkers fall rymmer synen på ett internationellt plan mellan internationella aktörer. Jag anser att i fallet med kommunal bostadspolitik så är ett internationellt perspektiv orelevant och överflödigt och väljer därför att inte inkludera det.

Fig 1. Marie Demkers analyschema exklusive domänen omvärld.

|                 | Domäner  |          |
|-----------------|----------|----------|
| Kategorier      | Människa | Samhälle |
| Verklighetsbild |          |          |
| Utopi           |          |          |
| Strategi        |          |          |

Viktigt att påpeka är även att denna idealtyp tillämpas på ett smalt fält inom de undersökta ideologierna och inte i samma omfattning som Demker bedrev sin undersökning. Med tanke på att mitt område rör sig inom en bostadspolitisk kontext så är kategorierna något modifierade för att bättre passa in på kommunal bostadspolitik. Analyschemats *domäner* och *kategorier* kan i detta fall översättas till följande i detta arbete:

*Människan* avser medborgare med rätt till att delta på bostadsmarknaden och omfattas av bostadspolitiken. Det kan vara en exempelvis vara en hyresgäst, potentiell hyresgäst eller konsument på en bostadsmarknad. Domänen beskriver alltså synen på hur människan är beskaffad i relation till verkligheten i en bostadspolitisk kontext.

*Samhället* är domänen som beskriver samhällets roll i den bostadspolitiska aspekten.

Utgångspunkten i detta fall är främst kommunen som utgör samhället och det deras styrning av allmännyttiga bostadsbolag som utgör de aktioner de kan ta för att påverka samhället. Exempel på detta är när kommunen genom allmännyttan bygger ett större bostadsbestånd eller säljer och avreglerar sin allmännytta som resultat av kommunens ideologiska övertygelse. Samhällsdomänen har betydelse även för domänen *människan* då samhällets uppgift är att ingripa på både människans och den egna domänen för att komma till förändring. Det är således kommunen som påverkar människan och sin egna struktur i sammanhanget.

*Verklighetsbild* är den första kategorin och beskriver ett normativt synsätt på de båda domänerna och som varierar beroende på vilket ideologiskt perspektiv som används. Kategorin beskriver hur och på vilket sätt domänerna förhåller sig till omvärlden och verkligheten, vilken roll de har inom

kontexten. Exempel på detta är människan han ses som en *konsument* på en marknad ur en liberalt perspektiv och samhället som en *marknadsplats*.

*Utopi* är det tänkta idealsituationen för människan och samhället i ett bostadspolitiskt kontext. Det ska ses som slutmålet i ideologin när alla problem och hinder är undanröjda. I detta fall motsvarar kategorin olika ideologiers bäst tänkbara situation inom bostadsfrågan.

*Strategi* berättar om de insatser och ingrepp som krävs för att få de båda domänerna till utopin. Främst är det politiska ingrepp till förändring som avses i denna kategori som främsta verktyget.

### 3.3 Idealtyper

Jag kommer ifrån ovannämnda analyschema att konstruera tre idealtyper inom en bostadspolitisk kontext för att sedan avgöra vilken idealtyp de olika svenska kommunernas bostadspolitik står närmast. Den första idealtypen kallar jag för den *socialdemokratiska idealtypen* och den bygger på främst på Bo Bengtssons resonemang och beskrivningar på hur bostadspolitiken har utformats i ett socialdemokratiskt styrt Sverige (med vissa undantag) under 1900-talet och fram till 1991. Den andra idealtypen som jag kommer att konstruera är den *liberala idealtypen* och bygger på de åsikter som är igenkännande inom den nyliberala rörelsen vilket influerade Bildts koalitionsregering, där den fria marknaden och varors utbud och efterfrågan anses vara det främsta verktyget till en fungerande marknad. Bostaden ses till skillnad från den socialdemokratiska idealtypen som en ren marknadsvara och inte som den sociala rättighet som myntades av socialdemokraterna. Den tredje idealtypen är placerad mitt emellan dessa motpoler och är den *socialliberala idealtypen*. Denna idealtyp byggs på de idéer som tillhör den liberala skolan som vuxit fram till den socialliberala grenen av liberalismen. Grundstommen för denna idealtyp är att medborgarna ska i största möjliga utsträckning ska agera som fria konsumenter men att vid de tillfällen en medborgare inte kan tillgodose sig sina egna mest elementära behov så skall staten garantera någon form av minimum för dessa medborgare. Gemensamt för alla idealtyper är att de alla delar utopin om en icke existerande bostadsbrist men eftersom idealtyperna bör vara ömsesidigt uteslutande så är den kategorin i samtliga idealtyper fokuserade på *hur* en obefintlig bostadsbrist skall nås och upprätthållas.



### 3.3.1 Socialdemokratisk idealtyp

Fig 2. Den socialdemokratiska idealtypen. Modellen bygger på nedanstående resonemang.

|                 | Domäner                         |                              |
|-----------------|---------------------------------|------------------------------|
| Kategorier      | Människa                        | Samhälle                     |
| Verklighetsbild | Välfärds <span>mottagare</span> | Välfärds <span>givare</span> |
| Utopi           | Rätten till bostad              | Omfattande allmännytt        |
| Strategi        | Tillgänglighet                  | Ökad kommunal inblandning    |

#### Domän Människa:

Verklighetsbild: Människan är en medborgare i det samhälle den lever i och besitter därav de civila, rättsliga och sociala rättigheter i enighet med T.H Marshall beskrivning ovan. Dessa åtaganden som samhället givit sig själva är också dess skyldighet att tillgodose till sina medborgare. Den socialdemokratiska bostadspolitiska diskursen i Sverige har definierat bostaden som en social rättighet och är därför också en medborgerlig rättighet som statens skall sträva efter att tillgodose den som behöver den. Bostaden får därför en status som liknar en välfärdsprodukt ämnad åt medborgarna med bestämda krav på utformning och prissättning och människan är denna varans motpol och således **mottagare** (Bengtsson 2001, s.49-52).

Utopi: Den mänskliga utopin i denna idealtyp kan kortfattat beskrivas som ett klasslöst och jämlikt samhälle (Larsson 2006, s.92)(Ljunggren 2008, s.43-42). I denna utopi med ett utjämnat samhälle, i frågan om klass och inkomster, bemöts människan med en generell bostadspolitik där bostaden inte på något sätt blir en symbol för välstånd. Människan har på lika villkor och möjligheter rätt att införskaffa sig en bostad i ett gott skick till ett rimligt pris. Arbetet med att göra bostaden till en social rättighet är så långt gången att den kan klassas som en medborgerlig rättighet och medborgaren har således **rätten** att åberopa en bostad från samhället som agerar tillmötesgående.

Strategi: Målet för den socialdemokratiska idealtypen är att skapa en utopi inom området för bostadsfrågor där medborgarna ses som jämlik och klasslös. Vägen till denna förändring innehåller en generell och jämlik bostadspolitik på lika villkor för alla. En bostadspolitik som genererar en produktion som vänder sig till alla är kännetecknande för denna strategi. Fokus ligger på bostäder med en prissättning som störst del av befolkningen har medel att införskaffa sig. Bostäder bör

byggas med hänsyn till de behov och medel som den minsta gemensamma nämnare för folket besitter och det är främst genom kommunala allmännyttiga bostadsbolag det i största grad kan garanteras. Med allmännyttiga bostäder över hela kommunen finns en större **tillgänglighet** för människan att kunna ta del av de kommunala ändamålen för bostäderna.

### *Domän Samhälle*

Verklighetsbild: Inom den socialdemokratiska idégrunder som har sina rötter i den reformistiska socialismen så är synen på den fria marknaden att den är irrationell och omoralisk och det främsta vapnet för att stävja detta är att låta staten styra över, åtminstone de mest väsentliga delarna, i näringslivet (Larsson 2006, s.89). De sociala rättigheterna, samhällets välfärdsprodukter och tjänster bör därför tillhöra samhällets uppgifter att tillhandahålla framför den fria marknaden. Då bostaden har statusen av en social rättighet så skall staten ge medborgaren skydd mot de orättvisa ekonomiska skillnader en fri marknad skulle prägla bostadsmarknaden annars. Det är genom en att prisreglera bostäderna, ge hyresgästerna ett starkt skydd i form av besittningsskydd och inflytande över sitt boende i hyresgästföreningar de ekonomiska särintressena, såsom oskäligt höga hyror, hålls i schack (Bengtsson 2006, s.122-123). Bostaden skall enligt denna idealtyp fördelas på marknaden enligt statens villkor och på så sätt särskiljas ifrån den fria marknaden. Bostaden betraktas som en social rättighet och en välfärdsprodukt där staten är givaren av denna produkt. Bilden av samhället beskrivs då som en **välfärdsgivare** i analys-schemat.

Utopi: Den socialdemokratiska idealtypens utopi är som ovan nämnt och i likhet med de andra ett samhälle utan någon bostadsbrist. I denna utopin så ses bostaden som en rättighet för medborgaren och ett ändamål för staten att tillgodose dem. Rättigheten är generell och skall således vara möjlig för alla medborgare att införskaffa sig och bruka den vilket förutsätter en prissättning och besittningsskydd som ligger inom givna ramar. Detta kontrolleras genom den gällande bruksvärdesprincipen och denna princip ska behållas stark i den socialdemokratiska idealtypens utopi. Bruksvärdesprincipen ställer också kravet på att det ledande beståndet av bostäder i kommunen också skall vara normgivande när prissättningen på hyran skall förhandlas. Det är därför av vikt att den statliga eller kommunala allmännyttan är bred och omfattande så att den garanterar att prissättningen på hyrorna inte trappas upp. Utopin i denna idealtyp består alltså av en obefintlig bostadsbrist som hålls i schack av en **omfattande allmännytta** som garanterar att så stor del som möjligt av bostäderna fungerar utifrån de önskemål och premisser som sats upp av statliga och kommunala institutioner.

Strategi: För att nå den utopi som den socialdemokratiska idealtypen har så behövs det en starkare kommunal inblandning i förvaltningen och byggandet av bostäder. Den nya bostadspolitiken som hade startpunkten med avvecklandet av bostadsdepartementet var en politisk omläggning som tog en riktning ifrån den tänkta utopin då flertalet av de kommunala bostadsbolagen organiserades i aktiebolag och började drivas med ”affärsmässighet” (Boverket 2008, s.13). Avkastningskrav hos de kommunala bostadsbolagen ställer dem i en position där nybyggnation och investeringar hämmas i förmån till ett positivt resultat och avkastningskrav. Samma intresse delas också av de privata bostadsbolagen vilket inte kan garantera det statliga och kommunala önskemålen om en rimlig prissättning och en bostadsproduktion som möter efterfrågan. Samhällsintresset måste komma före det vinstdrivande intresset i och som strategi måste styrningen av dessa bolag gå ut på att öka inblandningen och närvaron på bostadsmarknaden. Önskan från ett politiskt håll om expansion och mot avveckling av de kommunala bostadsbolagen ses som en **ökad kommunal inblandning** i politiken. Även tendenser på en aktivare ägarroll stämmer in på denna kategori.

### 3.3.2 Liberal idealtyp

Fig 3. Den liberala idealtypen. Modellen bygger på nedanstående resonemang.

| Kategorier      | Domäner          |                                     |
|-----------------|------------------|-------------------------------------|
|                 | Människa         | Samhälle                            |
| Verklighetsbild | <i>Konsument</i> | <i>Marknadsplats</i>                |
| Utopi           | <i>Frihet</i>    | <i>Fri marknad</i>                  |
| Strategi        | <i>Valfrihet</i> | <i>Minskad kommunal inblandning</i> |

#### Domän Människa

Verklighetsbild: Människan är i den liberala idealtypen är en individuell och rationell varelse som besitter förmågan att bedöma sina egna intressen och preferenser. I likhet med den socialdemokratiska idealtypen så finns det starka medborgerliga skydd som människan besitter, men dessa har ett fokus på att skydda individen från onödig och överflödigt statlig inblandning i deras vardagliga liv (Heywood 2008, s.46). Människan ses som olika med olika bedömningar och olika preferenser och ingen stat kan agera som ett idealsamhälle för alla medborgare (Larsson 2006, s.140-143). Den fria marknaden är överlägsen när det kommer till att tillgodose samhällets och



människor behov och människan ses som en **konsument** av samhällets varor och tjänster, inklusive välfärdstjänster.

Utopi: I den liberala idealtypens utopi så agerar människan på en fri marknad som präglas av möjligheten till full valfrihet. Den fria marknaden är ett neutralt ramverk, befriad från statlig inblandning och reglering, där människans roll är att skapa detta ramverks innehåll (Larsson 2006, s.148). I detta sammanhang så är alltså människan fri från statlig inblandning i bostadsfrågan och människan har en fullständig **frihet** från hinder att agera efter sina egna preferenser och möjligheter (Demker 1993, s.76)(Heywood 2008, s.56).

Strategi: För att människan ska nå den utopiska nivån så måste hon få chanserna för största möjliga frihet på marknaden möjliggöras. Att stänga in människan i en bostadsmarknad som är reglerad och begränsad och i vissa fall befinner sig i monopol är fel väg att gå. Människan måste få en större möjlighet till valfrihet om var hon vill bosätta sig på och bör bemötas med en heterogen bostadsmarknad med möjligheter för flertalet av människor att tillgodose sina egna behov, intressen och önsknings. Samhällets ambition borde avstå från all sin inblandning på bostadsmarknaden så att människan kan få tillgång till full **valfrihet** på marknadens och konsumentens villkor.

### *Domän Samhälle*

Verklighetsbild: I den liberala idealtypen som förankrar sig i nyliberalismens idéer, så ser man en stor och expansiv stat som ett hinder för människan att agera på den fria marknaden. Statens enda legitima uppgift ska vara att skydda medborgarnas rättigheter så att de inte kränks (Ljunggren 2008, s.38). En sådan stat kommer således att vara en minimalistisk sådan och inte beblanda sig i den fria marknaden (Larsson 2006, s.139-140). Med andra ord kan man beskriva sammanhanget att statens uppgift är att stärka marknaden ifrån sig själv och andra myndigheters inblandning. Med den minimala staten följer också en minimal statlig och kommunal inblandning på bostadsmarknaden. Bostäder ska produceras och distribueras på en fri marknad utan regleringar. Samhället ses som en **marknadsplats** och människorna som dess och konsumenter.

Utopi: Det högsta målet för samhället är att undanröja de hinder som står framför människan att agera som en fri konsument. Samhället bör fungera så sätt att det "*för ett maximalt antal människor att förverkliga en maximal mängd av sina preferenser till ett minimum av kostnader och tvångsåtgärder*" (Larsson 2006, s.148). I detta sammanhang så saknar bostadsmarknaden all form

av överordnad kontroll och reglerande konstruktioner vilket annars enbart skulle varit ett hinder (Demker 1993, s.43). Bostadsmarknaden är i denna utopi en helt **fri marknad** som genom sin gång kommer att generera en optimal nivå av produktion och prissättning på bostäderna. På detta plan får ingen statlig inblandning existera.

Strategi: I motsatts till den socialdemokratiska idealtypen så anser den liberala att lösningarna till de bostadsrelaterade problem som existerar löses bäst genom den fria marknaden. Istället för att stärka den kommunala inblandning så är strategin att minska den. Arbetet bör därför gå ut på att röja undan största möjliga antal av de hinder som står framför den fria marknaden. Försäljningar och ombildningar av bostäder är därför ett strategisk agerande på vägen mot idealtypens utopi. En **minskad kommunal inblandning** blir kategorins ståndpunkt.

### 3.3.3 Socialliberal idealtyp

Fig 4. Den socialliberala idealtypen. Modellen baseras på nedanstående resonemang.

|                 | Domäner             |                               |
|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| Kategorier      | Människa            | Samhälle                      |
| Verklighetsbild | <i>Kund</i>         | <i>Garant</i>                 |
| Utopi           | <i>Självständig</i> | <i>Tillräcklig allmännytt</i> |
| Strategi        | <i>Möjligheter</i>  | <i>Balans</i>                 |

#### Domän Människa:

Verklighetsbild: Synen på människan i den socialliberala idealtypen delar egenskaper med det synsätt som presenterades i den liberala idealtypen. Människan ses som jämlika varelser med en god förmåga att bedöma och känna till sina intressen, preferenser och konsekvenserna av sitt handlande (Larsson 2007, s.32). Med grunden inom samma område delar den socialliberala och liberala idealtypen uppfattningen att frihandel som den optimala verktyget för ekonomiskt tillväxt och det allmäna välbefinnande (Larsson 2007, s.27). Människan ska i detta sammanhang ses som en individ som själv och individualistiskt ska kunna tillgodose sina egna behov och önsknings på bostadsmarknaden och betraktas således som en konsument. Den socialliberala idealtypen tillåter dock vissa statliga och kommunala ingrepp på marknaden vilket skiljer dess syn på människan ifrån



den liberala idealtypen. I detta fall består ett sådant ingrepp av en kommunal delaktighet på bostadsmarknaden och med ett intresse hyresgästen. Människan betraktas därför som en befintlig, eller potentiell **kund** av bostadsmarknadens olika aktörer.

Utopi: Idealbilden av människan en självständig konsument på en fungerande marknad. I detta tillstånd bör den statliga och kommunala närvaron i människans liv vara så liten som möjligt, men med hänsyn till människors olikheter såväl som ekonomiska olikheter kan inte alla ha möjligheten att agera som konsumenter om marknaden befinner sig utom räckhåll för individen. Ekonomiska olikheter accepteras men ett villkor är att olikheterna gynnar de sämst ställda så att deras villkor förbättras. Det är vid dessa tillfällen den socialliberala idealtypen använder statliga ingrepp på marknaden för att garantera individens rätt och möjlighet att kunna agera som en konsument på marknaden (Larsson 2007, s.28-32). I utopin så ska varje människa ha möjligheterna att agera som en **självständig** konsument på marknaden, men om detta inte är möjligt för alla så ska de finnas garantier som försäkrar en form av boende. Detta kan ske i form av speciella boenden som anvisas eller reserveras för dessa typer av grupper.

Strategi: Likt den liberala idealtypen skall människans möjligheter att röra sig i en fri marknad försökas garanteras till fullo. Den statliga eller kommunala inblandning som finns bör riktas till till särskilda hushållsgrupper som är i behov av extra stöd av olika slag men kan ändå finnas i en större omfattning. Om det finns självständiga kunder som vill söka sig till eller ifrån den kommunala allmännyttan ska människan ha **möjligheter** till detta. Människan agerar alltså på en bostadsmarknad där den har möjligheten att välja mellan allmännyttan och övriga aktörer på marknaden.

#### *Domän Samhälle:*

Verklighetsbild: Den socialliberala idealtypen har tanken om att samhällets viktigaste enhet är individen samtidigt som det ska tas stor hänsyn till den mest utsatta minoriteten (Larsson 2006, s. 33). Det skall enligt de liberala debattörerna och filosoferna John Rawls och Roland Dworkin vara svårt och kostsamt att bortse från de svaga i samhället och varje människas beslut borde därför utgå ifrån valet som ger dessa minoriteter störst möjliga förbättring vid varje valmöjlighet man ställs framför. Socialliberalismen har därför accepterat statliga ingripanden på marknaden för att skydda utsatta grupper. Detta skydd finns exempelvis i formen av offentliga socialförsäkringar och andra ekonomiska insatser (Larsson, 2006. s.28). Det finns därför i den socialliberala idealtypen synen att



samhället ska kunna vara garanti för att människan skall kunna få ta del av marknaden. Samhällets uppgift är att ge de bästa förutsättningar för att marknaden ska vara öppen och fri men alla individer skall också kunna vara delaktiga på den. Utsatta grupper och minoriteter som inte äger de ekonomiska medlen att exempelvis betala hyran för en bostad skall ha samhället som en **garant** att kunna få en bostad.

Utopi: Liksom de övriga idealtyperna delar den socialliberala också synen på det goda samhället med en obefintlig bostadsbrist. Människorna agerar i utopin i total frihet på en fri bostadsmarknad med endast nödvändiga statliga ingripanden. På bostadsmarknaden ska detta speglas med att allmännyttan som bedrivs av kommunala bostadsbolag reserverar sina resurser till de personer som riskerar att hamna utanför marknaden. I det ideala samhället hade detta inte behövts men då liberalismen till viss del har en rätt pessimistisk tro på att ett idealsamhälle någonsin kan existera så måste ingripanden göras åt de ständiga nya problemen som skapas (Larsson 2007, s.40). Jämte den fria marknaden måste en **tillräcklig**, selektiv, allmännytta finnas för att garantera de resurssvaga individernas möjlighet till bostadsmarknaden.

Strategi: Statens garantiroll på bostadsmarknaden operationaliseras främst genom styrningen av de statliga och kommunala bostadsbolagen. Den del av bostadsmarknaden som inte ägs av kommun eller stat skall absolut inte regleras utan vara en fri marknad. Kommunala bostadsbolag ska inte få expandera och göra ett större anspråk på marknaden utan beståndet ska vara begränsat och kontrollerat i proportion till den övriga marknaden. De allmännyttiga bostadsbolagen skall begränsas från att erbjuda boende en större andel av allmänheten till en mindre andel av marknaden med ett bestånd tillräckligt för att täcka kommunens behov av allmännyttigt ägande. Den socialliberala idealtypens strategi liknar mycket den bostadspolitik som varit kännetecknande för Finland med en selektiv allmännytta (Hannu Ruonavaara 2006, s.219-221). Expanderar beståndet av bostäder så skall även allmännyttan göra så i proportion till marknaden. Skulle allmännyttans bestånd säljas av så att omfattningen av beståndet inte är tillräcklig för det uppdraget som allmännyttan innehar, så skall detta kompenseras genom nybyggen av bostäder. Samhällets strategi blir att skapa och behålla en **balans** på marknaden där alla individer kan garanteras att vara delaktiga på någon av del av bostadsmarknaden.

## 4. Operationalisering

I följande kapitel ämnar jag att beskriva min tillämpning av de tre idealtyperna jag konstruerat. För att utvinna maximalt resultat av dom så bör de sättas i ett sammanhang där den ideologiska styrningen är mest kännbar. Sedan lagändringarna och avvecklandet av bostadsdepartementet så har bostadsbolagen i allra flesta fall ombildats till aktiebolag. Mellan kommunfullmäktige och kommunens aktiebolag finns i aktiebolagslagen ingen formell koppling som tillåter direkt styrning vilket har lett till det glapp mellan företag och kommun som nämndes ovan. Kommunens formella verktyg till styrning är de ägardirektiv som utfärdas och som bolagets styrelse ska sträva efter att uppfylla (Gunnarsson 2003, s.11). Ägardirektivet är stiftade ”spelregler” för företagen och ger en klarhet med syftet av verksamheten då det är nedtecknade och redovisade i ett dokument (Meyer 2009, s.50).

### 4.1 Ideologiskt textanalys

Som komplement och för att kunna urskilja informationen som är behövlig till idealtyperna krävs ett innehållsmässigt analys av ägardirektiven. De två alternativen till detta inom området för textanalys är en kvantitativ metod samt en kvalitativ. Men den kvantitativa metoden ämnas att med en genomgång av textens innehåll, räkna förekomsten av betydande ord, begrepp i texter för att komma fram till slutsatser byggda på dessa uppgifter. Den kvantitativa textanalysen lämpar sig till ett brett material för att finna mönster i av det man söker efter. Tidningsartiklar inom ett ämne över en längre tid och interpellationsdebatter är exempel på lämpliga områden för kvantitativ textanalys (Bergström & Boréus 2005, s.43-45). Jag kommer däremot inte använda mig av ett större kvantitet av material utan empiriska dokument som vanligtvis är få till antalet. En kvalitativ textanalys är därför att föredra i detta fall då mer komplicerade bedömningar av innehållet än räknande av förekomsten av ord behövs. I kvalitativ textanalys är det den centrala helheten och meningen i texten som eftersöks. Texten i sin helhet kan vara överflödigt att analysera då vissa passager i texten kan vara mer värdeladdade än andra (Essiasson 2003, s. 233). Målet med analysen är att extrahera de bakomliggande idéer och ideologier ur texten så väljer jag att använda mig av ett förhållningssätt inom den kvalitativa textanalysen som Bergström & Boréus beskriver som idé och ideologianalys (Bergström & Boréus 2005, s.149f). Det presenteras inom denna gren av textanalys fem inriktningar på vad man vill åstadkomma med resultaten. Jag finner den första inriktningen, vars syfte är att analysera förekomsten av idéer i allmänhet, mest lämplig. De övriga inriktningarna förhåller sig till att förklara ideologiers förändringar och utveckling inom vissa grupper och partier, hur ideologiska argument resoneras, dess ursprung och effekter eller genom ett kritiskt

ställningstagande till idéerna (Bergström & Boréus 2006, 155-156). Dessa sistnämnda finner jag inte plats eller funktion för i min analys. Mitt mål är att fånga upp förekomsten av en idé eller ideologi i kommunernas dokument för att sedan systematiskt klassificera dessa i de idealtyper jag konstruerat. (Essiasson 2003, s.235).

#### **4.2 Empiriskt material och empiriska avgränsningar**

Av vad som framgår ovan så kommer fokus på materialet ligga på de kommunala bostadsbolagens ägardirektiv utfärdade av ägarna och således kommunerna. I dessa dokument har jag förhoppningen att finna ideologiskt laddade instruktioner om hur bolagen skall bedriva sin verksamhet i enighet med kommunens önskemål. Anledningen till att jag enbart använder mig av ägardirektiven är att jag vill komma åt de dokument som ligger närmast politiken. Direktiven är utfärdade av kommunfullmäktige och är inte behandlad eller tolkad på något sätt när det utfärdas. Uppgifter skulle kunna återfinnas i bolagsordning och årsredovisningar men saknar i min mening den ideologiska innebörd som jag söker. Bolagsordningen beskriver verksamhetens syfte och struktur i en paragrafform som är ytterst formell och uppträder väldigt homogent allmännyttiga bostadsbolag emellan. I årsredovisningarna hade bostadsbolagens förvaltnings-, verksamhetsberättelse varit mest intressant för denna undersökning, men är bolagets egna tolkning till måluppfyllelse av direktivet.

De delar av direktivet jag lägger mitt fokus på är verksamhetens visioner, mål och ställningstagande på bostadsmarknaden. Det finns avsnitt som jag lägger mindre fokus på eller inte berör på grund av olika anledningar. Begreppet affärsmässighet som kommit att bli en ledstjärna allt mer innebär särskilda krav på avkastning, återinvestering samt soliditetsmål (Boverket 2008, s.15). Såvida detta inte förefaller utmärkande i direktiven involverar jag de inte med samma fokus som övriga uppgifter. Uppgifter som berör kommersiella lokaler, kommunala verksamhetslokaler berör i min mening inte bostaden i sig och är därför inte föremål för granskning. Även kommunens insyn samt bostadsbolagens förhållande, rent juridiskt, till kommunen som ägare bortser jag ifrån. De är rena formella bestämmelser som varierar föga mellan olika kommuner.

Materialet är insamlat ifrån 4 antal kommuner i västsverige genom ett selektivt urval. Då arbetet är ett kvalitativt arbete så är, till skillnad från ett kvantitativt arbete, ett slumpmässigt urval inte aktuellt (Svenning 2003, s.110). Urvalet är gjort med hänsyn till befolkningens mängd, kommunens politiska sammansättning. Samtliga kommuner räknas till mellanstora till små i ett svenskt sammanhang och samtliga bostadsbolag är helägda av kommunen i fråga.



Kommunerna jag valt ut för min undersökning är Borås, Kungsbacka, Lidköping, och Trollhättan.

## 5. Analys & Resultat

I kapitlet kommer jag presentera min empiriska analys samt resultatet av analysen för varje kommun. Mina analytiska resonemang mynnar i slutändan av varje delkapitel ut i ett resultat i form av en idealtyp. I analysen presenterar jag de tre kategorierna för sig men i båda domäners (människa & samhälle) perspektiv.

### 5.1 AB Bostäder, Borås stad

AB Bostäder är Borås kommun helägda bostadsbolag. Kommunen styrs utav en röd-grön koalition med Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet samt Vägvalet.

#### 5.1.1 Analys av styrdirektiv, AB Bostäder

Verklighetsbild: Borås meddelar tydlig i första verksamhetspunkten att ändamålet med verksamheten riktas till alla invånare i Borås och inte bara bolagets nuvarande hyresgäster. Kommunen beskriver sig själva som ägare för att *"kunna erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder åt alla invånare i Borås"*. Denna mening anser jag sätta kommunens verklighetsbild i samspel med den socialdemokratiska idealtypen. Samhället vänder sig till den generella allmänheten och **alla** ska omfattas. Visserligen läggs det ett fokus på utsatta och svaga grupper, men jag tolkar denna som subsidiär och innefattande i den första formuleringen. Människan uppfattas som en **kund** då bolaget ska *"...arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter..."* Kommunen är medvetna om att människor har andra alternativ på bostadsmarknaden trots bilden på sig själv som en välfärdsgivare och måste attrahera nya hyresgäster.

Utopi: *"Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster, utan att detta går ut över den totala kommunala organisationen. Bolaget kan därför inte tillåtas optimeringar i sin verksamhet, om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget skall därför i samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen..."* Kommunen ser att de olika typer av vinster som bolaget genererar ska användas till de som brukar bolaget, dvs hyresgästerna. Optimeringar ser jag i detta fall som ekonomiska och kanske riktade till vissa

områden eller hushållsgrupper och får som sagt inte påverka övriga fördelar negativt utan efter ett samråd med kommunen. Vad som menas med fördelar definieras inte men jag utgår ifrån att övriga uppfyllda mål i direktivet anses som fördelar. Goda, sunda och prisvärda lägenheter till alla är därför en fördel som inte påverkas negativt genom t.ex. försäljning och ombildningar. Mina tolkningar säger att förändringar som krymper bolagets bestånd kan anses som negativa förändringar då hyresgästerna inte längre gagnas av de effektivitetsvinster som bolaget genererar. Syftet att kunna erbjuda boende för alla samt att se försäljningar som negativa effekter framhäver kommunens utopi med en **omfattande allmännytta**. Kommunen betonar också andra hushållstypers behov på bostadsmarknaden. ”Kommunen ska äga bolaget bland annat för att...kunna ta ansvar för att bostäder finns att få för utsatta och svaga grupper,..” Någon formulering för övriga typer av grupper finns inte i direktivet. Kommunen ser enligt min tolkning övriga människor som konsumenter som har full möjlighet att agera inom marknaden. Det är just de svaga och utsatta grupper som kommunen vill garantera bostäder genom bl.a. äga bolaget då de kanske inte helt fullt ut litar på att marknaden kan tillgodose dessa behov. Önskemålet är att detta inte ska behövas men åtgärderna mot det finns. Jag tolkar därför att människan ses genom den **socialliberala idealtypens perspektiv**.

Strategi: Kommunens ambition är enligt mina tolkningar att ha en omfattande allmännytta för att kunna erbjuda alla ett prisvärt boende. Kommunen vill ha en flitig närvaro i utformningen av denna och i bolaget. ”Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet...” och ”Kommunfullmäktiges godkännande skall inhämtas avseende egna eller dotterbolags förvärv och försäljning av fastigheter för mer än en miljon kronor per tillfälle.” är två formuleringar som involverar kommunen i arbetet. Särskild betoning lägger jag på den andra frasen där bolaget måste få kommunens godkännande för investeringar och försäljningar till en, i detta sammanhang, väldigt litet belopp. Detta ser jag som ett tecken på att kommunen vill vara delaktig och **öka den kommunala inblandningen** och styrningen. Bolaget vänder sig till alla med sina bostäder och de ska vara attraktiva för alla och de olika behov och ekonomiska möjligheter som råder i kommunen. Det ska således finnas en **tillgänglighet** till en bostad som kan bemöta dessa behov. Betoningen på utsatta och svaga grupper hävdar jag igen som understående önskemålet om bostäder till alla.



Fig 5. Idealtyp för Borås Stad.

| Kategorier      | Domäner               |                               |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
|                 | Människa              | Samhälle                      |
| Verklighetsbild | <i>Kund</i>           | <i>Välfärdsgivare</i>         |
| Utopi           | <i>Självständig</i>   | <i>Omfattande allmännytta</i> |
| Strategi        | <i>Tillgänglighet</i> | <i>Ökad kommunal styrning</i> |

### 5.1.2 Slutsats, Borås Stad

Resultaten för Borås kommuns styrning av sitt bostadsbolag visar ett stark lutning åt den socialdemokratiska idealtypen. Kommunens syn på samhället stämmer helt överens med den och på domänen människa ses spår av den socialliberala idealtypen i två av de tre kategorierna. Med denna övervägning hävdar jag att Borås Stad bedriver en bostadspolitik som till stor del är i enighet med den socialdemokratiska idealtypen.

## 5.2 Kungsbacka kommun

Eksta AB är Kungsbackas kommuns helägda bostadsbolag. Kommunen styrs utan en borgerlig majoritet med en koalition av Moderaterna, Folkpartiet, Centerpartiet samt Kristdemokraterna.

### 5.2.1 Analys av styrdirektiv, Eksta AB

Verklighetsbild: *"Bolagets innehav av hyresrätter är ett viktigt inslag i kommunens ambitioner att tillhandahålla bostäder för alla och att ta ett socialt ansvar på bostadsmarknaden."* Denna mening inleder kommunens ägardirektiv i Kungsbacka kommun. Kommunens ambition är att förse alla med en bostad men bostadsbolaget begränsas till ett viktigt **inslag** i denna ambition. Det finns ett medvetande att övriga aktörer på bostadsmarknaden är delaktiga och ska inte på något sätt får motarbetas. Det står i direktivet beskrivet att utöver upplåtande av hyresrätter, får bolaget även upplåta bostadsrätter till försäljning. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter ska alltid prövas efter en begäran från de boende. Kan ombildningen ske inom ramarna för *"god ekonomisk hushållning"* ska den genomföras. Friheten för hyresgäster att köpa bestånd av bolaget tolkar jag som att kommunen vill bredda bostadsmarknaden för dess aktörer. Då det inte framhävs några ambitioner på att lämna marknaden blir människan en **kund** på bostadsmarknaden och för bostadsbolaget.



Utopi: Kommunens vision på bostadsområdet beskrivs med meningen ”*Valfrihet i bostadsutbud med fler mindre lägenheter.*” Det uttrycks en vilja att ge människorna en valfrihet i utbudet av lägenheterna i samverkan bostadsbolaget med ett fokus på fler mindre. Utav de ekonomiska bestämmelserna framgår att bolaget ska arbeta långsiktigt men inget tyder på att kommunen önskar en bestämd volym av bostadsbeståndet hos bolaget. Valfriheten i utbudet kan mycket väl också ligga hos andra aktörer i detta fall. Ombildningarna har igen uttrycklig begränsning och teoretiskt skulle hela beståndet ombildas om det befann sig inom ramen för god ekonomisk hushållning. Det framgår dock att bolaget ska samverka med kommunen för ett socialt ansvar på bostadsmarknaden och vara en viktig resurs i kommunens genomförande av detta. Jag utgår ifrån att kommunen ser bostadsbolaget som främsta instrument i detta ansvarstagande och eventuellt erbjuda speciellt avsatta lägenheter till utsatta och svaga grupper. Utan några krav på bestånd och ett relativt öppet förhållningssätt till ombildningar så tolkar jag den långsiktiga i kommunen att ge privata aktörer ett större spelrum på marknaden men samtidigt ha resurser för att bemöta det sociala arbetet. Med andra ord är kommunens krav och utopi att enbart inneha en nödvändig och **tillräcklig allmännytta**. Utan någon vidare betoning på människan, utöver de sociala ansvaret, tolkar jag den utopiska synen på denne **självständig** aktör på marknaden.

Strategi: Kommunens bostadspolitiska mål är att alla människor ska tillhandahållas en bostad med valfrihet i utbudet. Strategin borde således vara att erbjuda en valfrihet med ett blandat bostadsutbud med både hyresrätter och bostadsrätter. Den kommunala inblandningen i bolaget beskrivs, utöver de bestämmelser som gäller för samtliga kommunala bolag, inte nämnvärt och framställer bolaget relativt fritt och självständigt. Formuleringarna på bolagets upplåtande av bostadsrätter och bemötandet av hyresgäster som efterfrågar en ombildning framställer inga motstånd till ett minskat bestånd från kommunens sida. Men det formuleras också att bolaget ska upprätta hyresrätter. Utan någon uttrycklig önskan att nyproducera vid försäljning och tvärt om anser jag ändå att strategin passar bäst in som **balans** i kategorin då det ändå framgår att bolaget faktiskt ska agera på marknaden och är ett viktigt inslag i ambitionerna hos kommunen. Människan ska som ovan nämnt bemötas med en valfrihet i utbudet. Det kommunala bostadsbolagets medverkan på marknaden **möjliggör** för människan att söka sig en allmännyttig hyresrätt om så önskas utöver det övriga bostadsbeståndet.

Fig 6. Idealtypen för Kungsbackas kommun.

| Kategorier      | Domäner             |                               |
|-----------------|---------------------|-------------------------------|
|                 | Människa            | Samhälle                      |
| Verklighetsbild | <i>Konsument</i>    | <i>Marknadsplats</i>          |
| Utopi           | <i>Självständig</i> | <i>Tillräcklig allmännytt</i> |
| Strategi        | <i>Möjligheter</i>  | <i>Balans</i>                 |

### 5.2.2 Slutsats, Kungsbacka kommun

Kungsbacka kommun visar tecken på att styra sitt bostadsbolag i viss enighet med den socialliberala idealtypen. Verklighetsbilden är förvisso överens med den liberala, men då kommunen saknade uttryckliga ambitioner på att lämna marknaden och hade även betonat ett ansvarstagande i det sociala arbetet i samverkan med bostadsbolaget är kommunen i sin helhet bäst klassificerad som en socialliberal kommun i den bostadspolitiska kontexten.

### 5.3 Lidköping kommun

Lidköping kommun är ensam ägare till bolaget AB Bostäder i Lidköping. Kommunens ledande koalition består utav Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet.

#### 5.3.1 Analys av styrdirektiv, AB Bostäder i Lidköping

Verklighetsbild: Direktivet till AB Bostäder i Linköping är starkt betonat på socialt ansvar och hänsyn till vissa grupper och hushåll men med relativt liten betoning på övriga hyresgäster.

Huvudmålet beskrivs som följande ”*AB Bostäder har som huvuduppgift att främja bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun och fullgör en viktig funktion i kommunens totala utveckling och har därvid att beakta olika hushållstypers behov av boende.*” Främja

bostadsförsörjningen tolkar jag att hjälpa, underlätta och stödja den med en nyproduktion av bostäder som anses lämpligt i att uppfylla målet. Jag ser det också utifrån denna formulering som att kommunens vilja med bolaget är att uppmärksamma de hushållstypers behov som övriga marknaden kanske inte täcker. Detta betonas även i direktivet med formuleringen: ”*Bolaget skall ha regelbundna och goda kontakter med kommunens socialförvaltning och medverka till att lösa kommunens skyldighet att tillgodose bostadsefterfrågan för äldre och socialt handikappade.*” Med detta tas ett ställningstagande att bolaget ska särskilt inrikta sig på människor med särskilda

behov för att skaffa sig en bostad vilket liknar bilden av samhället som **garant**. Någon beskrivning om övriga hyresgäster ges inte så jag definierar dessa som **kunder**. De får på egen förmåga skaffa sig en bostad på den privata eller den kommunala bostadsmarknaden. Dock så fungerar samhället som en garanti med speciella bostäder för människor med speciella behov.

Utopi: Utöver bolagets uppgift att främja bostadsförsörjningen så anser jag att de har relativt fria händer att nyproducera fastigheter och bostäder. Det framgår i följande formulering: *”Bolaget kan på eget initiativ komplettera sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv av fastigheter inom olika delar av kommunen.”* Komplettera beståndet av fastigheter är tolkningsbart på flera plan men min syn på det är att bolaget är fria att komplettera för att kunna uppfylla sitt uppdrag. Bolaget är i sådana fall fria att komplettera för att främja bostadsförsörjningen i den grad de själva anses skulle behövas. Kommunens politik saknar begränsningar för bolagets omfattning på marknaden och relationen till privata aktörer. Bolagets fria tyglar till expansion anser jag som ett tecken på att en **omfattande allmännytta** är önskvärd då annat inte beskrivs. Den starka betoningen på särskilt arbete med utsatta grupper tyder på att det finns ett medvetande i kommunens politik att de kan behövas extra åtgärder och insatser. Målet med det arbetet tyder på, enligt mina tolkningar, ambitioner att möta dessa speciella grupper och hushåll med anpassat boende i mån att skapa större grad av **självständighet** hos dem. Övriga hyresgäster anses redan befinna sig i ett självständig tillvaro då de inte berörs i denna kategori.

Strategi: Direktivet är relativt specificerat på den sociala aspekten och bolaget ska tillsammans med kommunens uppfylla den skyldighet de har för äldre och socialt handikappade. Kommunen har uttryckligen gett sig själv en skyldighet inom bostadspolitiska området ska arbeta tillsammans med bostadsbolaget för att uppfylla detta. Vidare ska även övriga hushåll och människors behov i bostadsfrågan uppmärksammas och tas hänsyn till i arbetet med bostadsförsörjningen. Kommunen framträder med en ambition att bemöta samtliga hyresgästers behov och önskemål. Jag tolkar det som en strävan efter **tillgänglighet** till olika typer av bostäder som passar hyresgästernas olika behov och att det är kommunens mål att genom ett eget agerande tillsammans med sitt bostadsbolag möjliggöra detta. Kommunen **ökar sin inblandning** i bostadspolitiken för att uppnå sina mål.



Fig 7. Idealtypen för Lidköpings kommun.

| Kategorier      | Domäner               |                                  |
|-----------------|-----------------------|----------------------------------|
|                 | Människa              | Samhälle                         |
| Verklighetsbild | <i>Kund</i>           | <i>Garant</i>                    |
| Utopi           | <i>Självständig</i>   | <i>Omfattande allmännyttan</i>   |
| Strategi        | <i>Tillgänglighet</i> | <i>Ökad kommunal inblandning</i> |

### 5.3.2 Slutsats, Lidköping kommun

Lidköping kommun bedriver en bostadspolitik som bär lika många spår av den socialdemokratiska som den socialliberala idealtypen. Det är svårt att klassificera denna bostadspolitik då den ligger mitt emellan de två lägren. Det som kan påpekas däremot är att kommunen har en styrning där de är direkt delaktig och inblandat i försörjningen av bostäder till vissa grupper samt strävar efter ett expanderande av allmännyttan. Synen på sig själva som samhälle tenderar mer på den socialdemokratiska idealtypen medan synen på människan är en mer socialliberal sådan. Sammanfattningsvis kan jag hävda att Lidköpings röd-gröna styre bedriver en socialdemokratisk bostadspolitik med en socialliberal syn på människan.

## 5.4 Trollhättan Stad

Trollhättans kommun äger bostadsbolaget AB Eidar. Kommunen styrs av Socialdemokraterna som har en egen majoritet i kommunen.

### 5.4.1 Analys av styrdirektiv, AB Eidar

Verklighetsbild: Det framkommer i verksamhetens syfte att kommunen ser bostadsbolaget som ett politiskt instrument inom området. Att ge bolaget definitionen som ett politiskt verktyg stärker övertygelsen om att kommunen ska behålla sin verksamhet inom området. Vidare så beskriv att syftet med verksamheten är att *"bidra till att uppfylla stadens bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst... erbjuda ett prisvärt boende för alla..."*

Formuleringarna tyder på en vilja och ambition från kommunens sida att förse människorna med bostäder. På studentnivå finns det en uttrycklig bostadsgaranti. I enighet med den socialdemokratiska idealtypen så har åtminstone studenter rätt att kräva en bostad från samhället. På

den resterande marknaden finns ambitionen att genom bolaget erbjuda alla ett prisvärt boende. Jag binder detta fall till tesen om samhället som **välfärdsgivare**. Gällande studenter är relationen mycket tydlig, men i övrigt är det mer diffust. Men faktumet att **alla** ska omfattas och det ska vara prisvärt, inom ramen för rimliga hyror, ställer argumentet i nära relation till socialdemokratins syn på social rättighet. Motsatsen till samhällets roll är således mottagaren av samhällets välfärdstjänster. Jag tolkar därför människan som en **välfärds­mottagare** av kommunens arbete.

Utopi: *”Eidar bör ha en rimlig andel av kommunens bostadsmarknad.”* Vad som menas med rimlig framgår inte och är svårt att urskilja i övrigt i direktivet. Däremot återfinns antydningar till expansion av bolaget med följande formulering: *”genom produktion och förvärv aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder och bidra till en för kommunen önskad tillväxt...”* Bolaget ska utöver produktion även införskaffa sig fastigheter från övriga aktörer på marknaden. Min tolkning är att en **omfattande allmännytt**a är kommunens önskvärda resultat. Politiska ambitioner till att erbjuda människan **bostaden som en rättighet** anser jag kan urskiljas i direktivets formuleringar. Situationen är redan gällande för studenter och en växande allmännytt, vars syfte är att erbjuda alla ett prisvärt boende, stärker slutsatsen.

Strategi: Med kommunpolitikens utopi argumenterar jag här för att strategin för att nå dit är att öka den **kommunala närvaron** på marknaden genom en, rätt så oåterhållsam, uppmaning till expansion av bostadsbolaget. Direktivets återkommande betoningar på att alla ska omfattas av bostadsbolagets verksamhet förutsätter jag att bolaget agerar i de väsentliga delar av kommunen så att alla kan beröras. **Tillgänglighet** i bolagets verksamhet tolkar jag därför strategin i domänen människa till.

Fig 8. Idealtypen för Trollhättan Stad.

| Kategorier      | Domäner                   |                                |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------|
|                 | Människa                  | Samhälle                       |
| Verklighetsbild | <i>Välfärds­mottagare</i> | <i>Välfärdsgivare</i>          |
| Utopi           | <i>Rätten till bostad</i> | <i>Omfattande allmännytt</i>   |
| Strategi        | <i>Tillgänglighet</i>     | <i>Ökad kommunala styrning</i> |

### 5.4.2 Slutsats, Trollhättan Stad

Trollhättan styr sitt bostadsbolag med en bostadspolitik som helt stämmer överens med den socialdemokratiska idealtypen. Inslag från andra idealtyper finns inte i resultatet med vilket vi kan hävda att Trollhättan som en socialdemokratisk kommun bedriver en ren socialdemokratisk bostadspolitik.

## 6. Slutsatser och diskussion

Bostadspolitikerna i Sverige genomgick en rad politiska förändringar som medförde ändrade förutsättningarna i hur bostadspolitik skulle komma att formas i samband med regeringsskiftet år 1991. Kommunerna i Sverige fick ett större spelrum att forma sin egna bostadspolitik när den statliga bostadspolitikerna i hög grad avvecklades. Det var denna kommunala bostadspolitik som har satts i fokus i denna uppsats med syftet att kartlägga den ideologiska bakgrunden.

*Vilken form av idégrund använder sig kommunerna av i sin styrning av de kommunala bostadsbolagen?* Frågan ställde jag till materialet i problemformuleringen och analysen av mitt material genererade svar. Mina förväntningar var tydliga ideologiska ställningstaganden av kommunerna, där borgerliga kommuner strävade efter en friare marknad med mindre kommunal inblandning och vänsterstyrda kommuner önskade en bostadsmarknad på kommunens villkor visade sig inte i den utsträckning jag hade förväntat mig. Resultaten visade en istället varianter av bostadspolitik som var blandningar mellan de olika konstruerade idealtyperna. Generellt tenderade resultaten på att vara en mix av den socialliberala idealtypen och den socialdemokratiska vid vänsterdominerande kommuner och den liberala vid högerdominerande kommuner. Detta kan möjligtvis förklaras med att tre av de fyra kommuner styrdes av koalitioner. Endast Trollhättan visade en renodlad bostadspolitik samtidigt som kommunen hade en ensam majoritet av socialdemokraterna i kommunfullmäktige. Jag kan härmed ge svaret på min forskningsfråga att kommunerna styr sina kommunala bostadsbolag med sina partipolitiska idégrunder. Vid koalitioner så sker detta genom en blandning av partiideologierna och vid ensam majoritet helt på det styrande partiets ideologi.

I reflektion över uppsatsen kan jag till viss del ifrågasätta mitt val av material som bristande. Styrdirektiven gav inte alltid den mängd ideologisk information jag förväntade mig. Ett alternativ hade varit att analysera kommunfullmäktiges debatter i frågan för att kunna utröna intentionerna med bostadspolitikerna. Ett sådant tillvägagångssätt hade säkerligen gett mer material att grunda sina



slutsatser på. Detta kan också ses som förslag till vidare forskning i ämnet, att i bredare utsträckning undersöka kommuners intentioner och ambitioner med bostadspolitiken för att ge en bredare och utförligare redogörelse om ideologiska bakgrunder i förd bostadspolitik på kommunal nivå.

## 7. Litteratur- och referensförteckning

### Litteratur

Annaniassen, Erling & Bengtsson, Bo (2006). *Varför så olika?: nordisk bostadspolitik i jämförande historisk ljus*. Malmö: Égalité

Bengtsson, Bo (1992). *Bostadsbrist: på marknaden och i politiken*. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning

Bengtsson, Bo (1992). *Hyra och bruksvärde - Om hyrespolitikens intentioner*. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.

Bengtsson, Bo (1995). *Bostaden - välfärdsstatens marknadsvara = [Housing - market commodity of the welfare state]*. Uppsala: Univ.

Bengtsson, Bo (2001). *Bostaden som social rättighet: den generella bostadspolitikens logik. Den nya bostadspolitik*. red. Anders Lindbom. S. 49-91

Bengtsson, Bo (2006). *Sverige - kommunal allmännyttan och korporativa särintressen. Varför så olika? : nordisk bostadspolitik i jämförande historisk ljus*. S. 101-157

Bentzel, Ragnar, Lindbeck, Assar & Ståhl, Ingemar (1963). *Bostadsbristen: en studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*. Stockholm: Almqvist & Wiksell

Bergström, Göran & Boréus, Kristina (red.) (2005). *Textens mening och makt: metodbok i samhällsvetenskaplig text- och diskursanalys. 2.a uppl.* Lund: Studentlitteratur

Demker, Marie (1993). *I nationens intresse?, Gaullismens partiideologi 1947-1990*. Stockholm: Nerenius & Santénius Förlag AB.

Esaiasson, Peter (2007). *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad. 3.e uppl.* Stockholm: Norstedts juridik

Esaiasson, Peter (2003). *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad. 2.a uppl.* Stockholm: Norstedts juridik

Färm, Göran (2007). *Politiska ideologier: en liten bok om stora idéer*. Stockholm: Bilda

Heywood, Andrew (2007). *Political ideologies: an introduction. 4. ed.* Basingstoke: Palgrave Macmillan

Larsson, Reidar (2006). *Politiska ideologier i vår tid. 7.e uppl.* Lund: Studentlitteratur

Lindbom, Anders (red.) (2001). *Den nya bostadspolitik*. Umeå: Boréa

Ljunggren, Stig-Björn (2008). *Ideologier, 3.e uppl.* Stockholm: Hjalmarson & Högberg

Torgersen, Ulf (1987). *Housing: The Wobbly Pillar under the Welfare State*, Lundqvist, Lennart J., Kemeny, Jim & Turner, Bengt. red. (1987). *Between state and market: housing in the post-industrial era*. Stockholm: Almqvist & Wiksell International

Meyer, Lars & Månsson, Pär (2009). *Kommunala bolag: ägarroll och styrelsefunktion : det kommunala bolaget i juridik och praktik. 2.a uppl.* Lund: Studentlitteratur

Persson, Thomas (2001). *Sektorn som försvann!: historien om bostadsdepartementets uppgång och fall. Den nya bostadspolitiken. red. Anders Lindbom. S. 93-129*

Svenning, Conny (2003). *Metodboken: [samhällsvetenskaplig metod och metodutveckling : klassiska och nya metoder i informationssamhället : källkritik på Internet.] 5.e uppl.* Eslöv: Lorentz

Strömberg, Thord (2001). *Bostadspolitik: en historisk parentes. Den nya bostadspolitiken. red. Anders Lindbom. S. 21-47*

Evert Vedung (1993). *Statens markpolitik, kommunerna och statens ironi*. Stockholm: SNS Förlag.

Utvärdering om allmännyttan och bruksvärde (2000). *Bruksvärde, förhandling och hyra: en utvärdering : betänkande*. Stockholm: Fritzes offentliga publikationer.

Ramberg, Klas (2000). *Allmännyttan: välfärdsbygge 1850-2000*. Stockholm: Byggförl. i samarbete med Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)

### **Elektroniska publikationer**

*Nyttan med allmännyttan [Elektronisk resurs] : utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar. (2008). Karlskrona: Boverket*

Tillgänglig på internet: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2008/Allmannyttan.pdf>

Gunnarsson, Per Ola & Stureson, Jan (2003). *Ägarstyrning utifrån ett kommunalt ändamål. 1. uppl.* Stockholm: Svenska kommunförbundet.

Tillgänglig på internet: [http://brs.skl.se/publikationer/index.jsp?http://brs.skl.se/publikationer/publdoc.jsp?searchpage=/dummy&search\\_titn=%2234255%22&db=KATA&from=1&toc\\_length=20&currdoc=1](http://brs.skl.se/publikationer/index.jsp?http://brs.skl.se/publikationer/publdoc.jsp?searchpage=/dummy&search_titn=%2234255%22&db=KATA&from=1&toc_length=20&currdoc=1)

### **Ägardirektiv**

Borås: Bostäder AB

Kungsbacka: Eksta AB

Lidköping: Bostäder AB i Lidköping

Trollhättan: Eidar AB





Kungsbacka

## Ägardirektiv

för verksamheten i Eksta Bostadsaktiebolag, nedan bolaget, antaget av kommunfullmäktige i Kungsbacka kommun 2011-05-04, § 113, och fastställt av bolagsstämman 2011-05-04.

1 (8)

Datum  
2011-03-22, rev  
2011-04-05  
2011-04-12

### 1. Ägardirektivets syfte och principer för bolagsstyrning

Ägarens roll innebär bland annat att löpande utvärdera verksamheten och verksamhetsformen, bolagets strategier och mål, hur dessa överensstämmer med ägarens övriga verksamhet samt hur bolagsverksamheten sköts av bolagsstyrelse och bolagsledning.

För att det ska finnas skäl att bedriva bolagsverksamhet krävs att verksamheten, tillsammans med ägarens övriga verksamhet, direkt eller indirekt skapar nytta för invånarna. Det är därför naturligt att bolagsverksamheten ska samordnas med ägarens övriga verksamhet så långt det är möjligt och lämpligt.

Ägardirektivets syfte är att möjliggöra en aktiv styrning av bolaget samt underlätta för ägaren att följa verksamheten.

Allmänhetens intresse av insyn i bolag i vilka ägaren har ett bestämmande inflytande tillgodoses genom att offentlighetsprincipen även gäller dessa, offentlighets- och sekretesslagen 2 kap 3 §.

I detta ägardirektiv tydliggörs roller och ansvar mellan ägaren och bolaget.

### 2. Vision

Kommunen och bolaget ska samverka för att genomföra Kungsbacka kommuns vision, beslutad av kommunfullmäktige den 13 oktober 2005. Visionens huvudpunkter är:

- Kungsbacka ska utvecklas till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar kommun

---

Kungsbacka kommun  
434 81 Kungsbacka

Besöksadress  
Stadshuset

Telefon vx 0300-83 40 00  
Fax 0300-83 47 04

kommun@kungsbacka.se  
www.kungsbacka.se

- Kungsbacka ska bli ett starkare alternativ för företag som söker etablering i Göteborgsregionen
- Kungsbacka kan ligga i spetsen och erbjuda nya möjligheter till information, insyn och demokrati
- Valfrihet i bostadsutbud med fler mindre lägenheter
- Vi har nolltolerans för hårt språk, våld, kriminalitet och nonchalans
- Ett stadsliv med rika möjligheter till möte, kulturupplevelser och restaurangbesök

### 3. Roller

#### Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige har ägarrollen och utser ombud som företräder kommunen som ägare vid bolagsstämma. Kommunfullmäktige fastställer ändamålet med bolagets verksamhet, kommunallagen, KL, 3 kap 17 §, samt utser samtliga styrelseledamöter. Kommunfullmäktige ska även ta ställning innan sådana beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Kommunfullmäktige utfärdar vid behov ägardirektiv för bolagets verksamhet.

Varje parti med representation i kommunfullmäktige får utse en representant som har rätt att närvara på bolagets bolagsstämma. Representanten har rätt att ta del av material utsänt inför bolagsstämma samt att ställa frågor inom ramen för bolagsstyrelsens och verkställande direktörens upplysningsplikt.

Partirepresentant har rätt att få anteckna sin mening i bolagsstämmoprotokollet.

#### Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har ansvar för att löpande följa kommunens verksamhet, KL 6 kap 1 §. Kommunstyrelsen ska ha en överblick och kontroll över bolagets verksamhet, den så kallade uppsiktsplikten. Kommunstyrelsen får själv eller genom utsedda personer granska bolagets räkenskaper och handlingar. Bolaget får ta undan handlingar från granskningen som innehåller uppgifter som kan innebära straffansvar eller skadeståndsansvar mot annan än kommunen för styrelseledamot, verkställande direktör eller annan i bolagets tjänst.

#### Lekmannarevisorer

Kommunfullmäktige ska utse lekmannarevisorer, KL 3 kap 17 §. Lekmannarevisorerens uppgifter framgår av aktiebolagslagen. Lekmannarevisorererna ska årligen lämna granskningsrapport till bolagsstämman.

#### Bolagets styrelse och verkställande direktör

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska följa detta och övriga ägardirektiv från ägaren, om de inte strider mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

#### Bolaget

Bolaget är bildat för att genomföra den verksamhet som Kungsbacka kommun beslutat att driva för att tillgodose invånarnas behov. Bolaget är en del av

ägarkommunens verksamhet. Bolaget står därför i sin verksamhet under kommunens uppsikt och ska följa kommunens direktiv för verksamheten.

Bolagets verksamhet och förhållande till kommunen regleras genom lag och författning och genom

- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Av kommunen utfärdade särskilda direktiv
- Avtal mellan kommunen och bolaget

#### 4. Bolagets verksamhet och ändamål

##### Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet framgår av bolagsordningen. Bolagets innehav av hyresrätter är ett viktigt inslag i kommunens ambitioner att tillhandahålla bostäder för alla och att ta ett socialt ansvar på bostadsmarknaden. Bolaget ska samverka med kommunens förvaltningar och vara en resurs i genomförandet av dessa ambitioner.

Bolaget ska som kommunalt bostadsföretag inom Kungsbacka kommun förvärva och sälja fastigheter eller tomter för att där uppföra och förvalta bostadshus med hyresrätter, undantagsvis bygga och försälja bostadsrätter, lokaler där det drivs kommunal verksamhet samt tillhörande kollektiva anordningar och till dessa fastigheter hörande kommersiella lokaler.

Bolaget kan undantagsvis äga och förvalta fastigheter som innehåller viss del kommersiella lokaler om innehavet har ett tydligt samband med bolagets övriga förvaltning och om innehavet överensstämmer med bolagets långsiktiga utveckling i övrigt.

Bolaget kan producera energi även till externa kunder i de områden där bolaget har energiproduktionsanläggning för egna fastigheter och där det är det mest effektiva sättet att ordna energiförsörjningen.

##### Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Kungsbacka kommun.

#### 5. Direktiv för bolagets verksamhet

Kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens godkännande, samråd

Bolaget ska enligt kommunallagen låta kommunfullmäktige ta ställning innan sådana beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.



Bolaget ska dessutom inhämta kommunfullmäktiges godkännande före beslut när det gäller:

- Större investering
- Förvärv av fastigheter som helt eller delvis innehåller kommersiella lokaler
- Bildande av företag eller förvärv av andelar/aktier i företag
- Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

När en minoritet om minst två styrelseledamöter anser att en fråga är sådan som anges ovan ska bolaget överlämna frågan till kommunfullmäktige för ställningstagande eller godkännande.

Ordföranden i bolagets styrelse ansvarar för att bolaget låter kommunfullmäktige ta ställning samt inhämtar godkännande från kommunfullmäktige före beslut.

Bolaget ska inhämta kommunstyrelsens godkännande i samtliga fall när det gäller:

- Bolagets ingående av borgen
- Fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljning överstigande 25 miljoner kronor

Bolaget ska samråda med kommunstyrelsen, genom kommunstyrelsens presidium och kommundirektören, i samtliga fall när det gäller fastighetsköp eller fastighetsförsäljning överstigande 10 miljoner kronor.

Bolaget ska samråda med kommunstyrelsen, genom kommunstyrelsens presidium och kommundirektören, när det gäller tillsättande av verkställande direktör och dennes löne- och anställningsvillkor.

#### Energi och miljö

Kommunen vill säkerställa en god framtida miljö. Bolaget ska bibehålla en tydlig energi- och miljöprofil och även fortsättningsvis bygga med höga krav inom energi- och miljöområdet.

#### Kommersiella lokaler

Bolaget kan undantagsvis äga och förvalta fastigheter som innehåller viss del kommersiella lokaler om innehavet har ett tydligt samband med bolagets övriga förvaltning och om innehavet överensstämmer med bolagets långsiktiga utveckling i övrigt.

Bolagets fastigheter med enbart kommersiella lokaler eller med betydande andel kommersiella lokaler ska därför avvecklas successivt och i den takt som är förenlig med en god ekonomisk hushållning och bolagets långsiktiga utveckling i övrigt.

#### Försäljning till bostadsrättsförening

Bolaget ska pröva fråga om försäljning till hyresgäster i bolagets fastigheter genom en bostadsrättsförening, om hyresgäster så begär. Fastigheten ska dock endast säljas under förutsättning att det är förenligt med god ekonomisk hushållning i bolagets fastighetsförvaltning och att det är förenligt med målsättningarna för bolagets långsiktiga utveckling i aktuellt område.

### Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa affärsplan som närmare beskriver

- Affärs- och verksamhetsidé
- Affärsförutsättningar, hot och möjligheter
- Konkurrensförmåga, starka och svaga sidor
- Mål
- Val av huvudstrategier

Bolaget ska göra konkreta handlingsplaner som grundar sig på affärsplanen för en rullande treårsperiod samt en fastställd ettårsplan för det närmaste verksamhetsåret. Ettårsplanen är grunden för budgetarbetet. Handlingsplanerna ska lämnas till kommunstyrelsen året före budgetåret enligt kommunens tidplan.

Bolaget ska årligen samråda med kommunstyrelsens arbetsutskott i kommunens budget- och årsredovisningsprocess efter särskild kallelse.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med verksamheten.

Bolaget ska redovisningsmässigt särskilja verksamhetsdelarna lokaler och bostäder inom ramen för sin samlade årsredovisning.

### Finansiella direktiv

- Bolagets resultat skall medge högsta möjliga skattemässiga avskrivning, f n 2% för bostadsfastigheter
- Bolaget ska som långsiktigt mål ha en soliditet på 20 procent.
- Bolaget ska sträva efter att generera positiva årliga resultat.
- Bolaget ska långsiktigt arbeta för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare.
- Bolaget ska ha ett direktavkastningskrav på 6 procent.

Anm, Avkastningskrav = totala hyresintäkter minus driftskostnader delat på marknadsvärdet. Gäller på bolagets bostadsfastigheter.

- Bolaget ska återinvestera positiva resultat, efter utdelning till ägaren, i verksamheten eller använda resultatet för att amortera lån för att uppnå soliditetsmålet.
- Bolagets finanspolicy ska ligga inom ramen för kommunfullmäktiges finanspolicy.
- Bolaget ska betala borgensavgift för ägarens borgensåtaganden enligt kommunfullmäktiges policy för borgen med de begränsningar som följer av gällande lagstiftning.

### Avkastning och aktieutdelning

Årligen ska kommunen erhålla marknadsmässig avkastning på insatt kapital. Riktvärde ska, enligt statens regler, vara den för verksamhetsårets genomsnittliga statslåneränta med påslag om en procentenhet av det aktiekapital som ägaren tillskjutit.

Bolagsstämman kan pröva om utdelning till ägaren ska ske eller inte.

#### Information

Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet.

All information enligt ägardirektivet ska rapporteras till kommunstyrelsen i anslutning till delårsuppföljningen två gånger om året samt vid årsredovisningsrapporteringen. Dessutom ska bolaget lämna begärda handlingar och information i anslutning till kommunens budgetprocess.

Bolaget ska lämna följande handlingar

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsesammanträden
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för verkställande direktör
- Bolagets årsredovisning
- Revisionsberättelse och granskningsrapport från bolagets lekmannarevisorer
- Underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning vid den tidpunkt kommunen anger. Handlingarna ska vara godkända av styrelsen och granskade av revisorerna.
- Ekonomisk rapport per tertial inklusive balansräkning. Rapporten ska lämnas senast sjunde arbetsdagen i månaden efter den period rapporten avser.
- Affärsplan
- Handlingsplaner
- Budget
- Rapport om uthyrningsläget i anslutning till delårsrapporterna och årsredovisningen
- Rapport enligt kommunens finanspolicy

Bolaget får ta undan handlingar från det lämnade materialet som innehåller uppgifter som kan innebära straffansvar eller skadeståndsansvar mot annan än kommunen för styrelseledamot, verkställande direktör eller annan i bolagets tjänst. Det ska framgå av materialet att uppgifter har utelämnats.

Bolaget ska fortlöpande informera kommunstyrelsens presidium och kommundirektör om större eller viktigare frågor och förändringar i bolagets verksamhet.



### Samordning och effektivisering

Bolagets verksamhet ska utgå från kommunens samlade strategiska styrning, det vill säga vision, strategisk inriktning och kommunfullmäktiges prioriterade mål.

Bolaget ska inom ramen för gällande lagstiftning arbeta aktivt tillsammans med kommunens övriga förvaltningar och aktörer inom det näringslivspolitiska området.

Bolagets verksamhet ska inom ramen för gällande lagstiftning aktivt samordnas med förvaltningar och övriga av kommunen ägda eller delägda företag. Följande områden ska särskilt beaktas

- Personalpolitik, ledarutveckling och rekrytering
- Kommunens övergripande styrprocess
- Finans- och skattefrågor
- Lokalförsörjning och fastighetsförvaltning
- Miljöpolicy och miljömål
- Upphandling
- Kvalitetspolicy och kvalitetsuppföljning
- Säkerhetsarbete enligt lagen om skydd mot olyckor med mera
- Kommunikationspolicy

Bolaget ska aktivt delta i kommunens samordningsgrupper i dessa frågor och för strategisk styrning efter inbjudan.

Bolaget ska inom ramen för gällande lagstiftning samverka med kommunens fastighetsförvaltning i tillämpliga delar när det gäller fastighetsdrift, fastighetskötsel med mera.

## 6. Bolagets arbetsformer

### Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen ska årligen enligt aktiebolagslagen fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt arbete.

### Suppleanter

Suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsesammanträde även om suppleanten inte ersätter ledamot.

Suppleant ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Närvarande suppleant som inte ersätter ledamot har samma tystnadsplikt som gäller för ledamot.

### Instruktion för verkställande direktör

Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen i skriftliga instruktioner ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och andra organ som styrelsen inrättar.

Styrelsen ska regelbundet ompröva instruktionen mot bakgrund av ändrade förhållanden och erfarenheter.

Styrelsen ska särskilt beskriva de ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet hör till löpande förvaltning och därför omfattas av verkställande direktörens kompetens.

Bolaget ska i instruktionen ålägga verkställande direktören att anmäla beslut i frågor av betydelse till styrelsens sammanträden.

#### Personalfrågor

Anställningsvillkor för personal ska motsvara de som gäller i kommunen i tillämpliga delar om dessa inte strider mot lag eller bolagets nu gällande kollektivavtal. Andra löneförmåner än de som gäller i kommunen får i princip inte lämnas.

#### Revision

Bolagets revisorer ska vid sin granskning av verksamheten följa såväl aktiebolagslagen som kommunallagen.

## Ägardirektiv för AB Bostäder i Borås 006:101

Dessa ägardirektiv gäller för verksamheten i AB Bostäder i Borås, nedan kallat bolaget, och är antagna av Kommunfullmäktige i Borås den 19 april 2007 och fastställda av bolagsstämman den 26 mars 2007.

### 1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat Kommunfullmäktige i Borås. Bolaget står i sin verksamhet under Kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av Kommunfullmäktige och av Kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade direktiv.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

- a) bolagsordning
- b) ägardirektiv
- c) av Kommunfullmäktige och av Kommunstyrelse enligt ovan utfärdade särskilda direktiv och drifts- och investeringsbudget samt Kommunfullmäktiges beslut om avkastning och soliditet
- d) av Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen fastställda regler och rutiner för finansiering
- e) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

### 2. Kommunens insyn i bolagets verksamhet

Bolagets styrelse står under uppsikt av Kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen äger när den så önskar själv eller genom därtill utsedda personer granska bolagets räkenskaper och handlingar. Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och till Kommunstyrelsen och dess organ lämna de yttranden och upplysningar som behövs för att Kommunstyrelsen skall kunna fullgöra sina skyldigheter.

Det åligger bolaget att till Kommunstyrelsen snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) bolagets årsredovisning
- d) revisionsberättelse
- e) granskningsrapport



Innehåller protokollet, som skall översändas till kommunen, uppgift av sådant slag att bolaget ej är skyldigt att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinnes, äger bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material skall framgå att sådan åtgärd vidtagits. Företrädare för bolaget och dess styrelse samt kommunen skall löpande genomföra planerings- och uppföljningssamtal om ekonomi och verksamhetsfrågor som regleras i ägardirektivet

### 3. Målet för bolagets verksamhet

Kommunen skall äga bolaget bland annat för att

- kunna erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder åt alla invånare i Borås,
- kunna ta ansvar för att bostäder finns att få för utsatta och svaga grupper,
- kunna stimulera byggande av alla former av bostäder, och
- bevaka miljö- och kretsloppsanpassning

Bolaget skall

- tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet,
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter,
- svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området,
- medverka till att vidareutveckla boinflytandet,
- arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter.

### 4. Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen, nedan ABL, bolagets styrelse. Styrelsen skall utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets syfte och mål tillgodoses. Bolaget skall drivas enligt affärsmässiga grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet och syftet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv. Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster, utan att detta går ut över den totala kommunala organisationen. Bolaget kan därför inte tillåtas optimeringar i sin verksamhet, om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger

fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget skall därför i samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

## 5. Underställningsplikt

Kommunfullmäktiges godkännande skall inhämtas avseende egna eller dotterbolags

- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier eller andelar i andra bolag eller föreningar
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- planer på ny eller ändrad organisation av mer omfattande art
- förvärv och försäljning av fastigheter för mer än en miljon kronor per tillfälle
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Av Kommunfullmäktige antagen konkurrenspolicy skall gälla för bolaget. Skulle minst en tredjedel av styrelsen ha avvikande mening om en frågas underställningsplikt, skall samråd ske med Kommunstyrelsen. Bolagsstyrelsen skall sköta den löpande driften och denna skall ej underställas Kommunfullmäktige för yttrande.

## 6. Information till Kommunfullmäktiges ledamöter

Kommunfullmäktiges ledamöter och ersättare äger rätt att närvara på bolagets bolagsstämma och har rätt att ta del av material utsänt inför bolagsstämman samt ställa frågor till styrelsen och verkställande direktören, nedan VD, om bolagets skötsel, dess ekonomi och verksamhet.

## 7. Styrelsearbetet

Ersättning till förtroendevalda styrelseledamöter utgår enligt av Kommunfullmäktige antagna regler. Kommunens regler gäller också för ersättares inträde i styrelsen och ersättares närvaro- och yttranderätt vid styrelsesammanträde även om han ej ersätter ledamot. Ersättare skall alltid kallas till styrelsesammanträde. Närvarande ersättare som ej ersätter ledamot skall iakttaga motsvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot. Styrelsen skall för sitt arbete ha en aktuell och för verksamheten anpassad arbetsordning. Denna skall fastställas årligen enligt 8 kap 5§ ABL.



Styrelsens sammanträden skall vara öppna för allmänheten utom i ärenden som rör myndighetsutövning eller omfattas av sekretess.

## 8. Instruktion för VD

Beslut om anställande och entledigande av VD fattas av bolagets styrelse i samråd med Kommunstyrelsen. Styrelsen skall enligt ABL meddela riktlinjer och anvisningar för VD:s handhavande av den löpande förvaltningen samt ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Detta skall ske i skriftlig instruktion. Styrelsen skall tillse att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter. I instruktionen skall särskild vikt fästas vid beskrivning av de inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således skall omfattas av VD:s kompetens. Genom instruktionen skall utöver vad som i övrigt bedöms erforderligt VD åläggas att för styrelsen anmäla beslut han fattat i frågor av större betydelse. De sålunda anmälda besluten skall upptas i styrelseprotokollet. Instruktionen för VD skall meddelas Kommunstyrelsen.

## 9. Budget, verksamhets- samt finansieringsplan

Bolaget skall årligen upprätta en budget för det kommande kalenderåret. Denna skall inlämnas till Kommunstyrelsen vid den tidpunkt kommunstyrelsen bestämmer. Budgeten skall förutom en plan för ekonomin under budgetåret också innehålla en plan för verksamheten under året samt ett ekonomiskt handlingsprogram för den kommande treårsperioden. Förslag till finansiering av verksamheten skall lämnas in i samband med budgeten. Bolagets drift- och investeringsbudget, verksamhetsplan samt finansieringsplan skall godkännas av Kommunstyrelsen, och ligga till grund för Kommunfullmäktiges ställningstagande till finansiella mål, avkastningskrav m.m. för det kommande året. I den information som skall lämnas till kommunen skall bolaget göra en uppföljning av tidigare års utfall i förhållande till av Kommunstyrelsen godkänd budget samt Kommunstyrelsens och Kommunfullmäktiges mål och beslut samt vid avvikelser redovisa åtgärder för att nå målen.

## 10. Årsredovisning och delårsrapporter

Bolagets styrelse skall till Kommunstyrelsen inlämna årsredovisning, underlag till sk sammanställd redovisning (koncernredovisning för kommunen) och delårsrapporter vid de tidpunkter Kommunstyrelsen bestämmer. I förvaltningsberättelsen skall, utöver vad ABL i detta



avseende stadgar, redovisas hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med verksamheten. Förvaltningsberättelsen skall även innehålla en miljöredovisning som är relaterad till egna och Kommunfullmäktiges mål. Uppgifterna i miljöredovisningarna skall kunna användas som underlag för gröna nyckeltal i kommunens årsredovisning.

## 11. Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt ABL skall gälla för revisorer och lekmannarevisorer, krävs att samverkan sker under granskningsprocessens alla moment så att onödigt dubbelarbete undviks. Enligt reglementet för Borås kommunala revision skall lekmannarevisor vid granskning biträddas av revisionskontoret. Bolagets lekmannarevisorer skall utöver vad ABL stadgar mot bakgrund av det kommunala syftet med bolagets verksamhet pröva om denna utövats på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt. Granskningsrapporten skall innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit och om bolagets utveckling mot bakgrund av uppställda mål.

## 12. Upphandling

Bolaget skall i tillämpliga delar medverka i samordning av kommunens och övriga kommunägda företags upphandling. Bolaget skall följa de riktlinjer för upphandlings- och inköpsverksamheten i Borås Stad och de riktlinjer för miljöanpassad upphandling som Kommunfullmäktige fastställt. Bolaget skall vid köp av tjänster beakta möjligheten att utnyttja de gemensamma servicefunktioner (t ex betalningar, kravrutiner, försäkringar, redovisning, juridik, inköp, telefon och arkivering), som finns i kommunen. Bolaget skall årligen redovisa i vilken utsträckning som de gemensamma servicefunktionerna och samordnad upphandling inte har anlåtats.

## 13. Representation

Bolagets representation skall följa av Kommunfullmäktige antagna regler.

## 14. Informationspolicy

Den av kommunen fastställda informationspolicyn gäller även för bolaget.

Bolaget skall med orden "ett kommunägt företag" på brevpapper och andra handlingar, på visitkort och på representationstryck ange sin kommunala hemvist.

## 15. Personalpolitik

De personalpolitiska riktlinjer som fastställts för kommunen gäller också för bolagen. Bolaget skall teckna branschspecifika kollektivavtal och ansluta sig till den arbetsgivarorganisation som Kommunstyrelsen anvisar. Löne- och anställningsvillkor skall motsvara de som gäller i kommunen för jämförbara arbetsuppgifter. Det innebär att de lönenivåer som Borås Stad fastställer för kommunen även skall gälla för bolaget, såvida inte bolagets centrala avtal säger annorlunda. Rekrytering och upphörande av anställning av VD sker efter samråd med Kommunstyrelsen. Löne- och anställningsvillkor för VD och annan ledande personal fastställs efter samråd med Kommunstyrelsen. Samrådet skall ske i god tid innan det blir aktuellt att ta ställning till frågan. Vid löneöversyn skall frågan väckas minst två månader före översynens början.

## 16. Finansiell samordning - internbank

Bolaget skall upprätta egna riktlinjer för medelsförvaltning med de regler som fastställts av Kommunfullmäktige för den kommunala verksamheten som grund. Bolagets behov av rörelsekapital skall, om det inte täcks av tillgängliga medel, tillgodoses genom checkräkningskredit inom ramen för kommunens koncernkonto. Såväl kortfristiga som långfristiga lån skall hanteras i enlighet med de regler som finns för Borås Stads internbank.

## 17. IT-frågor

Bolaget skall fastställa en IT-strategi med den IT-strategi som fastställts att gälla för den kommunala verksamheten som grund.

### **Ägardirektiv till samtliga kommunala helägda bolag**

- 1 Bolagets verksamhet ska bedrivas med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna.
- 2 Allmänheten ska äga ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet i 2 kap tryckfrihetsförordningen och sekretesslagen.  
Fråga om utlämnande av handling avgöres av verkställande direktören eller efter dennes bestämmande. Vägran att utlämna handling ska på sökandens begäran prövas av styrelsen. För mångfaldigande av begärd handling äger bolaget uttaga avgift enligt av kommunfullmäktige för de kommunala förvaltningarna fastställd taxa.
- 3 Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Lidköping möjlighet att yttra sig innan beslut fattas i verksamheten som är av principiell betydelse eller av större vikt.

### **Kommentarer till ägardirektiv till kommunala bolag**

- 1 Innebär i princip att vinstintresse ej får vara enda eller dominerande skälet för verksamheten. Konsolidering av företaget och skälig förräntning av investerat kapital innebär dock inte att självkostnadsprincipen kan anses åsidosatt.
- 2 Samma offentlighetsbestämmelser som gäller för kommunala förvaltningar, dvs att handlingar som inte kan hållas hemliga med stöd av sekretesslagen i princip är tillgängliga för envar. Bland de uppgifter som skyddas av sekretessbestämmelser finns områden, som kan antagas mera frekvent berörda i bolagens verksamhet, såsom vissa uppgifter om affärs- och driftförhållanden hos bolaget eller hos enskild i affärsförbindelse med bolaget. Vad gäller sekretessens innehåll och begränsningar gäller dock samma regler som om motsvarande verksamhet bedrivs i förvaltningsform. Enligt tidigare kommunfullmäktigebeslut äger nämnd/förvaltning uttaga avgift för kopiering av begärda handlingar med f n 1 kr per sida. Denna möjlighet bör också stå till buds för bolagen.
- 3 Traditionellt utöver kommunfullmäktiges insyn i de kommunala bolagen via utseende av de representanter som via ombud till bolagsstämma lanserats som styrelse. Genom ändringar i kommunallagen och bolagsordningar väljes styrelse numera direkt av kommunfullmäktige. Härutöver har emellertid nya kommunallagen förutsatt en mera direkt informations- och påverkansväg genom en "yttranderätt" för kommunfullmäktige i frågor av principiell natur. Såsom exempel på sådana frågor har nämnts ändring av bolagsordning och ändring av aktiekapital (för övrigt ägarfrågor redan genom aktiebolagslagen), fusion av företag, bildande av dotterbolag eller förvärv av aktierna i annat företag. Det är således inte frågor berörande den löpande driften. Gränsen är dock flytande. En fråga som ur aktiebolagslagens synvinkel är en driftsfråga kan alltså beroende på karaktär och omfattning, vara principiell ur kommunalrättslig synpunkt (t ex en kraftig taxehöjning).

Yttranderätten innefattar ingen rätt att diktera bolagets beslut, men ger kommunfullmäktige möjlighet att uttala sig till ledning för den valda styrelsen och till bedömning av styrelsens "följsamhet".



## **Ägardirektiv för AB Bostäder**

Utöver vad som finns angivet i bolagsordningen med bilaga (ägardirektiv med kommentar) gäller ägardirektiv och policy för kommunens ägande av AB Bostäder enligt följande huvudpunkter:

### **Grundläggande utgångspunkter**

Lidköpings kommuns avsikt är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom sitt allmännyttiga bostadsföretag, AB Bostäder, och tillsammans med berörda intressenter aktivt arbeta för att Lidköpings kommun skall vara ett attraktivt boendeanternativ i regionen.

AB Bostäders verksamhet skall utifrån social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Lidköpings kommun att äga bolaget.

### **Verksamhetsinriktning**

- 1 AB Bostäder har som huvuduppgift att främja bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun och fullgör en viktig funktion i kommunens totala utveckling och har därvid att beakta olika hushållstypers behov av boende.
- 2 Bolaget kan på eget initiativ komplettera sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv av fastigheter inom olika delar av kommunen. Bolaget har därvid särskilt att beakta de direktiv och uppdrag som kommunen lämnar.

Bolaget kan efter samråd med kommunen öka sin volym av kommersiella lokaler. Särskilt ska då beaktas uppgiften att, när kommunen så finner lämpligt, medverka i förnyelse och utveckling av Lidköpings centrumkärna.

- 3 Bolaget skall ha regelbundna och goda kontakter med kommunens socialförvaltning och medverka till att lösa kommunens skyldighet att tillgodose bostadsefterfrågan för äldre och socialt handikappade. I de fall andra möjligheter är uttömda ska bolaget medverka till att en lösning kommer till stånd. Kostnaderna för detta får ej belasta övriga delar av bolagets verksamheter.
- 4 Bolaget ska aktivt samverka med kommunen för att motverka segregation och utveckla en god gemenskap och trygghet i bostadsområdena.

## **Ekonomiska utgångspunkter och mål**

- 5 Bolaget ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga villkor, vara ekonomiskt självbärande och drivas på ett sätt så att bolaget ej behöver tillskott från kommunen.  
  
Soliditet bör vara lägst 15 % och direktavkastningen bör ligga i intervallet 6-8 %.
- 6 Bolaget ska, om resultatet så medger, till kommunen lämna årlig avkastning på inbetalt aktiekapital räknat efter en räntesats som kommunen har på sitt koncernkonto (inlåning) i bank.
- 7 Om bolaget så begär kan kommunen efter prövning lämna borgen för lån som bolaget upptar för finansiering av fastighetsköp och/eller ny- och ombyggnationer.

## **Övriga riktlinjer**

- 8 Bolaget ingår som en viktig del i kommunkoncernen och har att i tillämpliga delar följa de mål, strategier, policies och riktlinjer som kommunfullmäktige antagit. Dessa gäller som kompletterande ägardirektiv för bolaget.
- 9 Bolaget ska, i syfte att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster samt med beaktande av affärsmässighet och de lagar bolaget har att följa, samarbeta och samutnyttja resurser med kommunens förvaltningar och andra kommunala bolag.
- 10 Bolaget ska löpande informera kommunstyrelsen om frågor av större vikt. Bolaget ska särskilt informera kommunstyrelsen om årsredovisning för föregående år och budget för nästkommande år. Bolaget ska till kommunen lämna underlag som kan inarbetas i kommunens årsredovisning och delårsrapport.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <b>Dokumentbeteckning</b><br><b>Ägardirektiv för Bostads AB Eidar</b> | <b>Dnr</b><br>KS 2011/105  |
| <b>Antaget av/Ansvarig</b><br>Kommunfullmäktige den<br>28 mars 2011 § 30 | <b>Handläggare/Förvaltning</b><br>Kommunstyrelsens förvaltning        | <b>Datum</b> 2011-03-28<br><b>Ersätter</b> KF<br>2005-12-12, § 205 |

## Ägardirektiv för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag

Samtliga av Trollhättans Stad helägda bolag har att följa stadens bolagspolicy. Därutöver gäller särskilt för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag följande direktiv:

### Verksamhetsinriktning och syfte

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag, nedan kallat "Eidar", är ett av stadens viktigaste bostadspolitiska instrument. Huvudsyftet med Eidar's verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte och affärsmässiga principer.

- medverka till att utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, samt erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service,
- bidra till att uppfylla Stadens bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst,
- bidra till ökad integration och mångfald,
- erbjuda ett prisvärt boende för alla,
- i aktivt samarbete inom kommunen medverka till goda livsmiljöer för alla,
- genom produktion och förvärv aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder och bidra till en för kommunen önskad tillväxt,
- medverka till att uppnå av Kommunfullmäktige antagna energimål och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Bolaget skall sträva efter en attraktiv hyresnivå i kombination med ett serviceindex i nivå med marknadens främsta hyresvärdar.



**Volym direktiv**

Eidar bör ha en rimlig andel av kommunens bostadsmarknad.

**Finansiella direktiv**

Bolaget skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och ha ett långsiktigt perspektiv.

Bolaget skall årligen till moderbolaget redovisa budget och en rullande treårig investeringsplan.

Investeringar över 50 mkr skall godkännas av moderbolaget innan de påbörjas.

Soliditeten i Eidar skall långsiktigt vara lägst 12 %.

Bolaget disponerar en borgensram om 1 130 mkr. För borgen erläggs en borgensavgift. Lån från Trollhättans stad skall ha marknadsmässiga villkor och räntor.

Bolaget får ta upp lån mot pantsäkerhet i fastighet på affärsmässiga grunder. Lån mot utökad pantsäkerhet skall godkännas av moderbolaget TSAB.

Styrelsen i bolaget skall årligen utvärdera och ompröva bolagets finanspolicy.

Bolaget skall ha en avkastning om minst 7 % på det egna kapitalet där resultatet definieras som resultat före skatt+ årets värdetillväxt i bolagets fastigheter. Värdetillväxten fastställs vid den kassaflödesvärdering av fastigheterna som görs i samband med årsbokslutet.

**Disposition av överskott**

Vinstmedel skall återinvesteras i verksamheten eller användas för att amortera lån för att uppfylla soliditetsmålet. Ägaren kan dock besluta särskilt om utdelning av överskott trots att soliditetsmålet inte är uppnått.

Utdelning motsvarande förräntning på tillskjutet ägarkapital skall lämnas när bolagets långsiktiga likviditet medger detta. Krav på högre engångsuttelning kan komma att ställas om kapital frigörs genom försäljning av tillgångar eller verksamhet.

**Revidering av direktiv**

Direktiv som staden reviderat fastställs på bolagsstämman.