Lokala hyresgästorganisationer

– roller, gemenskap och påverkan under tre årtionden

Röster och erfarenheter från bostadsområden och stadsdelar

Jan-Erik Lind
Institutionen för sociologi och arbetsvetenskap
Göteborgs universitet
2021

Innehåll

Förord 4

1. Hyresgästers lokala organisering och inflytande - utgångspunkter, ledtrådar och metoder 5

2. Hyresgästers lokala organisering och inflytande – en överblick 12

3. De fyra rollerna 27

3.1 Besksöt utveckling i klassiskt göteborgskvarter – den lilla demokratin 27
3.2 Kooperativ självförvaltning i uppgång och nedgång i Eriksbo – gräsrot 49
3.3 Samverkan och förortskultur i hållbar utveckling på Rådhusrätten Lund – språkrör 67
3.4 Obelisken 26 - från hyresrätt till tredimensionell fastighetsbildning - träffpunkt 89

4. Lokal organisering i 32 områden åren 1990 – 2019 113

4.1 Trettiotvå kontaktkommittéer i urval 114
4.2 Trettiotvå kontaktkommittéer i förändring 115
4.3 Avveckling eller utveckling 119
4.4 Hållbarhet 123
4.5 Sammanfattande diskussion 133

5. Avvecklade lokalorganisationer – åren 1995 till 2019 137

5.1 LH Skyttegillet – avbruten förnyelse och konkurs 137
5.2 LH Rönnen/Eken – dubbelbottnad ombyggnad 138
5.3 LH Malmen – utdragen förnyelse 141
5.4 LH Åsarna – försök till samförstånd 143
5.5 LH Plogen 4 – att vara eniga 145
5.6 LH Ringgårdarna – att ha förtroende 147
5.7 LH Kopparn - att vara självständig 151
5.8 Kvarterstyrelsen Karbinen med områdes– och lokalbekymmer 155
5.9 Stark uppslutning bakom boinflytandet hos LH Jursla 159
5.10 Informellt om gård, portar och balkonger hos LH Castor/Väduren 160

5.11 Kvartersstyrelsen Nejlikan med förnyelse 162
5.12 LH Kallvalsaren – att ha en dröm 166
5.13 LH Matteus - att ha en organisation 167
5.14 Bastu och fönster hos LH på Nyårsvägen 169
5.15 LH Johannesdal/Treklövern – försiktig utveckling mot områdesbudget 171
5.16 Oklart läge för LH Maja & Fredrik 173

6. Lokala hyresgästföreningar – tolv fallstudier 177

Inledning 177
6.1 Kontinuitet och ägarbyten på Lättingebacken i Tensta 179
6.2 Lokalt samarbete utvecklas, begränsas och avslutas på Elinsborgsbacken i Tensta 194
6.3 Uthållig hyresgästorganisation i föränderligt Rinkeby 204
6.4 Krukomakaren – från hyresrätt till bostadsrätt 229
6.5 Skör men uthållig organisation på Styrbjörn, Hägersten, Stockholm 244
6.6. Buskåker – bostadsområde och hyresgästorganisation med särprägel 258
6.7 Utveckling och avveckling av LH på Jakobsgårdarna i Borlänge 273
6.8 Stabil utveckling trots många ägarbyten på Topasen i Norrköping 295
6.9 Lokal organisering i Marielund och på Bråbogatan 311
6.10 Lokala hyresgästföreningen Målet/Starten på Berghem i Umeå 328
6.11 Vita Björn – annorlunda kvarter och LH i Majorna, Göteborg 348
6.12 Hammarkullen och LH Bredfjäll/Gropens gård 365

6.13 Sammanfattande om utveckling hos verksamma lokala hyresgästföreningar 398

7. Alternativa organisations– och samarbetsformer – en översikt 405

7.1 Ungdomar mot klotter, sabotage och mobbing i Järfälla 2007-2017 420
7.2 Hyresgästklubb och gårdsförening på Smålandsgatan i Olofström 452
7.3 Kvartersråd på Geografigränd 2-12, Ålidhem, Umeå 468
7.4 Sammanfattande om alternativa organisations- och samarbetsformer 491

8 Organisations– och samarbetsformer vid stadsdelsförnyelse 494

8.1 Gårdsten – stadsdelsomvandling och hyresgästers delaktighet 495

8.2 Husby – en del i Järvalyftet 537

9 Lokal organisering och inflytande i övergripande perspektiv 595

9.1 Hyresgästundersökningen 595
9.2 Undersökning av lokala hyresgästföreningar 623
9.3 Alternativa lokala samarbetsformer – enkätresultat 645
9.4 Enkätundersökning – företrädare för Hyresgästföreningar 662
9.5 Enkätundersökning – företrädare för fastighetsägare 674

10 Sammanfattning, diskussion och slutsatser 683

10.1 Hyresgästers lokala organisering och inflytande under fyra decennier 684
10.2 Lokala hyresgästföreningen och de fyra rollerna 687
10.3 Hyresgästers organisering i alternativa former 705
10.4 Social representativitet inom LH och alternativa former 708
10.5 Lokala organiseringens och inflytandets betydelse för hyresgäster 714
10.6 Fortsatt lokal organisering och inflytande 717

Referenser kapitel 1-10 723

Förord

Hyresgästers organisering och möjligheter att påverka sitt boende är en framträdande företeelser i det svenska samhället sedan början av förra seklet. Kring konkreta påtagliga brister i boendevillkoren börjar hyresgäster vid den tidpunkten forma sina första små, lokala föreningar för att gemensamt försöka påverka fastighetsägarnas skötsel, förvaltning, och hyror. På kort tid sammanslöt sig dessa utspridda föreningar sedan till en landsomfattande rörelse och organisation som blivit bestående och visat sig vara unik.

Sedan slutet av 1960-talet är hyresgästers lokala organisering och inflytande också en forskningsfråga. I den här rapporten står två frågor i förgrunden: Hur utvecklas hyresgästers lokala organisering och vilka förutsättningar finns för en hållbar organisering på lokal nivå? Hur utvecklas hyresgästernas inflytande, och vilka förutsättningar finns för att utveckla ett reellt inflytande på lokal nivå?

Svaren på dessa och en del konkretare frågor som formleras i rapporten vilar framförallt på erfarenheter och kunskaper hos ideellt engagerade hyresgäster och anställda inom bostadsbolag och Hyresgästföreningar. Vid sidan av sina ordinarie insatser och arbeten har de generöst delat med sig av sina insikter genom att svara på många enkätfrågor och medverka i långa intervjusamtal. Till alla dessa personer – utan er medverkan är denna typ av forskningsarbete inte möjligt. Många tack!

Men rapporten vilar i hög grad också på tidigare forskning. Den är en uppföljning av flera tidigare projekt och rapporter sedan 1970-talet. Den är en direkt fortsättning på processtudier av trettiotvå områden och lokala hyresgästorganisationer sedan början av 1990-talet samt enkätundersökningar av lokala hyresgästföreningar åren 1997 och 2005. Dessutom undersökningar år 2005 av olika alternativa organisationsformer samt betydelsen av lokal organisering och inflytande för enskilda hyresgäster. Tack vare insatser av ett stort antal forskare, med professor Bo Bengtsson i spetsen, i dessa tidigare projekt är det i denna rapport möjligt att överblicka utvecklingen under förhållandevis lång tid och göra ingående jämförelser av förändringar under tre decennier. Utan dessa forskningskollegors arbeten hade detta projekt inte kunnat genomföras. Stort tack!

En grupp initierade personer har tålmodigt följt projektet med kreativa diskussioner och kritiska ifrågasättanden. Era gemensamma insatser har underlättat arbetet och förbättrat resultatet. Ett särskilt tack till två av er. Silla Odhnoff efterfrågade detta uppföljningsprojekt och administrerade det inom Hyresgästföreningen. Pär Svanberg har generöst bidragit med redigering av det slutliga rapportmaterialet.

Den här typen av forskning samfinansieras vanligtvis. Vetenskapsråd, Hyresgästföreningen och SABO har varit huvudfinansiärer till de olika projekt som genomförts under tidigare årtiondena. Detta projekt har uteslutande finansierats med medel från Hyresgästföreningen. Uthålligheten i finansiering är ett nödvändigt villkor för långsiktigt inriktad forskning som gör en motsvarande tacksamhet självklar.

Jan-Erik Lind
Göteborg, februari 2021

1 Hyresgästers lokala organisering och inflytande – utgångspunkter, ledtrådar och metoder

Tim och tallstockarna

Ska dom inte ta bort träden som dom sågat ner, frågar Tim.
Jag vet inte. Tycker du att det ser skräpigt ut?
Jaa, och så kan dom stora stockarna vara farliga när barn leker där. Är du chef här?
Nej, jag är inte chef, men har träden legat länge?
Jag vet inte, men jättelänge. Vad gör du här då?
Jo, jag ska skriva om hur det är här på Smålandsgatan.
Jaha, vet du hur det är här då? Bor du här?
Nej, men jag håller på att ta reda på …
Jag bor här – där är våran lägenhet, säger Tim och pekar på en uteplats.

Tim sju år är ensam ute den här vårförmiddagen. Han flyttade till Smålandsgatan i Olofström för något år sedan och tycker det är bättre här än på det förra stället. Han visar den nya grillplatsen, var partytältet brukar stå, lekplatsens nya utrustning och marklägenheterna som försetts med uteplatser på baksidan av husen. När vi skiljs åt tipsar jag honom om att tala med bostadsföretagets kundvärd om träden. En stund senare står han och samtalar med en av dem ivrigt gestikulerande mot de stora tallstockarna.

Utgångspunkter

Den här projektredovisningen handlar främst om hur hyresgäster organiserar sig och vilka möjligheter de har att påverka i sina bostadsområden. Det finns olika uppfattningar och kunskaper om hur denna lokala verksamhet förändrats under senare årtionden, som följd av samhällsförändringar och organisationsförändringar inom Hyresgästföreningen och bostadsbolag. En föreställning är att traditionella former för lokal organisering och inflytande, med lokala hyresgästföreningar och avtal mellan parterna, håller på att ersättas av mer informella ordningar. I projektet undersöks underlagen för de skilda uppfattningarna genom att granska hur hyresgästernas organisering och inflytande förändrats under fyra årtionden.

Två frågor står i förgrunden. Hur utvecklas och anpassas traditionella former för lokal organisering och boinflytande till nya förutsättningar, bland annat till institutionella förändringar som sker? Vilka nya former för organisering och boinflytande som växer fram under senare tid. Frågorna belyses med av intervju- och enkätmaterial samt övrig dokumentation och analyseras med hjälp av några teoretiska ledtrådar.

En central utgångspunkt är att hyresgästers deltagande och inflytande måste gå hand i hand. För en hållbar medverkan krävs både att de boende tillsammans har reella möjligheter att påverka i sitt bostadsområde och att enskilda boende uppfattar det som meningsfullt att delta i verksamheten. Både kollektivt inflytande och individuellt intresse att medverka är nödvändiga. Det första är en fråga om *makt och inflytande*. Skall de boende uppfatta det som meningsfullt att lägga ner arbete på förvaltning och skötsel i sitt område måste de faktiskt kunna påverka någonting tillsammans. Det andra är en fråga om

deltagande och kollektivt handlande. För att enskilda hyresgäster skall uppleva det meningsfullt att medverka för egen del måste de uppfatta sina insatser som viktiga och värda besväret.

Sjuårige Tims försök att få ordning på riskabla stockar illustrerar att hans erfarenheter av att medverka i hyresgästernas sammanslutning och insatser för att förbättra boendet på Smålandsgatan i Olofström även hos mycket unga personer leder till ansvarstagande och nya individuella initiativ.

Även om hyresgästers inflytande och deltagande är skilda företeelser är de alltså inte oberoende av varandra. Allt tyder på positiva samband där ökat inflytande leder till ökat deltagande och ökat deltagande stärker inflytande, i ett slags självförstärkande spiral. I fall då boendemedverkan inte fungerar är det emellertid samtidigt möjligt att undersöka var problemet ligger – i organiseringen eller i möjligheten att påverka – genom att begreppen är åtskilda. (Bengtsson, Svensson och Uggla, 2000. Bengtsson m.fl. 2003)

En grundförutsättning för hyresgästers organisering och inflytande är institutionella förhållanden på bostadsmarknaden – regelverk för fastighetsägande och förvaltning, lagar och avtal för samspelet mellan fastighetsägare och hyresgäster samt Hyresgästföreningens uppbyggnad. Svenska hyresgäströrelsen är unik när det gäller lokal organisering, medlemsanslutning och inflytande på bostadsmarknaden. Svenska allmännyttiga bostadsföretag är egenartade i organisatorisk uppbyggnad, ställning på bostadsmarknaden och socialt ansvar. Tillsammans ingår parterna i ett system för hyresgästers lokala inflytande. Men också i det privatägda hyresbeståndet finns en betydande organisering av hyresgästerna, även om formerna för boendemedverkan är mindre utvecklade än i allmännyttan.

Frågeställningar

I anslutning till de här utgångspunkterna är projektets två huvudfrågeställningar:

Hur utvecklas hyresgästers lokala organisering, och vilka förutsättningar finns för en hållbar organisering på lokal nivå?

Hur utvecklas hyresgästernas inflytande, och vilka förutsättningar finns för att utveckla ett reellt inflytande på lokal nivå?

Uttrycket lokalt har inom boendet skilda betydelser – allt från region till kvarter. I detta projekt syftar *det lokala* på socio-geografiska rum från bostadsområden, grannskap, kvarter till gårdar och gator. Enheter som visserligen varierar i storlek och kan ha mindre klara gränser, men som oftast har en rimlig bestämning och ger möjlighet för jämförande analys. Frivilligt samarbete mellan personer sker här vanligtvis spontant och informellt. Vill de ha en bredare legitimitet för sina uppfattningar och aktiviteter krävs något slags formell *organisering*. Den kan omfatta allt från öppna nätverk och arbetsgrupper till ideella och ekonomiska föreningar. I detta projekt med särskilt intresse för förändringstendenser innefattas typer av både informell organisering och formella organisationer. Det ställer också krav på speciell öppenhet för okonventionella och nya former för samverkan såväl mellan boende, mellan bostadsföretag och boende som mellan hyresgästförening och boende.

Frågor om hur hyresgäster kan organisera sig och påverka förvaltningen av sina hus och bostadsområden har varit framträdande sedan slutet av 1960-talet (utvecklingen över tid beskrivs närmare i kapitel 2). Länge har organiseringen utgått från *lokala hyresgästföreningar* (LH). Från ett splittrat intresse på 1970-talet formades genom centrala avtal under 1980-talet en rammodell för lokalt hyresgästinflytande. *Konventionella* eller *traditionella* former för boinflytande avser LH:s inflytande med stöd av centrala avtal. Andra former av organisering och lokalt inflytande som framträder under senare årtionden betecknas som *alternativa*. Samtliga former av organisering och inflytande som undersöks innefattar emellertid åtminstone ett minimum av *formalisering* i betydelsen att aktiviteter bedrivs inom ramen för någon åtminstone löst organiserad enhet.

Inflytande avser de boendes möjligheter att med egna beslut eller handlingar påverka ärenden eller förhållanden i sin boendemiljö. Det är etablerat att skilja mellan hyresgästers individuella inflytande som gäller egna lägenheter och kollektiva inflytande som gäller gemensamma angelägenheter i boendet. Projektets tyngdpunkt ligger på det *kollektiv*a inflytandet som varierar i formalisering. Det formella inflytandet regleras i avtal mellan fastighetsägaren och de boende, medan det informella saknar skriftliga avtal. Det är också primärt *kollektiva* formera av inflytande som står i förgrunden, eftersom individuellt inflytande på den egna lägenheten har andra organisatoriska förutsättningar.

Inriktningen på organisering och inflytande i både traditionella och alternativa former preciseras i några övergripande frågor som varit styrande för de empiriska undersökningarna:

Hur fungerar lokala hyresgästföreningen i sin roll som lokalorganisation?

Vilka alternativa lokala organisationsformer håller på att utvecklas?

Vilka förändringar genomgår det konventionella boinflytandet?

Vilka alternativa former av hyresgästinflytande håller på att utvecklas?

Vilka former av hyresgästinflytande utvecklas i samband med upprustning?

Ledtrådar, metoder och material

För att kunna tolka, analysera och dra generella slutsatser av de empiriska materialen om hyresgästernas lokala organisering och boinflytande använder vi oss av teoretiska ledtrådar som utvecklats i tidigare studie av lokala hyresgästföreningar. De utgår ifrån teorier om demokrati, autonomi, makt och inflytande, socialt kapital samt institutionalisering. De teoretiska grunderna och analysmodellen har utarbetats av Bo Bengtsson och tillämpats i ett antal undersökningar. (Bengtsson & Berger 2005; Bengtsson, Berger, Lind 2007)

Bilder, illustrationer och foton som saknar angiven upphovsman har framställts av Jan-Erik Lind

De olika teoretiska inslagen hålls samman av en översiktlig modell för lokala sammanslutningars funktioner som kan illustreras på följande sätt. Rollen som liten demokrati avser en förenings kännetecken som institutionaliserad form för frivilligt samarbete på lika villkor – en demokrati i miniatyr. Rollerna gräsrot, språkrör och träffpunkt avser LH:s olika funktioner inom Hyresgästföreningen och hyresgästkollektivet. De olika rollerna specificeras och konkretiseras efterhand i följande kapitel.

Tyngdpunkten i undersökningarna ligger på empiriska jämförelser över tid och mellan olika former för organisering och inflytande. De teoretiska ledtrådarna används för att göra jämförelserna tydliga och tolka resultaten i generella termer. Det långa tidsperspektivet gör det också möjligt att undersöka förekomsten av *institutionalisering* av samarbetet i ett bostadsområde, som är av stor betydelse för den lokala organiseringens hållbarhet. Konkret formulerat innebär det att verksamheten inte står och faller med de personer som för tillfället är aktiva. Det har skapats en anda bland dem som bor där av att ”det här är ett område där vi gör saker tillsammans”. (Bengtsson, Svensson & Uggla 2000). En mer abstrakt definition av begreppet betonar att institutionalisering är en social utvecklingsprocess som innefattar såväl formella regler som sociala normer och verklighetsuppfattningar. (Bengtsson, Svensson & Uggla 2000) En del av undersökningsresultaten om hyresgästers organisering och inflytande diskuteras också att i perspektiv av *genus, kulturell mångfald* och *befolkningsförändringar*.

Tidigare studier visar på värdet av att kombinera kvantitativ överblick och kvalitativt djup vid den här typen av beskrivning och analys. Här används därför material från enkäter, intervjuer, deltagande observation liksom skriftliga dokument, litteratur och statistik. Av särskilt stor betydelse i denna studie är de systematiska jämförelserna över längre tid. De kvantitativa materialen ger tack vare tidigare undersökningar möjlighet till en jämförande analys från år 1997 till 2016. (Bengtsson & Berger 2005. Bengtsson, Berger, Lind 2007)

De kvalitativa materialen över trettiotvå bostadsområden och lokala hyresgästorganisationer har ett ännu längre tidsperspektiv. Den första materialinsamlingen genomfördes från slutet av 1980-talet och 1993 (Lind, Lennartsson & Soidre Brink 1996). Därefter år 2006 (Bengtsson, Berger, Lind 2007). Och nu senast åren 2016-2019. I den här rapporten presenteras de samlade resultaten av denna utveckling framförallt i ett antal fallstudier.

I beskrivningarna och av analyserna av alternativa organisations- och inflytandeformer är tidsperspektivet inte lika långt. Men även här finns möjligheter till jämförelser framförallt med studien 2006. (Bengtsson, Berger, Lind 2007).

För att ge underlag för bästa möjliga jämförelse över tid har denna uppföljningsstudie samma inriktning och uppläggning som de tidigare. De olika delundersökningarna innefattar material som belyser olika sidor av lokala organisations- och inflytandeformer och rollerna som liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt. Materialen, som arbetats

fram med enkäter, intervjuer, deltagande observation och dokumentbearbetning och härrör från följande undersökningar:

- enkätundersökning av samtliga LH;
- enkätundersökning med ett urval av hyresgäster;
- enkätundersökning av ett urval av LH:s närmaste samarbetspartners;
- enkätundersökning av alternativa organisationsformer riktad aktiva hyresgäster;
- intervjuundersökning med ett urval av tjugotalet LH och andra lokalorganisationer;
- intervjuundersökning med ett urval av ett tjugotal förvaltare för motsvarande LH och andra lokalorganisationer;
- intervjuundersökning med nyckelpersoner inom hyresgästorganisationen och allmännyttiga företag som arbetar med alternativa verksamhetsformer och projekt.

I samband med redovisningen av varje delundersökning diskuteras materialinsamlingen i relation till undersökningen vid tidigare tillfällen. I anslutning till resultaten från dessa tidigare studier ger undersökningsmaterialen möjlighet till jämförelser över tid, mellan bostadsområden, lokala organisationsformer och hyresvärdar. De kvantitativa och kvalitativa materialen kompletterar och belyser varandra i tolkningar och som delar i en sammanflätad framställning. Tillsammans ger de underlag både för en generaliserande analys och åtgärdsinriktad diskussion i Hyresgästföreningens utvecklingsarbete.

Rapportens uppläggning

Rapporten är strukturerad i tio kapitel. Efter detta introducerande kapitel följer en mindre historisk översikt över hur hyresgästers lokala organisering och inflytande utvecklats sedan början av 1900-talet som bakgrund till undersökningarna under senare årtionden. Resultaten av från dessa empiriska studier redovisas i kapitlen tre till nio.

I kapitel 3 sammanförs resultat från kvalitativa och kvantitativa material i en presentation av fyra fallstudieområden – Besksötan, Eriksbo, Rådhusrätten och Obelisken – och analysmodellens fyra olika roller – liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt.

I kapitel 4 redovisas översiktligt resultat från fallstudierna av trettiotvå LH och deras områden. Utvecklingen i de utvalda områdena sedan inledningen av 1990-talet presenteras och analyseras också här i termer av de fyra rollerna. En framträdande fråga är vad varför verksamheten utvecklas och institutionaliseras i vissa enheter och områden, medan den mattas och upphör i andra.

I kapitel 5 redovisas utvecklingen i de lokala föreningar som upphört under perioden 1990-2019. I enskilda fallstudier beskrivs och analyseras de något mer utförligt med syftet att komma åt omständigheter och mekanismer som formar positiva eller negativa förändringsprocesser.

I kapitel 6 följer en redogörelse för områden och de lokala föreningar som fortsatt att vara verksamma under hela undersökningsperioden åren 1990-2019. Sammanlagt är det femton LH och områden där verksamheterna varit hållbara över tid. Men eftersom resultat från fyra av fallstudierna presenteras i kapitel 3 upptar redogörelsen här elva LH och områden. Beskrivningarna är här förhållandevis detaljerade för att de villkor och processer

som formar föreningarnas olika roller och institutionalisering eller avinstitutionalisering skall kunna framgå och bli begripliga.

I kapitel 7 redovisas resultaten från de kvalitativa studierna av alternativa organisations- och samarbetsformer. Kapitlet inleds med en mindre översikt över utvecklingen under 2000-talet. Därefter presenteras uppföljande fallstudier av utvecklingen hos utvalda alternativa former 2006-2019 – gårdsföreningar, kvartersråd och arbetsgrupper. Verksamhet och organisering av ungdomar har särskilt aktualiserats under 2000-talet. Resultat från en speciell fallstudie av en sådan process – ungdomsorganisationen SWAT – har därför också tillförts detta kapitel.

I kapitel 8 presenteras mot bakgrund av liknande motiv hyresgästers aktiviteter, organisering och inflytande i samband med omfattande upprustning fastigheter och förnyelse av stadsdelar. I takt med att denna typ av ombyggnadsåtgärder accelererat under 2000-talet har frågor om hyresgästernas ställning och möjligheter till påverkan blivit allt mer brännande. Två mycket omfattande processer med flera berörings- och jämförelsepunkter – Gårdsten i Göteborg och Husby i Stockholm – har därför varit objekt för mer ingående fallstudier och utförliga redogörelser.

I kapitel 9 sammanförs resultaten från samtliga, enskilda undersökningar bland hyresgäster, lokala hyresgästföreningar, alternativa organisationsformer, och företrädare för Hyresgästföreningar samt hyresvärdar. Hos de lokala föreningarna och alternativa formerna analyseras deras roller som liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt. I samtliga resultatredovisningar görs också jämförelser med resultat från tidigare undersökningstillfällen.

Tidsdimensionen, med jämförelse av resultat över tid, är viktig i kapitlen 2-9, men också jämförelser av resultat mellan de olika undersökningarna av lokala föreningar och alternativa former och av personalgrupper. Vilka förändringar framträder? Finns entydiga tendenser? Hur utvecklas institutionalisering och vilken betydelse har den? Det är några genomgående som behandlas. Flertalet kapitlet avslutas också med sammanfattande avsnitt där huvudpunkter och reflektioner samlas upp.

Kapitel 10 innehåller en övergripande uppsummering av projektets genomförande och huvudresultat. De mer framträdande resultaten om de lokala hyresgästföreningarna och alternativa formerna diskuteras i anslutning till analysmodellen med de fyra roller och teman som institutionalisering, jämställdhet, etnicitet och befolkningsförändringar. Betydelsen av lokal organisering och inflytande betraktas och sammanfattas därefter utifrån hyresgästernas perspektiv. Slutligen diskuteras behov, villkor och möjligheter för hyresgästers fortsatta lokala organisering och inflytande i boendet.

Eftersom rapportmaterialet är relativt omfångsrikt kanske ett litet lästips är välkommet. För att få en första ingång till rapporten kan kapitel 1, 2 och 10 läsas först och därefter kapitel 3. Vidare läsande kan ske mer selektivt där enskilda kapitel och avsnitt kan läsas enskilt, men med fördel tillsammans med en del övergripande och sammanfattande avsnitt.

Referenser

Bengtsson, B., Svensson, K. A. S. & Uggla, C. (2000) Hyresgästens dilemma. Om hållbart samarbete i bostadsområden. Gävle: Meyers.
Bengtsson, B., Berger, T., Fransson, N., Lind, J.-E. & Modh, B. (2003) Lokal kontroll och kollektivt handlande. En utvärdering av självförvaltning i Bostads AB Poseidon i Göteborg. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Bengtsson, B., Berger, T., Lind, J.-E. (2007) Hyresboendets roller. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996a) Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996b) Lokalt boendeinflytande efter ett kvartssekel. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.

2 Hyresgästers lokala organisering och inflytande – en överblick

Från lokal organisering till riksorganisation

Hyresgäströrelsen i Sverige är unik i sin centraliserade uppbyggnad och organisatoriska styrka. Men hyresgästernas organisering börjar lokalt på olika orter i början av förra seklet och 1915 bildas den första föreningen i Nynäshamn. Den 30 juli 1917 samlas ett tjugotal arbetare från SKF-fabriken på en gårdsplan mellan Götaholmsgatan och Lars Kaggsgatan i Gamlestaden för att dryfta de nya restriktionerna på tilldelning av gas till lägenheternas gasspisar. En kommitté bildas som för fram krav på korrigeringar till stadens gasverk. Det resulterar i att gastilldelningen höjs, betalningsvillkoren förbättras och ett pollettsystem införs. Kort därefter ersätts kommittén genom att SKF:s Hyresgästförening bildas. Tre år senare vidgar den sitt verksamhetsområde och antar namnet Gamlestadens Hyresgästförening. År 1922 tar denna förening initiativ till att bilda ett samordningsorgan – Hyresgästernas Centralförsamling – för hyresgäster i hela Göteborg som året därefter bjuder landets övriga hyresgästföreningar till en konferens i Göteborg. Representanter från tretton hyresgästföreningar med tillsammans cirka 8 000 medlemmar bildar här ett gemensamt förbund (Gamlestadens Hyresgästförening 1942).

Två år senare antas nya stadgar och namnet *Hyresgästernas Riksförbund*. Från framväxten under 1920-talet ökar anslutningen successivt fram till mitten av 1990-talet då rörelsens hittills högsta medlemsantal på 640 000 hyresgästhushåll uppnås. Därefter minskas medlemskadern, för att under 2000-talet stabiliseras kring 535-540 000 hushåll (Hyresgästernas Riksförbund 1988a, 1996; Hyresgästföreningen 2017).

Under 1960-talet kännetecknas samhällsförändringarna av storskalighet, vilket också återspeglas inom den civila sektorn. Vid hyresgästkongressen 1964 beslutas om enhetliga stadgar och en radikal centralisering av den parlamentariska organisationen. 194 hyresgästföreningar sammanförs till 22 (senare 21) storföreningar med hyresgästavdelningar – som mest 212 – som parlamentariska underenheter.

Följande årtionden utvecklas hyresgäströrelsen till en sammanhållen riksorganisation med en utbyggd förhandlingsapparat. Den innefattar en *koncentration* där mindre enheter sammanförs till större, en *centralisering* av beslutsfattandet, en *byråkratisering* med ett ökat antal anställda och experter samt en *institutionalisering* genom integrering i den offentliga bostadspolitiken (Lennartsson 1982). Hyresgästföreningen blir reellt, om än inte formellt, en sammanslutning med monopol på att företräda hyresgästernas intressen vid förhandlingar om hyror och andra hyresvillkor. Den blir också en framträdande aktör i den bostadspolitiska debatten och i partsammansatta organ för bostadssektorns olika delar och nivåer. Inte minst bygger det speciella svenska hyressättningssystemet med kollektiva förhandlingar och bruksvärdesprövningar på en stark och politiskt accepterad hyresgästorganisation (Bengtsson 2006; SOU 2001:27).

I det följande behandlas först utvecklingen av den lokala organiseringen inom hyresgäströrelsen och därefter den till stora delar parallella framväxten av det konventionella boinflytandet. Kapitlet avslutas med en översiktlig beskrivning av de alternativa organisations- och inflytandeformer som blivit alltmer uppmärksammade under de senaste åren.

Lokal organisering – kontaktkommittén

Behovet av ”ett forum för medlemmar i bostadsområdena” börjar uppmärksammas inom hyresgäströrelsen i slutet på 1950-talet i samband med att förhandlingsordningar upprättades med allmännyttiga bostadsföretag. ”Kommittéer med högst tre ledamöter” börjar därför utses i tätorter med allmännyttig bebyggelse där det saknas hyresgästorganisation. Inledningsvis är kontaktkommitténs (KK) uppgift främst att ingå i förhandlingsråden, men även att ”bevaka miljö- och servicefrågorna” i sitt område. Snart visar emellertid erfarenheterna att KK också kan vara viktig som ”rekryteringsbas, opinionsförmedlare och informationskanal”. (Hyresgästernas Riksförbund 1963,1968b, 1979)

En organisatorisk uppbyggnad av en kontaktkommittéorganisation inleds dock först under andra hälften av 1960-talet. Motiven finns både utanför och inom hyresgäströrelsen. Spontana aktiviteter från aktionsgrupper och byalag liksom mer allmän politisk aktivism som kännetecknade tidsperioden innebär en utmaning för hyresgäströrelsen på ett expanderade boendefält (Stahre 1999). Vissa bostadsföretags ansatser till att öppna för hyresgästerna inflytande, boendes spontana organisationsförsök och politiska gruppers inbrytningar medför en ny konkurrenssituation för hyresgäströrelsen i bostadsområdena. Inom organisationen uppfattas samtidigt ett behov av att komplettera den centralisering som genomförs. Med KK som ”känselspröt” kan organisationens centrum få en kontaktlänk ut till medlemmar och övriga hyresgäster.

Intresset för lokal organisering är starkt bland hyresgästerna under 1960- och 1970-talens politiska högkonjunktur, inte minst i de många nyuppförda bostadsområdena där föreningsliv och forum för gemensamma aktiviteter behöver skapas. I synnerhet efter att hyresgästavdelningarna får ansvar och resurser för att bilda kontaktkommittéer sker en förhållandevis snabb organisering. Under ett par årtionden bildas omkring 3 000 lokala enheter i bostadsområden och kvarter. Fördelningen varierar dock starkt mellan ägarkategorier och regioner. Tre fjärdedelar av samtliga KK finns i det allmännyttiga beståndet. I vissa hyresgästföreningar återfinns KK i nästan hela hyresrättsbeståndet, i andra föreningar i betydligt mindre än hälften (Lennartsson 1982. Högberg 1982. Hyresgästernas Riksförbund 1968b, 1984a, 1988c).

KK:s potentiella sociala bas är hyresgästerna i ett kontaktkommittéområde, vilket kan omfatta ett tiotal upp till ett par tusen lägenheter med ett genomsnitt på cirka 200 lägenheter. En KK kan bestå av tre till nio ledamöter, men i vanligtvis rör det sig om sex ledamöter. Fram till 1984 utses dessa bland de medlemmar i Hyresgästföreningen som bor i KK-området, varefter avdelningsstyrelsen fastställer valet. Från denna tidpunkt får medlemmarna i området rätt att själva välja sina ledamöter och det blir också möjligt att välja personer som inte var medlemmar i Hyresgästföreningen. Drygt hälften av totala antalet ledamöter är kvinnor och en stor andel har tidigare inte varit aktiva i någon förening (Högberg 1982, 1987. Hyresgästernas Riksförbund 1984a, 1984b).

KK har ursprungligen främst informationsförmedlande uppgifter men kan ibland också vara en länk i förhandlingsarbetet. Bildandet av ett relativt stort antal kommittéer och erfarenheterna från deras verksamhet medför emellertid att uppgifterna vidgas. Efterhand utvecklas KK också till ett viktigt organ för lokala fritids- och kulturaktiviteter och för boinflytande (Högberg, 1982, 1987. Hyresgästernas Riksförbund 1984b). Utifrån de teoretiska ledtrådarna – liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt – kan

förändringen beskrivas som att KK, förutom att fungera som liten demokrati och gräsrot, nu också börjar verka som träffpunkt och språkrör.

I takt med att kontaktkommittéerna växer i antal, tar på sig fler och mer avancerade uppgifter och börjar fungera som forum för gemenskapsaktiviteter blir de också mer betydelsefulla för boende, bostadsföretag och hyresgästföreningar. Även om kontaktkommittéverksamheten som helhet betraktad varierade mycket till följd av skillnaderna i utbyggnad och lokala förutsättningar är en samlad bedömning vid 1988 års kongress ”att den verksamhet som hittills bedrivits av kontaktkommittéerna har haft en avgörande betydelse för rörelsens utveckling” (Högberg 1982. Hyresgästernas Riksförbund 1988b). Trots det förblir kontaktkommitténs ställning emellertid formellt svag. I slutet av 1980-talet betraktas den alltjämt som ett organisatoriskt ”utskott” utan att vara en integrerad del av rörelsens parlamentariska uppbyggnad.

Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening

En kontaktkommitté i Haninge sänder 1972 en motion till Hyresgästernas Riksförbunds kongress med innebörden att lokalorganisationerna görs till självständiga föreningar. Motionen är inget hugskott. Frågan är seriöst diskuterad bland annat inom Stor-Stockholmsföreningen, men motionen röner inget gehör hos förbundsstyrelsen och möts med diametralt skilda argument från olika kongressombud. En manlig deltagare hävdar frankt att det är ett dåligt kamouflerat försök att spräcka hyresgäströrelsen. Ett kvinnligt ombud från Blekinge menar dock att möjligheten att lokalt fatta egna beslut tvärtom kan ge flera och aktivare medlemmar samtidigt som organisationen kan bli effektivare. Och hon avrundar med orden: ”Vi har inte tillräckliga erfarenheter idag för att diskutera frågan, men vi kanske har dessa erfarenheter till nästa kongress eller nästnästa” (Hyresgästernas Riksförbund 1972). Först fyra kongresser senare anser emellertid tillräckligt många ombud att erfarenheterna räcker för att fatta beslut i frågan.

I ett betänkande från förbundets organisationsutredning inför kongressen 1980 konstateras visserligen att ”kontaktkommittéorganisationen bör stödjas, stärkas och byggas ut” (Hyresgästernas Riksförbund 1979). Någon förändring av dess organisatoriska ställning sker dock inte förrän vid nästa kongress 1984. Då beslutas att föreningar avdelningsvis kan ombilda KK till grundorganisation med tydligare formell ställning, ökade befogenheter och direktinflytande för medlemmarna. Varje förening kan också utforma sin egen modell och välja takt för decentraliseringen. Under den följande kongressperioden genomförs förändringen i sju föreningar och fyrtiotalet avdelningar.

Vid kongressen 1988 bestäms att förändringen skall genomföras i samtliga föreningar och från 1992 vara obligatorisk. Förändringen manifesteras i att kontaktkommittén nu ges namnet lokal hyresgästförening (LH) med egna stadgar samt ett självständigt ansvar för medlemmar och boendefrågor inom sitt verksamhetsområde (Lind, Lennartsson & Soidre Brink 1996a. Hyresgästernas Riksförbund 2000a). Idén om ”lokala hyresgästföreningen som grundorganisation” ges emellertid inte någon sammanhängande definition. Däremot får den en formell bestämning genom stadgarna och en praktisk bestämning genom att den inordnades i rörelsens parlamentariska organisation och lokaliseras i en befintlig geografisk områdesindelning.

Allmänt sett är LH en enhet som, inom ramen för stadgar och en fastställd ansvarsfördelning, självständigt kan hantera och besluta i alla frågor som ligger inom dess verksam-

hetsområde, vilket fastställts av avdelningen. I stadgarna anges grundorganisationens syfte, verksamhetsområde och uppbyggnad, LH:s funktion i hyresgästorganisationen samt dess huvuduppgifter. LH skulle vara en sammanslutning av medlemmar i Hyresgästföreningen inom sitt verksamhetsområde. Vid ett årsmöte skall medlemmarna besluta om ansvarsfrihet för det gångna året och välja en styrelse med 3–9 ledamöter för det kommande året. I frågor om boinflytande, kultur och fritid skulle LH företräda samtliga hyresgäster (Hyresgästernas Riksförbund 1988d; SABO & Hyresgästernas Riksförbund 1986). Detta dubbla uppdrag – med formellt ansvar både gentemot medlemmar och mot berörda potentiella medlemmar – skiljer LH från andra föreningar i svenskt föreningsliv (Bengtsson & Berger 2005).

Under senare delen av 1990-talet är i stort sett alla lokala hyresgästföreningar verksamma som grundorganisation. I de allra flesta fall fungerade deras arbete också väl, även om en del förtroendevalda anser sig överbelastade med administrativa uppgifter. I ett mindre antal avdelningar hade dock ombildningen till LH inte genomförts och i en del fall avvecklas i stället de lokala enheterna helt.

Samhällsförändringar och omprövning

Under första hälften av 1990-talet sammanfaller en kraftig ekonomisk lågkonjunktur och omfattande fastighets- och bankkris med att välfärdsstaten börjar ifrågasättas och bostadspolitiken upplösas. Det innebär drastiskt ändrade villkor på bostadsmarknaden och medför långtgående omprövningar även för hyresgäströrelsen. Hyresgästorganisationen ställs inför att fullgöra sina huvuduppgifter mer verkningsfullt och kostnadseffektivt, vilket leder till förändringar av verksamheter på alla nivåer. Kärnverksamheterna prioriteras, expeditionsorganisationen och personalen reducerades. Trots nedskärningarna uppger dock majoriteten av LH år 1997 att de är nöjda med sin relation till andra nivåer inom hyresgäströrelsen (Bengtsson & Berger 2005).

Något senare beslutas om de största förändringarna av den parlamentariska organisationen sedan 1964. På kongressen år 2000 beslutas att hyresgästorganisationen skall vara en juridisk person med beteckningen Hyresgästföreningen. LH:s ställning som grundorganisation och självständigt organisationsled upphävs till förmån för en mer flexibel lokal organisering. Storföreningarna ersätts med tio regioner och avdelningarna med 184 hyresgästföreningar på kommun- eller stadsdelsnivå med ansvar för medlemsservice, förhandlingar och bostadspolitik inom sina verksamhetsområden. Antalet regioner och hyresgästföreningar reduceras senare till nio respektive 163 och 2019 finns det 145 hyresgästföreningar. (Hyresgästföreningen 2006, 2019)

Beslutet att avskaffa grundorganisationen möts av både förväntan, besvikelse och motstånd. För många är det svårbegripligt. En del LH och Hyresgästföreningar uppfattar rent av att organisationsformen helt avskaffats och lägger ned verksamhet. Innebörden är emellertid en formell förändring av lokala hyresgästföreningens parlamentariska ställning. LH kan fortsätta att vara verksam som tidigare, samtidigt som möjligheten öppnas att bilda alternativa lokala enheter med mindre formalisering. (Hyresgästernas Riksförbund 2000a. Hyresgästföreningen 2003)

Förändringarna bidrar till att den tidigare positiva utvecklingen av antalet lokala hyresgästföreningar, förtroendevalda och medlemmar vänds till en tillbakagång. År 1996 uppskattas antalet lokala hyresgästföreningar till cirka 3 500. Tio år senare beräknas antalet

till cirka 2 500 och år 2017 är totalt 1 250 LH registrerade. Totala antalet förtroendevalda uppskattas som mest till cirka 25 000 i mitten av 1990-talet och sjunker sedan successivt till 16 400 år 2006 och 10 000 år 2017. Från en högsta nivå på 640 000 medlemmar har antalet gått ner och ser nu ut att ha stabiliserats på nivån 535-540 000. (Hyresgästernas Riksförbund 1996, 2000b. Hyresgästföreningen 2006 och 2017)

I ett par avseenden skiljer sig medlemmarna från dem i övriga civilsamhället. Genomsnittsåldern är högre inom Hyresgästföreningen, förvärvsfrekvensen och utbildningsnivån något är lägre en i övriga föreningslivet. Cirka 45 procent är ålders- och förtidspensionerade medan cirka 30 procent heltidsarbetar. (Segnestam Larsson & Robertsson 2015)

Organisationsgraden är i dag cirka 36 procent av hushållen i hyresrätt. Organiseringen var tidigare högre i allmännyttigt ägda bostäder än i privatägda, men har under senare år förändrats. År 1990 bodde 30 procent av medlemmarna hos privata värdar, år 2006 var andelen 46 procent och år 2020 är andelen 57 procent. Även under perioder med kraftig nettotillväxt är dock medlemsomsättningen hög, med cirka 15 procent annullerade medlemskap per år. (Hyresgästernas Riksförbund 2000b; Hyresgästföreningen 2006, 2020)

Existerande LH uppvisar en avsevärd variationsvidd med avseende på storlek, uppbyggnad och inriktning, inte minst beroende på skiftande villkor. Ett LH-område kan bestå av en handfull till tusentalet lägenheter, med några enstaka medlemmar upp till flera hundra. Många LH är bildade genom hyresgästers spontana aktivitet, andra genom systematiskt organisationsarbete av avdelningar och föreningar. En LH-styrelse kan bestå av tre till tolv ledamöter, ofta med ändamålsenliga verksamhetslokaler, men ibland bara med ledamöternas bostäder att träffas i.

En del LH är helt självständiga i förhållande till sina hyresgästföreningar. Andra upprätthålls enbart genom aktivt stöd från högre nivåer. Vid en del årsmöten infinner sig några enstaka medlemmar. Vid andra finns inte tillräckligt stora lokaler i närområdet för att alla skall få plats. I en del fall består verksamheten enbart av några träffar över en kopp kaffe, i andra är den lokala hyresgästföreningen en samlande social kraft för hela bostadsområdet. Några LH har övertagit en del beslut om bostadsförvaltningen i sina områden och utför en del av vardagsförvaltningen själva. Vissa har formella boinflytandeavtal men saknar möjlighet till reell påverkan. Andra åter har skapat sig ett välfungerande inflytande utan varje formell grund. Vanligast är dock ett inflytande i samrådsform med ett par gemensamma möten per år med hyresvärden.

Styrelsernas sociala sammansättning varierar. Men personer med utländsk bakgrund är sedan många decennier starkt underrepresenterade. Redan på 1970-talet uppmärksammas att ”medlemsanslutningen bland invandrare” är ”klart lägre än den genomsnittliga anslutningen” och att det krävs särskilda insatser för att förändra situationen. (Hyresgästernas Riksförbund 1979) Svårigheten för organisationen att attrahera hyresgäster med utomsvensk bakgrund är generell och allvarlig. Framgångsrika åtgärder är sällsynta och Med ökande andelen boende av utländsk bakgrund i hyresrätt har underrepresentationen snarast förstärkts. (Bengtsson & Berger 2005. Bengtsson, Berger, Lind 2007) Också genusfördelningen förändras successivt senare år. Kvinnor är visserligen sedan lång tid i majoritet bland medlemmar och förtroendevalda på lokal nivå, men den förstärks. År 2017 är 61 procent kvinnor och 39 procent män av totala antalet förtroendevalda. Av LH-ordförande är 744 kvinnor och 497 män. På högre nivåer dominerar dock männen fram till 2000-talet. Och år 2017 utgörs styrelseordförande i Hyresgästföreningarna av 75 män och 58 kvinnor samt bland regionordförande av 6 män och 3 kvinnor. Och förbundsstyr-

elsen består av 7 män och 3 kvinnor (Hyresgästernas Riksförbund 2000b och 2017). Efter att Förbundet sedan bildandet haft sju manliga ordföranden väljs dock kvinnor att efter år 2000 leda organisationen.

Hyresgästers lokala inflytande – en utveckling i vågor

Hyresgästernas organisering och möjligheter att påverka sina boendevillkor är centrala frågor inom hyresgäströrelsen allt sedan de första organisationerna och de tidigaste aktionerna. Organiseringen och inflytandet i det egna huset, kvarteret och grannskapet – på *lokal* nivå – aktualiseras dock mer allmänt först under 1960-talet då storskaligheten och bristen på *direkt* medborgerlig medverkan i samhällsförändringen börjar ifrågasättas. Inom boendet förs den begynnande debatten kring organisering och inflytande främst i anslutning till saneringar och ombyggnader. (Hjärne, Lennartsson & Soidre Brink 1979. Miller 1980. Daun 1985)

Ett tilltagande om än splittrat intresse för lokalt kollektivt inflytande börjar framträda under 1960-talet, växer sig starkare under följande årtionde och leder till de första försöken och överenskommelserna. Under 1980-talets första hälft vidgas och fördjupas deltagande och engagemang. Rammodeller skapas där mer permanenta former av informations-, samråds- och beslutsrätt regleras i avtal mellan hyresgästföreningar och allmännyttiga och privata hyresvärdar, samtidigt som många försöksverksamheter inleds. Efterhand formas ett ordinärt inflytande, även om såväl utbredning som intensitet varierar mellan företag och över landet. Genom sin position i det lokala boinflytandet blir KK i praktiken också det allmännyttiga bostadsföretagets motpart i de flesta frågor som rör hyresgästerna i bostadsområdet. Och det är inte minst för att bli fullt trovärdig i den rollen som kontaktkommitténs parlamentariska ställning förstärks genom omvandlingen till LH.

Mot slutet av 1980-talet stagnerar utvecklingen. Verksamheten är koncentrerad till allmännyttans bostadsbestånd och lever inte alltid upp till förväntningarna på engagemang och resultat. Det leder i början av 1990-talet till att den enhetliga inriktningen av inflytandets former ifrågasätts. Vissa företag omprövar det konventionella kollektiva inflytandet och förordar ett mer kundinriktat förhållningssätt, samtidigt som andra företag fördjupar och utvidgar de traditionella formerna. Stigande boendekostnader och omfattande förändringarna i bostadsföretagens förvaltning ger emellertid mot slutet av årtiondet åter stark aktualitet åt frivilliga arbetsinsatser liksom åt de boendes krav på ökad insyn, kontroll och ansvarstagande, inte minst i miljöfrågor. Detta för till en situation med fler initiativ och större aktivitet, med en del helt nya inslag, samtidigt som helhetsbilden är avsevärt mer splittrad än tidigare.

Intresset för hyresgästernas inflytande och lokala organisering från 1960-talet fram till 2000-talet kan beskrivas som en vågformad utveckling med omväxlande perioder av ökande och vikande aktivitet, av tilltagande och minskad formalisering. Behovet av ett informellt kontaktorgan på bostadsområdesnivå växer fram under 1960-talet, och aktiviteten med att bilda KK och utveckla lokal verksamhet tilltar under 1970-talet. I samband med en starkare formalisering av boinflytandet ombildas KK till LH och blir grundorganisation. Formaliseringen, i förening med omprioriteringar inom hyresgästorganisationen, uppfattas dock snarast dämpa aktiviteten. Detta framställs sedan som ett motiv för att avskaffa LH som grundorganisation och åter öppna den lokala organiseringen även för andra former.

Konventionellt boinflytande

Lokalt kollektivt inflytande aktualiseras till en början i samband med sanering och ombyggnad. Problem i förvaltningen av en del bostadsområden motiverar dock snart en bredare uppslutning kring förslag om hyresgästernas medverkan. Ett lokalt hyresgästinflytande börjar ses som en möjlighet att hantera de svårigheter som uppstått, särskilt i miljonprogrammets bostadsområden. (Hjärne Lennartsson & Soidre Brink 1979. Miller 1982. Lindberg 1994)

Med hänvisning till ”medbestämmande i företagens skötsel liksom ökat inflytande på samhällslivets olika områden” framförs 1968 för första gången inom hyresgäströrelsen konkreta krav på direkt lokalt inflytande. En motionär vid hyresgästkongressen menar att hyresgästerna bör ”tillkämpa sig ett avsevärt ökat inflytande" såväl på bostadsområdenas planering, miljöfrågor och andra bostadsangelägenheter som på fastighetsföretagens ekonomiska skötsel. Kongressen delar visserligen uppfattningen, men yrkandet på en utredning avslås dock. (Hyresgästernas Riksförbund 1968a)

Vid samma tid förs även inom de allmännyttiga bostadsföretagens intresseorganisation SABO konkreta diskussioner om formerna för hyresgästernas inflytande i bostadsområden och kvarter. År 1972 beslutas att SABO skulle verka för en bredare diskussion om hyresgästinflytande. Samma år börjar också Hyresgästernas Riksförbund utreda hyresgästernas möjligheter till inflytande över förvaltningen av sina bostäder. (SABO 1972.Hjärne, Lennartsson & Soidre Brink 1979. Lennartsson 1982)

Ett par år senare formuleras ”boendedemokrati” som ett bostadspolitiskt mål (Prop. 1974:150), och från den tidpunkten är lokalt hyresgästinflytande ett stående inslag i bostadspolitiska propositioner och utredningar. Den enskilde hyresgästen skall erhålla ”ett väsentligt inflytande på hur lägenheten underhålls och på förändringar av den”. Och hyresgästerna skall ”gemensamt ha ett direkt inflytande på skötsel och förändringar av byggnader och övrigt som hör till fastigheten eller enheten där man bor”. (SOU 1975:51) Till skillnad från arbetslivet, där medbestämmandet regleras genom ramlagstiftning, överlämnas hyresgästinflytandet emellertid till parterna för förhandling och avtal. (Bengtsson 1985)

Fram till den här tidpunkten kretsar diskussioner och deklarationer emellertid i hög grad kring lagstiftning, regler och former. I ett anförande vid hyresgästkongressen 1976 betonar SABO-ordförande att en reell demokratisk utveckling inom hyresboendet måste vila på en annan grund:

> *Hyresgästinflytande och boendedemokrati är honnörsord som talare i alla politiska partier vill använda sig av. Men vi kryper inte bakom vad det gäller. Alltjämt ägnar vi oss åt boendedemokratidebatten såsom om det gällde lagar, författningar, förordningar, avtal och uppgörelser. --- Det är en förutsättning för individens och kollektivets styrka, att vi har lagens stöd, att vi har organisationens avtal som stöd --- Men vi klarar oss inte enbart med dem. --- Det finns varierande förutsättningar hos människorna i olika orter ute i vårt land --- Då måste det från botten växa upp en känsla för det som skall vara det nya sociala livet i bostadsområdena, ett liv byggt på gemenskap och solidaritet. --- Man rev hus för att få luft och ljus. Nu hoppas jag*

att man river i begreppen och debatten för att få luft och ljus, inte minst över debatten om ökat hyresgästinflytande". (Hyresgästernas Riksförbund 1976)

I anslutning till utredandet inleder SABO, allmännyttiga bostadsföretag och hyresgästföreningar forskningsprojekt och försöksverksamheter med lokalt hyresgästinflytande på några platser i landet. Erfarenheterna ligger sedan till grund för det första ramavtalet om boinflytande mellan Hyresgästernas Riksförbund och SABO som sluts 1979 och som därefter bildar formell grund och modell för det kollektiva inflytandet ända in på 2000-talet. Ramavtalet förutsätter avtal mellan lokala parter och modifieras efter hand. Men den allmänna strukturen med rätt till information och samråd och möjlighet till kompletterande avtal om beslutsrätt behålls. Formellt sett gäller alltjämt att utan avtal har LH ingen rätt till någon form av inflytande. (Bengtsson 1985)

Lokala boinflytandeavtal började tecknas för allmännyttiga bostadsområden redan i mitten på 1970-talet, men betydligt fler tillkommer åren efter det första ramavtalet. Under hela 1980-talet ökar sedan antalet successivt, samtidigt som en del privata fastighetsägare med större bostadsbestånd efter hand också blir intresserade.

Som praktisk verksamhet uppvisar boinflytandet ett spektrum från bostadspolitiska aktioner till proppbyten. Mycket är dock gemensamt för de flesta bostadsområden. Det gäller omgivningen med trafik, kommunikationer, fritidsområden och tillgång till service. Det gäller den egna närmiljön med gårdar, lek- och uteplatser, parkeringsplatser och sophantering. Det gäller den egna fastigheten med tvättstugor, garage, hissar, trapphus, husets yttre och inre skötsel. Det gäller slutligen, men mer undantagsvis, också bostadskostnaden – hyran.

Erfarenheterna från olika delar av landet visar dock snart att det reella inflytandet avancerar betydligt långsammare och mer ojämnt än förväntat. En anledning är de allmännyttiga företagen. De har spelat en avgörande roll för att lösa problemen med bostadsbrist och trångboddhet och är därmed mer inriktade på att bygga nytt än på att förvalta. Det snabba byggandet medför också kvalitetsmässiga brister, och outhyrda lägenheter späder på bekymren. Frågan om de allmännyttiga företagen spelat ut sin roll är oundviklig och svaret blir lika tydligt: De allmännyttiga företagen måste decentraliseras, utveckla sin service och börja samverka med hyresgästerna (Karlberg & Lindberg 1988; Bengtsson 1989). Inom SABO ses detta som ”oupplösligt och hårt kopplat till allmännyttans framtid” och man ser ”inga gränser för hur långt boinflytandet kan gå”. (Olsson 1987)

Under ett par årtionden får boinflytandet sin dominerande utbredning inom allmännyttan i en avtalsmässigt reglerad form. Lokalt inflytande betraktas som kollektivt inflytande över gemensamma anordningar i hus och områden. Inom det privatägda bostadsbeståndet berörs bara ett mycket litet antal fastigheter (Lind, Lennartsson & Soidre Brink 1996). Privata fastighetsägare förordade också ett informellt och individuellt inflytande: *”Den direkta kontakten mellan hyresvärd och hyresgäst utgör egentligen den ursprungliga formen för boendeinflytande”* (Sveriges Fastighetsägareförbund 1984). Den informella, personliga relationen mellan den enskilde fastighetsägaren/värden och dennes hyresgäst ses här som en värdefull kvalitet i hyresboendet. (Hugemark 1990)

Med de ekonomiska problemen under första hälften av 1990-talet uppstår ett nytt läge även för boinflytandet. Lågkonjunkturen försvårar uthyrningen och allmännyttiga företag skall nu drivas i full konkurrens på marknaden. Under omvärldstryck genomgår företagen snabbare och mer djupgående förändringar än någonsin tidigare. I övergången från

att producera till att förvalta avvecklas byggnadsenheter och förenklas organisationer. Förvaltningspersonalen lyfts fram och lokala ”värdar” introduceras med helhetsansvar för avgränsade bostadsområden. En ny företagskultur börjar formas med målstyrning, affärsmässighet och kundinflytande som ledstjärnor. Kundernas preferenser skall ställas i centrum och produktsortiment utvecklas. (Ramberg 2000)

Förändringarna medför att det konventionella boinflytandet begränsas eller avbryts i vissa företag, vidgas och fördjupas i andra. Ibland betraktas den traditionella formen mer som belastning än tillgång. Många företag har också svårt att leva upp till gjorda utfästelser om områdesanpassad ekonomi. En ny skattelagstiftning och oklarheten om allmännyttans framtida status ökar osäkerheten och för att kunna ha största möjliga handlingsutrymme säger därför många företag upp boinflytandeavtalen. I ungefär hälften av de 21 hyresgästföreningarna råder åren 1991–1995 avtalslösa tillstånd med något eller några av de större allmännyttiga företagen. Vissa företag fryser all boinflytandeverksamhet och en del avbryter sina utvecklingsprojekt.

Efter att den största turbulensen lagt sig sker emellertid en återhämtning av det konventionella boinflytandet under den andra hälften av 1990-talet. Stora företag, som under flera år avvisat avtal, tecknar nu nya sådana, och nya samarbetsrelationer etableras med hyresgästföreningar som åter formerar sina organisationer och resurser.

År 1997 har därför trots allt åtta av tio LH tillgång någon form av boinflytandeavtal, däribland nästan samtliga LH i allmännyttiga områden. Mer än hälften av LH i privatägda bostäder saknar dock avtal. Bland LH i allmännyttan har sex av tio informations- och samrådsrätt och tre av tio någon form av fördjupat inflytande med beslutsrätt eller ekonomiskt inflytande, medan motsvarande andelar bland LH i privatägda fastigheter är tre respektive en av tio. I en typ av inflytande – medverkan i hyresförhandlingar – har dock LH i det privata beståndet ofta större utrymme än LH inom allmännyttan. (Lind, Lennartsson & Soidre Brink 1996. Bengtsson & Berger 2005. Hyresgästernas Riksförbund 2000b)

Samrådsmöten är den klart dominerande formen för samarbete mellan LH och fastighetsägare och vanligast är ett par möten om året där främst sådana frågor som regleras i avtalen behandlades. Vid sidan av dessa formella möten förekommer ofta informella kontakter med lokal personal. De lokala parterna bedömer också att samarbetet i stort sett fungerar tillfredsställande och att LH har ganska goda möjligheter att reellt påverka boendevillkoren i sina områden. Att överenskomna åtgärder inte alltid genomförs av fastighetsägarna är dock ett bekymmer som kvarstår sedan de tidiga försöken med lokalt inflytande. (Bengtsson & Berger 2005. Bengtsson, Berger, Lind 2007)

Under 2000-talet görs sig flera förändringstendenser påminda i hyresgästers alldagliga inflytande. I en ökande medvetenhet om behovet av en hållbar samhällsplanering bereds social hållbarhet efterhand ett tilltagande utrymme. Det tar sig bland annat uttryck i bredare samverkan kring frågor om stadsdelsförnyelse och upprustning hyresgästers och hyresgästorganisationers delaktighet tydliggörs och deras motiv att medverka förstärks. Lokala hyresgästaktiviteter formas spontant kring förnyelseprojekt. Myndigheter och förvaltningar öppnar upp för vidgad medborgarmedverkan i en mer socialt inriktad planering. Och allmännyttiga och privata fastighetsägare samverkar med hyresgästföreningar till att nya samrådsprocesser formas i samband med renoveringar och upprustningar. I olika delar av landet som Umeå, Järva och Botkyrka i Stockholm, Vivalla i Örebro, Gårdsten och Hammarkullen i Göteborg formas mer omfattande förändringsprocesser där hyresgäster och hyresgästföreningar utvecklar ett framträdande inflytande. Ett ökat antal

större privata fastighetsägare ser också fördelar med en lokal, kollektiv samverkan med sina hyresgäster och tecknar också avtal om lokal samverkan med Hyresgästföreningar.

Alternativ organisering och förnyade former för lokalt hyresgästinflytande

Då Hyresgästföreningen år 2000 beslutar att avskaffa grundorganisationen på kvarters- och områdesnivå är ett uttalat motiv att öppna för mindre formaliserade organisationsformer än den traditionella föreningen. Detta antas ge möjlighet till ett bredare engagemang bland hyresgäster och nya samarbetsrelationer med fastighetsägare. (Hyresgästföreningen 2015)

De allmännyttiga företagen å sin sida har kraftigt decentraliserat sina organisationer och skapat förvaltningar som för första gången erbjuder möjligheter för ett reellt samarbete med hyresgäster på områdesnivå. Samtidigt ställer företagen nya och tydligare krav på boinflytandesamarbetet med hyresgästföreningarna. Hyresgästföreningen och SABO enas nu också om att gemensamt utarbeta riktlinjer för ett förnyat boinflytande utifrån de nya omständigheterna.

De nya riktlinjerna skapar förväntningar om att utveckla nya organisations- och inflytandeformer. Både Hyresgästföreningen och SABO stimulerar därför till förändringar inom sina organisationer. Hyresgästföreningen skapar ett speciellt organ för verksamhetsutveckling, och under 2004 genomförs en uppsamling och redovisning av alternativa organisations- och samarbetsformer som kommit till. Inventeringen visar att initiativ tagits till klubbar, gårdsföreningar, nätverk och arbetsgrupper – organisationsformer som är mindre formaliserade, öppna för samtliga boende och mer avgränsade till specifika intressen och frågor. Den visar också att initiativ tagits till att utveckla lokalt samarbete i projektform – som ViBo-projekt i Botkyrka, radonprojekt i Västerås, IT-projekt i Kristianstad, barnsäkerhetsprojekt i Hagfors, skolprojekt i Hammarkullen och boendeprojekt i Skarpnäck – projekt i vilka flera lokala aktörer ofta var direkt involverade. (Hyresgästföreningen 2004, 2015)

Också inom SABO riktas särskilt intresse mot att förnya och vidga det kollektiva inflytandet utifrån medlemsföretagens förändrade verksamhetsvillkor. Ett led i detta arbete var stödja forskningsprojekt och utvecklingsarbete. Ett annat är att följa upp tidigare undersökningar om boinflytande. (SABO 1999, 2000, 2002)

År 2006 genomför SABO en enkät bland samtliga medlemsföretag om hyresgästinflytande och delaktighet med frågor om såväl konventionella som icke konventionella former. Sju av tio företag som besvarar enkäten uppger sig ha någon form av konventionellt boinflytandeavtal. Samtliga företag utan avtal, med undantag för AB Helsingborgshem, har dock små bostadsbestånd, vilket betyder att det finns någon form av konventionellt boinflytandeavtal i den alldeles övervägande delen av det allmännyttiga bostadsbeståndet. I åtta av tio företag finns lokala hyresgästföreningar, i två tredjedelar av dessa täcker LH minst hälften av bostadsbeståndet, och hos en tredjedel mindre än hälften. I tre fjärdedelar av företagen med avtal består samarbetet med LH av traditionella samrådsmöten några gånger per år. I övriga 25 procent är samarbetet antingen mer utvecklat eller endast sporadiskt. I sex av tio företag anses samarbetet med LH fungera helt tillfredsställande, i ett av tio undermåligt medan övriga uppger att samarbetet var acceptabelt. (SABO 2007)

I några av företagen skapas efterhand alternativa former, antingen i samarbete med Hyresgästföreningen eller av företaget på egen hand. Boråd inom SkeBo i Skellefteå, kvartersråd inom AB Bostaden i Umeå, gårdsföreningar inom Bostads AB Poseidon i Göteborg och Svenska Bostäder i Stockholm, hyresgästklubbar inom AB Sölvesborgshem, fristående LH i Säter och Telgebostäder är några framträdande exempel. Den vanligaste alternativa formen för samarbete är att de boende utför egna arbetsinsatser i förvaltningen. I två av tio företag medverkar hyresgästerna i skötsel inom- och utomhus, och i nio fall av tio anser företagen då att detta fungerar bra.

Brist på intresse och engagemang bland de boende för ett gemensamt kollektivt inflytande anger företagen som största problemet för ett välfungerande lokalt samarbete. Detta medför att fyra av tio företag förändrar sitt arbete gentemot de boende under inledningen av 2000-talet och att nästan hälften har planer på ytterligare förändringar.

Hyresgäströrelsen är från starten en vital del i samhällsutveckling. Under ett sekel betingas och formas den av ekonomiska och politiska konjunkturer. Samtidigt är hyresgäströrelsen är ett aktivt och kreativt inslag som medverkar till att skapa nya villkor för många människor i boendet. Stora delar av den lagstiftning som under 1900-talet blir vägledande för bostadsmarknaden utgår från förslag och krav som utformas inom hyresgäströrelsen.

Förnyade villkor på 2010-talet

Den mest framträdande formella institutionella förändringen för hyresgästers inflytande i boendet under 2010-talet är Allbolagen år 2011. När det gäller lagens tillämpning och konsekvenser inom allmännyttan mer allmänt visar Boverkets utvärderingar och andra studier på varierande, både obetydliga och mer genomgående förändringar. (Grander 2020) Beträffande dess konkreta betydelse för hyresgästers inflytande framstår förändringarna hittills än mer begränsade.

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag skall ”erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.” Boendeinflytande avser inflytande över den egna lägenheten och bostadsområdet medan inflytande i företaget kan avse hyresgästers möjlighet att nominera ledamöter till företagets styrelse. (Lag 2010:879)

Många kommuner använder formuleringen i sina ägardirektiv, men boendeinflytandet preciseras dock sällan närmare, även om det kan exemplifieras med boendemiljö, löpande förvaltning, servicenivån och valmöjligheter i samband med renovering. Inflytandet i bolaget konkretiseras däremot mycket sällan av ägarna och det är ovanligt att möjligheten till inflytande i bolag tas upp i ägardirektiven. (Boverket 2014, 2015, 2017. Grander 2015. Bengtsson 2015) I exempelvis ägardirektiven till de allmännyttiga bolagen i Göteborg göteborgsbolagen sägs bland annat:

> *De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Bolaget skall aktivt arbeta för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra typer av alternativboenden. De boende ska därigenom ges möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.* (Göteborgs stad 2017)

De enskilda bolagen hänvisar vanligtvis till denna typ av formulering i sina egna styrdokument och planer.

I Boverkets utvärderingsrapporter konstateras att ”boendeinflytandet på det stora hela har fungerat och att det tar sig olika former” även om ”det finns olika åsikter i vilken omfattning man arbetar med boendeinflytande”. Den klart vanligaste formen för hyresgästers kollektiva inflytande är bolagens boinflytandeavtal med Hyresgästföreningar och samarbete i samrådsform med lokala hyresgästföreningar. (Boverket 2017)

När det gäller hyresgästinflytande i bolaget är det ytterst sällsynt att hyresgäster nominerar till styrelser och att hyresgästledamöter ingår i styrelser. I det sammanhanget framstår Gårdstensbostäders ordning under ett par decennier och Telge Hovjsö AB:s hyresgästdominerade styrelse sedan 2007 närmast som unika. (Boverket, 2017)

Hyresgästföreningen formar under 2010-talet ett verksamhetsråd för lokalt utvecklingsarbete som under år 2012 genomförs en utredning om boinflytande. Angreppssättet är brett och inriktar sig på hur ”Hyresgästföreningens organisar inflytande för hyresgäster” – i boinflytande, förhandling, juridik och bostadspolitik. Villkoren för boinflytandet problematiseras och förslag presenteras för processer och praktiska rutiner. Genom att definiera boendeinflytande och inflytandets olika nivåer, kartlägga motiv och olika verksamhetsfält tydliggörs rutiner och arbetsformer för förtroendevalda och anställda på alla nivåer inom organisationen. (Hyresgästföreningen 2014)

Utredningen innehåller också en särskild kommentar till Lagen 2010:879 som ett nytt villkor som kräver ett tydligt ställningstagande hos Hyresgästföreningen inför det framtida hyresgästinflytandet:

> *Lagen talar inte om på vilket sätt boinflytandet ska gå till. Bostadsbolaget kan välja att organisera boinflytandet utan att Hyresgästföreningen är med. Vårt argument för att vi ska vara samarbetspart i boinflytandearbetet är att en fastighetsägare inte kan företräda både sina egna intressen och hyresgästernas samtidigt. I de fall där ägarnas intressen går emot hyresgästernas, så kommer alltid ägarna att ha företräde. Vår linje är att den hyresgästorganisation som har stöd av flest hyresgäster även ska företräda hyresgästernas intressen i boinflytandearbetet.* (Hyresgästföreningen 2014)

Sammanfattande slutsatser

Hyresgästernas lokala organisering under fyra årtionden uppvisar en relativt snabb tillväxt och utveckling och därefter en närmast lika snabb nedgångs- och avvecklingsperiod av lokala hyresgästföreningar. Hyresgästernas möjligheter till lokalt inflytande i boendet beskriver en likartad förändring med en stark tillväxt och en kraftig nedgång. Hyresgästers möjlighet att organisera sig i sina områden och påverka sitt boende avtar med andra ord i omfattning under de senaste två decennierna. Alternativa lokala organisationer som bildas de två senaste årtiondena kompenserar inte det reducerade antalet lokala föreningar och det minskade aktiviteten.

Referenser

Bengtsson, B. (1985) Lokalt hyresgästinflytande i privata och allmännyttiga hyresfastigheter – en jämförelse. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.
Bengtsson, B. (1989) Allmännyttans kris – myt eller verklighet. De allmännyttiga bostadsföretagens ekonomiska utveckling 1971–1987. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.
Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Bengtsson, B. (2006) ”Sverige – kommunal allmännytta och korporativa särintressen”, 2006.
Bengtsson, B. (2015) Allmännyttan och bostadspolitiken igår, idag och i morgon - institutionella förutsättningar i förändring. I Salonen, T. (red) Nyttan med allmännyttan. 2015. Stockholm: Liber.
Boverket (2014) Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget, rapport 2014:28, Boverket, Karlskrona.
Boverket (2015) Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter, rapport 2015:38, Boverket, Karlskrona. Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter, rapport 2015:38, Boverket, Karlskrona.
Boverket (2017) Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning, Rapport 2017:29, Boverket, Karlskrona.
Daun, Å. (1985) ”Hur fungerar våra bostadsområden?”, Forskare om samhälle, välfärd och boende. Stockholm: Byggforskningsrådet.
Gamlestadens hyresgästförening (1942) Gamlestadens Hyresgästförening 25 år. Minnesskrift 1917–1942. Göteborg: Tryckcentralen
Grander, M. Allmännyttans ansvar (2015). I Salonen, T. (red) Nyttan med allmännyttan. 2015. Stockholm: Liber.
Grander, M. (2020) Allmännyttan och ojämlikheten: svensk bostadspolitik vid vägskäl? SNS, 2020.
Göteborgs stad (2017) Ägardirektiv 2017
Hjärne, L., Lennartsson, H., Soidre-Brink, T. (1979) Hyresgästinflytande – på vems villkor? Utvärdering av ett försök med hyresgästinflytande i bostadsförvaltningen. Stockholm: Byggforskningsrådet.
Hugemark, A. (1990) Förvaltning och boinflytande i privata fastigheter. En studie i Gävleborgs och Kopparbergs län. Stockholm: Byggforskningsrådet.
Hyresgästernas Riksförbund (1963) Hyresgäströrelsen, Nutid och framtid. Organisationskommitténs betänkande. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1965) Kongressprotokoll 1964. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1968a) Kongresshandlingar 1968; Förbundsstyrelsens förslag; Kongressprotokoll 1968. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1968b) Verksamhetsberättelse 1964–67. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1972) Kongressprotokoll 1972. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1976) Kongressprotokoll 1976. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.

Hyresgästernas Riksförbund (1979) Resurser i rörelse. Organisationsutredningens betänkande. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1984a) Långtidsutredningen 1984. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1984b) Stadgar. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988a) Ett hem i folkhemmet 1988. Berättelsen om en levande folkrörelse. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988b) Förbundsrådets förslag till kongressen 1988. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988c) Hyresgästprogrammet 1988. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988d) Stadgar. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1996a) Hyresgästprogram. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1996b) Kongressprotokoll. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1996c) Verksamhetsberättelse. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (2000a) Kongressprotokoll. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund
Hyresgästernas Riksförbund (2000b) Organisationsutredningen. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund
Hyresgästföreningen (2003) Stadgar. Stockholm: Hyresgästföreningen.
Hyresgästföreningen (2004) Inspirationsseminarium. Stockholm.
Hyresgästföreningen (2006) Hemsida. http://www.hyresgastforeningen.se/
Hyresgästföreningen (2015) Folkrörelseutredningen. Med fokus på lokalt arbete, 2015.
Hyresgästföreningen (2014) Boinflytande som vi vill ha det, 2015.
Hyresgästföreningen (2016) Framtidsprogrammet, 2016.
Hyresgästföreningen (2019) Hemsida. http://www.hyresgastforeningen.se/
Hyresgästföreningen (2020) Statistik, medlemmar, 2020.
Högberg, A.-L. & Österberg, S. (1982) Kontaktkommittéer 1981 – vad de vet, vill och gör. Stockholm: Arbetsenheten för bostadsförvaltning vid Kungliga Tekniska Högskolan.
Högberg, A.-L. & Österberg, S. (1986) Boinflytande 1985 – kontaktkommittéernas och förvaltarnas svar på riksomfattande enkät. Del 1: Rådata beskrivande totalen och svaren från kontaktkommittéområden med fördjupat boinflytandeavtal. Stockholm: Arbetsenheten för bostadsförvaltning vid Kungliga Tekniska Högskolan.
Högberg, A-L. (1987) ”Kontaktkommittéerna och boinflytandet” i Dokument från ett boinflytandeseminarium. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Karlberg, B. & Lindberg, G. (1988) Den nya allmännyttan. Organisationsförändringar inom SABO-företagen under 80-talet. Stockholm: SABO.
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Sveriges riksdag, 2010.
Lennartsson, H. (1982) Struktur och organisation. Några förutsättningar för hyresgästinflytande i bostadsförvaltningen. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996a) Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996b) Lokalt boendeinflytande efter ett kvartssekel. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.

Lindberg, G. (1994) ”Nygammal portvakt ett lyft i allmännyttan”. Byggforskning nr. 1–1994.
Miller, T. (1980) Medborgardeltagande. Stockholm: Byggforskningsrådet.
Miller, T., Hjärne, L., Källtorp, O. & Olsson, S. (1982) Lokalt inflytande i boende och planering. 1970-talets erfarenheter. Stockholm: Byggforskningsrådet.
Olsson, E. (1987) Boinflytandet och allmännyttan i framtiden. Dokumentation från ett Boinflytandeseminarium 1987. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Prop. 1974:150, Riktlinjer för bostadspolitiken m.m.
Ramberg, K. (2000) Allmännyttan. Välfärdsbygge 1850–2000. Stockholm: Byggförlaget.
SABO (1972) Kongressprotokoll 1972. Stockholm: SABO
SABO (1999) Lokalt utvecklingsarbete i fyra bostadsområden. Slutrapport om nätverket för lokal utveckling för demokrati, delaktighet och välfärd. Stockholm: SABO.
SABO (2000) Boendemedverkan i SABO-företagen – en kartläggning. Stockholm: SABO.
SABO (2002) Levande stadsdelar. Partnerskap i Lokalsamhället. Stockholm: SABO.
SABO & Hyresgästernas Riksförbund (1986) Rekommendation 1986. Stockholm: SABO.
Segnestam Larsson & Karin Robertsson (2015) ”Utbildning som skyldighet och ritual: om förtroendevaldas syn på kompetens och lärande i Hyresgästföreningen.”
SOU 1975:51, Bostadsförsörjning och bostadsbidrag: slutbetänkandet av Boende- och Bostadsfinansieringsutredningarna. Stockholm: Liber.
SOU 2001:27, Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering: slutbetänkande av Allbo-kommittén. Stockholm: Fritzes.
Stahre, U. (1999) Den alternativa staden: Stockholms stadsomvandling och byalagsrörelsen. Stockholm: Stockholmia.
Sveriges Fastighetsägareförbund (1984) De enskilda fastighetsägarna och framtiden. Stockholm: Fastighetsägarna.

3 Lokala hyresgästföreningar och de fyra rollerna

Antalet lokala hyresgästföreningar har sedan utvecklingens höjdpunkt på 1990-talet successivt reducerats med cirka två tredjedelar. De bakomliggande och direkta förhållanden och omständigheter som medverkat i denna förändringsprocess är många. En del återfinns på samhällsnivå, andra i stadsdelar och bostadsområden och ytterligare andra inom Hyresgästföreningen och de enskilda lokala föreningarna.

När det gäller hur de lokala hyresgästföreningarna fungerar är det givetvis inte möjligt att undersöka de som upphört i efterhand. Däremot är det både möjligt och av stort intresse att undersöka hur de föreningar som fortfarit att utvecklas och de som tillkommit, fungerar.

I detta kapitel görs en samlad redogörelse för utvecklingen i fyra områden och lokala hyresgästföreningar. Presentationerna struktureras med de fyra olika rollerna – liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt – där varje områdesprocess representerar en specifik roll. De kvalitativa beskrivningarna av de enskilda utvecklingsprocesserna kompletteras samtidigt med kvantitativa material från de empiriska undersökningarna av samtliga lokala hyresgästföreningar. För var och en av de fyra rollerna skaps också ett sammanfattande kvantitativt index, som mått på verksamheter och aktiviteter, och som gör det möjligt att sammanfattande jämföra de lokala föreningarnas utveckling under hela tidsperioden.

3.1 Besksöt utveckling i klassiskt göteborgskvarter – del lilla demokratin

Det är blötmörk novemberkväll, men i LH Besksötans källarlokal en halvtrappa ned lyser och värmer ljusen. På spisen sjuder linssoppan medan person efter person droppar in med soppskålar, ost, bröd och dryck. Det är styrelsen som samlat ledamöter, valberedare och revisorer för ett möte och för att prata om föreningsarbetet framöver. Tretton personer bänkar sig till slut kring bordet och njuter av soppan, och snart är samtalet i full gång. Byte av maskiner i tvättstugan, ommålning av trapphus, vindsröjning, återvinningsrummet, styrelsens sammansättning och det kommande årsmötet är några ämnen som berörs under ett par timmar. Mötet är ett inslag i den lilla föreningens sätt att motivera sina aktiva att utveckla föreningen och boendemiljön.

Processen i kvarteret Besksötan visar på:

- ett litet verksamhetsområde i storgårdskvarter som utvidgas genom fastighetsförvärv;
- en liten förening med begränsade resurser men en stor och aktiv styrelse;
- en sällsynt positiv verksamhetsutveckling från ett krisartat utgångsläge;
- ett lokalt samarbete och boinflytande i vågformade rörelser;
- en balanserad integrering av rollerna *liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt*.

Ett kvarter med landshövdingehus på 2000-talet

Kvarteret Besksötan i Göteborg, är en del av Albert Lilienbergs klassiska plan för stadsdelen Kungsladugård. Det består av åtta landshövdingehus uppförda av privata bolag åren 1930–1935, inramade av Stilla gatan, Olof Strålegatan, Fridhemsgatan och Strandridaregatan. För ett av husen bildas tidigt en bostadsrättsförening, övriga ägs privat. Flera hus underhålls emellertid mycket dåligt och på 1970-talet åläggs det allmännyttiga bolaget Familjebostäder AB att köpa och renovera fem av dem med sammanlagt 51 lägenheter.

I samband med den genomgripande ombyggnaden bildas kontaktkommittén (KK) Besksötan 1981. I slutet av 1990-talet köper Familjebostäder ytterligare ett av de privatägda husen. Det slutna storgårdskvarteret med 62 lägenheter och drygt hundratalet boende, en öppen gård och omgivande gator utgör sedan dess föreningens verksamhetsområde. En bostadsrättsförening och ett privat bolag äger resterande hus. Någon direkt samverkan utvecklar dock varken Familjebostäder eller LH Besksötan med dessa fastighetsägare eller boende.

Husens bottenvåningar består av rött tegel eller puts och de två övervåningarna av trä med slät- eller lockpanel. Samtliga trapphus utom två vetter in mot gården där många boende rör sig och möts. Både yttre förträdgårdar och det inneslutna gårdsrummet är kuperade och bevuxna med många träd och buskar vilket ger en lummighet och atmosfär av villaträdgård. I mitten av gården finns en lekplats som omges av flera mindre planteringsytor och rabatter utmed huskropparna. Kvarteret ger därför intryck av såväl stillhet och spänning som omväxling och liv. (Bjur 1984; Göteborgs stadsbyggnadskontor 1994a, 1994b)

> *Det finns en positiv områdeskänsla här. I stort sett är det ju ett attraktivt område och den här gården är också väldigt trevlig. Det är inte jättemånga som är engagerade, men det finns ett engagemang.* (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Kvarteret är och upplevs som förhållandevis tryggt och säkert. Inbrott och viss annan brottslighet förekommer, men högst sporadiskt. I de fall det förekommer tas problemen tas ”upp på bostadsmöten” och styrelsen kontaktar sedan myndigheter. Situationerna klaras upp, och hushållen och personerna bakom bekymren har kunnat få ordning på sin tillvaro och sina liv. (Intervju med LH-ledamöter 060112 och 161019) Områdeschefen upplever också Besksötan som *”ett stabilt, tryggt och homogent kvarter med en homogen grupp hyresgäster. Det känns inte som vi har några större störningar eller slitningar hyresgäster emellan heller. Det kan ju vara så ibland att man inte kommer överens”*. (Intervju med områdeschef 170919)

Föreningens område är detsamma och sammansättningen av de boende stabil. År 1991 bor 116 personer i området. 55 procent av dem är kvinnor, var fjärde är barn under femton år och två av tio har utländsk bakgrund. Ungefär hälften av de vuxna har eftergymnasial utbildning och har inkomster i de två högre kvartilerna. Under 1990-talet ökar omflyttningarna utan att förändra hushålls- och åldersstrukturen. Många småbarnsfamiljer flyttar ut, men också in och det fortsätter att vara ”en gård med enormt mycket barn”. Under 2000-talet minskar omflyttningarna. I stort sett berörs bara smålägenheterna med unga hyresgäster och de förändrar inte sammansättningen. Under senaste årtiondet minskar omflyttningar ytterligare. Områdets sociala struktur är sällsynt stabil och ändras enbart marginellt. Andelen barn och personer med utländsk bakgrund samt inkomstnivån sjunker svagt, medan utbildningsnivån stiger kraftigt. Samtidigt ökar antalet medlemmar i Hyresgästföreningen successivt, från 25 procent till stadiga 55 procent under 2000-talet. (Intervju med LH-ledamöter 910327, 060112. SCB 2019)

Kontaktkommitténs aktiviteter och boinflytande

Befolknings- och hushållsförändringarna återspeglas också i styrelsens sammansättning och föreningens aktiviteter. Ombyggnadsperioden på 1980-talet med stor omflyttning innebär att företagets och KK Besksötans intresse koncentreras till byggnadstekniska frågor. Först under andra hälften av årtiondet kan en kontinuerlig verksamhet med bredare inriktning inledas. En ny grupp boende tar då ”saken i egna händer” och startar ”på ny kula”. Tre ordförande ”avverkas på kort tid”, men styrelsen utgörs under flera år av ett stort antal ledamöter varav hälften sedan nystarten. Redan under den första tiden får föreningen tillgång till utrymmen i husets källarplan, och aktiviteter påbörjas som sedan bildar basen i föreningens verksamhet genom åren. Efter hand görs en träningslokal, en keramikverkstad, ett rum för sömnad och ett för snickeri i ordning och utrustas. Att måla,

utrusta, möblera lokalerna och därefter inleda aktiviteter är inledningsvis ett viktigt gemensamt arbete. Ambitionen är att forma en verksamhet som kan tillgodose olika gruppers behov och ge dem möjlighet att gemensamt påverka boendemiljön. (Intervju med LH-ledamöter 910327, 930301)

Kontaktkommitténs inriktning är i stort densamma från slutet av 1980-talet. Den stora fritidslokalen är öppen för barnaktiviteter och privata arrangemang. Öppet hus och hobbykvällar för vuxna startas med studiecirklar, snickeri och keramik, pingis och styrketräning. Varje år organiseras vårstädning och höstplantering, gårds- och luciafester. Ett komposteringsprojekt genomförs och en utställning om bo- och lekmiljö arrangerades av KK-ledamöter. Ett par gånger om år arrangeras allmänna bostadsmöten då ett tiotal deltagare möter upp. Årsmötet för enbart medlemmar lockar vanligtvis bara hälften så många. (LH Besksötan 1993, 1994; Intervju med LH-ledamöter 910327, 930301)

Fram till 1993 vägleds boinflytandet av ett konventionellt avtal med allmänna riktlinjer om samråd, utan särskild beslutsrätt. Styrelseledamöterna känner sig inte heller mogna för ett mer utvidgat inflytande. Samrådsmöten, som förvaltaren kallar till, hålls regelbundet en eller två gånger per år. Inför dem ordnar styrelsen ett bostadsmöte och på våren också en syneförrättning – en protokollförd rundvandring då miljön i området ses över. Förvaltaren kan då få reda på fel och brister så att de kan åtgärdas innan höstens hyresförhandlingar. Inför förhandlingarna besvarar styrelsen sedan en enkät från Hyresgästföreningen om vad som åtgärdats. (Intervju med LH-ledamöter 910327, 930301)

Styrelseledamöterna upplever att kontakten med företaget är ”god” och att samarbetet på det hela fungerar bra, även om det är något "segt" ibland. Efter ”lite tjat” brukar distriktskontoret ordna det man kommit överens om. Vanligtvis rör det sig om skötselfrågor, men vid ett tillfälle ommålning av trapphusen. Företaget tillhandahåller också planteringslådor liksom plantor och lökar för trädgårdsarbetet som hyresgästerna sedan utför. (Intervju med LH-ledamöter 910327, 930301)

Grundorganisation, områdesstyrelse och kris

Ombildningen av kontaktkommittén till grundorganisation genomförs i Göteborg från 1992, något som styrelsen för KK Besksötan ställer sig avvisade till: ”KK Besksötan vill inte bli grundorganisation”. Uppfattning är tydlig och motiverad:

> *Vi har inget emot idén med grundorganisation och den kunde väl fungera, bara det fanns engagerade människor som ville ägna sig åt detta. Men ingen i nuvarande styrelse skulle ha tid och ork. Nu är området för litet för en sådan verksamhet. För att det överhuvudtaget ska fungera måste KK i så fall slås ihop med ett par tre gårdar till. Det är inte av omtanke om hyresgästerna som detta införs. Snarare är det något slags legitimitetskris, men den avhjälps inte på det här sättet. Den här kontaktkommittén vill hellre arbeta med praktiska saker, yttre miljö och fritidsverksamhet. Kontaktkommittén har heller aldrig fått säga varken ja eller nej till idén.* (Intervju med LH-ledamöter 910327, 930301)

Ungefär samtidigt inleder Familjebostäder ett arbete för fördjupat boinflytande för hyresgäster. Efter förebild från Eriksbo skapades tre områdesstyrelser i olika delar av bostadsbeståndet. En av dem bildas i Majorna och består av tre närliggande lokala hyresgästföreningar. LH Besksötans styrelse är intresserad av ett fördjupat inflytande, men är

reserverad inför att områdesstyrelsen medför att enskilda LH-områden förlorar i betydelse. LH-styrelsen antar dock utmaningen och utser ledamöter till områdesstyrelsen. (Besksötan 1993) En gemensam budget utformas. Men bostadsföretaget klarar inte relatera den till faktiska kostnader i respektive område och den blir endast ”schablonmässig”. De lokala aktörerna uppfattar därför ansatsen varken som angelägen eller realistisk vilket sänker motivationen för samarbetet. Inga initiativ tas därefter till ytterligare möten och försöket upphör. ”*Nej, det har inte fungerat därför att Familjebostäder inte kunnat presentera vettiga underlag. Men vi kör våra möten utan Familjebostäders representanter och behandlar dom frågor som vi har gemensamt i de tre LH:na och där vi vill agera gemensamt gentemot bolaget.*” I de övriga båda områdesstyrelserna fungerar projektet däremot relativt bra. (Boinflytandekommittén för Familjebostäder och Hyresgästföreningen i Göteborg 1995; Intervju med förvaltare 951019; Intervju med LH-ledamöter 951015; Intervju med hyresgästombudsman 950922)

Till komplikationerna med områdesstyrelsen kommer också en intern förändring hos LH Besksötan. Många styrelseledamöter är förhållandevis unga och i mitten av 1990-talet skaffar de barn, vilket påverkar både styrelsens storlek och aktivitetsnivån. Omständigheterna leder till en situation där aktiva medlemmar ifrågasätter den lokala hyresgästföreningen; såväl dess tillhörighet till hyresgästföreningen som boinflytandet:

> *Styrelsen diskuterade ingående om vår roll i Hyresgästföreningen, om att eventuellt bilda en egen gårdsförening. Ordförande i Hyresgästföreningen Västra avdelningen var med på ett styrelsemöte och intresse fanns hos medlemmarna på gården att ha kvar en lokal hyresgästförening.* (LH Besksötan 1995)

Ställningstagandet utmynnar i att en minimal styrelse tillsätts 1996 för att upprätthålla en förenklad verksamhet och ”få föreningen att överleva”. (LH Besksötan 1996) En förnyad entusiasm börjar dock snart spira.

LH Besksötan som liten demokrati – grundorganisation i nygammal skepnad

De formella krav som sammanhänger med övergången till grundorganisation upplevs i praktiken inte så belastande som LH-styrelsen i förstone befarar. En ny gårdsgrupp för utemiljön engagerar också några nya boende. I samband med bostadsföretagets förslag om att inreda vindsutrymmen med smålägenheter aktualiseras också behovet av ett kontinuerligt boinflytande. Mot slutet av 1990-talet återvänder också en del tidigare aktiva småbarnsföräldrar till verksamheten. I stället för att spilla energi på omständigheter som inte kunde påverkas inriktade man sig nu på att forma ett arbetssätt som passar det egna kvarteret och dess människor och som kan vara långsiktigt hållbart. I detta ingår att göra styrelsearbetet motiverande, att finna former för att åter engagera de boende samt att förbättra samarbetet med bostadsföretaget.

Ett första viktigt inslag är att utöka styrelsen och förnya och helst föryngra den. Man försöker bland annat skapa relationer med personer som kan ”stå på tur” och vara villiga att ”gå med vid behov”. Formella valberedningar finns till och från, men oavsett tillfrågas deltagarna ändå på årsmöten. ”*Vid senaste årsmötet hade valberedningen sitt förslag till styrelseledamöter, men bara på skoj frågade vi: ’Är det någon mer som vill vara med?’ ’Jo, jag vill’, svarade då en som också blev invald”*. (Intervju med LH-ledamöter 060112)

I kallelser till årsmöten är vi också alltid noga med att informera om möjligheten att nominera personer till val. För när det blir nomineringar blir det ju diskussion om olika förslag och personer. Men vi har aldrig sagt nej till någon som velat vara med. (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Förfarandet visar sig framgångsrikt och under många år består styrelsen av sju eller åtta ledamöter; år 2006 ingår sex kvinnor och två män. Ett par ledamöter är under 30 år, en är 52 medan övriga är mellan 30 och 45. Samtliga yrkesarbetar utom en som studerar. ”Det är kul med olika åldrar i styrelsen”. Mindre kul är kanske den sneda könsfördelningen, men en anledning sägs vara att de aktiva männen ”gillar att jobba mer praktiskt och vill inte vara med i en styrelse”. En annan anledning kan vara att ”kvinnor oftare är hemma när barnen är små och träffas då på gården. Ibland är det något litet gemensamt problem som man vill göra något åt som katterna i sandlådan. Och då blir det naturligt att gå på möten och kanske i styrelsen för att påverka det.” Inför årsmöten tillfrågas därför alltid män särskilt, även om de oftast avböjer. (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Att vara med i styrelsen ser ledamöterna ”också som en social grej” och det är också ett skäl till att man vill ha en stor styrelse. Att ha det trevligt tillsammans i styrelsearbetet är givetvis då särskilt viktigt och möjligen något som tilltalar kvinnor i högre grad än män. Formella styrelsemöten hålls efter behov vilket blir fem eller sex gånger per år och däremellan en del informella träffar. För att göra styrelsearbetet effektivare och mer stimulerande får var och en i styrelsen ett mindre ansvarsområden med öronmärkta pengar som respektive ansvarsperson disponerar. En har ansvar för bostadsmöten och utemiljön, en håller på med planteringar, en ansvarar för lokalen, styrelsemöten och årsmötet och en är ansvarig för snickeriet och planerar inköp. Ytterligare någon ansvarar för lekplatsen och köper in leksaker till den.

Den här fördelningen av ansvar och uppgifter fungerar jättebra och en anledning är att vi engagerar oss lagom. Det är ingen som förtar sig. Vi tycker om det här systemet att många gör lite, i stället för att få gör allt. (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Den strikta ansvarsfördelningen knuten till pengar upphör när tilldelningen av verksamhetsmedel blir mer generell. Men arbetet att med kontinuitet och förnyelse forma styrelser där ledamöter har ett mindre avgränsat ansvar fortsätter på likartat sätt. 2016 består styrelsen av fem ledamöter, fyra kvinnor och en man, mellan 35 och 65 år. Två ledamöter är engagerade sedan flera årtionden, övriga under senare år. Ett par har tidigare också varit ordförande, medan en närmast betraktas som ”ständig sekreterare”. Styrelsen är tillfälligt något mindre än tidigare – *”men nu har vi en ny tjej på väg in. Hon har blivit tillfrågad tidigare, men då var det så mycket – starta föräldrakooperativ, flytta in och skaffa stuga. Men i somras kom hon själv och sade att nu kan jag tänka mig att vara med.”* (Intervju med LH-ledamöter 161019)

Det lilla storkvarterets täthet och att ledamöter bott där länge ger stor kännedom om de flesta boende. Man träffas ofta på gården och i tvättstugan. Dessutom ger utlåningen av lokalerna många kontakter. Tyvärr meddelar inte bostadsföretaget längre när nya hyresgäster flyttar vilket gör att man slutat med att hälsa dem välkomna. För allmän information sätter LH-styrelsen upp blad i trapphusen några gånger per år, men den viktigaste informationskanalen är att ”tala med varandra”. Års- och bomöten är obligatoriska. På de senare infinner sig 5-10 deltagare förutom styrelsen, på årsmötet något färre. (Intervju med LH-ledamöter 161019)

I frivilliga sammanslutningar krävs gemensamma beslut och vanligtvis görs det i föreningsdemokratiska former. Den här funktionen hos lokala hyresgästföreningen analyseras utifrån en demokratiteori anpassad till verksamhet i bostadsområden. Den här demokratin i liten skala relateras framförallt till tre klassiska demokratiska värden – *deltagande*, *konkurrens* och *representativitet.* (Bengtsson & Berger 2005)

LH Besksötan som gräsrot – ömsesidiga relationer och samarbete med Hyresgästföreningen

LH Besksötans relationer till andra delar av Hyresgästföreningen kännetecknas liksom föreningens verksamheter, av variationer, svängningar och ambivalens. Tidvis är kontakterna täta och goda, tidvis få och komplicerade. Under senare tid är det sällsyntare med deltagare från Hyresgästföreningen på LH:s årsmöten och Hyresgästföreningens arrangemang mindre lockande för LH-ledamöter. En anledning är att LH Besksötan är mer självständig och självgående och att styrelseledamöterna bara undantagsvis upplever behov av stöd. En annan är Hyresgästföreningens organisation och verksamhet. Föreningens kontaktperson inom Hyresgästföreningen var tidigare välkänd för LH-styrelse, idag är verksamhetsutvecklaren obekant. En ledamot deltar alltid på Hyresgästföreningens årsmöte och är också anmäld till förhandlingsrådet, men rådet har inte genomfört några möten senaste tiden. Under ett par årtionden sammanställer LH-styrelsen årligen ett utförligt ”miljöprotokoll” om husen och omgivande boendemiljö som lämnas till Hyresgästföreningen inför hyresförhandlingen. Men när LH-styrelsen får veta att underlaget inte används upphör man med det. En ledamot deltar också på en verkstad om Hyresgästföreningens framtidsprogram. Där tas lokala hyresgästföreningars bostadspolitiska engagemang upp, vilket ger upphov till en livlig diskussion i LH-styrelsen. Frågorna är: ”Vad behöver en LH-styrelse engagera sig i när det gäller bostadspolitik? Vad innebär det att LH skall vara mer representativa för Hyresgästföreningen utåt än vad vi är?”

> *Vi har inte varit intresserade av att engagera oss bostadspolitiskt och vi vill inte det. Vi gör mycket och vi är stolta över det. Vi vill jobba som vi gör och vi gör det bra. Vi erbjuder alla att komma med förslag och jobba för det. Vi uppmanar och välkomnar alltid folk att nominera och komma med förslag. Vi arbetar öppet, är lyhörda, gör dom här sakerna som folk vill ha med de pengar som är deras och redovisar allt. Och vi tycker att det utvecklas.*
> *Kommer kravet från Hyresgästföreningen om att vårt arbete inte duger, då måste vi lägga ned föreningen om det inte är någon som kan tänkas jobba med det bostadspolitiska. Kommer det några andra som vill driva det så är det självklart ok och då står LH-styrelsen bakom, men det måste komma underifrån.*
> *Men om det bostadspolitiska blir en väldigt stor fråga. Då måste vi ju verkligen göra något. Bostadsbrist, nybyggnation och trygghet är ju stora frågor och det är ju många inom hyresgäströrelsen som arbetar med det. Vi känner för vår del att vi inte har kapacitet till det. Det tar mer tid och då måste jag ge upp något annat.* (Intervju med LH-ledamöter 161019)

Lokala hyresgästföreningen är den yttersta som den minsta enheten inom hyresgästföreningen och rollen som *gräsrot* avser denna funktion. LH står här inför samma typ av frågor som alla lokala enheter i en större organisation – hur den skall förhålla sig till de andra nivåerna i organisationen. För LH är det allmänt sett en avvägning mellan autonomi och

solidaritet från andra nivåer sett en avvägning mellan stöd och kontroll. Denna roll tolkas och analyseras här utifrån teorier om autonomi, solidaritet och makt anpassade till ett organisationsperspektiv. Bengtsson och Berger har föreslagit formuleringen ”återkommande interaktion under ömsesidig respekt och tillit” som ett ideal för denna relation mellan olika nivåer i en organisation baserad på frivilligt medlemskap. (Bengtsson & Berger 2005)

LH Besksötan som språkrör – inflytande och samarbete med hyresvärden omprövas

Under årtionden varierar föreningens konventionella boinflytande kraftigt både till innehåll, resultat och form. Ibland överskuggar konfrontationer till och med samarbetet. Ett tredje inslag i föreningens arbetssätt handlar därför om att fördjupa dialogen med bostadsföretaget och stabilisera samarbetet. Under hela perioden har det funnits ett boinflytandeavtal, men som ändrats vid ett par tillfällen. I inledningen av 2000-talet börjar föreningen tillämpa företagets och hyresgästföreningens aktuella ramavtal om boinflytandet. Det innefattar rutiner för ett konventionellt inflytande med samrådsmöten och protokoll samt gemensam inspektionsrond emellanåt. Det visar sig fungera bra och ger tillfredsställande resultat.

> *På våren hade vi bostadsmöte och gick igenom allting och sedan träffade vi Familjebostäder. Sedan körde man budgeten och då fick man svar. På ronden vara alla med – områdeschef, bovärd, miljövärd – och vi fick peka på vad som skulle göras. Då kunde man direkt diskutera om det var möjligt att göra och när. Områdeschefen kunde säga att ”det är inte aktuellt”, eller ”det kan vi göra” och direkt säga till bovärden att det gör vi på måndag. Då kunde både bovärden och vi få besked på en gång. Det var jättebra och gav underlag för en bra dialog.* (Intervju med LH-ledamöter 060112)

I rutinerna ingår också att LH Besksötan inventerar boendemiljön och upprättar ett protokoll som hyresgästföreningen använder som underlag inför hyresförhandlingarna.

> *Bomiljöprotokoll som Hyresgästföreningen höll i var jättebra. Det gjorde man på våren och sedan kunde man följa upp svaren på hösten. Och då kunde man alltid trycka på för då var det dags för hyresförhandlingar och då har man blivit jättesnabba och gjort jättemycket. Så det var ett fantastiskt bra påtryckningsmedel. Men då fick man också se tydligt vad som var åtgärdat och vad som avslagits. Och sådant som inte blivit åtgärdat kunde man då påpeka.* (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Styrelseledamöterna upplever att detta är en lämplig inflytandenivå med välfungerande rutiner som ger bra resultat för de boende. Tyvärr avvecklas denna samarbetsform ensidigt av företaget efter några år. När LH Besksötan beklagar och påpekar det för parterna får styrelsen förklaringen: ”Hyresgästföreningen och Familjebostäder ville ha ut folk till träffar som man har tillsammans i områdena”, där de boende enskilt skulle kunna lämna sina förslag. Det är ett förfarande som LH Besksötan sätter ytterst begränsad tilltro till:

> *Det här med en dag verkade inte så bra. Vi tror inte på det, för det räcker inte med att slänga in en lapp. Man måste få prata, förklara och visa. Det är bättre att man går runt på gården med bovärden och miljövärden och direkt pratar om vad som skall göras.* (Intervju med LH-ledamöter 060112)

LH Besksötan inriktar sig istället på att återupprätta tidigare samarbetsformer. Man framför sina synpunkter till Hyresgästföreningen och Familjebostäder. Man ordnar bostadsmöten och går igenom utlovade men inte genomförda åtgärder och nya önskemål. Man genomför namninsamlingar som stöd för framförda krav bland annat om nya maskiner i tvättstugan. På eget initiativ tar man dessutom ”en egen runda” i kvarteret tillsammans med den lokala förvaltningspersonalen.

Vid föreningens bostadsmöte hösten 2006 listas fjorton ”synpunkter och önskemål gällande gemensam boendemiljö ute och inne”. Huvudpunkterna gäller förnyelse av tvättstugan, ommålning av trapphus, renovering av staket, trappstädning oftare, vindsröjning samt anlägga en vägbula. Endast en fråga är ny, övriga har aktualiserats tidigare år. Listan överlämnas till bovärden och distriktschefen för diskussion och handläggning som under hösten tar itu med flertalet förslag. Vid LH-styrelsens novemberträff råder förnöjsamhet över att många åtgärder också genomförts. (LH Besksötan 2006)

Trots föreningens ansträngningar och goda informella relationer med kvarterets förvaltningspersonal fortgår inflytandet sporadisk på konfrontationsnivå. Berättigade krav på byte av tvättmaskiner kräver en namninsamling. ”Det var bedrövligt med tvättmaskinerna och vi fick nej. Då gjorde vi namninsamling och gick med den till distriktschefen och då fick vi nya maskiner.” Ommålning av fasader och reparation av fönster kräver stöd för att få gehör: ”Fasadmålning måste göras oftare på mer utsatta syd- och västersidor. Vi tog upp det, fick nej. Men vi låg på och gick till Hyresgästföreningen och fick stöd med påtryckning. Är det bekymmer är bra att ha Hyresgästföreningen i ryggen. När målningen påbörjades upptäcktes problemen med fönstren som behövde repareras. Vi höll på drygt ett år, men det blev bra.” (Intervju med LH-ledamöter 161019)

Samarbetsrutiner återupprättas

”Målningen av fasaderna tog lång tid och då var vi arga, där vek dom sig till slut. Nu är det enklare.” Det dröjer dock till 2013 innan förutsättningarna åter föreligger för ett kontinuerligt inflytandesamarbete. Bostadsföretaget organiserar då om det lokala förvaltningsarbetet och personalens förhållningssätt förändras. ”I april 2013 började vi med vår nya organisation och jag i min nya roll. Vi hade det första samrådsmötet tidigt 2014 och sedan har vi haft ett per år.” (Intervju med områdeschef 170919)

Från 2014 inleds en ny samarbetsperiod som i huvudsak innebär att tidigare beprövade former återupptas. ”Sedan 2014 har vi samrådrådsmöten och miljöprotokoll. Vi går runt och antecknar allt. Det är inte säkert att allt skall åtgärdas utan också vad det är för standard och vilka brister som finns. Företaget tycker det är jättebra och följer det.” (Intervju med LH-ledamöter 161019)

I början av året kontaktar LH-styrelsen områdeschefen och aktiviteter planeras. LH sköter därefter kallelser och dagordning inför möten.

> *LH-styrelsen brukar göra en bomiljöbesiktning innan mötet. Dom går runt kvarteret och husen och är det då någonting som dom tycker avviker eller som dom har funderingar kring så skriver dom upp det och sedan får vi frågor om hur vi ställer oss till det och vad vi kan göra åt sakerna. Det kan vara önskemål om att förbättra t ex. cykelparkeringar, tvättstugan, att fasaden spricker, att marken sjunker eller*

skadedjur. Dom tar upp den typen av konkreta åtgärder. (Intervju med områdeschef 170919)

Vid samrådsmötet diskuteras sedan punkterna och hur de skall hanteras. ”På samrådsmöten kräver vi och även om vi inte får allt så går det hela tiden framåt.” (Intervju med LH-ledamöter 161019) En del av det LH tar upp kan vara ”nyheter för” förvaltningspersonalen och som man därför ”inte har planer för”. Men deras *”ögon och öron är det bästa för oss, så att vi kan fånga upp det i tid. Även om vi ronderar kan vi aldrig ligga steget före. Det är en jättegod hjälp att dom upptäcker saker och ting”*, säger områdeschefen. (Intervju med områdeschef 170919)

Skadedjur, ventilation och träd är frågor som upptagit särskilt utrymme. Invasion av råttor är ett aktuellt problem i hela stadsdelen och i kvarteret Besksötan. ”Det startade för tre år sedan med råttor på gården. Vi tog upp det, men det gjordes inte så mycket. Sedan fångade vi råttor i fritidslokalen och när vi anmälde det blev det stora åtgärder direkt.” Avlopp, dränering och kulvertar undersöktes och delar av gården fick grävas upp för omfattande sanering under ett halvår. Problemet är nu under kontroll och ”vi är mycket nöjda med Familjebostäders åtgärder”. En annan fråga som engagerar är ventilationen. När ett nytt ventilationssystem installeras förskolan i ett av husen kopplas ventilationen i några lägenheter ihop med förskolan system. Det leder till ett ”våldsamt” utsug i lägenheter som därefter reduceras till ”inget utsug alls”. Efter diskussioner, efter att systemet ändrats och justerats är ventilationen nu ”bättre”. (Intervju med LH-ledamöter 161019)

En del av gårdens många träd är med åren i mindre gott skick och tas därför ned, men ersätts inte. LH-styrelsen har synpunkter på hur detta genomförts och ”det har varit litet tjat om det. Vi vill ha äppelträd, men det får vi inte.” Företagets motivering är att äpplen kan kastas och medföra skadegörelse. (Intervju med LH-ledamöter 161019; intervju med områdeschef 170919)

Det allra flesta frågor är emellertid sådana att de kan behandlas i största samförstånd säger områdeschefen:

Det LH-styrelsen kommer med är relevant. Jag kan aldrig säga att det egentligen är någonting som ligger utöver det vi skall leverera, utan det är sådant som vi bör göra och kanske sådant som vi borde ha gjort ibland. Det är inga önskelistor, utan det dom vill vara att det skall var helt, rent och snyggt. Deras synpunkter är väldigt värdefulla. De är en extra hjälp för oss, även om det ibland kan tyckas mycket så att det nästan stjälper oss. Men då får vi prioritera åtgärder, genomföra och återkoppla. (Intervju med områdeschef 170919)

LH-styrelsen och områdespersonalen formar sedan 2014 successivt en stark samverkan med enkla men ändamålsenliga rutiner. Ingen av parterna har dock någon aktuell kunskap om eventuella avtal eller riktlinjer för boinflytandet. Man utgår istället från en ömsesidig tillit och förståelse samt en stark upplevelse av att gemensamt arbete gagnar alla. LH-styrelsen framhåller att man ”verkligen har en bra samarbetsrelation med förvaltningspersonalen och att de också anser det”. Man försöker också visa sin uppskattning av förvaltningspersonalens arbete genom att ge dem feed-back. Det kan vara enkla saker – att vi tackar. Det kan vara gott för dom som jobbar i kvarteret att de får höra att det blir fint.” (Intervju med LH-ledamöter 161019) Och områdeschefen bekräftar att det finns en ömsesidighet:

Det känns alltid väldigt bra att komma till dem, vill jag säga. Vi förstår varandra och jag tror att mina medarbetare känner samma sak. Och jag tror att det är ömsesidigt med deras gäng. (Intervju med områdeschef 170919)

Inte helt överraskande säger sig parterna därför också vara påtagligt tillfreds med den samrådsnivå som deras samverkan inbegriper. LH-styrelsen tycker att det ”fungerar bra” och att man är ”nöjda”. Men man gör samtidigt reflektionen att det kan bero på vilka som för närvarande är aktiva i styrelsen. ”Vi kanske alla är rätt nöjd med standarden, hyran och vad vi kan göra”. Områdeschefen delar uppfattningen men också att det förutsätter ett par viktiga villkor:

Nivån med samrådsmöte är bra som den är idag så länge man kan ha ett öppet sinne från båda parter och att man förstår varandra. Och det är ju ett ömsesidigt åtagande – man kan ju inte lova mer än man kan hålla. Har man lovat något måste man ju göra det från bägge håll. (Intervju med områdeschef 170919)

Om områdeschefen är tillfredsställd med det lokala samarbetet kring boinflytandet i Beksötan är han dock inte lika nöjd med hur boinflytandet hanterats i allmänhet och över tid:

Jag kan känna att man genom åren har misslyckats med att förklara för gemene man, för hyresgäster i allmänhet, vad inflytandet betyder. Och jag tror att vi själva ibland har svårt att förstå det. Vad är ett boinflytande? Var drar vi gränserna? Här kan det bli väldigt oklart och negativt om man tror att man har inflytande på nästan vad som helst för det har man ju inte i något företag. Begreppet är gränslöst och en gränsdragning och förtydligande vore bra om man kunde forma så att människor förstod det. (Intervju med områdeschef 170919)

Rollen som *språkrör* sammanhänger med den lokala föreningens funktion som företrädare för de boende gentemot fastighetsägaren eller bostadsföretaget. Oftast utövar LH denna roll formellt inom ramen för avtalen om boinflytande, men både LH och andra

enheter som företräder de boende kan även utöva denna funktion på mer informell väg. Funktionen tolkas och analyseras främst i termer av den lokala enhetens formella och reella inflytande med hjälp av en analysmodell för inflytande i boendet. (Bengtsson 1982)

LH Besksötan som träffpunkt – sociala arrangemang och aktiviteter

Att skapa tillit till den lokala föreningen och styrelsen bland samtliga boende och ge dem möjlighet till delaktighet är ett annat framträdande inslag i föreningens arbetssätt. Ledamöterna framhåller att det inte innebär något omvälvande, snarare att tillämpa prövade arbetsformer men anpassa dem till de egna villkoren och omständigheterna.

> *Vi har bestämt att ligga på en lagom nivå, inte ha så förfärligt höga ambitioner. Vi vill känna att vi orkar med det vi drar i gång. Men vi skall alltid ge möjlighet till att folk skall känna att det finns en möjlighet att påverka och att det är en äkta möjlighet, genom att komma med förslag, dra i gång saker och komma på möten, och då står styrelsen bakom. Vi informerar på möten och i brev att om man kommer på någonting och tar initiativ så hjälper styrelsen till, men den ordnar inte. Vi säger att bara du själv tar tag i det så finns vi bakom och hjälper till och stöttar. Det är ett bra sätt att få saker gjorda.* (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Ändå är verksamheten under året tämligen diger. Till de gemensamma aktiviteterna hör ett par bostadsmöten, årsmöte, planterings- och fixardag, gårdsfest, glöggträff, träff för att ta in trädgårdsmöbler, några öppethus-möten, gårdsöversyn, några träffar med förvaltare, bovärd och miljövärd, möten på hyresgästföreningen. Planteringsdagen är ett arrangemang som lockar många i kvarteret och beskrivs kort av den ansvariga:

> Jag jagar först miljövärden för en rekvisition och åker och handlar. Sedan sätter vi upp lappar. Därefter ordnar vi för planteringsdagen. Sedan planterar vi och grillar. 2005 var vi jättemånga. (Intervju med LH-ledamöter 060112)

Gårdsfesterna i form av knytkalas har allra flest deltagare. Då deltar också hushåll med utländsk bakgrund och lagar sina speciella maträtter. Det är särskilt ”spännande med alla smaker från olika matkulturer”. Till öppet hus, varannan måndag, kommer ibland ingen, ibland några. Bostadsmöten är speciellt viktiga, betonar ledamöterna. Då finns det ”alltid en chans att tycka till om boendet”. På höstmötet 2006 t ex aktualiseras 14 frågor för styrelsen att arbeta vidare med. (LH Besksötan 2006)

Arrangemangen och aktiviteterna de senaste åren ”rullar på” med ungefär samma innehåll och nivå som tidigare. Våren inleds med plantering och hösten avslutas med plantering. Antal öppet hus är färre än tidigare, 2-3 per år, men samlar i gengäld betydligt fler (20-25) och nya deltagare. Glöggträffarna utomhus är omvandlade till värmande julfika med gröt inomhus som lockar ett trettiotal deltagare – ”jättelyckat och så mysigt”. Senare somrar har man ordnat gårdsfester och kräftskivor om vart annat.

> *Men när vi ser att det blir färre deltagare och samma personer då har vi sagt att vi behöver göra något annat och skrivit att det finns pengar om man vill göra något annat. Så för nästa år har vi istället planerat och äskat pengar för en trädgårdsfest på våren när vi planterar och barnen får så litet. Men det kan kanske också vara bra att styrelsen drar sig litet tillbaka och ser vad som då sker. Det finns ekonomiska möjligheter och en organisation som man kan använda sig av för att göra olika saker.* (Intervju med LH-ledamöter 161019)

Styrelsen har pratat med nyckelpersoner bland barnfamiljerna om ny utrustning och nya aktiviteter för barnen, men sedan skall det organiseras och genomföras också. Samtidigt försiggår många spontana aktiviteter på gården och i hyresgästlokalerna. ”Vi har skaffat nya leksaker och pingisbord. Många kommer och använder dem liksom snickerilokalen. Det är väldigt glada för.” Och styrelsen sammanfattar sitt förhållningssätt:

> *Vi gör inget större väsen av oss. Vi har det jättetrevligt här på våran gård och har små aktiviteter och nöjer oss med det. Men det beror också på hur aktiva människor är. Ju fler som kommer och har idéer och jobbar för dem desto fler saker blir det och tvärt om.* (Intervju med LH-ledamöter 161019*)*

Föreningens materiella resurser utgörs av lokaler, utrustning och årliga verksamhetsmedel. Lokalerna består av en större fritidslokal, en snickerilokal, ett träningsrum, ett återvinningsrum och en mindre cykelverkstad. ”Återvinningsrummet skapades för många år sedan av en tjej som skötte det. Hon har flyttat, men återvinningen finns kvar.” Hyresgäster lämnar och hämtar överblivna möbler, böcker, kläder, leksaker och det som blir kvar hämtas av en firma med jämna mellanrum till loppis och välgörenhet. 2012 gör LH-ledamöter tillsammans med Familjebostäder i ordning en ny träningslokal där de som bor på gården kan bedriva styrketräning. En cykelverkstad för enklare reparationer har byggts upp under senare år av en styrelseledamot som yrkesmässigt driver en cykelaffär.

I fritidslokalen sker de flesta arrangemang som inte kan genomförs utomhus. Många använder också fritidslokalen till egna arrangemang. En grupp kvinnor träffas då och då, för att sjunga för sig själva och sitt höga nöjes skull. Det kostar inget att använda lokalerna, men då skall de vara välstädade efteråt. (Intervju med LH-ledamöter 161019)

Föreningen är liten och ekonomin begränsad. Men ett uttag på 6 kronor per hushåll och månad betyder ändå drygt 4 000 kronor om året, vilket räcker till det mesta. Dessutom har bostadsföretaget en möjlighet för extra medel i form av 21 kr/lgh för speciella projekt.

Rollen som *träffpunkt* avser aktiviteter som har att göra med social interaktion mellan hyresgästerna i ett bostadsområde. Funktionen sammanhänger med LH:s uppgift att bidra till gemenskap och fritidsverksamhet i sina områden. Termen ”träffpunkt” avser här både den lokala enheten som organisatör av social interaktion och en plats där sådan interaktion äger rum. Rollen anknyter till teoribildningen kring *socialt kapital.* (Bengtsson & Berger 2005)

LH Besksötan – verksamhet i samtliga roller med öppenhet och på rätt nivå

Styrelsens sammanfattande målsättning år 2005 är att erbjuda samtliga boende ”möjlighet till inflytande och påverkan – både vad gäller verksamhet och gentemot Familjebostäder, möjlighet att träffa grannar under trevliga former och inte minst tillgång till hobbyverksamhet och annat i vår fina lokal” (LH Besksötan 2005). Ledamöternas upplevelse att man är på god väg att realisera denna målsättning.

År 2016 är LH:s viktigaste verksamhetsområden och förhållningssätt desamma – ”trygghet, inflytande och gemenskap är jätteviktiga bitar och gått nog för oss”.

> *Vi försöker alltid att vi skall ha spridda åldrar, genus och etnicitet – att styrelsen skall spegla så många människor som möjligt. Det skall hela tiden vara öppet och utspritt så att man kan fånga upp det nya också. Vi jobbar framförallt med våra frågor här i kvarteret och försöker lösa dem på bästa möjliga sätt. Och vi säger alltid att det finns möjligheter att göra detta om man vill. Ju större engagemang ju mer kan man utvidga. Men när det inte kommer upp andra frågor och förslag då håller vi det på den nivå som vi känner att det är vår skyldighet som LH – att information går ut, att vi har bostadsmöten, inflytande med samrådsmöten, möjlighet till gemenskap och fritidsaktiviteter. Vi tycker vi gör det väldigt bra på den nivån och att folk är väldigt nöjda och att man har folk att prata med om det är något. Förutom att vi har ett uppdrag som vi genomför – har vi dessutom himla trevligt. Det hjälper ju till.* (Intervju med LH-ledamöter 161019)

Sammanfattande om LH Besksötan

LH Besksötans hela verksamhetstid kännetecknas av kraftiga svängningar och en långsam institutionalisering som först på 2000-talet känns stabil. Rörelser mellan ytterligheterna – mellan att avveckla den lokala hyresgästföreningen och att starkt utveckla samtliga roller och många verksamhetsfält, mellan ett utvidgat boinflytande med områdesstyrelse och att sakna alla möjligheter till inflytande – sammanhänger både med förändringar av yttre villkor och med omständigheter inom den lilla föreningen. Till de yttre påfrestningarna hör att grundorganisationen införs, vilket upplevs som mycket hotfullt, samt att bostadsföretaget inhiberar boinflytandet, vilket betraktas som svekfullt. Under 2000-talet uppvisar föreningen dock en stadig utveckling i de flesta funktioner, vilket också underbygger en gedigen institutionalisering som tar sig uttryck i den största totala aktivitetsökningen av samtliga studerade områden.

Institutionaliseringsprocessen under undersökningsperioden visar emellertid att begränsad tillgång på aktiva och engagerade hyresgäster i en liten förening medför behov en särskilt stark och ömsesidig tillit mellan de boende och någon eller några personer med eldsjälsegenskaper. Styrelsens starka betoning av närhet, gemenskap och sociala relationer i föreningsarbetet samtidigt med att aktiviteter utvecklas i alla roller och verksamhetsfält kan ses som uttryck för denna mekanism. Å andra sidan sammanfaller de kraftiga ned- och uppgångarna – när föreningen balanserat på randen till att upphöra, respektive att genomgå en exceptionell uppryckning – med att styrelsens mest pådrivande ledamot varit frånvarande respektive medverkat i arbetet. Att det i föreningen finns en sådan starkt drivande person samtidigt som styrelsen tidvis är stor, arbetsfördelningen utspridd och arbetet öppet är specifika inslag att särskilt uppmärksamma.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Besksötan åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	28(24)	4(4)	78(67)	6(5)	116
2005	26(22)	4(4)	85(72)	3(3)	118
2016	25(20)	0(0)	84(69)	13(11)	122

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	61(45)	89(55)	116
2005	65(50)	88(50)	118
2016	66(48)	87(52)	122

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	91(78)	25(22)	116
2005	98(83)	20(17)	118
2016	100(82)	22(18)	122

UTBILD-NING	*För-gymnasial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	11(18)	23(33)	31(45)	4(6)	69
2005	6(8)	20(26)	49(63)	3(3)	78
2016	9(12)	18(24)	49(64)	0	76

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-inkomst*
1991	42(50)	42(50)	84	125600
2005	45(51)	43(49)	88	193497
2016	49(52)	46(48)	95	253005

Lokala hyresgästföreningar och lilla demokratin

LH Besksötan är en av 1 250 lokala hyresgästföreningar utspridda i unika bostadsområden, bland skilda fastighetsägare, inom olika Hyresgästföreningar och regioner över hela landet. Vi lyfter nu blicken från denna enskilda LH, dess konkreta frågor och aktiviteter till mer samlade verksamhetsuttryck för samtliga dessa lokala hyresgästföreningar. Och vi börjar med att redovisa en del av dem för rollen som den lilla demokratin.

Tankfigur för liten demokrati

De kvantitativa underlagen har tagits fram med enkäter till samtliga LH (se Enkätundersökning – LH, kapitel 9). De kvantitativa materialen om den interna demokratin i de lokala hyresgästföreningarna tolkas och analyseras i anslutning till demokratiskt deltagande, konkurrens och representativitet.

Först redovisar vi uppgifter om demokratiskt deltagande, årsmöten och bostadsmöten, styrelser och förekomst av arbetsgrupper. Därefter uppgifter om demokratisk konkurrens och representativitet.

Årsmötet är föreningens beslutande forum de grundläggande demokratiska principerna praktiskt utövas. Här kan alla frågor som medlemmarna önskar ta upp behandlas och avgöras. Här planeras och granskas styrelsens arbete, här väljs ny styrelse osv. Eftersom ett genomfört årsmöte är ett obligatoriskt stadgekrav för att en LH skall anses existera vara registrerad har samtliga LH i undersökningen genomfört ett årsmöte. Tre av tio LH kallar inte bara medlemmar utan alla hyresgäster i området till årsmötet, vilket är en mindre och successiv ökning jämfört med 1997 och 2005.

Antalet deltagare vid årsmötena är i genomsnitt 16, vilket är en liten nedgång från tidigare, både i absoluta tal (2 personer) och i procent (från 12 till 10 procent) av antalet lägenheter i området. 58 procent av LH anger att de som deltar på årsmöten är i stort sett samma personer, medan 40 procent anger att det är delvis samma personer, delvis olika. Endast två procent menar att det i stort sett är olika personer som kommer varje gång. Närvaron på årsmötena visar med andra ord på en stark kontinuitet och viss förändring, men en viss förstärkning av mönstret jämfört med 1997 och 2005. Balansvärdet på – 33 procent för LH:s bedömningar av hur nöjda de är med deltagandet på årsmötena, visar också att de är ganska missnöjda med situationen.

Bostadsmöte betecknar mindre formella, allmänna möten för information, diskussion och beslut om olika verksamhetsfrågor. 85 procent av LH ordnar minst ett bostadsmöte om år, det stora flertalet av dem har vanligtvis två bostadsmöten, medan 20 procent har haft tre eller fler möten. Andel LH som genomför bostadsmöten ökar litet smått, successivt sedan 1997. Enligt boinflytandeavtalen skall samtliga hyresgäster inbjudas till bostadsmöten, så sker också i 97 procent av LH, men enstaka LH bjuder bara in medlemmar. I genomsnitt deltar 22 personer vid bostadsmötena, vilket motsvarar 12 procent av antalet lägenheter i LH-områdena och är en mindre nedgång från tidigare med 2 personer respektive 2 procent. 53 procent av LH har delvis lika, delvis olika deltagare på sina möten,

45 procent i stort sett samma deltagare, medan 2 procent möter i huvudsak nya personer varje gång. Vilket innebär en något större variation än på deras årsmöten, men ingen förändring av mönstret från vid tidigare undersökning. Det återspeglas också i att LH upplever sig betydligt mindre missnöjda med deltagande i denna mötesform med ett balansvärde för deltagande på – 3 procent. Tabell 3.1 ger en sammanställd översikt över utvecklingen av några viktiga inslag i mötesverksamheten åren 1997, 2005 och 2016.

Tabell 3.1. Deltagande vid årsmöten och bostadsmöten år 1997, 2005 och 2016

	Årsmöte			Bomöte		
	1997	2005	2016	1997	2005	2016
Kallar alla (%)	24	27	30	95	96	97
Deltagare (antal)	18	18	16	21	24	22
Deltagare (%)	12	12	10	14	14	12
Samma kommer (%)	57	55	58	45	35	45
Diskussion (%)	78	46	61			
Omröstning (%)	4	8	2	9	8	5
Kritik (%)	31	25		48	54	65

Diskussion förekommer år 2016 vid sex av tio årsmöten medan *omröstningar* är sällsynta, bara vid 2 procent av mötena. 2005 förekom *kritik* på vart fjärde möte och då i nio fall av tio mot hyresvärden (2016 gjordes ingen motsvarande mätning). På bostadsmötena är omröstningar nästan lika ovanliga, medan kritik ofta förekommer och betydligt oftare än vid årsmötet. Nästan all kritik, 95 av de 65 procenten, avser hyresvärden. Det sammanhänger delvis med att hyresvärdens representanter deltar på hälften av LH:s bostadsmöten. Bilden av de här inslagen i föreningarnas interaktiva demokrati är alltså litet splittrad. Diskussion och kritik ökar en del medan omröstningarna minskar något. Sammantaget sker dock inga större förändringar från 1997 till 2016 (jfr Bengtsson & Berger 2005, s. 94–96).

Årsmötets och bostadsmötets olika funktion framgår med andra ord tydligt av vilka som kallas, av hyresvärdens närvaro på bostadsmötena, liksom i kritiken vid mötena. LH:s funktion som grundorganisation fram till år 2000 och att den avvecklats ser inte ut att ge något påtagligt avtryck i dess demokratiska mötesverksamhet.

Att medverka i styrelsen är den mest intensiva formen av demokratiskt deltagande i en förening. Antalet styrelsemöten per år i LH varierar år 2016 från ett till arton. Medianantalet är sju sammanträden 2016, vilket är detsamma som 2005, och antalet ledamöter som deltar i genomsnitt fem. Styrelseaktiviteten mätt i närvaro och styrelsemöten är då i genomsnitt cirka 35 närvarotillfällen, vilket är detsamma som år 2005 mot 39 närvarotillfällen år 1997.

Arbetsgrupper vid sidan av styrelsen förekommer hos en tredjedel hälften av LH. Andelen LH med arbetsgrupper var år 2005 nära hälften och 1997 något mer än hälften. Typerna av arbetsgrupper har också förändrats. 1997 var valberedning vanligast, 2005 var förhandlingsgrupper vanligast. År 2016 är bilden mer mångfasetterad flera grupper som gårdsgrupp, arbetsgrupp, miljögrupp, grannsamverkan, förhandlingar, och boinflytandegrupp tillhör de mest frekventa. Den kraftigt minskade förekomsten av valberedningar efter 1997 bör ses i ljuset av LH inte under 2000-talet inte lägre är grundorganisation inom Hyresgästföreningen.

Löpande interaktion mellan styrelse och hyresgäster är en viktig del i den lilla demokratiprocessen. Hyresgäster kontaktar styrelsen på olika sätt och i en mängd frågor som rör boendet. År 2016 kontaktas 6 procent av LH så gott som dagligen av hyresgäster. 23 procent kontaktas minst en gång i veckan, medan 35 procent kontaktas minst en gång i månaden. 29 procent kontaktas mer sällan än så och 7 procent nästan aldrig. Det är exakt samma fördelningar som år 2005. Det vanligaste i kontakterna är allmänna ordningsfrågor samt yttre skötsel och underhåll. Trygghet/säkerhet, lägenhetsunderhåll samt hyror och boendekostnader i området är andra vanliga frågor som tas upp. Det är samma frågor som år 2005.

Två av tio LH-styrelser har ingripit i konflikter, där åtta av tio fall gäller konflikter mellan enskilda hyresgäster, vilket är något mindre än år 2005. Konflikter mellan grupper av hyresgäster är mer ovanliga och endast fem procent av styrelserna ingriper år 2016 i sådana motsättningar. Den vanligaste metoden är att direkt tala med de berörda, men ganska ofta kontaktas också fastighetsägaren. Mer sällsynt kontaktas myndigheter eller polisen. Mönstret är också detsamma som tidigare. Den samlade bilden av dessa typer av informell interaktion är med andra ord likartad och stabil mellan 1997, 2005 och 2016 års undersökningstillfällen.

Demokratisk konkurrens mellan olika alternativ är inte lika central i den lilla föreningsdemokratin med ganska tydliga gemensamma mål som i den stora demokratin. Men att det finns alternativ till en sittande ordförande och styrelse kan vara betydelsefullt. *Öppen konkurrens* med alternativa kandidater vid styrelseval är dock sällsynt. Vid årsmötena 2016 finns det fler kandidater än platser endast i tre av hundra LH. I en fjärdedel av dessa få LH medför det också omröstning. I övriga löses frågan antagligen genom att styrelsen utvidgas. *Möjlig konkurrens* är kanske viktigare i LH:s sammanhang än öppen konkurrens. Den innebär både att personer är villiga och kompetenta att ta på sig styrelseuppdrag och att det finns former för att få fram alternativa kandidater. *Valberedningen* är den klassiska formen för det. År 2016 nominerar valberedning ledamöter till styrelsen i var fjärde LH. Det allra vanligast, 43 procent, är dock att förslag läggs fram vid årsmötet. I fyra av tio LH tar styrelsen själva fram förslag och i 13 procent av LH begär styrelsen in förslag. Detta är en successiv och relativt stor förändring jämfört med 1997 och 2005. Nominering via valberedning minskar från 40 till 25 procent och framförallt ökar förslag som förs fram vid årsmötet från var tredje LH till 43 procent. Den institutionaliserade formen för nominering avtar med andra till förmån för en mer öppen nominering vid själva årsmötet. Sittande styrelsers inflytande vid val av nya styrelser är fortfarande ett avsevärt, men inslag av öppna och oberoende alternativ betydande.

Demokratisk representativitet kan undersökas genom jämförelser mellan styrelsens och hyresgästkollektivets sociala sammansättning och deras åsikter i huvudfrågor inom boendet.

Styrelserna varierar i antal ledamöter från två personer till sexton år 2016, vilket är en ökad spännvidd jämfört med 2005. Medel- och medianvärdet med fem ordinarie ledamöter, är dock detsamma, vid båda tillfällena. Var fjärde styrelse har någon ledamot med utländsk bakgrund mot var tredje år 2005. En ledamot med utländsk bakgrund är helt dominerande, men i några enstaka LH utgör de hela styrelsen. Totalt har 9 procent av totala antalet styrelseledamöter som har utländsk bakgrund jämfört med 8 procent 2005.

Andelen kvinnliga styrelseledamöter år 2016 är 63 procent jämfört med 58 procent 2005. 40 procent av totala antalet ledamöter är ensamboende utan barn mot 35 procent 2005. 31 procent är sammanboende utan barn, vilket är samma andel som 2005. Resterande ledamöter ingår i barnhushåll, främst gifta/sammanboende med barn.

44 procent av ledamöterna återfinns i åldersklassen 40–64 år och 43 procent är äldre än 64 år jämfört med 57 procent respektive 20 procent 2005. Tiden i styrelsen varierar från 0 till 31 år, med ett medianvärde på 6 år. 45 procent av ledamöterna har ingått i styrelser tre år eller mindre. Den omsättning av ledamöter som minskade avsevärt mellan 1997 och 2005 då medelvärdet låg på 6-7 år, ser ut att ha avstannat. (jfr Bengtson & Berger 2005) Detta kan sammanhänga med att ett förhållandevis stort antal LH har bildats under senaste åren.

I tabell 3.2 har vi sammanställt några uppgifter om kännetecken för styrelserna och deras ordförande med en enkel översikt över perioden från 1997 till 2016.

Tabell 3.2. Några kännetecken för ordförandena år 1997, 2005 och 2016

	1997	2005	2016
Kvinnor (%)	53	50	57
Sammanboende (%)	61	53	47
Med hemmavarande barn (%)	43	28	12
Födda utomlands (%)	7	10	11
Genomsnittsålder (år)	51	58	64
Genomsnittstid i styrelsen (år)	6	9	11
Genomsnittstid som ordförande (år)	4	6	7
Tid åt hyresgästarbete (tim./vecka)	5	5	6

Könsfördelningen bland ordförandena som tidigare var jämn kantrar 2016 över till kvinnorna och fördelningen ligger nu nära den i hyresboendet i stort. Andelen ensamboende är nu också större än andelen sammanboende och följer boendeutvecklingen som helhet. Andelen ordförande med hemmavarande barn har minskat dramatiskt jämfört med 1997 och ligger nu under den i hyresrätt generellt. Andelen födda utomlands ökar successivt sedan 1997 men sett i relation till andelen men utländsk bakgrund inom hyresrätten är underrepresentationen inte mindre år 2016. En betydande andel av ordförandena med utländsk bakgrund kommer dessutom från Finland och Norge.

Ordförandenas medelålder ökar med hela 13 år från 1997 och åldersspannet varierar från 24 till 83 år. Genomsnittstiden i styrelsen för ordförandena stiger på liknande sätt från 6 år, 1997, till 11 år, 2016. Ett betydande antal har varit aktiva avsevärt längre. Nio procent har varit ordförande i 20 år eller mer, vilket är tre gånger så många som 2005. Samtidigt sker ett betydande tillskott av nya ordföranden. Fyra av tio innehar den positionen sedan tre år eller mindre.

Variationen är stor också när det gäller den tid ordförande ägnar åt hyresgästfrågor. Nästan en tredjedel lägger ner 5–10 timmar i veckan, och det finns också enstaka ordförande som ägnar en full arbetsvecka åt hyresgästarbete. Medeltalet ligger på 5 timmar i veckan.

Den höga medelåldern avspeglar sig i en relativt låg formell utbildningsnivå, men som är stigande. 45 procent av ordförandena har kortare utbildning än treårigt gymnasium 2016

mot nära 60 procent 2005, och 30 procent har akademisk examen mot knappt 20 procent 2005. Trots den ökande genomsnittsåldern bland ordföranden är tendensen mot högre formell utbildning stark och tydlig sedan 1997.

LH:s sociala representativitet håller på att förändras och den tidigare totalt sett goda genusrepresentativiteten håller på att kantra. Genusskillnaden till förmån för kvinnorna börjar nu bli så stor att den utgör ett bekymmer om tendensen fortsätter. Dessutom består ett inte obetydligt antal styrelser av enbart ett eller nästan ett genus, de flesta med enbart kvinnor. Vad gäller övriga grupper är det framför allt personer med utländsk bakgrund och yngre personer som är underrepresenterade i LH-styrelserna. Bristerna med den sociala representativiteten är uppmärksammad, men åtgärder för att komma tillrätta med dem verkar mindre verkningsfulla.

Åsiktsrepresentativiteten undersöks genom att ordförandenas ståndpunkter i ett antal bostadspolitiska frågeställningar, som är centrala för Hyresgästföreningen, jämförs med hyresgästers uppfattningar i likartade frågeställningar.

Allmänt sett visar resultaten att LH-ordförandena i stor utsträckning delar Hyresgästföreningens bostadspolitiska uppfattningar. (Se tabell 3.3) Två tredjedelar instämmer helt i påståendet att de allmännyttiga bostadsföretagen skall äga betydande andelar av bostadsbeståndet i varje stadsdel. 25 procent instämmer delvis, medan bara 3 procent inte instämmer alls. Ordföranden anser också att hyresgästen själv skall bestämma i sin lägenhet, även om bilden inte är lika entydig som i den förra frågan (28 procent instämmer helt och 59 procent delvis, 8 procent instämmer inte alls).

Tabell 3.3 LH-ordföranden om svensk bostadsmarknad och bostadspolitik 2016

	Instämmer helt	Instämmer delvis	Instämmer inte alls	Vet ej	Totalt
Alla hushållsmedlemmar skall ha rätt till eget rum (kök och vardagsrum oräknade)	41,9%	44,2%	11,3%	2,7%	523
Samhället skall genom lagstiftning garantera sunda, säkra och bra boendemiljöer	80,1%	17,4%	1,1%	1,3%	523
Det är viktigt att de allmännyttiga, kommunägda bostadsföretagen har en betydande andel av bostadsbeståndet i varje kommundel	67,2%	24,6%	2,9%	5,4%	521
Hyresgästen skall själv bestämma i sin lägenhet inte värden	28,3%	59,4%	7,9%	4,4%	520
En hyresgäst med vanliga inkomster skall ha råd att bo i en nybyggd tvårumslägenhet utan att behöva bostadsbidrag	86,9%	9,6%	1%	2,5%	521
Människor med vanliga inkomster skall ha råd att bo i attraktiva bostadsområden	81,9%	15%	1,5%	1,5%	520
De kommunägda bostadsföretagen bör säljas ut	1,7%	4,7%	85,8%	7,8%	515
Hyreslägenheter bör omvandlas till bostadsrätter	1,7%	4,3%	89,3%	4,7%	516
Hyrorna borde vara högre i attraktivt belägna områden än i andra områden	7,4%	33,3%	55,2%	4,1%	513
Hyrorna skall sättas med utgångspunkt från vad den enskilde hyresgästen är beredd att betala	7,4%	19,7%	61,9%	11%	517

Omvänt är det 89 procent som inte alls instämmer i påståendet att hyreslägenheter bör omvandlas till bostadsrätt, 4 procent instämmer delvis och två procent instämmer helt. Minst entydig är inställningen till påståendet att hyrorna bör vara högre i attraktiva

områden. Här instämmer 55 procent av ordförandena inte alls, men något fler, 33 procent, instämmer delvis och 7 procent instämmer helt.

Svarsfördelningarna är i stort sett desamma som 1997 och 2005, med en viss förstärkning av de dominerande utslagen i de nämnda frågorna. Intressant är att den enda större skillnaden mellan 1997 och 2005 gällde påståendet att hyrorna borde vara högre i attraktiva områden, där ligger uppfattningarna 2016 nu på samma nivå som 1997.

Index för den lilla demokratin

För var och en av de fyra rollerna har ett sammanfattande index skapats för att möjliggöra utvärdering och jämförelse över tid. Indexen innehåller mått på verksamheter, aktiviteter och liknande yttre företeelser. I indexet för den lilla demokratin ingår fjorton variabler som var och en ges numeriska värden från 0 till 5 som sedan kan sammanföras till ett enda – indexvärde.

Indexvärde för den lilla demokratin

1997	1,8
2005	1,8
2016	1,6

Sammanfattande om LH som liten demokrati

Deltagandet ligger på en förhållandevis låg nivå. Den genomsnittlig närvaro på möten är femtontalet personer. Även om de allra flesta föreningar har både årsmöte och ett par bostadsmöten om året, med delvis olika deltagare, står en mycket stor del av hyresgästerna och medlemmarna utanför de demokratiska processerna. Inte heller de interaktiva inslagen är särskilt väl framträdande i LH. Motioner och omröstningar är sällsynta men diskussion och kritik förekommer i större utsträckning än i liknande organisationer som bostadsrättsföreningar. (Bengtsson & Berger 2005) Förändringarna över tid, åren 1997-2016, i dessa delar är dock små.

Det totala styrelsearbetet, mätt som närvaro på möten har inte heller förändrats i någon påtaglig grad. Bilden av en liten grupp positiva och intresserade mötesdeltagare och potentiella styrelseledamöter samt en stor grupp som inte deltar alls dominerar över hela perioden. *Öppen konkurrens* om styrelseposterna förekommer praktiskt taget inte och *möjlig konkurrens* försvåras av att LH i ökad utsträckning väljer att inte ha någon valberedning. Den sittande styrelsen får därmed ett avgörande inflytande på nomineringen av nya ledamöter även om öppenheten för förslag direkt på årsmöten tilltagit.

Den *sociala representativiteten* uppvisar både förändring och status quo. Genusrepresentativiteten som varit god håller på att ersättas av en situation där män är underrepresenterade. Bland övriga hyresgästgrupper är personer födda utomlands och personer i unga hushåll utan barn underrepresenterade under hela perioden.

Åsiktsrepresentativiteten i bostadspolitiska frågor är god mellan LH-styrelser och hyresgäster och i huvudsak stabil över tid.

Den *lilla demokratin* inom LH ligger åren 1997 och 2005 på samma nivå, men uppvisar år 2016 en nedgång till en något lägre nivå.

Referenser

Bengtsson, B. (1982) ”Demokrati och inflytande i boendet. Vad är det och hur kan det undersökas?”, Statsvetenskaplig Tidskrift, vol. 85, 1982.
Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, 2005.
Bjur, H. (1984) Stadsplanering kring 1900 med exempel från Göteborg och Albert Lilienbergs verksamhet. Göteborg: A-husets reprocentral, 1984.
Boinflytandekommittén för Familjebostäder och Hyresgästföreningen i Göteborg (1995) Protokoll, 1995-05-10. Göteborg: Familjebostäder & Hyresgästföreningen i Göteborg.
Göteborgs stadsbyggnadskontor (1994a) Göteborg – de små stadsdelarnas stad. Göteborg: Göteborgs stadsbyggnadskontor, 1994.
Göteborgs stadsbyggnadskontor (1994b) Miljöprogram för Kungsladugård. Göteborg: Göteborgs stadsbyggnadskontor, 1994.
LH Besksötan (1993) Verksamhetsberättelse 1993. Göteborg: Hyresgästföreningen.
LH Besksötan (1994) Verksamhetsberättelse 1994. Göteborg: Hyresgästföreningen.
LH Besksötan (1995) Verksamhetsberättelse 1995. Göteborg: Hyresgästföreningen.
LH Besksötan (1996) Verksamhetsplan 1996. Göteborg: Hyresgästföreningen.
LH Besksötan (2005) Verksamhetsberättelse 2005. Göteborg: Hyresgästföreningen.
LH Besksötan (2006) Protokoll 060914. Göteborg: Hyresgästföreningen.
SCB (2019) Områdesstatistik, Besksötan 1991, 2005, 2016.

Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 910327.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 930301.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 951015.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 060112.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 161019.
Intervju med förvaltare, Familjebostäder, 951019.
Intervju med hyresgästombudsman, Hyresgästföreningen, 950922.
Intervju med områdeschef, Familjebostäder, 170919.

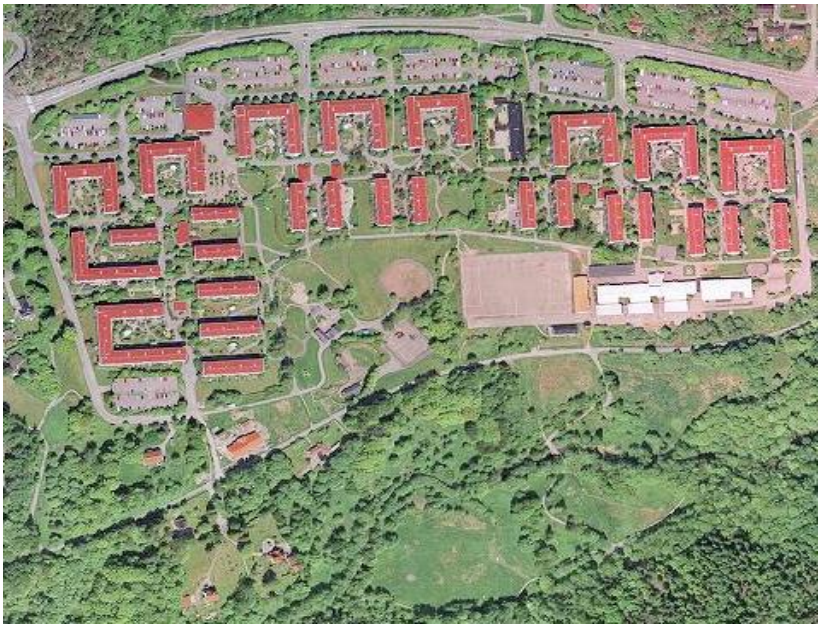
3.2 Kooperativ självförvaltning i uppgång och nedgång i Eriksbo - gräsrot

Processen i Eriksbo visar på:

- ett mycket stort verksamhetsområde i ett klassiskt, mångkulturellt förortsområde;
- en unik organisationsutveckling med KK och LH som kooperativ förening;
- en unik utveckling av boinflytandet med självständig beslutanderätt för hela området;
- ett förortsområde med flera förnyelseprojekt och många kooperativa verksamheter;
- en dramatisk förändringsprocess där boinflytandet och kooperativen upplöses;
- en omprövning och rekonstruktion av föreningen och dess verksamhet.

Ett modernt Eriksbo och en kooperativ organisation formas

Eriksbo är i århundraden en bördig jordbruksby en mil nordost om Göteborg fram till 1962 då Göteborgs stad förvärvar Angered-Bergumsbygden. Ett nytt Eriksbo planeras som en grannskapsenhet utmed Lärjeåns ravinlandskap och allmännyttiga AB Göteborgshem 1968–71 tre- och fyravåningshus med totalt drygt tusen lägenheter. Bebyggelsen är sammanhängande men uppdelad i Hjällbogärdet i sydväst, Östergärdet i nordost, och Västergärdet däremellan. Gårdar och gärden sammanbinds av breda gångstråk som mynnar ut vid det torg som bildar centrum. I sluttningen mot ån bevaras ett par raviner där en parklekplats anläggs.



Grannskapsplanerna realiseras emellertid aldrig fullt ut. Stadens segregation vävs i stället in som grundförutsättning. Arbetsplatserna är ytterst få, servicen eftersatt. Många yngre personer flyttar till nya Eriksbo och i mitten av 1970-talet är totalt 2 250 personer bosatta i området. En stor andel är arbetare, ensamstående med barn och personer med utländsk bakgrund. Antalet boende sjunker därefter stadigt under en tioårsperiod, men en relativt stor grupp rotar sig. Områdets befolkning kännetecknas av lägre utbildning och inkomst, högre arbetslöshet, mer drogmissbruk och störningar samt högre andel utländska medborgare och socialbidragstagare än genomsnittligt i kommunen. Byggnadstekniska brister uppträder tidigt. Utemiljön är torftig. Eriksbo är inte fult men enformigt och med tiden blir de betongklädda husen än gråare. (Törnqvist 2001)

Redan tidigt börjar boende prata om att göra någonting åt sin boendesituation. Några börjar också ”knacka dörr för att skapa ett socialt kontaktnät”. På kort tid startas spontant flera kontaktkommittéer och samråd inleds också med bostadsföretaget. (Andersson 1982). En mindre grupp av politiskt aktiva SSU:are försöker samtidigt lansera ”nått slags självstyre”, men ytterst få boende är intresserade och det blir ”en fruktansvärd kollision mellan idé och verklighet” (Intervju med EKF-ledamot 860601). Erfarenheten visar att man måste utgå från de boendes egna frågor, inrikta sig på praktisk verksamhet och fördela ansvaret. (Andersson 1982) I den ansatsen börjar ”det mest lärorika” för en självförvaltning att formas:

> *Själva grunden för självförvaltningen kom vi på själva, nämligen att vi måste ha en verklig verksamhet att syssla med. ... För att få folk intresserade måste de få lite ansvar. Ju mer konkret ansvar desto lättare är det att få folk engagerade.* (Andersson 1982*)*

Detta bekräftas när kommunen 1980 stänger områdets fritidsgård och några boende bildar en fritidsförening som tar över ansvaret för verksamheten. För att förbättra den sterila utemiljön startar andra vid samma tid en ”gröngrupp” och för dem som ville odla plöjs mindre lotter upp. För att skapa en lokal information startar kontaktkommittéerna tillsammans samma år Eriksbobladet, som sedan dess distribueras till samtliga hushåll. I samarbete med fritidsförvaltningen genomförs också en julmarknad och sommarkarneval som sedan blivit tradition. Resultaten och de gemensamma erfarenheterna ger självtillit och tillförsikt inför vidare samverkan och en initiativtagare summerar de första åren: ”*Vi klarar fritidsgården, vi klarar gröngruppen och om vi kommer igång klarar vi förmodligen självförvaltningen också*”. (Andersson 1982; Modh 1996)

I anslutning till det praktiska arbetet konkretiseras idéer om *kooperativ självförvaltning*: de boende skall ta ansvar för sitt område och ha ett inflytande jämförbart med bostadsrättsinnehavare. När idén lanseras 1981 är stödet svagt och motståndet öppet. (Eriksbobladet 1981) Inte ens de mest aktiva är övertygade. Företrädare för Göteborgshem, berörda myndigheter och de fackliga organisationerna är avvisande. En av de få politiker som stöder tanken sammanfattar situationen: ”Det blir konflikter när folkrörelser som i Eriksbo vill ta över exempelvis bostadsförvaltningen. Både Göteborgshem, Hyresgästföreningen och i viss mån fackföreningsrörelsen visar oro över självförvaltningens konsekvenser.” Farhågorna är att självförvaltningen kan medföra ett oklart partsförhållande, färre arbetstillfällen, försämrad service och samtidigt vara svår att upprätthålla. En del boende tror inte heller på självförvaltning utan enskilt ägande. Andra befarar mer konflikt än gemenskap och ansvarskännande.

Situationen till trots bildas *Eriksbo kooperativa förening (EKF)* år 1983. Ändamålet är ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att … aktivt och i samverkan delta i

den ekonomiska förvaltningen av bostadsfastigheter och bostadskomplement i Eriksbo, i syfte att minska medlemmarnas bostadskostnader". Den kooperativa föreningen bildas för att de boende juridiskt och ekonomiskt skulle kunna överta områdesförvaltningen. Men "det grundläggande motivet" för självförvaltning är "att göra boendet i Eriksbo mer attraktivt och innehållsrikt". (Eriksbo kooperativa förening 1983)

EKF ersätter, under protester bland boende, efterhand områdets åtta kontaktkommittéer. Hyresgästföreningen betraktar till en början den nya föreningen som en konkurrerande organisation, men erkänner den senare som en speciell form av kontaktkommitté. EKF etablerar sig också snart som AB Göteborgshems lokala förhandlingspart – självförvaltning och förnyelse av området började diskuteras.

Områdesförnyelse och lokal samverkan

I början av 1980-talet betraktas Eriksbo som ett nedgånget område. För att förbättra situationen påbörjar några boende egna aktiviteter, och i samarbetsgrupper förbereder fastighetsägaren en upprustning av bebyggelse och utemiljö. Områdeschefens målsättning är att tillsammans med de boende "göra Eriksbo till ett mycket bra och omtyckt område". Processen blir emellertid mer omfattande och utdragen än någon föreställer sig (AB Familjebostäder 1984). En ombyggnadsgrupp bildas, några boende anställs och EKF samlar in förslag med arbetsboksmetoden. De flesta beslut fattas dock av andra aktörer och ombyggnaden pågår till slutet av år 1990. Det blir "fräscht och fint", men något reellt medbestämmande upplever hyresgästerna inte. "Jag var med i områdesstyrelsen, men vi fick ju inte bestämma om ombyggnaden", säger en ledamot i EKF-styrelsen. (Intervju med EKF-ledamot 901015)

Parallellt med ombyggnaden förnyas utemiljön och förskönas området. I samverkansprocesserna skall de boende ha direkt inflytande på utformningen. En grupp utarbetar en vision av Eriksbo och på de enskilda gårdarna tar man fram egna förslag. Arbetet pågår i tre år. Biltrafiken stängs ut från bebyggelsen, gårdarna förnyas och konstverk placeras ut. Men många boende känner misstro och anser att "överenskommelser ej hållits" (Eriksbo kooperativa förening 1989). Gårdarna skulle bli de boendes, men "folk har känt att de inte är deras". (Intervju med EKF-ordförande 920114)

Förnyelsen och samverkan gör Eriksbo mer attraktivt. De sociala problemen reduceras, och flera äldre och yrkesverksamma än tidigare söker sig till området. Lägenheterna kan hyras ut, antalet boende ökar och befolkningens sammansättning förändras. "Eriksbo har blivit en spjutspets", menar bostadsföretagets distriktschef. År 1991 har antalet Eriksbobor ökat till 2 185. En tredjedel är unga, 62 procent i yrkesverksam ålder och fyra av tio har utländsk bakgrund. Utbildnings- och inkomstnivåerna är dock fortsatt relativt låga. (SCB 2019)

Självförvaltning enligt EKF-modellen

Under femårsperioden 1985–90 utformas den formella grunden för en självförvaltning. 1985 sluts ett avtal med målsättningen att skapa en "hyresrätt med boendeinflytande liknande kooperativ bostadsrätt" och ge de boende "så hög grad av bestämmanderätt som möjligt". En områdesstyrelse med en majoritet av EKF-företrädare ges ansvar för budget, löpande förvaltning, periodiskt underhåll samt kostnadsuppföljning. För att underlätta

det praktiska samarbetet inrättar Familjebostäder en områdesexpedition i Eriksbo med fast områdespersonal och självstyrande arbetsgrupper. I takt med nya erfarenheter utvecklas ett alltmer långtgående boinflytande där Familjebostäders styrelse delegerar ”beslutsrätt i alla förvaltningsfrågor för Eriksbo” till EKF som områdesstyrelse. EKF får ansvar för områdesbudgeten medan företaget och Hyresgästföreningen fastställer hyresnivån utifrån kapitalkostnader och annat enligt sedvanlig praxis. Därefter fastställer EKF totalhyran. Områdeschefen har det ”operativa ansvaret” för löpande förvaltnings- och administrationsarbete men skall ”arbeta på uppdrag av EKF”. (Eriksbo kooperativa förening 1990)

En kooperativ självförvaltning med en sådan uppläggning förutsätter en bred aktivitet bland de boende, en kunnig föreningsstyrelse, en samarbetsvillig företagspersonal och en samverkansinriktad företagsledning. Alla dessa villkor föreligger dock inte alltid samtidigt i området Eriksbo.

Mellan år 1986 och 1991 domineras samverkan av förnyelsearbetet och ombyggnadsfrågor. Efter hand som boendesituationen stabiliseras börjar EKF organisera hus- och trappombud för att skapa en bredare bas för samarbetet. Den ekonomiska lågkonjunkturen och allmännyttans ändrade villkor i början av 1990-talet ger emellertid kraftiga återverkningar i Eriksbo. 1992 finns inte längre några bostadssökande och lägenheter börjar åter stå tomma. Samtidigt drabbas skolor, dag- och fritidshem, fritidsparken, barnhälsovården och hemtjänsten liksom affärsverksamheter i området av nedskärningar och avvecklingar. För att öka kvarboendet och inflyttning genomför EKF tillsammans med bostadsföretaget ett boprojekt (Eriksbo kooperativa förening 1998).

För att möta försämringar i skolan tar några EKF-medlemmar initiativ till att bilda *Eriksbo skolkooperativ*, och 1992 startas Lärjeskolan som ett alternativ till den kommunala Eriksboskolan. Samma år tar EKF också över ansvaret för fritidsparken mot ersättning från stadsdelsnämnden. När den privatägda matvaruaffären avvecklas 1994 bildas på initiativ av EKF kooperativet *EKA Livs* som snabbt får igång verksamheten.

Under 1993 och 1994 bildar hyresgäster spontana gårdsgrupper och genomför förbättringar av samtliga gårdar på området. Dessa grupper bildar därefter basen när EKF ett par år senare övertar huvuddelen av fastighetsskötseln mot en hyresnedsättning. EKF samordnar och enskilda hyresgäster utför skötselarbetet.

Hundratalet hyresgäster engageras och verksamheten fungerar bra. Men när hyresreduktionen sänks av skattetekniska skäl avsäger de flesta hyresgäster sig uppdragen och

skötseln återförs till Familjebostäder. EKF fullföljer emellertid inomhusskötseln med ett mindre antal personer, ”fixare”. (Intervju med LH-ledamöter 970923) Denna form av självförvaltning fortgår fram till år 2003.

Under perioden 1990–97 genomför EKF i samarbete med olika aktörer också ett flertal projekt för särskilda kategorier av boende. Ett boendeserviceprojekt framförallt för de äldre skapar flera permanenta aktiviteter och en äldregrupp med stark sammanhållning. (Lind 1993)

Som ett led i förebyggande hälsovård startas styrketräningsklubben Lyftet som på kort tid utvecklas till en hälsokälla med flera hundra medlemmar. Särskilt uppskattad är också den lägervistelse som arrangeras varje sommar för föräldrar och barn i området som inte kan ta semester eller resa från området. EKF hyr då kolonigårdar vid havet och allt arbete utförs ideellt av aktiva i Eriksbo. För att underlätta och förbilliga gemensamma resor bildas också en bussförening som med egna bussar och ideellt arbete utför transporter.

Under en kooperativ paraplyorganisation och i samverkan med Familjebostäder och stadsdelsnämnden påbörjas självförvaltningsprocesser inom boende, barnomsorg, äldreomsorg, skola, livsmedelshandel, fritidsverksamhet, friskvård och kommunikationer. Samtidigt genomförs projekt beträffande fritid, boendeservice, uthyrning samt trygghet och säkerhet för att stärka och förnya ordinarie verksamheter. Ett kooperativt boendesamhälle börjar formas i Eriksbo.

Självkritik och positiv utveckling

Samtidigt börjar komplikationer framträda. Samarbeten störs av konflikter och tidvis går vissa verksamheter inte att upprätthålla. De boendes engagemang varierar, basen av aktiva är alltför homogen och en del boende berörs över huvud inte av verksamheterna. Erfarenheterna leder till att EKF år 1998–2000 genomför utvecklingsarbetet – ”Integration 2000” – med finansiellt stöd av Familjebostäder och stadsdelsnämnden.

Syftet är att ta fram nya kunskaper och utveckla metod*er* för att hantera problem man inte kommit till rätta med i området. Enkäter och intervjuer bland boende visar en positiv bild av området, men att ungdomar, ensamboende liksom kvinnor med utländsk bakgrund, är marginaliserade. Utvecklingsarbetet inriktas därför främst på dessa grupper. (Eriksbo kooperativa förening 1998. Lind 2003)

De ovanligt många unga ensamstående mammorna organiserar sig i ”Enastående föräldrar” för att skapa sig bättre levnadsvillkor och en plats i Eriksbos offentliga liv. Ungdomarnas huvudkrav på ”ett eget ställe” kan också snabbt tillgodoses. Personer som tidigare inte varit aktiva engageras och utbildas till husombud. Personer med utländsk härkomst bildar ”Idégruppen för invandrare” som vid samtalsträffar utformar förslag om en neutral, offentlig samlingsplats i Eriksbo. Familjebostäder tilltalas av initiativet och på kort tid

realiseras ”Träffpunkten” i områdets centrumanläggning. I Eriksbobladet ger initiativtagaren till Idégruppen uttryck för en allmän stämning:

> *Träffpunkten kommer att bli ett mycket viktigt inslag i både stadsbild och personligt liv. Den har i princip all service Eriksbo kan bjuda på i en och samma byggnad – tillsammans med möjligheten att få en kopp kaffe – precis det som Eriksbo så länge saknat. Träffpunkten manifesterar också det sätt att arbeta på som gjort Eriksbo så unikt och berömt – tillsammans över alla gränser och med de boende i centrum (*Fransson 2000).

Träffpunkten medför att centrumanläggningen får nya funktioner och nytt offentligt liv. Ett ändamålsenligt resursutnyttjande ger samtidigt nya förutsättningar för samverkan, information, service och möten. Familjebostäder blir mer tillgängligt för de boende. EKF framstår som jämbördig med stadsdelsnämnd och Familjebostäder, ensamstående finner ett ställe att mötas. Mycket blev som några hade tänkt och planerat, men alls inte som andra önskade. Träffpunkten är en särskild angelägenhet för de aktiva i idégruppen. Men de blir ”inte delaktiga” och upplever det slutliga resultatet mest som ”ett kontor!” (Intervju med aktiva boende 001025).

Projektet ”Integration 2000” är dock i huvudsak framgångsrikt och symboliserar en höjdpunkt i Eriksbos utveckling. Träffpunkten materialiserar den samverkan som byggts upp under lång tid. Den nya situationen innefattar goda förutsättningar, men också nya komplikationer. (Lind 2003)

På direkt önskemål av de boende tillsätter Familjebostäder en ny områdeschef. Förvaltningspersonalen och EKF:s fixargrupp stabiliseras. SDF-personalen installerar sig med övriga parter och riktlinjer för samverkan dras upp. Den ökade tillgängligheten för boende är mycket positiv, men förstärker en redan hög arbetsbelastning och krymper samtidigt utrymmet för parternas vardagliga samarbete.

Flera inslag i projekt Integration 2000, som enastående föräldrar och integrationsgruppen, är relaterade till situationen bland de boende. Den uppvisar visserligen stabilitet i förändring och storlek samt sammansättning. Men mindre ökningar av ensamboende kvinnor med barn och personer med utländsk bakgrund med låga inkomster uppmärksammas och blir föremål för förbyggande och stödjande åtgärder. (SCB 2019)

Kris, avveckling och tillfällig lösning

Under 2002 hopar sig dock problemen för EKF. Ett budgetmisstag ger ekonomiskt underskott. Medlemsstödet sviktar. Samarbetet med Familjebostäder börjar slira. Föreningen uppfyller inte förvaltningsavtalet med Familjebostäder, självförvaltningen visar underskott och skulderna är ansenliga. Föreningens ordförande och arbetsledare drabbas av överansträngning och sjukskrivs. Medlemmarnas tillit försvagas, styrelsens ansvarsfrihet ifrågasattes och i maj 2003 tillsätts en ny ordförande och styrelse.

EKF:s problem är inte gigantiska, men många medlemmar uppfattar ändå att de hotar föreningens existens, och konflikter utvecklas som inte kan hanteras. Många aktiva drar sig tillbaka och verksamheter hämmas. Några av de mest aktiva lämnar allt föreningsarbete och medlemsantalet sjunker. Familjebostäder säger slutligen upp samtliga avtal med EKF, och vid årsskiftet 2003/04 avslutas självförvaltningen, samtidigt som samtliga anställningar upphör. Kort tid därefter flyttar också avgående ordförande, som var den siste alltjämt aktive av den grupp som medverkat sedan starten, från området efter 25 år. Också Familjebostäders områdeschef lämnar sin anställning efter ett par årtionden i Eriksbo.

Förändringarna inom EKF sammanfaller med andra framträdande förändringar inom Eriksbo. Allt färre boende är benägna att aktivt medverka i de sammanhang som organiseras. Tidvis är det svårt att rekrytera personer till de olika kooperativens styrelser. Stödet för Eriksbo Kooperativa Affär kan inte upprätthållas, och sommaren 2004 tvingas föreningen begära sig i konkurs. Affärsverksamheten övertas då av en privat affärsidkare i området. Liknande problem drabbar den kooperativa Lärjeskolan trots att den har en välfungerande undervisning. Föräldraengagemanget sviktar och ekonomiska bekymmer i förening med interna konflikter leder till beslutet att avveckla skolan. Under en tid fortsätter dock EKF att upprätthålla fritidsparkens verksamhet.

En liten grupp, företrädesvis kvinnor, åtar sig uppgiften att rädda EKF. En skuldsanering inleds och vid utgången av 2004 uppvisar föreningen en ekonomi i balans. Organisation och verksamhet går däremot fortfarande en osäker gång på slak lina. Ett årsmötesbeslut om att inrikta verksamheten på grundläggande föreningsaktiviteter ligger till grund för ett rekonstruktionsarbete där EKF upplöses och självförvaltningen avvecklas. Det handlar mer om att ”värna och ta hand om” föreningen och dess basaktiviteter än att bygga upp och utveckla dem. Allra viktigast är dock att återvinna medlemmarnas förtroende och entusiasmera personer att åter bli aktiva. Stor oklarhet råder också om vad som kan ske med boinflytandet som helt upphört. ”Vårt samarbete är på noll” som tillfällige områdeschefen uttryckte det (Intervju med områdeschef 040921).

Att i detta sammanhang hitta en stabil nivå för människors engagemang framstår som angeläget för samtliga områdesaktörer. Av stor betydelse är om Familjebostäder, EKF och övriga parter åter kan samlas kring en samverkan på en meningsfull och realistisk nivå. En viktig del av detta är att formulera vad man anser vara ”områdets bästa” och hur man gemensamt kan arbeta för detta (Intervju med områdeschef 040921; Intervju med LH-ledamöter 041116).

Under 2005 och 2006 stabiliseras EKF:s styrelsearbete och verksamhet, och en del traditionella aktiviteter kan genomföras som planerat. Driften av Fritidsparken med djurhållning som sköts av tre anställda är föreningens mest betydelsefulla verksamhet.

En dialog inleds också mellan EKF och Familjebostäder om villkor och former för ett lokalt inflytande. Ett visst samarbete förekommer hela tiden lokalt tack vare en starkt engagerad områdesvärd och en ny distriktschef. I den nya dialogen ingår även att bostadsföretaget erbjuder de boende att bilda bostadsrättsföreningar och överta delar eller hela bostadsbeståndet i Eriksbo. Idén om bostadsrätt i Eriksbo är inte helt ny. Förvaltningsformen aktualiseras redan i samband med att EKF bildas och även i mitten på 1990-talet. Under våren 2006 medverkar EKF vid informationsmöten och i diskussioner men beslutar att inta ett neutralt förhållningssätt. Ombildningen diskuteras under ett år. En del ser möjligheter till ökad egenmakt och lägre boendekostnad. Andra vill återskapa den tidigare gemenskapen och den kooperativa samarbetsformen. Bland de tidigare aktiva är uppfattningarna djupt delade. Bostadsrättsföreningen Lärjedalen bildas av intresserade boende som i slutet av 2007 köper fyra hus på Hjällbogärdet 34–56 med 162 lägenheter, av vilka tjugo lägenheter kvarstår som hyresrätter. (Intervju med LH-ledamöter 051129; AB Familjebostäder i Göteborg 2006)

Omstart och rekonstruktion

Den tappra insatsen att undvika en fullständig upplösning av LH Eriksbo fortgår på låg nivå fram till 2010. Styrelsens ledamöter tvingas då inse att den inte har tillräckligt stöd bland boende och egen motivation att fortsätta arbetet. LH Eriksbo upphör att vara verksam och förblir vilande under nära ett år. Hyresgästföreningen region Västra Sverige genomför då ett rekryteringsarbete som leder fram till att en ny styrelse väljs 2011: ”Regionkontoret gjorde en satsning här och raggade folk – jag och fyra andra. Jag hoppade först in som kassör och är nu ordförande.” (Intervju med LH-ordförande 170510)

LH Eriksbos svårigheter under de här åren är dock i inte enbart interna. Områdesbefolkningen genomgår en mycket snabb och drastisk förändring som föreningen har svår att anpassa sig till och hantera. På en tioårsperiod fram till 2016 växer den med cirka 600 personer till 2 684 invånare. Hälften av de nyinflyttade är under 20 år och de allra flesta av samtliga nya Eriksbobor har utländsk bakgrund. På ett årtionde ökar andelen personer med utländsk bakgrund från 44 procent till 79 procent. Det är också människor med lägre utbildning och låg förvärvsfrekvens, vilket medför att den genomsnittliga inkomstnivån i området ligger kvar på samma låga nivå i absoluta tal år 2016 som år 2005 samtidigt som den relativa skillnaden förstärks så att tre fjärdedelar av inkomsttagarna återfinns i de två lägre kvartilerna. (SCB 2019)

Med både oerfarna och tidigare aktiva ledamöter görs ett förnyat försök att rekonstruera LH Eriksbo och verksamheten. År 2017 fortgår arbetet, verksamheten stabiliseras och aktiviteter bedrivs åter på flera traditionella fält. Föreningen arbetar självständigt utan direkt stöd av Hyresgästföreningen annat än i samverkansfrågor. Relationerna med övriga nivåer är inte många, endast ordförande är engagerad i förhandlingsdelegationen, men är goda och fungerar bra.

Styrelsen består av fem ledamöter, fyra kvinnor och en man, samtliga över 50 år och med svensk bakgrund. Två tidigare ledamöter med utländsk bakgrund lämnade styrelsen vid senaste årsmöte. Den höga medelåldern och frånvaron av ledamöter med utländsk bakgrund är två stående bekymmer. Styrelsen träffas varje månad och bostadsmöten inklusive årsmöte hålls varje kvartal. Av de 290 medlemmarna och de övriga 570 hushållen

brukar drygt tjugotalet, vanligtvis välbekanta ansikten, infinna sig. I den övriga verksamheten ingår flera tidigare traditionella aktiviteter:

- Eriksbobladet som ges ut varje kvartal och delas ut till alla hushåll.
- Eriksbodagen på torget och parken i juni varje år med tipspromenad, karusell, loppmarknad, ansiktsmålning och matlagning.
- Öppet hus varje tisdag kväll som lockar en handfull boende – ”en del för någon speciell fråga och andra bara för att snacka en stund”.
- Stickkafé på torsdagskvällar då 5-6 kvinnor stickar och syr – ”vi kallar det så för att det inte skall vara så pretentiöst och för att kvinnor skall kunna samlas”.
- Skärgårdskryss där halva kostnaden subventionerad.
- Badresor till Lillebybadet.
- Resa till Skara sommarland – tillsammans med hela Hyresgästföreningen Angered.

Parken med djur och verksamhet för barn som tidigare sköttes av EKF drivs nu av Göteborgs stad med Eriksboskolan som huvudman. När verksamheten hotades av nedläggning tillsköt LH Eriksbo och Familjebostäder pengar för att säkra driften. Förutom Eriksbodagen arrangeras här i samarbete med andra aktörer midsommar- och luciafirande.

Föreningens största och viktigaste fråga det senaste året är att få till stånd en fritidsgård i området. Bakgrunden är att tidigare fritidsverksamhet för ungdomar lagts ned och en förändring i området som LH-ledamöterna upplever som oroande. Under 2000-talet har antalet boende successivt ökat. Många som flyttat in är nyanlända personer med utländsk bakgrund. Även om deras andel i Eriksbo är lägre än i övriga stadsdelar i Angered utgör de idag en betydande majoritet.

> *Eriksbo är det fridfullaste området i Angered. Men det är en väldigt hård belastning på Eriksbo. Det har förändrats och blivit mer jobbigt. Vi håller på att få litet av ett ”vi och dom-samhälle” som vi motarbetar i högsta grad. Det är den största utmaningen och det är där fritidsgården som vi skall bygga upp kommer in.* (Intervju med LH-ledamöter 170510)

LH Eriksbos uppfattning och initiativ delas och stöttas av Hyresgästföreningen och Familjebostäder. En gemensam arbetsgrupp arbetar med att realisera planerna. Familjebostäder upplåter en lokal och medel avsätts för att starta upp en verksamhet under året. Områdeschefen menar att det är angeläget både för ungdomar, området och företaget:

> *Det har kommit önskemål om en fritidsgård och LH Eriksbo har tagit upp frågan. Familjebostäder har ordnat en lokal i bottenvåningen på centrumanläggningen och en fritidsgård kommer att startas upp inom kort. Det är viktigt att ungdomarna har någonstans att gå. Har dom inte det hänger de på torget och blir det skadegörelse. Har de en fritidsgård då aktiverar de sig där och hänger inte på torget. Andra hyresgäster kan också uppleva det tryggare när ungdomar inte samlas på torget. Så jag tycker det är väldigt viktigt.* (Intervju med områdeschef 170601)

Inom ramen för Hyresgästföreningens och Familjebostäders allmänna avtal om boinflytande bedriver LH Eriksbo och områdespersonalen nu åter ett välfungerande konventionellt inflytandesamarbete på en förhållandevis hög aktivitetsnivå. Parterna träffas varje

månad för att dryfta större och mindre förvaltningsfrågor. Ombyggnad av gårdarna, låg värme vintertid i lägenheterna och dålig belysning både inom och uthus har varit återkommande frågor. Det senaste året dominerar dock fritidsgården. Problemet med för låg värme har successivt åtgärdats med injusteringar, tätning och tilläggsisolering och ”det har blivit bättre och bättre”. Utomhus har träd tagits ned, belysningen stärkts och alla trapphus samt allmänna utrymmen har försetts med ny belysningsarmatur. I sambandet mellan åtgärder, resultat och nöjdhet är emellertid, enligt områdeschefen, ”boinflytande och dialog A och O”:

> *Vid projekt som ombyggnaden av gårdarna hade vi dialogmöten för varje gård. Projektledaren kallade till möte med boende, presenterade förslag från vår sida, lyssnade in hyresgästernas synpunkter och önskemål. Därefter hade man flera möten tills man kom fram till ett gemensamt förslag om hur gårdarna skulle se ut. Processen är viktig för att resultatet skulle bli bra. Men särskilt viktigt att vi dialogarbetet ofta får facit och vi behöver inte gissa själva och kanske satsa på fel grejer. Det har vi gjort ibland, satsat på sådant som vi tror är bra, men som inte hyresgästerna alls tycker är bra. Nu gör vi så att vi bjuder in våra hyresgäster och lyssnar på dem och därefter anpassar vi åtgärderna efter det. Resultaten blir mycket bättre och hyresgästerna tycker det är bra. Och när de tycker att det är bra då är de mer rädda om det och då trivs de också bättre. Det finns både en praktisk och ekonomisk nytta med att arbeta så. Hyresgästerna blir mer nöjda och vi gör rätt från början – vi behöver inte rätta till åtgärder där resultaten blivit fel*. (Intervju med områdeschef 170601)

LH-ordförande delar i huvudsak områdeschefens uppfattning och menar att ”samarbetet med Familjebostäder är gott och på det stora hela fungerar bra”. Enda egentliga bekymret är att ”bovärdarna byts för ofta och saknar viss kunskap och erfarenhet. Men det börjar bli bättre”. När områdeschefen som överblickar ett par decennier av samarbete gör han reflektionen:

> *Samarbetet med LH var bredare på 90-talet. EKF hade egna anställda som vi arbetade tillsammans med. EKF hade hand om trappstädning och utemiljö och drev en del egna projekt. Vi hade olika roller som samordnades. Vi hade väldigt mycket dialog med varandra. Det var mycket vidare samarbete än idag. I det stora hela fungerade det väldigt bra.*
> *Generellt har LH:s aktivitet gått ned, men aktiviteten i samarbetet mellan Familjebostäder och LH har inte gått ned på motsvarande sätt. Sedan 2013 har haft täta möten med LH hela tiden, minst en gång i månaden. Samarbetet har fungerat jättebra även om aktiviteterna med de boende gått ned.* (Intervju med områdeschef 170601)

Att LH-styrelsen inte är socialt representativ för sammansättningen av de boende upplever områdeschefen inte heller är något problem. ”Jag tycker att LH har kunnat känna av och representerat hyresgästerna på ett bra sätt. Jag har aldrig upplevt behov att ordna egna möten för att få veta vad andra hyresgäster eventuellt har för önskemål.”
En successivt förändrad befolkningssammansättning och en drastisk nedgång av de boendes engagemang och möjligheter att påverka sina boendevillkor är enligt områdespersonal och aktiva boende de största förändringarna i Eriksbo senaste årtionden.

> *Om man jämför Eriksbo på 1990-talet med idag så var många fler infödda svenskar då. Hyresgästerna idag vill ha någonstans att bo och vill inte vara så mycket inblandade. Det märks när vi kallar till bostadsmöte och liknande, att det inte kommer så mycket folk. Det var annorlunda under 1990-talet. Folk var mer engagerade och ville*

mycket mer. Vi har haft bostadsmöte när vi bjudit in polis, räddningstjänst, stadsdelen och det kommit 4-5 personer. Vi har testat olika varianter, t ex att bjuda in för varje trapphus och hus för att lock mer folk. Men det har varit väldigt svårt. (Intervju med områdeschef 170601)

Samtidigt upplevs och framstår Eriksbo fortfarande som ett förhållandevis välfungerande, tryggt, säkert och attraktivt område. En situations som delvis kan relateras till de boendes sällsynta engagemang och utvecklade samverkan med hyresvärd och andra parter.

Generellt är det mycket lugnare och större trygghet i Eriksbo än i angränsande stadsdelar. Eriksbo är väldigt fint och grönt och mycket mer samlat i bebyggelsen med gårdarna. Det känns som de boende, grannarna är närmare varandra och tajtare i sina relationer. På gårdarna är man ofta ute och träffar varandra på ett sätt som jag inte upplevt någon annanstans. Det här att veta vilka som är ens grannar spelar stor roll för att våra hyresgäster skall trivas och känna sig trygga i sitt boende. Det är också en anledning till att vi satsat jättemycket på utemiljön för att göra det lättare och trivsammare att vara ute. Då blir det tryggare och säkrare. Man vågar släppa ut sina barn på gården när man vet att det finns fler vuxna ute. (Intervju med områdeschef 170601)

Sammanfattande om LH Eriksbo kooperativa förening

Fram till de första åren på 2000-talet kunde Eriksbo beskrivas som en kooperativ stadsdel. Idéer om att skapa kooperativa stadsdelar hade tidigare funnits inom svensk kooperation, men ingenstans hade de kommit så nära att förverkligas som i Eriksbo. På initiativ och med stöd av EKF hade kooperativ bildats av de boende för att driva huvuddelen av verksamheterna i stadsdelsområdet. Det intensiva arbetet hade pågått under två årtionden och hade sin grund både i ideologiska motiv och i mycket starka intressen bland de boende att själva forma sina livsvillkor i bostadsområdet. På kort tid och under dramatiska former kom emellertid i stort sett all kooperativ verksamhet att avvecklas och EKF har reducerats till en tämligen ordinär lokal hyresgästförening utan varje form av boinflytande, men med en historia som är sällsynt rik på erfarenheter. Den kooperativa utvecklings- och avvecklingsprocessen i Eriksbo är alltför omfattande och sammansatt för att kunnat ges en fullständig tolkning i detta sammanhang, men några förändringsmoment är ändå så tydliga och ovedersägliga att de måste framhållas.

Institutionaliseringsprocessen var förhållandevis snabb och EKF hade efter kort tid skapat sig en stark legitimitet både bland boende, inom hyresgäströrelsen och hos bostadsföretaget. EKF blev mer än en lokal hyresgästorganisation. Den var känd både i Sverige och internationellt och ett populärt studieobjekt för besökare från olika delar av världen. EKF lade ned samtliga kontaktkommittéer i området och blev en paraplyorganisation för alla andra kooperativ i området. Men EKF lyckades, trots ständiga ansatser, aldrig skapa sig en egen basorganisation. Trots det, och trots att det redan från bildandet fanns delade meningar om dess mål och inriktning, åtnjöt föreningen under lång tid ett mycket starkt stöd bland de boende.

En successiv förändring av områdesbefolkningen i förening med att föreningens eldsjälar gjorde sig alltmer oumbärliga förändrade emellertid efter hand detta avgörande villkor. Projektet Integration 2000 var ett uttryck för att föreningen behövde ompröva sitt arbetssätt och återskapa en hög legitimitet bland nya grupper av boende. Det arbetet kom dock

bara att påbörjas. Brister i ledarskap och motsättningar kring föreningens verksamhetsinriktning ledde till besvärliga interna konflikter. Samtidigt organiserades bostadsföretaget om. Den nya företagsledningen saknade kunskaper om och intresse för den speciella utvecklingen i Eriksbo och omprövade det tidigare förhållningssättet till EKF och övrigt samarbete i området.

Förändringarna från 2002 innebar en snabb avkollektivisering i synsätt och arbetsformer och en avinstitutionalisering av EKF. De plötsligt ändrade maktförhållandena och försämrade möjligheterna till inflytande har i sin tur medfört att båda grundvillkoren för engagemang, inflytandet och deltagandet, drastiskt förändrats i negativ riktning.

Under några år bedrev några sedan länge engagerade kvinnor tappert insatser för att undvika en avveckling av LH Eriksbo. Men 2010 tvingas ledamöterna inse att tillräckligt stöd bland boende och egen motivation saknas för deras fortsätta arbete. LH Eriksbo upphör och förblir vilande under nära ett år. Hyresgästföreningen region Västra Sverige genomför då ett rekryteringsarbete som leder fram till att en ny styrelse väljs

Med både oerfarna och tidigare aktiva ledamöter inleds ett förnyat rekonstruktionsarbete i stort sett från 1970-talets ruta ett. År 2017 fortgår arbetet, verksamheten stabiliseras och aktiviteter bedrivs åter på flera traditionella fält. Ett konventionellt boinflytandesamarbete tillsammans med Familjebostäder har etablerats med god intensitet och kvalitet. Och ett prioriterat projekt är åter att skapa en fritidsgård för ungdomarna i stadsdelen.

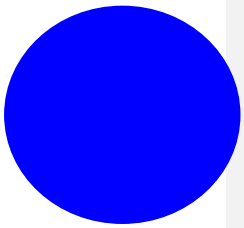
Lokala hyresgästföreningar som gräsrot

EKF hade en dubbelhet i sin roll som gräsrot inom Hyresgästföreningen. De boende bildade själva under 1970-talet ett stort antal kontaktkommittéer. När det skulle sammanföras till en kooperativ förening, EKF, skedde det i motsättning till Hyresgästföreningens intressen. EKF ansågs av Hyresgästföreningens företrädare vara alltför autonom och självsvåldig i sitt agerande och saknade inledningsvis därför stöd. EKF:s företrädare uppvisade trots det stor tillit och lojalitet gentemot moderföreningen genom medverkan på olika föreningsnivåer och arrangemang från 1980-talet och framåt.

Efterhand som den kooperativa utvecklingen i Eriksbo bröt ny mark blev den till slut också Hyresgästföreningen i Västra Sveriges flaggskepp för hur lokal organisering och inflytande kunde utvecklas. När sedan EKF gick i graven och en konventionell LH inte kunde upprätthålla sina elementära funktioner trädde Hyresgästföreningen in och bidrog till att skapa förutsättningar för att de boende skulle kunna inleda en ny organiseringsprocess. Förutom att skapa nödvändiga kontakter mellan medlemmar i området och tillsätta en interimstyrelse gällde det främst lokal, verksamhetsmedel och avtal med bostadsföretaget.

Perspektivet vidgas nu från den enskilda LH Eriksbo till lokala hyresgästföreningars roll som gräsrotsorganisation inom Hyresgästföreningen som helhet.

Frågan är med andra ord hur det ömsesidiga förhållandet mellan LH olika nivåer i organisationen ser ut och fungerar. Ett förhållande som utifrån LH:s horisont kan formuleras som en avvägning mellan autonomi och solidaritet eller tillit. Men här är LH:s position och villkor i Hyresgästorganisationen startpunkt.



Ansvarsfördelning och grundvillkor

I nuvarande organisation har nivåerna Hyresgästförening och Region avgörande ansvar och betydelse för några av de lokala hyresgästföreningarnas grundläggande villkor som verksamhetsområde, lokaler, verksamhetsmedel och formella avtal om boinflytande. I den organisation som gällde innan år 2000, med LH som grundorganisation, hade gräsrotsnivån avsevärt större ansvar och befogenheter när det gällde dessa villkor. I de kvantitativa undersökningarna 1997, 2005 och 2016 har vi bland annat försökt kartlägga hur LH ser på dessa förändringar.

De ekonomiska resurserna får LH främst som verksamhetsmedel via hyresgästföreningen. 2016 anger 72 procent av LH att de har en sådan intäkt som varierar från 1000 till 343 000 kr. Det är samma storleksandel som 2005. 14 procent av LH har bidrag för särskilda projekt, vilket är betydligt färre än 2005 då ungefär hälften angav att de fick särskilda bidrag av fastighetsägarna. Var tionde LH har intäkter från egna aktiviteter, främst uthyrning av lokaler, 2005 var det var femte LH som hade den typen av intäkter. Uppgifterna är inte direkt jämförbara med dem från 1997 men LH hade även då normalt flera inkomstkällor. Olika intäkter bidrar till LH:s autonomi och förändringen kan tolkas som att den försvagats något senaste decenniet. Mellan LH i privata och allmännyttiga områden framträder inga större skillnader.

Tillgång till lokaler för olika typer av ändamål är en avgörande resurs i det här lokala sammanhanget. 2016 har 92 procent av LH tillgång till lokal i området eller i närheten av området såväl för årsmöten, styrelsemöten, kultur/hobbyverksamhet som fester. Och det är en situation som i stort sett varit stabil sedan 1997. (Bengtsson & Berger 2005)

När det gäller LH:s position inom hyresgästorganisationen ser det stora flertalet också sitt ansvar, t ex när det att rekrytera medlemmar. År 2016 har sju av tio LH arbetat med att värva nya medlemmar under det senaste året. Det är något större andel än åren 1997 och 2005 som då låg på ungefär samma nivå.

I undersökningen 1997 konstateras att relationen mellan LH och övriga hyresgästorganisationen kunde sammanfattas som ”återkommande interaktion under ömsesidig respekt och tillit”. Det fanns därför anledning att förvänta att organisationsförändringen år 2000 kunde leda till minskad interaktion mellan nivåerna, kanske också till att den ömsesidiga respekten och tilliten försvagades. Även om frågeställningen om förändringen av LH som grundorganisation inte längre är lika relevant kan det ändå vara av intresse att notera några resultat från undersökningarna.

År 1997, när LH som grundorganisation bland annat kunde besluta om egna verksamhetsområdet och budgeten ansåg 70 procent att den då gällande ordningen var bra, medan 26 procent ansåg att LH borde ha ett ännu större ansvar och endast 4 procent ansåg att avdelningen (numera motsvarande föreningen) skulle ta ett större ansvar. (Bengtsson & Berger 2005)

År 2005 när LH inte längre är grundorganisation och Hyresgästföreningen – som innan 1992 – fastställer LH:s verksamhetsområde och budget anser 61 procent av LH att detta är bra, medan 39 procent tycker att LH bör ha ett större ansvar. År 2016 när samma ordning gällt under många år anser 79 procent av LH att det är bra, 18 procent att LH bör ha större ansvar och 3 procent att Hyresgästföreningens ansvar bör stärkas. Resultaten kan tolkas som att oavsett ansvarsfördelning accepterar huvuddelen av LH gällande ordning och menar dessutom att den är bra. Ett betydande antal LH som 1997 ansåg att ordningen var bra kan dock antas ha varit starkt negativa till den organisationsförändring som genomfördes tre år senare. Samtidigt kan vi konstatera att flertalet LH år 2005 – med delvis samma ledamöter och ordförande som 1997 – då hade accepterat nyordningen. En intressant förändring år 2016 är att LH:s positiva uppfattning om ansvarsfördelningen har förstärkts och är högre än vid tidigare undersökningstillfällen.

Hur ser då LH på medlemmarnas inflytande inom Hyresgästföreningen? År 1997, då LH blivit grundorganisation, instämde 92 procent av LH helt eller delvis i påståendet att medlemmarnas inflytande hade ökat. År 2005 anser 77 procent och 2016 uppger 57 procent av LH att medlemmarnas inflytande har minskat när LH inte längre är grundorganisation. Viktigt att notera är dock att vid båda senare tillfällen är det en betydande andel (år 2016, 44 procent) av LH som inte besvarar frågan eftersom de saknar vetskap om organisationsförändringen.

Relationer till övriga nivåer

I tabell 3.2.1 sammanfattas några av resultaten om LH:s relationer till övriga delar av organisationen. Balansmåtten visar att kontakterna med Hyresgästföreningen 2016 är betydande och har ökat med både anställda och förtroendevalda jämfört med 2005. 65 procent av LH har varit i kontakt med anställd och 58 procent med förtroendevald under senaste månaden och då avses kontakter som ligger vid sidan av formella möten och konferenser. Det är något större andel än 2005 då 60 procent av LH varit i kontakt med ombudsman och drygt 50 procent med förtroendevald under den senaste månaden. Jämfört med 1997 är en lägre nivå. 80 procent av LH hade då kontakt med ombudsman och 64 procent med förtroendevald under den senaste månaden.

Tabell 3.2.1. Relationer till andra delar av Hyresgästföreningen (balansmått som är beräknade med "senaste kvartalet" som nollpunkt)

	LH	LH	LH
	1997	2005	2016
Kontakter med ombudsmän/anställd	+71	+44	+48
Kontakter med förtroendevalda	+45	+24	+34
Förtroendevalda tar hänsyn till LH:s synpunkter	+58	+42	+30
Fördel av Hgf	+81	+71	+68

Vid två tredjedelar av LH:s årsmöten på var tredje bostadsmöte deltog någon representanter för Hyresgästföreningen. Mindre vanligt är det att någon från hyresgästföreningen deltar vid LH:s styrelsemöten. Det är dock 13 procent av LH som 2016 hade sådant besök på i stort sett varje möte mot 10 procent 2005 och 17 procent 1997.

Kontakterna är också övervägande goda i meningen att LH upplever att förtroendevalda tar hänsyn till LH:s synpunkter. Balansvärdena har visserligen sjunkit från +58 procent år 1997 och +42 år 2005 till +30 procent 2016 mellan dem som anser att man tar hänsyn i (mycket eller ganska) hög grad och dem som anser att man tar hänsyn i (mycket eller ganska) låg grad. Men samtidigt menar 68 procent av LH att anknytningen till hyresgäströrelsen är en stor fördel för LH och medlemmarna och i stort sett på samma nivå som 2005 då balansvärdet var +71 procent.

Även i övrigt uppvisar LH år 2016 en stark tilltro till Hyresgästföreningen. 60 procent instämmer helt i påståendet att det är viktigt att alla hyresgäster är med i Hyresgästföreningen. Ytterligare 32 procent instämmer delvis och endast 5 procent instämmer inte alls (3 procent vet inte).

När det gäller styrelseledamöters övriga engagemang och uppdrag inom Hyresgästföreningen. Har år 2016 har 43 procent av styrelseledamöter aktuella uppdrag och 26 procent har tidigare varit engagerade på hyresgästföreningsnivå. 25 procent har uppdrag på regionnivå och 3 procent på förbundsnivå. Det är genomgående större andelar än år 2005.

Drygt hälften av ledamöterna har också deltagit i kurser som arrangerats inom Hyresgästföreningen under senaste året. Det är sannolikt en förklaring till att endast fem procent av LH upplever sig sakna tillräcklig kunskap för att sköta sina uppgifter. 52 procent anser att de själva har tillräcklig kunskap för sina uppgifter jämfört med 42 procent 2005. 42 procent upplever att de behöver kunskapsstöd av Hyresgästföreningen mot 50 procent år 2005. Även här är det med andra ord genomgående större andelar som anser att de ha tillräckliga kunskaper. Tre av tio LH upplever dock att de skulle behöva mer kunskap i specifika ämnen.

Index för LH som gräsrot

Ett sammanfattande index för rollen som gräsrot ingår fem variabler som var och en ges numeriska värden från 0 till 5 som sedan kan sammanföras till ett enda – indexvärde. Av de fem olika mått som ingår i gräsrotsindex är det fyra som har ökat något sedan 2005.

Indexvärde för gräsrot

1997	2,8
2005	2,3
2016	2,5

När data från 1997 och 2005 läggs samman och jämförs med dem från senaste undersökningen framträder en förstärkning av gräsrotsindex med 0,2 enheter mellan år 2005 och 2016, men på en lägre nivå än år 1997.

Sammanfattande om LH som gräsrot

Slutsatsen av undersökningen 1997 var att den sammanfattande bilden av samverkan mellan LH och de högre nivåerna kännetecknades av såväl återkommande interaktion som ömsesidig respekt och tillit. Undersökningen 2005 visade på en tydlig tillbakagång i så gott som alla mått på LH:s relation till högre nivåer i rörelsen. Resultaten 2016 pekar på en återhämtning och förstärkning av LH som gräsrot jämfört med 2005. Samverkan mellan nivåerna är positiv, men situationen inte sådan att organisationen kan slå sig till ro med det lokala utvecklingsarbetet.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Eriksbo åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	574(26)	5136(6)	1349(62)	126(6)	2185
2005	515(25)	124(6)	1284(61)	170(8)	2093
2016	774(29)	160(7)	1550(58)	200(7)	2684

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	1041(48)	1144(52)	2185
2005	990(47)	1103(53)	2093
2016	1351(50)	1333(50)	2684

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	1307(60)	872(40)	2179
2005	1163(56)	930(44)	2093
2016	556(21)	2128(79)	2684

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift sak-nas*	*Samtliga*
1991	445(41)	454(42)	124(12)	56(5)	85
2005	235(22)	612(56)	218(20)	27(3)	77
2016	422(31)	531(39)	355(26)	61(4)	71

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	767(54)	654(46)	1421	115700
2005	580(60)	574(40)	1454	169322
2016	1301(74)	465(26)	1766	169996

Referenser

AB Familjebostäder i Göteborg (1984) Värdsnyheter, september1984.
AB Familjebostäder i Göteborg (2006) Informationsbrev till boende i Eriksbo. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Andersson, W. (1982) Självförvaltning och rörelsetradition. En bok om stadsdelen Eriksbo. Kristianstad: Kristianstads boktryckeri, 1982.
Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, 2005.
Eriksbo Kooperativa Förening (1983) Stadgar. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Eriksbo Kooperativa Förening (1989) Styrelseprotokoll 1989-03-28. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Eriksbo Kooperativa Förening (1990) Boinflytandeavtal 1990. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Eriksbo Kooperativa Förening (1998) Verksamhetsberättelse 1998. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Fransson, J. (2000) ”Redaktörsartikel”, Eriksbobladet, nr 1, 2000.
Lind, J-E. (1993) Utvärdering av boendeserviceprojekt i Eriksbo, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet, 1993.
Lind, J-E. (2003) Utvärdering av projekt Integration 2000 i Eriksbo, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet, 2003.
Modh, B. (1996) Eriksbo – Lokalt engagemang och bebyggelseförändringar i ett av miljonprogrammets bostadsområden i Göteborg. Göteborg: Chalmers tekniska högskola, 1996.
SCB (2019) Områdesstatistik, Eriksbo, år 1991, 2005 och 2016. 2019.
Törnqvist, A. (2001) Till förortens försvar. Utveckling och organisering i de tre stadsdelarna Hjällbo, Hammarkullen, Eriksbo 1970–1995. Göteborg: Institutionen för socialt arbete vid Göteborgs universitet, 2001.

Intervju med EKF-ledamot 901015.
Intervju med EKF-ordförande 920114.
Intervju med LH-ledamöter, LH EKF, 970923.
Intervju med aktiva boende 001025.
Intervju med LH-ledamöter, LH Eriksbo, 041116.
Intervju med LH-ledamöter, LH Eriksbo, 051129.
Intervju med LH-ordförande, LH Eriksbo, 170510.
Intervju med LH-ledamöter, LH Eriksbo, 170510.
Intervju med områdeschef, Familjebostäder, 040921.
Intervju med områdeschef, Familjebostäder, 170601.

3.3 Samverkan och förortskultur i hållbar utveckling på Rådhusrätten, Lund - språkrör

I processen på området Rådhusrätten får vi ta del av:

- en stabil och utvecklad samverkan på hög aktivitetsnivå;
- ett förortsområde med mångkultur som specifik förändringsresurs;
- en avpassad förvaltningsorganisation och engagerad områdespersonal;
- en LH-organisation i kris
- en områdesutveckling med växande tillit och stärkt hållbarhet.

Mångkulturellt område och engagemang

Området Rådhusrätten uppförs år 1968 av Lunds Kommunala Fastighets AB (LKF) i stadsdelen Norra Fäladen cirka 3 km norr om Lunds centrum. Gula tegelhus i tre och fyra våningar grupperas kring åtta bilfria gårdar med sammanlagt 476 lägenheter.

Efterhand kompletteras bostadsbebyggelsen under 1970-talet med ett par skolor, flera dag- och fritidshem och ett mindre affärscentrum vid Fäladstorget intill. Trots områdets många goda boende- och naturkvalitéer behäftas det från början och under lång tid med dåligt rykte. En anledning är att Lundabor som av olika skäl har svårt att få bostad placeras här. Under 1980- och 1990-talen flyttar personer med olika nationaliteter dit och bildar en allt större andel av befolkningen. År 1991 består befolkningen i området av 1258 personer. Många är unga, fyra av tio barn och ungdomar och de äldre få. Det mångkulturella inslaget är samtidigt starkt och sex av tio har utländsk bakgrund. De samlade utbildnings- och inkomstnivåer är förhållandevis låga, endast 28 procent har någon eftergymnasial utbildning och 66 procent tillhör de två lägre inkomstkvartilerna. Tidvis är omsättningen av de boende också hög på grund av områdets karaktär av så kallt "genomgångsboende" för vissa grupper, särskilt studenter. (Intervju med LH-ledamöter 901205, 930318. SCB 2019)

Ett utmärkande kännetecken är emellertid samtidigt ett starkt engagemang bland boende och LKF-personal för området. Redan kort tid efter inflyttningen 1969 bildar de boende Kontaktkommittén Rådhusrätten. Som kontaktkommitté (KK) och senare lokal hyresgästförening (LH) uppvisar Rådhusrätten en kontinuitet och stabil utveckling. Under 1980- och 1990-talen integreras kultur- och fritidsverksamheter med ett fördjupat boinflytande som anses mönsterbildande. I ett mångkulturellt område är ”gemenskap och sammanhållning en särskilt betydelsefull grund för inflytande och påverkan”, menar styrelsens ledamöter. Samtidigt skapar ett fördjupat inflytande möjligheter för nya kultur- och fritidsaktiviteter. KK Rådhusrätten är också tidig med att organisera aktiviteter och samarbete med närliggande kontaktkommittéer, boendeföreningar, kulturföreningar och stadsdelsnämnden Norr kring kulturfrågor. I området bildas idrottsföreningen Lund-Amerika och barn- och ungdomsverksamhet startar med disco och teatergrupper. Tillsammans med andra föreningar och stadsdelsnämnden skapas en paraplyorganisation för kulturfrågor som bland annat arrangerar en tredagars festival i stadsdelen. Samtidigt som sådana aktiviteter utgör grund för ett kollektivt boinflytande genererade detta i sin tur betydande resurser till dem. (Intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

LH-inflytande med områdesbudget

Kort tid efter att Hyresgästernas Riksförbund och SABO 1979 tecknar ”Ramavtal” om boinflytande inleds ett konventionellt boinflytande på Rådhusrätten. Ett framgångsrikt lokalt samarbete leder till att LKF 1988 föreslår KK Rådhusrätten ett vidgat inflytande med områdesbudget. Från år 1989 ger detta lokala påverkansarbete ett årligt budgetöverskott på 100-200 kkr, att använda för olika ändamål i området. En del går till förbättringar av utomhusmiljön annat för att utveckla kulturverksamheten. Som en del av boinflytandearbetet genomförs åren 1988–1991 ett så kallat arbetsboksprojekt. Underlag för önskade åtgärder samlas in från de boende och sammanställs. Att förändra utemiljön anses mesta angeläget. En extern landskapsarkitekt utformar tillsammans med den lokala föreningen förslag till förändring av en gård, och en LKF:s arkitekt utformar förslag till en annan. Förnyelsen av båda finansieras med det lokala budgetöverskottet. (Hyresgästföreningen, Lundaavdelningen 1990; intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

Det ekonomiska inflytandet med områdesbudget fördjupas 1992 med förhandlingsrätt och beslutsrätt över tvättstugor, trafik, fritid och utemiljö. Utifrån en given servicenivå ger företaget ett budgetförslag. ”LH-styrelsen får tänka på det ett tag och sedan komma med eventuella motförslag som skall vara väl underbyggda.” Därefter fastställs budgeten på ett bostadsmöte. Ungefär en tredjedel av totalhyran förhandlas på detta sätt lokalt. Till en början har LH-ledamöterna problem att sätta sig in i alla budgetdetaljer, följa upp och få den att gå ihop. Men efterhand fungerar arbetet allt bättre. (Intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

Beslut som föreningen fattar verkställs av företaget. Det första större beslutet är att bygga om tvättstugorna. Även utemiljön förändras och området stängs för biltrafik. Förutom lokala förhandlingar hålls 4-5 ”bosamråd” (samrådsmöten) om år där man bl. a. kommer överens om att renovera badrum, bygga om entréer, sätta upp parkeringsautomater, åtgärda skadegörelse, förändra sophanteringen och göra i ordning en ny LH-lokal. Samarbetet mellan LH-styrelsen och förvaltaren utgår från ”ömsesidig respekt och förtroende”, genomförs med ”ett slags dialogattityd” och fungerar i stort sett bra. Företagets stabila

ekonomi och personalens framåtanda underlättar dessutom det mesta. (Intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

Samarbetsformen ger hyresgästerna och LH möjlighet att påverka mycket. Men styrelseledamöterna anser ändå att de ”måste vara vaksamma för att inte bli överkörda”. Det händer att beslut förhalats från företagets sida. En annan risk är att arbetet med inflytande ”går ut över LH:s fritidsverksamhet”. Att engagera sig i boinflytandet är emellertid samtidigt ”ett måste om man skall överleva som organisation”. Dessutom är styrelsen övertygad om att ”boinflytandet stärker hyresrätten”. (Intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

Grundorganisation och föreningsarbete

År 1990 ombildas KK Rådhusrätten till grundorganisation och byter då också namn till lokal hyresgästförening. Beslutet om övergången till grundorganisation fattas av Hyresgästföreningen i Södra Skåne, vilket KK Rådhusrätten ställer sig positiv till. Ombildningen medför endast smärre praktiska förändringar. Kontaktkommittén arbetar redan som en LH förväntas fungera, t.ex. med egen ekonomi, och byter egentligen bara beteckning. Däremot förändras dess status och föreningen blir nu en mer självklar part och aktör i området och stadsdelen. Samtidigt upplever styrelseledamöterna en del betänkligheter. Det är visserligen bra med större ansvar lokalt, men om det innebär att man bara skall jobba för medlemmarna är det problematiskt, menar man. En risk är att föreningen då distanserar sig från boende som inte är medlemmar. Att ”inte att identifiera sig med rörelsen”, utan ”mer med området” anses viktigt. Ytterligare ansvar på den lokala nivån kommer också att kräva mycket mer kunskap och arbete. Men ”att bygga ut kunskapen är rörelsen inte tillräckligt rustad för”, menar man. Ordförandens uppgift är det redan nu ”mer än ett halvtidsjobb”. Några ledamöter har också andra åtaganden inom Hyresgästföreningen. Och det allra mesta sköts på fritiden. Mer stöd från avdelning och hyresgästförening kommer i så fall att krävas. (Intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

Trots en bred och välfungerande verksamhet, trots att styrelsen består av 8–10 ledamöter, med en majoritet av utländsk bakgrund, en jämn könsfördelning och en variation beträffande ålder och sysselsättning, är föreningens tillvaro inte bekymmersfri. Styrelsearbetet och föreningsverksamheten lämnar en del övrigt att önska. Ett stående problem är att man ”tappar folk för att många flyttar” och förnyelsen av styrelsen är hela tiden ett bekymmer. Över 50 procent av hushållen är medlemmar i Hyresgästföreningen, men bara 10–15 personer deltar på årsmöten. På bostadsmöten för samtliga boende deltar ibland det dubbla antalet eller flera, beroende på hur angelägna frågorna upplevs. (Intervju med LH-ledamöter 901205 och 930318)

Stabilt samarbete och områdesförnyelse under 1990-talet

Under 1990-talet växer områdesbefolkningen stadigt fram till 1997 då antalet invånare är det högsta med 1318 personer på flera årtionden. Antalet sjunker därefter med ett hundratal till år 2002 då området också noterar sitt lägsta antal boende. (Naturvårdsverket 2005)

Under 1990-talet fortgår föreningens tidigare breda och omfattande verksamhet. Samarbetet kring områdesbudgeten rutiniseras och en tradition skapas med återkommande

kultur- och fritidsaktiviteter. Men områdets mångkulturella sammansättning accentueras och omflyttningen är fortsatt hög, vilket försvagar kontinuiteten och försvårar rekryteringen till LH-styrelsen. I slutet av 1990-talet finns inte längre några ledamöter från årtiondets början kvar. (Intervju med LH-styrelse 051123)

Samarbetet mellan LH Rådhusrätten och LKF är dock fortsatt framgångsrikt i oförminskad omfattning. Arbetet med områdesbudgeten ger ett årligt överskott som både stimulerade fortsatt kostnadsjakt, kreativa investeringar och nyskapande fritidsaktiviteter. Den höga omsättningen av boende i kombination med en del byggnadstekniska brister och ökad förslitning ställer dock krav på mer kraftfulla insatser.

I slutet av årtiondet söker sig en ny områdesförvaltare till området med en ambition att medverka till att utveckla området i samverkan med hyresgästerna. 1998–2002 genomförs ett första större förnyelseprojekt i området. För de boendes delaktighet initieras aktiviteter och arbetsgrupper. På parkeringsytor uppförs tre bostadshus som ger nya boendeformer och avskärmar gårdarna.

Foto Jenny Stenberg

Tio miljöhus för återvinnig byggs och resurssparande tekniker installeras, vilket reduceras miljöbelastning, minskar förbrukning och sänker kostnader. Fem gårdar byggs om, nya planteringar och skyddade platser för vilda djur anläggs och ett växthus uppförs. Förnyelsen tillför området många bestående boendekvaliteter och förstärker de boendes engagemang och delaktighet. Men framförallt utvecklas ett ”väldigt tätt samarbete mellan områdesförvaltaren och hyresgäster i LH under hela processen”. (Intervju med områdesförvaltare 051123; Intervju med LH-styrelse 051123)

Naturvårdsverket, som är en aktör i projektet, sammanfattar i sin utvärderingsrapport denna del i förnyelsearbetet på följande sätt.

> *Att stärka den sociala miljön i området har varit en viktig del i förnyelsearbetet. Under projektet har en person varit anställd för att arbeta gentemot och i samverkan med de boende i syfte att skapa engagemang kring projektets olika frågor och initiera och stödja olika aktiviteter. Flera olika grupper av boende har varit delaktiga i förnyelsearbetet, bl.a. kring planeringen av gårdar och utemiljö. Ett växthus har också köpts in i samverkan med de boende. Här odlas växter som sedan planteras ut i området. Andra aktiviteter där de boende varit delaktiga är i uppbyggnaden av ett café, en återvinningsverkstad med prylbod och en cykelpool för hyresgäster i området.* (Naturvårdsverket 2005) Foto Lunds fastighetsbolag

Förnyelsen av bebyggelse och miljö gör Rådhusrätten till en bättre plats. De allra flesta som bor och arbetar här upplever att det är ett attraktivt område, även om det i övriga Lund ”fortfarande lever en del gamla fördomar kvar”. (Intervju med LH-styrelse 051123)

Efter år 2002 ökar antalet invånare också något igen och fortgående samtidigt som omflyttningarna i området sjunker. I de numera 494 lägenheterna bor år 2005 1246 personer. Andelen unga har nu sjunkit till 27 procent och de yrkesverksamma ökat från 56 till 68 procent medan andelen med utländsk bakgrund är oförändrad 58 procent. Det återspeglas också i en påtagligt ökad utbildningsnivå där andelen med eftergymnasial utbildning växer starkt från 28 till 49 procent samtidigt som övriga utbildningar avtar relativt. Däremot kvarstår den relativa inkomstskillnaden trots ökad genomsnittsinkomst i området. (SCB 2019)

För både LH-ledamöter och områdesförvaltare är områdets utpräglade mångkulturella karaktär i första hand en viktig tillgång såväl för områdets sociala liv som för det lokala samarbetet. Öppenhet, tolerans och kreativitet är gemensamma uttryck för en mentalitet som man menar präglar områdesbefolkningen. Ledamöterna har valt att bo på Rådhusrätten, och ett par har flyttat tillbaka efter att ha bott på annat håll, just på grund av den speciella mentalitet som den mångkulturella sammansättningen ger. Uppfattningen hos en av styrelseledamöterna delas av de övriga: (Intervju med områdesförvaltare, 051123; Intervju med LH-styrelse 051123)

> *Jag kom till Sverige 1974. Flyttade hit på 1980-talet, flyttade härifrån, men tillbaka 1990. Det är mer liv och rörelse här, man träffar mer folk, många nationaliteter. Infödda svenskar är i majoritet, men det är väldigt många nationaliteter, 60–70 säkert. Området har lite oförtjänt dåligt rykte. Det är ett relativt stillsamt område när det gäller brott och skadegörelse. Så var det inte på åttiotalet, men nu är det så. Det är en positiv spiral. Och det beror nog på att många nu bott här ganska länge och att flyttningarna har minskat.* (Intervju med LH-ledamot 051123)

Områdesförvaltaren uttrycker från sin utgångspunkt en likartad uppfattning:

> *Vi har aktivt arbetat för att nå en bättre balans i såväl lägenhets- som befolkningssammansättningen och ser att detta arbete resulterat i ett bättre och mer stabilt bostadsområde. Det har varit en positiv utveckling i samspelet mellan hyresgästerna och LKF. I detta bostadsområde har hyresgästerna ett ovanligt stort engagemang. Man arbetar aktivt, är kreativa och kommer med nya idéer vilket leder till mycket stimulerande samarbete. Öppenheten och toleransnivån är väldigt hög i jämförelse med andra bostadsområden. Det är en helt annan mentalitet än jag tidigare stött på i mitt arbete och jag har svårt att sätta fingret på exakt vad som är orsaken till detta*. (Intervju med områdesförvaltare, 051123*)*

Nya villkor för organisering och samarbete på 2000-talet

I det lokala, praktiska arbetet är det mesta sig likt. Formellt organisatoriskt förändras dock villkoren radikalt för LH Rådhusrätten. På Hyresgästföreningens stämma år 2000 beslutas att lokala hyresgästföreningen inte lägre skall vara grundorganisation. Ledamöterna har noterat beslutet: ”Det var ju tal om att ta bort lokala hyresgästföreningen ett tag, men vi vet inte vad det blev av det”. Föreningsarbetet bedrivs i stort sett som tidigare och

att verksamheten förändras har andra orsaker, menar man. (Intervju med LH-styrelse 051123)

År 2005 består LH-styrelsen av fem ledamöter, två kvinnor och tre män i åldrarna 30–50 år. Två har utländsk bakgrund och lika många är ensamboende med och utan barn. Samtliga ledamöter yrkesarbetar och har förtroendeuppdrag också i andra föreningar, tre har även andra uppdrag inom Hyresgästföreningen, bland annat i förhandlingsdelegationen. Styrelsearbetet är ändamålsenligt uppdelat i funktioner och ansvarsområden. En ovanlig funktion är att en ledamot är invandraransvarig. Styrelsemöten hålls efter behov, sju eller åtta gånger om året. Förutom årsmötet genomförs ett par bostadsmöten. Till årsmötena kallas enbart medlemmar och i regel samlar de som tidigare ett tiotal deltagare. Bostadsmöten lockar flera. Ett möte 2005 om individuell värmemätning i lägenheterna lockar exempelvis ett trettiotal intresserade (LH Rådhusrätten 2005). Förutom kallelser, möten och informella kontakter sker ingen särskild information till medlemmar eller andra boende. Inte heller värvar LH medlemmar till Hyresgästföreningen och har ingen kontakt med de anställda som bedriver detta arbete. Verksamheten planeras inte särskilt utan följer i hög grad den tradition som utvecklats. Nya förslag behandlas när de kommer upp. (Intervju med LH-styrelse 051123)

Föreningens verksamhet har förändrats påtagligt sedan slutet av 1990-talet. Kultur- och fritidsaktiviteterna har successivt minskat i omfattning. Under år 2005 genomförs ändå en fest inomhus med musik och salsadans och en ”extremt lyckad” grillfest tillsammans med LKF i härligt väder. I fritidslokalen ordnas också privata och allmänna arrangemang, t.ex. dans, musik och loppmarknad. Bakom nedgången i aktiviteter ligger svårigheten att engagera boende för ideellt arbete: ”Det största problemet är att det inte är fler som engagerar sig.” Vid de sociala aktiviteterna finns det alltid ”några trogna familjer som hjälper”. Men särskilt svårt är att få personer till styrelsen. ”Det finns ju inte så många att välja på när det inte kommer fler på årsmötena. Och sedan är vi i väl lite dåliga på att fråga vid sidan om.” Liksom tidigare har föreningen ingen valberedning. Men i deras område är det mer ändamålsenligt med personliga kontakter, menar man. Den här svårigheten ser man dock inte som något specifikt för den egna föreningen utan som en allmän samhällsföreteelse: ”Det är allmänt svårt att få folk att jobba ideellt. Det verkar vara så att några få gör väldigt mycket ideellt arbete.” (Intervju med LH-styrelse 051123)

Från områdeshyra till trivselbonus

Boinflytandet med områdeshyra fortgår med oförminskad intensitet fram till årsskiftet 2005-06. Samarbetet löper fint och genererar ett årligt överskott som motiverar både hyresgäster, LH-styrelse och personal till fortsatta ansträngningar.

> *Det var en sak som det gick att samlas kring, prata om på bostadsmöten och så. Vi fick väldigt mycket pengar över på besparingar. Sedan bestämde hyresgästerna att en viss del skulle gå tillbaka till att reducera hyran och en viss del skulle gå till föreningen för aktiviteter. Det kunde bli 700 kronor per lägenhet och sedan pengar till föreningen. Det fungerade väldigt bra på det här området, men inte på alla andra och därför förändrades det. Vi skulle ha velat ha områdesbudgeten kvar*. (Intervju med LH-styrelse 051123)

Övriga lokala föreningar och områdesförvaltningar anser däremot att möjligheterna med områdeshyran tömts ut. För dem ger den inte längre ekonomiska incitament och är inte

tillräckligt motiverande. Det starka engagemang som förutsätts föreligger inte heller alltid. ”Hela idén med områdesbudget var ju väldigt beroende av ett fungerande samarbete mellan LH och områdesförvaltningen. Det har vi här, men så är det inte överallt. Det var många som hoppade av frivilligt. De såg liksom ingen mening med det.” (Intervju med LH-styrelse 051123)

”Då kom tanken upp att man kanske skulle hitta någon annan form.” LKF och Hyresgästföreningen är överens om alternativet – trivselbonus. (Intervju med områdesförvaltare 051123)

> *Trivselbonus är ett försök från LKF att göra det lite mer rättvist så att andra områden kan få lika mycket ungefär som vi. Hyresgästföreningen och LKF bestämmer områden som skall ingå i trivselbonusen – sophantering eller varmvatten, och LH väljer vad man vill satsa på i sitt område. I år sattes målen i bosamrådet. Man har en sedan grundpott i ersättning oavsett hur det går. Men om man lyckas spara och uppnår sina mål får man lite mer i trivselbonus. Jämfört med tidigare är det bara några procent och inte samma incitament. Vi ser trivselbonus som en dålig ersättning för områdesbudget som vi hade tidigare. För andra områden är det kanske bra, men för oss en försämring.* (Intervju med LH-styrelse 051123)

Trivselbonus är liksom områdesbudgeten en del av boinflytandet, och samarbetet bedrivs i huvudsak tidigare. Men områdesbudgeten gav möjlighet att förhandla lokala förbruknings- och administrationskostnader som en del av totalhyran. Med trivselbonusen bortfaller denna möjlighet att påverka hyran. LH är nu hänvisad till det traditionella årliga förhandlingsförfarandet. ”Rent teoretiskt är nog systemet med centrala förhandlingar och organisationen okej”, säger ledamöterna. Men i praktiken saknar LH-representanterna ”ekonomisk kompetens och hela överblicken”. De kan därför inte hävda sig på samma sätt. Mycket i förhandlingarna blir beroende av en enda person – ombudsmannen. (Intervju med LH-styrelse 051123)

Positivt samarbetsklimat och områdesförvaltning

Det lokala inflytandet under de nya villkoren följer tidigare rutiner. Varken ledamöterna eller områdesförvaltaren har dock sett det aktuella boinflytandeavtalet, men verkar överens om hur det skall tillämpas praktiskt. Bosamrådet två gånger om år föregås vanligen av ett allmänt bostadsmöte där aktuella frågor tas upp och där också områdesförvaltaren ofta är med. Hyresgästernas önskemål och frågor sammanställs och prioriteras varefter de diskuteras på bosamrådet. I princip alla typer av allmängiltiga frågor kan tas upp. Vissa, som utemiljö, inomhusskötsel och biltrafik i området, är återkommande. Tillval och komfortvärme är just aktuella, medan underhållsfrågor förekommer mer sällan eftersom förnyelseprojektet nyligen genomförts. LKF har dessutom ett underhållsprogram som innebär att företaget fortgående följer upp och åtgärdar brister i fasader, tak, tvättstugor och annat. Olika former av entreprenörskap har också diskuterats, men självförvaltning för hyresgästerna har hittills inte varit aktuellt. Mer akuta ärenden avhandlas vid informella träffar och samtal som kan förekomma varje vecka.

Boinflytandesamarbetet fungerar väldigt bra med nuvarande områdesförvaltare – ”det lätt att komma överens och åtgärder genomförs oftast i tid”, säger LH-ledamöterna.

Vi känner att områdesförvaltningen och LKF uppskattar oss och att man tycker det är viktigt med att man har ett konstruktivt arbete så att man kan få ett bra fungerande område. För det är ju vi som representerar hyresgästerna. Vi upplever också att hyresgästerna känner att LH är en kanal till fastighetsägaren. De kommer ibland med klagomål som de vill att vi skall framföra, vilket vi gör. Och ofta blir det ju åtgärdat. (Intervju med LH-styrelse 051123)

”Om jag vore hyresgäst i det här bostadsområdet hade jag tyckt om representanterna i LH-styrelsen”, säger områdesförvaltaren. Ett omdöme som inte baseras på att styrelsen ”bara säger ja till de förslag vi presenterar”, utan på att de ”bidrar med utmaningar, engagemang, kreativitet och många förbättringsförslag. Man kan även framföra kritik vilket bidrar till ett dynamiskt och stimulerande samarbetsklimat” (Intervju med områdesförvaltare 051123). Som helhet upplevs det nära samarbetet mellan LH Rådhusrätten och områdesförvaltningen både ändamålsenligt och effektivt.

I de bostadsområden där det finns LH är det mycket lättare att arbeta med frågor som är knutna till området och hyresgästerna. Man har bostadsmöten där man sammanställer material som vi går igenom vid bosamråd. Detta underlättar arbetet eftersom mindre viktiga frågor kan elimineras och fokus och energi läggas på viktiga frågor. Det är ett enklare sätt att arbeta på även om det initialt kan upplevas som mer tidskrävande. Min erfarenhet är att även om man lägger ner mycket energi då man går igenom materialet så sparar detta oerhört mycket tid i det långa loppet vilket gör att man snabbare kan nå förändringar och resultat vilket enligt min mening är ett optimalt sätt att arbeta på. (Intervju med områdesförvaltare 051123)

Förhållningssättet mellan LH Rådhusrätten och LKF vilar på att ”ömsesidigt förtroende och engagemang”. Och den kreativa samverkan stimulerar områdesförvaltaren i arbetet att förändra förvaltningsarbetet och utveckla området (Intervju med områdesförvaltare 051123). I samband med att LKF år 2008 omorganiserar görs förvaltarna till områdeschefer med helhetsansvar för ekonomi, personal och drift. I den nya rollen öppnas nu möjligheter för områdeschefen att bättre realisera sin ”filosofi” för lokala förvaltningsarbetet och lokala samverkan. Det grundläggande förhållningssättet är ”väldigt enkelt”:

Om du vill göra många hyresgäster lyckliga så är det bästa att fråga dem vad de vill ha. Då vet du exakt vad det krävs för insatser. Om man älskar ett område och om man älskar hyresgästerna – då tänker man så här – vad skulle jag vilja ha i det här bostadsområdet. (Intervju med områdesförvaltare 051123)

Mycket handlar om ”en känsla för hur människor tänker, vad de tycker och vill ha gjort”.

Den känslan får man ute i bostadsområdet när man har dialog med hyresgästerna. Ett mångkulturellt bostadsområde har den positiva egenskapen att hyresgästerna är väldigt öppna vilket i sin tur leder till ett öppet samarbetsklimat. Man delar med sig av idéer och information vilket gör att arbetssättet fungerar annorlunda. Arbetet sker på ett otraditionellt sätt som passar väldigt bra i just detta bostadsområde. Dialog som komplement till brev och skrivelser säkerställer att budskapet når fram. Ju mer man kan ta muntligt i dialogform ju bättre förutsättningar och förståelse skapas i bostadsområdet. (Intervju med områdesförvaltare 051123)

Men det praktiska genomförandet är långtifrån okomplicerat eller konfliktlöst, säger områdeschefen, och det innefattar många moment, tankar om detaljer, försök och misslyckande under många år: (Intervju med områdeschef 170727)

- lyssna, ta in intryck och förstå lokalsamhället
- skapa ömsesidig tillit med hyresgäster, genom att inkludera och skapa relationer
- lämna över ansvar och makt för beslut och åtgärder till de som arbetar och bor
- arbeta långsiktigt men genomföra beslutade åtgärder snabbt
- utforma gemensamma projekt med personalgrupper och hyresgäster.

Efterhand formas under ett årtionde en organisation för distriktet med autonoma arbetsgrupper med större ansvar, mixade tjänster och uppgifter som genererar starkt engagemang, fördjupar relationerna till hyresgäster och samverkan med LH Rådhusrätten. (Intervju med områdeschef 170727)

LH i omstart med turbulent utveckling

Under 2010-talet sker en relativt kraftig inflyttning till området och år 2016 är 1 386 personer folkbokförda på Rådhusrätten. Andelen unga ökar åter något medan andelen yrkesverksamma minskar något. Den största förändringen är emellertid att sju av tio boende nu har utländsk bakgrund och att förändringen av utbildningsnivån avstannar och att gapet i förhållande till kommunens genomsnittsinkomst förstärks något. (SCB)

Trots den positiva samarbetssituationen och insatserna i området avmattas LH Rådhusrättens verksamhet successivt under 2000-talets första årtionde. Huvudanledningen är att styrelsen decimeras genom flyttningar och sjukdom. Med stöd av Hyresgästföreningen Lund sker 2012 en nystart och en styrelse väljs. Ledamöterna har tidigare inte varit aktiva LH, men bor sedan länge i området. De har deltagit i de uppskattade, traditionella aktiviteterna och börjar nu med att återuppta en del av dem. Vid föreningens ekonomiska revision 2014 uppdagas dock att kassören inte skött sitt åtagande – pengar saknas och dokumentationen är bristfällig. Situationen är okänd för övriga styrelseledamöter och kräver lång tid och många revisioner och möten för att redas upp. (Intervju med LH-styrelse 170523)

Ärendet hanteras inom Hyresgästföreningen, ingen brottsanmälan sker, alla ledamöter utom kassören får fortsatt förtroende av medlemmarna, den aktuella kassören betalar tillbaka oredovisade pengar och kan fortsätta att bo i området. Hyresgästföreningens verksamhetsutvecklare menar att föreningen haft en ”väldig otur”, men att den genom stöd från Hyresgästföreningen klarat situationen mycket bra. I föreningsarbetet behöver styrelsen fortsatt stöd, men i övrig verksamhet är den ”en exemplarisk förebild”. (Intervju med verksamhetsutvecklare 170523)

Själva beskriver styrelseledamöterna de senaste LH-åren som ”turbulenta” och ”påfrestande”. Trots det och att de aktiva är få har föreningens verksamhet ändå kunnat upprätthållas och utvecklas. Under den här tiden rustas också den 72 m² stora LH-lokalen *Maggan* – efter områdets huvudadress Magistratsvägen – upp. Det bidrar till att den, förutom egna föreningsaktiviteter och loppmarknader, flitigt används av föreningar och för privata arrangemang.

År 2017 består styrelsen av fem ledamöter i övre medelåldern, två kvinnor och tre män varav två har utländsk bakgrund. Endast ordföranden, sekreteraren och kassören är dock aktiva i föreningsarbetet. Den nye kassören är föreningens tidigare ordförande under många år, vilket ger en betydelsefull kontinuitet. Styrelsen träffas varje månad utom på sommaren. Varje tisdag kväll har man öppet-hus en timma för spontana besök och kaffe med prat. På hösten och vintern hålls obligatoriska bo- och årsmöten. I förhållande till Hyresgästföreningen arbetar LH-styrelsen självständigt men får bra stöd och har regelbundna kontakter med sin mentor och verksamhetsutvecklare. En av ledamöterna ingår också i styrelsen i Hyresgästföreningen Lund. (Intervju med LH-styrelse 170523)

Sociala aktiviteter är som tidigare framträdande med traditionella fester som julfest, midsommarfest och halloweenfest. Julfesten i form av knytkalas i LH-lokalen samlar 70-80 deltagare. Midsommarfesten och skördefesten på sensommaren betydligt fler. ”Det kom jättemycket folk – över 150 – trollkarlen lockade många. Vi började halv fem och höll på tills vi inte orkade längre – 1200 korvar och de gick åt allihop!” Vid den senare skördas först bär och frukter från områdets planteringar. Därefter syltas på burk med etiketter som barnen tillverkar och som fördelas bland hyresgäster. (Intervju med LH-styrelse 170523).

Under sommaren ordnas också en bussresa till Österlen framförallt för boende som inte har möjlighet för semesterresor. Många aktiviteter har också en särskild inriktning mot områdets barn och ungdomar.

Foto Lunds fastighetsbolag

Växthuset som byggdes under en tidigare projektperiod har LH hand om. ”Tillsammans med barnen planterar vi tomater, paprika, chili och en vinranka. Barnen hjälper till att vattna och är jättelyckliga över några vindruvor, en tomat, litet chili. De tycker väldigt mycket om när man gör någonting och dom är med. Vi tycker själva att det är roligt och

en effekt är att det nästan inte är någon skadegörelse.” (Intervju med LH-styrelse 170523).

Foto Lunds fastighetsbolag

På en av gårdarna inleder man också en liten ”stadsodling”. Buskar tas bort längs ett av husen och nu kan alla som vill kan vara med och odla. ”Barnen är intresserade och odlar potatis och solrosor. Det är så himla roligt. Många barn idag vet inte var potatis kommer ifrån och lär sig jättemycket.” Ledamöternas vision är att kunna ”engagera boende i små grupper med liknande aktiviteter på varje gård”. (Intervju med LH-styrelse 170523).

De flesta sociala utomhusarrangemang sker i nära samarbete med områdeschefen och förvaltningspersonalen och finansieras ofta också gemensamt. LH:s verksamhet och aktiviteter är avgiftsfri och finansieras med 21 000 kr i verksamhetsmedel samt 55 000 kr i projektmedel för år 2017. (Intervju med LH-styrelse 170523)

Samverkan för ett värdigt och hållbart boende på Rådhusrätten

”Boinflytandet är en av de viktigaste delarna i vår verksamhet”, säger LKF:s marknadschef som är direkt delaktig i samarbetet på Rådhusrätten. Sedan 2014 arbetar lokala föreningar och LKF enligt ett nytt boinflytandeavtal utformat på samrådsnivå. LH-ledamöter känner visserligen inte till avtalets innehåll men är väl förtrogna med de rutiner som i huvudsak är desamma som tidigare år. De genomför ett par bostadsmöten och lika många bosamråd per år med LKF. Dessutom har man möten varannan månad med områdespersonalen då områdeschefen och marknadschefen också deltar och för anteckningar. I de här konventionella sammanhangen diskuteras och beslutas många frågor.

”Vi har ett mycket gott samarbete och kan påverka väldigt mycket både utemiljö och boendemiljö. LKF är lyhörda. Kommer vi med förslag är det inga problem och vill vi att de skall komma hit så kommer dom”, säger ledamöterna. ”Vi har också gjort en trygghetsvandring med personalen och polisen för att se på mörka och otrygga platser som sedan har öppnats upp och fått bättre belysning.” Polisen kunde samtidigt berätta att Rådhusrätten är ett område med få brott. (Intervju med LH-styrelse 170523)

Foto Lunds fastighetsbolag

De boendes relativt begränsade engagemang för LH:s föreningsarbete uppfattar varken styrelsen eller områdeschefen som ett misstroende- eller representationsproblem. Ledamöterna upplever själva att de har ett starkt stöd och när ”många utrycker spontan glädje över det arbete som vi gör” är det jättetrevligt och man känner sig nöjd. Områdeschefen uppfattar också att LH-ledamöterna på Rådhusrätten har så väl utvecklade nätverk i området att styrelsen har en mycket god åsiktsrepresentativitet.

> *Ledamöterna är representativa eftersom de är sociala och känner väldigt många vilket leder till att man fångar upp många åsikter. Dilemmat är inte att hyresgästerna inte engagerar sig, det gör man och man kommunicerar idéer som man anser vara viktiga på ett tydligt sätt. Däremot är det endast ett fåtal som vill engagera sig i styrelsearbetet och arbeta ideellt. LH:s önskemål är att man skulle vilja engagera fler hyresgäster, gärna yngre eftersom man har många kreativa idéer och skulle vilja starta fler projekt som främjar de boende.* (Intervju med områdesförvaltare 051123)

Ett bredare inflytande sker på ”gräsrotsnivå” inom ramen för LKF:s ”strategi för socialt ansvarstagande” och LH:s boinflytande. I olika samverkansprojekt genomförs planeringsdialoger och demokratiska beslut om upprustning, växtplantering, belysning, konstnärlig utsmyckning, lekutrustning. Här röstar barnen om vilka djur de skall ha på en av lekplatserna:

Foto Lunds fastighetsbolag

Ett socialt aktivitetsprojekt, i arbetet för en hållbar boendemiljö, sker i samverkan med föreningen Tamam – en ideell biståndsorganisation som verkar för barns och ungdomars rättigheter och en förbättrad livssituation. Sedan många år bedriver deras engagerade studenter vid Lunds universitet bland annat läxläsning i LH Rådhusrättens lokaler med

högstadiebarn från området. (Intervju med LH-styrelse 170523; intervju med områdeschef 170727)

Ett av de gemensamma projekten under en tioårsperiod är att bryta upp områdets ”stela strukturer” och omforma de närmast identiska gårdarna med nya planteringar, upprustade lekplatser, mötesplatser och åtgärder för ökad trygghet. För att hjälpa hyresgästerna och personalen att komponera ihop växterna tar områdeschefen vid några tillfällen en trädgårdsingenjör som tidigare arbetet på Sofiero Slottsträdgård i Helsingborg.

Men avsikten är också ”att visa hyresgästerna att jag tycker att det här bostadsområdet är viktigt och det kan bidra till att höja statusen för området och därmed också höja självkänslan hos de boende. Och när självkänslan höjs mår människor också bättre och blir friskare”.
(Intervju med områdeschef 170727)
Foto Lunds fastighetsbolag

De här olika samverkansprojekten i utvecklingsarbetet med området liknar områdeschefen vid murbruket mellan tegelstenar – ”det är nödvändiga för att skapa stabilitet och hållbarhet”. Genom delaktighet och samverkan skapas förutsättningar att dela med sig av makten att besluta som ingår i områdeschefens roll. Områdeschefens övertygelse är att resultatet blir bättre om både boende och anställda ges möjlighet att vara delaktiga i beslutsprocessen och genomförandefasen. De positiva förändringar som sker i bostadsområdet skapas av alla som deltar i projektet som då också känner sig inkluderade i bostadsområdets utveckling. (Intervju med områdesförvaltare 170727)

> *Hyresgäster som bor där är väldigt väl inkluderade eller integrerade. Det fungerar väldigt bra och den ömsesidiga tilliten har vuxit fram genom alla de träffar och möten som man haft där man lärt känna varandra. Det är också viktigt att vara lyhörd för synpunkter från hyresgästerna. Många hyresgäster har under åren kunnat se sina idéer förverkligas.* (Intervju med områdeschef 170727)

Under 2015 genomför LKF också en genomgripande förändring genom att solceller installeras på samtliga hus.

Foto Lunds fastighetsbolag

Det är den största utbyggnaden av solenergi i Lund och röner stor positiv uppmärksamhet. Många hyresgäster förväntar sig därmed också billigare hushållsel, men produktionen går till ”allmänna utrymmen och resten säljs”. (Intervju med LH-styrelse 170523)

Hyresgäster, LH-styrelsen och områdespersonal upplever på olika sätt om att det senaste årtiondets förnyelse av bebyggelse och miljö gör Rådhusrätten till en bättre plats att bo och arbeta på än tidigare. Det avspeglas bland annat i ökat kvarboende och lägre omflyttning, lägre brottslighet och ökad trygghet, stigande nöjdhet med boendet kombinerat med en måttlig hyresnivå.

Traditionella mätningar av hyresgästers och personalens erfarenheter antyder att Rådhusrätten under 2000-talet utvecklats från ett av de mindre attraktiva bostadsområdena till ett av de mest attraktiva och välfungerande. Hyresgäster bedömningar av service, boendekvaliteter, utemiljö, hälsa och trygghet visar på mycket goda resultat och de högsta inom LKF. (LKF 2015. Lunds kommun 2015)

En intressant fråga är då vad sådana resultat betyder och hur de skall tolkas. Områdeschefen med sina erfarenheter under två årtionden i området ställer sig frågan och svarar:

> *Vad säger siffrorna om upplevelsen av skötseln och utformningen av utemiljön? Är detta det bästa bostadsområdet inom LKF? Siffrorna visar ett betyg som är komplext och sammansatt av många parametrar. Det handlar inte enbart om att det är ett välskött område och en engagerad personal, utan påvisar också betydelsen av att känna sig delaktig och bidragit till utvecklingen av bostadsområdet, vilket skapats genom fördelning av makten på individnivå – jag är en del av detta. Men det är engagemanget från personal och hyresgäster som är en viktig faktor. Betyget visar betydelsen och värdet av ett inkluderande arbetssätt där man känner sin betydelse vad gäller utvecklingen i bostadsområdet. Det är kanske det man betygsätter.* (Intervju med områdeschef 170727)

De samlade kvantitativa och kvalitativa resultaten är med andra ord utslag av en speciell arbetsorganisation och samverkan, men också särskilda projektsatsningar. Ekonomiska investeringar avseende utemiljön i området under senaste årtionde ligger dock under medelinvesteringarna inom företaget.

Sammanfattande om LH Rådhusrätten

LH Rådhusrättens utvecklingsprocess under perioden kännetecknas av såväl kontinuitet som förändring på de flesta verksamhetsfält. Bostads- och verksamhetsområdet har förändrats genom förtätning, men samtidiga förbättringar av miljö och trivsel har gjort Rådhusrätten till ett mer attraktivt område och en bättre plats att bo på. Rådhusrätten är det enda av de undersökta områden där den mångkulturella sammansättningen av boende uttryckligen setts som en tillgång och används som en resurs av olika parter.

Styrelsens ledamöter har bytts ut i flera omgångar, men det har hela tiden funnits en blandning av nya och mer erfarna. Man har också medvetet lotsat in personer med utländsk härkomst och sett till att det alltid funnits en balans av kvinnor och män. LH Rådhusrättens styrelse är också den enda av dem som vi studerat som har en ledamot med speciellt ansvar för mångkulturella frågor. Styrelsearbetet har bedrivits på i stort sett samma sätt under hela perioden oavsett de organisatoriska förändringar som KK och LH

genomgått. Omvandlingen till grundorganisation upplevdes ge större legitimitet åt föreningen i områdesarbetet, men när den avskaffades uppfattades det inte ha medfört det motsatta.

Under många år var kultur- och fritidsaktiviteterna mycket omfattande, men detta verksamhetsfält krymper under 2000-talet, vilket medför att föreningens totala aktivitetsnivå går tillbaka något. Ett särskilt framträdande drag i processen är den lokala samverkan som har institutionaliserats. Under hela perioden har parterna med stor ömsesidig tillit och betydande utbyte samarbetat i ett fördjupat boinflytande och viss områdesbudget. Oavsett byte av områdespersonal har verksamheten fungerat på en hög nivå till stor del tack vare en uthållig strategi från företagsledningen.

Trots en positiv samarbetssituation och insatserna i området avmattas LH Rådhusrättens verksamhet successivt under 2000-talets första årtionde. Styrelsen decimeras genom flyttningar och sjukdom. Med stöd av Hyresgästföreningen Lund sker en nystart 2012. De nya styrelseledamöterna har tidigare inte varit aktiva LH, men deltagit i de traditionella aktiviteterna och återupptar nu en del av dem. 2014 uppdagas dock att kassören inte skött sitt åtagande och kräver lång tid och många revisioner för att redas upp. LH-styrelsen betecknar åren som ”turbulenta” och ”påfrestande”, men föreningens verksamhet har ändå kunnat upprätthållas, utvecklas och LH-lokalen *Maggan* rustas upp.

Samverkan mellan LH och bostadsföretaget har samtidigt vidgats och fördjupats – i konventionell form enligt ett nytt boinflytandeavtal på samrådsnivå och i speciella bomiljö- och sociala utvecklingsprojekt. Hyresgäster, LH-styrelse och områdespersonal upplever på olika sätt om att det senaste årtiondets gemensamma förnyelse av bebyggelse och miljö gör Rådhusrätten till en bättre plats att bo och arbeta på än tidigare. Det avspeglas bland annat i ökat kvarboende och lägre omflyttning, lägre brottslighet och ökad trygghet, stigande nöjdhet med boendet kombinerat med en måttlig hyresnivå.

Traditionella mätningar av hyresgästers och personalens erfarenheter pekar på att Rådhusrätten under 2000-talet utvecklats från ett av de mindre attraktiva bostadsområdena i Lund till ett av de mer attraktiva och välfungerande.

Lokala hyresgästföreningar som språkrör

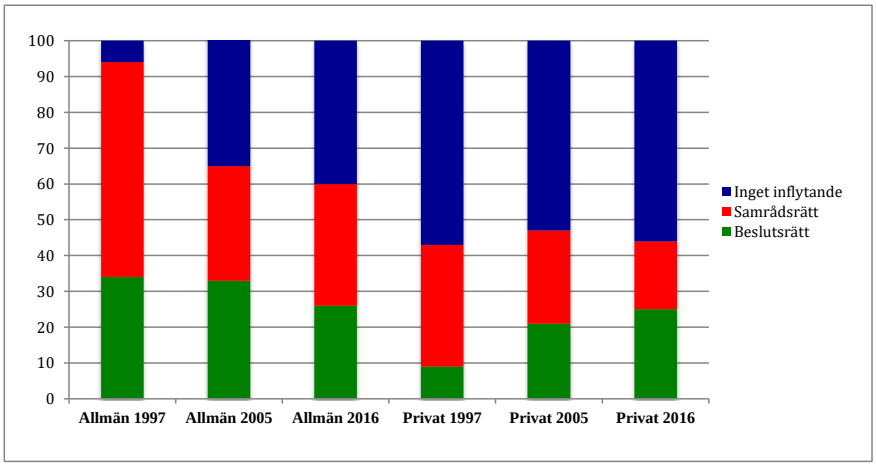
I rollen som språkrör är den lokala hyresgästföreningen talesperson och företrädare för de boende i relation till andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Främst gäller det emellertid relationen till fastighetsägaren inom ramen för det konventionella boinflytandet – både hur inflytandet på förvaltningen ser ut formellt och hur detta inflytande fungerar i praktiken i det egna området.

Formellt kollektivt boinflytande

År 2016 uppger 54 procent av LH att de har boinflytandeavtal som kan innefatta informations- och samrådsrätt samt beslutsrätt i vissa frågor, 60 procent av LH hos allmännyttiga hyresvärdar och 44 procent hos privata. År 2005 hade två av tre LH sådana avtal.

Fördelningar och jämförelser över tid framgår av en översiktlig sammanställning i följande diagram.

Diagram 3.3.1 Förekomst av boinflytandeavtal hos LH med allmännyttiga och privata hyresvärdar – år 1997, 2005 och 2016 (procent)



Boinflytandet är generellt mer utvecklat inom allmännyttiga företag än bland privata fastighetsägare. Beslutsrätten har dock under senare år närmat sig nivån hos de allmännyttiga. Anmärkningsvärt är emellertid nedgången hos LH inom allmännyttan från 95 procent med minst samrådsrätt år 1997 till 65 procent år 2005. Detta sammanhängde med att en del allmännyttiga bolag sade upp eller ville omförhandla sina boinflytande avtal under denna period.

Andelen LH i det privata beståndet som har avtal har däremot ökat något sedan 1997. Särskilt beslutsrätten har utökats för dessa LH från knappt 10 procent 1997 till 25 procent år 2016.

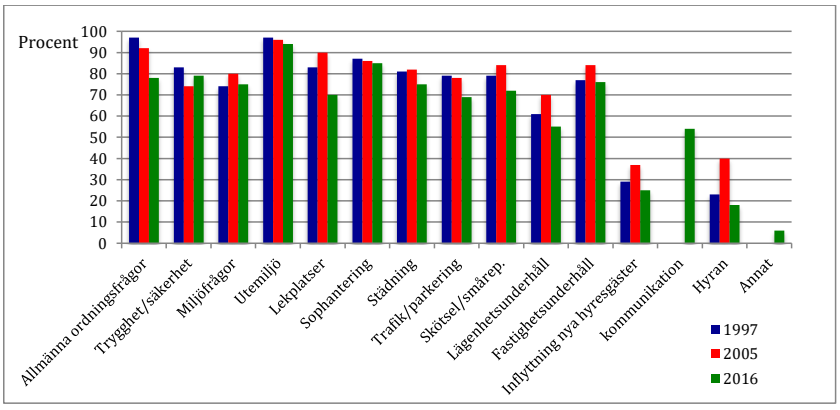
Också inflytandet över ekonomiska förhållanden har förändrats radikalt över tid. År 1997 redovisar hyresvärden en områdesbudget för 40 procent av LH, 2005 är det 25 procent och år 2016 18 procent. År 1997 anser 25 procent av LH att de har ekonomiskt inflytande över förvaltningen av sitt bostadsområde, 2005 är det 18 procent och 2016 anser 5 procent av LH att det har det inflytandet.

Reellt kollektivt boinflytande

Den nedgång av LH:s formella boinflytande som skett är påtaglig. Men uppvisar det reella boinflytande en liknande förändring? 1997 och 2005 anger fyra av fem LH att de har samrådsmöten med förvaltaren, vilket är fler än de som uppger att de har boinflytandeavtal. 2016 är det också fyra LH av fem som har regelbundna samråd med företrädare för hyresvärden. Det vanligaste är två samrådsmöten per år, och det är samma antal eller ännu mer än 1997 och 2005.

Det är ett stort antal olika frågor som behandlas med hög frekvens vid dessa möten (se diagram). De allra vanligaste är allmänna ordningsfrågor, utemiljö, sophantering, trygghet/säkerhet och fastighetsunderhåll. Frågor om yttre miljö och andra vardagsfrågor dominerar. Jämfört med situationen 1997 och 2005 sker en viss minskning i den frekvens som frågor behandlas på samrådsmöten, utom beträffande trygghet/säkerhet.

Diagram 3.3.2 Hur LH uppskattar frekvensen av olika typer av frågor vid samrådsmöten år 1997, 2005 och 2016 (procent)



Hyran diskuteras liten utsträckning på samrådsmötena, eftersom den frågan normalt inte ingår i det konventionella boinflytandet. I gengäld är drygt 70 procent av LH representerade i hyresförhandlingarna.

Arbetsuppgifter har LH eller hyresgästerna övertagit från värden i 14 procent av områdena jämfört med 17 procent 1997 och 19 procent år 2005. Klart vanligast är mark- och trädgårdsskötsel medan städning, småreparationer och enklare underhåll sker i mindre omfattning. I en tredjedel fallen utgår någon ekonomisk ersättning då vanligen som individuell ersättning till hyresgäster som har deltagit. Mönstren är desamma för samtliga undersökningstillfällen.

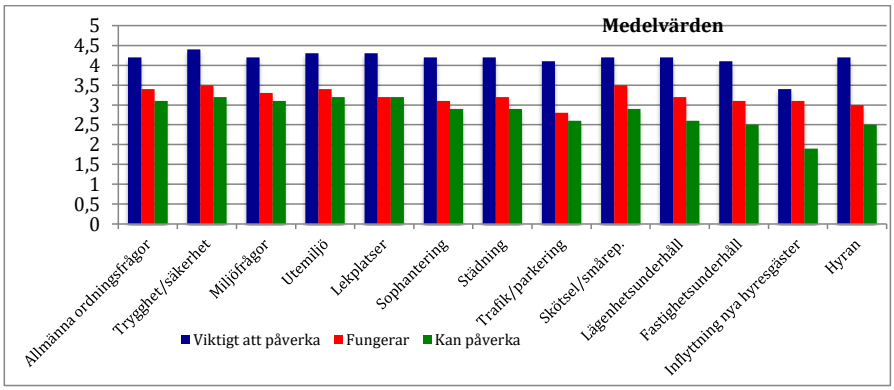
Större projekt har 23 procent av LH deltagit i år 2016, 1997 var det 31 procent och år 2005 44 procent. Upprustning/förbättring av utemiljön och renovering är vanligast. Flertalet som deltagit anser sig ha haft ett inflytande på projektet, och balansvärdet (mellan mycket eller ganska stort inflytande och mycket eller ganska litet inflytande) är år 2016 +36 procent, jämfört med +31 procent 2005. (jfr Bengtsson & Berger 2005)

De flesta frågor i boendet är viktiga för hyresgäster. Det är därför inte oväntat att LH-företrädare anser det viktigt att de boende kan vara med och besluta i de flesta frågor. I sammanställningen ovan sammanfattas hur LH år 2016 uppskattar *vikten att påverka, hur förvaltningen fungerar och möjlighet att påverka* för olika typer av frågor.

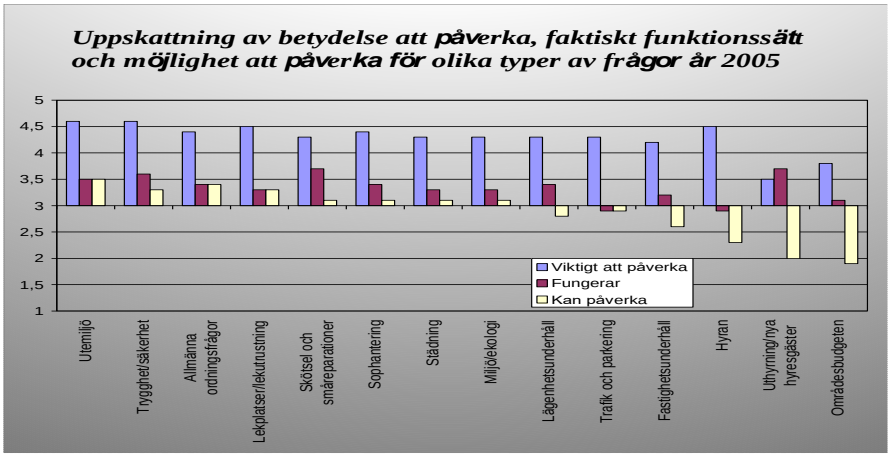
Allra viktigast tycker man det är att kunna besluta om är trygghet/säkerhet och om utemiljön. Strax under ligger de flesta andra frågor liksom hyran, som ju brukar framhållas som Hyresgästföreningens viktigaste uppgift. Av samtliga faktorer är det bara en som har ett medelvärde under 4 på den femgradiga skalan – inflyttning av nya hyresgäster. Bedömningen av hur det fungerar i bostadsområdet i olika avseenden ger genomgående

betydligt lägre värden, även om det samlade medelvärdet är 3,2. Ännu lägre bedöms de faktiska möjligheterna att påverka vara. Här är medelvärdet för de 13 faktorerna 2,8, dvs. möjligheterna anses snarare vara små än stora. Störst anses möjligheterna vara att påverka utemiljön och allmänna ordningsfrågor och minst att påverka inflyttning av nya hyresgäster och hyran. Diskrepansen mellan hur LH skulle vilja påverka och de faktiska möjligheterna är med andra ord mycket stor.

Diagram 3.3.3. Hur LH uppskattar vikten att påverka, hur förvaltningen fungerar och möjligheter att påverka för olika typer av frågor år 2016



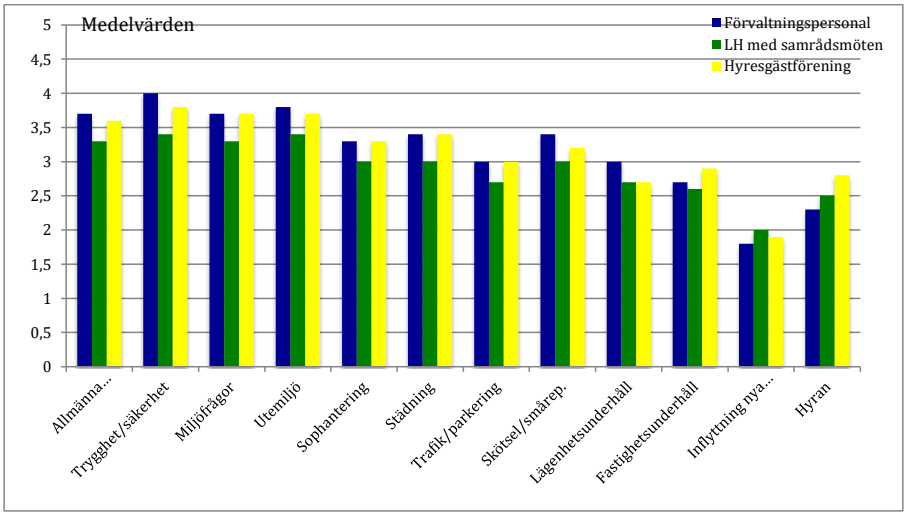
Det generella mönstret är i stort sett detsamma som vid tidigare undersökningstillfällen, men det finns en viss skillnad i värdenivåer (se diagram för år 2005. Bengtsson, Berger, Lind 2007)



Ett annat genomgående mönster är att LH som genomför samrådsmöten bedömer möjligheten att påverka betydligt högre (medelvärde 2,9) än LH som saknar samrådsmöten (medelvärde 2,5).

Hur bedömer då andra parter LH:s möjligheter att påverka? En jämförelse mellan hur personal hos fastighetsägare och Hyresgästföreningar, med erfarenhet av samrådsarbete, samt LH med samrådsmöten visar på stor samstämmighet, men också en intressant skillnad.

Diagram 3.3.4 Hur olika parter bedömer LH:s möjligheter att påverka i olika typer av frågor år 2016



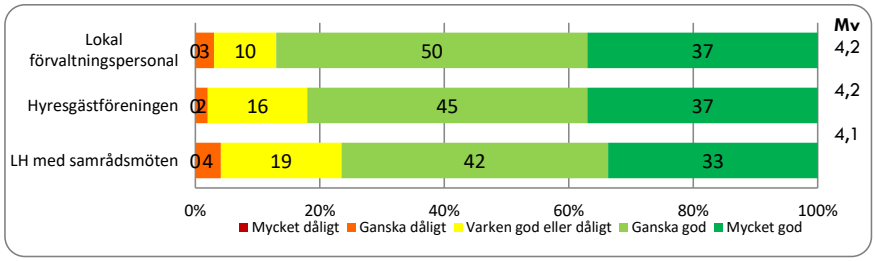
Personalgrupperna bedömer genomgående LH:s möjligheter att faktiskt kunna påverka i olika boendefrågor som något större än LH själva gör. Förvaltningspersonalen gör dessutom de högsta bedömningarna – ett resultatmönster som också återspeglas i parternas bedömningar av andra förhållanden.

Ett problem som ibland framhållits i boinflytandet är att fastighetsägaren inte alltid genomför åtgärder som man har kommit överens om med LH. Både 1997 och 2005 har 63 procent av LH svarat att det förekommer att hyresvärden inte genomför vad som överenskommits. År 2016 är den andelen LH 62 procent. Balansvärdet (mellan att detta inte förekommer eller är ovanligt och att det är vanligt) är dock positivt, +20 respektive +28 procent samt 11 procent år 2016.

Förhållandet mellan LH och fastighetsägaren är centralt för hur boinflytandet är utformat och fungerar i praktiken.

År 2005 gav LH:s bedömning ett balansvärde på +72 procent. År 2016 ligger det på +67 procent. För LH och förvaltningspersonal med gemensamt samrådsarbete är balansvärdena högre – +71 respektive +83 procent (se nedan).

Diagram 3.3.5 Bedömningar av relationen mellan LH och förvaltningspersonal – personal i bostadsförvaltning, personal inom Hyresgästföreningen och LH (medelvärden)



Förvaltningspersonal med erfarenhet av samarbete med LH i lokala samråd har även en mycket positiv bedömning av relationen till LH, samrådsarbete och LH:s betydelse för förvaltningen och bostadsområdet. I stort motsvarar den också med LH:s bedömningar.

För både förvaltare och LH fungerar samrådsmötena bra, medelvärdet är 4,2 respektive 4,1 i skalan 1-5. Sex av tio förvaltare anser att de har stor nytta av LH sitt arbete, enbart 5 procent anser att nyttan är liten. Sex av tio anser att LH är välinformerad i bostadsfrågor och en konstruktiv motpart. Lika många menar att LH är en tillgång för trivseln, tryggheten och ansvarskänslan i bostadsområdet. Fem av tio anser att LH:s verksamhet är en tillgång för företaget och positivt för dess relation till hyresgästerna. Nio av tio förvaltare är klart positiva till boinflytandet som helhet. Ingen är negativt inställd, men en av tio är tveksam.

Index för rollen som språkrör inbegriper fyra variabler som ges ett värde från 1-5.

År	***1997***	***2005***	***2016***
Indexvärde	2,2	1,9	1,9

Från 1997 till 2005 sjönk värdet för alla variabler. Största nedgången gällde formell inflytandenivå. Därefter kan både viss nedgång, stabilisering och återhämtning noteras.

Sammanfattning om LH som språkrör

LH:s inflytande på förvaltningen av det egna området har försvagats, både formellt och reellt från 1997 till 2016. Formellt boinflytande enligt avtal finns alltjämt i de flesta LH-områden, men inte i samma utsträckning som 1997. Skillnaden mellan LH i allmännyttiga och privatägda områden har i det här avseendet utjämnats. Totalt är det dock fler LH som har samrådsmöten med hyresvärden än de som uppger sig ha formellt boinflytande. Den andel som saknar kunskap om att det finns boinflytandeavtal ser ut att ha ökat. Fördjupat inflytande i olika former tillämpas på en del håll. Men liksom beträffande möjligheter att påverka ekonomiska förhållanden, har det också här skett en nedgång sedan 1997. Bland LH hos privata värdar har dock beslutanderätt i en del frågor ökat. LH upplever själva sina möjligheter till inflytande som varierande och begränsade. Högst uppfattar de inflytandet i de typer av frågor som ingår i boinflytandeavtalen.

Den huvudfråga som utvecklingen av det konventionella boinflytandet under fyra årtionden ställer är emellertid: på vilka sätt och i vilka former kan hyresgästernas påverkan stärkas så att gapet mellan deras uppfattning om hur viktiga boendefrågorna är och deras faktiska möjligheter till inflytande utjämnas.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Rådhusrätten åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	400(32)	87(7)	702(56)	69(5)	1258
2005	251(20)	89(7)	844(68)	62(5)	1246
2016	335(24)	83(6)	875(63)	93(7)	1386

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	596(47)	662(53)	1258
2005	643(52)	603(48)	1246
2016	687(50)	699(50)	1386

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	521(42)	726(58)	1258
2005	526(42)	720(58)	1246
2016	408(29)	978(71)	1386

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymna-sial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	180(29)	243(38)	171(28)	30(5)	624
2005	126(19)	193(29)	326(49)	22(3)	687
2016	142(19)	240(31)	355(47)	25(3)	762

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	505(66)	252(34)	757	954000
2005	649(72)	257(28)	906	135689
2016	693(73)	257(27)	950	173038

Referenser

Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, 2005.
Hyresgästföreningen, Lundavdelningen (1990) Verksamhetsberättelse 1990. Lund: Hyresgästföreningen.
Lunds kommunala Fastighetsbolag (2015) Nöjdkundindex år 2007-2015.
Lunds kommun (2015) Kommunkontoret, Utvecklingsavdelningen: Trygghet, Hälsoförhållande i Skåne. Folkhälsoenkät 2004, 2008 och 2012. Ohälsotal år 2006-2015. 2015.
Naturvårdsverket (2005) Att länka miljöeffekter och sociala effekter. En utvärdering av LIP-finansierade bostadsförnyelseprojekt. Naturvårdsverket 2005.
SCB (2019) Områdesstatistik Rådhusrätten, år 1991, 2005 och 2016. 2019.

Intervjuer med LH-ledamöter, Rådhusrätten, 901205.
Intervjuer med LH-ledamöter, Rådhusrätten, 930318.
Intervju med LH-styrelse, Rådhusrätten, 051123.
Intervju med LH-ledamot, Rådhusrätten, 051123.
Intervju med LH-styrelse, Rådhusrätten, 170523.
Intervju med verksamhetsutvecklare Hyresgästföreningen Lund 170523.
Intervju med områdesförvaltare, Rådhusrätten, 051123.
Intervju med områdeschef, Rådhusrätten, 170727.

3.4 Obelisken 26-29 – från hyresrätt till tredimensionell fastighetsbildning - träffpunkt

I processen på Obelisken 26-29 får vi ta del av:

- en självständig och stark lokal hyresgästorganisation i privatägt innerstadsområde;
- en stabil och utvecklad lokal förhandlingsverksamhet på hög aktivitetsnivå;
- en unik fastighetsbildning och en tillbyggnads- och upprustningsprocess som förändringsresurs;
- en förnyad samverkan med olika nivåer inom Hyresgästföreningen.
- en förvaltningsorganisation med lyhörd och engagerad områdespersonal;
- en områdesutveckling med stärkt tillit och hållbarhet.

Fastigheten och området Obelisken 26

På 1960-talet rivs ungefär hälften av kvarteret Obelisken på Södermalm i Stockholm. Fastigheten Obelisken 26 som utgörs av Gotlandsgatan 47-53, Blekingegatan 42-42 och Östgötagatan 48-52 på Södermalm i Stockholm bebyggs av det privat fastighetsbolaget John Matsson. Fram till 1967 uppförs fyra fristående lamellhus i fem våningar med 199 lägenheter på en sockelbyggnad som bildar entréplan för kontor, butiker, garage och bensinstation. Bebyggelsen är tidstypiskt storskalig, med enhetlig gestaltning, strikt formspråk och i gul fasadputs.

Vid den här tiden är bostadsbristen Stockholm ännu större än idag. Samtidigt dras människor från andra delar av landet till staden. När Obelisken står färdigbyggd flyttar många yngre personer in i de nybyggda husen. En av dem är LH Obelisken 26:s ordförande år 2017. Trots bostadssituationen är en del lägenheter svåra att hyra ut. Hög hyresnivå, ett stort antal femrumslägenheter och garageplatser obligatoriskt kopplade till lägenhetskontrakten är några anledningar. Vissa femrumslägenheter blockuthyrs därför till institutioner och i andra plomberas ett par rum och hyrs ut som trerumslägenheter. I mitten på 1970-talet köps fastigheten av nuvarande ägare Bygg- och Fastighets AB Järntornet. Sedan dess förvaltas den också av AB Stockholmia som en del av ett större förvaltningsområde. (Intervju med LH-styrelse 910310. Intervju med LH-ledamöter 170508; intervju med förvaltare 170620)

Under fyra årtionden är fastigheten och området i fysiskt hänseende huvudsakligen oförändrat. På grund av samhällsutvecklingen, ändrade levnadsvanor och trafikflöden ersätts dock ursprungliga butiker och en bensinstation efterhand med kontor. Under senaste årtiondet flyttar flera arkitektbolag och såväl fastighetsägaren som förvaltningsbolaget sina kontor till lokaler i gatuplanet. Successiv förändras området också socialt. Barnfamiljerna blir färre, en del boende flyttar och några avlider, men många av de tidigt inflyttade bor år 2017 fortfarande kvar. Idén om att bygga till fastigheten väcks första gången på 1990-talet. Utredningar visar att husen är dimensionerade så att en påbyggnad till och med i platsgjuten betong är möjlig. Men att bygga nytt på både tak och gårdar kräver en detaljplaneändring som inte tillstyrks och planerna blir därför vilande. I början av 2000-talet öppnar emellertid en ändrad lagstiftning för en ny typ av fastighetsbildning och möjligheten att upplåta tillbyggda lägenheter som bostadsrätter. Tidigare tillbyggnadsplaner aktualiseras därmed samtidigt som behovet av en genomgripande upprustning av de befintliga husen görs sig alltmer påträngande.

Från år 2005 inleds därför en mycket omfattande process med planering, nybyggnad och upprustning som pågår under ett drygt årtionde och medför en radikal och unik förändring av fastigheten, området och befolkningens sammansättning.

Obelisken 25–29. Källa: Värderingsdata (Bivrin & Carlsson 2019)

Hyresproblem och Kontaktkommittén Obelisken 26 bildas

Hyressättningen och garageplatser är frågor som berör många hyresgäster starkt redan när de flyttar in – hyran är hög och garageplats obligatorisk. I fastigheter som uppförs under 1960-talet byggs nämligen garageplatser som automatiskt knyts till varje lägenhet. Hyresgäster, som saknar motorfordon, tycker det är märkligt att tvingas betala för garageplatser man varken har behov av eller önskemål om. ”Jag sade upp min garageplats och då sade man – ja, det går jättebra, men då måste du flytta härifrån. Kontrakten var skrivna så”, berättar LH-ordförande.

> *Som hyresgäster lärde vi oss snart att man bör vara med i Hyresgästföreningen. Basorganisationen var ju en kontaktkommitté. Jag var väl drivande, vi tog kontakt med Hyresgästföreningen och hade en ombudsman här den kvällen vi bildade kontaktkommittén. De första tio åren var jag sedan ordförande.* (Intervju med LH-ordförande 170508)

Året är 1970 och motivet att kunna påverka hyressättningen och de obligatoriska hyresavtalen med garageplatser. Båda blir ”jättefrågor” som engagerar KK Obelisken och hyresgäster under första hälften av 1970-talet och som också präglar föreningens fortsatta utveckling. KK-styrelsen tar upp frågan om att frikoppla garageplatserna från lägenhetskontrakten och med stöd av Hyresgästföreningen drivs den till hyresnämnden. I två steg får KK Obelisken sedan igenom sitt krav att garageplatserna helt skall skiljas ifrån lägenhetskontrakten

– ”men det tog ju fyra-fem år”. Hyresläget i husen är samtidigt ett av de högsta i Stockholm och på liknande sätt som med garageplatserna tar KK-styrelsen "strid om hyrorna". Via hyresnämnd och bostadsdomstolen för man också den här frågan till ett positivt resultat. Vid den här tidpunkten genomförs hyresförhandlingar endast för medlemmar i hyresgästföreningen. Den hyresnedsättning som uppnås kommer därför enbart medlemmarna till godo. Tack vare en retroaktiv hyressänkning kan medlemmar bo ”två och en halv månad utan hyreskostnad”. Något år senare tar KK initiativ till att installera porttelefoner. Ett förslag som bostadsföretaget först nonchalerar, sedan försöker förhandla bort, men slutligen tvingas att ”acceptera och genomföra". Kontaktkommitténs initiativ och energiska arbete ger således konkreta positiva resultat, men också utslag i en enastående ökning av antalet hyresgästmedlemmar i området. På kort tid nära nog fördubblas antalet medlemmar till drygt 50 procent (Intervju LH-styrelse 910310. Hyresgästföreningen 1990-94)

Kontaktkommittén och verksamheten etableras

Under de första tio åren består KK-styrelsen för det mesta av 6-8 ledamöter, fler män än kvinnor i varierande åldrar och med en välgörande balans mellan kontinuitet och förnyelse. Styrelsen leds också de här åren av den person som från 2012 åter blir ordförande för LH Obelisken 26. Med undantag för enstaka år kännetecknar detta styrelserna även under följande decennier, dock med tillägg av ledamöternas stigande medelålder.

Områdesbefolkning uppvisar under de inledande årtionden stor stabilitet och enbart smärre förändringar. År 1991 bor 351 personer på Obelisken. Barnen och personer med utländsk bakgrund är relativt få. De äldre och kvinnorna är relativt många och andelen i yrkesverksam ålder så många som 67 procent, vilket medverkar till att de genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivåerna är relativt höga. (SCB 2019)

Genom framförallt flyttningar under första hälften av 1990-talet sker emellertid en betydande omsättning av LH-ledamöter. Vid mitten av 1990-talet finns ingen av de ursprungliga ledamöterna kvar. Att engagera personer till styrelsen är dock sällan något bekymmer. Antalet medlemmar ökar stadigt och organisationsgraden uppgår i mitten på 1990-talet till nära 60 procent. KK har ingen valberedning och nya styrelseledamöter rekryteras vanligtvis genom personliga kontakter och vid årsmöten. Nya ledamöter inlemmas sedan successivt i en alltmer rutiniserad verksamhet.

Inledningsvis är KK:s centrala verksamhet förhandlingar. Styrelsen engagerar sig antingen direkt i alla typer av förhandlingarna med fastighetsägaren för området eller i förberedelser och uppföljning av dem. Däremot ingår inte ledamöterna i någon del av Hyresgästföreningens förhandlingsorganisation. Vid sidan av huvudverksamhet inleder KK emellertid under andra hälften av 70-talet också mer utåtriktade och gemensamhetsskapande aktiviteter. Det medför behov av både lokal och pengar. 1977 förhandlar kommittén till sig ett utrymme ursprungligen avsett att inredas till tvättstuga, som när planerna inte fullföljts nu står outnyttjat. Det görs nu i ordning av KK-ledamöter och förblir fram till 2009 hyresgästernas gemensamhetslokal. Lokalhyran ingår från början i områdeskostnaden, men vid 1980-års förhandlingar "glömmer man bort den" och sedan dess tas den inte upp som särskild utgift. Ett par år senare tar styrelsen upp frågan om aktivitetsmedel med fastighetsägaren vid den årliga hyresförhandlingen. En verksamhetsplanering presenteras där hälften av medlen skall användas till utrustning av lokalen och hälften till aktiviteter. 11 500 kr beviljas och fram till 2000-talet är aktivitetsmedel ett stående inslag vid de årliga hyresförhandlingarna. (Intervju LH-styrelse 910310)

Under större delen av 1980-talet fortgår förhandlingsverksamheten i något lugnare former än tidigare och KK utvecklar i gengäld en bredare fritidsverksamhet. KK-lokalen utrustas med möbler för privata arrangemang och verktyg för hobby- och reparationsarbeten. Gårdsfester och utflykter görs till traditioner. Film visas under ett flertal år för barnen och vid större högtider hålls pysseldagar. Stort intresse ägnas också utemiljön. KK ordnar så att lekplatsen utrustas, gården röjs, blommor planteras och även att en pergola byggs.

1987 är det emellertid "dags för en ny strid om hyressättningen". Nu är det fastighetsägaren som tar initiativet och "vill pröva" om de tjugo år gamla husen är jämförbara med nybyggda hus i standard och kvalitet och därmed rendera samma hyresnivå. KK-styrelsen uppfattar kravet som "oförskämt". Ledamöternas menar att det istället är uppenbart att varken underhåll eller förvaltning sköts tillfredsställande. Förhandlingarna strandar. Frågan uppmärksammas av massmedia och fastighetsägaren "viker sig". En uppgörelse träffas som innebär en höjning på 32 kr/m^2/år och att alla lägenheter och allmänna utrymmen skulle repareras. (Intervju LH-styrelse 910310)

Kontaktkommittén utvecklas och ombildas till lokal hyresgästförening

Under 1990-talet fortgår KK:s verksamhet i huvudsak med samma karaktär och omfattning och som åren dessförinnan. Det betyder att man upprätthåller en stabil basverksamhet med hyresförhandlingar, påverkan och mer socialt inriktade aktiviteter. (Intervju LH-styrelse 910310; 930131)

Hyresförhandlingarna genomförs vanligtvis så att samtliga hushåll först får besvara en enkät varefter de sammanställda resultaten sänds till fastighetsägaren. LH-styrelsen samlar samtidigt in synpunkter och krav beträffande allmänna utrymmen. Tillsammans med sådant som inte blivit åtgärdat sedan tidigare möte bildar detta sedan underlag vid förhandlingen. Vid förhandlingarna tillämpas aldrig så kallat ”förenklat förfarande”, utan ”realförhandlingar” som ledamöterna uttrycker det. Till skillnad från många andra föreningar i privatägda hus medverkar styrelseledamöter alltid vid förhandlingarna. Vid dessa tas också alltid verksamhetsmedlen upp. År 1994 exempelvis uppgår de till 37 000 kr, en summa som LH-styrelsen är väl medveten om är relativt hög. (Intervju LH-styrelse 930131)

Under flera år sköts gemensamhetslokalen exemplariskt av en hyresgäst som städar, lånar ut den och ordnar för aktiviteter. Efter att han avlidit fungerar dock inte skötseln en tid och 1990 vandaliseras lokalen. Året efter övertar en styrelseledamot och pensionerad inredningsarkitekt, ansvaret. Han ser till att lokalen repareras och utrustas på ett ändamålsenligt och tilltalande sätt. Den ligger i källarplan och saknar fönster, men förses med god ventilation, en färgsättning och belysning som ger ett varm och ljust intryck. Den är på 80 m^2, omfattar ett större samlingsrum, två mindre sällskapsrum och ett pentry. Ett av de mindre rummen är förberett för att kunna användas som övernattningsrum för besökare. Möbleringen och utrustning är rejäl och smakfull. LH Obelisken har nu en fritidslokal av högre standard och kvalitet än många lokala föreningar, framförallt i privatägt bostadsbestånd. AB Stockholmia och Södermalmsavdelningen bidra till upprustningen genom att täcka hälften av totalkostnaden på 120 Kkr. Resten finansieras av LH Obelisken med ett räntefritt lån från Hyresgästföreningen på 50 Kkr och egna medel. Sedan lokalen färdigställts används den flitigt både för aktiviteter som det finns utrustning för som snickeri, bordtennis, och privata arrangemang.

Relationer till och samarbete med fastighetsägaren

KK:s agerande och de goda resultaten skapar gott anseende och stort förtroende bland hyresgästerna. Samtidigt är den inte lika välsedd av hyresvärden. Ledamöterna betonar dock att styrelsen inte är "inriktad på konfrontation, utan förhandlingar". Huvudmotivet är att tillgodose hyresgästernas intressen av ett gott boende till en skälig hyreskostnad. Förhandlingsarbetet står därför i förgrunden. Det är snarare "ett nonchalant beteende" hos fastighetsägaren som tvingar fram en organisering och kampvilja bland hyresgästerna, menar styrelseledamöterna. Enskilt har hyresgäster små möjligheter att göra sig gällande. Det fordras enighet och gemensam kraft för att klara ut både hyresförhandlingar och reparationer av lägenheter och allmänna utrymmen. 1990 utformar exempelvis en av ledamöterna en "konkret vision" av hur den stereotypa gården skall kunna omformas. Utifrån den utarbetas en plan för en successiv förbättring av olika delar av utemiljön.

Men när ritningarna presenteras, "nobbar värden". Efter fem år av diskussioner får föreningen dock igenom förslagen. Många förhandlingar blir på liknande sätt en konfrontation om nödvändiga reparationsåtgärder och skälig hyresnivå. (Intervju LH-styrelse 930131)

Under 1980-90-talen försöker KK få till stånd ett konventionellt boinflytande med fastighetsägaren. Vid flera tillfällen aktualiserar man ett regelmässigt boinflytande utan att möta "något som helst gensvar". Och förhoppningarna grusas definitivt efter att värden vägrar att ens gå med på samrådsmöten. I avsaknaden av boinflytandeavtal koncentreras därför KK:s påverkan till de tillfällen när hyresförhandlingarna äger rum. Då behandlas krav på åtgärder i enskilda lägenheter och allmänna utrymmen, liksom styrelsens verksamhet och budget. Vid en av förhandlingarna gäller kraven reparation av källarförråd, soprum för grovsopor, röjning av källarutrymmen, målning av trapphus och reparation av tvättstuga. Även mellan förhandlingstillfällen förekommer emellertid kontakter, framförallt med förvaltaren. KK-styrelsen följer kontinuerligt hur överenskomna åtgärder genomförs och spontana kontakter förekommer dessutom med förvaltaren vid akuta behov eller om KK-styrelsen finner det befogat. (Intervju LH-styrelse 910310; 930131)

Relationer till Hyresgästföreningen

KK Obeliskens relationer till Hyresgästföreningens Södermalmsavdelning är inte särskilt omfattande och samtidigt konfliktladdad. Styrelseledamöterna upplever ”att KK inte har så stort behov av avdelningen”. Ledamöterna har genom åren skaffat sig kunskaper och erfarenheter som gör att man sköter det alla mesta arbetet helt självständigt. Dessutom fungerar samarbetet med avdelningen inte särskilt väl i de fall KK önskar stöd. Ombudsmännen delar över huvud inte KK:s uppfattning om hur hyresförhandlingarna skall drivas. Ledamöterna upplever ibland att man har ”två motståndare” – hyresvärden och ombudsmännen. Missnöjet inom KK och bland hyresgästerna över detta är tidvis stort. Vid ett tillfälle avgår till och med en KK-ledamot ur Hyresgästföreningens avdelningsstyrelse till följd av konflikter med ombudsmän. Relationen till förtroendevalda i avdelningsstyrelsen är dock mer positiv. Bland dem finns en förståelse för KK:s problem och en vilja att lösa dem, menar ledamöterna. KK:s enda direktkontakt med Hyresgästföreningens övriga organisationsnivåer är att en ledamot är avdelningens representant i Hyresgästföreningens fullmäktige. Trots missnöjet med ombudsmännen och det faktum att KK egenhändigt legat bakom nästan alla förbättringar av hyresgästernas villkor i området anser ledamöterna att det är viktigt med en sammanhållen hyresgäströrelse. En enhetlig och samlad hyresgästorganisation är viktig framförallt när det gäller att driva bostadspolitiskt arbete på olika nivåer (Intervju med LH-styrelse 910310).

Inför att KK skall ombildas till grundorganisation deltar ett par ledamöter åren 1987-88 i diskussionerna på avdelnings- och föreningsnivå. De är osäkra på vad förändringen innebär, men uppfattar inte att den innehåller några uppenbart nya möjligheter för KK Obelisken. KK-styrelsen är inte avvisande till tankegången. Men man menar att ”vi gör vad vi kan. I förhandlingsarbetet får vi igenom ganska mycket – inte allt, men en hel del”. I det avseendet kan nog inte ”grundorganisationen tillföra något särskilt”, säger man. KK-ledamöterna kan dock tänka sig att grundorganisationen skulle kunna medföra att hyresgästers intresse att engagera sig i områdesverksamheter och KK-styrelsen ökar. Anslutningen på bomöten med 40-50 deltagare och fritidsarrangemang med 60-90 personer är visserligen god. Men ledamöterna efterlyser ”en bredare aktivitet bland hyresgästerna och en vidare spridning av uppgifter när det gäller större områdesfrågor”. KK som grundorganisation skulle kunna ge ”nya medlemmar och motivera nya aktiva för arbetet lokalt”. Enbart en organisatorisk förändring är dock inte tillräcklig. Avgörande är att ”förnyelsen sker underifrån” och ”det krävs också mer resurser till KK”.

När sedan KK omformas till grundorganisation visar det sig dock i realiteten inte medföra några större förändringar för LH Obelisken. De administrativa rutinerna ”stramas upp”, men resurserna, verksamheterna och relationerna till hyresvärden och Hyresgästföreningen förblir i huvudsak desamma (Intervju med LH-styrelse 910310; 930131)

Tillfällig avmattning och kraftfull utveckling

Under slutet av 1990-talet och inledningen av 2000-talet sker en viss avmattning i LH Obeliskens verksamhet. Antalet medlemmar sjunker något och styrelseuppdrag upplevs inte längre lika angelägna. Engagemanget med hyresförhandlingarna och sedvanliga möten med hyresgäster upprätthålls men inte på samma höga aktivitetsnivå. På liknande sätt omprövas de sociala aktiviteterna till stor del som följd av att ålderssammansättningen i området förändras med högre medelålder. Gårdsfester och arrangemang i samband med traditionella högtider blir huvudaktiviteter som vanligtvis genomförs årligen.

Förändringarna hänger till en del samman med förändringar bland de boende i området. Antalet boende sjunker något. År 2005 bor 333 personer i området. Andelen äldre har blivit några större och de yrkesverksamma något färre samtidigt som tillväxten av de boendes genomsnittliga utbildning och inkomster också avtar. (SCB 2019)

Samtidigt uppkommer i början av 2000-talet nya omständigheter för hyresgästerna i området som på kort tid radikalt förändrar situationen. De två stora frågorna – tillbyggnad och upprustning av Obelisken – har aktualiserats till och från under senaste årtiondet. I början av det nya århundradet förs de samman till en process. (Intervju med f.d. LH-ordförande 180124. Intervju med LH-ledamöter 170508. Intervju med förvaltare 170620).

Ny form av fastighetsbildning och nybyggnation ...

”Uppe på ett alldeles vanligt hus vid en alldeles vanlig gata i Stockholm bor en herre som heter Karlsson. Han har en liten, liten stuga som ligger gömd bakom den stora skorstenen, där han bor.” (Astrid Lindgren 1955). I diktens värld kunde författaren, Astrid Lindgren, elegant sätta sig över gällande lag för fastighetsbildning. Enligt den avgränsas fastigheter i Sverige vid den här tiden nämligen enbart på marken. Finns behov att utnyttja delar av en fastighet för annat ändamål eller verksamhet kan visserligen speciella avtal tecknas. Men i många fall uppstår oklara och osäkra situationer. Femtio år efter publiceringen börjar emellertid verkligheten anta sagans skepnad. Den 1 januari 2004 införs en ny lag som gör det möjligt att bilda fastigheter, som avgränsas både horisontellt och vertikalt – så kallad tredimensionell fastighetsbildning.

> *Fast egendom är jord. Denna indelas i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.* (Jordabalken 1 kap. 1 §)

Ett färdigt förslag om påbyggnad av husen med två våningsplan och tillbyggnad mellan två huskroppar finns redan sedan 2001. Det anses dock inte realiserbart som hyresrätt, men med lagändringen uppkommer möjligheten att producera och upplåta lägenheterna som bostadsrätter. Fastighetsägaren presenterar nu ett nytt förslag som innefattar såväl tillbyggnader på befintliga hus samt tre tillbyggnader mellan dem. Informationen sätter ”ingång en massa diskussioner i föreningen” och därefter vidtar sedvanligt plansamråd. LH arrangerar ett flertal hyresgästmötet där ”vi enas om att en påbyggnad på höjden inte stör, men att bygga ihop husen är vi tvärt emot. Vi vill behålla luftigheten på gården”.

Trots många diskussioner med fastighetsägare, arkitekt och planarkitekt förs förslaget fram för beslut i stadsbyggnadsnämnden. Inför nämndens möte sänder då LH-ordförande brev till samtliga ledamöter med hyresgästernas argument och ståndpunkter: ”ja till påbyggnad på tak, nej till hopbyggnad av husen.” Nämnden beslutar, mot förvaltningens tjänstemannaförslag, att godkänna endast en av de tre sammanbyggnaderna. Hyresgästerna välkomnar utslaget, men överklagar ändå förslaget att ett hus mellan två befintliga huskroppar, det så kallade ”infill-huset”, kan byggas. Frågan avgörs slutligen av regeringen till hyresgästernas nackdel. Projekteringsprocessen kan därefter fullföljas. (Intervju med f.d. LH-ordförande 180124)

… och upprustning

Vid den här tidpunkten är behovet att renovera de befintliga husen i vissa avseenden akut. Vattenskador är vanliga och ökande. Till skillnad från de flesta andra vattenläckor är det emellertid inte avloppsrör utan tilloppsrören som går sönder:

> *Huvudanledningen var inte läckande avloppsrör utan vattenledningarna av koppar för kall- och varmvatten, vilket är unikt. Hanteringen vid den ursprungliga installationen har medfört att kopparporer successivt gröpts ur och så småningom blivit hål. Det orsakade ett antal vattenläckor i början av 2000-talet, vilket ledde fram till beslutet om stambyte och då också en mer genomgripande renovering.* (Intervju med förvaltare 170620)

Problemet är således känt sedan en tid och ett generellt stambyte är förberett bland annat genom att lägenheter friställts för evakuering.

> *2004 fanns det planer på att starta ett stambyte i huset som då bestod av 11 trapphus och precis över 200 lägenheter. Förberedelsen bestod i att man hade börjat att inte hyra ut lägenheter som blivit lediga. Det fanns ett tiotal lägenheter som var tomma så att det gick att genomföra stambytet i ett trapphus genom att hyresgästerna fick flytta till de tomma lägenheterna i kvarteret.* (Intervju med förvaltare 170620)

Fastighetsägaren ser nu en fördelaktig möjlighet att ekonomiskt och planeringsmässigt samordna en omfattande upprustning med nybyggnation. Planen är att samordna och genomföra arbetsprocesserna parallellt. Under 2006-07 sker projekteringar och upphandlingar för de olika produktionerna. I de momenten är varken hyresgäster eller LH Obelisken delaktiga och enbart översiktligt informerade. Inledningsvis har dock LH-styrelsen ett par möten med fastighetsägaren ”för att informera oss om planerna på tillbyggnad och stambytet”. Samtidigt är det frågor som i hög grad engagerar de boende. Tre hyresgästmöten med 50-70 deltagare hålls därför för att informera om planerna och diskutera hyresgästernas synpunkter och krav. (LH Obelisken 2006-2007) Oklarheten och upprördheten bland hyresgästerna var vid ett av dessa möten särskilt stor och LH-ordförande ”fick agera strykpåse för att han ansågs som företrädare för överheten – ni sitter och bestämmer det ena och det andra. Han fick då förklara att jag företräder er och bor här.” (Intervju med LH-ledamöter 170508)

Den egentliga processen för den enskilde hyresgästen inleddes med en skriftlig information från fastighetsägaren om åtgärderna med hyresförändring och ett önskemål om godkännande av dem:

> *Det kom ett brev till varje hyresgäst som sade att nu vill fastighetsägaren genomföra ett stambyte och även upprustning samt även hyreshöjningen. Sedan skulle vi bara godkänna det. Men i första vändan så sade de allra flesta hyresgästerna nej.* (Intervju med LH-ledamöter 170508)

Fastighetsägarens förslag är en ”totalrenovering” och motsvarande höjning av hyresnivån. En stor majoritet av hyresgästerna motsätter sig både åtgärden och åtföljande hyreshöjning. ”Hyresgästerna ville inte godkänna fastighetsägarens för slag till renovering och krav på hyreshöjning och då gick vi till Hyresnämnden. Det var ganska dramatiskt på olika sätt.” Fastighetsägaren vill dock inte att ärendet skall avgöras i hyresnämnden och föreslår fortsatt förhandling. Tillsammans med Hyresgästföreningens förhandlare genomförs förhandlingar med fastighetsägaren. Dock utan resultat eftersom denne inte vill vika från förslaget

om totalrenovering: ”vi hade tre möten med fastighetsägaren utan att komma någonstans.” LH-styrelsens uppfattning är dessutom att gällande hyresnivå är för hög, vilket komplicerar situationen: ”vi gissade att vår hyra hade legat för högt tidigare.” (Intervju med LH-ledamöter 170508; intervju med f d LH-ordförande 180124)

Som ett sista försök föreslår LH-ordförande en speciell förhandling med endast en representant för fastighetsägaren och Hyresgästföreningen där alla frågor tas upp inklusive aktuell hyresnivå. Hyresgästföreningens förhandlare lyckas där visa att den befintliga hyran är för hög och parterna når också en överenskommelse med följande inslag:

- fastighetsägarens föreslagna renoveringsnivå
- dialog om renoveringens genomförande
- ny normhyra
- ingen generell hyreshöjning under två år
- hyresrabatt till nuvarande hyresgäster med 60 kr/m2 för all framtid
- etappvis infasning av ny hyra under tre år.

En del av punkterna innebär att ”sänka den befintliga hyran inför upprustningen med ett inte obetydligt belopp och dessutom retroaktiv återbetalning av hyra för en period före 2007”. En annan del i överenskommelsen är att de som var hyresgäster när processen inleddes skall erhålla en ”hyresrabatt på 60 kr/m^2/år i evinnerlig tid”.

Resultatet presenteras av förhandlaren och LH-ordförande vid ett hyresgästmöte i Engelska skolan: ”stämningen blev plötsligt betydligt mer positiv till att säga ja till det här”. Och efter diskussioner bestämmer sig alla närvarande att godkänna överenskommelsen. (Intervju med f. d. LH-ordförande 180124)

> *Genom att det var ett sådant kompakt motstånd mot renoveringen från början så krävdes det ju väldigt mycket förhandlingar för att dom skulle få med sig hyresgästerna. Dessutom krävdes det ju en ny förvaltare som ju varit en förutsättning för att man skulle kunna lyckas med det. Den tidigare förvaltaren var inte så smidig om man säger.* (Intervju med ledamöter, LH Obelisken 170508)

Då LH-styrelsen också får gehör hos fastighetsägaren för sina krav om att kunna påverka delar av renoveringen med utformning och materialval beslutar man att godkänna planen för renoveringen.

Byggprocesser – nybyggnad och upprustning

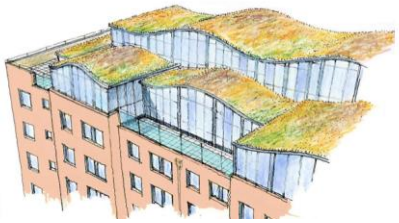
Ny- och tillbyggnaden genomförs i tre etapper från 2009 samtidigt som upprustningen av de fyra ursprungliga husen i huvudsak sker parallellt. Området Obelisken 26 är med andra ord en permanent och högst ovanlig byggarbetsplats under en tioårsperiod, vilket ställer alla inblandade inför oprövade och besvärliga situationer och ställningstaganden. (Bivrin & Carlsson 2019) Sommaren 2017 sammanfattar förvaltaren utan ett egentligt slut:

> *Kvarteret som helhet har varit en byggarbetsplats i tio år. Och folket som varit på bra humör dom skrattar ju och säger: Men du, nu har ni ju hållit på här hur länge som helst, när blir ni klara? Och tyvärr – jag kan inte säga det exakt. En sak som uppdagades bara för några år sedan är att de gamla balkongerna börjar bli dåliga och måste åtgärdas. Och det är ju enorm störande när man håller på och bilar ned under ett par dagar och sedan är det förhållandevis lugnt och tyst ett tag när skall*

återställas. Och det kommer att pågå i kanske tre år till. (Intervju med förvaltare 170620)

Varje tillbyggnadsetapp är en egen process, med avstyckning från fastigheten Obelisken 26, produktion och bildade av bostadsrättsförening samt om möjligt en samtidig upprustning av det berörda, befintliga huset.

Det betyder att tre nya fastigheter skapas Obelisken 27, 28 och 29 med var sin bostadsrättsförening Södertak 1, Södertak 2, Södertak 3 med sammanlagt 80 bostadsrättslägenheter. Där ingår även ”infill-huset”, Östgötagatan 48A, som skapas i ”glipan mellan huskropparna”. Samtidigt reduceras hyresrätterna från 201 till 175 lägenheter genom avstyckning och tillbyggnad. (Båge och Paluchiewicz 2011)



Skiss på sedummossatak, Glockgruppen Arkitekter AB.

Avstyckningarna innebär emellertid att många funktioner i fastigheterna behöver integreras. Entréer, trapphus, förråd, hissar, postboxar, källargångar, vattenledningar, passersystem, undercentral, sprinklersystem, sopsugsanläggning, grovsoprum, postboxar, och gård är exempel på gemensamma anläggningar. Det blir då också nödvändigt att samordna tillbyggnads- och upprustningsprocesserna. (Båge och Paluchiewicz 2011) Förvaltaren beskriver kortfattat erfarenheter av uppläggningen att:

När vi började med bostadsförening nr 1 gjorde vi ett stambyte i trapphuset intill av praktiska skäl för då slapp vi störa dem. Det har vi lyckats med i de följande bostadsrättsföreningarna också, att vi byter stam i ett trapphus är vi bygger på taket. Under alla år med stambyten i samtliga lägenheter har vi inte behövt evakuera några hyresgäster från fastigheten. Samtliga har kunnat bo kvar i husen. Och när det var avslutat hade vi hela Blekingegatan 42 tom med 15 lägenheter. Då gick det att göra det trapphuset till bostadsrätter. Stambytet med omflyttningen inom huset har gjort hyresgästerna mer förstående och förkortat renoveringstiden. Det har gått väldigt bra. Folk har varit väldigt förstående och de vet att de ganska snart kommer kunna flytta hem igen. Varje trapphus har tagit 5-6 månader. Det är ganska snabbt och då har jag kämpat emot att det blir slarv och för att få tiden för att det skall bli bra. (Intervju med förvaltare 170620)

Samordningen mellan de olika byggprocesserna fungerar förhållandevis bra. Men nybyggnationerna är extremt komplicerade med många förändringar och utdragna tidsförlopp till stort men inte minst för hyresgästerna. Alla tre etapperna tar längre tid än planerat, främst för att ”det inte är färdigritat och projekterat” när bygget startar – ”det händer någonting som gör att det här måste också göras”! Det rör sig inte om ”katastrofala förseningar”, men kring ett halvår. Den tredje etappen är extremt speciell. Där byggs allt i lättbyggnadsteknik med trä och stål, med boende på en våning och bygge på den ovanför, vilket ställer ”enorma krav på ljudisolering och hur man bygger”. Konstruktören kallar det ”att bygga ett rum i

rummet" – det är egentligen ett skal som är ljudisolerat och sedan kommer det bärande skalet. "Det har varit svårt, men det är ljudmätt och det har fungerat." Som tidigare platschef på byggen är dock förvaltaren starkt bekymrad över förändringarna i hela byggprocessen: "Allting blir bara sämre och sämre. Det brister i planering, det brister i utförande. Folk kommer inte. Allt sådant där. Det finns massor av exempel." (Intervju med förvaltare 170620. Båge och Paluchiewicz 2011. Bivrin & Carlsson 2019)

Samarbete och påverkan

LH-ledamöternas uppfattning är att "upprustningen kom i ett väldigt tidigt skede och vi tror oss i mycket vara pionjärer med hur det här lades upp". Hyresgästföreningen var vid den här tidpunkten "inte så van vid och visade inte så stort intresse för de svårigheter man fick när man skulle genomföra stambyten och totalrenoveringar som det var fråga om" på Obelisken. Idag "är det på ett helt annat sätt i centrum för Hyresgästföreningens verksamhet. Dom har betydligt mer organisationsskisser och promemorior som beskriver hur man skall bygga upp ett sådant här samarbete." (Intervju med LH-ledamöter 170508)

På Obelisken skapas därför ingen särskild samrådsgrupp för upprustningsprocessen. LH-styrelsen är istället den grupp som under hela tiden företräder hyresgästerna i de gemensamma frågorna. LH-styrelsen upplever inte heller att det varit "några problem att ta upp olika frågor". Dels för att det finns en tradition av att ha regelbundna samtal med fastighetsägaren och dels för att det går att ha en "rak dialog med förvaltaren och att man kan litat på det han säger". Just det senare är en förutsättning att den delen av samarbetet varit relativt konfliktfritt. Förvaltaren är "smidigt att hitta lösningar och engagerad i fastigheten och de boende". Vid de regelbundna samtalen går man igenom alla frågor och inte minst etapperna i ombyggnaderna. Och ledamöterna menar att man "får igenom en hel del" som flera alternativ i standard och utformning av kök och golv. (Intervju med LH-ledamöter 170508; intervju med f d LH-ordförande 180124)

Efterhand som tillbyggnads-och upprustningsprocessen framskrider och gårdsutrymmet frigörs från byggetableringen aktualiseras också en upprustning av utemiljön. ”Gården var ju asfalt, taggbuskar och gungställning, det läckte och var slitet.” (Intervju med förvaltare 170620

I takt med att nybyggnationen och renovering fortskrider görs därför också gården om ganska radikalt i etapper de senaste tio åren. ”Vi kunde göra en del klart när vi hade gjort den första påbyggnaden och när vi skulle göra nästa påbyggnad då behövde vi en del för kranar, bygghissar och jox. Det är inte många kvadratmeter som är orörda sedan 2004, men nu är det klart.” ”Där hade vi mycket samarbete”, säger både förvaltare och LH-ledamöter. (Intervju med förvaltare 170620: LH Obelisken 2012).

Under de här åren blir det åtskilliga förhandlingar mellan parterna, inte bara hyresförhandlingar. Många avser istället ”men i nyttjandet” – hur hyresgästerna skall kompenseras för störningar i samband med ombyggnaden. Trots att den kostnaden ”glömdes bort” i den ursprungliga projektkalkylen har just de frågorna lösts på tillfredsställande sätt. ”De har vi löst lokalt och sedan har vi bara meddelat Hyresgästföreningen vad vi kommit överens om. Det har fungerat bra. Det är ju olika procentsatser för var man bor i förhållande till störningskällan. Det finns tydliga regler så det har fungerat klockrent. Hyresgästerna skall kompenseras med den och den typen av störning.” (Intervju med förvaltare 170620) Samtidigt överlåts en hel del frågor till externa förhandlare. Hyresgästerna ”talar ihop sig om en linje”. Därefter kontaktas Hyresgästföreningen Region Stockholm som sänder en förhandlare som blir en neutral förhandlingspart mellan LH och fastighetsägaren. Ofta är dock någon LH-ledamot även med vid själva förhandlingarna och hela tiden finns en nära kontakt med förhandlarna. (LH Obelisken 2010-2016. Intervju med LH-ledamöter 170508; intervju med f d LH-ordförande 180124)

Ökat engagemang, större aktivitet och fördjupad samverkan

De många konkreta och angelägna boendefrågor som aktualiserats i den omfattande nybyggnads- och upprustningsprocessen förändrar tydligt och starkt hyresgästernas och LH-styrelsens engagemang och förhållningssätt. Antalet medlemmar ökar kraftigt, som mest till en organisationsgrad på 75 % år 2007. (LH Obelisken 2008) All verksamhet växer i omfattning och intensitet, i synnerhet förhandlingsverksamheten, men även sociala

aktiviteter. LH-styrelsen sammansättning breddas med nya och yngre medlemmar. LH-styrelsens egna möten, hyresgästmöten och möten med fastighetsägaren och förvaltaren ökar i antal. Deltagandet är större och diskussionerna livligare än någonsin på hyresgästmöten och samarbetet med Hyresgästföreningen utvecklas. (LH Obelisken 2006-2016) När ordförande sammanfattar LH:s verksamhet med följande ord är han därför mer än klädsamt blygsam:

> *Vi har inte så jätteintensiv verksamhet, men följer förhandlingsfrågorna löpande och har kontakter med Hyresgästföreningens regionala förhandlare och försöker bygga upp en väldigt god relation med dem. Och i anslutning till det – och särskilt under de här åren när det har varit en massa ombyggnad – har vi haft rätt många möten med hyresgästerna för att prata om hur vi skall hantera olika frågor uppfattar och hur dom ser på det. Det har ju varit ganska påfrestande – många har klagat vilt. Men vi har haft god relation med förhandlarna och även en hyfsad relation med fastighetsägaren och förvaltaren. Under den här tiden har det ju varit ganska intensivt. Men däremellan har det ju varit mest sociala aktiviteter av typen gårds- och julfester, men inte minst spontana aktiviteter med folk på gården nästan varje lördag under sommarhalvåret som träffas och grillar. Det är en trevlig stämning på gården.* (Intervju med LH-ordförande 170508)

Hyresgästernas speciella villkor under ombyggnads- och tillbyggnadsförloppet medför att kontakterna och utbytet med Hyresgästföreningen vidgas och intensifieras. Många nya och olika typer av frågor aktualiseras. Men utvecklingen utgår också ifrån ett strategiskt val av LH-styrelsen:

> *När det gäller Hyresgästföreningen så har det historiskt funnits en konflikt mellan innerstadsavdelningarna och Regionen och ingen människa begriper varför det ser ut som det gör. Men vi valde tidigt att ställa oss utanför detta och valde istället att bygga upp goda relationer med Regionen. När jag började och ville vara med på de årliga förhandlingarna så visste dom ju inte vilka vi var, och då var det: - Nej du får inte vara med! LH får inte var med på de årliga förhandlingarna, ni strular bara till det. Men sedan lyckades vi komma med även om dom hade som policy att LH inte skulle vara med. Så vi lyckades bygga upp en bra relation till dom och det har vi haft en väldig nytta av.* (Intervju med f. d. LH-ordförande 180124)

Hyresgästföreningens representanter medverkar därför vid ett flertal hyresgästmöten, LH Obelisken får också tillgång till ”en kolossalt kunnig och fräck förhandlare” som kan samtala med både hyresgäster och fastighetsägarens representanter ”på ett konstruktivt sätt” (Intervju med f. d. LH-ordförande 180124). LH-styrelsen och förhandlaren håller separata möten och LH-representanter medverkar ofta även vid formella förhandlingar. För första gången i föreningens historia väljs en LH-ledamot också in i förhandlingsdelegationen för hyresförhandlingarna inom det privata bostadsbeståndet. (LH Obelisken 2014b, 2014c. LH Obelisken 2008-2016)

Liksom tidigare innefattar den utvecklade relationen till Hyresgästföreningen emellertid också en viss kluvenhet.

> *Ibland har Hyresgästföreningen varit litet irriterad på oss för att vi vill lägga oss i förhandlingarna för mycket. Det är inte alltid som förhandlarna med största entusiasm vill att LH-ledamöter skall vara med vid förhandlingen för att det finns risk att det kommer upp saker som vid förhandlingstillfället inte är av så väsentlig betydelse.*

Det blir ineffektivare på grund av det. Så vi har väl fått argumentera rätt hårt, även nu på senare år, för att vi vill vara med. (Intervju med LH-ledamöter 170508)

På liknande sätt har LH Obelisken ”regelbundna kontakter med fastighetsägaren som blivit bättre” och ”en väldigt god relation till förvaltaren”. ”Men vi har fortfarande inget formellt boinflytandeavtal” (Intervju med ledamöter, LH Obelisken 170508). I ett inledande skede av ombyggnads- och tillbyggnadsprocessen framför föreningen krav på att få göra sin ”röst hörd i samspelet mellan Järntornet och den kommande bostadsrättsföreningen”. Men man tvingas konstaterar att ”lagen” inte ger föreningen ”formell rätt till insyn eller samråd”. Man diskuterar också möjligheten att skapa någon form av ”mötesplats eller gemensam inflytandestruktur för Lokala hyresgästföreningen och de nya bostadsrättsföreningarna”. Hittills har dock dessa ansträngningar inte lett till några konkreta resultat. (LH Obelisken 2010; LH Obelisken 2014a)

I LH:s utvecklingsprocess med ett närmare samarbete med både förvaltare och Hyresgästföreningens representanter markera föreningen samtidigt en fortsatt självständighet och integritet. ”En sak som gjort att vi kunnat vara litet självständiga är, att vi inte bara förhandlat mycket med fastighetsägaren, utan att vi även fått stöd för vår verksamhet av fastighetsägaren. Av tradition har vi sedan många år fått stöd med 40 Kkr per år för vår verksamhet. För dom anser att vi gör en positiv insats även ur fastighetsägaren synvinkel genom att vara en kontaktgrupp och ordna aktiviteter för hyresgästerna.” (Intervju med LH-ledamöter 170508. Intervju med f d LH-ordförande 180124)

Förändringsprocessens resultat och effekter

Obelisken 26 genomgår under en tioårsperiod en radikal omvandling från ett renodlat hyresrättsområde till ett område med tredimensionell fastighetsbildning och intimt integrerade hyres- och bostadsrätter av senaste standard. Hyresboendet dominerar, men nästan en tredjedel av områdets invånare är nya bostadsrättsboende. Den långvariga förändringsprocessen är påfrestande och ställer stora krav på tålamod hos alla inblandade parter. Men i många delar innebär den också en positiv, gemensam utveckling.

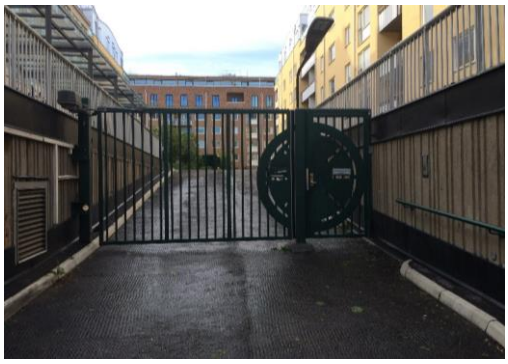
Såväl hyresgäster, LH-ledamöter och fastighetsägarens representanter uppfattar att den omfattande processen varit förvånansvärt friktionsfri, utan några speciella konflikter mellan de boende. Nybyggnationen skapar ett tätare kvarter av både hus, lägenheter och människor. Inflyttningen förändrar också befolkningssammansättningen. ”Många som flyttar in är mellan 40 och 60 år, kommer från villor och har råd”. Men här finns också en hel del barnfamiljer. De framstår dock som ”en mer homogen grupp än de som bor i hyresfastigheten”. Även renoveringen medför en viss omflyttning. Två hushåll med låga pensioner tycker att den nya hyran blir för hög och flyttar. Några får möjlighet att byta lägenheter med varandra, en del till mindre, andra till större. Även om det bland hyresgästerna ”är många gamla ansikten” sker också där en omsättning. (Intervju med förvaltare 170620; intervju med f. d. LH-ordförande 180124)

Framförallt växer områdesbefolkningen. År 2016 är 500 personer folkbokförda på Obelisken 26-29, cirka 200 av dem bor i fastigheterna med bostadsrätt. Barn och unga uppgår nu till en fjärdedel av de boende. Andelen äldre sjunker medan personer med utländsk bakgrund nu ökat till 26 procent. Inflyttningen till bostadsrättslägenheter har också medfört en kraftig ökning av invånarnas genomsnittliga utbildning och ekonomiska situation. 55 procent har nu eftergymnasial och endast 9 procent förgymnasial utbildning. Samtidigt har

den genomsnittliga inkomsten en kraftig relativ ökning, 58 procent av inkomsttagarna har nu inkomster i de två högre kvartilerna. (SCB 2019) De sammanfattande totalresultaten för området döljer emellertid en avsevärd skillnad i villkor och resurser mellan de boende hyresrättslägenheter och dem i bostadsrätt.

Mellan lokala hyresgästföreningen och bostadsrättsföreningarna förekommer dock hittills ”väldigt lite samarbete”. Man har pratat om det både i LH- och Brf-styrelserna. Diskussionerna i sammanhangen skiljer sig dock ganska markant åt. ”I LH talar vi ganska mycket om trivselfrågor, grannsämja och aktiviteter – alltså sociala frågor, medan väldigt mycket i bostadsrättsföreningen handlar om ekonomiska ting och att man är intresserad av att följa värdeutvecklingen på bostaden”, säger en person som både är hyresgäst och bostadsrättsinnehavare. En anledning är att ”medvetenheten och kunskapen om det speciella i kvarteret med fastighetsbildningen hos dem som köper lägenheter är totalt obefintlig”. Många som köper sina lägenheter är ”i allmänhet helt enkelt inte medvetna om att man då ingår i en förening och förvaltar sin egen fastighet och definitivt inte beredda att ta på sig det engagemanget som krävs. Det finns en hög grad av omedvetenhet. Man tänker i pengar och hyra och hur kvadratmeterkostnaden går upp eller ned, men hur man långsiktigt förvaltar en fastighet det tror jag man bortser ifrån och överlåter på andra.” (Intervju med LH-ledamöter 170508)

En entré till Obelisken 26-29



Den tredimensionella fastighetsbildningen och integreringen av hyres- och bostadsrätter framstår med andra ord hittills som ganska oproblematisk. ”Men vad händer när den sätts på prov? Vad händer om det uppstår stora problem med fastigheten och man skall fördela ansvar?” – frågar sig LH-ledamöterna.

En del tydliga skillnader mellan fastighetsägarens företrädare och hyresgäster kvarstår dock i uppfattningar t. ex. beträffande hyressättningen. Förvaltaren menar att ”det inte varit några större meningsskiljaktigheter” eftersom det funnits bra jämförelsehus och prejudikat. Det ”blir här näst intill nybyggnadsstandard för varje år. Planlösningen är 60-tal, men sedan är allting utbytt så det skall vara jämförbart med hus som är byggt 2015.”

LH-styrelsen menar å sin sida att det långt ifrån är ”solsken hela vägen”. I styrelseprotokoll och verksamhetsberättelser dokumenteras förloppet kontinuerligt och i 2012 års verksamhetsberättelse ges för en sammanhanget osedvanligt utförlig redogörelse för det slutliga förhandlingsresultatet:

Motsättningarna mellan parterna var stora i 2012 års generella hyresförhandlingar. Fastighetsägaren ville ha kraftigt höjda hyror i de renoverade lägenheterna vilket hyresgästsidan motsatte sig med hänvisning till det ombyggnadsavtal som slutits 2007. Fastighetsägaren menade sig ha rätt att säga upp detta avtal. Fastighetsägaren strandade de lokala hyresförhandlingarna och förde hyresfrågan till Hyresnämnden i Stockholm. Hyresnämnden ställde sig i huvudsak bakom fastighetsägarens krav på kraftigt höjda hyror i de renoverade trappuppgångarna.

Den generella hyreshöjningen 2012 blev … i storleksordningen 11-12 % för de renoverade portuppgångarna som lämnat "trappan" enligt ombyggnadsavtalet mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägaren från 2007. De renoverade trappuppgångar som fortfarande befann sig i "trappan", … , fick en hyreshöjning på 6.5 - 8 %. De trappuppgångar som ännu ej renoverats … fick en hyreshöjning på 3.45 %.

De nya hyrorna togs ut från den 1 juli 2012.
Rabatterna i "trappan" på 30 månader i ombyggnadsavtalet från 2007 … kommer att gälla även i fortsättningen dvs. även för de ännu ej renoverade lägenheterna Blekingegatan 42 och 44. Däremot har den "permanenta" rabatten på 60 kr per kvm och år för "normlägenheten" efter de 30 månaderna som finns inskriven i ombyggnadsavtalet från 2007 försvunnit. (LH Obelisken 2012)

Med fem års perspektiv på händelserna sammanfattar LH-ledamöterna sin uppfattning om förhandlings- och renoveringsförloppet på följande sätt.

Alltså först gick fastighetsägaren med på en sänkning av den befintliga hyran för att få hyresgästerna positiva till ett godkännande och efter den sänkningen skrev de flesta på. Sedan genomfördes renoveringen och en tid efter att den var klar begärde fastighetsägaren en omprövning av bruksvärdeshyran. Fastighetsägaren fick igenom sin höjning av bruksvärdeshyran och rabatten som vi hade fått visade sig i Hyresnämnden var värd ingenting. Så det slutade med att vi 2012 fick en extra kraftig hyreshöjning. Det var inte tal om en femtioprocentig höjning som talas om på andra håll, men det var en kraftig hyreshöjning. Och det tyckte vi var ojuste! (Intervju med LH-ledamöter 170508)

Den slutliga genomsnittliga hyreshöjningen ligger på i runda tal 30 procent för den ”totalrenovering” som genomförs, vilket för de allra flesta är en acceptabel höjning och som innebär att den nya hyresnivån kan betraktas som ”relativt låg” (Intervju med f d LH-ordförande 180124). LH Obeliskens tidigare ordförande beskriver också sammanfattande de

viktigaste inslagen i hyresgästernas och föreningens utvecklingsprocess som fört fram till de positiva resultaten:

> *Vi lyckades hålla ihop föreningen. Vi var ganska eniga om hur vi såg på tillbyggnaden och renoveringen. Vi började med återkommande föreningsmöten vanligtvis två på hösten och två på våren. Vi hade mellan 30 och 60 personer på mötena. Väldigt högt deltagande och intensiva diskussioner. Styrelsen lyckades skapa en väldigt bra dialog med hyresgästerna. Vi gjorde inget utan att dom visste allt. Och det gav utdelning på sikt att vi hade den här dialogen. Dom visste vad vi gjorde och dom litade på oss. Vi hade ju också en väldigt hög andel medlemmar omkring och det gav ju en väldig legitimitet. Det var viktigt. Vi var också ganska eniga om hur vi skulle driva förhandlingarna och resultatet blev ganska bra.*

Området Obelisken befinner sig 2017 i ett mindre hektiskt förändringsskede än på många år. ”Hyresnivån är relativt låg och det finns ett ganska brett spektrum av boende.” Ändå upplever LH-ledamöterna inte något ”lugnt läge” – antalet medlemmar går ned, engagemanget sjunker och hyran är alltid ett orosmoln. Organisationsgraden är fortfarande förhållandevis hög, men antalet medlemmar har sjunkit något sedan 2010. Vid de senaste hyresgästmötena har deltagandet också varit lägre än under tidigare år. Till stor del beror det säkerligen på att byggnadsprocessen är i slutskedet. För tillfället är hyreshöjningarna ”relativt beskedliga på grund av ränteläget. Men alla som bor i Stockholms innerstad har anledning att oro sig för hyran. Och det gör ju vi. Så inte är det ett lugnt läge”, säger man. (Intervju med LH-ledamöter 170508)

Sammanfattande om LH Obelisken 26-29

Området Obelisken 26 har genomgått en unik förändringsprocess med tredimensionell fastighetsbildning som innefattat såväl sociala, fysiska, materiella, tekniska, ekonomiska som mentala och organisatoriska moment. Fastighetsägaren och förvaltaren har varit initiativtagare, hyresgästerna, LH Obelisken och Hyresgästföreningen medaktörer som i konflikt och samverkan medverkat till en gemensam utveckling av hela boendemiljön.

Kännetecknande för LH Obelisken 26 alltifrån bildandet på 1970-talet till 2018 är en självklar inriktning på att självständigt med egna resurser och stöd av Hyresgästföreningen bedriva förhandlingar med fastighetsägaren och förvaltaren om angelägna boende- och hyresfrågor. Utgångspunkten har hela tiden varit områdets och hyresgästerna specifika villkor, behov och önskemål. Även om verksamheten och aktiviteterna fluktuerat över tid har de också haft en stark förankring och ett starkt stöd av en stor majoritet av hyresgästerna, vilket skapat en grundläggande legitimitet. Vid behov har föreningen också kunnat få önskat stöd av Hyresgästföreningens övriga nivåer. Med fastighetsägare och förvaltare har en balanserad samarbetsrelation mellan konflikt och samverkan kunnat upprätthållas. Under senaste tioårsperioden har dessa kännetecken förstärkts i en positiv riktning som medfört en utveckling av föreningens samtliga fyra roller. Särskilt framträdande är den beträffande träffpunktsrollen. Den förnyade mötesverksamheten, den fortgående dialogen mellan LH-styrelse och hyresgästerna, med många stormöten ingående diskussioner av alla frågor, erfarenhets- och kunskapsutbyte har skapat ett utökat socialt kapital som bildat grunden för framgångsrika förhandlingar och en utvecklad språkrörsroll. Samtidigt illustrerar förloppet betydelsen av att en LH i privatägt område, utan boinflytandeavtal, i samverkan med fastighetsägaren kan skapa tillgång både till ändamålsenliga lokaler och ekonomiska medel för verksamheten.

Processen visar på betydelsen av en fortgående institutionalisering av både förenings organisering och verksamhet samt av samverkansförhållandet till ett långsiktigt fastighetsägande och förvaltande. Utvecklingen illustrerar också hur vår centrala utgångspunkt att hyresgästers deltagande och inflytande kan hänga samman. För hållbar medverkan krävs att boende har reella möjligheter att gemensamt påverka sitt boende och att de uppfattar att det är meningsfullt att delta i verksamheten. Både kollektivt inflytande och individuellt intresse att medverka är nödvändiga. Förloppet visar att den makt och påverkan som boende skapar sig gör det meningsfullt att engagera sig i möten, diskussioner och förhandlingar. Det stigande, individuella deltagandet med fler medlemmar och ökad aktivitet vid arrangemang kring de gemensamma frågorna förstärker samtidigt möjligheterna till ytterligare påverkan. Organisation och inflytande förstärker varandra ömsesidigt.

Lokala hyresgästföreningen i rollen som träffpunkt

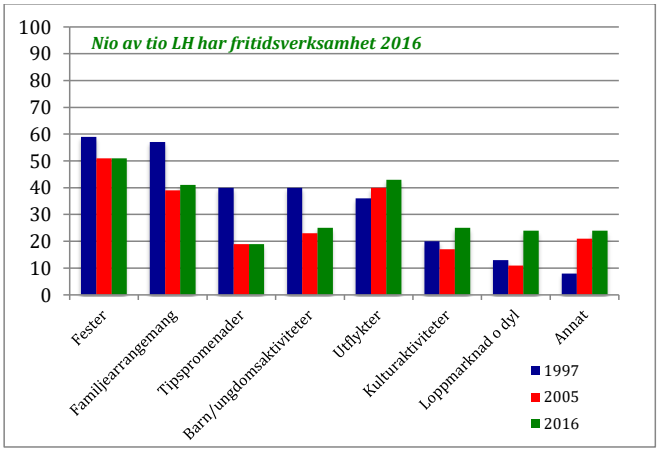
I rollen som träffpunkt skapar LH platser för och organiserar social interaktion inom området. Främst gäller det mellan hyresgästerna i området men även med andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Vi har beskrivit hur viktig utvecklingen av träffpunktsrollen varit i området Obelisken för att forma gemensamma, hållbara uppfattningar och en stark kollektiv kraft. I det här avsnittet beskrivs och analyseras övriga lokala hyresgästföreningarnas betydelse för det sociala livet i sina bostadsområden.

I rollen som träffpunkt skapar LH platser för och organiserar social interaktion inom området. Främst gäller det mellan hyresgästerna i området men även med andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Rollen som träffpunkt är den som mest anknyter till kontaktkommittéernas ursprungliga uppgift att inrikta sig på fritidsaktiviteter och som reglerades i fritidsavtal mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningarna. Grundtanken var då och är fortfarande att den typen av aktiviteter kan bidra till att öka gemenskapen mellan grannar, förbättra stämningen och stärka sammanhållningen i område.

Fritidsaktiviteter

Hyresgästerna i LH-områden deltar och medverkar i ett stort antal aktiviteter. Nio av tio LH arrangerar år 2016 någon form av fritidsaktivitet så som de anges i sammanställningen nedan. Till antalet är det samma nivå som åren 1997 och 2005. Däremot förändras volymen och fördelningen. Från år 1997 till 2005 sjunker totala volymen av aktiviteter med 18 procent. Till år 2016 sker däremot en återhämtning med 10 procent, vilket innebär en betydande ökning i förhållande till 2005, men fortfarande en något lägre nivå är 1997. Huvudmönstren över årtiondena uppvisar en hel del likheter, men också intressanta skillnader.

Diagram 3.4.1. Typer av fritidsaktiviteter som bedrivs av LH år 1997, 2005 och 2016 – frekvens i procent,



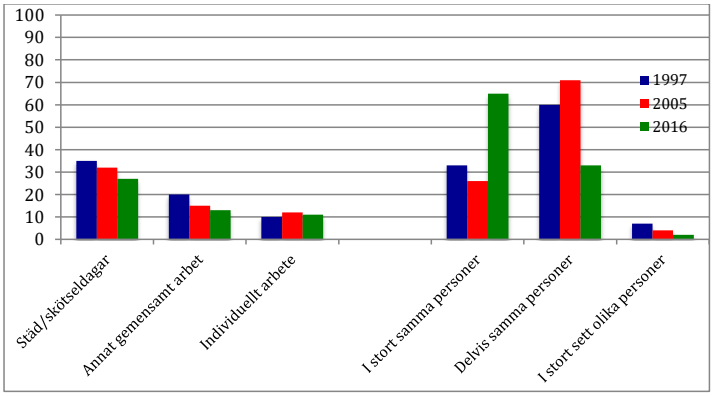
Den vanligaste aktiviteten är som tidigare något slags gemensam fest som gårds- och högtidsfester (51 procent), följt av utflykter och resor (43 procent) samt familjearrangemang (41 procent). En nedgång sker för tipspromenader och liknande, familjearrangemang samt barn- och ungdomsverksamhet. Samtidigt sker en ökning av utflykter, kulturaktiviteter, loppmarknader och den mer samlande kategorin ”annat” som representerar den största enskilda ökningen sedan år 1997. Bingo, bokcafé, grillkvällar, stick- och sycafé och öppet-hus är här de mest återkommande aktiviteterna.

De boendes deltagande i fritidsaktiviteterna är däremot fördelat ungefär som tidigare. Andelen LH som anger att det i huvudsak är samma personer som deltar ökar från 33 procent år 1997 till 38 procent 2016, och de som anger att det är delvis samma, delvis olika som deltar har sjunkit från 67 procent till 62 procent.

Studiecirklar som anordnas av LH sjunker däremot kraftigt från en andel på 22 procent år 1997, till 11 procent 2005 och 9 procent år 2016. Denna klassiska form av bildning och utbildning ser ut att marginaliseras inom Hyresgästföreningen. Däremot uppger en majoritet (57 %) av LH att medlemmar deltar i andra utbildningar, som anordnas av Hyresgästföreningen, även om det också här har skett en nedgång sedan 1997 med tiotalet procent.

Gemensamt hyresgästarbete i någon form genomförs år 2016 i fyra av tio LH där städ- och skötseldagar är vanligaste aktivitet. Men det gemensamma arbetet har successivt avtagit sedan 1997 då det förekom i 55 procent av LH, mot 47 procent år 2005 och 41 procent 2016. Däremot har det mindre förekommande individuella arbetet ökat marginellt sedan 1997.

Diagram 3.4.2 Gemensamt hyresgästarbete och deltagare 1997, 2005 och 2016

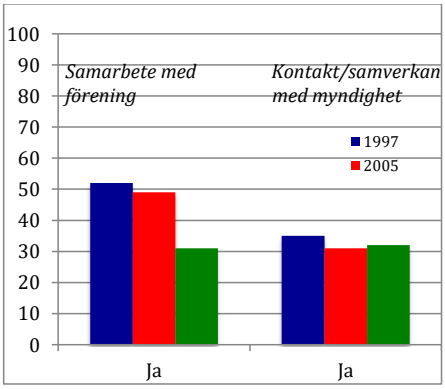


Samtidigt smalnar andelen hyresgäster som deltar i hyresgästarbeten. Jämfört med tidigare undersökningstillfällen sker en påtaglig förändring. År 2016 uppger LH att det till 65 procent i stort sett är samma hyresgäster som alltid medverkar och det till 35 procent att det är delvis samma, delvis olika som medverkar. År 1997 är det närmast omvända förhållandet med 33 och 67 procent för respektive kategorier.

Samverkan med föreningar och myndigheter är en potentiell möjlighet att utveckla lokal verksamhet. År 2016 samverkar tre av tio LH med någon annan förening mot fem av tio 1997 och 2005. Det vanligaste är, som tidigare, att samverka med någon annan LH i närområdet. Samarbete med andra boendeorganisationer är betydligt ovanligare. Andra vanliga samarbetspartners är ABF och PRO. Att samverka med andra studieförbund än ABF, idrottsföreningar och politiska partier förekommer bara undantagsvis. Detsamma gäller för invandrarföreningar, vilket är något märkligt med tanke på det gemensamma intresset för lokala områdesfrågor. Däremot har flera LH antagit en samordnande roll i en bredare samverkan för gemensamma stadsdelsfrågor. En av dessa LH beskriver i enkätsvar och intervju samverkan med ”övriga LH i stadsdelen, kommunala fritidsgården, Folkets Hus, kulturföreningar, Bostadsbolaget, Göteborgs universitet och Chalmers”.

Diagram 3.4.3 LH:s samverkan med andra föreningar och myndigheter – år 1997, 2005 och 2016 (procent)

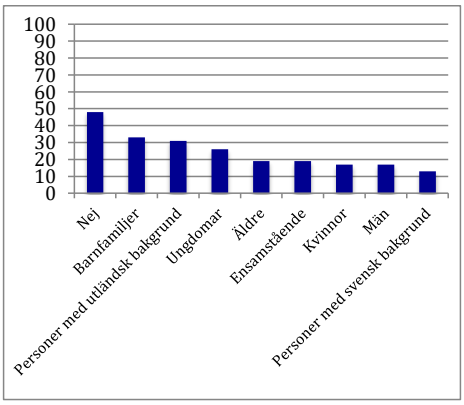
Tre av tio LH har år 2016 kontakt eller samverkan med myndigheter. De helt dominerande frågorna gäller då trygghet och säkerhet som innefattar kontakter och samarbete med en rad myndigheter och organisationer – grannsamverkan, polis, räddningstjänst och kommunala förvaltningar. De här kontakterna har ökat sedan 1997, medan kontakterna i övriga frågor har minskat även om sociala frågor och invandrarfrågor förekommer.



Att engagera boende är upplevs av de allra flesta LH samtidigt som en av de mest avgörande och svåraste verksamhetsfråga. Utvecklingen i flera LH och särskilt LH Obelisken illustrerar betydelsen av angelägna boendefrågor och att anpassade sociala arrangemang är viktiga för hyresgästers deltagande och engagemang. Ett annat sätt att regelbundet få med nya hyresgäster i verksamheten är att ta kontakt med dem som just har flyttat in. I var fjärde LH är det en obligatorisk aktivitet 2016. År 1997 var det fyra av tio och 2005 tre av tio. Tre av tio LH tar kontakt ibland och en femtedel tar aldrig kontakt. I stort sett lika många LH ägnar sig åt denna form av välkomnande under årtiondena, men intensiteten avtar något.

Hur upplever då LH det är att engagera olika kategorier av hyresgäster i föreningens verksamheter? LH uppger att det är mer och mindre svårt att engagera samtliga kategorier boende i alla verksamheter. Något mindre svårt är det dock i gemensamt arbete och fritids än föreningsverksamhet. Minst svåra att engagera är kvinnor – trots att balansvärdena är klart negativa även för dem. Men även äldre personer är något mindre svåra att engagera. Svårast är det att engagera ungdomar och personer med utländsk bakgrund. Mönstren nivåerna är desamma år 1997, 2005 och år 2016.

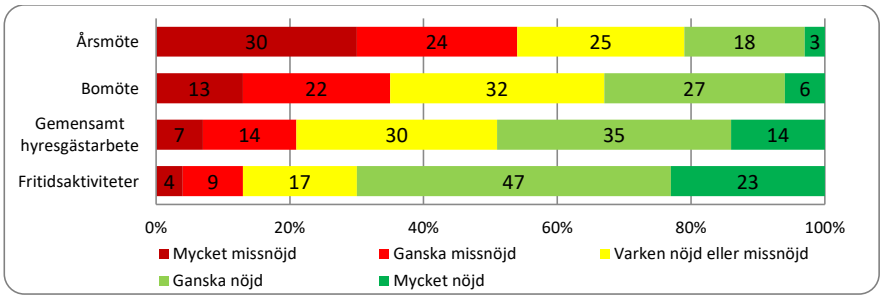
Diagram 3.4.4 LH:s ansträngningar att engagera olika kategorier av hyresgäster – år 2016 (procent)



Andelen LH som gör särskilda ansträngningar för att engagera en eller flera grupper av boende har däremot ökat från en tredjedel 1997 och 2005 till drygt hälften 2016. Och ansträngningarna för att engagera ”personer med utländsk bakgrund” är de som ökat mest – tre av tio LH, som gör särskilda insatser, prioriterar sådana aktiviteter.

Att engagera hyresgäster upplevs alltså som svårt av LH samtidigt som det i hög grad är samma personer som deltar på olika typer av arrangemang. Hur upplever då de lokala föreningarna hyresgästernas deltagande i några av de mer framträdande aktiviteterna? LH förklarar sig mycket nöjda med *deltagandet* i fritidsaktiviteter och nästan lika nöjda med gemensamt hyresgästarbete. Balansvärdet mellan nöjda och missnöjda är så högt som +57 procent för den förra och +28 procent för den senare. För bomöten och i synnerhet årsmöten överväger dock andelen missnöjda med -2 respektive -33 procent. Över hälften är klart missnöjda med deltagandet på årsmöten och en av tre LH är mycket missnöjda.

Diagram 3.4.5 LH:s nöjdhet med hyresgästers deltagande vid olika typer av verksamheter – år 2016 (procent)



Områdeskänsla anses vara ett sammanfattande uttryck bland de boende för ett välfungerande område. En stor majoritet av LH anser också att det finns en betydande områdeskänsla bland de boende i området. Balansvärdet är +35 procent för dem som tycker att känslan är stark i förhållande till dem som tycker att den är svag. Uppfattningarna om känslan för området var positiv också 1997 och 2005, även om frågan formulerades annorlunda då (se Bengtsson & Berger 2005).

Indexet för träffpunktsrollen bildas av sex variabler där måtten utformats så att de, likt övriga rollindex, får samma vikt och kan sammanföras till ett värde - indexvärdet.

År	**1997**	**2005**	**2016**
Indexvärde	1,6	1,4	1,4

Värdena i indexet sjönk för alla variabler, utom en, från 1997 till 2005. Resultaten för år 2016 visar att en del värden fortsatt att sjunka något medan andra ökat något sedan 2005. En stabilisering kan således noteras jämfört med 2005.

Sammanfattning om LH som träffpunkt

LH:s funktion som organisatör av social interaktion i området upprätthålls i väsentliga delar under hela perioden, men försvagas och avtar i betydelse. Särskilt tydlig är nedgången fram till år 2005. Därefter ser nivån ut att stabiliseras. Visserligen finns alltjämt fritidsverksamhet i nio av tio LH-områden, men inte i samma omfattning som 1997. Däremot finns tecken på att träffpunktsrollen håller på att vidgas på ett sätt som inte mäts med det aktuella indexet. Ökningen av ”andra aktiviteter” bland de alternativ som anges i frågeställningen är ett sådant. En del LH antar också uppgiften att verka mer som katalysator för en bredare social interaktionen med fler aktörer kring övergripande stadsdelsfrågor. LH upplever att verksamheten i träffpunktsrollen är central och av stor betydelse för såväl hyresgäster som bostadsområdena. Däremot finns en stor osäkerhet om de traditionella formernas och aktiviteternas attraktionskraft. Samtidigt framstår den lokala förmågan till förnyelse i många fall framstår som begränsad. En viktig anledning är att sammansättningen av de boende starkt förändrats i en del bostadsområden och att varken LH-styrelser eller verksamhetsformer genomgått motsvarande förändring.

En huvudfråga som utvecklingen av träffpunktsrollen under tre årtionden ställer är: Hur kan träffpunktsrollens arbetsformer och LH-styrelsernas förhållningssätt förnyas så de möjliggör för flera och nya kategorier av boende att realisera sina behov och önskemål?

Kännetecken hos befolkningen i området LH Obelisken åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	34(10)	15(4)	241(67)	61(17)	351
2005	46(14)	10(3)	210(63)	67(20)	333
2016	88(18)	30(6)	300(60)	82(16)	500

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	156(44)	185(56)	351
2005	161(48)	172(52)	333
2016	240(48)	260(52)	500

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	295(84)	56(16)	351
2005	257(76)	76(24)	333
2016	370(74)	130(26)	500

UTBILD-NING	*För-gymn-asial*	*Gymn-asial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	55(26)	85(41)	61(30)	7(3)	208
2005	33(17)	89(47)	62(33)	6(3)	190
2016	26(9)	95(34)	150(55)	6(2)	277

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	133(45)	164(55)	297	141400
2005	144(52)	133(48)	277	214797
2016	140(42)	191(58)	331	346775

Referenser

Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Bivrin, J & Carlsson, F (2019) Vertikal förtätning med tredimensionell fastighetsbildning En undersökning av förutsättningarna, KTH, Vetenskap och konst, 2019.
Båge, D och Paluchiewicz, P (2011) Etage på tak – Förtätning av innerstadsbebyggelse – ett exempel från Stockholm, KTH Arkitektur och samhällsbyggnad, 2011.
Hyresgästföreningen (1990-94) Södermalmsavdelningen, medlemsstatistik 1990-94.
Jordabalken 1 kap. 1 §.
LH Obelisken (2014a) styrelseprotokoll 140309.
LH Obelisken (2014b) styrelseprotokoll140902.
LH Obelisken (2014c) styrelseprotokoll 141201.
LH Obelisken (2008-2016) Verksamhetsberättelse år 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 2012, 2014, 2016.
LH Obelisken (2014b) Styrelseprotokoll 140309
LH Obelisken (2006-2016) Verksamhetsberättelse, år 2008- 2016.
Lindgren, A. (1955) Lillebror och Karlsson på taket, Stockholm, 1955.
SCB (2019) Områdesstatistik Obelisken 26-29, år 1991, 2005 och 2016. 2019.

Intervju med LH-styrelse, Obelisken, 910310.
Intervju med LH-styrelse, Obelisken, 930131.
Intervju med LH-ordförande, Obelisken, 170508.
Intervju med LH-ledamöter, LH Obelisken, 170508.
Intervju med f d LH-ordförande, Obelisken, 180124.
Intervju med förvaltare, Stockholmia, 170620.

4 Lokal organisering och inflytande i trettiotvå områden 1990–2019

I den här delen av rapporten presenteras hur 32 lokalorganisationer inom Hyresgästföreningen, deras boendeinflytande och bostadsområden utvecklas under perioden 1990–2019. Undersökningsmaterialet utgörs i stor utsträckning av intervjuer med företrädare för boende och fastighetsägare/förvaltare, men kompletteras med dokumentation och andra studier av de aktuella bostadsområdena.

Intervjuer har genomförts vid fyra tillfällen och ingår i uppföljningsundersökningar. De två första intervjuomgångarna genomfördes åren 1990-91 och 1992-93 inom ramen för forskningsprojektet *Hyresgästernas lokala organisering och boendeinflytande* som bedrevs vid Sociologiska institutionen i Göteborg.

Intervjuundersökningen 2005-06 ingick i studien *Hyresboendets roller* som utgick från Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet. Intervjuomgången 2016-2019 är en del av projektet *Hyresgästernas lokala organisering och boinflytande* vid Institutionen för sociologi och arbetsvetenskap, Göteborgs universitet.

Det förstnämnda projektet hade sin utgångspunkt i då aktuella förändringar inom Hyresgästföreningen och inriktades på införandet av en ny lokal grundorganisation och eventuella betydelsen av detta för hyresgästernas kollektivta inflytande på boendemiljön. Projektarbetet omfattade en processinriktad undersökning av kontaktkommitténs (KK) ombildning till grundorganisation och analyser av denna förändrings eventuella samband med förändringar av ”folkrörelseorganisationen” och ”boendeinflytandet”.

Resultaten redovisades i rapporterna *Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening* och *Lokalt boendeinflytande efter ett kvartssekel* (Lind, Lennartsson & Soidre-Brink 1996a och 1996b). Av dem framgår att övergången till grundorganisation under de närmaste åren efter förändringen inte innebar några väsentliga skillnader i kontaktkommitténs funktion eller verksamhet. Inte heller gav förändringen några långtgående effekter på det kollektiva inflytandet. Inom Hyresgästföreningen som helhet sker emellertid en viss maktförskjutning till lokalorganisationen och periferin. Under de omvärldsförändringar som Hyresgästföreningen konfronteras med på 1990-talet anses emellertid en större förändring av organisationen nödvändig som också kräver att detta förhållande korrigeras. Det leder fram till att lokala hyresgästföreningen som grundorganisation upphävs år 2000. (Hyresgästernas Riksförbund 1996a, 1996b, 2000a, 2000b).

Det ursprungliga intervjuurvalet av kontaktkommittéer, avdelningar och föreningar styrdes i stor utsträckning av övergångsprocessen till ny grundorganisation och de nya förutsättningarna för boinflytandet. Urvalet var främst avsett att belysa särskilt intressanta aspekter av förloppet och kan därför inte betraktas som statistiskt representativt för lokalorganisationernas förändringar som helhet. (Den generella innebörden av övergången från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening redovisas i kapitel 2.)

Med utgångspunkt från de formella bestämningarna och befintliga kontaktkommittéer beaktades vid urvalet ett antal variabler och värden som bedömdes kunna vara av strategisk betydelse vid övergången:

Kontaktkommittéområdet: geografisk belägenhet, urbaniseringsgrad, fastighetsägare, antal lägenheter.
Kontaktkommittén: ålder, motiv vid bildandet, antal medlemmar, förhållningssätt till grundorganisation.
Kontaktkommittéstyrelsen: kontinuitet, antal ledamöter, sammansättning.
Kontaktkommitténs verksamhet: bredd och omfattning samt boinflytandets karaktär.

Genom att kombinera olika värden på dessa variabler konstruerades ”typer av kontaktkommittéer” som förväntades ge väsentlig information för att besvara frågeställningarna.

4.1 Trettiotvå kontaktkommittéer i urval

Trettiotvå kontaktkommittéer valdes ut i 7 hyresgästföreningar och 13 avdelningar för att belysa de olika ”typkommittéerna”. I följande tabell sammanfattas översiktligt de och några variabler och deras värden.

Tabell 4.1. Urval av kontaktkommittéer – typ av fastighetsägare, år för bildandet, verksamhetsområde (antal lägenheter och medlemmar), sammansättning av styrelse (kvinnor/män) och förekomsten av boinflytandeavtal – år 1990.

Kontaktkommitté	Fast.ägare	Bildad år	Område Lgh/medl.	Styrelse k/m	Boinflyt-andeavtal
Besksötan	Allmännytta	1981	51/27	6/4	Ja
Buskåker	Allmännytta	1976	106/53	3/2	Ja
Castor/Väduren	Privatägare	1977	315/147	6/2	Nej
Degerbygränd	Allmännytta	1974	278/166	8/1	Ja
EKF Eriksbo	Allmännytta	1981	990/560	6/3	Ja
Elinsborgsbacken	Allmännytta	1980	50/32	6/3	Ja
Gropensgård/Bredfjäll	Privatägare	1980	210/87	2/1	Ja
Jakobsgårdarna	Allmännytta	1980	300/118	4/3	Ja
Jursla	Allmännytta	1989	53/51	4/2	Ja
Kallvalsaren	Allmännytta	1983	330/175	4/2	Nej
Karbinen	Allmännytta	1977	585/307	5/4	Ja
Kopparn	Allmännytta	1976	89/39	3/5	Ja
Krukomakaren	Allmännytta	1984	336/156	3/2	Ja
Lättingebacken	Privatägare	1978	209/102	3/4	Nej
Maja & Fredrik	Allmännytta	1981	363/49	5/1	Ja
Malmen	Privatägare	1984	36/24	1/4	Nej
Marielund	Allmännytta	1972	648/392	7/0	Ja
Matteus	Privatägare	1989	2563/1300	3/2	Nej
Nejlikan	Allmännytta	1977	72/44	5/1	Ja
Nyårsvägen	Allmännytta	1982	41/27	3/4	Ja
Obelisken 26	Privatägare	1970	199/108	2/5	Nej
Plogen 4	Privatägare	1987	50/23	3/4	Nej
Ringgårdarna	Allmännytta	1984	351/95	2/2	Ja
Rådhusrätten	Allmännytta	1980	470/198	3/6	Ja
Rönnen/Eken	Privatägare	1990	160/43	6/2	Nej
Skyttegillet	Privatägare	1989	250/106	5/2	Ja
Styrbjörn	Allmännytta	1984	244/102	6/3	Ja
Topasén	Privatägare	1987	378/247	2/4	Ja

Johanneslund	Allmännytta	1973	277/119	3/3	Ja
Vita Björn	Privatägare	1987	358/153	3/1	Nej
Åsarna	Privatägare	1983	403/168	3/4	Ja
Östra Gårdsten	Allmännytta	1976	1280/493	3/3	Ja

Av de trettiotvå kontaktkommittéer var 12 lokaliserade hos privata fastighetsägare (förkortade med KKp) och 20 kontaktkommittéer i allmännyttigt ägda hus (förkortade med KKa). Nio av de trettiotvå KK genomförde förändringen till grundorganisation i ett tidigt skede av övergångsprocessen. Femton KK gjorde det i en senare fas, medan åtta tillhörde en sista grupp där några också motsatte sig förändringen. 19 KK hade en i varierande grad positiv inställning till ”kontaktkommittén som grundorganisation”, medan 7 var avvaktande och 6 intog ett avvisande förhållningssätt.

I intervjuundersökningarna 2005–06 och 2016-19 har detta ursprungliga urval från år 1990 använts som bas. Samtliga utvalda kontaktkommittéer har följts upp. År 2006 görs emellertid ett tillägg till urvalet med LH Målet/Starten i Umeå. Syftet är att belysa den unika process som genomförs för hyresgästernas lokala organisering inom allmännyttiga bolaget Bostaden. År 2019 återinträder också LH Vita Björn som ingick i det ursprungliga urvalet, men varit vilande under ett antal år för att sedan återskapas i anslutning till en kontroversiell ombyggnadsprocess.

Förutom intervjuer med aktiva hyresgäster i de verksamma lokalorganisationerna har vid samtliga undersökningsomgångar intervjuer genomförts med företrädare för fastighetsägarna och Hyresgästföreningen – vanligtvis förvaltningspersonal i berörda områden och verksamhetsutvecklare för aktuella lokala föreningar.

Fortsättningen av detta kapitel innehåller en översiktligt presentation av de trettiotvå lokala hyresgästenheterna med fokus på hur de utvecklats organisatoriskt och vad som hänt med deras inflytande och lokala samarbete. Några allmänna frågor är då närmast självklara: Framträder några genomgående mönster i förändringarna? Finns det några utmärkande skillnader i utvecklingen hos olika typer av lokala föreningar? Går det att säga något om varför en del utvecklats medan andra avvecklats?

4.2 Trettiotvå kontaktkommittéer i förändring

När den först intervjuomgången genomfördes 1990 benämns alla de studerade lokala enheterna utom två ”kontaktkommitté”. I Dalarnas hyresgästförening används beteckningen ”kvartersstyrelse” och två av dessa ingick i urvalet. Av de 32 enheterna är en lokaliserad i tätorten Munkfors, sex i de mindre städerna Boden, Enköping och Västervik och nio i de medelstora städerna Borlänge, Norrköping och Lund, varav två i sammanhållna bostadsbestånd på landsbygden. Övriga kontaktkommittéer återfinns i storstadsområdena Göteborg och Stockholm, nio med hemvist i ytterstadsdelar och sex i halvcentrala och centrala stadsdelar.

Elva av kontaktkommittéerna hade startats under 1970-talet, den tidigaste år 1970. Tolv bildades under första hälften av 1980-talet och resterande nio från mitten av årtiondet, varav två 1989. En kommitté var helt nybildad år 1990. Av de nio senast bildade kommittéerna återfinns sex i privatägda bostadsbestånd. Initiativtagare till bildandet av KK hade varit boende, representanter för hyresgästföreningen och bostadsföretaget, antingen var för sig eller i olika konstellationer.

Utgångspunkten var inte sällan någon typ av upplevt boendeproblem. Motivbilden var inte alltid helt tydlig eller entydig, i synnerhet om initiativtagarna var flera, men hade väsentligen social eller organisatorisk karaktär, kombinerad med en vilja att påverka. För sjutton kontaktkommittéer var ett påverkansmotiv dominerande och för elva av dem var bildandet ett svar på förslag om ombyggnad eller förnyelse av fastigheter eller utemiljö. Ett organisationsmotiv, framför allt hos Hyresgästföreningen men ibland även hos bostadsföretaget, var särskilt framträdande vid bildandet i tretton fall. Sociala motiv var aktuella i många processer, men centralt endast i två fall.

Storleken på kommittéernas verksamhetsområden varierar mellan 36 och 2 563 lägenheter, åtta KK hade mindre än 100 lägenheter, elva mellan 100 och 300, lika många 300–1000 och två över 1000 lägenheter. Sex KK hade verksamhetsområden som var uppsplittrade på olika sätt medan övriga var samlade kring gårdar, i kvarter eller inom förhållandevis avgränsade områden.

Kontaktkommittén som grundorganisation är en framträdande fråga på alla nivåer inom hyresgästorganisationen under perioden 1988–1992. På den lokala nivån är den en helt överskuggande organisationsfråga. Uppfattningarna och förhållningssätten hos kontaktkommittéerna varierar från uppskruvad entusiasm till hårdnackat motstånd. Ofta är de starkt präglade av den överordnade avdelningens och hyresgästföreningens ställningstaganden. År 1990 har nitton av de studerade kontaktkommittéstyrelserna ett positivt förhållningssätt till att ombildas till grundorganisation, sju styrelser intar en avvaktande hållning medan sex är uttalat negativa och motsätter sig förändringen. En kontaktkommitté – Eriksbo Kooperativa Förening (EKF) i Göteborg – har på grund av sin speciella organisationsform i princip fungerat som grundorganisation sedan den bildats 1981. Men för övriga inleds processen under senare delen av 1980-talet. Vid tidpunkten för den första intervjuomgången har hälften av kontaktkommittéerna genomgått förändringen och för ytterligare sju finns beslut om att den skall genomföras. För resterande nio råder ovisshet om den framtida situationen.

De studerade kontaktkommittéerna uppvisar mycket stor spridning beträffande funktionssätt, arbetsrutiner och verksamhet från ytterst informell, enkel och begränsad till mycket formaliserad, välorganiserad och omfattande. Övergången till grundorganisation förstärker ytterligare dessa redan stora skillnader. De allra flesta kontaktkommittéer håller årsmöten med val av *styrelse*. Tio av dem genomför dock endast bostadsmöten öppna för alla hyresgäster, medan fyra håller styrelseval ”efter behov”. Kontaktkommittéernas styrelse består av mellan tre och nio ordinarie ledamöter. I tolv av styrelserna är könsfördelningen jämn, i lika många var kvinnorna i majoritet och i åtta är männen flest. Två av styrelserna består enbart av kvinnliga ledamöter. Av totalt cirka 200 ledamöter är 55 procent kvinnor och 45 procent män.

Alla KK utom tre har tillgång till åtminstone acceptabla *lokaler* för sina alldagliga verksamheter. Att få tillgång till en lokal och att ställa i ordning denna har för flertalet kommittéer också utgjort en viktig, identitetsformande aktivitet. En KKa har dock, trots ihärdiga påtryckningar, endast tillgång till ett undermåligt källarutrymme medan två KKp helt saknar lokal. Alla kommittéer utom tre KKp anser sig också ha tillräckliga *ekonomiska medel* för sina verksamheter. Däremot är så många som hälften inte helt nöjda med formerna för den ekonomiska hanteringen. Två KKp har frivilligt avstått från ekonomiska medel eftersom de inte ville hamna i ett beroendeförhållande till sina fastighetsägare.

Möjligheten till *inflytande* utgör som nämnts ett huvudmotiv vid bildandet och organiseringen för huvuddelen av kommittéerna. Hos tretton lokala hyresgästföreningar, åtta LH i allmännyttigt ägda hus – i fortsättningen betecknade LHa – och fem LH i privatägda hus – LHp, är ombyggnad eller omfattande reparationsåtgärder direkt aktuella. Sex av dem är inbegripna i ombyggnadsprocesser – två i inledningsfasen, fyra är i avslutningsskedet medan en hade stoppat en planerad ombyggnad. Sådana förändringsprocesser öppnar informella och formella möjligheter för de boende att aktivera sig och påverka utformningen av sina boendemiljöer, något som vanligen inte förelåg i den löpande underhålls- och förvaltningsverksamheten. Det ledde inte sällan till att kommittéer bildades och förhållandevis snabbt involverades i pågående förändringar utan avtal om boinflytande eller tidigare samarbete – och med skiftande resultat.

Av studerade kontaktkommittéer har 23 någon form av *boinflytandeavtal* medan övriga saknade formellt inflytande. Av de nio som saknar avtal fanns alla utom en i det privata beståndet, vilket innebär att 95 procent av KKa och 30 procent av KKp har formellt boinflytande. Sex av dem som saknar formella möjligheter har dock informella överenskommelser som medger ömsesidigt informationsutbyte, samråd och i vissa fall lokala förhandlingar. Sexton KK har någon form av fördjupat inflytande, t.ex. förhandlingsrätt, ekonomiskt inflytande eller viss beslutsrätt. Inflytandet avser bland annat ombyggnad, underhåll och löpande förvaltning. Två KKp och en KKa saknar varje form av avtal och praktiskt reellt inflytande (markerat med ”0” i kolumnen för ”språkrör” i tabell 4.2). En kommitté – EKF Eriksbo – har uppnått ett mycket långtgående inflytande och samarbete med bostadsföretag och andra aktörer, medan övriga 28 befinner sig någonstans mellan dessa poler (se tabell 4.2).

I inledningskapitlet sammanfattades projektets teoretiska utgångspunkter och styrande frågeställningar. Materialet i detta kapitel har bearbetats, analyserats och strukturerats utifrån de teoretiska begreppen ”liten demokrati”, ”gräsrot”, ”träffpunkt” och ”språkrör”, även om konkretiseringar och nyanseringar delvis är andra än i kapitel 3 och 9. För att kort och överskådligt kunna ordna det kvalitativa undersökningsmaterialet enligt huvuddimensioner ”liten demokrati”, ”gräsrot”, ”träffpunkt” och ”språkrör” har det krävts en speciell bearbetning av fallstudiematerialet. Ett grundläggande inslag har varit att tolka och omforma intervjumaterial till kvantitativa kategorier och värden. Indikatorer för *liten demokrati* är deltagande på årsmöten och bostadsmöten, valprocedurer och beslutsprocesser, styrelsens storlek och representativitet, arbetsformer och aktivitetsnivå, kontaktformer och kontaktfrekvens mellan boende. *Gräsrot* avser relationer och kontakter mellan den lokala enheten och övriga nivåer i hyresgästorganisationen i form av uppdrag, deltagande, stöd och medlemsvärvning är indikatorer som använts här. För dimensionen *språkrör* har avtal om inflytande, inflytandets nivå och karaktär, beslutsutrymme, beslutsprocesser, genomförande av åtgärder samarbetsformer, rutiner, formella och informella kontakter och annat ömsesidigt utbyte utgjort centrala indikatorer. Indikatorer för *träffpunkt* har främst varit: omfattning av olika typer av fritidsaktiviteter, hyresgästarbete, spridning av ansvar och uppgifter, boendemedverkan samt insatser för speciella kategorier av boende som nyinflyttade, invandrare och äldre. För varje dimension har sedan en samlad bedömning gjorts av samtliga indikatorer längs en skala med värden från ”ingen verksamhet eller aktivitet” (0) till ”komplett verksamhet på mycket hög nivå” (5).

År 1990 har de 32 kontaktkommittéerna, med vitt skiftande formell organisering, aktivitetsnivå och inflytande, existerat kontinuerligt i mellan ett och tjugo år. Vid denna tid-

punkt uppvisar samtliga någon form av verksamhet inom åtminstone en av de fyra huvudfunktionerna – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör. Några uppfyller dock inte samtliga roller. KK Matteus i Norrköping utvecklade endast en embryonal verksamhet som gräsrot. Tre kommittéer upprätthöll endast tre av de fyra funktionerna och i stort sett på en låg aktivitetsnivå. Övriga 28 kommittéer hade åtminstone någon aktivitet inom samtliga funktioner, varav elva höll en medelhög aktivitetsnivå i åtminstone två av dem. Hos fem kommittéer låg aktiviteterna genomgående på en hög nivå, medan en – EKF – uppvisade en mycket hög nivå i de flesta avseenden (se vidare tabell 4.1 och 4.2).

Tabell 4.2 Samtliga KK – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990

KK (ägarkategori A, P)	Bildad	Liten dem.	Gräsrot	Träffpunkt	Språkrör	Totalt
Besksötan (A)	1981	3	2	2	2	9
Buskåker (A)	1976	2	2	2	1	7
Castor/Väduren (P)	1977	1	1	2	1	5
Degerbygränd (A)	1974	3	3	3	3	11
EKF Eriksbo (A)	1981	5	4	5	5	18
Elinsborgsbacken (A)	1980	4	4	4	4	16
Gropensgård(P)	1980	2	2	2	2	8
N Jakobsgårdarna (A)	1980	3	3	3	3	12
Johannesdal (A)	1973	2	3	4	2	11
Jursla (A)	1989	3	3	3	2	11
Kallvalsaren (A)	1983	2	2	1	0	5
Karbinen (A)	1977	3	3	3	2	11
Kopparn (A)	1976	4	4	4	3	15
Krukomakaren (A)	1984	3	3	3	2	11
Lättingebacken (P)	1978	3	3	2	2	9
Maja & Fredrik (A)	1981	2	3	4	2	11
Malmen (P)	1984	2	1	1	3	7
Marielund (A)	1972	3	3	3	3	9
Matteus (P)	1989	0	1	0	0	2
Nejlikan (A)	1977	3	3	3	3	12
Nyårsvägen (A)	1982	2	1	3	3	9
Obelisken 26 (P)	1970	3	3	4	3	12
Plogen 4 (P)	1987	1	1	0	1	3
Ringgårdarna (A)	1984	2	2	2	3	9
Rådhusrätten (A)	1980	4	4	5	4	17
Rönnen/Eken (P)	1990	2	3	2	1	8
Skyttegillet (P)	1989	1	2	2	1	5
Styrbjörn (A)	1984	3	3	3	3	12
Topasén (P)	1987	2	2	2	2	8
Vita Björn (P)	1987	1	1	1	2	5
Åsarna (P)	1983	2	1	2	2	7
Östra Gårdsten (A)	1976	3	2	4	4	13

4.3 Avveckling eller utveckling

Fram till år 2006 genomgår fjorton av de ursprungligen utvalda trettiotvå kontaktkommittéerna olika typer av förändringar som medför att de slutligen helt upphör som föreningar. Sex av dem upplöses under första hälften av 1990-talet, fyra under andra hälften av 1990-talet och resterande fyra föreningar avvecklas under 2000-talet. De arton lokala hyresgästföreningar (LH) som fortfarande är verksamma samt tillkommande LH Målet/Starten intervjuas. För de LH som inte längre existerar undersöks omständigheterna kring att de avvecklas.

Ett antal av de verksamma föreningarna genomgår under perioden förändring som också medför namnändringar. LH Degerbygränd sammanförs med sex andra LH och ombildas till LH Familjebostäder Rinkeby. LH Gropens Gård läggs samman med LH Bredfjällsgatan och blir LH Bredfjäll/Gropens Gård. LH Johannesdal går också samman med andra områden och blir då LH Treklövern, medan LH Norra Jakobsgårdarna förs samman med Södra Jakobsgårdarna helt enkelt blir LH Jakobsgårdarna.

I tabell 4.3 sammanfattas resultaten för de fjorton LH som avvecklas fram till 2006. I tabell 4.4 ges därefter motsvarande information från samma år för de 18 KK som alltjämt existerar som LH vid undersökningstillfället 2006. Den exakta tidpunkten när en förening upphört har inte alltid varit möjlig att fastställa. Därför anges i tabellen ett tidsintervall, även i de fall där ett exakt årtal är känt.

Tabell 4.3. Upplösta KK fram till 2006 – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990

LH (ägarkategori)	Bildad	Upphörd	Demokr.	Gräsrot	Träffpunkt	Språkrör	Totalt
Castor/Väduren (P)	1977	1996–99	2	2	2	2	8
Kallvalsaren (A)	1983	2000–	2	2	1	0	5
Karbinen (A)	1977	2000–	3	3	3	2	11
Kopparn (A)	1976	1996–99	4	4	4	3	15
Malmen (P)	1984	1990–95	2	1	1	3	7
Matteus (P)	1989	1990–95	0	1	0	0	2
Nejlikan (A)	1977	2000–	3	3	3	3	12
Nyårsvägen (A)	1982	2000–	2	1	3	3	9
Plogen 4 (P)	1987	1990–95	1	1	0	1	3
Ringgårdarna (A)	1984	1996–99	2	2	2	3	9
Rönnen/Eken (P)	1990	1990–95	2	3	2	1	8
Skyttegillet (P)	1989	1990–95	1	2	2	1	5
Vita Björn (P)	1987	1990–95	1	1	1	2	5
Åsarna (P)	1983	1996–99	2	1	2	2	7
Genomsnittsvärde			1,8	1,9	1,9	1,9	7,3

I tre fall fanns avsikten att ersätta den upplösta enheten med en arbetsgrupp för att upprätthålla en viss aktivitet i områdena och för att Hyresgästföreningen skulle kunna ta fortsatt ansvar för aktivitetslokalerna. Det gäller LH Nejlikan och LH Karbinen i Boden samt LH Ringgårdarna i Enköping. I det senare fallet kommer dock ingen arbetsgrupp till stånd. Däremot finns under en tid en kontaktperson bland hyresgästerna och en mindre lokal som fortfarande var tillgänglig.

LH Nejlikan och LH Karbinen är förhållandevis stabila föreningar med medelhög aktivitet i alla funktioner. I samband med att det allmännyttiga bostadsföretaget förändrades upplöses dock samtliga lokala hyresgästföreningar i Boden under 2000-talets första år. På området Nejlikan tar en arbetsgrupp på tre personer under några år ansvar för fritidslokalen och vissa aktiviteter samt för träffar med bostadsföretaget Bodenbos representanter. Efter en vattenskada i fritidslokalen läggs dock verksamheten ned den. På området Karbinen kan dock, trots intentionerna, ingen arbetsgrupp upprätthållas.

Arton av ursprungliga 32 lokala enheter uppvisar år 2006 fortfarande en kontinuitet i organisation och verksamhet. Samtliga benämns sedan 1992 lokal hyresgästförening. Några har genomgått en påtagligt positiv utveckling, andra ligger kvar på tidigare aktivitetsnivå, medan en del stagnerat och ett fåtal reducerat sin verksamhet kraftigt. Hos en lokal förening – LH Maja & Fredrik i Göteborg – medför utvecklingen att ytterligare en lokal förening – LH Carl Betzen – bildas, vilket innebär att antalet fungerande lokala föreningar i urvalet år 2006 egentligen uppgår till nitton. Dessutom sker ett speciellt tillval av LH Målet/Starten på grund av de exceptionella förhållanden som uppkommer år 2000 för hyresgästernas lokala organisering inom Bostaden AB i Umeå.

Tabell 4.4. Verksamma LH år 2006 – liten demokrat, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990

LH (ägarkategori A, P)	Bildad	Demokr.	Gräsrot	Träffpunkt	Språkrör	Totalt
Besksötan (A)	1981	3	2	2	2	9
Bredfjäll/Gropens G(P)	1980	2	2	2	2	8
Buskåker (A)	1976	2	2	2	1	7
EKF Eriksbo (A)	1981	4	3	5	5	17
Elinsborgsbacken (A)	1980	4	4	4	4	16
Familjeb. Rinkeby (A)	1974	2	3	3	3	11
Jakobsgårdarna (A)	1980	3	3	3	3	12
Jursla (A)	1989	3	3	3	2	11
Krukomakaren (A)	1984	3	3	3	2	11
Lättingebacken (P)	1978	3	3	2	2	10
Maja & Fredrik (A)	1981	2	3	4	2	11
Marielund (A)	1972	3	3	3	3	12
Målet/Starten (A)	1990	3	3	3	4	13
Obelisken 26 (P)	1970	3	3	3	3	12
Rådhusrätten (A)	1980	4	4	5	4	17
Styrbjörn (A)	1984	3	3	3	3	12
Topasén (P)	1987	2	2	2	2	8
Treklövern (A)	1973	2	3	4	2	11
Östra Gårdsten (A)	1976	3	2	4	4	13
Genomsnittsvärde		2,8	2,8	3,7	2,8	11,6

Skillnaden mellan verksamma och upplösta KK/LH är slående när det gäller hur deras funktionssätt avspeglar sig i totalvärdena för verksamheten år 1990. Medan verksamma LH har en medelhög aktivitet inom de fyra verksamhetsfälten, genomsnittsvärde 11,2, uppvisar upplösta KK/LH en låg genomsnittsnivå, genomsnittsvärde 7,3. Som grupp framstår de KK/LH som senare avvecklas i de flesta avseenden som svagare än de som finns kvar som LH femton år senare. Låg aktivitetsnivå i de grundläggande funktionerna ser med andra ord att också göra det svårare att möta olika typer av förändringar och påfrestningar.

Bland enskilda LH avviker dock några från mönstret. Bland verksamma LH återfinns LH Buskåker i Borlänge som 1990 har en av de lägre aktivitetsnivåerna och där ledamöterna dessutom betecknar sig som ”Sveriges slöaste kvartersstyrelse”. Föreningen kan dock luta sig mot en lång och ärorik historia och nedgången under några år hindrar inte föreningen från att envist arbeta vidare och efter hand återupprätta en stabil och hög aktivitetsnivå.

Bland upplösta LH finns på liknande sätt en lokal förening – LH Kopparn på Södermalm i Stockholm – som 1990 tillhör de fem mest välfungerande och aktiva i hela urvalet. I slutet av 1990-talet erbjuder fastighetsägaren Familjebostäder AB emellertid hyresgästerna att bilda bostadsrättsföreningar och köpa husen i kvarteret. De boende som inte är helt nöjda med sitt boinflytande antar möjligheten att skapa sig ett mer långtgående och direkt inflytande över sin boendemiljö. Efter hand bildas tre bostadsrättsföreningar som var och en köper ett hus på fastigheten. LH Kopparn upplöses och några av ledamöterna väljer att engagera sig i de nya bostadsrättsföreningarna.

Vid den senaste uppföljningen 2016-2019 är fjorton av de ursprungliga lokalorganisationerna verksamma i någon utsträckning. Från 2006 till 2019 upphör ytterligare fem lokala föreningar ur det ursprungliga urvalet att fungera enligt Hyresgästföreningens krav på genomfört årsmöte och registrerad styrelse: LH Jursla, LH Maja & Fredrik och LH Johannesdal, senare LH Treklövern, läggs ned innan år 2016 medan LH Elinborgsbacken och LH Östra Gårdsten blir vilande från 2017. I tabell 4.5 görs en sammanställning av de samlade förändringarna hos dessa föreningars funktioner över tid.

Tabell 4.5. Upplösta LH 2006-2019 – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990 och 2006

LH (ägarkategori A)	Upplöst	Demok.		Gräsrot		Träffpunkt		Språkrör		Totalt	
		90	06	90	06	90	06	90	06	90	06
Elinsborgsbacken (A)	2010–	4	2	4	2	4	2	4	2	16	8
Jursla (A)	2010–	3	3	3	3	3	3	2	3	12	12
Maja & Fredrik (A)	2010–	2	2	3	2	4	3	2	2	11	8
Treklövern (A)	2010–	2	2	3	2	4	3	2	2	11	9
Östra Gårdsten (A)	2010–	3	2	2	2	4	3	4	0	13	7
Genomsnittsvärde		2,8	2,2	3	2,2	3,8	2,8	2,8	1,8	12,6	8,8

Resultaten visar på en mycket kraftiga nedgångar av aktivitetsnivåerna i samtliga roller hos alla föreningar utom LH Jursla där ombildningen till bostadsrätter var direkt orsak till att föreningen lades ned. I de övriga fallen är avvecklingsprocessen mer sammansatt, men ett starkt försvagat, eller som för LH Östra Gårdsten ett helt inhiberat, boinflytande är ett framträdande inslag.

År 2006 är LH Vita Björn från det ursprungliga urvalet vilande. Efter en kraftfull mobilisering av hyresgästerna i området i samband med en ombyggnadsprocess rekonstueras emellertid föreningen. År 2019 är den åter verksam och tas därför åter in i undersökningen av de verksamma lokala föreningarna. Tabell 4,6 är en sammanställning av de kvarstående föreningarnas samlade verksamhetsstatus i sina huvudroller åren 1990 och 2006.

Som helhet fortsätter gruppen verksamma LH år 2016-19 i stort sett att upprätthålla funktioner och aktiviteter på tidigare nivå, även om det genomgående sker en mindre

nedgång och i rollen som träffpunkt en tydligare minskad aktivitet (se medelvärden i tabell 4.4 och 4,6). Förändringar hos enskilda lokala föreningar är däremot större och divergerande. Ett antal – som LH Bredfjäll/Gropens Gård, LH Obelisken, LH Rådhusrätten, LH Besksötan och LH Buskåker – uppvisar klart positiva utvecklingar, och de två förstnämnda närmast exceptionella förändringar. Några föreningar som LH Lättingebacken, LH Familjebostäder Rinkeby och LH Topasén håller sina ställningarna. Medan övriga uppvisar en negativ förändringstendens.

Tabell 4.6. Verksamma lokala hyresgästföreningar 2019 – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990 och 2006.

LH (ägarkategori A, P)		Liten dem.		Gräsrot		Träffpunkt		Språkrör		Totalvärde		*Förändring*
		90	06	90	06	90	06	90	06	90	06	90 - 06
Besksötan	(A)	3	4	2	3	2	3	2	3	9	13	+4
Bredfjäll/Gropens G.	(P/A)	2	2	2	2	2	2	2	2	8	8	0
Buskåker	(A)	2	3	2	3	2	3	1	3	7	12	+5
EKF, LH Eriksbo	(A)	5	3	4	3	5	3	5	0	19	9	–10
Familjeb./Rinkeby	(A)	3	3	3	3	3	4	3	3	12	13	+1
Jakobsgårdarna	(A)	3	4	3	4	3	4	3	4	12	16	+4
Krukomakaren	(A/P)	3	4	3	4	3	4	2	3	11	15	+4
Lättingebacken	(P)	3	2	3	2	2	3	2	3	10	10	0
Marielund	(A/P)	3	3	3	4	3	4	3	3	12	14	+2
Målet/Starten	(A)	3	2	3	3	3	3	4	1	13	9	–4
Obelisken 26	(P)	3	2	3	3	3	3	3	3	12	11	–1
Rådhusrätten	(A)	4	3	4	3	5	5	4	4	17	15	–2
Styrbjörn	(A)	3	3	3	2	3	2	3	4	12	11	–1
Topasen	(P)	2	2	2	3	2	3	2	3	8	11	+3
Vita Björn	(P)	1	0	1	0	2	0	0	0	4	0	–4
Genomsnittsvärde		2,9	2,7	2,7	2,8	2,9	3,1	2,7	2,5	11,8	11,1	–0,7

Som grupp upprätthåller de verksamma lokala föreningarna i stort sett samma verksamhetsnivå 2006 som 1990, men en mindre nedgång totalt och i alla roller utom träffpunktsrollen. Variationerna mellan LH är dock stor. Fem lokala föreningar uppvisar en relativt hög, stabil och ibland växande verksamhetnivå, och lika många en svagare och vikande tendens. Mest iögonfallande är LH Eriksbos nedgång, från den mest välfungerande lokala föreningen fram till 2002, till att närmast upphöra. Men flera föreningar som LH Marielund, LH Jakobsgårdarna och LH Styrbjörn har befunnit eller befinner sig också i situationer på gränsen till att upplösas. LH Målet/Starten är dessutom en förening som läggs ned under undersökningsperioden, år 2017. De här förloppen liksom de i övriga områden och lokala föreningar redovisas mer ingående i kapitel 6.

Den här översikten och exemplen visar att det finns anledning att se litet närmare både på vilka omständigheter som kan ha mer generell betydelse för uthålligheten och vad som i enskilda fall kan vara avgörande för att en lokal förening utvecklas eller avvecklas.

4.4 Hållbarhet

En av huvudhypoteserna i de här uppföljningsstudierna är att lokala föreningarnas hållbarhet framförallt sammanhänger med i vilken mån de institutionaliseras i sina olika roller som liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör. Institutionalisering innebär i detta sammanhang framförallt att föreningarna etableras, struktureras och rutiniseras, så att de blir mindre beroende av de personer som är aktiva vid en viss tidpunkt. Hur yttre villkor och omständigheter samverkar med en sådan institutionaliseringsprocess framstår då som en intressant fråga att belysa.

Liksom motiven för att kontaktkommittéerna en gång bildas är villkoren och omständigheterna kring att de utvecklas eller avvecklas som lokala hyresgästföreningar sammansatta. Icke detso mindre framträder en del allmänna mönster där någon speciell omständighet i och för sig kan vara avgörande för en viss LH, men där flera andra faktorer också gör sig påminda. I det följande sammanfattas några sådana villkor och omständigheter med kortare exemplifiering från berörda lokala föreningar.

Fastighetsägare, förvaltningsorganisation och verksamhetsområde är lokala villkor med påtaglig betydelse för lokala hyresgästföreningars funktionssätt och verksamhet. Förändringar och instabilitet i form av ägarbyten, omorganisationer och ändrade LH-områden påverkar starkt kontinuitet och utveckling, i synnerhet beträffande boinflytande. Verksamhetstidens längd, engagemang hos de boende, samarbete med lokala parter och vissa specifika förhållanden under tidsperioden har också på olika sätt inverkat på de enskilda processerna. Detta utvecklas och illustreras i återstoden av detta kapitel.

Ägarform och förvaltning

I tolv av trettiotvå KK-områden är år 1990 fastighetsägaren en enskild person eller ett privat fastighetsbolag medan det i övriga tjugo är allmännyttiga bolag eller stiftelser. Endast i två områden är det dock fler än en fastighetsägare. Inom LH Matteus område, som omfattar stora delar av Norrköpings innerstad, återfinns emellertid inte mindre än 27 olika privata fastighetsägare. I flertalet områden är ägarförhållandena stabila under hela perioden 1990–2006 – eller fram till att den tidpunkt då den lokala föreningen upplöses. I tretton områden är dock ägarförhållandena en osäkerhetsfaktor.

Sju av totalt tjugo upplösta KK/LH åren 1990-2019 är knutna till fastigheter med någon form av privat ägande. Samtliga sju avvecklas också i ett tidigt skede, under 1990-talet, av undersökningsperioden. Bland verksamma LH råder en omvänd dominans. Av dessa femton föreningar har nio LH sina områden i allmännyttigt ägda bostadsbestånd och fyra i privatägda. I två områden är ägarförhållandena annorlund. Hos LH Krukomakaren ägs fastigheterna av bostadsrättsföreningar efter ombildningar och i LH Marielunds område ägs en del fastigheter av ett allmännyttigt bolag och en annan del av ett privat bolag efter så kallad utförsäljning.

Vid en första betraktelse kan det se ut som om ägarformen i sig har varit en helt avgörande omständighet för de lokala föreningarnas utveckling eller avveckling. Med ägarformen hänger dock en del andra omständigheter, som tidpunkt och motiv för bildandet, tillgång till resurser av olika slag samt stöd från Hyresgästföreningen, vilket ger en mer sammansatt bild.

Sex LHp har berörts av ett eller flera ägarbyten genom försäljning. För LH Gropens gård i Hammarkullen, Göteborg har det inneburit ägarbyten ungefär vart femte år, vilket var en starkt bidragande orsak till att föreningen gick samman med den närliggande LH Bredfjäll då denna fått samma fastighetsägare. I två fall, LH Skyttegillet i Lund och LH Plogen i Stockholm, övertog långivande banker ägandet efter att fastighetsbolagen begärts i konkurs. För LH Skyttegillet bidrog fastighetsägarens konkurs 1994 direkt till att föreningen kom att upplösas. Inom LH Matteus verksamhetsområde var ägarstrukturen så komplicerad att förändringar av enskilda ägarförhållanden var av underordnad betydelse.

I sju LH-områden med allmännyttigt ägande är företagen ekonomi tidvis svag. Tillsammans med politiska ställningstaganden i vissa kommuner medför det att utförsäljning eller ombildning av bostadsbeståndet aktualiseras. I fyra områden genomförs också försäljningar av hela eller delar av beståndet. I två fall, LH Krukomakaren och LH Kopparn, båda på Södermalm i Stockholm, erbjuder Svenska Bostäder hyresgästerna att köpa samtliga bostäder. I Kopparn genomförs försäljningen till tre bostadsrättsföreningar. I Krukomakaren bildar hyresgästerna först en förening, som köper en mindre del av bostäderna i området. Senare bildas ytterligare en bostadsrättsförening som köper resterande lägenheter i området. I området Eriksbo erbjuder Familjebostäder hyresgästerna att överta fastigheterna och en förening bildade som köper cirka en tredjedel av områdets lägenheter.

I LH Östra Gårdstens område i Göteborg säljs år 1997 samtliga 1 280 lägenheter av Bostadsbolaget till det nybildade Gårdstensbostäder. I LH Marielunds område i Norrköping avyttrar allmännyttiga Hyresbostäder hälften av lägenheterna till det privat fastighetsbolaget Markarydsbostäder AB, varefter LH Marielund erhåller två fastighetsägare inom sitt verksamhetsområde. För LH Nejlikan och LH Karbinen i Boden ombildades den allmännyttiga stiftelsen till aktiebolag, AB Bodenbo, med radikalt ny företagsstyrning och förvaltning som följd.

I ett område, Hammarkullen, medför ändrade ägarförhållanden att LH Bredfjälls/Gropens Gård successivt övergår från att ha enbart privata ägarbolag till att fastigheterna år 2019 ägs av allmännyttiga Bostadsbolaget. En betydande andel i denna förändring är också den lokala föreningens enträgna och långsiktiga arbete för att ändra ägarförhållandena (se särskilt kapitel om områdesprocessen och LH Bredfjäll/Gropens Gård).

Två LHa och tre LHp har erfarenheter av att fastighetsägarna inte skött hus och förvaltning på ett seriöst sätt. Dock har det inte i någon situation varit aktuellt med tvångsförvaltning. Alla områden utom tre LHp har haft tillgång till lokalt placerade förvaltare eller fastighetsansvariga. Sex av de lokala styrelserna är emellertid av uppfattningen att fastighetsägarna inte varit tillräckligt tillgängliga främst därför att deras huvudkontor varit lokaliserade på andra orter.

Bortsett från ägarskiften har samtliga lokala föreningar upplevt en eller flera större omorganisationerav av de ägande eller förvaltande företagen, vilka innebär ändrade villkor och former för det lokala samarbetet. I samtliga verksamma LH gäller det förenklade organisationer, ändrat indelningar i förvaltningsenheter, reducering och omflyttning av personal. Förändringarna har kanske inte alltid medfört förbättrad lokal förvaltning och skötsel. Men ”plattare organisationer” med utökade befogenheter och ansvar för husvärdar, kvartersvärdar eller vicevärdar i avgränsade områden har nästan uteslutande gynnat det lokala samarbetet och boinflytandet. Denna, den enskilt mest betydelsefulla, för-

ändringen inom bostadsförvaltningen har både organisatoriska och mentala inslag. Följande beskrivning, som en kvartersvärd gör av förändringen i sitt företag är till sitt allmänna innehåll också giltig för de allra flesta lokala värdar.

> *Enklast är det att se det så att förut hade vi en fastighetsbaserad förvaltning. Vi hade fastighetsskötare ute på varje område som jobbade mot fastigheten och personerna som bodde där. Sedan hade vi lite specialister som kom in och hjälpte till och sedan en hierarki med chefer på olika nivåer som satte samman allt. Allt var väldigt fastighetstekniskt styrt.*
>
> *I dag har vi frångått den linjen och tänker mer mjuka värden. Inte tänka fastigheten utan den mänskliga faktorn – dom som bor. Vi inriktar oss på att samarbeta och lösa problemen. Komma med förslag till utveckling av områdena som kan vara både långsiktiga och kortsiktiga. Det gör ju att min arbetssituation har förändrats väldigt mycket från att ha gått från att ha reparerat och sådant till att tänka övergripande. ... Jag har kommit närmare kunden. Jag har lättare att ta ansvar och göra egna saker på områdena. Nu gör man mer i samråd med kunden. Vad är bäst för dom som bor? Vad är det för sammansättning av människor?*
>
> *Den största förändringen är att från att ha tänkt fastigheter tänker vi nu människor. Förr hette det ju förvaltare, nu heter det kvartersvärd. Jag tycker bara namnet säger en del – vi skall vara värdar för området* (Intervju med kvartersvärd 060117).

Organisering inför ombyggnad

Tidpunkten för att lokala föreningar bildas sammanfaller inte sällan med andra organisationsförändringar, att fritids- och boinflytandeavtal introduceras, att yttre miljöförnyelse lanseras eller att sanering och ombyggnad aktualiseras. I slutet av 1980-talet införs så kallade ROT-bidrag för förbättringar av bostadsfastigheter och ett stort antal ombyggnadsprojekt sätts i gång, inte minst av privata fastighetsägare. För att kunna bevaka hyresgästernas intressen förordar Hyresgästföreningen att kontaktkommittéer bildas, samtidigt som också många hyresgäster blir starkt intresserade i en sådan situation. Detta leder också till att ett förhållandevis stort antal kommittéer och lokala föreningar startas med det specifika motivet att påverka ombyggnadsprocessen.

Sex av våra 32 kontaktkommittéer bildas med en förestående ombyggnadsprocess som enda och avgörande motiv, och samtliga sex tillhör också dem som ganska snart upplöses. Ombyggnadsperioder är förknippade med intensivt arbete kring byggnadstekniska frågor, med omflyttningar och stora förändringar av befolkningssammansättningen. Allt detta begränsar de lokala föreningarnas utrymme för övriga aktiviteter, och under sådana omständigheter kan det vara svårt att etablera en mer mångsidig och stabil verksamhet. LH Elinborgsbacken i Tensta är exempel på hur en lokal förening som efter en framgångsrik verksamhet under många år påverkas negativt av en ombyggnadsprocess med evakuering och som upphör vid ombyggnaden av fastigheterna år 2017.

LH EKF uppvisar däremot en påtaglig vitalisering under ombyggnadsprcessen i Eriksbo under första hälften av 1990-talet som genomförs med kvarboende och där förening och hyresgäster är drivande för ombyggnaden. LH Obeliskens progressiva utveckling i samband med den omfattande och långvariga om- och tillbyggnaden av området är ett annat belysande exempel från 2010-talet. Ombyggnad av fastigheter och förnyelsen av stadsdelen Hammarkullen är det senaste exemplet bland de utvalda områdena på hur den

typen av förändringar kan vara avgörande incitament för att radikalt förnya också den lokala föreningen, LH Bredfjäll/Gropens Gård (se de separata kapitlen för dessa områden och föreningar).

Verksamhetsområde – LH-förhållande som liten demokrati

En förändrad avgränsning av det egna lokala verksamhetsområdet aktualiserades vid något eller några tillfällen i tjugo lokala föreningar. Ofta utgår förändringarna från praktiska problem som om- och tillbyggnad, olämplig områdesavgränsning, för små eller för stora områden, ändrade förvaltningsenheter eller svag aktivitet bland de boende. I fjorton föreningar genomförs också förändringar, medan förslagen i övriga fall avvisas av hyresgäster och styrelser. För elva LH innebär förändringen att området utvidgas, i åtta fall genom sammanslagningar med andra områden och i tre som följd av tillbyggnad och att fastigheter införlivas. För fyra LH reduceras områdena genom uppdelning, försäljning respektive ombyggnad.

Bland upplösta LH är verksamhetsområdet problematiskt för sju föreningar. Hos LH Matteus i Norrköping och LH Kallvalsaren i Munkfors får detta avgörande betydelse för deras avveckling. För övriga fem föreningar genomgår deras verksamhetsområden betydande förändringar innan de upplöstes. I flera fall, som LH Nyårsvägen i Hägersten, LH Ringgårdarna i Enköping och LH Rönnen/Eken i Boden, upplever LH-styrelser och hyresgäster förändringarna av som onaturliga och påtvingade. Det påverkar engagemang och verksamhet och bidrar till att föreningarna upplöses. Hos LH Maja & Fredrik i Majorna, Göteborg, förändras LH-området däremot genom att ytterligare en ny lokal hyresgästförening, LH Carl Betzén, skapas inom tidigare LH-område. Förändringen har sin bakgrund i en konflikt inom styrelsen och områdets uppdelning i skilda fastigheter. Under några år bidrar förändringen till att verksamheterna förnyas i de båda föreningarna och att aktiviteterna ökar. Men trots det upplöses båda föreningarna år 2010.

Av de verksamma LH berörs tre av mycket omfattande förändringar av sina områden. I Jakobsgårdarna i, Borlänge slås två stora, norra och södra lokala föreningarna, ihop till LH Jakobsgårdarna. LH Gropens Gård i Hammarkullen, Göteborg blir, på grund av ägarbyten och svagt engagemang, tvingad att samordna sig med en närliggande lokal förening till LH Bredfjäll/Gropens Gård. I Rinkeby i Stockholm beslutar Hyresgästföreningen och Familjebostäder att samtliga lokala hyresgästföreningar i stadsdelen inom företagets bostadsbestånd skall samordnas i en enda LH. Det medför att den förhållandevis lilla föreningen LH Degerbygränd tillsammans med övriga sex föreningar inkorporeras i LH Rinkeby/Familjebostäder som alltså kommer att bestå av flera mindre områden och drygt 1 000 lägenheter.

För huvuddelen av verksamma LH upplevs dock verksamhetsområdena som naturliga och väl avpassade för de boende och föreningarnas verksamheter. För några medför förändringar av verksamhetsområdet också direkt positiva effekter. Hos LH Besksötan i Göteborg och LH Rådhusrätten i Lund har mindre tillskott av hus och lägenheter genom inköp respektive förtätning verkat utvecklande. För Jakobsgårdarna medför sammanslagningen av de två föreningarna i ett första skede en mer sammanhållen verksamhet och ett förstärkt inflytande för hyresgästerna i området som helhet. I ett senare skede bidrar det utvidgade LH-området dock till en försämrad sammanhållning och ett svagare engagemang för LH-verksamheten.

För storstadsföreningarna LH Krukomakaren och LH Eriksbo leder också reduktionen av antalet hus och lägenheter, genom att bostadsrättsföreningar bildas, till växlande förändringsprocesser. Hos den förstnämnda bildas först en bostadsrättsförening för en mindre del av LH-området, vilket medför en vitalisering av verksamheten. Efter några år ombildas emellertid resterande del av området, vilket leder till att det nya LH-området blir uppsplittrat i ett 60-tal utspridda hyreslägenheter, vilket radikalt förändrar den lokala hyresgästföreningens villkor. I Eriksbo reduceras LH:s område med cirka en tredjedel. Visserligen är det fortfarande sammanhållet, men förändringen bidrar till att förstärka föreningen nedgång från början av 2000-talet.

Den mest dramatiska och unika förändring under hela undersökningsperioden genomförs emellertid I kvarteret Obelisken, på Södermalm i Stockholm, och av LH Obelisken 26:s område. Under en tioårsperiod förtätats 60-talskvarteret genom tillbyggnad och nybyggnad samtidigt som de ursprungliga husen helrenoveras. Genom förändringen reduceras antalet lägenheter i LH-området samtidigt som två bostadsrätter integreras. Hela förnyelseprocessen innebär dessutom starka påfrestningar för hyresgästerna och en stor utmaning för LH Obelisken. Föreningen mobiliserar emellertid hyresgästerna och med ett deras starka stöd utvecklar LH-styrelsen ett framgångsrikt påverkansarbete som stärker föreningen i samtliga roller.

Verksamhetstid – LH-aktiviteter som liten demokrati

Antalet år som en lokal förening kontinuerligt upprätthåller en stabil verksamhet anses som en av de mest betydelsefulla faktorerna för hållbarhet och boinflytande på längre sikt. Verksamhetstidens längd kan till och med sägas vara en kritisk omständighet i den institutionaliseringsprocess som är en betingelse för en hållbar lokal föreningsutveckling (Bengtsson, Svensson & Uggla 2000). Hur lång tid som krävs för att stabilisera verksamheten varierar naturligtvis med område och förening. Men en tio-årsperiod kan nog betraktas som ett minimum för den här typen av lokal boendeförening. Hos LH Krukomakaren på Södermalm i Stockholm, som bedrivit en mångfasetterad verksamhet sedan 1984, beskriver styrelsen 2005 sin upplevelse av föreningens institutionaliserade status med orden:

> *I det här området verkar det vara så att man engagerar sig när man har barn, sedan slutar man och då kommer det nya. Här har styrelsen alltid funnits, den här lokalen har alltid funnits och det har alltid funnits aktiviteter. Folk tar det för givet, man är van vid att det alltid funnits och kommer att finnas. När jag pratar om det med mina arbetskollegor eller kompisar om den här lokalen, aktiviteter och vad vi gör i styrelsen så tycker dom att det något fullständigt unikt. Dom har aldrig hört talas om något sånt här. Men i det här området är det självklart. Så är det bara!* (Intervju med LH-ledamöter 060508).

I tabell 4.7 redovisas hur samtliga 32 KK fördelar sig efter antal verksamhetsår år 1990, samt hur upplösta och verksamma lokala förningar fördelar sig efter verksamhetsår åren 2006 och 2017.

Tabell 4.7 Lokalorganisationernas verksamhetstid 1990 - 2019

Verksamhetsår	KK	Upplösta LH		Verksamma LH	
	1990	2006	2019	2006	2017
0–4	7	5	0	0	0
5–9	9	4	0	0	0
10–14	12	4	0	0	0
15–20	3	1	0	3	0
20 –	0	0	5	15	15
Totalt	***32***	***14***	***5***	***18***	***15***

Av de 14 LH som senare upplöses har två tredjedelar år 1990 en verksamhetstid på mindre än tio år, medan omvänt två tredjedelar av den mer uthålliga gruppen LH vid samma tidpunkt varit verksamma i mer än tio år. De fem lokala föreningar som avvecklas fram till år 2019 har dock en verksamhetstid på över tjugo år. Men verksamma femton LH år 2019 har genomgående varit verksamma under ännu längre tid.

Det dock inte bara ålder och verksamhetstid som skiljer de båda grupperna åt. Flertalet av kommittéerna som år 1990 är relativt nystartade återfinns i privatägda fastigheter. Det sammanhänger med att Hyresgästföreningen inledde bildandet av kontaktkommittéer bland medlemmar i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Långt fram på 1990-talet prioriteras också organisationsarbetet inom allmännyttan på bekostnad av insatser för medlemmar och hyresgäster i privatbeståndet. I vårt urval utgör KK Obelisken ett undantag, som hyresgästerna självständigt bildade redan 1970 i samband med en klassisk hyreskamp med det privata fastighetsbolaget. I övrigt följer utfallet det allmänna mönstret, som också innebär att de flesta av de studerade LH-styrelserna i privatbeståndet anser att medlemmarnas intressen inom allmännyttan dominerade inom Hyresgästföreningen och att de egna frågorna fick stå tillbaka.

Övergången till grundorganisation – LH-aktiviteter som liten demokrati

I ett historiskt sammanhang framstår organisationsförändringen, att kontaktkommittén görs till grundorganisation, som en mindre dramatisk belastning för lokalorganisationen som helhet. Ändå visar den sig i några fall vara tillräcklig för att kraftigt påverka ledamöternas engagemang, trots att övergången oftast inte medför några större förändringar när den väl genomförs. De allra flesta LH-styrelser upplever också förändringen som positiv, men flera av styrelserna för de LH som senare avvecklas betraktar den som svåröverkomlig och som ett allvarligt hinder för fortsatt verksamhet. I tabell 4.7 redovisas 32 KK:s inställning till omvandlingen, fördelat på dem som senare avvecklas och dem som alltjämt finns kvar år 2006.

Tabell 4.8 LH:s förhållningsätt till grundorganisation år 1990

Förhållningssätt till grundorganisation	Samtliga KK	Upplösta LH	Verksamma LH
Positivt	22	4	14
Avvaktande	4	6	2
Negativt	6	4	2
Totalt	***32***	***14***	***18***

Fyra KK med negativt förhållningssätt till LH som grundorganisation, liksom två avvaktande, genomförde aldrig förändringen innan de upplöstas. Också för den äldsta lokala föreningen, LH Obelisken 26 på Södermalm, blev övergången till grundorganisation en fråga a tung betydelse. När den ende tillskyndaren av förändringen flyttade från området och lämnade styrelsen i en situation då aktiviteten bland boende redan var svag uppstod en situation som då föreningen var på randen till att läggas ned. Föreningens fortsatta utveckling därefter visar dock att förändringen inte medförde några bestående, negativa långtidseffekter.

Att den lokala hyresgästföreningen slopades som grundorganisation från år 2000 tycks inte ha medfört några större förändringar i arbetssättet för de LH som studerats i detta urval här. De flesta lokala föreningar har i huvudsak fortsatt att arbeta på samma sätt som tidigare, om än med vissa formella undantag. Oklarheten i de övergripande organisationsbesluten år 2000 gav emellertid upphov till tolkningar som kom att påverka enskilda lokala föreningars fortsatta existens (Hyresgästernas Riksförbund 2000a). För LH Munkfors och för LH Karbinen i Boden medförde detta att tidigare drivande ledamöter lämnade föreningsverksamheten, vilket bidrog till en upplösning. Även inom Hyresgästföreningarna i Dalarna frodades uppfattningen att ”man inte längre skulle arbeta med lokala hyresgästföreningar”, vilket varken stimulerade aktiva i de lokala föreningarna eller gynnade stödet till dem.

I den senaste undersökningsomgången har det inte varit meningsfullt att ta upp frågan om vad övergången till LH som grundorganisation och avskaffandet av detta har inneburit för den lokala verksamheten. Det är helt enkelt för få aktiva ledamöter som har kunskap om förändringarna. I detta material finns det därför inte underlag för att mer ingående analysera vilka effekter dessa organisatoriska förändringar har haft på de lokala föreningarna.

Relationer till Hyresgästföreningen – LH som gräsrot

Lokala hyresgästföreningars uthållighet är i hög grad beroende av förhållandet till andra organisationsled inom hyresgäströrelsen. År 1990 var ungefär en tredjedel av de 32 kontaktkommittéerna tillräckligt stabila, etablerade och självständiga för att i princip kunna bedriva sina verksamheter utan direkt stöd av övriga nivåer inom rörelsen, och lika många så instabila och osjälvständiga att de fordrade kontinuerligt stöd för att klara sin löpande verksamhet. Mellan dessa grupper fanns en mellangrupp av kommittéer som var på väg att etablera kontinuerliga aktiviteter och som bara tillfälligtvis eller i vissa frågor var i behov av professionellt bistånd från Hyresgästföreningen.

Hyran uppfattas av hyresgästerna som en av de viktigaste frågorna att ha inflytande på. Genom det centraliserade förhandlingssystemet är det samtidigt den fråga som det är svårast att direkt påverka lokalt. I det allmännyttiga bostadsbeståndet är det bara genom att medverka i en förhandlingsdelegation som styrelserna kan utöva visst inflytande, vilket dock endast fyra av de verksamma LH gör. Endast en förening, LH Rinkeby (bildad genom sammanslagning av LH Degerbygränd och sex andra LH), anser sig dock ha en reell möjlighet att påverka hyressättningen, och detta tack vare den speciella organisation som gäller för Familjebostäder i stadsdelen. Inte ens LH Rådhusrätten i Lund – som har en stark ställning lokalt, är väl representerad inom Hyresgästföreningen och har ett bra samarbete med bostadsföretaget – menar att förhandlingssystemet medger en acceptabel

lokal påverkan. Det skall också sägas att LH EKF i Eriksbo fram till 2003 hade en områdesstyrelse med befogenheter att på olika sätt påverka hyressättningen, något som både boende och förening i huvudsak var nöjda med. Efter att samarbetet avbrutits (se kapitel 3.2) saknade föreningen under en tid emellertid varje form av boinflytande. Från år 2017 har dock ett kontinuerligt lokalt samarbete börjat rekonstrueras utifrån det generella boinflytandeavtal som fastighetsägaren Familjebostäder har med Hyresgästföreningen.

För LH med privata fastighetsägare kan förhandlingssistuationen se radikalt annorlunda ut. Här finns ofta en reell möjlighet att med bistånd av Hyresgästföreningens förhandlare påverka hyran i direkta förhandlingar med hyresvärden, även om ramarna och nivåerna delvis är givna på grund av bruksvärdesprincipen. Tio av tolv tidigare KKa medverkade i sådana förhandlingsprocesser, liksom de tre verksamma LH i det privata beståndet. Åtminstone beträffande Lättingebacken på Södra Järva i Stockholm, Topasen i Norrköping och Obelisken 26 är såväl LH-styrelser som hyresvärdar i stort sett tillfreds med förhandlingsförfarandet och de resultat man uppnådde.

Samarbete med lokal förvaltning – LH-aktiviteter som språkrör

En väl fungerande samarbetsrelation med fastighetsägarens representanter och förvaltningspersonalen är också av vital betydelse för att en lokal förening skall kunna utveckla en mångsidig verksamhet. Av de fjorton lokala föreningar som varit berörda av ombyggnadsprojekt ansåg endast tre att de haft reella möjligheter att påverka processerna och då endast i begränsad utsträckning. För flera blev de negativa erfarenheterna som vi sett också en del av den belastning som ledde till att de upplöstas. Mest nöjd över utfallet var LH Plogen på Södermalm som helt lyckades avvärja en, som man menade, onödigt genomgripande ombyggnad. LH Rådhusrätten i Lund är också i huvudsak nöjd med sin medverkan i miljö- och förtätningsförnyelsen av sitt område.

År 2005 pågick större ombyggnader av LH Marielunds och LH Styrbjörns bostadsbestånd i Norrköping respektive Hägersten, Stockholm. Båda föreningarna var engagerade, men medan den förstnämnda i stort accepterade bostadsföretagets insatser motsatte sig den senare förfarandet och åtföljande hyreshöjningar. Efter misslyckade försök att komma överens i lokala samråd drev LH Styrbjörn med stöd av Hyresgästföreningen ärendet till juridisk prövning men förlorade slutligen i Svea Hovrätt.

Under 2010-talet genomförs större upprustningar i fem LH-områden, LH Bredfjällsgatan/Gropens Gård, LH Elinsbogsbacken, LH Obelisken 26, LH Topasen och LH Vita Björn. Alla lokala föreningar, utom LH Elinborgsbacken, har varit starkt engagerade i ombyggnadsprocesserna och utvecklat ett påverkansarbete som trots en del konflikter med fastighetsägare i de flesta avseenden medfört en förbättrat lokalt samarbete (se separata kapitel).

Boinflytande i konventionell form förekom i någon utsträckning bland samtliga verksamma LH fram till år 1997. LH Östra Gårdstens femtonåriga boinflytande upphörde då abrupt i samband med att Gårdstensbostäder det året tog över bostadsbeståndet. År 2004 avslutades också ett tjugoårigt samarbete för LH EKF i Eriksbo (se separata redogörelser).

Hos alla övriga verksamma föreningar, utom LH Obelisken och LH Lättingebacken, vilar samarbetet under hela undersökningsperioden på något slags formellt avtal. Till skillnad

från vad som gällde 1990 har, år 2006 och 2017, i flera fall varken LH-styrelsen eller dess samrådspart tillgång till avtalen eller direkta kunskaper om deras innehåll. Det hindrar dem emellertid inte från att bedriva samarbetet i gott samförstånd och enligt bestämda rutiner. Den allra vanligaste samarbetsnivån beskrivs av en bovärd på följande sätt.

> *Vi är på samrådsnivån idag, normalt två samrådsmöten på året. Jag tycker att det är en bra nivå. Vi kan prata med varandra. Jag kan lämna synpunkter, de kan lämna synpunkter och vi kan diskutera. Sedan kan vi gemensamt komma fram till att det här är bäst att göra. Nu försöker vi jobba för det framåt. Det är aldrig några heta diskussioner. Oftast är det att åtgärder skall gå snabbare och jag försöker få dem att förstå att vi inte kan göra det på ett år – det krävs tre år!* (Intervju med bovärd 060117).

I flertalet fall är man också ömsesidigt nöjd med både samarbetsformer, gemensamma resultat och nyttan för egen del. Uppfattningarna bland företagens lokala värdar varierar från neutralt accepterande till stark entusiasm. En kvartersvärd med ett tjugoårigt perspektiv på förvaltningsarbete och lokalt samarbete ger uttryck för vad även många andra värdar formulerar på likartat sätt:

> *Det skulle inte fungera utan det. Dom vet ju hur det är och hur dom vill ha det. Det är ju inte vi som bor. Det är ju deras miljö och vi är där för deras skull. Hur skulle det se ut om vi bara körde på. Hur skulle det se ut då?* (Intervju med kvartersvärd 060209).

Sju av de LH som fanns kvar 2006 hade 1990 och ett varierande antal år framåt någon form av fördjupat boinflytande såsom områdesstyrelse, områdesbudget, ekonomiskt inflytande eller underhållssamråd. År 2006 hade endast LH Jakobsgårdarna i Borlänge, LH Rådhusrätten i Lund och LH Familjebostäder Rinkeby olika typer av vidgat boinflytande. I Jakobsgårdarna tillämpas utvidgade samråd för de flesta förvaltnings- och underhållsfrågor. Detta kompletteras med att gårdsföreningar ansvarar för utomhusskötsel och för att enskilda avtal tecknas med nya hyresgäster vid inflyttningen. LH Rådhusrätten och bostadsföretaget LKF tillämpade fram till 2005 ett utvidgat inflytande med områdesbudget som både förvaltare och de boende var mycket nöjda med. Från 2006 infördes emellertid en ny form av lokal medverkan benämnd "trivselbonus" som LH inte upplevde samma entusiasm inför (se vidare kapitel 3.3). LH Familjebostäder Rinkeby har en 300 krona per lgh/år att användas till åtgärder i området och som den beslutar om tillsammans med förvaltaren.

År 2019 är det endast LH Familjebostäder Rinkeby som har kvar sin specifika form av utvidgat boinflytande, men LH Rådhusrätten har, trots att deras bonussystem avskaffats, ändå möjlighet att genom sitt lokala samarbete medverka i beslut om de flesta områdesfrågor. Det är då i det sammanhanget särskilt intressant att de tre lokala föreningarna i privatägda områden håller på att utvidga sitt boinflytandesamarbete.

Deltagande och engagemang – LH som träffpunkt

Lokala hyresgästföreningars hållbarhet är ytterst sett beroende av de boendes och medlemmarnas intresse, engagemang och aktivitet. En hög aktivitet bland de boende och ett starkt stöd för den lokala föreningens styrelse kan kompensera de flesta svårigheter och motivera till fortsatta ansträngningar i de mest utsatta situationer. En sådan aktivitetsnivå har funnits under någon fas eller vid något tillfälle inom de flesta LH som vi studerat.

Betraktar vi hela perioden 1990–2005 har sådana tillstånd emellertid snarast varit undantag. 1990 menade en majoritet av undersökta kontaktkommittéer att en låg aktivitet bland de boende var ett hinder för att utveckla den lokala verksamheten. Åren 2006 och 2017 hade denna uppfattning accentuerats. Närmast samtliga styrelser för verksamma LH upplever att svagt intresse och låg aktivitet bland medlemmar och boende är ett grundproblem i deras verksamhet. Och många instämmer i uttalandet från en av styrelserna att ”det största problemet är att det är så svårt att få folk till styrelsen och på årsmöte – och svårast är det att få med invandrare.”

Även företagspersonal med erfarenheter av lokala förhållanden delar den uppfattningen. Många lokala värdar uttrycker bekymmer över det man ser som ett lågt deltagande, och en företagsledare med lång erfarenhet av ett brett och djupt inflytande för boende inom företaget tycker det är viktigt att uttala sig tydligt:

> *Intresset minskar (sen får HGF och SABO säga vad de vill på sina seminarier). Antalet områden med viss egen fastighetsskötsel har minskat. Det krävs mer av såväl företaget som HGF för att hålla i gång det lokala arbetet.* (SABO 2007)

Samtidigt konstaterar många LH-styrelser att det faktiskt går att bedriva en anständig verksamhet inom flera fält, inte minst boinflytandet, trots att deltagande och aktivitet är långt ifrån vad man kan önska. Om man ser det i ett aktuellt samhällssammanhang kanske man också kan ha ett annat perspektiv på situationen menar en LH-styrelse:

> *Vi undrar om den tid vi lever i nu gör att folk har sämre med tid över huvud taget? Folk är stressade och har inte tid att engagera sig i sådant som man inte har betalt för heller. Så egentligen är det väl fantastiskt att sådana här lokala föreningar finns för det är ju bara ideellt arbete och vi lägger ju ner ganska mycket tid. Att man kommer alls på de aktiviteter vi gör får vi vara ganska nöjda med. Så vi får nog vara ganska nöjda med att det fungerar på den nivå det gör.* (Intervju med LH-ledamöter 060508)

Oavsett vad som kännetecknar den tid vi lever i har hyresgästföreningens förhållande till den växande gruppen boende inom hyresrätten med utländsk bakgrund förblivit en olöst fråga sedan 1970-talet. Underrepresentationen bland medlemmarna och förtroendevalda kan också därför sägas ha blivit bestående. Det avspeglar sig också bland de verksamma lokala föreningarna. Inte sällan har LH i områden med hög andel boende med utländsk bakgrund den svagaste förankringen bland dessa grupper. År 2006 fanns det nio LH i områden med en stor majoritet av personer med utländsk bakgrund. Inte i någon av dem återspeglade styrelsen befolkningssammansättningen i detta avseende på ett tillnärmelsevis representativt sätt. Under senaste årtiondet kan dock en viss för-ändring skönjas. Dels genom särskilda insatser hos några lokala föreningar och dels genom radikalt förändrade sammansättningar av LH-styrelser med LH Familjebostäder Rinkeby och LH Bredfjäll/Gropens Gård är här de mest framträdande exemplen. Medan LH Lättingebacken är närmast motsatsexemplet.

Befolkningsförändringarna i de undersökta områden, till följd av samhällssegregationen, är en av de mer ingripande yttre omständigheterna för de lokala föreningarnas existens. För att belysa hur de tar sig uttryck har i den senaste undersökningsomgången en särskild statistisk undersökning genomförts av några befolkningskarakteristika i de verksamma lokala föreningarnas områden 1990, 2005 och 2016. Resultaten från undersökningen redovisas i de enskilda områdesbeskrivningarna.

Under 2000-talet har det blivit en allmänt vedertagen insikt att samhällsinstitutioner, företag och föreningsliv innefattar strukturer, förhållningssätt, rutiner och koder som diskriminerar människor med utländsk bakgrund. Lokala hyresgästföreningar utgör här inget undantag. Följande uttalande från en LH-styrelse kan gälla för många.

> *Boendet har förändrats radikalt. Här bor inte många med svenskt ursprung längre. Vi har fått så mycket utländska människor här som inte känner till vårt föreningsliv och är rädda för att bli medlemmar för de tror att de blir registrerade. Det är svårt att få in dem i styrelsen också. Sedan är det så att skall man ha med dem i styrelsen och försöka aktivera dem då behöver dom ju vara med och se hur det fungerar och verkar* (Intervju med LH-styrelse 060123).

Samtliga lokala föreningar uttrycker önskemål om att personer med utländsk bakgrund skall bli medlemmar, delaktiga och aktivt engagerade. Endast ett fåtal uppvisar dock beredskap, kunskaper och arbetsformer för att realisera detta.

Beteckningen "eldsjäl" avser en form av starkt enskilt engagemang som i vissa sammanhang betraktas som nödvändighet, men stundom också som ett dilemma för lokal aktivitet och delaktighet bland boende. I samtliga verksamma LH och en tredjedel av de upplösta har det tidvis funnits en eller ett par personer som med sina engagemang och insatser levt upp till epitetet eldsjäl. I de flesta föreningar har dessa personer enbart varit till fördel för verksamheten och ibland starkt bidragit till att föreningarna kunnat fortleva. För några föreningar har det emellertid också varit förknippat med påtagliga komplikationer. I några fall har områdets eldsjäl flyttat eller avlidit vilket medverkat till att föreningarna hamnat i en krissituation. I fyra föreningar blev ett sådant frånfälle också en direkt bidragande omständighet till att de lades ned.

4.5 Sammanfattande diskussion

Översikten över 32 kontaktkommittéer och lokala hyresgästföreningar under tre årtionden visar på en del tydliga mönster för både utveckling och avveckling. Ett väl identifierat verksamhetsområde, med en allmännyttig ägare och en bred verksamhet som innefattar roller som gräsrot, träffpunkt och språkrör och som bedrivs under längre tid, helst med tydligt stöd av aktivt deltagande boende och med någon eldsjäl som extra drivkraft, främjar hållbarhet och utveckling. Omvänt underbyggs instabilitet och avveckling om verksamhetsområdet ägs av skiftande privata fastighetsbolag och förändras, om verksamheten är kortsiktig och begränsad till endast någon eller ett par roller och om antalet aktiva som bär upp arbete är litet.

I flertalet av de områdesprocesser som studerats finns en betydande kontinuitet av kollektivt handlande. Omfattningen och intensiteten varierar, men samarbetet upprätthålls genom att ett antal boende fortgående engagerar sig i gemensamma angelägenheter.

I kapitel 1 framhölls att en institutionaliseringsprocess är grundläggande för ett uthålligt kollektiv handlande. Att i enskilda områdesprocesser direkt eller indirekt undersöka hur "regulativa strukturer och aktiviteter skänker stabilitet och mening åt socialt beteende", dvs. åt det lokala samarbetet, är dock knappast möjligt. Däremot kan olika indikatorer som är verksamma i institutionaliseringsprocesser lokaliseras. Kring dessa indikatorer kan sedan olika iakttagelser göras och resonemang föras (Bengtsson, Svensson & Uggla 2000).

Föreningens ålder, dvs. antalet år som en förening haft en sammanhängande verksamhet, är en stark indikation på om en institutionaliseringsprocess ägt rum eller ej. Enbart det faktum att ett lokalt samarbete upprätthållits över längre tid är dock inget entydigt belägg, lika litet som ett kollektivt handlande som upphör inte kan ha varit institutionaliserat. Andra omständigheter har också betydelse.

En viktig indikator på institutionalisering är förknippad med yttre förändringar av det kollektiva handlandets villkor, t.ex. i fråga om ägande, bebyggelse, verksamhetsområde och befolkning. Om det kollektiva handlandet fortsätter att upprätthållas oberoende av mer omfattande förändringar av någon eller flera av dessa villkor kan det ses som ett tecken på att institutionalisering. Omvänt behöver det inte tyda på svag institutionalisering om det kollektiva handlandet upphör till följd av sådana yttre förändringar. Starkt yttre förändringstryck av detta slag kan mycket väl kullkasta de boendes samarbete även om det är alldeles så väl institutionaliserat. Samtidigt kan sådana situationer under vissa omständigheter sporra till vidgat och intensifierat kollektivt handlande, vilket kan förstärka en institutionaliseringsprocess.

Omsättningen av ledamöter i styrelsen är en tredje indikator. I det flesta områdesprocesser som vi studerat kan en relativt kontinuerlig omsättning av styrelseledamöter iakttas. En förändring där stabilitet och förnyelse balanseras framstår som ett centralt inslag i en institutionaliseringsprocess. En väl institutionaliserad förening skall dock klara en tillfälligt snabb omsättning av ledamöter.

Formerna och metoderna för att reproducera verksamheten är ytterligare en indikator. De studerade områdesprocesserna visar dels att man i olika former ansträngер sig för att återbesätta styrelseposter som blivit vakanta, dels att man försöker skapa nätverk och områdesgemenskap för att det skall gå lättare att rekrytera nya aktiva.

Det kollektiva handlandets oberoende av enskilda personer är en femte indikator. I de flesta områdesprocesser som vi studerat har som nämnts speciellt initiativrika och aktiva enskilda personer varit framträdande. Ofta har dessa eldsjälar också stor betydelse för sina föreningar och för det lokala samarbetet. Om föreningarna kan fungera och verka självständigt även när dessa starka pådrivare lämnar verksamheten kan också detta ses som ett utslag av deras institutionalisering.

Samtliga de förhållanden som berörts i detta kapitel är på olika sätt relaterade till de institutionaliseringsprocesser som de lokala föreningarna genomgått. Kontinuitet och stabilitet bidrar i regel positivt till institutionalisering medan diskontinuitet och oklarhet inverkar negativt. I enskilda processer kan dock sådant som förändrat ägande, omorganisation och reviderat verksamhetsområde ha en omvänd betydelse. Allmännyttigt ägande är inte alltid liktydigt med ett välvilligt förhållningssätt till lokala hyresgästföreningar. Upprepade försäljningar och köp mellan privata bolag kan till slut leda till att en mera långsiktigt arbetande ägare tar över. Sammanslagning och delning av verksamhetsområden kan innebära vitalisering. Decentralisering och områdesvärdar befrämjar lokalt samarbete, liksom en stödjande samarbetsrelation till andra nivåer i hyresgästorganisationen

Förändringen av den lokala föreningens organisatoriska status – i samband med att LH som grundorganisationen infördes och avlägsnandes – har på liknande sätt verkat både stimulerande och störande i de enskilda processerna. Även om den i de flesta sammanhang haft betydelse har den dock sällan varit avgörande för institutionaliseringsprocessen.

I anslutning till de enskilda föreningarnas institutionalisering framträder också ett slags avinstitutionalisering. I några av fallstudierna genomgår föreningarna efter en gedigen institutionaliseringsprocess förändringar i omvänd riktning. Drastiska förändringar av områdesvillkoren med ändrad befolkningssammansättning, radikala förändringar av samarbetsvillkoren och försvagad legitimitet framstår som tydliga inslag i sådana motverkande processer. I följande kapitel redovisas ett par exempel på denna typ av förändring.

Ett problem som upplevs av många aktiva och som även påtalats av de centrala parterna är lågt deltagande och svagt engagemang bland de boende. En av våra utgångspunkter är att ett det finns ett ömsesidigt beroendeförhållande mellan de boendes deltagande och deras möjlighet till inflytande. De resultat som redovisats i detta kapitel pekar på att en väl utvecklad och balanserad verksamhet inom samtliga funktioner – som demokratisk samfällighet, gräsrot, träffpunkt och språkrör – är viktig för att befrämja en progressiv utveckling av deltagande och inflytande. En väg att hantera ett svagt engagemang kan därför vara att systematiskt undersöka de lokala föreningarnas möjligheter att utveckla samtliga dessa roller, varvid särskild uppmärksamhet ägnas åt den eller de funktioner som drabbats av en nedgång eller kris.

I följande kapitel beskrivs och analyseras områdesprocesser med upplösta och kvarstående lokala hyresgästföreningar mer ingående. I de enskilda fallstudierna konkretiseras förhållanden som behandlats i detta översiktskapitel och redogörs utförligare för de specifika villkoren och processerna i varje område. Närmast behandlas de lokala föreningar som upplöses under undersökningsperioden.

Referenser

Bengtsson, B., Svensson, K. A. S. & Uggla, C. (2000) Hyresgästens dilemma. Om hållbart samarbete i bostadsområden. Gävle: Meyers.
Hyresgästernas Riksförbund (1996a) Hyresgästprogram. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1996.
Hyresgästernas Riksförbund (1996b) Kongressprotokoll. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1996.
Hyresgästernas Riksförbund (2000a) Kongressprotokoll. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 2000.
Hyresgästernas Riksförbund (2000b) Organisationsutredningen. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 2000.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996a) Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996b) Lokalt boendeinflytande efter ett kvartssekel. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.
SABO (2007) Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport. Stockholm: SABO.

Intervju med LH-styrelse 060123.
Intervju med LH-ledamöter 060508.
Intervju med kvartersvärd 060117.
Intervju med bovärd 060117.

5 Upplösta lokalorganisationer – åren 1995 till 2019

Fram till år 2006 genomgår fjorton av de trettiotvå kontaktkommittéerna olika typer av förändringar som medför att de slutligen helt upphör som organisationsenhet. Sex av föreningarna upplöses under första hälften av 1990-talet, fyra under andra hälften av 1990-talet och resterande fem föreningar avvecklas under 2000-talet. Fram till 2019 avvecklas ytterligare tre lokala hyresgästföreningar Här följer kortare presentationer av samtliga föreningar och deras förändringsprocesser.

De trettiotvå utvalda lokalorganisationerna kännetecknas av tre huvudmotiv och inriktningar – att påverka i boendet, att organisera hyresgäster och att skapa en social gemenskap bland boende i området. Inte sällan är dessa motiv också mer och mindre sammanvävda och knutna till någon specifik områdesfråga. Den närmast följande redogörelserna för upplösta lokala föreningar är i huvudsak strukturerad utifrån denna ordning och inleds med lokala föreningar som bildas och inriktas på att påverka en större upprustning.

5.1 LH Skyttegillet – avbruten förnyelse och konkurs

LH Skyttegillet har sitt område i ett förortsområde 4 km från Lunds centrum och mot angränsande landsbygd. 1967-68 byggde HSB här femton tvåvåningshus för landstingets räkning, avsedda som genomgångsbostäder för ensamboende sjukhuspersonal. Bostäderna skulle förmedlas via en särskild kö vid sjukhuset och slutade man vid landstinget skulle man flytta därifrån. Det kom dock aldrig att fungera fullt ut. En del kom att bo där länge, några sedan området byggdes. Våren 1989 köper ett privatägt bolag fastigheterna. Området är då nedgånget. I kombination med ett märkligt loftgångssystem som binder samman husen ger det, enligt boende, "ett fängelseliknande intryck". Fastighetsägarens avsikt är att riva vissa hus, bygga om en del och bygga nya. (Intervju KK Skyttegillet, 901210)

Hösten 1986 bildar hyresgästerna en kontaktkommitté på initiativ av Hyresgästföreningens Lundaavdelning som anser att de bör bevaka sina intressen inför en kommande förnyelse. Åren fram till 1990 består KK-styrelserna av 5-7 personer, av vilka de flesta är med sedan starten. Ledamöterna engagerar sig framförallt för att de ”vill kunna påverka”. Något som de dock upplever "väldigt svårt att göra i den här typen av område förutom att bevaka om- och tillbyggnaden". Hyresgästerna ”uteblir” från arrangemang och uppslutningen vid medlemsmöten är ”dålig”. Informationsmöten om byggnadsförändringar är däremot mer välbesökta. En stor andel landstingsanställda med udda arbetstider och många yngre personer samt få barnfamiljer bland de boende anser man är speciella orsaker till den kniviga situationen. (Intervju KK Skyttegillet, 901210)

Från Lundaavdelningen får styrelsen uppslag om att ordna Öppet-hus och använda enkäter bland de boende samt hur ombyggnadsförslagen kan påverkas. Det medför att KK-styrelsen ”efterlyser ombyggnadsritningar”, vilket måste ske ”vid flera tillfällen innan något händer”. När information väl kommer är den bra, men då är det för sent för att hyresgästerna att påverka utformningen och det blir inte klart om de som bodde i området skall få förtur till de nya lägenheterna. Utemiljön skall de boende dock få vara med om att utforma. (Intervju KK Skyttegillet, 901210)

Ombyggnaden inleds 1992 och den planerade förnyelsen fullföljs i södra delen av området med cirka 90 lägenheter som byggs om till blandad sammansättning. Återstående icke renoverade smålägenheter hyrs företrädesvis ut som studentbostäder. I samband med omflyttningen lämnar ett stort antal boende området, bland annat många LH-ledamöter, inklusive ordföranden. Det leder till att styrelsen för LH Skyttegillet som då består av sju ledamöter upphör att fungera under år 1993 och att föreningen läggs ned. Fram till att föreningen avvecklas har LH-styrelsen ett relativt bra samarbete med fastighetsägaren. Ombyggnaden av husen kan de boende inte påverka, men utemiljön utformas i stora delar efter deras förslag. I början av år 1994 försätts fastighetsbolaget i konkurs och den största fordringsägaren Föreningsbanken övertar fastigheterna. Förvaltningen sköts därefter av bolaget MADAMOS, men löpande skötseln utförs av samma personal som tidigare. Med den nye ägaren etablerar de boende dock inte någon kollektiv kontakt. (Intervju med f. d. ledamot LH-styrelsen 950914)

5.2 LH Rönnen/Eken – dubbelbottnad ombyggnad

Under 1980-talet genomförs många större upprustningar inom ramen för det så kallade ROT-programmet. I kvarteren Rönnen i Boden inleds ett sådant arbete år 1989. Fastighetsägaren, Handelsbolaget, vill bygga om de fyra fastigheterna i kvarteret Rönnen och kallar till informations- och ombyggnadsmöte. Några hyresgäster anser emellertid att man bör bevaka ombyggnaden i gemensam form, ordnade ett bostadsmöte och bildar en kontaktkommitté. Från början avser KK-området enbart kvarteret Rönnen, men "plötsligt kom kvarteret Eken intill också med. Avdelning beslutade tillsammans med fastighetsägaren om områdets omfattning". Området kommer därför bestå av ytterligare tre fastigheter varav en var byggd på 70-talet. Organisationen får namnet KK Rönnen/Eken och ambitionen är att hyresgästerna skall få ett inflytande över ombyggnationen och övriga boendemiljön. (Intervju med KK-styrelsen Rönnen/Eken 901229)

Handelsbolaget som ägare och HSB som förvaltare fastigheterna visar en välvillig inställning och KK-styrelsen medverkar därefter vid samtliga ombyggnadsmöten. I flera väsentliga avseenden anser ledamöterna att man också får möjlighet att påverka. Man får till stånd ett samarbete med ägaren, för fram en del synpunkter på ombyggnadsförfarandet och följer upp att brister åtgärdas. I flera andra väsentliga delar – som ombyggnadens omfattning, t ex bytet av köksinredning och rördragning samt framförallt ombyggnadshyrorna storlek – saknar hyresgästerna och KK emellertid rimligt inflytande, menar ledamöterna. Enligt deras erfarenheter beror det både på de allmänna "villkoren för ROT-förnyelse", på "rutiner vid ombyggnad bland annat med tekniska konsulter" och på "finansieringformerna" som samtliga sätter bestämda ramar och gränser för vad hyresgäster kan påverka. (Intervju med KK-styrelsen Rönnen/Eken 901229)

LH-ledamöternas uppfattning är att "hyresgästerna skulle få veto, men det gick inte". Ett huvudproblem är att samrådsmötena kom sent i planeringsprocessen. "Vi fick mycket synpunkter från hyresgästerna, men det var för sent att kunna beakta flera av dem i planeringen. Vi borde kommit in långt tidigare. Hyresgäster och KK anser bland annat att de gamla köksinredningarna borde bevaras, men ROT-reglerna medgav inte detta. Dragning av rörstammar genomfördes mot hyresgästerna önskemål. Hyresnivån blev också så hög att väldigt många av de gamla hyresgästerna inte hade råd att överhuvud flytta tillbaka och flera av dem som gjorde det har fått byta till mindre lägenheter." Dessutom blev

Rönnen-kvarteret som byggdes om först dyrare (540-720 kr/m²/år) än Eken-kvarteret (660 kr/m²/år). ”Men vi lyckades utverka en återflyttningsgaranti för kvarteret Rönnen. Det har dock inte gått beträffande Eken." (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

I finansieringen av ombyggnaden fick hyresgästerna inte någon egentlig insyn, anser LH-ledamöter. "LH-styrelsen kunde ha fått totalbilden av Handelsbolaget, men under tystnadslöfte, men det tycker vi var fel." De här erfarenheterna tillsammans med de faktiska hyror som fastställdes - och som inte stämde med de kalkylerade - gjorde att LH-styrelsen arbetar vidare med frågorna. På egna bostadsmöten tar man därför upp en sådan diskussion bland annat kring frågorna: "Vad är det för underlag som länsbostadsnämnden fattar sina beslut om lån på? Hur granskar den företagets siffror?" I det sammanhanget börjar man också " diskutera en fördelning av kostnaderna mellan kvarteren inom området för att få en lika nivå". (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

Styrelseledamöterna i LH Rönnen/Eken är i stort sett nöjda med en del byggnadsmässiga resultat. Lägenheterna och utrymmen har bevarats, enbart de största lägenheterna har reducerats något. Tvättstugor i varje hus och förvaringsrum är väldigt bra. En del av planerna har emellertid inte hållit, bland annat installerades hissar i en del hus, trots att det "var vansinnigt med hissar, eftersom de tar en för stor del av trapphusen". Direkt fusk i byggnadsarbetet förekom också, men det allra mesta har rättats till efter LH:s klagomål, t ex dålig isolering och målning. (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

Ledamöterna är däremot inte alls tillfredsställda med konsekvenserna av ombyggnaden för de boende och området. De anser att alla hyresgäster skall ha ekonomisk möjlighet att flytta tillbaka till sin tidigare lägenhet efter ombyggnaden. Det blev tvärtom. En huvuddel av tidigare hyresgäster kom inte tillbaka. "Istället fylls det på med nya som bara bor kortare tid." Omsättningen av boende har därför blivit mycket stor samtidigt som en skiktning sker genom att yngre och medelålders satsar pengar på eget ägt boende, medan de äldre stannar kvar i den utsträckning de klarar av hyrorna. (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

"Sammantaget var det inte acceptabelt med ombyggnaden. Det kostade mer än det smakade." Erfarenheter medfört därför att ledamöterna drog sina slutsatser och börjat agera i olika sammanhang. När de t ex förstod att det i stor utsträckning var villkoren för ROT och finansieringen som satte käppar i hjulen för deras möjlighet att påverka började man ta upp frågorna i olika bostadspolitiska forum. (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

LH Rönnen/Ekens erfarenheter från ombyggnadsprocessen är sådana att styrelseledamöterna anser det viktigt att försöka förändra villkoren för hyresgästerna. Till hyresgästernas kongress 1992 sänder LH Rönnen/Ekens därför en *motion om hyressättning vid ombyggnad* som var ett av huvudproblemen vid ombyggnaden av fastigheter i området:

> *Ingen hyresgäst skall behöva flytta från sina lägenheter på grund av hög hyra efter ROT-reparation. Det måste till en lagstiftning som ger hyresgästen skydd i sådana situationer. Som det nu är kan bostadsföretaget endast presentera en preliminär hyra som efter inflyttning blir betydligt högre. Många hyresgäster inser att de inte klarar den nya hyran och söker snabbt ny bostad. Många klarar inte den omställningen det innebär att komma från sitt trygga vana område till ett nytt*

och okänt. Samhället måste bära sitt ansvar och se till att det finns ett socialt skyddsnät som motverkar detta.
En lagstiftning som garanterar hyresgästen kvarboende i vart fall under en övergångsperiod om 5 år bör vara en möjlighet. Garantin kan vara i form av hyressubvention som trappas ned under boendetiden. (Hyresgästernas Riksförbund 1992)

Motionen får stöd av Övre Norrlands Hyresgästförening. Förbundsrådet däremot hävdar att det med den här lösningen fanns "en risk att de verkliga kostnadsökningarna för hyresgästerna efter en ombyggnad döljs genom tidsbegränsade subventioner". Och i Hyresgästprogrammet förordas ett "finansieringssystem som ger rimliga kapitalutgifter efter ombyggnad och hyresgästerna gemensamt och individuellt ett stort inflytande över underhåll, ombyggnad och förbättring". (Hyresgästernas Riksförbund 1992b)

För LH Rönnen/Eken leder samarbetet med fastighetsägaren vid ombyggnaden inte vidare till något boinflytandeavtal. "Det var på gång och allt var klart, men så sa företaget bara nej." "Vi har beställt möte många gånger. Vi bad ombudsmannen att bestämma tid, men det passade aldrig." Trots det erhåller LH såväl ny lokal, verksamhetsmedel som ett samrådsförfarande.

Under större delen av sitt första verksamhetsår 1990 saknar KK Rönnen/Eken lokal. Efter långdragna diskussioner med förvaltaren får man, i avvaktan på ombyggnaden, använda en enrumslägenhet i ett av husen för sina möten. Men vid ombyggnaden "kastades vi ut ur vår tillfälliga lokal." Efter nya diskussioner med HSB får man emellertid tillgång till en permanent utrymme på sammanlagt 80 m^2 med samlingsrum, utrymmen för hobbyverksamhet som snickeri och vävning. Det repareras och inreds på ett smakfullt sätt. Även tillgängligheten till lokalen förbättras med hiss så att även de äldre och handikappade hyresgästerna kan nyttja den regelbundet.

Också ett boinflytandesamarbete kommer igång. Tillsammans med förvaltaren genomförs två samrådsmöten om förvaltningen av fastigheterna och upprustningen av gårdarna, ökad tillgänglighet och parkeringsplatser i anslutning till fastigheterna. Förvaltarens inställning är positiv och samarbetet fungerar bra, tycker ledamöterna, även om ombyggnaden fördröjt en del åtgärder framförallt när det gäller utemiljön. ”Men vi har fått igenom förbättringar av belysningen. Sophanteringen håller vi på att diskutera. Sopnedkasten skall tas bort och soprum ställas iordning.” (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

Till en början hade KK-styrelsen svårt att förlika sig med Bodenavdelningens beslut om kk-området. Men efter renoveringen av fastigheterna är området mer enhetligt, om än inte naturligt avgränsat och tydligt, bland annat delas det av en gata. Svårigheterna att bilda separata lokala föreningar samt att det är samma ägare till fastigheterna, gör dock att styrelseledamöterna trots allt anser att det är rimligt att forma ett LH-område. (Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219)

Det uppdelade och socialt oenhetliga LH-området blir efterhand en stor stötesten. Samarbetet i LH-styrelsen gnisslar och när Hyresgästföreningen omorganiseras och stödet till föreningen sviktar upplöses den år 1995.

5.3 LH Malmen – utdragen förnyelse

LH Malmen i Enköping, bildas i samband med att ombyggnadsförhandlingar inleds för fastigheterna 1984. Vid ett informationsmöte dit alla hyresgäster kallats beslutas att ombud skulle väljas för att företräda hyresgästerna i ombyggnadsärendet. Fastighetsägaren Bo Malm stöder aktivt bildandet av en kontaktkommitté som också tar sitt namn efter denne. (Intervju LH Malmen 901120)

LH-området är halvcentralt beläget och består av tre fastigheter i åsensluttningen ned mot Drottninggatan. Husen uppfördes 1949 i putsad tegelstomme, med en tvåvåningsdel utmed sluttningen och en envåningsdel längs gatan där affärs- och föreningslokaler finns inrymda. I våningsplanen finns sammanlagt 36 lägenheter 1-4 rok, varav 26 st. är på 2-3 rok. Sammansättningen av boende är blandad. Drygt 70 procent av hushållen är medlemmar i hyresgästföreningen och bostadsmöten brukar samla 60-80 procent av dem. Intresset att företräda samtliga hyresgäster i olika boendefrågor har format föreningens huvuduppgift och gett den en stabil och kontinuerlig utveckling. Den saknar visserligen verksamhetsmedel, men styrelsen är en väl sammansvetsad grupp som har starkt stöd hos de boende och hög status hos Hyresgästföreningen och värden. (Intervju LH Malmen 901120 och 930115)

1984-86 genomförs en total ombyggnad av samtliga fastigheter med såväl byte av rörstammar som tilläggsisolering av ytterväggar, ny fasadbeklädnad av plåt och helrenovering av lägenheterna. Ombyggnaden och försöken att begränsa åtföljande hyreshöjningar dominerade KK:s verksamhet närmast helt fram till 1987. Man följde ombyggnadsarbetet noggrant med regelbundna inspektioner. De flesta av LH:s påpekanden ledde också till positiva förändringar av renoveringsarbetet. Man avtalade även fram en hyresrabatt som trappades av årsvis från 45 till 9 kr/m^2. (Intervju LH Malmen 901120. Intervju med ombudsman Enköpingsavdelningen 901127)

"Vi trodde aldrig att föreningen skulle fortleva efter ombyggnaden", säger ett par styrelseledamöter. Men den drog ut på tiden, utfördes undermåligt och LH-styrelsen fick under flera år ägna sig åt att följa upp det bristfälliga arbetet. Det medför att också andra förvaltnings- och boendefrågor efterhand tas upp. Utan boinflytandeavtal, men i ett förtroendefullt förhållande till fastighetsägaren, utvecklar LH successivt ett inflytande i ett stort antal boendefrågor. Från början dominerar ombyggnadsärendet. Nu är underhålls- och förvaltningsfrågor – tvättstugan, bilparkeringen, utemiljön, men också tillsättning av fastighetsskötare, felanmälning och lägenhetsförmedling - mest framträdande. Förberedelserna för de årliga hyresförhandlingarna är också blivit ett stående och framträdande inslag. Radonstrålningen i området är dock den stora frågan under flera år. Fritidsaktiviteter ingår däremot inte i verksamheten. Det betyder dock inte att den sociala dimensionen saknas i föreningens verksamhet. Tvärtom framträder i arbetet en mycket tydlig social omsorg och omtanke om de boende i området och en stark solidaritet mellan dem. (Intervju LH Malmen 901120 och 930115)

Fortfarande 1993 uppträder en del negativa efterverkningar av ett undermåligt ombyggnadsarbete bl. a. med mögelskador i våtutrymmen och tapeter som lossnat. För LH-styrelsen är det naturligt att bevaka att sådana brister åtgärdades både i lägenheter och allmänna utrymmen. I fyra fall leder det till att omfattande reparationer av våtutrymmen måste utföras. En anledning till att ledamöterna engagerar sig i sådana ärenden är att man åtagit sig att förmedla felanmälningar och även utföra en del mindre åtgärder, t ex att byta huvudproppar, bistå vid akuta skador osv. Annars får varje hyresgäst möjlighet att en

gång varje år fylla i ett formulär om sin lägenhet, där felaktigheter och reparationsbehov kan anges. Huvudinslaget i LH:s arbete gäller dock utemiljön och allmänna utrymmen. En kravlista upprättades för tvättstugan bland annat med installation av torktumlare och grovtvättmaskin som så småningom också tillgodosågs. (Intervju LH Malmen 930115)

En tid var fastighetsskötseln undermålig, delvis på grund av att fastighetsskötaren inte tog tillräckligt ansvar. Numer sköts fastigheterna och utemiljön dock mycket bra av den fastighetsskötare som LH var med om att tillsätta. På LH:s initiativ och genom ledamöters egenhändiga trädgårdsarbete rustas också gårdarna upp med kompletterande ny gavelbelysning på fastigheterna. LH har även upprättat "trivselregler" för de boende i området som accepterats av hyresvärden varefter de boende informerats skriftligt om dem av den lokala föreningen. (Intervju LH Malmen 930115)

Efter att på eget initiativ ha undersökt andrahandsboendet i området underrättades vicevärden och fastighetsägaren om förhållanden som "de inte hade en aning om". Trassliga uthyrningsförhållanden ordnades upp och LH-styrelsen fick därefter förtroendet att i fortsättningen sköta lägenhetsförmedlingen i området. Däremot vill styrelseledamöterna inte ha något direkt ansvar för hyresförhandlingarna. Ledamöterna är emellertid ytterst angelägna om att medverka i förberedelserna och noggranna med att lägga fast förutsättningarna för de förhandlingar som ombudsmannen och vicevärden sedan genomförde. Inför höstens första bostadsmöte upprättas listor över vad som behövde åtgärdas i lägenheter och allmänna utrymmen. Vid mötet - där ombudsmannen och vicevärden deltog - kom man överens om vad som skall utföras under närmaste året. Förhandlingarna genomförs sedan utifrån bruksvärdesystemet. Under året följde sedan LH-styrelsen upp att överenskomna åtgärder utförs på det sätt som sagts. I de fall inte så skett, togs det upp vid kommande höstmöte och följande förhandling. LH-styrelsen och de boende var på det hela taget tillfredsställda med hur förhandlingarna skötts under åren. Bl. a. hade fastighetsägaren vid ett par tillfällen fått nöja sig med hälften av möjlig hyreshöjning enligt bruksvärdenivå. (Intervju LH Malmen 901120 och 930115)

LH Malmen saknar varje formell grund för boinflytandet visavi fastighetsägaren. År 1990 är styrelseledamöterna inte ens informerade om existensen, än mindre innebörden, av boinflytandeavtal. Ombyggnationen innebär att hyresgästerna kommer i en förhandlingssituation med värden. Redan från början skapas samtals- och förhandlingsformer mellan fastighetsägarens företrädare och LH-styrelsen. Efter ombyggnaden fortsätter parterna samarbetet men med helt andra frågor. Att det är möjligt får tillmätas det starka stödet bland hyresgästerna, LH-styrelsens stabilitet, ledamöternas noggranna arbetssätt och förmåga att agera bestämt och smidigt. Men utan ett visst intresse för LH:s arbete från värdens och vicevärdens sida skulle givetvis inte något samarbete ha kommit tillstånd. Parterna etablerar ett boinflytande som fungerar t ex beträffande samråd. Samråden sker på initiativ av LH och leder ofta till överenskommelser med vicevärden. (Intervju LH Malmen 901120 och 930115)

Trots att det finns en hel del brister i boendemiljön är samarbetet med fastighetsägaren och vicevärden i stort sett varit mycket positivt och leder till många bra resultat. Det egentliga problemet är genomförandet och uppföljningen av "beslutade" åtgärder. Stundom tycks överenskommelser inte uppfattas som bindande av vicevärden. Ägarens och vicevärdens inställningar är med andra ord relativt positiva, men att fullfölja åtgärder anses inte fullt så angeläget. (Intervju LH Malmen 930115)

Trots LH Malmens framgångsrika boinflytandearbete förmår inte hyresgästerna att fortsätta att upprätthålla föreningen när styrelsens eldsjäl avlider i mitten på 1990-talet.

5.4. LH Åsarna – försök till samförstånd

Fastigheterna inom området Åsarna i Hägersten, Stockholm, uppförs 1947-50 och fram till 1983 sköts "förvaltning och underhåll tillfredsställande av de gamla ägarna". Det året köper det aktuella företaget fastigheterna i syfte att bygga om dem. Intresse för underhåll saknas och ingen ordnad förvaltning förekommer, enligt KK-ledamöterna. Kontaktkommittén Åsarna bildas samma år med anledning av det ombyggnadsförslag som den nytillträdde ägaren för fram. Med stöd av en stor majoritet bland de boende motsätter sig och stoppar den nya KK företagets planer. (Intervju LH Åsarna 910227)

I exploateringsplanen ingår emellertid också att förtäta området och det sammanhanget kan bostadsföretaget dra nytta av ett byggnadstillstånd som utfärdats redan år 1946, men inte utnyttjats. En ny fastighet i fyra våningar uppförs därför år 1985 på den ursprungliga tomten. KK-området kommer därefter att bestå av 403 lägenheter. När företaget efter flera försök emellertid "inte får igenom ombyggnaden säljs samtliga fastigheter 1987 till Pressens pensionskassa (PPK)". 1990 lägger denna ägare fram ett nytt ombyggnadsförslag som även det avvisades av hyresgästerna. (Intervju LH Åsarna 910227)

Efter det första förslaget utgör ombyggnadsärendet tillsammans med de årliga hyresförhandlingarna KK Åsarnas huvudsakliga verksamhet under många år. 1987 och 1990 genomförs enkäter bland de boende som visar på stort intresse och engagemang. 70 procent uppger sig vara direkt emot en ombyggnad av den karaktär som företagen föreslagit. Hyresgästernas egna förslag är först och främst ett bra underhåll. Därefter var man villiga att diskutera en "avpassad och varsam upprustning". (Intervju LH Åsarna 910227 och 930121)

KK-styrelsens mål är att hyresgästerna skall "uppleva ett trivsamt område" där de kan "känna sig som hemma". Att "komma bra överens med hyresvärden" och att få ett "rejält inflytande" på hyra och förvaltning är viktigt för att nå dit. Dessutom bör fastigheterna rustas upp på det sätt som de boende föreslagit. Efter att PPK tillträtt som ägare förbättras också villkoren och samarbetet avsevärt. 1989 slöts ett boinflytandeavtal som tillförsäkrar KK Åsarna såväl rätt till information och samråd, som lokala förhandlingar och beslut i vissa frågor. Efter att ha disponerat ett provisoriskt utrymme ställer ägaren 1991 en nyrenoverad lokal på tre rum och pentry till LH:s förfogande. Tillsammans med verksamhetsmedel, som uppgår till 30 000 kr/år, medför det att KK kan börja arrangera cirklar, gårds- och julfester för hyresgästerna, som tidigare inte varit möjligt. (Intervju LH Åsarna 910227 och 930121. Hyresgästföreningen 1989)

Det egentliga boinflytandearbetet är ännu bara i ett första uppbyggnadsskede. Men LH-styrelsen tycker sig ha ett gott öra hos PPK:s fastighetschef och förvaltare. I stort sett uppfyller också fastighetsägaren sina åtaganden. Information ges, även om det är trögt många gånger, och samrådsmöten hålls vid behov, t ex om utrustning i tvättstugorna och den nya lokalen. I dessa delar löpte samarbetet relativt bra. Däremot tar det alldeles för lång tid att få överenskomna åtgärder utförda. Ett förslag om ekonomiskt inflytande för KK också fram – där hyresgäster bl. a. skulle kunna utföra enklare reparationer, vissa planterings- och underhållsarbeten – men utan att det leder till någon överenskommelse. (Intervju LH Åsarna 910227 och 930121)

Under nästan ett decennium är LH Åsarnas främsta uppgift att "bevaka fastighetsägarnas ansatser att bygga om fastigheterna för att kunna höja sina hyror". I stiltjeperioderna mellan ”ombyggnadsstormarna” lyckas LH emellertid, tack vare ett brett stöd bland de boende och en positiv samarbetsrelation till nuvarande fastighetsägare, boinflytandeavtal, pengar till verksamhet, lokal, utrustning, åstadkomma ett ordinärt boinflytande och en viss fritidsverksamhet. (Intervju LH Åsarna 930121)

Mot de återkommande ombyggnadsplanerna sedan början av 1980-talet förordar KK-styrelsen genomgående underhåll och varsam förnyelse utifrån de enskilda fastigheternas status. Fram till 1992 avvisar hyresgäster också i stor enighet förslagen därför att de inte tillgodoser dessa krav. Under 1992 intensifierar fastighetsägaren emellertid arbetet med att komma igång med en ombyggnad. Istället för en helhetsplan läggs förslag för avgränsade delar av området fram för de boende. Och därefter väljs samrådsgrupper för de enskilda fastigheterna som tillsammans med ombudsmannen skall utfärda intyg för ombyggnad. (Intervju LH Åsarna 930121)

Det vanliga förfarandet är att samrådsarbetet inleds med en genomgång av ritningsförslag som föreligger. Därefter görs en enkät bland hyresgästerna. Utifrån svaren bildar samrådsgruppen sig en uppfattning om hyresgästernas önskemål och krav. I de allra flesta fall leder det också till att ombyggnadsintyg undertecknas. Efter överenskommelsen dyker dock ofta frågan upp: vad var det man kommit överens om? Inte så sällan visar det sig att det finns mycket skilda uppfattningar om vad som skall gälla. För att komma tillrätta med detta krävde LH expertstöd från Hyresgästföreningen Hägerstensavdelning. något man inte anser sig få genom ordinarie ombudsmannen. LH-ledamöterna menar att man borde ha en oberoende besiktningsman som hjälp, både inför och under ombyggnadsprocessen. (Intervju LH Åsarna 930121)

I det här uppdelade förloppet kom uppfattningar och grupper att "spelas ut mot varandra". LH-styrelsens roll som företrädare för hyresgästerna gentemot fastighetsägaren reduceras därmed till en informations- och samordningsfunktion. Den får dock problem med att samordna samrådsgruppernas arbete och informera om olika förslag och uppfattningar. En del representanter förordade intyg, andra vägrar medan ytterligare andra inte vet hur man skall ställa sig. Både i samrådsgrupper och LH-styrelse görs misstag. En samrådsgrupp glömmer att informera LH-styrelsen om sitt ställningstagande. LH-ledamöterna i samrådsgrupper överlägger inte heller med varandra om beslut utan kommer till olika slutsatser, några förordade intyg, andra inte. Följden blir osäkerhet bland hyresgästerna och slitningar inom samrådsgrupper och LH-styrelse. (Intervju LH Åsarna 930121)

Bakom de här problemen fanns dock den grundläggande frågan: vad är det som behövde göras? Skall det byggas om eller repareras och underhållas? Ledamöterna menar att det var mycket svårt att sätta sig in i och ta ställning i frågan. Hur rör skall dras och om balkongerna skulle rivas eller repareras är ett par exempel. Hyresgästerna kräver också tillbaka de tvättstugor som tagits bort ur en del fastigheter för 15 år sedan. Ett krav som man delvis också får tillgodosett. (Intervju LH Åsarna 910227 och 930121)

På det hela taget tycker LH-ledamöterna dock att man kommer till en acceptabel förhandlingssituation med fastighetsägaren. Det är inte längre ett "antingen- eller- läge" som präglat tidigare tillfällen, men det finns ändå problem. LH-styrelsen anser sig inte fått tillräckligt stöd av Hägerstensavdelningen och framförallt den ombudsman som handlade

ombyggnadsärendena. "Avdelningen tycktes redan ha bestämt sig utan att först ha lyssnat på vad hyresgästerna har att säga". Den höga aktiviteten bland hyresgästerna avtar också efterhand och på en del håll blir många nästan helt passiva. Samrådsgrupperna däremot är på det hela taget mycket aktiva. En av dem träffas t.ex. vid ett tiotal tillfällen under ett halvår Dessutom genomför den två besiktningar. LH-ledamöternas mesta tid läggs därför på dessa samråd. (Intervju LH Åsarna 930121)

De egentliga ombyggnadsåtgärderna påbörjas 1992-93 med Förskottsvägen 2-12 och Sparbanksvägen 18-24 och genomförs sedan i alla fastigheter under ett par år. Ombyggnadsresultatet blir ungefär som de boende förväntat sig, men med avsevärt höjda hyresnivåer. Det påverkar i sin tur deras möjligheter att hyra de lägenheter de har behov av. Omflyttningen ökar och sammansättningen av befolkningen i området ändras, vilket är den huvudsakliga anledningen till att LH Åsarna läggs ned efter ombyggnaden. (Intervju LH Åsarna 930121)

5.5 LH Plogen 4 – att vara eniga

År 1987 presenterar dåvarande ägare planer på att bygga om fastigheten Plogen 4 i korsningen Södermannagatan/Katarina Bangata på Södermalm i Stockholm – ett gatuvinkelhus i fem våningar, byggt 1927 och moderniserat på 1950-talet. Vid ett informationsmöte om förslaget bildar de boende kontaktkommittén Plogen vars område utgörs av huset med femtio smålägenheter. Många av hyresgästerna är ensamboende, de flesta i medelåldern men relativt många är också pensionärer, barnen få. Yrkessammansättningen bland dem i arbetsför ålder är blandad, men en stor grupp har bott länge i huset. Mellan dem råder ett ömsint förhållande med en självklar hjälpsamhet som gör att en del äldre kan fortsätta att bo kvar i sina lägenheter även efter att de slutat kunna klara alla dagliga göromål själva och där hemtjänsten inte täcker fullt upp. (Intervju KK Plogen 4, 910320; LH Plogen 4, 930211)

Kontaktkommitténs styrelse består från bildandet av sju ledamöter, av vilka de flesta varit med sedan starten. En ledamot tillhör de äldsta i huset. 1947 flyttade hon in med sin familj och bor nu ensam kvar i samma lägenhet. Tillsammans med två kvinnor och fyra män gör hon med sin medverkan en viktig insats i den lokala styrelsen. Deras arbete är inriktat på två huvudfrågor: hyresförhandlingar samt underhåll och upprustning av fastigheten. (Intervju LH Plogen 4, 930211)

Styrelsearbetet I LH Plogen utförs enkelt, noggrant och gediget. Möten och övrig verksamhet är i högsta grad behovsstyrda. Endast hyresförhandlingarna har en rutinmässig regelbundenhet. Styrelsen träffas vanligtvis onsdag kl. 18, men har ingen fastlagd mötesplan. Man håller "möten vid behov", alltid hemma hos varandra och ledamöterna kallas då med "lapp" i brevlådan eller via telefon. Utförliga anteckningar förs dock över hela verksamheten och protokoll upprättas vid varje möte. "De gånger vi behöver höra samtliga hyresgästers mening går vi med lista." Mellan möten informerar ledamöterna varandra och utför en del löpande arbete. Till exempel följs överenskommelserna med förvaltaren, om rensning av avloppsrör, förhindrande av vattenläckor, smörjning av hissarna, målning och städning av trapphus och dylikt, i huvudsak upp genom telefonkontakter. (Intervju KK Plogen 4, 910320; LH Plogen 4, 930211)

Alltsedan de boende bildat sin lokala förening har man dock saknat varje form av gemensam lokal, utrustning och verksamhetsmedel. Ombyggnads- och bostadsmöten hålls därför i Katarina södra skola strax intill. Råd, stöd och medverkan i en del praktiska och tekniska frågor beträffande ombyggnadsförslag och hyresförhandlingar har LH-styrelsen begärt och Södermalmsavdelningen har då ställt upp på det sätt ledamöterna förväntat sig. Ingen i LH-styrelsen har dock deltagit i någon utbildning. Någon eller ett par ledamöter brukar då och då delta på avdelningsmöten. På det hela taget dominerar frågor om det allmännyttiga boendet på dessa möten så att de som rörde privatägda fastigheter alltid kom i skymundan, menar ledamöterna. (Intervju KK Plogen 4, 910320; LH Plogen 4, 930211)

Fastigheten har länge varit ett spekulations- och ombyggnadsobjekt. Ägarna kommer och försvinner. Den senaste, Allhus, gick i konkurs i samband med ”Nyckelnkraschen”. Tre banker övertog då ägarskapet, men Allhus fortsätter som förvaltningsbolag och kvarstår som förvaltare av fastigheten. Ombyggnadsförslag läggs fram och förkastas. Med enkäter, dörrknackning, listor och återkommande möten informerar och mobiliserar KK-styrelsen hyresgästerna om förslagen. Tre förslag om totalsanerings avvisar hyresgästerna i total enighet. På grundval av hyresgästernas synpunkter utformar KK Plogen också ett alternativ för varsam upprustning som innebär byte av fönster, rörstammar och elledningar, men att lägenheternas utformning och utrustning i övrigt bevaras. I första hand kräver man dock att ägarna skall utföra ett rimligt underhåll och omedelbart reparera akuta brister i fastigheten. En del sådana åtgärder får man också gehör för. Viktigast är att en tvättstuga byggs i källaren och taket på huset renoveras, berättar ledamöterna. (Intervju KK Plogen 4, 910320; LH Plogen 4, 930211)

Krav på underhåll och reparationer kan KK-styrelsen ta upp i de årliga hyresförhandlingarna med de olika värdarna. Genom enkäter till varje hyresgäst, inspektioner av lägenheter och allmänna utrymmen skaffar sig ledamöterna ett förhandlingsunderlag om behovet av underhåll och reparationer av fastigheten - ett förfarande som samtidigt skapar "stort förtroende bland hyresgästerna". I förhandlingsrutinerna ingår också att ledamöterna tillsammans med värden inspekterar de utrymmen och lägenheter som inte åtgärdats enligt tidigare överenskommelse. Tillsamman med ombudsmannen träffar LH-ledamöterna sedan värdens representant vanligtvis för "realförhandlingar" vid ett eller flera tillfällen. Arbetssättet medför att hyressättningen vid ett tillfälle förs till hyresnämnden, men framförallt att hyreshöjningarna kan begränsas under genomsnittsnivån. Arbetssättet medför också att antalet medlemmar i hyresgästföreningen successivt stiger från trettio till drygt fyrtio procent i början av 1990-talet. (Intervju KK Plogen 4, 910320; LH Plogen 4, 930211)

1992 har värden emellertid i allt väsentligt uppfyllt de krav hyresgästerna framfört - och förhandlingarna genomförs som så kallat ”förenklat förfarande”. För att gå med på detta kräver LH-styrelsen dock att kabel-TV installeras mot en avgift på 50/månaden per lägenhet. Liksom i många andra frågor går LH-ledamöterna också nu ”med lista till alla hyresgäster” för att kunna visa att så många som 46 av dem är för en installation. Värden godtar villkoret och förhandlingarna kan därmed genomföras på kort tid, med för båda parter acceptabelt resultat. "De gemensamma erfarenheterna har gjort att det efterhand blivit lättare att komma överens", förklarar ledamöterna. (Intervju LH Plogen 4, 930211)

Något boinflytandeavtal existera inte och därmed inte heller boinflytande i konventionell mening. Tack vare de boendes enighet och starka stöd samt ett enträget arbete har LH Plogen dock kommit till tals med värdarna och kunnat utöva ett väsentligt inflytande på

sin boendemiljö. I praktiskt taget alla boendefrågor utom själva ägandet utövar den lokala föreningen någon form av påverkan. ”Inget händer om inte vi trycker på”, säger en av ledamöterna. Det mesta inflytandet är koncentrerat till hyresförhandlingarna då alla angelägna frågor tas upp. Samtidigt har det lett fram till ett slags samrådssituation med den senaste värden där förvaltning och underhåll kunnat börja diskuteras. LH-ledamöter har också återkommande träffar med värden mellan hyresförhandlingarna och via telefon tidvis täta kontakter. (Intervju LH Plogen 4, 930211)

År 1995 saknar LH Plogen ändå fortfarande boinflytandeavtal, lokal och verksamhetsmedel. Det beror dock inte uteslutande på värden. Ett problem är nämligen att det överhuvud inte finns någon lokal i huset. Under senare tid har värden inte heller ställt sig negativ till den lokala föreningen och även uttryckt sig positivt om att utforma ett boinflytandeavtal. Ledamöterna är givetvis intresserade av att få till stånd ett reguljärt boinflytande. "Det kan vara bra att ha ett sådant här avtal", men samtidigt betonar man att "en bra relation och ett samarbete med värden är avgörande". Dessutom anser ledamöterna att det "oerhört viktigt att hyresgästerna helt backar upp LH i dess arbete". Ledamöterna tror inte heller att ett avtal kommer att påverka föreningens reella inflytande. Men man hyser förhoppningen att det skulle kunna "uppfordra värden till att ta egna initiativ och vara mer aktiv i samarbetet". (Intervju med LH-ledamot 951208)

I samband med renovering av fastigheten några år senare avlider och flyttar en del hyresgäster och LH Plogen upplöses.

5.6 LH Ringgårdarna – att ha förtroende

Hösten 1984 kallar några kvinnor i husen Ringgårdarna i Enköping de boende till möte om tvättstugan. De anser att det är otillräckligt med enbart en tvättstuga som dessutom är dåligt underhållen. På mötet medverkar representanter både för fastighetsägaren, allmännyttiga Enköpings Hyresbostäder, och Hyresgästföreningens avdelning i Enköping. En kontaktkommitté bildas för området Ringgårdarna och fyra av initiativtagarna väljs till styrelse. Deras arbete ger snabba och god resultat. Inom ett år har en ny tvättstuga byggts och den befintliga rustats upp. Aktiviteten bland hyresgästerna är hög och entusiasmen inom styrelsen stor. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120)

Hysa förhoppningar

Området Ringgårdarna är beläget halvcentralt i staden. Fastigheterna uppfördes 1958-59 av Enköpings Hyresbostäder och har karaktären av försöksbygge, främst beträffande lägenheternas planlösningar som har en mängd variationer. Fyra likadana fastigheter om totalt 111 lägenheter är placerade två och två med mellanliggande gårdar. När kontaktkommittén bildas är underhållet av både fastigheter och utemiljö eftersatt och KK för först fram krav på att gårdarna rustas upp. Arbetet påbörjas också på en gård, men avbryts då ett förslag om förnyelse också av fastigheterna börjar diskuteras.

Kommitténs arbete som är motorn i förändringsprocessen engagerade fler och fler hyresgäster. Bostadsmötena är välbesökta och styrelsen utökas, bl. a. kom nuvarande ordförande och sekreterare med efter ett par år. 1994 är två av dem som tog det första initiativet ännu styrelseledamöter. Tillsamman med bostadsföretaget Enköpings Hyresbostäder, avdelningen och arkitekter arbetar man under ett per års tid fram ett omfattande förslag

för upprustning av såväl fastigheter som utemiljö. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120; intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

Förhoppningar och arbetsinsatser bryts emellertid abrupt vid det avgörande mötet hösten 1988 dit samtliga hyresgäster kallats. Strax innan mötet skulle börja informeras styrelsen genom ombudsmannen om att Hyresbostäder inte avsåg att fullfölja projektet. Beslutet tillsammans med "känslan av att vara förda bakom ljuset verkar som en dolkstöt på förtroendet både bland boende och styrelseledamöter". Det visade sig också vara ett "ovanligt effektivt sätt att ta död på mycket nyväckt intresse och engagemang bland de boende". Aktiviteten sjunker på kort tid till en bottennivå. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120)

Trots omständigheterna fungerar kontaktkommittén och styrelsen kontinuerligt med ett informellt, öppet och socialt inriktat arbetssätt. Aktiviteten och stödet bland hyresgästerna minskar visserligen, men viljan inom KK att fortsätta arbetet för en bättre boendemiljö fanns kvar. Efterhand sker en viss återhämtning. Ett boinflytandeavtal ger styrelsen möjlighet att ta upp en del ”mindre frågor” och aktiviteter som slår väl ut – bland annat anläggs fler parkeringsplatser, monters eluttag för motorvärmare och planteras blommor. Gemenskap och glädje försöker man också sprida med gårdsfester, julpyssel, loppmarknader och liknande men särskilt vid kvarterets 30-årsjubileum 1989. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120)

Göra försök

Fram till 1987 saknar hyresgästerna i Ringgårdarna varje form av samlingslokal "Vi erbjöds då, efter många turer, att överta ett barnvagnsutrymme i källaren". Styrelseledamöterna gör iordning den 12 m² stora lokalen som har två mindre fönster, men saknar toalett, vatten och avlopp. I den har styrelsen sina öppna möten och mottagningstid på kväll första helgfria måndagen i varje månad. Sedan dess disponerar KK Ringgårdarna i runda tal 5000 kr för sin årliga verksamhet.

Under 80-talet vidgas verksamheten till att omfattat både boinflytande- och gemensamhetsskapande aktiviteter. Hyresgäster engageras och olika förslag förs fram för att förbättra boendemiljön. Att åtgärderna sällan motsvarar förväntningar och ansträngningar "beror främst på att bostadsföretaget inte kan uppfylla sin del av boinflytandet". Under stora delar av 1980-talet "fungerar inte Hyresbostäders förvaltning på ett acceptabelt sätt", menar ledamöterna. Personalomsättningen är hög, ledningen svag och underhållet av fastigheterna undermåligt. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120)

Från starten fram till 1994 finns ett konventionellt boinflytandeavtal, utan områdesbudget och beslutsrätt. "Områdesbudget för enskilda LH diskuteras 1992, men det blir inget.” Istället omorganiseras bostadsföretaget. Förvaltningsområdena vidgas och budgetar utformas för dem. Enskilda LH kan nu behandla ekonomiska frågor endast i samverkan med alla övriga berörda LH. Informationsskyldigheten uppfyller företaget tidvis på ett acceptabelt sätt, "men ofta har informationen varit svag", säger ledamöterna. Fram till 1994 genomförs samrådsmöten regelbundet på initiativ av LH Ringgårdarna och 148fungerar relativt väl. "Områdeschefen lyssnar och antecknar synpunkter som i alltför många fall dock bara stannar på papperet." 1987 och 1988 lyckades KK-styrelsen få gehör för krav på fler parkeringsplatser, motorvärmare och nya blomsterrabatter. De följande åren inriktas arbetet främst på lokalen, 148renovering av sönderfallande fasader och förbättring

av fastighetsskötseln. I samband med att ett nytt bostadsområde på 350 lägenheter planerades i anslutning till Ringgårdarna skriver KK-styrelsen remissvar och insändare i 149lokalpressen mot den alltför omfattande nybyggnationen och stora trafikbelastning det kommer att medföra kring Ringgårdarna. De boende får gehör för sina synpunkter, projektet begränsas till 220 lägenheter och att ingen genomfartstrafik tillåts vid Ringgårdarna. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120)

År 1990 bestämmer Hyresgästföreningens Enköpingsavdelning att det närliggande området Murgårdarna skulle läggas samman med Ringgårdarnas KK-område. Murgårdarna byggdes ett årtionde innan Ringgårdarna av samma ägare och består av nio trevånings huskroppar med 240 lägenheter. I Ringgårdarna är anslutningsgraden av medlemmar dubbelt så hög, 45 procent, som i Murgårdarna. Aktiviteten bland hyresgästerna är också betydligt lägre där och det har inte heller varit möjligt att bilda någon KK. Styrelsen i KK Ringgårdarna delar inte beslutet, men godtar det. En följd blir emellertid att alla ledamöter som väljs till styrelsen är bosatta i Ringgårdarna och de allra flesta deltagarna på bostadsmöten och övriga aktiviteter kommer från denna del.

Det förändrade området blir otydligt, onaturligt och omstritt. Det omfattar två olikartade kvarter åtskilda av en större genomfartsgata. I Murgårdarna är medlemsantalet lågt, aktiviteten ringa och någon LH hade aldrig bildats. I Ringgårdarna fanns många medlemmar, man hade själv startat den första kontaktkommittén och aktivt drivit ett upprustningsförslag. Deltagarna på bostadsmöten och övriga aktiviteter är också nästan uteslutande från Ringgårdarna. "Vi kunde aldrig se hela området som vårt område, men vi försökte ändå arbeta för det." 1991 lyckades avdelningen att engagera tillräckligt många boende i Murgårdarna för att bilda en lokal förening i Murgårdarna. 1992 ändrade avdelningen uppfattning om LH-området och det delades upp i sina naturliga delar. En ny lokal förening och styrelse skapas för Murgårdarna. LH Ringgårdarna kan nu återgå till sitt ursprungliga område och båda föreningarna erhåller var sin överblickbara och enhetliga del. "Vi är mycket nöjda med förändring och att de boendes uppfattning om hur området skall se ut slutligen slagit igenom." "Vår uppfattning accepterades även om det tog tid", förklarar styrelseledamöterna. (Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120; intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

Åren 1991-92 ägnar lokala hyresgästföreningen Ringgårdarna särskild tid åt frågor som garageportar, åtgärder för att förebygga vattenläckor och reparation av balkonger. En del av dem, t ex "balkonger som höll på att rasa ner", är så akuta att de tas upp även vid hyresförhandlingarna. För att få fram underlag för sina krav 149och förslag genomför styrelsen alltid bostadsmöten och ledamöterna besöker dessutom varje hyresgäst för att höra dennes uppfattning. Det ger ofta stöd för krav på generella åtgärder som företaget dock genomgående bemöter med att man ville avvakta en kommande förnyelse. (Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

Tvingas välja

Hösten 1992 blir upprustningen åter helt dominerande fråga då bostadsföretaget presenterar ett nytt saneringsförslag som de boende och LH på kort tid har att ta ställning till. Många av de problem som LH aktualiserat under många år får där någon form av lösning. Förslaget omfattar byten av rörstammar och elledningar samt en genomgripande ombyggnad av lägenheter och allmänna utrymmen. Hyresgästerna och LH medger ombyggnadsintyg trots att många delar av förslaget ännu inte konkretiserats. I huvudsak är man

dock överens med företaget om åtgärderna. Däremot tvingas man mycket motvilligt acceptera förslagen till mycket kraftiga hyreshöjningar. (Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

Samrådsprocessen blir emellertid ofullständig och går för snabbt på grund av förändringar av ombyggnadslånen. Företaget tvingas att forcera fram en överenskommelse och LH-styrelsen upplever det "lite svårt att ställa om". "Vi krävde hela tiden att företaget i första hand skulle utföra eftersatta reparations- och underhållsåtgärder. Ställda inför att husen antingen skall rivas eller byggas om valde vi det minst negativa och försökte göra det bästa möjliga av ombyggnadsalternativet": mobilisera hyresgästerna, påverka utformningen av de allmänna utrymmena och ge möjligheter för de boende att påverka ombyggnaden av den egna lägenheten. I stort sett alla delar av ombyggnaden kan på det här sättet diskuteras och behandlas. Varje hushåll får besvara en enkät om den egna lägenheten. Ledamöterna bearbetar svaren och underlaget används sedan när utformningen av lägenheterna slutligen avgörs. (Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

Med många delar av inflytandet i ombyggnadsprocessen är styrelseledamöterna tillfredsställda, över andra uttrycker man missnöje. Ombyggnadsmötena är relativt välbesökta, men man anser att de boende är alldeles för passiva särskilt beträffande hyressättningen. Man är också påtagligt nöjda med utformningen av de allmänna utrymmena - tvättstuga i varje hus, källarförråd som LH förändrade, kallförråden som bevaras och lokaler för fritidsändamål. Omflyttningarna och ombyggnadsförfarandet med fyra trapphus i taget och fyra veckors ombyggnadsarbete är också acceptabla. Att balkongerna inte förstoras, lägenhetsinredningar inte bevaras är man påtagligt missbelåtna med. Mest ogillar man dock hyreshöjningarna som hamnar på ca 1 000 kr/mån för en normaltrea, vilket medför att många boende tvingas flytta från sin lägenhet, antingen till en mindre eller till ett annat område med lägre hyresnivå. (Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

Styrelseledamöterna konstaterar sammanfattningsvis att man inte haft tillräckliga möjligheter att utöva det inflytande man önskat vid ombyggnaden. Man kom in för sent i planeringsprocessen. Inom hyresgästföreningen saknades det också kunskaper och erfarenheter om ekonomi, byggnormer och regler liksom om själva ombyggnadsförfarandet, vilket medförde att LH hela tiden befann sig i ett underläge.

Deltagandet på bo- och årsmöten har hela tiden varierat. Vid hög aktivitet i området har det varit fullt med folk i möteslokalerna, men när alla varit som mest missmodiga har bara en handfull hyresgäster kommit. Intressant är dock att antalet deltagare inte sjönk efter det att LH Murgårdarna bildades. Antalet medlemmar i Ringgårdarnas område ökade också ganska snabbt till drygt 60 procent 1994. Att rekrytera nya ledamöter till LH-styrelsen har dock varit och är ett stående problem. (Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

En förändring i arbetet har också inträtt under senare tid framförallt för styrelseledamöterna. "I början var vi väldigt entusiastiska. Vi trodde att hyresgästerna ville stödja oss och vara aktiva, men nu vet vi inte riktigt", säger en ledamot. Hon syftar på det som ledamöterna tycker svaga intresset och låg engagemanget hos övriga boende för andra frågor än de som gäller deras egen lägenhet. "Så länge man håller sig till deras dörr och spis är folk intresserade, men inte lägre", fortsätter hon. Det är det största problemet, att hyresgästerna inte är mer intresserade och aktiva. Med ett större engagemang hos de boende och ett starkare stöd skulle LH kunna åstadkomma mer och ledamöterna skulle få en helt

annan upplevelse av sina ansträngningar. (Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215)

På grund av flyttningar i samband med renoveringen och sviktande intresse för att engagera sig i LH-styrelsen upplöses LH Ringgårdarna 1996.

5.7 LH Kopparn - att vara självständig

Den tredje december 1975 presenterar Familjebostäder AB i Stockholm en radikal saneringsplan för de nyligen förvärvade fastigheterna, Kopparn 8, 9 och 10, vid korsningen Bondegatan/Erstagatan, Södermalm, Stockholm. Tre sammanbyggda fastigheterna i fem våningar uppfördes här åren 1917-29 och ägdes fram till 1974 av Danelius stiftelse vars verksamhet riktade sig till ensamstående, bostadslösa kvinnor. Husen uppvisar en variationsrik arkitektur och innehöll 255 mycket små lägenheter med säregna planlösningar och utrustningar avpassade för de speciella behov som de skulle tillgodose. Fram till Familjebostäders övertagande bodde uteslutande kvinnor i husen. Därefter har ett fåtal män också flyttat dit. Eftersom lägenheterna är omoderna är det dock inte tillåtet att bo med barn i husen. (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 910220. Intervju med LH Kopparn 930222. LH Kopparn 1993)

Hävda sin rätt

Saneringsplanen innebär att husen skulle byggas om till modern standard, smålägenheterna skulle slås samman till ett nittiotal större lägenheter och inget av de säregna interiörerna skulle bevaras. Förslaget och bostadsföretagets okänsliga förfaringssätt väcker häftiga reaktioner bland de boende i husen. En grupp kvinnliga hyresgäster motsätter sig helt saneringsplanen och tar år 1976 initiativ till att bilda kontaktkommittén Kopparn. De närmaste två åren pågår en kamp mellan de boende och Familjebostäder om saneringens art och omfattning. Tidvis är hyresgästernas relationer till hyresgästföreningens representanter också så ansträngda att dessa uppfattades mer som hinder än resurser och stöd. De boende framför genom sin lokala förening genomgående fyra huvudkrav:

- Samråd om bevarande, lägenhetsutrustning, gemensamhetslokaler, gården och evakueringsplanen.
- Tillräckligt många smålägenheter så att alla som ville skulle kunna flytta tillbaka
- God standard i hela fastigheten
- Rullande sanering så att evakueringen kunde ske inom fastigheterna

För att få bostadsföretaget att ta hänsyn till sina krav och synpunkter tvingas de boende att använde alla slags metoder utom ockupation och direkt våld. Arbetet kröns också med att kraven erkänns även om de inte blir fullt tillgodosedda. Visserligen bevaras inga spegeldörrar och bara sju av 250 serveringsskåp. Men ingen boende behöver lämna kvarteret under ombyggnaden. 47 av de 89 lägenheterna som byggs blir smålägenheter och alla som önskar kan erhålla en sådan lägenhet. Genom att den lokala föreningen förmedlar lägenheterna till de boende enligt principer som de själva beslutar om kan de allra flesta också få en lägenhet som passar dem och även påverka golv- och färgval. Även gårdsmiljön och allmänna utrymmen byggs väsentligen i enlighet med de boendes önskemål. För en del hyresgäster blir dock de nya hyrorna övermäktiga och de tvingas flytta efter en tid.

De allra flesta väljer dock att bo kvar. För en kvinnlig busschaufför fick det emellertid en del konsekvenser för levnadsstilen: "Förr hade man råd att gå ut och ta sig en öl. Nu får man nöja sig med att betrakta kyrkan från köksfönstret". (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 910220. Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222. LH Kopparn 1993)

LH Kopparn skapas som en del av reaktionerna bland innerstadsboende under 1970-talet mot omfattande och okänsliga saneringar. Till skillnad från flera andra närliggande områden fick LH Kopparn gehör för de flesta av sina egna förslag beträffande ombyggnaden och kunde fortsätta sin verksamhet utifrån en sällsynt gedigen grund

Ha respekt

Den här perioden skapar en speciell stämning i kvarteret, men präglar också utvecklingen av LH:s verksamhet. Det hektiska arbetet under ombyggnaden följs av en allmän nedgång av aktiviteten därefter. Det intensiva engagemanget medför att många inte ville eller orkade fortsätta efter att saneringen slutförts. Alla ledamöter utom en avgår ur den helt kvinnodominerade LH-styrelsen och en ny väljs med företrädesvis män. Hyresgästernas och LH:s nödvändiga relation till hyresgästföreningen blir också tvetydig och konfliktfylld. Med erfarenheterna från det egna arbetet utvecklar LH en självständighet och distans till hyresgästföreningen. Hyresgästernas eniga och kraftfulla uppträdande gentemot bostadsföretaget lägger dessutom grund för ett direktinflytande på underhåll och förvaltning innan det första boinflytandeavtalet tecknas. Att Familjebostäder tvingas frångå flera av sina förslag och istället anta den lokala föreningens, innebär också ett erkännande av ledamöternas kunnande och status. Från det att saneringen inleds kan den lokala föreningen disponera vissa lokaler för hyresgästernas räkning. Efter sanering erhåller man en mindre källarlokal som sedan utökas med kompletterande utrymmen. Den innehåller ett samlingsrum på ca 30 m^2, en bastu med dusch och omklädningsrum. I nära anslutning finns en hobbylokal av samma storlek för snickeri och bordtennis. (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

För de nya LH-ledamöterna blir det viktigt att med de nya förutsättningarna, forma verksamheter som passar de människor som bor i husen efter nyinflyttningen och som de själva är intresserade att driva. De närmaste åren efter saneringen etableras också flera aktiviteter som sedan blivit tradition: boinflytande, gemensamt arbete på gården, gårdsfester, luciafirande, filmvisning för barnen, utflykter, bordtennis, loppmarknad, snickeri, målning osv. Ett boinflytande antar redan från 1978 stabila former med underhålls- och förvaltningsfrågor som inslag. Det är en självklar aktivitet som sedan dess fortsatt med regelbundna samråd och förhandlingar, vid 3- 4 tillfällen per år. Gårdsarbetet innebär större vår- och höststädningar och däremellan mindre skötsel ett par ggr/månaden. Ett tiotal familjer brukar medverka. Gårdsfesterna samlar 70-80 barn och vuxna och på utflykterna bl. a. till Kolmården och Åland deltar 50-60 personer. Loppmarknaderna genomförts på gården och är mycket uppskattade. Vid lucia går barnen i husen runt och "lussar" för hyresgästerna. Senare samlas man och dricker kaffe och glögg i LH-lokalen. (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

Under många år består LH-styrelsen av 4-5 ledamöter, men under första hälften av 1990-talet utökas den till nio ledamöter. Tre av de manliga ledamöterna har ingått LH-styrelsen i mer än femton år. Huvudmotiven i arbetet har varit att, genom "tryck på värden", påverka boendemiljön och att med gemensamma aktiviteter ytterligare stärka sammanhållningen mellan människorna i området. Arbetsuppgifterna är brett fördelade, styrelsear-

betet enkelt och informellt. Ledamöterna träffas när det behövs, vilket normalt blir 6-7 ggr/år, men tidvis kan det bli mycket oftare. Föreningen har en egen och bra ekonomi. I kassan finns 20 000 kr, verksamhetsbidraget är 5 000 kr/år och gårdsstädningen inbringar cirka 14 000 kr/år. LH Kopparns område på Södermalm har samma geografiska omfattning sedan starten. Antalet lägenheter reduceras dock avsevärt vid saneringen på 70-talet. 1987-88 framförde södermalmsavdelningen önskemål om att utvidga området till att också omfatta hus med samma fastighetsägare på andra sidan gatan där lokalförening saknades. LH Kopparn motsatte sig emellertid förslaget och någon förändring blev inte av. Antalet hushåll anslutna som medlemmar i Hyresgästföreningen låg länge kring 25-30 procent, men stiger under 1990-talet till 40 procent. (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

Senaste årtiondet har verksamheten i stort sett haft samma inriktning och karaktär även om arrangemangen och aktivitetsnivån varierat en del. De ledamöter som varit med länge menar att man försökt hitta en realistisk avvägning som är hållbar på sikt och som kan motivera de flesta deltagarna: "Förr gjorde vi mycket för andra, för att vi ville att dom skulle trivas och ha det bra. Nu har vi förstått att det inte är detsamma som att det blir bra och vi känner tillfredsställelse med verksamheten. Idag gör vi det vi tycker om och för att vi tycker det är roligt." (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

Ha integritet

Samråden i samband med saneringen lägger den praktiska grunden för boinflytandet. Ändå är LH-ledamöterna "rädda att bli köpta av Familjebostäder" när man 1982 går in i boinflytandet med ett avtal. "Men det visade sig att det aldrig var nått problem att behålla integriteten". Med eller utan boinflytandeavtal arbetar LH-styrelsen på samma sätt. Frågor och ärenden har förberetts med husmöten, genom enkäter vid behov och bomöten. Vid 3-4 samrådsmöten under året diskuterar man sedan och, i de allra flesta fall, förhandlar sig fram till gemensamma uppfattningar med förvaltaren och Familjebostäder. Vid de tillfällen man inte kommer överens visar det sig i efterhand att LH-styrelsens ståndpunkt är den mest rimliga och därför genomförs. Fasaden på ett av husen målades efter ombyggnaden med plastfärg mot de boendes protester. Först när fasadputsningen lossnade togs LH:s förslag på målning med kalkfärg upp. Kakelsättningen av badrum var också ett "gammalt krav" som LH fick gehör för först efter det att mögelskador hade fastställts. Renovering och städning av tvättstugor, installation av grovtvättmaskin och nya torktumlare, upprustning av källare, byggande av ramper vid portar och källarnedfarterna, är några av de viktigare frågor som behandlats och där åtgärder utförts enligt LH:s förslag. (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

1986-87 diskuterades ekonomiskt boinflytande. En enkät till hyresgästerna visade att 12 hushåll var intresserade att åta sig ett direkt ansvar för gårdsstädningen mot en given ersättning till LH. Sedan dess utför hyresgästerna gårdsstädning som ett gemensamt arbete varje månad. De pengar den lokala föreningen erhåller går främst till "investeringar i gemensamma nyttigheter", men också viss verksamhet. Bl. a. köptes material till bastun och duschen som några boende sedan byggde i en del av LH-lokalen. Frågor angående periodiska underhållet anser LH-ledamöterna emellertid att de inte orkat med i den omfattning som varit önskvärt. (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

I början av 1990-talet finns det inte behov av samråd lika ofta som tidigare eftersom det inte är så många stora frågor. Skötsel och underhållsfrågor dominerar. Det rör sig om

rensning av cykelrum, stuprör till fasaden mot Bondegatan, målning av trapphus, lekutrustning och julgran till gården, LH:s städavtal med företaget, om utrymme för vävstuga. 1993 tar ledamöterna emellertid för första gången upp sociala problem. "Vi hade dragit ut på det för att se om det kunde lösas på annat sätt. Men det förvärrades bara, så vi var tvungna att göra förvaltaren uppmärksam på problemet." "Områdesbudget över driftskostnaderna med noggrann uppföljning varje halvår" aktualiseras också. En sådan har man "inte sett på några år". "Ett problem är att vi inte följer upp tillräckligt själva. Vi trycker inte på tillräckligt. Det medverkar till att genomförandet blir segt." (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

Bostadsföretagets och förvaltarnas inställning till LH:s boinflytande betecknar ledamöterna som ”allmänt positiv, men inte helgjuten”. LH har "genomlevt" fem olika förvaltare vars inställningar och insatser givetvis varierat. Familjebostäders organisation sätter också pinnar i hjulen när åtgärder skall beslutas och genomföras, vilket medfört att ärenden blivit utdragna. Samråden löper emellertid tämligen friktionsfritt. Den mesta informationsutbytet sker annars mellan förvaltaren och LH-ordförande som har många informella kontakter där uppföljningen i huvudsak sker. "Samarbetsrelationen med förvaltarna har genomgående varit enkel och rak. Det har gått ganska lätt att komma överens vid samråden, men sen har dom ibland inte kunnat stå för det. Men det har inte brustit i deras befogenheter. Det är pengarna som är huvudproblemet." (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

En ny stor fråga som upptar mycket intresse och tid är dock om de boende skall bilda en bostadsrättsförening och köpa huset. Frågan förs fram av en hyresgäst på årsmötet 1992. Medlemmarna beslutar att ge LH-styrelsen i uppgift att utreda och lägga fram ett underlag om möjligheten att bilda en förening som kan överta fastigheterna. "Vi var väldigt tveksamma om vi kunde och skulle göra detta, om det överhuvud var en uppgift för styrelsen", säger ordförande. Men styrelsen bestämmer sig för att genomföra den. Man utför en enkätundersökning, håller informationsmöten och omröstningar i olika faser innan man slutligen upprättar ett formellt förslag med kostnadskalkyl som varje hushåll skulle ta ställning till. "Underlaget visar på en realistisk möjlighet". Med ett hyggligt förhandlingsresultat skall det gå att genomföra, utan alltför hög hyreshöjning. På sikt skulle det utan tvekan löna sig." Bland de 97procent som svarar på enkäten fanns en liten majoritet som röstar nej. Många hyresgäster anser sig inte klara de kostnader det skall föra sig om. Det innebar att förslaget inte fullföljdes och ledamöterna konstaterar att "vi har företrätt de boendes intressen och genomfört uppgiften på ett tillfredsställande sätt". (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

Lokala hyresföreningen Kopparn "vill arbeta enskilt och självständigt så långt det är möjligt". De aktiva vill engagera sig i sitt område och det är ”konkreta frågor i kvarteret som dominerar verksamheten." I de flesta fall kan LH klara dem på egen hand. De ekonomiska rutinerna gör också att LH kan vara ganska oberoende. Ett par gånger om året tar man kontakt med avdelningen. Vanligtvis för att få råd i någon boinflytandefråga. Ledamöterna besöker ytterst sällan avdelningsmöten. Sedan 1982 har bara en styrelseledamot deltagit i en utbildningskurs. "Principiellt är det inte tillfredsställande, men praktiskt fungerar det bra". Det är nämligen inte av ointresse eller ovilja utan kontakterna är behovsstyrda. "Underhållssamråd t ex arrangeras av avdelningen för LH inom Familjebostäder. Av 20 LH kommer 4-5 stycken. När det gäller byte av ruttna fönster, värmen och reparation av trapphusen var vi aktiva gentemot avdelningen. I fönsterfrågan hade vi delade meningar.

Men dom tog upp våra krav. Resultaten har dock inte blivit så stora. Maktförhållandena slår igenom." (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

De bostadspolitiska frågorna är "för partipolitiserade för att vi skall kunna se dom som våra frågor. Vi är inga politiker och vill inte framstå som sådana. Vi har utpräglat jobbat för alla hyresgäster. Vi har aldrig några särskilda medlemsaktiviteter annat än vid formella val på årsmöten. I längden är det enda möjliga arbetssättet." Samtidigt är "hyresgästernas ointresse huvudproblemet. Från dom kommer inga spontana förändringskrav. Folk hör av sig när det finns problem och när det händer nått som berör dom. Som ett år då vi tog upp värmen i husen, då var det många deltagare på årsmötet. Vi skulle kunna göra betydligt mycket mer. Men när det är nått som aktualiseras då gör vi det bra, som med bostadsrättsfrågan. Samtidigt är det här sättet att arbeta en realistisk nivå som vi eftersträvat". (Intervju med LH-styrelsen Kopparn 930222)

I samband med att åter erbjuder hyresgästerna att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter beslutar en majoritet av dem i Kopparen att köpa de fastigheter de bor i och att samtidigt kunna öka sina möjligheter att påverka sitt boende. Trots att inte en del hyresgäster inte blir bostadsrättsinnehavare och bor kvar upplöses LH Kopparen 1997.

5.8 Kvarterstyrelsen Karbinen med områdes– och lokalbekymmer

Start och tidig utveckling

Trots att hyresgästerna saknar samlingslokal bildar man 1977 kontaktkommittén Karbinen – av vilka och för vad är dock okänt på grund av att alla då aktiva flyttat från området. Känt är dock att det sedan dess finns en kontinuerlig verksamhet även om aktiviteten stundom är mycket låg och att kommittén en tid är nedlagd. Från 1984 finns emellertid erfarenhet av att verksamheten börjar återuppbyggas utifrån påtagliga brister både i den inre och yttre boendemiljön. En ledamot i KK och fyra hyresgäster tar först itu med de få och dåligt underhållna tvättstugorna. Man för också samtal med förvaltaren om byte av kyl och frys i lägenheterna samt förnyelse av gården. En del åtgärder kommer igång, men förändringarna av gården rinner ut i sanden, delvis på grund av att en del fastigheter skall renoveras. (Intervju KS Karbinen 901209)

Flera av de ledamöter som "gick med" vid den här tiden gör det för att det över huvud "skulle bli en KK". Bostadsmötena är dåligt besökta och aktiviteten låg inte minst för att KK saknar lokaler. Under andra hälften av 1980-talet får man emellertid successivt igång både en fungerande KK med årsplanering och en mindre budget och en verksamhet med såväl boinflytande som fritidsarrangemang. (Intervju KS Karbinen 901209)

Området utgörs ursprungligen av cirka 300 lägenheter, men förändras efterhand, mest 1984 då ytterligare 200 lägenheter tillförs. År 1990 består det av 585 lägenheter fördelade på olika typer av fastigheter belägna på det så kallade Sveafältet, halvcentralt i Boden. Området är geografiskt naturligt och väl avgränsat av kringgående gator, men har en oenhetlig bebyggelse med fastigheter byggda från 1940- till 1960-talet. Cirka en tredjedel av lägenheterna finns i trevånings fastigheter med rött fasadtegel och platta tak, byggda i mitten av 1960-talet. En annan del utgörs av femtiotalshus med putsade tegelfasader dels i två åttavåningars punkthus och dels i längor på 3- och 4 våningar. Resterande del utgörs

av hus i gult tegel och putsade fasader, 3-4 våningar och uppförda på 1940-och 50-talen. Ägare är Stiftelsen Hyresbostäder och förvaltare HSB. Sveafältet är ett eftertraktat bostadsområde, med relativt stor omsättning av boende, främst på grund av utflyttning till småhus. Befolkningen har en blandad sammansättning, men inslag av militärer, landstingsanställda och studerande är tydliga. (Intervju KS Karbinen 901209)

Åren 1989-1991 är de äldsta fastigheterna föremål för ROT-upprustning, vilket medför stora förändringar av området, framförallt inomhus, men även beträffande boende- och den sociala miljön. I samband med ombyggnaderna och åtföljande hyreshöjningar ökar omsättning av hyresgäster markant och en del lägenheter står dessutom tidvis outhyrda. Många som evakuerats flyttar inte tillbaka utan söker sig till billigare områden eller annan boendeform. Ett ökat antal invandrare är också ett nytt inslag i områdesbilden. Samtidigt som omflyttningen förändrar sammansättningen i området skapar den emellertid också underlag för nya medlemmar. Det stora och oenhetliga kk-området sammanhänger bland annat med svårigheten att dela upp området i mindre fungerande kk-enheter. (Intervju KS Karbinen 901209 och 930307)

Under många år är ett problem att KK Karbinen saknar lokaler. År 1985 lyckas de aktiva dock få tillgång till en liten lokal som görs till vävstuga och året därpå ett mindre utrymme som blir pingislokal. Det bidrar till en mer utåtriktade fritidsverksamhet med gårdsfester, tipspromenader, ponnyridning och korvgrillning. I brist på samlingslokal måste dock och bostadsmöten genomföras i lånelokaler. (Intervju KS Karbinen 901209)

Styrelsen

År 1993 uppvisar kvartersstyrelsen sedan fem åren en påfallande kontinuitet och stabilitet. Det är framförallt tre omständigheter som bidragit. Den omfattande upprustningen av en betydande del av områdets fastigheter kan genomföras på i stort tillfredsställande sätt. KS lyckas i samband med ombyggnaden för första gången fått tillgång till en stor, ändamålsenlig och permanent samlingslokal. Och KS växer in i den nya rollen som grundorganisation. (Intervju KS Karbinen 930307)

Fyra av ledamöterna ingått i styrelsen i 4 år eller mer och antalet ledamöter har successivt ökat till maximala nio. Samtidigt förändras också sammansättningen Tidigare var områdets yrkesstruktur, med militär och omsorgsyrken tydligt återspeglad, genomsnittsåldern var höge än områdesbefolkningen och ledamöter md barn saknades. År 1993 är fyra av de nio yngre pensionärer och övriga yrkesverksamma. Medelåldern visserligen femtio år, men ett par är yngre föräldrar. Fortfarande är dock styrelsen kvinnodominerad. Ledamöternas dominerande gemensamma motiv för att engagera sig i LH-arbetet är att kunna ”påverka boendet”. (Intervju KS Karbinen 901209 och 930307)

Styrelsearbetet är utspritt och arbetsuppgifterna väl fördelade, med ordinarie och vice ordförande, sekreterare, kassör och studieorganisatör Alla har en uppgift, även om givetvis en del som ordföranden har fler. En ledamot, som 1990 väldigt tveksam till att fortsätta i styrelsen, tillhör nu de mest entusiastiska, men är nu studieorganisatör, förhandlingsråd, och ha dessutom lagt klinkergolvet när den nya lokalen rustades upp. (Intervju KS Karbinen 901209 och 930307)

De första åren på 1990-talet präglas KS-verksamheten i hög grad av upprustningen inom området med många ombyggnadsmöten, förhandlingar och omflyttningar. Samtidigt

engagerar frågorna om KS-lokal, tvättstugornas antal och utformning samt parkeringsutrymmet på gården särskilt KS.

En samlingslokal, som varit ett stående problem, är nu löst även om ”vi fått strida för den”, berättar ledamöterna och KS Karbinen har nu tillgång till en både originell och vackra lokal. Den tidigare postlokalen är på ca 130 m^2, har högt i tak och består av ett kök, ett kontor och ett stort samlingsrum. Dessutom inrymmer den - förmodligen som enda hyresgästlokal - ett kassavalv. Inredningsarbetet är i huvudsak utfört av ledamöterna själva är det smakfulla resultat också främst deras förtjänst. Lokalen och kostnaden delas med en annan kvartersstyrelse. Efter invigningen är lokalen en central träffpunkt i området och eftersom den är användbar för olika typer av aktiviteter, hyrs den ut både för enskilda och offentliga arrangemang. (Intervju KS Karbinen 930307)

Den här speciella situationen har dock inte hindrat KS att bygga upp en mångsidig fritidsverksamhet och etablera ett boinflytande som fördjupats samtidigt som ett bostadspolitiskt arbete och medlemsvärvning utvecklats.

En stomme i verksamheten utgörs av möten med ett tiotal styrelsemöten, ett par bostadsmöten, lika många medlemsmöten och samrådsmöten då ett trettiotal hyresgäster brukar delta. I de separata två fritidslokalerna i olika delar av området bedrivs regelbundet styrketräning, bordtennis och vävning av de boende. Grill- och surströmmingsfester med ponnyridning, öppet hus, julkaffe, städning av utemiljön är liksom gemensamma kulturarrangemang med ABF stående inslag i årsverksamheten. Ett nytt inslag vid de olika festliga sammanhangen har varit någon form av underhållning. På initiativ av KS Karbinen har en mer informell fest för samtliga kvarterstyrelser i Boden arrangerats. Ledamöterna konstaterar också med stolthet att medlemsantalet i området stadigt ökat och 1993 uppgår i 288 hushåll, vilket är drygt hälften av de bebodda lägenheterna. (Intervju KS Karbinen 930307)

Boinflytande

Boinflytandet omfattar den pågående upprustningen, förvaltningen och bostadspolitik. Fortfarande präglas KS:s arbete i viss utsträckning av ombyggnaderna inom området. Ett par ledamöter är valda som ombud för ombyggnaden och erfarenheter är blandade. Den "stora aktiviteten på möten med 50-talet hyresgäster i genomsnitt" är särskilt glädjande. Hyresgästerna ”kommer med många vettiga och bra förslag, i synnerhet kvinnor för fram många viktiga synpunkter". Samtidigt "behövs i en del fall expertkunskaper som vi saknar inom Hyresgästföreningen". Problem i tvättstugorna, bland annat med fuktlukt som tränger upp i lägenheterna, arbetar man fortfarande med i vissa av fastigheterna som håller på att byggas om. Men kvartersstyrelsen tvingas också till "direkta protester för att stoppa ett planerat parkeringshus och en stor parkeringsplats på gården”. (Intervju KS Karbinen 930307)

Det konventionella boinflytandet utgår ifrån ramavtalet av 1979 års typ och fungerar i vissa avseenden, men inte i andra. Förvaltaren uppfyller inte informationsskyldigheten helt tillfredsställande. Samrådsmöten hålls på initiativ av KS 2-3 ggr/år - där löpande förvaltningsfrågor dominerar. Ordningen i tvättstugorna har varit återkommande frågor. En del krav och synpunkter har KS fått gehör för, andra inte. Allmänt sett är förvaltaren "medgörlig vid mötena", men är trögare när det gäller att genomföra överenskommelser och försöker då "slingrar sig" undan på olika sätt. "Vid större frågor är det väldigt trögt",

säger ledamöterna. Ett genomgående problem är att "KS befinner sig i underläge gentemot företaget i samråden". Samtidigt är man litet självkritiska och menar att man kanske "är för snäll" och "inte tillräckligt står på sig och för ärenden till BIK" när man borde göra det. (Intervju KS Karbinen 930307)

Underhållsfrågor förekommer bara i samband med hyresförhandlingarna. Till skillnad mot tidigare finns nu en områdesbudget, men KS kan inte påverka den, bara informera sig och ha synpunkter på den. Däremot finns sedan 1991 en speciell pott "miljöpengar" för förbättringar av utemiljön. "Storleken förhandlas visserligen fram av ombudsmannen och Stiftelsen", men LH kan föra fram förslag på användning. (Intervju KS Karbinen 930307)

Ett par problem i boinflytandearbetet är dock framträdande. Det ena gäller motparten. Förvaltarens inställning till boinflytandet och KS är allmänt positiv, men inte alltid så tydlig i det praktiska arbetet och när överenskomna åtgärder skall genomföras. "Förvaltaren har fått pengar och makt. Men det verkar som han måste ta pengar ur egen ficka när något skall göras." Framförhållningen och planeringen är "dålig". Ofta är "det för kort tid för våra förslag", t ex fick vi bara en vecka på oss med 1992 års miljöpengar på 74 000 kr. När vi sedan kommit överens behövs det som regel flera möten för att följa upp att åtgärderna genomförs. Det andra gäller KS:s och ombudsmannens ställning i boinflytandearbetet. I de flesta sammanhang är det ombudsmannen som "förhandlar direkt med Stiftelsen". Ledamöterna anser, att det vid flera tillfällen lett till att "ombudsmannen förhandlat bort vad KS förhandlat till sig". Det gäller bland annat miljöpengar, skateboard- och cykelcrossbana. (Intervju KS Karbinen 930307)

Ett helt nytt inslag är att enskilda ledamöter direkt medverkat i olika typer av bostadspolitiska manifestationer och aktioner som bostadsdebatter, flygbladsutdelning, kampanjarbete och demonstrationer. (Intervju KS Karbinen 930307)

Hyresgästföreningen och grundorganisationen

Relationerna till avdelningen är i stort sett bra och framförallt utvecklas det positivt. Både styrelsen och anställda är tillmötesgående, ger stöd och erbjuder medverkan vid arrangemang av skilda slag, säger ledamöterna. Flera KS-ledamöter ingår sedan många år också i Bodenavdelnings styrelse, vilket underlättat och representanskapsmöten besöks som regel av de åtta ombud som KS-området har. I samband med ombyggnationen förekommer dock en del brister i samarbetet med avdelning. Kommunikationen är allmänt "dålig" och en ombudsman skötte inte alltid förhandlingarna så bra. En del, för hyresgästerna, mycket viktiga frågor, som tvättstugorna, beaktas inte tillräckligt, vilket medför konflikter och extraarbete. (Intervju KS Karbinen 930307)

När ledamöterna först fick höra talas om övergången till grundorganisation tyckte de visserligen att det lät ”bra, men svårt”. Alla blev "lite rädda". Ett par tänkte till och med – "nu lägger jag av". Avdelningens arbetssätt med information, kk-råd och utbildning förändrade dock inställningen och själva övergången blev ”inte så dramatisk” som man föreställt sig. Arbetsfördelningen mellan ordförande, sekreterare, kassör och studieorganisatör är lite tydligare. ”Redan tidigare hade vi ju en årsplanering och förde protokoll på möten. Skillnaden nu är i stort sett "bara att protokollen justeras". Hittills är ansvaret för budgeten och ekonomin den största ändringen. 1993 omspänner budgeten 11 000 kr som man hanterar efter egna beslut och redovisning granskas av två avdelningsrevisorer - ett system som man tycker avsevärt förenklat KS:s arbete. (Intervju KS Karbinen 930307)

Ombildningen till grundorganisation påverkar dock varken KS motiv eller verksamhetsinriktning. Däremot är KS nu ”mer självständig” - inte bara formellt utan framförallt i sina ställningstaganden och verksamhet. KS kan sköta sin information, ekonomi, sina fritidsaktiviteter hyresförhandlingar och sitt inflytande. Samtidigt "skjuts mycket över från föreningen till KS" och "inom avdelningen läggs mer och mer av ombudsmannens arbete över på KS", vilket medför ”nya uppgifter och mer arbete”. (Intervju KS Karbinen 930307)

Ledamöternas upplever exempelvis att man nu är mer angelägna att få en större aktivitet bland hyresgästerna i gemen och mer måna om medlemmarna i sitt område. I de allra flesta sammanhang gör man heller ingen skillnad mellan medlemmar och övriga hyresgäster. Liksom tidigare hålls gemensamma möten för medlemmar och övriga hyresgäster. Endast vi årsmötet kallas medlemmar personligen, men mötet är öppet för alla. Men medlemsantalet och arbetet med medlemmarna har en tydligare roll i verksamheten jämfört med tidigare. Ledamöterna betraktar också KS som en viktig del av Hyresgästföreningen som kan identifiera sig med rörelsen mål och inriktning. Men man framhåller samtidigt, att man i KS-arbetet "inte hinner med de större frågorna", utan har fullt upp med att klara de mest näraliggande. (Intervju KS Karbinen 930307)

KS Karbinen är en relativt stabil förening med medelhög aktivitet i alla funktioner. I samband med att bostadsföretaget förändras upplöses dock samtliga lokala hyresgästföreningar i Boden under 2000-talets första år. Intentionen är att bilda en arbetsgrupp men på området Karbinen fullföljs den inte.

5.9 Stark uppslutning bakom boinflytandet hos LH Jursla

Orten Jursla ligger på en sluttning med utsikt mot Bråviken från de högsta punkterna, cirka15 minuters bussresa från Norrköpings centrum. Bebyggelsen består nästan uteslutande av villor av olika årgångar, men sedan 1968 finns där också fyra trevånings suterränghus med enrumslägenheter i bottenplan och trerumslägenheter för övrigt. Sammanlagt 53 hushåll som samtliga är medlemmar i Hyresgästföreningen. Alldeles nedanför hyreshusen finns en närbutik, och intill ligger församlingshemmet - Kvillingegården. (Intervju LH Jursla 910227 och 930216)

LH Jursla bildas i samband med att husen behöver repareras 1989. Det kommer mycket folk till mötet och många anser det angeläget att en förening bildas som tar tag i problem i området. Det som driver styrelsemedlemmarna i arbetet är att de bor här själva, att de vill förbättra boendemiljön och få till stånd en bättre kontakt mellan de som bor i området. ”Ju fler som engagerar sig desto bättre.” Men det är också angeläget att hålla kostnader och hyror nere och att överhuvud bevaka vad som sker i området. Att engagera sig i aktiviteter som inte direkt berör det egna området blir dock för mycket, tycker de flesta LH-ledamöter. LH-styrelsen som sedan starten för det mesta bestått av sex ledamöter förnyas med ett par personer varje år, men en kärntrupp fanns kvar hela tiden och känner ett starkt stöd genom den hundraprocentiga medlemsanslutningen. (Intervju LH Jursla 910227 och 930216)

Verksamheten har ungefär samma karaktär från 1990 - en blandning av möten, samkväm och andra typer av aktiviteter som tipspromenader och julgransplundring. Större möten hålls i Kvillingegården, eftersom föreningen bara disponerar "en skrubb" i de egna husen.

Vid års- och bostadsmöten brukar 6-20 hushåll vara representerade och vanligtvis avslutas de med samkväm och underhållning. Under 1992 slår dock vissa aktiviteter mindre väl ut. Gårdsfesten både under våren och hösten samt en tipspromenad med korvgrillning måste ställas in på grund av för få deltagare. "Reaktionen uteblev", konstaterade LH-ledamöterna med viss besvikelse. Likaså inställs kurser i gammeldans och bugg av samma skäl vid ett annat tillfälle. Däremot är uppslutningen god vid arbetskvällar för målning av staket och vid städning av förråd. (Intervju LH Jursla 910227 och 930216)

Med fastighetsägaren, stiftelsen Åbymo, fanns boinflytandeavtal, men förvaltningen sköts av HSB. 1992 sägs avtalet upp, men ett nytt tecknas året därpå. Det omfattar information och samråd. LH-styrelsen har dock inte önskemål om någon utvidgning med egen beslutsrätt. Ledamöterna har räknat och konstaterat att en eventuell beslutsrätt över t ex "städning inte skulle ge några pengar att tala om". (Intervju LH Jursla 910227 och 930216)

Samarbetet med förvaltaren fungera bra. Samrådet går oftast till så att protokoll över önskade åtgärder lämnas in till förvaltaren på HSB. Vid behov deltar också han vid LH:s styrelsemöten. ”Han lyssnar och försöker tillmötesgå oss.” Önskemål som framförs infrias, exempelvis om nya lekredskap, lagning av asfalt och trappor. Kraven från styrelsen är å andra sidan inte särskilt stora. ”Hyresgästerna önskar sig inte orimliga saker”. T ex accepterar de att det är svårt att ordna belysning på P-platsen. Fel i tvättstugorna däremot tar lång tid att åtgärda, men det kan inte skyllas på förvaltaren utan på en dålig entreprenör. Fastighetsskötseln sköts för övrigt mycket bra och värden är tillmötesgående när hyresgästerna har synpunkter på brister eller idéer om förbättringar. (Intervju LH Jursla 910227 och 930216)

År 2006 erbjuder fastighetsägaren hyresgästerna att ombilda fastigheten till bostadsrätt, vilket de antar och därmed läggs LH Jursla ned.

5.10 Informellt om gård, portar och balkonger hos LH Castor/Väduren

I början av 1990-talet har LH Castor/Väduren sitt område halvcentralt beläget i Borlänge. Det består av två kvarter - Castor och Väduren - som åtskiljs enbart av en genomgående gång- och cykelväg och som omges av gator, grön- och lekområden. Samtliga fastigheter är privatägda och förvaltas av ett företag i Krylbo. De ligger på plan mark med trevånings huskroppar, infällda balkonger och stora, skyddade, men öppna gårdar. Väduren uppfördes åren 1962-63 med 190 lägenheter och har namnet "grå gården" efter de gråfärgade, putsade och slammade tegelfasaderna. Castor uppfördes 1968-69 med 125 lägenheter och kallas "gula gården" efter sina gula tegelfasader. Båda speglar väl sin tids byggnadsstilar liksom lägenheternas storlekar och fördelning. KS-styrelsens uppfattning är att hela området har gott anseende och är eftertraktat. Utflyttning är mycket begränsad och i huvudsak till annan boendeform, även om den ökat något senaste året. Inom området är omflyttningen däremot stor. Den tidigare kraftigt arbetarpräglade yrkessammansättningen i området har breddats under 1980-talet. "Grå gården" har naturligt nog en något äldre befolkning än "gula gården". (Intervju KS Castor/Väduren 901127)

KK Castor/Väduren bildas 1977 och har sedan dess fungerat utan avbrott för samma område. Med undantag av smärre fluktuationer utvecklas verksamheten kontinuerligt fram till år 1992. Stödet bland de boende, av vilka mer än hälften är medlemmar, är starkt

liksom kontinuiteten i styrelsen. Verksamheten är hela tiden inriktad både på att skapa en ökad trivsel, större gemenskap mellan de boende inom området och utveckla ett reellt boinflytande. Sociala aktiviteter med bland annat maskerader, resor, bordtennis, julpyssel och gårdsfester upptar en stor del av arbetet. Men att utveckla boinflytandet ses som den mest angelägna uppgiften. Successivt etableras också ett stabilt samarbetsförhållande med förvaltaren som under 80-talet utvecklas till ett informellt boinflytande. Det resulterade i att boendemiljön kontinuerligt förbättras. Som gemensamhetslokal disponerar hyresgästerna en tvårumslägenhet och pengar avsätts årligen för utrustning och verksamhet som en del i områdeskostnaden. Fram till 1992 växer boinflytandet, medan exempelvis medlemsvärvningen som tidigare utgjort ett betydande inslag i verksamheten avtar i takt med att Hyresgästföreningen börjar utföra den med anställd personal. (Intervju KS Castor/Väduren 901127 och 930119)

LH Castor/Väduren har ett reellt boinflytande, men saknar boinflytandeavtal. I samband med hyresförhandlingarna tar Borlängeavdelningens ombudsman vid flera tillfällen upp frågan med förvaltaren om att ingå boinflytandeavtal, men denne är inte villig. Det hindrade dock inte samme person att medverka till att den lokala föreningen får möjlighet att utveckla ett betydelsefullt inflytande i många boendefrågor. Det direkta samarbetet fungerar framförallt så att ordföranden och förvaltaren sköter kontakterna, utbyter information och gör överenskommelser. Vid viktigare förändringar i boendemiljön tar förvaltaren kontakt med LH-styrelsen informerar och inhämtar synpunkter om planerade åtgärder. Omvänt sänder LH-styrelsen protokoll från bostadsmöten med brister som hyresgästerna ville ha åtgärdade till förvaltaren, t ex att byta av sand i sandlådor, bättra skyltningen, storstäda och måla tvättstugor, organisera bilparkeringen på gårdarna, kontakta vaktbolag för kontroll av ordningen i kvarteren, förbättra lekplatser och belysning samt laga asfaltbeläggning. Däremellan tas gemensamma klagomål från hyresgästerna upp direkt med förvaltaren. (Intervju KS Castor/Väduren 901127 och 930119)

Men boinflytandet innefattar även att LH-styrelsen vid olika tillfällen organiserar hyresgästerna, t.ex. för att rensa upp gemensamma förrådsutrymmen. I de allra flesta fall ordnar förvaltaren så att den här typen av önskade åtgärder genomförs inom rimlig tid. I annat fall noteras det i samband med att överenskommelserna följs upp inför de årliga hyresförhandlingarna då både lägenheter och allmänna anordningar inspekteras. Parallellt utvecklar LH också ett samarbete med kommunen kring ett angränsande markområde. LH för fram idén om att bygga en lekpark för barn på den outnyttjade ytan. Kommunen fullföljer och resultatet är en stor, ändamålsenlig och välanvänd lekpark. Samarbetet med kommunen fortsätter sedan beträffande skötseln av fotbollsplanen, isbanan, lekplatsen och omkring lekparken. (Intervju KS Castor/Väduren 901127 och 930119)

Samarbetet och den löpande förvaltningen fungerar tillfredsställande och på det hela taget gäller det också underhållet av exteriörer, allmänna utrymmen och lägenheter. Bl. a. tillgodoses LH:s krav på byte av portar till trapphusen, förbättringar av garageportarna, ny lekutrustning och julgranar på gårdarna som hyresgästerna önskar. Men det finns även en del bekymmer som främst beror på att underhållet eftersattes en period på 80-talet, men också på att förutsättningarna för samarbetet förändras. Trots en viss förbättring av underhållet i början av 90-talet visar det sig svårt att hämta in eftersläpningen, t.ex. har balkonger fått skador som är svåra att renovera. Och beträffande lägenhetsunderhållet finns en godtycklighet. Vanligen underhålls lägenheterna i samband med flyttningar, vilket medför "att ju bättre en hyresgäst sköter sin lägenhet, ju mindre de klagar och ju längre de bor, desto färre reparationer utförs av lägenheten". På LH-styrelsen uppmaning

genomförs dock under 1993 ett mer allmänt byte av spisar och kylskåp på "gula gården". (Intervju KS Castor/Väduren 901127 och 930119)

Till följd av en kraftigt ökad omflyttning decimeras LH-styrelsen under 1992 med två tredjedelar av antalet ledamöter, däribland en mångårig och mycket drivande ordförande. När samtidigt engagemanget och intresset bland de boende minskar förändras på kort tid förutsättningarna ganska drastiskt också beträffande boendeinflytandet. Visserligen fortsätter LH-styrelsen att ha goda kontakter både med fastighetsägaren och förvaltaren. Men den personanknutna och täta samarbetsrelationen med förvaltaren som byggts upp under många år klipps abrupt av och kan inte omedelbart ersättas. Dessutom blev kontakterna med avdelningen mer sporadiska. I samband med uttag för motorvärmare skall installeras och treglasfönster sättas in brister informationen från förvaltaren och samrådet med LH-styrelsen uteblir, vilket leder till stort missnöje. Vid ett par tillfällen förhandlar också avdelningens ombudsman med förvaltaren över huvudet på LH. På grund av detta förbyts från 1993 den vidgning och fördjupning av boinflytandet som LH-ledamöterna önskat och förväntat sig i en inskränkning. (Intervju KS Castor/Väduren 930119)

Samma tendens upplever man beträffande förhandlingarna om hyran. LH-styrelsens hetaste önskemål har tidigare varit att självständigt få sköta hyresförhandlingarna. Man tyckte att det skulle vara en naturlig utveckling när LH blivit grundorganisation. Vad som inträffar var emellertid närmast en motsatt förändring. Vid flera förhandlingstillfällen "genomfördes förhandlingarna över huvudet på oss", säger LH-ledamöterna. Vid ett par tillfällen blir LH-styrelsen inte ens kallad till förhandlingsmöten, utan erhåller bara en information om förhandlingsresultatet. (Intervju KS Castor/Väduren 930119)

Det samlade missnöjet i förening och det sjunkande engagemanget bland medlemmar medför att LH Castor/Väduren lägger ned sin verksamhet 1997.

5.11 Kvartersstyrelsen Nejlikan med förnyelse

Tillkomst och utveckling

Kontaktkommittén Nejlikan bildas 1977 med styrelse på åtta ledamöter och har sedan dess en kontinuerlig om än varierande verksamhet och aktivitet. Området består av 72 lägenheter i tre likadana tegelröda fastigheter i tre våningar och med traditionell utformning. Husen uppförs 1970 i stadens utkant omedelbart intill ett vidsträckt skogsområde och med stora öppna gårdar mellan och kring husen. Fastigheterna, som ägs av Stiftelsen Hyresbostäder och förvaltas av HSB, innehåller förhållandevis många stora lägenheter på 4-7 rum och kök som disponeras av landstinget för sina anställdas bostadsbehov och som därför står utanför den öppna bostadsmarknaden. Det medför att det lilla bostadsområdet tidvis får en något speciell sammansättning av boende. Under en tid bor t.ex. ett stort antal läkarfamiljer i området och i början av 1990-talet bor vårdskoleelever, som bara stannar kortare tid i området, i de största lägenheterna. För KK innebär detta också ett speciellt villkor. (Intervju KS Nejlikan 901209)

Fram till mitten av 1980-talet är KK Nejlikan relativt aktiv med en mångsidig verksamhet med kolonilotter, städning av gården, plantering av träd och buskar, majbrasa, korvgrillning, surströmmingsfest, adventskaffe, pingis, bostads- och boinflytandemöten. På grund av stor omflyttning i området förändras dock KK under 80-talet och verksamheten krym-

per. I slutet av 1980-talet finns inga ledamöter från 1970-talet kvar i området. En del traditionella fritidsaktiviteter upprätthålls, men intresset och aktiviteten bland hyresgästerna och medlemmarna avtar successivt. Styrelsemöten och bostadsmöten hålls sällan och med mycket få deltagare. I slutet av årtiondet uppstår dessutom konflikter både inom KK-styrelsen och mellan den och Bodenavdelningen bland annat till följd av beslutet att ombilda KK till grundorganisation. Ledande personer inom KK-styrelsen motsätter sig förändringen med huvudargument ”att KK som grundorganisation skulle förlora sin anarkistiska karaktär och bli en mindre demokratisk sammanslutning”, och styrelsen upplöses. (Intervju KS Nejlikan 901209)

Vid årsmötet 1990 väljs en interimstyrelse som i maj genomför ett extra årsmöte där en ny Kvartersstyrelse (KS) – som är Övre Norrlands namn på den nya grundorganisationen – tillsätts. Den nya KS-styrelsen ser det som en omstart för föreningen – att som ny grundorganisation återupprätta förtroendet och återuppliva den tidigare gemenskapen och intresset bland hyresgäster och de 35 medlemmarna i området. (Intervju KS Nejlikan 901209)

Kvartersstyrelsen

KS-styrelsen består 1993 av sju ledamöter, 5 kvinnor och 2 män, med en medelålder på 42 år, barn och arbetar- och lägre tjänstemannayrken. Den mycket speciella situation ur vilken den nya styrelsen skapas bestämmer i hög grad ledamöternas intressen och motiv för arbetet. Att få en fungerande styrelse, ordning på lokalen och bygga upp verksamheten är omedelbara uppgifter. Och att skapa en ökad gemenskap och ett verkligt inflytande över såväl den inre som yttre boendemiljön är därför Kvartersstyrelsens överskuggande intressemotiv. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Övergången till grundorganisation innebär också att styrelsen ”byter skepnad”, berättar ledamöterna. Tidigare KK-styrelser präglades av män med högre tjänstemannayrken, företrädesvis läkare, och där var uppgifterna koncentrerade till ett fåtal personer. I KS är uppgifter och arbete fördelat på alla ledamöter. De organisatoriska funktionerna medför visserligen en nödvändig arbetsfördelning, men en icke-hierarkisk, informell organisation och fördelning av uppgifter kännetecknar arbetet: "Vi delar på allt, vi är alltid överens och vi har så roligt ihop att vi ibland måste träffas fastän vi egentligen inte behöver för KS räkning". Styrelsearbetet är formellt uppdelat på ordförande, sekreterare, kassör o. s. v. och de drar det tyngsta lasset. Men det är ingen absolut arbetsfördelning utan "alla hjälps åt med det mesta". Ordförande, kassör och sekreterare. När det gäller vissa aktiviteter får dock ledamöternas speciella talanger avgöra. Det är exempelvis naturligt att en ledamot som är danspedagog ansvarar för dansverksamheten. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Ledamöternas första aktivitet är en ”enkät till alla hushåll om vad de anser angeläget” att ta itu med. En annan är att ställa i ordning lokalen för att få igång aktiviteter. En tredje är att starta upp nya arbetsrutiner som övergången till grundorganisation innebär med årsmöte, protokoll, budget, ekonomi och medlemsomsorg. Och en fjärde är att inleda ett samarbete med förvaltaren för att få till stånd ett fungerande boinflytande. (Intervju KS Nejlikan 901209)

Sedan starten disponerar KK Nejlikan en 150 m^2 stor lokal i källarplan, med två mindre källarfönster i ett av rummen. Lokalen omfattar kök, bastu med solarium, motions- och lekrum, samlings/mötesrum och snickeri. Hela lokalen inreds nu gediget och smakfullt med ett välutrustat kök, ett samlingsrum med träpanel och trämöbler samt uppfriskande

färgsättning i alla rum. Det mesta av inredningsarbetet utförs av KS-ledamöterna och några hyresgäster. Med "solariepengar har vi köpt en utrustning för styrketräning och pingisbord. Av föreningen har vi fått en vävstol". Lokalen disponeras gratis av alla boende även vid privata arrangemang och används flitigt. Ledamöterna ansvarar för alla aktiviteter och nycklar till lokalen. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Ett nytt inslag i styrelsens med utåtriktade och öppna arbetssätt är att styrelsen har få formella styrelsemöten, men många övriga möten för hyresgästerna, vid sidan av bostads- och samrådsmöten. Detta har gjort att ledamöterna upplever ett starkt stöd och en uppslutning bakom sitt arbete. En viktig skillnad är också att de stora lägenheterna nu är tillgängliga på bostadsmarknaden efter att KS skrivit brev och uppvaktat landstingets företrädare. Det medför lägre omflyttning och en allsidigare boendesammansättning, vilket ledamöterna ser som en bidragande orsak till att antalet medlemmar ökat till 44 hushåll, eller 61 procent. Huvudanledningen är dock att ledamöterna betraktar värvning som en väsentlig del av verksamheten och som man nästan helt sköter själva. Man lägger därför ned betydande energi och tid på att uppmuntra de som redan är medlemmar, introducera nya hyresgäster och övertyga dem som är tveksamma. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Även i övrigt breddar och intensifierar Kvartersstyrelsen verksamheten. Fritidsarrangemangen är många, aktivitetsnivån hög och boinflytandet energiskt. Förutom de traditionella aktiviteterna vårstädning med korvgrillning, majbrasa, surströmmingsfest, pingis, styrketräning, solarium, adventskaffe, bostads- och boinflytandemöten ordnar KS en studiecirkel, danskurs, vävning med en nyanskaffad vävstol, ger ut en områdestidning, deltagit i bostadspolitiska manifestationer och håller öppet-huskvällar. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Ledamöterna tycker att "gemenskapen blivit mycket stor bland de boende" inte minst till följd av de välbesökta festerna, men också genom att KS-ledamöterna ofta "går och knackar dörr". Den flitiga användningen av LH-lokalen både för gemensamma aktiviteter men också för privata arrangemang - allt utan kostnad - bidrar givetvis också. Likaså medför utgivningen av områdestidningen "Nejlikan" att alla boende blir mer välinformerade om LH och vad som händer i deras område". (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Boinflytande

Boinflytandet utgår från den ”gamla typen av avtal” med information och samrådsskyldighet för fastighetsägaren. Praktiskt har KS och förvaltaren etablerat en ömsesidigt god samarbetsrelation och boinflytandet utvecklas på ett gynnsamt sätt. En ny förvaltare, bättre områdesbudget, förbättrade rutinerna för boinflytandet samt ökad kunskap och mer erfarenhet hos KS:s är bidragande orsaker. Ändå finns en del problem och brister.

Ledamöterna tycker att förvaltaren i stort uppfyller företagets informationsskyldighet på tillfredställande sätt. De personliga kontakterna och direkta samarbetet med förvaltning är också positivt. Ett par samrådsmöten hålls per år på KS:s initiativ och KS sköter också protokollen. Samråden tar som regel upp löpande förvaltning, skötsel och underhåll av lägenheter, allmänna utrymmen och yttre miljö. Kakel över diskbänk i alla lägenheter, reparation av yttertak, cykelskjul där det saknats, ombyggnad av en mindre lekplats till grillplats, byte av rosenbuskar mot bärbuskar är några åtgärder som genomförts. Flera frågor måste dock tas upp vid många tillfällen innan de blir klara. Problemet med läckage genom taken har varit återkommande. KS:s förslag är att göra en större genomgripande upprustning, men

trots att alla anser att det är bästa alternativet strandar det på finansiering, varför reparationer utförs efterhand Stiftelsens besvärliga ekonomiska situation gör också att KS avstår ifrån att ta upp mycket angelägna åtgärder - förbättringar av garagen och byggande av en fristående tvättstuga. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

”Det periodiska underhållet av fastigheterna har inte varit företagets starka sida.” Tidigare har ingen planering skett av detta underhåll, men KS har aktualiserats. En del överenskommelser i samråden har företaget inte heller genomfört inom utlovad tid. Men eftersom KS sköter protokoll och kallar till möten följer man upp ärenden efterhand. Ombudsmannen medverkar också vid ibland, men de allra flesta frågor kan KS klara själva. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Hyresgästföreningen och grundorganisationen

Innan nuvarande KS bildas hade inga av ledamöterna någon kontakt med Bodenavdelningen. Nu är ledamöterna närmast lyriska över den ”stimulans och det stöd man fått av både anställda och förtroendevalda i samband med att den nya KS bildades” och de åtog sig för dem ”helt nya och främmande uppgifter”. Mest betydelsefullt är att ledamöterna upplever att man från avdelningen litat på deras förmåga att klara den nya situationen, gett dem möjlighet att arbeta självständigt och stöttat när de känt sig osäkra eller behövt direkt hjälp. Två av ledamöter ingår också representantskapet. Ledamöterna är också mycket tydliga med att man känner sig som en ”viktig del av avdelningen och föreningen”, har ”lätt att identifiera sig med dess grundvärderingar och tycker att man gör en bra insats i KS för att förverkliga dem”. Ledamöterna betonar också att det är ”viktigt att man får känna stolthet över vad man uträttar”. (Intervju KS Nejlikan 930308)

Ledamöternas omedelbara reaktion när de fick den första informationen om att KK skulle ombildas till grundorganisation var rädsla. "Vi blev skraja"! Värst lät det med områdesbudgeten. Flera av ledamöterna trodde inte att de skulle klara uppgifterna. Men både utbildningen och genomförandet innebar att förändringen kom "lite pö om pö". Kursen om grundorganisationen medförde att man fick lära sig de grundläggande reglerna och rutinerna: dagordning, protokoll, verksamhetsplanering och budget, möten och samråd. KS kunde "ta genomförandet mycket i sin egen takt". Men framförallt fick ”vi lära känna människorna på avdelningen och det var kanske viktigare än något annat”. Man visste nu att där fanns stöd och hjälp och att man inte behövde stå ensamma om problem skulle uppstå. (Intervju KS Nejlikan 901209 och 930308)

Ledamöterna tycker att genomförandet gått mycket bra. Och samarbetet mellan ledamöterna inom KS har där varit avgörande. ”Vi har haft roligt, inte åtagit oss för mycket och hela tiden hjälps åt på ett osjälviskt sätt när svårigheter dykt upp”. En viktig förändring i arbetet är att KS tar mer ansvar för medlemmar och hyresgäster i området. Ledamöterna informerar hyresgästerna med personliga besök och tar själva hand om medlemsvärvningen, vilket I båda avseenden gett ett starkt gensvar, bland annat med tretton nya medlemmar. (Intervju KS Nejlikan 930308)

Ledamöterna upplever att de huvudpunkter om grundorganisationen som man uppfattade i ett tidigt skede – att KS skulle få större självständighet, bli betydelsefullare, få mer ansvar och ledamöterna behöva mer utbildning - stämmer ganska bra. Avdelningen skötte förändringen fint och för KS har inte några speciella problem aktualiserats. När det gäller LH:s ekonomi t ex behöll man rekvisitionssystemet en tid för att komma in i övriga rutiner. När

allt började löpa skaffade man sig eget konto och egen bokföring. Å andra sidan anser man inte heller att "det är någon självklarhet med det administrativa arbetet - protokoll, verksamhetsberättelse o s v. Vi gör det, men det känns inte självklart som en del annan verksamhet." (Intervju KS Nejlikan 930308)

Detta återspeglas också i mötesverksamheten. Bostadsmöten och andra möten som tar upp konkreta och praktiska bofrågor är som regel välbesökta och aktiva. Årsmöten lockar däremot sällan mer än 5-10 medlemmar förutom styrelsen. I de flesta avseenden behandlar KS hyresgäster och medlemmar likvärdigt. Men i en del fall markerar KS medlemsförmåner, t ex när hyresgäster använder solariet. (Intervju KS Nejlikan 930308)

Ledamöterna efterlyser dock "mer gemenskapsarbete mellan LH". Man menar att många frågor som LH arbetar med kräver att LH samverkar för att man skulle kunna nå bra resultat. Ledamöterna anser att avdelningen borde samordna sådana aktiviteter. (Intervju KS Nejlikan 930308)

LH Nejlikan är förhållandevis stabila förening med medelhög aktivitet i alla funktioner. I samband med att det allmännyttiga bostadsföretaget förändras upplöses dock samtliga lokala hyresgästföreningar i Boden under 2000-talets första år. På området Nejlikan tar en arbetsgrupp på tre personer under några år ansvar för fritidslokalen och vissa aktiviteter samt för träffar med bostadsföretaget Bodenbos representanter. Efter en vattenskada på fritidslokalen blir dock verksamheten vilande.

5.12 LH Kallvalsaren – att ha en dröm

År 1983 går en person som tidigare varit aktiv inom hyresgäströrelsen och knackar dörr i husen strax intill centrum i Munkfors för att värva ledamöter till en kontaktkommitté. De intresserade ordnar några dagar senare ett möte där kontaktkommittén Kallvalsaren bildas och en styrelse väljs. Kallvalsarens område består från början av sju trevåningshus byggda 1969-71 som ägs av Stiftelsen Munkforsbostäder och förvaltas av HSB. År 1990 är 149 hushåll medlemmar i hyresgästföreningen.

Från bildandet och ett decennium framåt har KK Kallvalsaren sitt verksamhetsområde koncentrerat till sju trevåningshus i centrala Munkfors med Stiftelsen Munkforsbostäder som ägare. År 1992 utvidgas verksamhetsområdet till att omfatta en mindre lokal förening med 48 lägenheter på andra sidan Klarälven, med samma fastighetsägare och förvaltare. Det senaste året har det inte varit möjligt att välja någon KK-styrelse där och Munkforsavdelningen anser att den bästa lösningen är att den läggs samman med Kallvalsaren. 1993 uppgår antalet medlemmar i nya LH Kallvalsaren/Mossen till 175 hushåll. (Intervju med KK Kallvalsaren 901119)

Det geografiska avståndet i kombination med lokala kulturella skillnader medför emellertid att medlemmarna och hyresgäster från de olika områdena mycket sällan möts och att verksamheten väsentligen bedrivs för det ursprungliga området. I Kallvalsaren finns en otillräcklig möteslokal i en källare, i Mossen däremot en ändamålsenlig lokal "ovan jord". Men att få Munkforsborna att gå över älven är svårt. Det anses för långt i båda riktningarna.

Motiven hos ledamöterna för att medverka i föreningens styrelse varierar i styrka och intresse. Ett par anser att boinflytande och medlemsvärvning är viktigast, någon tvätt-

stugorna och hyrorna. Andra vill öka trivseln i bostadsområdet, förhindra biltrafik och skadegörelse. Genom åren ägnar man sig mest åt fritidsverksamhet och kurser. Gårdsfest, julfest, resor och fisketurer är stående inslag i verksamheten. Den tid som ägnas åt föreningsarbetet per månad varierar mellan ledamöterna, från några till ett drygt tiotal timmar. De som har särskilda uppgifter lägger ner mera tid. (Intervju med KK Kallvalsaren 901119)

Fram till 1994 saknas både boinflytandeavtal och varje form av lokalt inflytande för föreningen. Förvaltaren, säger sig visserligen inte vara motståndare till boendedemokrati och lovar vid olika tillfällen att ta upp frågan i Munkforsbostäders styrelse, men inget händer. Kallvalsarens styrelse upplever emellertid att det var dåvarande ordföranden i bolaget som utgjorde den ”stora proppen". Han agerade som en "patron" - gav och tog efter eget godtycke. 1993 vill fortfarande inte heller HSB gå med på något boinflytandeavtal "eftersom hyresgästerna då skulle få för mycket att säga till om". Under de här omständigheterna är styrelsearbetet i Kallvalsaren otacksamt samtidigt som det ger väldigt lite gehör bland de boende. Drivkraften hos de entusiaster som framhärdar är att de ändå "vill göra något för det gemensamma". "Drömmen är ett fördjupat boinflytande". (Intervju med KK Kallvalsaren 901119)

Under 1994 utses en ny styrelse i Munkforsbostäder och en ny förvaltare tillsätts. Båda ställer sig positiva till "ta tillvara hyresgästernas kunskaper" och låta dem "på allvar börja påverka sitt boende". Kort tid efter att Kallvalsaren/Mossens styrelse tillträtt i februari samma år kan den därför inleda det efterlängtade, boinflytandearbetet. (Hyresgästföreningen 1994)

> *Vi började med att träffa den nya styrelsen för Munkforsbostäder. Därefter samrådsmöte med den nye förvaltaren, där vi framförde önskemål och krav på förbättringar. En enkät delades ut till de boende där de fick prioritera de viktigaste åtgärderna. Vi sammanfattade svaren och höll medlemsmöte där också den nya ordföranden i stiftelsen och förvaltaren presenterades. Biltrafiken och ordningsproblem inom området samt ännu ej upprustade tvättstugor var de största problemen. Under hösten har vi sedan haft samrådsmöten med förvaltaren och lagt fram våra krav. Inför hyresförhandlingarna gick våra förhandlingsråd igenom Munkforsbostäders kalkyler. Informationsmöte hölls sedan om förhandlingarna. I förhandlingsöverenskommelsens ingick att två tvättstugor i Kallvalsaren skulle renoveras under året.* (LH Kallvalsaren/Mossen 1994)

"Den demokratiseringsprocess som ger hyresgästerna ökad möjlighet till medbestämmande har därmed inletts." (Avdelningen Norra Värmland, Verksamhetsberättelse 1994)

Den förhoppning som uttrycks kommer dock inte att realiseras. LH Kallvalsaren har stora svårigheter att upprätthålla en styrelse och verksamhet och en ortsförening för Munkfors bildas först som en lösning. Efter Hyresgästföreningens beslut år 2000 om att LH upphör som grundorganisation upplöses emellertid också denna ortsförening.

5.13 LH Matteus - att ha en organisation

År 1988 beslutar Norrköpingsavdelningen inom Hyresgästföreningen i Östra Östergötland att skapa en heltäckande kontaktkommittéorganisation för de boende i stadens hyreshus. För kontaktkommittéernas områden bland de privatägda fastigheterna använder

man sig av stadens kommundelar som indelningsgrund. I februari 1989 kallas därför medlemmar i den nordvästra delen av centrala staden till ett möte. Området ligger norr om Strömmen mellan väg E 22 och industriområdena i öster om omfattar 2 563 lägenheter fördelade på 27 privata fastighetsägare. Den mesta bebyggelsen är så kallad "stenstad" med fastigheter och kvarter varierande storlek. Vid mötet bildas en kontaktkommitté med namnet Matteus, som vid tillfället har 1 200 medlemmar i Hyresgästföreningen, och en styrelse med fyra ledamöter väljs. Antalet medlemmar sedan ökar successivt från 1 200 (47 %.) till 1 400 (55 %) år 1994. (Intervju LH Matteus 910226 och 930215)

Redan efter ett år avgår dock den första styrelsen och en helt ny styrelse väljs. Ända sedan föreningen bildades har det varit svårt att "hitta folk för uppdrag" och antalet har inte räckt till LH Matteus sju platser i avdelningens representantskap. Styrelsen har därför som mest bestått av fem ledamöter, av vilka endast en varit med sedan 1990. LH Matteus har hela tiden också saknat egen lokal för möten och annan verksamhet. Styrelsen träffas hos någon av ledamöterna medan större möten genomförs i olika lokaler som lånas. Funktionerna i styrelsen är ordförande och sekreterare, kassör behövs inte eftersom den inte förfogar över några egna pengar. (Intervju LH Matteus 910226 och 930215)

Verksamhet är ytterst begränsad. Medlemsvärvning liksom hyresförhandlingar sköts av avdelningen. Klagomål från hyresgäster går också den vägen. Möten utgör den egentliga aktiviteten. Styrelsen möts 5-6 gånger, medlemmarna vid ett årsmöte och två medlemsmöten per år. Det är i allmänhet mycket dålig uppslutning på medlemsmötena. Årsmötet 1990 samlade 10 personer, 1991 15 personer. Till ett väl förberett möte i Marielunds lokaler kom 22 personer. När det handlade om höga hyreshöjningar kom dock ett 70-tal personer. (Intervju LH Matteus 910226 och 930215)

Styrelsen har hela tiden fått fint stöd av avdelningen med bra utbildning och en särskild kontaktperson. Mellan representantskapet, som möts två gånger per år träffas LH-ordförandena vid några tillfällen. Då är det LH i allmännyttan och deras frågor som dominerar. Det beror naturligtvis på att dessa LH är flest, men hela organisationen är också uppbyggd på det sättet och då "passar" också frågorna från allmännyttan bättre. (Intervju LH Matteus 910226 och 930215)

Det finns inget som kan liknas vid *boinflytande* inom LH Matteus. Ingen direkt kontakt har förekommit med ägarna. Boinflytandeavtal finns givetvis inte heller. Det skulle i så fall behöva ingås med varje värd för sig, vilket är ett näst intill omöjligt sätt att arbeta. Inställningen till Hyresgästföreningen varierar också mycket bland de privata värdarna. De med minsta antal hus tycks vara mest antagonistiska. Det är därför långt till ett boinflytande inom Matteus. (Intervju LH Matteus 910226 och 930215)

Med verksamheten "har just ingenting hänt" sedan starten. "VI står och stampar". Den stora "stötestenen är att få stöd av medlemmarna. Inte ens hoten om mycket stora hyreshöjningar och marknadshyror väckte folk". Målet för styrelsens verksamhet är därför att få med fler aktiva och så småningom få till stånd avtal om boinflytande. (Intervju LH Matteus 930215)

Under tiden handlar det om att locka folk till möten och höja medvetenheten. Men det är mycket svårt att nå ut till medlemmarna. Det som lockar folk är sådant som berör plånboken, t.ex. hyresprotesten som genomfördes med namninsamlingar och bussresa till Gamleby. Huvudinriktning har därför varit att hitta på sätt att nå ut till folk, men det är ett svårarbetat område. Lappar med uppgift om styrelsens medlemmar som sätts upp i

trappuppgångarna försvinner exempelvis och ingen vet om det är värdarna eller hyresgäster som river ner dem. (Intervju LH Matteus 930215)

En annan svårighet är det mycket stora och oenhetliga LH-området. Det är svårt att skapa känsla av gemenskap över ett så jättelikt område. En förhoppning är att det skall gå att dela in området i mindre, lite mera naturliga delområden. Det kunde vara kvartersvisa klubbar, som tillsammans bildade en lokal hyresgästförening. Det är en vision. Under tiden är det viktigt att "vi får värdarna att inse att det också finns fördelar med aktiva hyresgäster". (Intervju LH Matteus 930215)

Svårigheten med att engagera hyresgäster i LH-styrelsen till följd av LH-områdets uppsplittring och brist på möjlighet att påverka de enskilda fastighetsägarna medför att försöket med denna typ av lokal organisering avbryts av Hyresgästföreningen och LH Matteus upplöses år 1995.

5.14 Bastu och fönster hos LH på Nyårsvägen

När LH Nyårsvägen bildades 1982 vid ett bostadsmöte fanns sedan några år en kommitté med ansvar för skötseln av en bastu som redan tidigare byggts i ett av husen. Några i bastukommittén valdes in bland de sex ledamöterna som styrelsen kom att bestå av. Tre av de nuvarande LH-ledamöterna har varit ledamöter sedan starten. Alla har sett en stor fördel i att det redan fanns fritidslokaler och att en del aktiviteter redan etablerade. Bastubadet var en sådan som fortfarande har en central plats och som leds av samma personer.

1982 sammankallar Hyresgästföreningens avdelning i Hägersten hyresgästerna i husen Nyårsvägen 10-20 för att bilda en kontaktkommitté. Vid mötet, där även fastighetsförvaltaren deltar bildas KK Nyårsvägen. Till styrelsen väljs bland annat ett par hyresgäster som ansvarar för bastuns skötsel. Det blir sedan också trogna styrelseledamöter. LH-området utgörs av tre, likadana, gråputsade, fristående fastigheter i tre våningar och med sammanlagt 41 lägenheter. Sammansättningen av boende är blandad med avseende på ålder och yrke med en viss övervikt av arbetare- och lägre tjänstemän. Området upplevs som socialt stabilt, men LH-ledamöterna menar att omflyttningen tilltagit under senare år. Trots det har antalet medlemmar i Hyresgästföreningen ökat under 90-talet från 24 till 30 hushåll. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221. Hyresgästföreningen 1995)

Området är beläget intill ett större grönområde på en höjdplatå nära Hägerstensåsen, men tillhör stadsdelen Midsommarkransen. Det saknar andra avgränsningar till övrig bebyggelse än husens arkitektur och ägaren av fastigheterna, AB Svenska Bostäder. Husen byggdes på 1940-talet som behandlingshem för alkoholskadade, men användes senare och fram till 1977 som ungdomshotell. I samband med att Svenska Bostäder förvärvade fastigheterna byggdes de om till hyresrättslägenheter. Den ursprungliga byggnadskonstruktionen innebär att husen både till utseende och planlösning avviker ifrån traditionell utformning. Bland annat har korridorer behållits, ibland i trapphusen, men också integrerade i lägenheter. Antalet 4 rok är också relativt stort, medan smålägenheterna är få. Gemensamma utrymmen som bastu och fritidslokaler fanns dessutom redan och blev en stor tillgång. I ett av husen disponerar hyresgästerna sammanlagt 90 m^2 fördelade på samlingsrum, rum för snickeri, motion, omklädning, solarium samt bastu. Förutom sitt-

möbler finns utrustning för att snickra, spela bordtennis, styrketräna och att sola. (Intervju LH Nyårsvägen 910211)

Styrelseledamöterna anser att det var en stor fördel när verksamheten inleddes att det redan fanns fritidslokaler i en av områdets fastigheter och som också användes. Den lokala föreningen kunde därför direkt inrikta sig på att fortsätta en del aktiviteter som redan etablerats och att få igång del nya. Alla trapphus, utom ett, är nu representerade med någon ledamot i LH-styrelsen. Att skapa en bättre gemenskap mellan de boende och att påverka boendemiljön inom- och utomhus är de gemensamma huvudmotiven för LH-arbetet. Styrelseledamöterna upplever också att de har nära och bra relationer med övriga hyresgäster. "Ingen är likgiltig inför de beslut vi fattar", men "reaktionerna kan ibland vara både positiva och negativa". (Intervju LH Nyårsvägen 910211)

Alltsedan första året har verksamheten ungefär samma karaktär och aktiviteten legat på relativt hög nivå. Styrelsemöten hålls regelbundet en gång i månaden, bostadsmöten och samrådsmöten ett par gånger om året. Stor vikt läggs vid att skapa en god gemenskap i området och de sociala aktiviteterna är därför många. Städ- och planteringsdag, skolavslutningsfest, kräftskiva och surströmmingsfest, uppesittarkväll innan jul och nyårsfest är stående inslag i verksamheten. Bastubad, snickeri, gymnastik, styrketräning, yoga och bokcirklar hör också till återkommande aktiviteter. Bokutlåningen från fritidslokalens lilla bibliotek röner också stort intresse. Vid gårdsstädningarna medverkar också många frivilligt. Inte bara för att underhålla gården, utan också för att det är roligt att träffas, och "vi avslutar med knytkalas". (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221.

Bomöten brukar samla ett tjugotal deltagare, men festerna åtskilligt fler. Några hushåll som inte ingår i LH brukar hjälpa till med arrangemangen. Under 80-talet kom deltagarna huvudsakligen från två av fastigheterna där yngre och medelålders familjer med barn bodde. I den tredje fastigheten bodde mest äldre och ensamboende som inte varit så lätta att nå med aktiviteter. Det mönstret börjar förändras senare år. "Även de som inte varit med tidigare deltar nu ibland, t.ex. på bo-möten." Delvis beror det på omflyttningen, men också på att LH-styrelsen blev mer utåtriktad, börjar "ta hand om nyinflyttade" på ett mer aktivt sätt och informerade om olika aktiviteter. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221)

Under 1980-talet formar KK Nyårsvägen ett relativt brett boendeinflytande. Och sedan dessa har det försiggått på ungefär samma sätt, utan områdesbudget, beslutsrätt, områdesstyrelse eller dyl. Boinflytandet med bostadsföretaget baseras på ett boinflytandeavtal och bostadsföretaget och förvaltaren visar hela tiden "en positiv inställning till samarbete". Men Svenska Bostäder äger inga andra fastigheter i närheten och förvaltningen på Nyårsvägen 10-20 blir därför "satt litet på undantag", menar ledamöterna. Företagsorganisationen är inte heller utformad och avpassad för att kunna tillmötesgå ett hyresgästinflytande. Tre förvaltare har funnits under tiden som LH Nyårsvägen varit verksam och med den senaste har ett gott samarbetet utvecklats. Informationsskyldigheten "sköter förvaltaren tillfredsställande". Samrådsmöten hålls ett par gånger per år och däremellan några informella träffar. Det fungerar bra, men områdesbudgeten som ledamöterna sett vid något tillfälle är inte aktuell i arbetet. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221)

Inför samråden diskuterar och prioriterar LH-styrelsen först frågor som bör tas upp. Vid ett bomöte behandlas de sedan och deltagarna kommer med nya synpunkter. LH-styrelsen tar därefter initiativ till samrådsmöte med förvaltaren, medan bostadsföretaget tar hand om protokollskrivandet. Uppföljning av överenskomna åtgärder sker vid

nästföljande möte. Dessa delar av "samarbetet innehåller nästan aldrig några problem", tycker ledamöterna. Genomförandet av överenskomna åtgärder går däremot generellt "segt". Med den senaste förvaltaren börja det dock gå något snabbare. Servicen har exempelvis blivit mycket bättre. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221)

Löpande förvaltningsfrågor upptar en stor del av boinflytandearbetet, men underhållsfrågor som vattenläckage och mögel i lägenheternas våtutrymmen, målning av trapphus, reparation och byte av fönster och mätning av radonstrålning från byggnadsstommen är också viktiga inslag. I sådana ärenden fattar den lokala föreningen beslut om vad som skall göras och får sedan dem accepterade av förvaltare och bostadsföretag. Frågan om fönsterreparationen var dock svår. I fem år arbetar man med den. En tid verkar ett byte till metallkarmar och bågar vara enda alternativet. En ny reparationsteknik som utvecklats gör det emellertid både tekniskt och ekonomiskt möjligt att reparera och byta den befintliga träkonstruktionen. "Fönstren blev bra, även om allt tog mycket lägre tid än vad som planerades" och "bortsett från den gröna färgen" man valde som inte blev den nyans man tänkt sig. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221)

Även om en hel del av det som kommer fram åtgärdas, går det ändå litet långsamt. Radonfrågan t.ex. "stod länge kvar på listan". Efterhand som de avverkas tas andra som sopsortering och utemiljön upp till diskussion. Hyresgästerna vill ta bort en lekplats och göra uteplats istället eftersom det inte fanns så många barn på gården längre. Pengar för denna åtgärd fanns, försvann därefter, men "dök åter upp" och arbetet kunde så småningom genomföras. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221. Intervju med styrelseledamot LH Nyårsvägen 950811)

I det vidare boendeinflytandet tar LH också initiativ i frågor om trafikmiljön och förtätning av den närliggande bebyggelsen. Man bedriver ett brett opinionsarbete bland de boende och utifrån det förs krav fram på att inte genomföra förtätningsplanen på 160 lägenheter, vilket medför att traktens enda större grönområde delvis bebyggs. Resultatet blir att fastigheter om 80 lägenheter kommer att uppföras. Man får även gehör för krav om väghinder för att sänka hastigheten på en genomfartsgata och busshållplats vid Nyårsvägen. (Intervju LH Nyårsvägen 910211 och 930221)

På grund av flyttning från området och sjukdom hos ett par ledamöter läggs LH Nyårsvägen ned år 2001.

5.15 LH Johannesdal/Treklövern – försiktig utveckling mot områdesbudget

Sociala och organisatoriska motiv står i förgrunden när KK Johannesdal bildas 1973 i det central belägna området med samma namn i Västervik. En styrelseledamot som var med och fortfarande är aktiv i styrelsen på 2000-talet minns att hyresgästerna saknade lokal, träffades ofta ute och att föreningen förde en tynande tillvaro till början av 80-talet. Man gör då iordning en lokal, börjar etablera ett boinflytande och blir 1985 första kontaktkommittén inom Hyresgästföreningen som ombildas till grundorganisation. Det stabiliserar föreningen och en kontinuerlig och bred verksamhet utvecklas som sedan dess haft ungefär samma omfattning och innehåll. (Intervju med LH Johannesdal, 901212 och 930227)

Trots att KK Johannesdal bildas tidigt, har en hög medlemsanslutning och är grundorganisation har föreningen genomgående två stående bekymmer – verksamhetsområdet och deltagandet. Styrelseledamöterna tycker att deltagandet på bostads- och årsmöten är för lågt. De senaste åren har bara mellan 7 och 15 medlemmar av 119 deltagit på möten. Det hänger nära samman med det andra att KK "inte fungerar" för hela verksamhetsområdet. KK-området omfattade från början ett område med radhus från 1957 på 39 lägenheter och ett äldre område med 160 lägenheter som består av 3-4-våningshus kring en stor gård. Området är trivsamt, särskilt sommartid med mycket blommor som de boende planterar och sköter själva. Här finns uteplatser, julgran och midsommarstång och här ligger också LH-lokalen. 1988 förändras området en del genom nybyggnation, 78 lägenheter i radhus, ett flerfamiljshus och en servicecentral helt nära som också förs till KK Johannesdals område. Under många år tillhör dessa lägenheter endast formellt verksamhetsområdet och de medlemmar som bor där engagerar sig inte heller i verksamheten. (Intervju med LH Johannesdal, 901212)

1993-94 byggs det äldre radhusområdet med 39 lägenheter om. I samband med den aktiveras de boende samtidigt som en avsevärd omflyttning äger rum. Intressegemenskapen växer och en mer familjär identitet utvecklas som efter ombyggnaden leder till att de boende bildar en egen lokal förening. Mellan de två återstående delområdena inom LH Johannesdal äger samtidigt ett närmande rum. Det blev mer angeläget att behandla dem som ett sammanhängande område och medlemmar ifrån den nybyggda delen börjar också engagera sig i Johannesdals styrelse. Fortfarande finns dock en avsevärd skillnad i aktivitet och deltagande mellan delområdena. Efter alla förändringar består området år 1995 av 238 lägenheter vars hushåll till drygt 50 procent är medlemmar i Hyresgästföreningen. (Intervju med LH Johannesdal 930227. Hyresgästföreningen 1995a. LH Johannesdal 1990-94)

"Att jobba för sitt boende" och att "få hyresgäster mer engagerade" en genomgående drivkraft för de 5-6 ledamöter som genom åren bildat föreningens styrelse. Verksamheten har också ungefär samma bredd, men inslagen och aktiviteterna varierar beroende på ändrade behov och försök att nå nya deltagargrupper. Förutom obligatoriska bostadsmöten utgör öppet hus, hobbykvällar, kulturaftnar, julgranssväng, gårdsfester, studiecirklar, bingo, filmvisning, bastubad, pingis och skötsel av utemiljön återkommande inslag. Vid flera arrangemang, bland annat festerna, är "anslutning god". Under några år hålls varje torsdag också öppet hus, men ersätts senare av hobbykvällar. Pyssel och filmvisning ordnas främst för barnen. Kulturaftnarna består för det mesta av bildvisning och föredrag. Utomhus genomförs en planteringsdag på hösten och gårdsstädning på våren. Vid behov målas också lekparken. Lokalen hyrs även ut till de boende privat, t ex födelsedagskalas och begravningskaffe. (Intervju med LH Johannesdal, 901212 och 930227. LH Johannesdal 1992. LH Johannesdal 1990-94)

Vid sidan av de här aktiviteterna utgör boinflytandet det bärande inslaget och som vilar på ett boinflytandeavtal med Västerviks Bostads AB. Informationsutbyte och samråd förekommer regelbundet med förvaltarna sedan början av 80-talet. Som regel hålls ett par samrådsmöten per år. Vid samråden tas vanligtvis åtgärder upp beträffande gemensamma utrymmen och yttre underhåll som byte av utrustning i tvättstugan, förbättrad ventilation, sophantering, läckande hängrännor eller förnyelse av utemiljön, men även önskemålet om att anlägga en parkeringsplats. Trots en hel del personalbyten fungerar samarbetet kring förvaltningen "bra i det stora hela" och dessutom förbättrats med bytet av företagets förvaltare och VD 1992. Ändå finns en hel del att invända, menar LH-leda-

möterna. Bolaget borde vara mer aktivt och t.ex. sammankalla till samråden, ett initiativ som LH-styrelsen alltid tar. Att genomföra beslutade åtgärder går också "trögt". Vid ett tillfälle ändras också sophanteringen utan samråd med LH, utrymmen för grovsopor togs bort och ersattes med låsta containrar. (Intervju med LH Johannesdal, 901212 och 930227)

I samband med att det kommunala bostadsföretaget omorganiseras och får ny ledning startar emellertid ett gemensamt arbete med Västerviksavdelningen om ett fördjupat boinflytande. Det nya boinflytandeavtalet undertecknas 1994 och ger möjlighet för varje enskild LH att teckna egna avtal om områdesbudget och beslutsrätt. Trots att styrelseledamöterna i LH Johannesdal tidigare sett fram emot denna möjlighet fattar föreningen under 1995 inte beslut om att ingå något sådant avtal. En viss tveksamhet inför ansvaret och merarbete, behovet av att först få erforderlig utbildning och ett svagt engagemang bland medlemmarna i området är några omständigheter bakom deras försiktighet. (Intervju med LH Johannesdal 930227. Intervju med ombudsman, Västerviksavdelningen, 950920)

LH-styrelsens försiktighet återspeglar också en grundläggande svaghet hos den lokala föreningen och dess grannföreningar. På grund av svagt engagemang bland medlemmarna och hyresgäster upphör de under 2000-talet som enskilda föreningar. Tre LH sammanförs då till en – LH Treklövern. Under 2010-talet avvecklas slutligen också den.

5.16. Oklart läge för LH Maja & Fredrik

Området ligger halvcentralt utmed Karl Johansgatan i Göteborg, intill en spårvagnshållplats, en affärsgata och ett torg. Två stora, röda tegelhus med sammanlagt 365 lägenheter bildar var sitt kvarter, Majviken och Fredrikshamn. Det ena byggdes ursprungligen av det allmännyttiga Göteborgs Bostadsbolag AB som ett servicehus med restaurang, tvättservice och bovärdinnor, men har sedan byggts om till vanliga bostadslägenheter. (Intervju LH Maja & Fredrik 910407)

KK Maja & Fredrik bildas som en av de första kontaktkommittéerna inom Bostadsbolagets bestånd i ett samarbete mellan Hyresgästföreningen och företaget med inriktningen att få till stånd ett boinflytande. Under 80-talet tillhör LH Maja & Fredrik de mest aktiva lokala föreningarna i Göteborg, med en betydande kultur- och fritidsverksamhet och ett nära samarbete med bostadsföretagets lokala personal. "Ett år fick vi diplom som en av de aktivaste inom Bostadsbolaget." I början av 90-talet kom emellertid aktiviteten in i "en svacka" och når därefter inte tidigare nivå, även om den i stort sett har samma innehåll med kurser i keramik och korgmålning, högtidsarrangemang och utflykter. (Intervju LH Maja & Fredrik 930214, 000410 och 041022. Intervju med LH-ordförande 950926 och 960103)

LH-ledamöterna menar att förändringen sammanhänger med "sammansättningen av de boende där medelålders och barnfamiljer saknas", att "intresse för föreningslivet" avtagit och att många känner tveksamhet inför boinflytandet. Händelserna inom LH Maja & Fredrik under åren 1990-94, visar emellertid att bristande förtroende bland de boende för dåvarande styrelse och interna konflikter också har stor betydelse. Under 1990 avgår nämligen en majoritet av styrelseledamöterna efter häftig kritik och flyttar från området. En tid därefter pågår även försök att bilda en helt fristående boendeförening, men det visar sig helt sakna stöd. Istället väljs 1991 en ny ordinarie styrelse för LH Maja & Fredrik

som därefter inriktar sig på att återupprätta förtroendet hos hyresgästerna och verksamheten. (Intervju LH Maja & Fredrik 930214)

Även om aktiviteten sjunkit har verksamhetsåret i stort sett samma innehåll. Styrelsemöten en gång per månad, två samrådsmöten och två bomöten per år. En mångfald evenemang för områdets hyresgäster har också genomförts som bussresor, loppmarknad, trädgårdsfest, luciafest, julfest - samtliga välbesökta med 60-70 personer, sykurs, gymnastik och vävning. Porslinsmålning hade pågått sedan starten och ett år ställdes resultatet ut i Kungsträdgården. (Intervju LH Maja & Fredrik 930214)

LH Maja & Fredrik har erfarenhet av Bostadsbolagets omvandling från centraliserat bostadsproducerande till decentraliserat, marknadsanpassat förvaltande bolag. I tre större förändringar har förenklad struktur, korrigerade förvaltningsenheter, reducerad och omflyttad personal utgjort huvudinslag. För boinflytandet har det medfört motsvarande kast.

Inledningsvis fungerar boinflytandet tillfredsställande. LH-styrelsen tar upp synpunkter och önskemål vid bomöten. Samrådsmöten hålls två gånger per år då i princip "allt" kunde tas upp. Bolaget ger en ekonomisk redovisning och LH-styrelsen har möjlighet att framföra hyresgästernas önskemål. Kraven tillgodoses oftast, om inte genast så "så småningom", i mån av ekonomiska möjligheter. Genom att ett av företagets Boservicekontor är lokaliserat till området etableras också ett nära vardagligt samarbete mellan personalen och LH-styrelsen. (Intervju LH Maja & Fredrik 930214)

Från år 1992 förändras dock villkoren och samarbetssituationen. I samband med att företaget omorganiseras flyttas boservicekontoret till en annan del av stadsdelen, områdeschefen byts ut och ny fastighetspersonal anställs. Relationen med den nye områdeschefen fungerar inte riktigt bra. Det blir inte "den rätta kontakten". Han tar aldrig kontakt själv utan LH-styrelsen måste alltid ta initiativet. (Intervju LH Maja & Fredrik 930214)

Ett försök med områdesbudget som företaget och Hyresgästföreningen lanserar kände sig LH-styrelsen också tvehågsen inför. LH-ledamöternas allmänna inställning är att ett väl fungerande boinflytande med ömsesidig information och samråd är tillräckligt. "Att sätta sig in i ekonomin är svårt, tar mycket tid och innebär stort ansvar". LH-styrelsen har därför ingen strävan att få tillgång till en områdesbudget och att själv kunna besluta. "Man måste lita till företagets professionalitet." På det hela finns det heller inte så många kostnader att påverka inom bostadsförvaltning, menar man. Det mesta är uppbundet i avtal med entreprenörer och fackliga organisationer. Sopsortering och den sortens sparande har också genomförts så långt det går. (Intervju LH Maja & Fredrik M930214. Intervju med LH-ordförande 950926)

När sedan Bostadsbolaget säger upp boinflytandeavtalet, som alla andra företag, uppstår en ytterst osäker situation. Utan fungerade samarbete och avtal vet LH-styrelsen inte vad som kan hända och upplever att inte heller områdeschefen vet vad som pågår. Och avtalssaken sköts av Hyresgästföreningen. Under 1993 informeras LH-styrelsen om att det gamla avtalet förlängts så länge förhandlingarna om ett nytt pågår och man försöker upprätthålla samråden som tidigare. I samband med att företag erhåller pengar för miljöskyddsarbeten på fastigheterna intensifieras också samarbetet en tid kring just dessa frågor som i hög grad engagerar de boende. Efter att dessa arbeten genomförts hålls emellertid under 1995 endast ett samrådsmöte. LH-styrelsen uppfattar att samarbetet kring

flera frågor förhalas från företagets sida och stannar upp. (Intervju LH Maja & Fredrik 930214. Intervju med LH-ordförande 950926 och 960103)

Från senare delen av 1990-talet finner LH-verksamheten en ”realistisk nivå” med aktiviteter som de boende är intresserade av och de aktiva orkar med. Boinflytandet har återupptagits i avpassad omfattning. Ett par träffar per år och informella kontakter däremellan då de flesta skötselfrågor kan behandlas. Tyvärr har dock samrådsmötena ”blivit sämre” och boinflytandet över huvud ”otydligare” där brister i skötsel och tröghet i genomförande av åtgärder är en del. (Intervju LH Maja & Fredrik 041022)

I början av 2000-talet leder emellertid stridigheter inom styrelsen och de varierande verksamheterna i de två skilda fastigheterna till att ytterligare en lokal hyresgästförening, LH Carl Betzén, skapas inom tidigare LH-område. Under några år bidrar förändringen till att verksamheterna i de båda föreningarna förnyas och att aktivitetsnivån höjs. Trots det upplöses båda föreningarna år 2010 i samband att bostadsföretaget genomför ett gemenskapsprojekt i området och de lokala föreningarnas två huvudpersoner flyttar från området.

Referenser

Hyresgästföreningen (1989) Hägerstensavdelningen: Boinflytandeavtal, 1989.
Hyresgästernas Riksförbund (1992a) Motioner till Hyresgästkongressen, 1992.
Hyresgästernas Riksförbund (1992b) Hyresgästprogrammet, 1992.
Hyresgästföreningen (1994) Avdelning Norra Värmland, Verksamhetsberättelse, 1994.
Hyresgästföreningen (1995), Hägerstensavdelningen, Medlemsstatistik år 1990-95.
Hyresgästföreningen (1995a) Medlemsstatistik Johannesdal, 1990-95.
LH Johannesdal (1990-94) Verksamhetsberättelse år 1990-1994.
LH Johannesdal (1992) Johannesbladet 1992.
LH Kallvalsaren/Mossen (1994), Verksamhetsberättelse 1994.
LH Kopparn (1993) Dokumentation med handlingar, brev och artiklar från saneringsperioden.

Intervjuer

Intervju KK Skyttegillet, 901210.
Intervju med f.d. ledamot LH-styrelsen Skyttegillet 950914.
Intervju med KK-styrelsen Rönnen/Eken 901229.
Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219.
Intervju LH Malmen 901120.
Intervju LH Malmen 930115.
Intervju med ombudsman Enköpingsavdelningen 901127.
Intervju LH Åsarna 910227.
Intervju LH Åsarna 930121.
Intervju KK Plogen 4, 910320.
Intervju KK Plogen 4, 930211.
Intervju med LH-ledamot, Plogen 4, 951208.
Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120.
Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215.
Intervju med LH-styrelsen Kopparn 910220.

Intervju med LH Kopparn 930222.
Intervju KS Karbinen, 901209.
Intervju KS Karbinen, 930307.
Intervju LH Jursla, 910227.
Intervju LH Jursla, 930216.
Intervju KS Castor/Väduren, 901127.
Intervju KS Castor/Väduren, 930119.
Intervju KS Nejlikan, 901209.
Intervju KS Nejlikan, 930308.
Intervju KK Kallvalsaren, 901119.
Intervju LH Matteus, 910226.
Intervju LH Matteus, 930215.
Intervju LH Nyårsvägen, 910211.
Intervju LH Nyårsvägen, 930221.
Intervju med styrelseledamot LH Nyårsvägen, 950811)
Intervju med LH Johannesdal, 901212.
Intervju med LH Johannesdal, 930227.
Intervju med ombudsman, Västerviksavdelningen, 950920.
Intervju LH Maja & Fredrik, 930214.
Intervju LH Maja & Fredrik, 000410.
Intervju LH Maja & Fredrik, 041022.
Intervju med LH-ordförande Maja & Fredrik, 950926.
Intervju med LH-ordförande, Maja & Fredrik, 960103.

6 Lokala hyresgästföreningar i utveckling – fallstudier

Inledning

I kapitel 3 presenterades utvecklingen i fyra lokala föreningar och områden – Besksötan, Eriksbo, Rådhusrätten och Obelisken – med hjälp av en konkretisering av den teoretiska tankefiguren – liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt. I kapitel 4 redovisades en översikt över samtliga 32 lokala föreningar som ingår i intensivundersökningen. I kapitel 5 beskrevs LH-områden och processer som ledde fram till att de lokala föreningarna upplöses under perioden.

I det här kapitlet stiftar vi närmare bekantskap med förloppen i samtliga återstående områden och lokala föreningar – förutom de fyra i kapitel 3 – som är verksamma under huvuddelen av perioden fram till 2019.

Som utgångspunkt sammanfattas utvecklingsvärden för dessa LH under perioden 1990-2006, se tabell 6.1. Sammanställningen av de femton lokala föreningarnas visar att fyra av dem ligger på en hög nivå med totalvärden över 13. Lika många befinner sig på en låg nivå med under totalvärden 10 medan sju lokala föreningar är verksamma på en mellannivå med värden mellan 10 och 13.

Tabell 6.1 Verksamma lokala hyresgästföreningar 2019 – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990 och 2006.

LH (ägarkategori A, P)		Liten dem.		Gräsrot		Träffpunkt		Språkrör		Totalvärde
		90	06	90	06	90	06	90	06	2006
Jakobsgårdarna	(A)	3	4	3	4	3	4	3	4	16
Rådhusrätten	(A)	4	3	4	3	5	5	4	4	15
Krukomakaren	(A/P)	3	4	3	4	3	4	2	3	15
Marielund	(A/P)	3	3	3	4	3	4	3	3	14
Familjeb./Rinkeby	(A)	3	3	3	3	3	4	3	3	13
Besksötan	(A)	3	4	2	3	2	3	2	3	13
Buskåker	(A)	2	3	2	3	2	3	1	3	12
Obelisken 26	(P)	3	2	3	3	3	3	3	3	11
Styrbjörn	(A)	3	3	3	2	3	2	3	4	11
Topasen	(P)	2	2	2	3	2	3	2	3	11
Lättingebacken	(P)	3	2	3	2	2	3	2	3	10
EKF, LH Eriksbo	(A)	5	3	4	3	5	3	5	0	9
Målet/Starten	(A)	3	2	3	3	3	3	4	1	9
Bredfjäll/Gropens G.	(P/A)	2	2	2	2	2	2	2	2	8
Vita Björn	(P)	1	0	1	0	2	0	0	0	0
Genomsnittsvärde		2,9	2,7	2,7	2,8	2,9	3,1	2,7	2,5	11,1

Den totala förändringen för gruppen samtliga verksamma LH speglar en svagt reducerad, men i stort sett oförändrad, aktivitetsnivå med en nedgång på 0,7 enheter, se tabell 6.2. Över tid uppvisar olika LH dock mycket varierande och fluktuerande förändringstendenser till följd av skilda omständigheter som bland annat diskuteras i kapitel 4. Tidvis kan det handla om en stark utveckling och tillväxt, stundom det motsatta. För den här aktuella perioden visar fyra LH på en stark utveckling med värdeökningar över 3 enheter. För tre

LH är förändringen tydligt negativ med en tillbakagång på fyra enheter eller mer, medan en huvudgrupp uppvisar oförändrade eller smärre förändringar av de samlade verksamhetsnivåerna.

Tabell 6.2 Verksamma lokala hyresgästföreningar 2019 – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör år 1990 och 2006.

LH (ägarkategori A, P)		Liten dem.		Gräsrot		Språkrör		Träffpunkt		Totalvärde		Förändring
		90	06	90	06	90	06	90	06	90	06	90 - 06
Buskåker	(A)	2	3	2	3	1	3	2	3	7	12	+5
Besksötan	(A)	3	4	2	3	2	3	2	3	9	13	+4
Jakobsgårdarna	(A)	3	4	3	4	3	4	3	4	12	16	+4
Krukomakaren	(A/P)	3	4	3	4	2	3	3	4	11	15	+4
Topasen	(P)	2	2	2	3	2	3	2	3	8	11	+3
Marielund	(A/P)	3	3	3	4	3	3	3	4	12	14	+2
Familjeb./Rinkeby	(A)	3	3	3	3	3	3	3	4	12	13	+1
Bredfjäll/Gropens G.	(P/A)	2	2	2	2	2	2	2	2	8	8	0
Lättingebacken	(P)	3	2	3	2	2	3	2	3	10	10	0
Obelisken 26	(P)	3	2	3	3	3	3	3	3	12	11	–1
Styrbjörn	(A)	3	3	3	2	3	4	3	2	12	11	–1
Rådhusrätten	(A)	4	3	4	3	4	4	5	5	17	15	–2
Målet/Starten	(A)	3	2	3	3	4	1	3	3	13	9	–4
Vita Björn	(P)	1	0	1	0	0	0	2	0	4	0	–4
EKF, LH Eriksbo	(A)	5	3	4	3	5	0	5	3	19	9	–10
Genomsnittsvärde		2,9	2,7	2,7	2,8	2,7	2,5	2,9	3,1	11,8	11,1	–0,7

För enskilda föreningar har avsevärda förskjutningar ägt rum. LH EKF, Eriksbo LH Östra Gårdsten, LH Elinsborgsbacken och LH Målet/Starten har från höga nivåer genomgått kraftiga tillbakagångar i alla avseenden. Anledningarna är flera, men gemensamma omständigheter är att intresset och ansvaret hos bostadsföretagen radikalt förändrats, att områdesbefolkning förändrats och förtroendet försvagats, samt att eldsjälar avlidit eller flyttat. En kontrasterande grupp utgörs av LH Besksötan, LH Buskåker, LH Jakobsgårdarna och LH Krukomakaren som utvecklats positivt i de flesta hänseenden och där de båda förstnämnda uppvisar särskilt intressanta återhämtningar. Återstående föreningar ligger på i stort sett samma nivå inom samtliga funktioner jämfört med 1990. Spännvidden inom denna grupp mellan LH Gropens gård/Bredfjäll med nivå värde 8 och LH Rådhusrätten med värde 15 är visserligen stor, men de flesta LH grupperar sig på en mellannivå. LH Vita Björn är ett undantag i den meningen att föreningen var vilande under en tid och år 2006, men återaktiveras under 2010-talet och finns med vid det senaste undersökningstillfället.

Samtliga fallstudier redovisas för att illustrera och fördjupa allmänna mönster som diskuteras i kapitel 4 och för att visa på specifika förändringsmoment i de enskilda utvecklingsprocesserna. En del av dem innehåller kontinuerliga förändringsprocesser med breda verksamheter medan andra är fluktuerande och begränsade. De olika rollfunktionernas innehåll, variation och samband konkretiseras och skilda aspekter på villkoren för det kollektiva handlandet och särskilt för dess institutionalisering och avinstitutionalisering belyses.

6.1 Kontinuitet och ägarbyten på Lättingebacken i Tensta

I processen på Lättingebacken kan vi ta del av:

- ett bostadsområde i klassisk storstadsförort med privat fastighetsägande
- en kontinuerlig lokal organisation trots stora förändringar av befolkningen
- ett långgående inflytande utan boinflytandeavtal och trots många ägarbyten
- en svårighet att förnya föreningsarbetet och inkludera nya kategorier boende
- en förnyad samverkansform med en ny och engagerad hyresvärd.

Lättingebacken i Tensta

Järvatrakten är under flera århundraden en traditionell jordbruksbygd med de större gårdarna – Rinkeby gård, Tensta gård, Eggeby gård, Husby gård och Hjulsta gård. I börja av förra seklet köps Järvafältet av staten och används fram till år 1965 för militärövningar.

Militärövning 1917

Militärövning 1917 Foto: Per Bergström

I början av 1960-talet är bristen på bostäder ett samhällsproblem i synnerhet i landets större städer. Den socialdemokratiska regeringen förbereder ett riksomfattande bostadsbyggnadsprogram och i kommunerna pågår markinköp och utformas detaljplaner.

Inför 1962 års riksdagsval offentliggör socialdemokratiska ledningen i Stockholms stad planerna på att bygga landets största förortsområde på en militär övningsplats i nordvästra om Solna. Presentationen kallas i medier för ”järvabomben” – inom åtta år utlovas 160 000 människor ha en bostad i stadsdelarna Tensta, Rinkeby, Husby, Akalla och Kista kring Järvafältet.

Södra delen av fältet används inte av Försvarsmakten och en Generalplan utarbetas för denna del och antas 1965. Området planeras som en ny typ av "stadsmässig" ytterstadsbebyggelse där husen ligger tätare och grönytorna emellan är få. ”En bostadsmiljö som lägger något av stenstadens intensitet, koncentration och ordning till ytterstadens grönska, rymlighet och frihet från störningar.” "För att man skall kunna åstadkomma en sådan mer

intensiv, koncentrerad och stadsmässig miljö med trygga, behagliga slutna gånggator och parkrum tänks markutrymmena inom bebyggelsen i större utsträckning än hittills behandlade med terrasseringar, murar, ytor o. s. v. På så sätt kan de fylla sina funktioner inom mer koncentrerade ytor."(Generalplan för området kring Rinkeby, Spånga kyrka, Järvafältet, 1965. En miljon bostäder 1996. Arnstberg och Erdal 1998)

Året efter är stadens inköp av marken klar. Därefter bebyggs Södra Järvafältet i två utbyggnadsetapper, först Tensta och från 1968 Rinkeby. I november samma år inleds byggnadsarbetet och i juni 1967 flyttar de första hyresgästerna in. Bostadsbyggandet prioriteras och det går snabbt – kollektivtrafik, social och kommersiell service blir eftersatt. Fram till 1972 färdigställs i runda tal 5 600 lägenheter i stadsdelen som nu också inkluderar Hjulsta. Åtta av tio är hyresrättslägenheter och övriga bostadsrätter. (Tensta utanför mitt fönster, 2006. Söderström 2003)

De som flyttar in i de nybyggda husen är utflyttare från Stockholms mer centrala delar och inflyttare till Stockholm från olika delar av landet eller angränsande nordiska länder, främst Finland. För många som kommer från trånga och usla bostäder är den första upplevelsen av nya boendet överväldigande: ”Vi tycket det var ett slott vi hade hamnat i. Det var så stort, ett helt hav. Vi ägde ju bara en säng. Vi visste inte vad vi skulle möblera det med och det var ju så många skåp i köket.” (Tensta utanför mitt fönster, 2006)

Lättingebacken ligger i sydöstra Tensta på kort gångavstånd till T-banan och med bra kommunikationer. Det utgörs av två längor lamellhus längs ett kuperat gångstråk som också bildar en långsträckt gård. Ena längan på 5-7 våningar vetter mot en parkering och motorvägen E 18 som är under utbyggnad. Den andra på 3 våningar gränsar till annan bostadsbebyggelse. Fastigheterna byggs 1968-69 och inrymmer totalt 213 lägenheter. Sedan den första ägaren har ytterligare nio privata bostadsbolag kommit och gått. År 2014 köper nuvarande ägare D. Carnegie & Co Group husen och övertar förvaltningen.

I media och böcker är Tensta missaktat redan innan det står färdigbyggt. En LH-ledamot berättar: ”När jag flyttade hit intervjuades en man från Tensta i TV – Vad tycker du om Tensta då? – Det är inget fel att bo här – det är bara dom som inte bor här som skriver en

massa skit.” Fem årtionden senare är LH-ledamotens egen upplevelse att ”det mest som skrivits om Tensta är negativt. Det är alltid nedskrivet.” (Intervju med LH-styrelse 170531. Arnstberg och Erdal 1998)

Lättingebacken i förgrunden och mitten av bilden

Kontaktkommitté med självständighet och tidiga ägarbyten

Bland unga barnfamiljer som flyttar in i de nya, stora och fräscha lägenheterna på Lättingebacken råder dock framtidstro och optimism, men också viss osäkerhet. De flesta är visserligen från stockholmstrakten, men många är inflyttare från andra delar av landet och en del från Finland. Samhällsengagemanget är starkt och aktiviteten hög. Redan 1969 bildar de nyinflyttade, med stöd av Hyresgästföreningen, en kontaktkommitté. En lokal hyresgästorganisation är alltsedan dess aktiv i ett område som geografiskt och i bebyggelse är detsamma.

Inledningsvis är aktiviteten mycket hög både i KK-styrelsen och bland boende – man ”rider på vänsteruppsvinget”. Styrelsen tar omedelbart upp egna förhandlingar med den privata hyresvärden, börjar värva medlemmar och arrangera olika slags aktiviteter för boende. Dessutom engagerar sig ett par i Hyresgästföreningens Södra Järva-avdelning. Man kommer snabbt överens med hyresvärden om lokaler och pengar till verksamhet. Hyresgästerna får tillgång till två lokaler i källarplan. En större för mötes- och fritidsverksamhet som öppet hus och biljard och som också lånas ut till enskilda hyresgäster. Som mest är man 85 personer där. I den mindre lokalen bedrivs andra fritidsaktiviteter, bland annat styrketräning. (Intervju KK-ledamöter 910416)

En av ledamöterna – som år 2017 fortfarande är aktiv i nuvarande LH-styrelse – är med när man ”förhandlar fram verksamhetsmedel, 1,13 kr/m^2 och år. Det blir 24 000 och det har vi haft sedan dess från samtliga fastighetsägare”. En anledning till att man förhandlar enskilt och självständigt är att man ”vill ha så litet inblandning som möjligt från Hyresgästföreningen”. Det hindrar dock inte att flera ledamöter engagera sig och får framträdande roller både i Hyresgästföreningens Södra Järva-styrelsen och förhandlingsorganisationen. (Intervju LH-styrelse 930310 och med LH-styrelse 170531)

KK-styrelsen består under 1970-talet av 6-7 ledamöter, ungefär lika många yrkesverksamma kvinnor och män, i blandade åldrar och med barn. Påtagligt många av dem fortsätter under kommande årtionden att vara aktiva i styrelsen. En ledamot är till och med fortfarande en av de mest aktiva i LH-styrelsen 2017. En viktig del av verksamheten är från början att värva medlemmar – en uppgift som blir alltmer angelägen när avflyttningarna efterhand ökar till 10-15 medlemmar per år. Som mest ”har kontaktkommittén 112 medlemmar” och en ledamot utses till bästa värvare för året inom Hyresgästföreningen. Andelen medlemmar ligger sedan under många år fortsatt kring 50 %. (Intervju LH-styrelse 930310 och med LH-styrelse 170531)

Under följande årtionde fluktuerar kontaktkommitténs aktivitetsnivå beroende på vilka som engagerar sig i styrelsen och vem som är hyresvärd. Verksamheten fortgår dock med i huvudsak samma innehåll och uppläggning. "Att kunna påverka" och att arbeta med frågor där detta är möjligt prioriteras redan från början av styrelsen. Kontaktkommittén lyckas inte komma överens om något boinflytandeavtal med hyresvärdarna, men driver självständigt frågor och förhandlingar om underhåll, hyra eller förändringar av områdesmiljön. Trots det ”vansköts”, enligt KK-styrelsen uppfattning, fastigheterna av dåvarande ägare under många år på 1980-talet. Styrelsen för fram förslag och krav på åtgärder, men får inget gehör. 1988 tar man därför frågan om hyressättning och bristande underhåll till hyresnämnden. "Ägaren väljer då att sälja". (Intervju med KK-styrelse 910416)

Stärkt lokal organisering och informellt inflytande

År 1991 bor totalt cirka 550 personer på Lättingebacken. 65 procent av dem är i yrkesverksam ålder, endast 5 procent är i pensionsålder medan andelen barn och ungdomar uppgår till 30 procent. 36 procent av de boende har svensk bakgrund och övriga utländsk. Utbildnings- och inkomstnivåerna låga. (SCB 2019)

I början av 1990-talet består KK-styrelsen av sex ledamöter och två suppleanter. Fem av dem ingår i styrelsen sedan flera år, fyra är kvinnor och fyra män, samtliga yrkesarbetar är i medelåldern och har barn som bor hemma. En ledamot har utländsk bakgrund. Styrelsearbetet är väl fördelat, men ledamöterna upplever att ”det är svårt att få tiden att räck till och att det behövs fler aktiva medlemmar”. Styrelsen är väl representerad inom Södra Järva-avdelningen, men relationen till Hyresgästföreningen delad. Södra Järva-avdelningen är en av dem som tidigt tog initiativ till försöksverksamhet med KK som grundorganisation och KK Lättingebacken har sedan 1984 den statusen. Det medför att KK fungerar bättre organisatoriskt, men i övrigt ”ingen egentlig skillnad”, menar ledamöterna. KK Lättingebacken fungerar ju förhållandevis självständigt redan tidigare med egna förhandlingar och medlemsaktiviteter. Relationen till avdelningen är god, stämningen är kamratlig och man kan påverka i de frågor som tas upp. Ändå identifierar sig styrelsen mer med ”sitt eget område” än med Hyresgästföreningen. En anledning är att man upplever ”ett glapp uppåt” i organisationen, att ”beslut tar för lång tid” och att ”föreningsnivån skulle kunna avskaffas”. (Intervju med KK-styrelse 910416 och LH-styrelse 930310)

De många ägarbytena är påfrestande och ger en osäkerhetskänsla. Ändå medför de att ägarna successivt ”förbättrar hyresgästernas villkor”. (Intervju LH-styrelse 930310) Den då aktuelle och nytillträdde ägaren, AB Realen, bedöms också vara en bättre privat värd den föregående. Företagets huvudsakliga verksamhet ligger i Linköping, men förvaltningens lokalt ansvariga finns i Stockholm. Med dem kommer KK-styrelsen överens om omfattande reparationer. Lägenheter och allmänna utrymmen inspekteras och en lista upprättas

över vad som skall åtgärdas inom 3 år. Eftersom området bedöms ha ett bra kommunikationsläge för vissa verksamheter planerar företaget också att komplettera området med kontorsbebyggelse. Upprustningen inleds och som det första området i Tensta installeras kodlås i samtliga trapphus. Gårdsmiljön görs iordning, polis och gatukontor kontaktas angående biltrafiken till området. Fastighetskrisen i början av 1990-talet ställer emellertid alla planer på ända och AB Realen tvingas år 1992 sälja sina fastigheter på Lättingebacken. Den nye ägaren AB Wallenstam ställer sig emellertid positiv till och fullföljer de överenskomna reparationsåtgärderna. I den ekonomiskt osäkra situationen skrinläggs emellertid tillbyggnaden med kontorslokaler. (Intervju med KK-styrelsen 910416 och LH-styrelse 930310)

Under den här perioden ägnar sig LH-styrelsen främst åt "att följa upp reparationsarbetet". Hyresförhandlingarna och en del andra frågor tar inte längre mycket tid och man kan koncentrera sig på det. Två LH-ledamöter medverkar i förhandlingsdelegationen, men när ”avdelningens ombudsmän tillåter" förhandlar man gärna själva. Det "brukar fungera bra. Många gånger är ombudsmännen närvarande bara av formella skäl." Vid den första förhandlingen med nye ägaren, Wallenstam, begär denne dessutom ”förenklat förfarande”. Eftersom några rimliga invändningar inte finns krävs bara ett godkännande av förening och ombudsmän.

LH-ledamöterna får därmed tid att ägna sig åt en del frågor utanför husen. Man agerar bland annat mot planerna på en "ny extra E 18 nästan utanför huset" och anlägga en golfbana på Järvafältet. Man kan också glädja sig åt att med sin medverkan åtminstone för en tid ha lyckats avvärja två stora hot mot "Stockholms största strövområde". (Intervju KK-styrelse 910416 och LH-styrelse 930310).

KK Lättingebacken saknar fortfarande varje form av avtal för sitt boinflytandearbete, men ledamöterna anser att det "inte spelar någon roll". Man är visserligen "i princip positiva till avtal men först måste medlemmarna ta ett större ansvar. Det är för få aktiva i området, vår tid och ork räcker inte till." "I viktiga frågor om hyresrätten, saknar vi också utbildning". För att t ex kunna argumentera för vår uppfattning "att varje område skall bära sina egna kostnader, vill vi lära oss mer om hyresrättslagstiftning och regelsystem." Det behövs, i synnerhet om medbestämmandet skall kunna gå längre, menar ledamöterna:

> *Hyresgästernas medbestämmande i sig måste utvecklas, t ex genom en egen MBL på boendeområdet. Förbundet och föreningarna borde driva just rättsfrågorna mer distinkt och utvecklat.* (Intervju med LH-styrelse 930310).

Kontinuitet, förändring och osäkerhet

I början av 1990-talet är det ytterst påtagligt för KK-ledamöterna att sammansättningen av de boende håller på att radikalt förändras. Många av dem som ursprungligen flyttade in på Lättingebacken flyttar efterhand därifrån, vilket decimerar styrelsen. I de lediga lägenheterna flyttar vanligtvis familjer med utländsk bakgrund in. En del inflyttare visar sig också

bli aktiva tillskott till den nya LH-styrelse som väljs efter hyresgästkongressens beslut 1992 att ombilda kontaktkommittén till lokal hyresgästförening och grundorganisation. Trots omflyttningarna, förnyas styrelsen fortgående. Trots fortsatta ägarbyten upprätthåller föreningen också ett fungerande informellt boinflytande under hela 1990-taIet.

I styrelsen med 6-7 ledamöter finns en balans mellan kontinuitet och förnyelse. Styrelse- och föreningsarbetet flyter på och även om antalet varierar lockar bostadsmötena tidvis fyrtiotalet deltagare. Föreningen fullföljer också de sociala aktiviteterna med disco, familjespel, pub kvällar och plantering, som väcker gensvar bland medlemmar och övriga hyresgäster. Man förmår dock inte att attrahera områdets allt större andel boende med utländsk bakgrund att medverka i styrelsearbetet. Däremot lyckas styrelsen alltid skapa en samarbetsrelation med varje ny fastighetsägare som innefattar förhandlingsmöjligheter och ömsesidigt utbyte. Även tidigare överenskommelser om lokaler och verksamhetsmedel fullföljs. Ett praktiskt samarbete utvecklas också mellan LH-styrelsen och dåvarande fastighetsägare genom att en ledande eldsjäl i styrelsen börjar utföra en del enklare skötseluppgifter. I samband med en del problem med skadegörelse och inbrott utvidgas också uppgifterna. När en ny fastighetsägare tillträder en tid därefter ingår det etablerade samarbetet och uppgifterna närmast som en del av affären.

> *När den nye fastighetsägaren tog över ringde jag till honom och talade om att jag var från LH. Han sade att han hört om mig och sade – vi fortsätter som förut, det är bara att kvittera ut de nycklar du behöver. Så nu har jag alla fastighetsnycklarna och vi kan hjälpa till med det mesta. Dom säger att dom har ett gott samarbete med oss och att dom tjänar själva på att ha en bra relation med LH. Det är också den enda hyresvärd jag känner som skriver på hyreslapparna – 'gå med i Hyresgästföreningen'.* (Intervju med LH-styrelse 051122)

Samtidigt förändras successivt andra viktiga inslag i verksamheten som medlemsvärvning och hyresförhandlingar genom att Hyresgästföreningens organisation omformas. Hyresförhandlingarna tas efterhand över av professionell personal. "Numera är det ju Regionen som kallar och vi sköter det tillsammans. Det finns ett förhandlingsråd som biträder alla. På LH-årsmötet utses en person till förhandlingsrådet. Fastighetsägaren får i allmänhet samma höjning som allmännyttan. Men ibland har man begärt mer och det har hänt att vi släppt någon halv procent mer om man gjort något speciellt i tvättstugan eller så, annars inte mer än Svenska Bostäder." Medlemsvärvningen sköts nu helt av anställda värvare och ofta vet LH-styrelsen inte ens om när värvning sker i området. Det är inte heller med glädje som styrelsen konstaterar att antalet medlemmar i området stadigt sjunker även om ledamöterna är klara över att värvningsverksamheten inte är det huvudsakliga skälet. (Intervju med LH-styrelse 051122)

Återkommande ägarbytena, förnyelsen av Hyresgästföreningens organisation och arbetssätt tillsammans med accelererande förändringar av brottslighet och sammansättning av boende i området, upplevs av LH-ledamöterna, under inledningen av 2000-talet som en ökad och svårhanterlig osäkerhet.

> *Brottsligheten är nog inte större idag, men den är grövre. Så man känner ju en viss otrygghet i det. Det är kraftigare våld och tilltag än förr. Väskryckningar var väl det värsta, men nu är det kniv och pistol och det är grova inbrott, så bilden har ju förändrats.* (Intervju med LH-styrelse 051122)

Kontinuitet och förändring med ökade svårigheter

På LH-styrelsens styrelsemöte i mars 2005 konstateras att fyra inbrott skett på Lättingebacken senaste veckan, att en sedan länge trogen ledamot nu flyttar och avtackas samt att hyresvärden fört över verksamhetsmedlen på 24 000 kr till föreningens konto. Punkterna återspeglar centrala inslag i LH Lättingebackens och områdets aktuella situation. LH-ledamöterna upplever att ”den största förändringen” i området under senaste årtiondet är en ”ökad och hög brottslighet främst med inbrott”. Tillsammans med nedskräpning och skadegörelse uppfattas det som det ”största problemet”. Men det utgör samtidigt mer av symtom på mer grundläggande processer:

> *Om man ser det över alla år så har området förfallit. Det är ju det här miljonprogrammet som byggdes och nu börjar ju problemen uppstå, det läcker och spricker. Och området pallar inte trycket för så lång tid utan att man gör en grundlig renovering. Men Lättinge har i det stora hela klarat sig väldigt bra, gårdarna är inte så prydliga längre, men jämfört med centrum är det betydligt mer slitage.*
> *Det som har förändrats med åren är mixningen av boende – från 80-90% svenskar till omvändningen. Det förändrar hela bilden på boendet. Det blir mer omständligt, med språket och hur informationen går fram. Det är inte lika enkelt som förr. Inbrott görs av folk utifrån, men nedskräpningen står många i huset tyvärr för. Man har inte den där boendekänslan som förr – att det här är faktiskt mitt och jag bryr mig. Den har tyvärr försvunnit.* (Intervju med LH-styrelse 051122)

Under 1990-talet och början av 2000-talet växer befolkningen på Lättingebacken kraftigt och 2005 är invånarantalet drygt 700 samtidigt som sammansättningen förändras. Andelen män ökar till 53 procent, gruppen äldre fördubblas, de yrkesverksamma minskar till sextio procent medan de unga fortsatt uppgår till 30 procent. De flesta som flyttar till området har utländsk bakgrund och de utgör nu 88 procent av antalet boende. Områdesbefolkningens utbildningsnivå ökar något men sjunker relativt medan deras genomsnittliga inkomst bara stiger marginellt och ligger på en mycket låg nivå med 77 procent i de två lägre inkomstkvartilerna. (SCB 2019)

Meningarna om förändringarna, hur de skall förstås och hur man förhåller sig till dem varierar inom LH-styrelsen. En av ledamöterna som bott på Lättingebacken sedan 1982 och ingått i styrelsen i 17 år säger: ”Jag trivs inte längre på grund av den befolkningsförändring som skett i Tensta, jag kommer att flytta så snart jag får möjlighet.” Andra respekterar ställningstagandet, men ser det som än mer angeläget att bo kvar och fortsätta att engagera sig med tanken att ”det kan nog bli bättre”. Fem ledamöter som ingått under längre tid i styrelsen har flyttat från området under senare tid och år 2005 utgörs LH-styrelsen av 4 ledamöter och en suppleant. Ordförande sedan 1993, och nu även kassör, är föreningens ledande eldsjäl sedan KK bildades. Övriga ledamöter är aktiva sedan drygt tio år. Samtliga deltidsarbetar och är infödda svenskar i övre medelåldern, två är kvinnor och tre män, ett par med barn som bor hemma. (Intervju med LH-styrelse 051122)

Föreningens verksamhet och aktiviteter är i huvudsak desamma som tidigare, men intensiteten och deltagarantalet bland boende går ned liksom antalet medlemmar i Hyresgästföreningen som nu ”bara är 65”.

> *Men det är svårt – ju fler invandrare desto färre medlemmar. Dom vill inte vara med. Dom tycker inte att det är någon idé att vara med. Betala 75 kr om man inte får något. Så enkel är logiken idag.* (Intervju med LH-styrelse 051122)

Styrelsen håller 10 styrelsemöte, en egen planeringskonferens, ordnar två bostadsmöten och ett årsmöte. Till möten och aktiviteter bjuds alla boende in. På bostadsmöten brukar vanligtvis trettiotalet boende delta, men på ”senaste mötet var det särskilt många för att nya hyresvärden skulle komma”. Ledamöterna tycker ändå att det är ”litet tunt om man ser till totala antalet lägenheter”. Å andra sidan är det förhållandevis bra jämfört med andra LH. ”Sedan är det ju mer demokratiskt ju fler som deltar och så får dom ju lufta sina idéer och jämföra dem med övriga i fastigheten.” (Intervju med LH-styrelse 051122)

Verksamhetsplanering och budget tas på bostadsmöte och sedan skickas den till hyresvärden. Sedan fakturerar man hyresvärden som sätter in pengarna på bankgiro. ”Vi gör av med det mesta, men ibland blir det någon tusenlapp över”. Verksamhetsberättelsen och bokslut redovisas slutligen på årsmötet.

Sociala arrangemang sker i föreningens fritidslokal en trappa ned. Disco för barn varannan fredag, spelkväll varannan torsdag med bordtennis, pil, ishockey, familjespel, pub-kvällar och öppet-hus varje måndag är aktiviteter sedan många år som nu håller på att omprövas. Discot med ibland över 50 barn läggs ned en tid på grund av bråk. (Intervju med LH-styrelse 051122)

Öppet-hus lockar knappt några besökare längre och får nog också läggas ned. ”Det är annars ett utmärkt forum för att diskutera frågor.” LH ordnar inga allmänna fester, men medverkar i ett samarrangemang för hela Järva en gång om år, Hyresgästernas dag, på Eggeby gård. För barn på dagen och vuxna senare, en lördag i augusti, med bra artister och musiker. (Intervju med LH-styrelse 051122)

LH-styrelsen upplever att samarbetet och boinflytande med senaste hyresvärden fungerat bra. Den nya hyresvärden som tillträtt nyligen, september 2005, är däremot ett oskrivet kort. Något boinflytandeavtal är inte tecknat, men rutinerna väletablerade. På ett bostadsmöte tar LH-styrelsen upp frågor, synpunkter och förslag frågorna som diskuteras. Punkterna listas och styrelsen träffar därefter värden, går igenom allting och får svar. I föreningens tidning, LH-nytt, informeras sedan hyresgästerna om utfallet av samtalen. Därefter har ordförande direktkontakt med värden ungefär en gång i månaden för att stämma av och följa upp åtgärderna. I stort sett allt som man kommit överens om har hyresvärden genomfört – ”han har gjort vad ha ska” – även om det kvarstår en hel del som sophantering, belysning och mer ordnat lägenhetsunderhåll. Men styrelsen framhåller också att LH ”hjälpt till väldigt mycket, gårdsstädningar, planteringsdagar och liknande. Det har vi gjort på eget initiativ, men utan speciell ersättning eftersom vi har rätt mycket pengar.” Det nära samarbetet mellan hyresvärden och LH-ordförande fördjupas också. Ordförande åtar sig alltfler uppgifter efterhand, vilket sparar hyresvärden en del kostnader. ”I gengäld sponsrar han mitt countryprogram på radio Viking med 800-1000 kr/månaden.” (Intervju med LH-ledamot 051122)

En problematisk tid med förhoppningsfulla inslag

Det senaste årtiondet kännetecknas för LH Lättingebacken och området av dels av ökade problem och nedåtgående aktivitet, dels av en vändning med framförallt ny lokal samverkan och en ny fastighetsägares kraftfulla insatser.

Fram till 2016 permanentas och stabiliseras de sociala och ekonomiska förhållandena i området. Antalet med utländsk bakgrund ökar bara marginellt till 90 procent, fördelningen mellan män och kvinnor är densamma, 53 respektive 47 procent och andelen unga liksom tidigare tre av tio. De yrkesverksamma blir dock kontinuerligt färre, 50 procent, och de äldre fler, 13 procent, av samtliga 622 folkbokförda. Utbildningsnivån är oförändrad, 75 procent med förgymnasial utbildning, och genomsnittsinkomsten på 155 000 kr fortsatt mycket låg. (SCB 2019)

Varken den hyresvärd som förvaltar fastigheterna från 2006 eller den som köper dem några år senare har intresse eller förmåga att ta itu med de problem som hopar sig i och runt husen. Inbrott, skadegörelse, nedslitning och omflyttning ökar. Speciellt åren 2008-2011 är en ”problematisk tid”:

> *Det var nästan ett inbrott i veckan. Det var något gäng som gick här. Dom tog en gata i taget och sedan började dom om igen. Dom kom mitt på dagen ibland. Man höll på att bli tokig.* (Intervju med LH-styrelse 170531)

Situationen påverkar allt och alla i området. Till en början med ökat missnöje, frustration, och rädsla. Häften av områdets tidigaste hyresgäster flyttar, antalet hyresgästmedlemmar fortsätter att sjunka till endast ett femtiotal, engagemang och deltagande avtar. Antalet ledamöter i LH-styrelsen minskar också successivt till följd av ”avflyttning och att det är svårt att nyrekrytera”. Till slut består den enbart av tre personer, två män och en kvinna. Samtliga sedan många år aktiva i styrelsen och nu ålderspensionärer. Det är ”ett dilemma” och tungrott med en så liten styrelse, men ”folk blir mer och mer upptagna, åtminstone vad dom säger. Hyresgästerna vill mycket, men när det kommer till att vara delaktiga i beslut och genomförande är dom inte lika pigga.” (Intervju med LH-styrelse 170531)

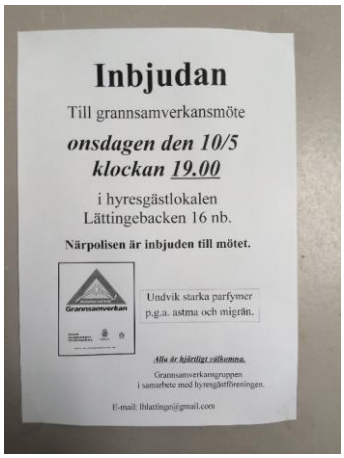
Styrelsen lägger ned vissa traditionella aktiviteter på grund av förändringar i organisation och regelverk, minskat deltagande och brist på motivation. Medlemsvärvning är man inte längre inblandad och i hyresförhandlingarna är man marginaliserad. ”Jag får inte vara med längre eftersom jag jobbar hos hyresvärden. Under 25 år har jag förhandlat med de olika fastighetsägarna även fast jag har haft mycket med dem att göra. Det fungerade jättebra. Men plötsligt står det i stadgarna att man är jävig. Nu får jag inte ens sitta i förhandlingsdelegationen. Här på Lättinge vet jag om den minsta lilla grej. Jag kan säga att dom inte skall ha några pengar för dom har inte gjort något. Jag bor ju här och jag jobbar till och med åt hyresvärden.” (Intervju med LH-ledamot 170531)

Relationerna till Hyresgästföreningen har allmänt också försvagats. Tidigare var det vanligt att någon ombudsman var med på årsmöten och liknande. ”Nu är vi oftast själva”. En styrelseledamot ingår visserligen fortfarande i Järva-styrelsen, men kommer att avgå. ”Det som blivit sämre är att man nu har mindre hjälp av tjänstemännen och det är inte den respons man hade förr. I Järvastyrelsen hade man en ombudsman som hjälpte till. Nu kommer den ene och den andre, det är en väldig omsättning.” Ledamöterna beklagar särskilt att verksamhetsutvecklarna ”byts ofta” eftersom de är speciellt viktiga i det just inledda framtidsarbetet: ”På senaste konferensen fick vi ju veta att man skulle satsa stenhårt på lokala hyresgästföreningarna igen.” (Intervju med LH-styrelse 170531)

Årsmöte, bostadsmöten och möten med fastighetsägaren tillhör de obligatoriska delarna i styrelsens verksamhet. Samkvämskvällar minst vår och höst med mat och musik är däremot en ny social aktivitet som prövas med viss framgång och ett tjugotal deltagare. Samverkansmöten är ett annat nytt inslag och en del i den senaste fastighetsägaren beslutsamhet att skapa en positiv förändring av området. I den processen är ett kreativt samarbete med lokala hyresgästföreningen och hyresgästerna ett avgörande villkor.

Den nya fastighetsägaren är ett bolag som på förhållandevis kort tid vuxit till ett av de större privata inom branschen med 18 000 lägenheter. Områdeschefen i Järvastadsdelarna under två årtionden, är 2017 nybliven projektledare för företagets CSR-verksamhet, eller ”socialt arbete och sociala projekt”, som han själv vill formulera det. Sedan tjugo år pågår en radikal förändring av företagets förvaltning, arbetssätt, hyresgästernas förväntningar och krav liksom fastighetsägarnas relationer:

> *Förvaltningen har förändrats. När jag började tänkte vi bara på husen och en fastighetsskötare kunde ha hand om 800 lägenheter. Idag är vi nere på 2-300 lägenheter. Då tyckte vi ju att hyresgästerna mest var till besvär, men sedan dryga fem år har det blivit skillnad. Nu har vi hyresgäster som blivit våra kunder. Hyresgästerna behov och önskemål att få renoverat har också blivit så mycket större. Och vi behöver satsa mer socialt. Vi behöver hjälpa till, vi ingår i samhället också. Hela samhället måste hjälpa till. Vi kan inte begära att regeringen, kommunerna och polisen skall lösa alla problem. Sedan flera år jobbar vi aktivt med LH, hjälper till och med till att få igång föreningar som kanske inte varit så jätteaktiva. Vi hade en större konferens i fjol höst när jag bjöd in alla LH i Järva och Sollentuna inom vårt företag för att kunna stärka de LH. De har inte riktigt den där mångfalden, varken kulturell, nationellt eller åldersmässigt. Många är litet ålderstigna och inte alltid representativa. Tillsammans med Hyresgästföreningen försöker vi hitta samverkansfördelar, stärka varandra och hitta roller inom LH:na som kan vara intressanta. Ett av dem som vi dragit igång nu är grannsamverkan. Syftet är inte att komma åt den tunga kriminaliteten men vardagsbrotten och framförallt lära känna sina grannar. På sikt tror jag också att man trycker iväg dom grövre kriminella.* (Intervju med områdeschef 170620)



En grundläggande utgångspunkt för arbetet är synsättet att pågående förändringar och konfliktfyllda händelser i förortsområden också innehåller positiva inslag. Ett sådant är människors ändrade förhållningssätt i problem-situationer menar områdeschefen:

> Det finns ett ökat intresse att bry sig. Det var inte poliserna som fick stopp på kravallerna i Husby 2013. Det var våra hyresgäster och boende som gick man ur huse till slut och det säger polisen också. Det märker vi också på bomötena och de starka protesterna mot våra brister. Det är ju sunt att folk bryr sig. På kort sikt är det negativt för oss, men på lång sikt är det positivt. (Intervju med områdeschef 170620)

Ett annat nytt inslag är fastighetsägarnas ändrade förhållningssätt till varandra inom Järvaområdet. Föreningen *Fastighetsägare i Järva* bildades 2007, organiserar åtta av tio fastighetsägare och är inriktad på att genom förvaltningsåtgärder öka de boendes trygghet, motverka brott och utveckla stadsdelarna "Samverkan mellan fastighetsägare är också nytt. 1997 fanns det ingen samverkan alls, man kände dem bara till namn. Nu samverkar vi faktiskt och även med sociala aktiviteter, fotbollsskola." (Intervju med områdeschef 170620)

Ett led i att skapa en mer ändamålsenlig förvaltning anpassad till de boende är också att anställa personer som är uppväxta i och välbekanta med förortsområden. I samarbete bland annat med Kista gymnasiums fastighetsutbildning rekryteras medarbetare till företagets lokala förvaltning. Ungefär hälften av företagets förvaltningspersonal på Järva kommer för närvarande från stadsdelar där. I samarbete med Fryshuset är dessutom fem trygghetsvärdar anställda med uppgifter att verka för ökad trygghet genom att finnas i området, skapa kontakter och i besvärliga situationer fungera som konflikthanterare:

> *Trygghetsvärdarna är födda och uppvuxna här. Dom öppnar många dörrar, kan ta kontakter på rätt sätt och vi kan sätta oss ned och prata med dom allra värsta. När det uppstår situationer vet ju buset om allt som händer. När det gäller skjutningar vet dom vem som gjort vad och mina trygghetsvärdar vet det också. En del mindre och stora konflikter lyckas vi lösa tack vare dom här grabbarna. Vi är ju inte ute efter att sätta någon i fängelse, utan vi vill att dom skall sluta med det dom håller på med. Jag har förståelse för varför dom pysslar med det där för dom måste försörja sig, men då får vi hjälpa dem att hitta andra sätt att försörja sig som är bättre.* (Intervju med områdeschef 170620)

Företagets CSR-verksamhet är givetvis ingen välgörenhet eller enbart humanistisk aktivitet utan vilar också på ett bredare strategiskt och ekonomiskt tänkesätt:

> *Vill vi investera så mycket i våra fastigheter som vi gör då vill vi att det skall hålla i femtio år till. Vill vi förtäta och producera nytt då måste höja statusen på områdena så att folk med hyggliga inkomster skall flytta hit. Så vi ser ju även en ekonomisk vinning i det, inte bara en utgift. Men det är svårt att få ekonomer att förstå att socialt arbete, eller projekt innebär att vi kan spara i pengar och det är ju svårt att säga. Men det som är bra är att vår VD och ledning verkligen förstår att det är viktigt.* (Intervju med områdeschef 170620)

Förnyad samverkan på flera nivåer

Samverkan med Hyresgästföreningen på olika nivåer är central i uppläggningen och inriktningen av ett förnyat förvaltningsarbete:

> *Vi har valt att samarbeta med Hyresgästföreningen och därför försöker vi stärka LH. Vi har fått bra gensvar på vårt initiativ från Hyresgästföreningen. Centralt har det fungerat, men lokalt har det varit lite si och så. Hyresgästföreningen måste vara bättre på att stödja LH. Det tog flera år innan jag träffade den första verksamhetsutvecklaren. För att värva medlemmar är det lokalt man måste vara starkast för det är ju det hyresgästerna ser. I övrigt tycker hyresgästerna att Hyresgästföreningen förhandlar hyrorna och det är det enda den gör. Man måste vända på steken och bli*

starkare ute i områdena precis som vi är närvarande här och sitter här. (Intervju med områdeschef 170620)

Med Hyresgästföreningen på regionnivå utarbetas och tecknas avtal, ”boutvecklingsavtal”, som reglerar och vägleder den konkreta samverkan på andra nivåer. På föreningsnivå utses en ”boutvecklingskommitté” med uppgift att ”följa och stimulera till utveckling i boendefrågor” i fyra möten per år. (Hyresgästföreningen 2017)

Samverkan på bostadsområdesnivå sker mellan lokala hyresgästföreningen och lokal förvaltningspersonal och omfattar information och regelbundna, minst fyra, samrådsmöten, per år samt lokaler. Lokala hyresgästföreningen skall presentera verksamhetsplan och budget som underlag för kostnadsersättning med 50 kr/lgh för boinflytande och 100 kr/lgh för fritidsverksamhet. Hyresgästföreningen fakturerar från bostadsbolaget. (Hyresgästföreningen 2017)

Den lokala hyresgästföreningen företräder hyresgästerna när det gäller gemensamma frågor för bostadsområdet. För speciella projekt kan samverkansgrupper bildas. I områden som saknar lokal hyresgästförening skall den ses som ”ett embryo till lokal hyresgästförening”. Den bör vara representativt sammansatt av ca 8 boende som utses på ett bomöte och ett par företagsrepresentanter. I områden med lokal hyresgästförening ingår också ledamöter i LH-styrelsen. Samverkansarbetet bör ha en avgränsad målsättning och syftar till att utarbeta konkreta förslag för att utveckla av boendet och boendemiljön. (Intervju med områdeschef 170620)

Samverkan på Lättingebacken omfattas av Hyresgästföreningens och bostadsföretagets boutvecklingsavtal. LH-styrelsen och förvaltningspersonalen har samrådsmöten och kontinuerliga bomöten som styrelsen ordnar där områdeschefen, fastighetsskötarna och projektledaren alltid är med. När LH Lättingebacken behandlar sina egna frågor deltar dock inte företagspersonalen. En väl samverkansgrupp med hyresgäster LH-ledamöter och förvaltningspersonal är också bildad för att arbeta med upprustningen på Lättingebacken.

När den nuvarande fastighetsägaren skall tillträda Lättingebacken kallas den LH-ledamot som deltidsarbetar hos tidigare hyresvärd till mötet för att framföra LH Lättingebackens synpunkter. LH:s företrädare är väldigt tydlig med att husen och gårdarna överlag är i mycket dåligt skick och att hyresgästerna har krav på tre omedelbara åtgärder:

- Samtliga hustak läggas om
- Undercentralen fixas
- Säkerhetsdörr till samtliga lägenheter (Intervju med LH-ledamot 170531)

Områdeschefen är redan införstådd med att Lättingebacken är företagets ”värsta hus” och medger att det ”lät rimligt”. ”Tillsammans med LH insåg vi att vi måste göra något och LH var tydlig med att det var högsta prioritet. Vi har sedan genomfört åtgärder tillsammans med LH. Det är samverkansprojekt med LH.” (Intervju med områdeschef 170620)

En grundläggande förutsättning för en välfungerande samverkan är någotsånär jämbördigt och öppet samarbetsförhållande. LH-styrelsen upplever här en stor och betydelsefull förändring:

> *Hyresvärden är mer lyhörd nu. Förut var det mer av att jag bestämmer över fastigheten eftersom jag äger den. Ni skall inte komma och peta i mina göranden och låtanden. Idag kan man ha en mycket, mycket bättre dialog. Dom är inte omöjliga. Vi kan mejla och ha konversationer om än det ena än det andra och man får svar ganska omgående. Dom är han mycket tillgänglig så det går att ha en mycket tätare dialog. Vi har också representanter för fastighetsägarna på våra möten och kunnat ha direkta diskussioner. Våra medlemmar har kunnat ställa frågor direkt till förvaltaren och få direkta svar. Så dom har varit väldigt tillmötesgående på det sättet.* (Intervju med LH-ledamot 170531)

Upprustningsarbetet inleds omgående och omfattar hittills:

- Nya tak och tilläggsisolering på samtliga hus
- Ombyggd tvättstuga och undercentral
- Ny fasad och tilläggsisolering på två hus
- Treglasfönster i hälften av lägenheter
- Ny frånluftsventilation i samtliga hus
- Ny sophantering, soprum och miljöhus
- Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- Ombyggnad av utemiljö och tre gårdar
- Ny belysning i allmänna utrymmen.

LH-styrelsen konstaterar att ”vi har fått igenom ganska mycket” och områdeschefen att ”det är ganska stora åtgärder som gjort att det är ett av de finare områdena”. Återstående åtgärder kommer att fullföljas det närmsta året. (Intervju med aktiva boende 170531; intervju med områdeschef 170620)

LH Lättingebacken är ihärdigt aktiv framförallt i inflytandearbetet under snart femtio år och nuvarande områdeschef är övertygad om att effekterna:

*LH Lättingebacken har absolut gjort skillnad för området! Och det är ju tack vare att de är på och är så aktiva. Men sedan tror jag att vi hjälper dom också genom att vi genomför saker också. (*Intervju med områdeschef 170620)

Områdeschefen menar samtidigt att sammansättningen och utvecklingen av LH Lättingebackens styrelse styrker uppfattningen om lokala hyresgästföreningars bristande social

representativitet med endast äldre svenska, vita män och kvinnor samt svårigheten att inkludera andra kategorier boende.

> *Däremot tycker jag nog att deras uppfattningar och åsikter om hur det är och vad som behöver göras är representativt för vad de flesta tycker. Jag tycker att de får fram sina frågor. Det kommer ju relativt många på våra bomöten också och då kan ju alla komma till tals. LH Lättingebacken har definitivt skött det på ett bra sätt. Men sedan är det givetvis så att det är önskvärt med en bredare sammansättning av styrelsen, men man kan ju inte tvinga folk.* (Intervju med områdeschef 170620)

Sammanfattande om LH Lättingebacken

Förloppet på Lättingebacken i Tensta representerar i stora stycken en mer allmän förändringsprocess som kännetecknar en av landets mest så kallade ”utsatta stadsdelar”. Samtidigt visar den på inslag som skiljer den från andra delar av Tensta och liknande förortsområden. Till de gemensamma hör givetvis en nedåtgående förändringsspiral som traditionellt beskrivs med försämrade värden i några sociala och ekonomiska variabler som låg medelinkomst, låg förvärvsintensitet, hög arbetslöshet, höga ohälsotal, trångboddhet, och otrygghet. Till den fogar sig emellertid också, menar de aktiva boende, en ensidigt negativa offentlig bild som formuleras och upprätthålls av framförallt personer och institutioner som varken bor, är etablerade i eller känner till stadsdelen särskilt väl. Allmännyttiga bostadsföretag är de största ägarna av hyresfastigheter i stadsdelen, men betydande bestånd ägs också av privata bolag. Under huvuddelen av tiden uppvisar Lättingebacken samma ägar- och förvaltningsmönster som i övriga privatägda bestånd – många ägarbyten och brister i långsiktighet, underhåll och daglig förvaltning. Senaste årtiondet kan dock en påtaglig förändring skönjas med större och till synes välgrundat ägaransvar som också tar sig uttryck i en förbättrad samverkan med hyresgäster och områdets LH. Just LH Lättingebackens enträgna arbete med verksamheter i alla föreningsroller under hela perioden är också ett inslag som skiljer området från många andra. LH Lättingebacken lyckas, trots betydande svårigheter, upprätthålla en kontinuerlig verksamhet medan flera av stadsdelens LH avvecklas under en tid när de som mest behövs. Föreningens aktivitet är otvivelaktigt också av betydelse för fastighetsägarens förändrade förhållningssätt såväl i underhålls- och förvaltningsfrågor som till hyresgästers lokala inflytande och ett bredare samhällsansvar.

LH Lättingebackens utvecklingen visar emellertid också att föreningen inte klarar att förnya styrelsen och träffpunktsrollens arbetsformer. Antalet styrelseledamöter minskar successivt och deras medelålder stiger. Samtidigt väljs inga nya ledamöter in som kan återspegla något av områdets förändrade befolkningssammansättning, vilket medför att föreningens sociala bas smalnar. När styrelseledamöternas försök att variera föreningens aktivitetsregister inte får förväntat gehör bland hyresgästerna tolkas det följaktligen som ointresse när det i själva verket kanske inte svarar mot nya behov och önskemål bland hyresgästerna. Behovet av läxhjälp och svårigheter med lokaler i området är ett exempel. Bland boende finns därför ett starkt uttalat önskemål om att kunna använda LH-lokalen för läxläsning. LH-styrelsen möter emellertid den typen av önskemål med ett definitivt nej på tvivelaktig principiell grund – lokalen skall endast användas för gemensamma hyresgästarrangemang. LH-styrelsen exkluderar med sina uppfattningar och förhållningssätt därigenom intresserade och engagerade hyresgäster. Samtidigt motverkar de ledamöternas egna ansträngningar till förnyelse och föreningens behov av utveckling.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Lättingebacken åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	139(25)	28(5)	355(65)	26(5)	548
2005	179(25)	43(6)	424(60)	59(9)	705
2016	129(21)	48(8)	364(50)	81(13)	622

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	281(51)	267(49)	548
2005	376(53)	329(47)	705
2016	329(53)	293(47)	622

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	194(36)	341(64)	535
2005	85(12)	620(88)	705
2016	61(10)	561(90)	622

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	138(45)	109(36)	35(12)	23(7)	305
2005	137(37)	129(34)	68(19)	39(10)	373
2016	113(36)	113(35)	74(19)	13(6)	319

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	210(57)	160(43)	370	107900
2005	381(77)	102(21)	483	115263
2016	333(75)	102(23)	435	154643

Referenser

Arnstberg K-O, Erdal, B. (red) (1998) Därute i Tensta, 1998.
En miljon bostäder (1996) Arkitekturmuseets årsbok 1996.
Generalplan för området kring Rinkeby, Spånga kyrka, Järvafältet, 1965.
Hyresgästföreningen i Stockholm (2017) Bouvecklingsavtal 2017
SCB (2019) Områdesstatistik, Lättingebacken, år 1991, 2005 och 2016. 2019.
Söderström, G. (2003) (red). Stockholm utanför tullarna. Nittiosju stadsdelar utanför tullarna, Stockholmia, 2003.
Tensta utanför mitt fönster (2006) Tensta utanför mitt fönster. En ingång till Bo 06, 2006. Gullberg, A (red) Stockholmia, 2006.

Intervju KK-styrelse, Lättingebacken, 910416.
Intervju med LH-styrelse, Lättingebacken, 930310.
Intervju med LH-styrelse, Lättingebacken, 051122.

Intervju med LH-ledamot, Lättingebacken, 051122.
Intervju med LH-styrelse, Lättingebacken, 170531.
Intervju med LH-ledamot, Lättingebacken, 170531.
Intervju med områdeschef, Hembla, 170620.

6.2 Lokalt samarbete utvecklas, begränsas och avslutas på Elinsborgsbacken i Tensta

Processen på Elinsborgsbacken visar på:

- ett litet verksamhetsområde i klassiskt förortsområde med förnyelseprojekt;
- ett område med extrem mångkulturell inflyttning som inte kan hanteras lokalt;
- ett bolag och en förvaltning som urholkar ett välfungerande lokalt samarbete;
- en successiv förändring av alla LH:s roller från en mycket hög till mycket låg aktivitetsnivå.

Elinsborgsbacken i Tensta

Allmännyttiga Svenska Bostäder AB är den största byggaren i Tensta och uppför 2 100 av lägenheterna samt stadsdelens centrumanläggning – Tensta centrum som står klart 1970. I en broschyr till de hyresgäster som flyttar in år 1969 informerar Svenska Bostäder om situationen: ”Vi vill uppmärksamma Er på att Ni flyttar till en stadsdel i vardande. Ni kommer med andra ord att en tid framåt bo på en byggarbetsplats med allt vad det innebär.”
I januari år 1969 flyttar en trebarnsfamilj från Jönköping in i en ”stor, ljus och luftig” trerumslägenhet och berättar om den första tiden:

> *Då var bara de första våningarna klara, resten av huset var byggarbetsplats och inpackat i presenningar. När våren kom var huset färdigbyggt, men då snön tinade var det att trampa i lera. Det var mycket lera de första åren och centrum var inte klart. Kommunikationerna fungerade dåligt. Buss kunde man ta till Humlegården eller Spånga station.* (Tensta utanför mitt fönster, 2006*)*

Loftgångshus med ett fåtal trapphus innebär lägre produktionskostnad och är ett framträdande inslag i Tenstas bebyggelse och Svenska Bostäders bestånd.

På är en mindre höjd i nordvästra Tensta, som benämns Elinsborgsbacken, uppför företaget åren 1970-71 två sådana huskroppar med sammanlagt 50 lägenheter. Området avgränsas gentemot omgivande bebyggelse av gator, gångvägar och grönytor. Tillsammans med husens röda färg ger det området en viss särprägel och tydlighet. (Söderström 2003)

Foto Stockholms stad

Lokal organisation och samarbete formas

I slutet av 1970-talet införs statliga bidrag för att upprusta utemiljöer i framför allt förortsområden. Ett villkor var att förnyelsen skulle genomföras i samverkan med de boende. På Elinsborgsbacken 8–10 finns enbart gångvägar och en större parkeringsplats. Bostadsföretaget ser ett bra tillfälle för en förändring och Hyresgästföreningen Södra Järva kontaktas. I början av 1980 ordnas ett informationsmöte för de boende i området. Många visar intresse och man beslutar att bilda en kontaktkommitté – KK Elinsborgsbacken. KK-styrelsen består av fyra personer och ingen av dem har tidigare hört talas om vad en kontaktkommitté var för något. Den person som väljs till ordförande är inte ens medlem i hyresgästföreningen och fortsätter trots det som ordförande under ett par år. (LH Elinsborgsbacken 1990, 1991, 1992, 1993, 1994; Intervju med KK-styrelse 910224. Intervju med LH-styrelse 930112 och 950427)

Arbetet med den nya gårdsmiljön pågår under ett par år. Mötena är välbesökta, aktiviteten hög, enigheten om förslagen stor och bland de boende finns dessutom fackkunskaper som kommer till pass. Trädgårdsarkitekten uppfattas som stimulerande, samarbetet med bostadsföretaget löper smidigt och då slutresultatet också ligger nära de boendes önskemål avslutas det framgångsrika arbetet med ett knytkalas för alla hyresgäster. (Intervju med KK-styrelse 910224)

Samarbetet i samband med gårdsupprustningen blir utgångspunkt för att successivt forma ett reguljärt boinflytande. Redan första året inleder KK-styrelse och förvaltaren samrådsmöten. De förbereds dock inte och protokoll saknas, vilket leder till missförstånd. Men de negativa erfarenheterna förbättrar rutinerna. Under de följande fem åren dominerar tvättstugefrågan. Från början saknas nämligen tvättstugor i fastigheterna. I Tensta centrum fanns i stället en större tvättcentral med god maskinell utrustning, men ”förslitningen är stor och det är svårt att få tvättid”. Under 1985 ”knackar KK-ledamöter dörr och presenterar ett förslag med tvättstuga i en av fastigheterna”, som samtliga hyresgäster ställer sig bakom. Finansieringen blir dock besvärlig och kan lösas först tre år senare då speciella, statliga medel avsätts för förnyelse av miljonprogrammets förortsområden. Året efter står tvättstugan färdig till nytta och glädje för de boende. (Intervju med KK-styrelse 910224)

Till en början fungerar KK Elinsborgsbacken enligt mycket enkla och okonventionella rutiner – exempelvis ordnas inte några allmänna bostadsmöten. I stället är samtliga KK-möten öppna för alla boende. Övergången till grundorganisation som i Södra Järva Hyresgästavdelning genomförs redan 1985 medför dock en förändring. KK-ledamöterna uppfattar övergången som ”något påtvingat och inte en kontaktkommittéidé” – om än ”inte alls så stor och dramatisk” som man föreställt sig. Ledamöterna utbildar sig i föreningsarbete och verksamheten struktureras på ett tydligare sätt med planering, protokoll, bostads- och årsmöten och verksamhetsberättelse. Dessutom ger den möjlighet till en egen, självständig ekonomi. Som grundorganisation får KK ”en mer självklar och auktoritativa ställning gentemot företaget och bland hyresgästerna”, säger ledamöterna. I efterhand ser man därför mycket positivt på förändringen och menar att den bidragit till att ge föreningen både ”ökad stabilitet och vidgat inflytande”. (Intervju med KK-styrelse 910224)

Parallellt utvecklades många sociala aktiviteter. Efterhand blev gårdsfester, lucia- och julfest, skolavslutning, samarbete med parkleken, gårdsstädning och plantering, utflykter, bordtennis, tennis, volleyboll, basket, filmvisning och barnpyssel stående inslag i verksamheten. De första åren saknar kontaktkommittén och hyresgästerna helt gemensamma fritidsutrymmen och lånar vid behov en närliggande lokal av socialförvaltningen för sina bostadsmöten. År 1984 får man tillgång till en lokal på cirka 30 m^2 i ett av husens bottenvåning. Den består av ett samlingsrum med kokskåp och ett mindre hobbyrum, tillräcklig för den löpande verksamheten, men för liten vid bostads- och årsmöten. År 1992 förhandlar LH Elinsborgsbacken till sig ytterligare ett utrymme som byggs om till bastu och ett rum för styrketräning. Målning och utrustning av lokalerna utför styrelseledamöterna själva. Styrelsens uppfattning är att föreningens verksamhet bidrar till både större sammanhållning och ökad social kontroll. Särskilt att kunna ”lösa gemensamma problem i boendet” visar sig få stor betydelse. (Intervju med LH-styrelse 930112. Intervju med områdeschef 930112)

Fram till mitten av 1990-talet tillhör det också de lugnare och stabilare i Tensta med en blandad sammansättning av boende i olika åldrar och med varierande yrken. En relativt stor grupp har också bott i husen sedan de byggdes, och de flesta känner till de övriga som bor där. (Intervju med KK-styrelse 910224)

Boinflytandet utvecklas och omprövas

Samarbetet med kontaktkommittén om gårdsupprustningen, tvättstugorna, lokaler och andra frågor uppskattas inom bostadsföretaget. Ändrade arbetsformer och utbildning av förvaltningspersonal inom Svenska Bostäder skapar också gynnsammare förutsättningar för boinflytandearbetet. År 1985 införs en förvaltningsbudget för området och året därpå tecknas avtal om visst ekonomiskt boinflytande. Det innebär att KK Elinsborgsbacken får möjlighet att påverka servicenivån och besluta om en del kostnadsposter i budgeten. Även förhållningssättet till hyresgästernas inflytande inom företaget förändras positivt och bolagets områdeschef är mer uppskattad av de boende än någon tidigare förvaltningspersonal. Informationen till LH sköts bra. Samråden, som föregås av ett allmänt bostadsmöte, löper friktionsfritt med protokoll och uppföljning av åtgärder.

Gårdsskötsel och trappstädning hör till de förvaltningsfrågor som ofta återkommer. Särskild energi ägnas åt att installera ytterligare en entréport, uttag för motorvärmare, ordna sopsortering och att spara el, vatten och värme. Vid sidan av det avtalsreglerade

boinflytandet klarar LH Elinsborgsbacken tillsammans med polisen och gatukontoret även upp en tidigare besvärande trafiksituation vid fastigheterna. (Intervju med LH-styrelse 930112)

Under 1990-talets inledning utvidgas boinflytandet i Tensta. En förnyelsegrupp bildas för Svenska Bostäders fastigheter i Tensta, där lokal förvaltningspersonal, Hyresgästföreningen Södra Järva och områdets sju lokala hyresgästföreningarna är representerade. Gruppens uppgift är att fördela statliga medel för förnyelse av sextio- och sjuttiotalsområden samt att ta ansvar för företagets underhållsplaner. Medlen användes till att bygga bastu och tvättstuga, förbättra badrum, källarförråd och garage samt till ny belysning och upprustning av utemiljön i hela området. Gruppens verksamhet är från början tidsbegränsad, men permanentas sedan för gemensamma frågor inom de sju områdena och för lokala hyresförhandlingarna i Tensta. (Intervju med LH-styrelse 930112. Intervju med områdeschef 930112)

Samarbetet utgörs således av dels ett boinflytande i LH-området enligt 1986 års ramavtal, med områdesbudget och samrådsförfarande, dels av ett inflytande över Svenska Bostäders samtliga fastigheter i Tensta tillsammans med övriga LH. I det lokala inflytandet utformar man tillsammans med områdeschefen områdesbudgeten och fattar gemensamma beslut om åtgärder. Den löpande förvaltningen fungerar i stort sett bra och LH får gehör för förändringar som man föreslår, även om det av kostnadsskäl ibland drar ut på tiden. Samarbetet i området, och i Tensta som helhet genom förnyelsegruppen, innebär att inflytandet och förhandlingsarbetet förstärks. Detta försiggår nu mer direkt med Svenska Bostäder och inte via Södra Järva-avdelningen. Ledamöterna upplever också att både företaget och hyresgästerna visar ett större förtroende för LH än tidigare. (Intervju med LH-styrelse 930112. Intervju med områdeschef 939112)

Ett nytt inslag är också att LH Elinsborgsbacken kommer överens med Svenska Bostäder om att fungera som husvärd inom området mot en ersättning av 10 kronor per lägenhet och år. LH-ledamöter hälsar nyinflyttade välkomna, visar huset, informerar om tvättstugan och ordningsregler, sköter felanmälan, byter lampor och huvudsäkringar, läser av elmätare och hjälper till när hyresgäster lämnar husen eller flyttar in.

Erfarenheterna är mycket goda. Inte minst ger arbetet naturliga kontakter med de boende som därmed snabbare kom in i boendet och föreningens verksamhet. (Intervju med LH-styrelse 930112)

Trots den i stort sett positiva utvecklingen av boinflytandet och samarbetet i övrigt tornar orosmoln upp sig. År 1992 sägs boinflytandeavtalen upp, vilket ledamöterna menar är ”en direkt politisk åtgärd”. Förnyelsegruppen kvarstår som samarbetsgrupp för gemensamma underhållsfrågor och lokala förhandlingar, men dess status förändras till ett informellt samrådsforum utan resurser och egentliga befogenheter. 1994 organiseras Svenska Bostäder om. Förvaltningen indelades i divisioner, antalet förvaltningsenheter

reduceras och personalen dras ned. Områdeschefen, som varit med och byggt upp samverkansformer och samarbetsrelationer, förflyttads till annan tjänst. Samarbetsmönstren upplöses upp och företagets generösa förhållningssätt till boinflytandet omprövas. ”Vi upplever att man inte lyssnar så mycket på LH längre. Man bryr sig inte så mycket om vad vi säger. Vi vet inte längre vad bolaget har för avsikter med boinflytandet. Och vi känner inte samma ömsesidiga förtroende längre.” Trots ändrade villkor kan ett visst samarbete ändå upprätthållas, men nu på en avsevärt lägre nivå än tidigare. (Intervju med aktiva boende 950427)

Lokal organisering och inflytande under förändring

LH Elinsborgsbacken har en stark kontinuitet sedan starten 1980. Både styrelsearbetet och verksamheten förändras däremot kraftigt. Fram till inledningen av 1990-talet beskriver den lokala organiseringen och inflytandet en i stort sett progressiv utveckling. Några år därefter präglas utvecklingen av en osäkerhet som från senare delen av 1990-talet övergår i en påtaglig kraftig regressiv förändring.

Fram till mitten av 1990-talet är området och LH-verksamheten förhållandevis stabila. Som mest har LH Elinsborgsbacken 32 medlemmar i området. LH-styrelsen består av 7–9 ledamöter – män och kvinnor i blandade åldrar och med skiftande bakgrund – med en stomme ledamöter som varit med sedan bildandet. Årsmötena samlar 30–40 boende. Boinflytandet bedrivs både i området och gemensamt för Tensta, och fritidsarrangemangen lockar en majoritet av de boende. Kraftiga förändringar av befolkningen i området, dödsfall och flyttningar bland de aktiva och omorganisering av bostadsföretagets förvaltning medför därefter att alla aktiviteter successivt avtar ned till en minimal nivå – det lokala boinflytandet avvecklas, medlemsantalet sjunker och LH-styrelsen reduceras. (LH Elinsborgsbacken 1993, 1994. Intervju med aktiva boende 950427)

Utvecklingen påverkar den lokala föreningens villkor kraftfullt. Det svaga intresse och engagemang, som LH-ledamöterna uppfattar det, blir ett huvudproblem. När de flesta föreningsvana personer flyttar och sammanfaller med att många av invandrarna som flyttar in ”inte kan prata svenska och inte vill vara med i föreningar” blir det svårt att rekrytera medlemmar, förnya styrelsen och upprätthålla aktiviteter. Något samarbete med andra föreningar förekommer inte heller. Inte ens med den förening som har sin lokal alldeles intill LH Elinsborgsbackens egen har föreningen någon kontakt. (Intervju med LH-styrelse 051024)

År 2005 har LH Elinsborgsbacken 19 medlemmar. Styrelsen består av fem ledamöter, flera av dem har bott på Elinsborgsbacken sedan början av 1970-talet. Sedan några år är ledamöterna enbart kvinnor. Tre av dem har utländsk bakgrund, fyra har familj medan en är ensamboende. Den äldsta ledamoten är 86 år och har ingått i styrelsen i drygt tjugo år. Ordföranden har haft sitt uppdrag i sju år, övriga mellan tre och tio år. ”En man med ursprung från Eritrea var med ett par år. Men män tycker inte att det händer något, så de vill inte vara med eller hoppar av.” Samtliga styrelseledamöter har besvärliga kroniska sjukdomar och är förtids- eller ålderspensionerade och har följaktligen inte ork och kraft att driva föreningens verksamhet som de önskar. ”Om vi orkade mer kanske fler skulle komma på våra arrangemang och vilja engagera sig”. (Intervju med LH-styrelse 051024)

Verksamheten utgörs sedan några år enbart av årsmötet, ett bostadsmöte och ett fåtal styrelsemöten under året. De boende inbjuds med lappar i trapphusen och medlemmarna får personlig kallelse till årsmötet. Till årsmötena infinner sig vanligtvis bara styrelseledamöterna och eventuellt någon ytterligare. Efter mötena sker ingen information. Under 2005 ordnade föreningen inga fritidsaktiviteter. Däremot använts LH-lokalerna för enskilda arrangemang vid närmare hundra tillfällen. Vid enstaka tillfällen kan vissa specifika problem aktivera många hyresgäster, som 2004 då tvättstugan allvarligt missköts. Ett stormöte lockar flertalet av de boende, vilket resulterar i att nya lås sätts in och ett nytt elektroniskt bokningssystem införs. (Intervju med LH-styrelse 051024. LH Elinsborgsbacken 2005)

LH-ledamöterna beskriver tre framträdande och sammanhängande förändringar under det senaste årtiondet: Bostadsområdet har ändrats radikal; bostadsföretagets förvaltning har försämrats; intresset för boinflytande och engagemang har avtagit i föreningen. Det har varit en väldig omsättning av boende särskilt de senaste fem, sex åren. Det har resulterat i att en stor majoritet av hyresgästerna nu har utländsk bakgrund, många bor kort tid och i andra hand, vilket ökat anonymiteten och minskat sammanhållningen. De flesta som flyttade in på 1970-talet har nu flyttat från området. En medlem i den familj som flyttade in 1969 säger: ”Om det inte varit för att området spårade ur med bland annat drogförsäljning hade jag bott kvar i lägenheten än idag.” (Mitt i Kista/Tensta/Rinkeby 2017) Och det är en uppfattning som delas av ledamöterna i LH-styrelsen. ”Det är bara vi som bor kvar och vi flyttar också om vi kan”. (Intervju med LH-styrelse 051024)

Samtidigt har också bostadsföretagets förvaltning och skötsel försämrats vilket medfört att området blivit nedslitet och mer otryggt. En tidigare stark och betydelsefull ”områdeskänsla finns inte längre – tyvärr”. En styrelseledamot beskriver otryggheten med orden:

”Det är hemskt, det är katastrofalt. Jag har bott här länge och vill innerst inne inte flytta. Barnen har också sagt att vi älskar Tensta, vi vill inte flytta härifrån. Men nu säger dom plötsligt – vi vill inte bo här längre. Och min man och jag känner att vi inte orkar bo kvar här längre”. Andra ledamöter ”känner ledsnad och sorg” över förändringen och att ”man skäms om det kommer människor på besök”. Det är framför allt den dåliga ordningen i och bristande skötseln av allmänna utrymmen inom- och utomhus som man upprörs över. (Intervju med LH-styrelse 051024)

En LH på existensminimum med fortsatt ansvarstagande

Styrelsen arbetar vidare på en minimal nivå enligt de formella rutiner som man haft i många år, med verksamhetsplan, verksamhetsberättelse, budget, bokslut, årsmöte, bostadsmöten, styrelsemöten och protokoll. Budgeten omspänner 3 600 kronor om året och medlen söks hos Svenska Bostäder. De skall täcka kostnader för förbrukning och löpande verksamhet medan lokalernas fasta utrustning bekostas av bostadsföretaget. Att LH inte längre är grundorganisation har ledamöterna knappast noterat och det har i varje fall inte påverkat arbetet. Kontakterna med Hyresgästföreningen inskränker sig främst till samrådsmöten och hyresförhandlingsmöten. Styrelsens övriga arbete klarar den utan särskilt stöd. (Intervju med LH-styrelse 051024)

Ledamöterna upplever att Svenska Bostäders intresse för lokalt, kollektivt inflytande har avtagit från senare delen av 1990-talet. ”Det var mycket större intresse från Svenska Bostäders sida tidigare, sedan har det blivit svalare och svalare”. (Intervju med LH-styrelse 051024)

År 1997 organiserades Svenska Bostäder om och bland annat inrättades ett husvärdssystem som skulle ha kunnat ge förutsättningar för ett nytt lokalt inflytande och samarbete. (Svenska Bostäder 1997) Men det nya systemet följdes inte upp, och LH-styrelsens försök till samarbete möter inget gehör. Något reguljärt boinflytandesamarbete för området förekommer inte sedan några år tillbaka. Styrelsen vet inte heller om det finns något boinflytandeavtal. Trots det har LH bjudit in företagets lokala representanter till möten, men utan gensvar. Däremot brukar ordföranden ett par gånger om året delta i gemensamma samrådsmöten med Svenska Bostäder för samtliga LH i Järva. Brister och behov av åtgärder framförs ibland vid dessa samrådsmöten. Annars görs bara sedvanlig felanmälan till gårdschefen som man har en bra relation med. ”Han är trevlig, håller vad han lovar och gör sitt jobb”. (Intervju med LH-styrelse 051024)

Föreningens nuvarande situation beskrivs av de kvinnliga ledamöterna med orden: ”Vi tar ansvar. Vi känner att vi är tvungna för att ingen annan bryr sig. Annars ser det ut som det rinner ut i sanden.” Man uttrycker ett starkt ansvarstagande både för bostadsområdet och den lokala föreningen. Inför framtiden har ledamöterna därför framför allt två förhoppningar – att ”fler medlemmar verkligen engagerar sig” och att Svenska Bostäder tar ett mer handfast ansvar för bostadsområdet och det lokala inflytandet. (Intervju med LH-styrelse 051024) Under år 2006 avlider dessutom en av styrelseledamöterna och en annan flyttar från området, vilket medför att styrelsen ytterligare decimeras till bara tre ledamöter.

Det stora bostadsbeståndet och boinflytandet inom Svenska Bostäder uppvisar stora variationer och skiftande nivåer. Under 2000-talet har spännvidden vidgats. I bland annat Tensta finns fastigheter med eftersatt underhåll och låg förvaltningskvalitet.

Konventionellt boinflytande är ingen prioriterad fråga. Från 2006 tar emellertid företaget på ett strategiskt sätt itu med problemen. Året efter inleder Svenska Bostäder en omfattande process – Järvalyftet – för att kunskapsmässigt, ekonomiskt, organisatoriskt och genom samverkan med boende och andra aktörer försöka komma till rätta med bristerna och utveckla Järvastadsdelarna. Utförliga program för upprustning av fastigheter och förnyelse av områden och stadsdelar i dialog med de boende utformas. Nya boinflytandeavtal för konventionellt inflytande utarbetas och tecknas i samarbete med Hyresgästföreningen. (Svenska Bostäder 2006)

De första åren inriktas dock förändringsarbetet mot stadsdelarna på Norra Järva-området samtidigt som grundläggande misstag från företagets sida och omfattande kollektiva protestaktioner från hyresgästerna komplicerar och fördröjer processen. Under 2010-talet utforma dock parterna avtal, riktlinjer och rutiner för en arbetsmodell där hyresgäster och Hyresgästförening ges ett avsevärt utrymme att i ombyggnadssamråd påverka såväl utformning, standardnivåer som hyror för upprustningarna av enskilda hus, kvarter och områden.

Under många år avsätter dock inte detta några konkreta förändringsspår vare sig för LH eller för de boende på Elinsborgsbacken. Det dröjer till år 2016 innan Elinsborgsbacken mer direkt berörs av förändringsprocessen. En samrådsgrupp bildas med representanter för hyresgäster i husen, Hyresgästföreningen samt Svenska Bostäder och en samrådsprocess genomförs med för parterna gott resultat. Hyresgästerna evakueras och under sker ett utdraget ombyggnadsarbete på drygt ett år.

Vid årsskiftet 2017-18 flyttar de flesta hyresgäster tillbaka till sina ordinarie lägenheter, men några stannar kvar i sina evakueringslägenheter.

LH Elinsborgsbacken är då vilande, LH-ledamöterna skingrade och ett försök att återbilda föreningen misslyckas. Sedan några år har ett par av föreningens tidigare lokaler också tagits i anspråk av en förskola som nu kan dra nytta av den välplanerade lekmiljön.

Sammanfattande om LH Elinsborgsbacken

LH Elinsborgsbackens utvecklingsprocess utgörs av en progressiv fas fram till mitten av 1990-talet och därefter en regressiv fas fram till 2006 varefter föreningen befinner sig på ett slags existensminimum fram till att det blir vilande. Genom en kontinuerlig utveckling av samtliga roller och en hög aktivitetsnivå institutionaliseras föreningen redan i början av 1990-talet. Under 2000-talet sker dock en snabb avinstitutionalisering och situationen är så prekär att om befintliga styrelseledamöter skulle avgå så upphör föreningen.

Föreningens verksamhetsområde och allmännyttiga fastighetsägare är desamma under hela perioden. Men båda genomgår stora förändringar som bidrar till föreningens nedgång. LH Elinsborgsbacken är en mycket liten förening, och den tidigare progressiva utvecklingen vilar på starka nätverk både mellan de boende och mellan styrelsen och den lokala områdespersonalen. Under ett decennium förändras dock befolkningen från att ha varit stabil och dominerats av hushåll som bott länge i området s till att helt domineras av relativt nyinflyttade hushåll med olika nationella ursprung. Under samma tid genomgår bostadsföretaget flera organisationsförändringar med personalbyten, lägre ansvarstagande för området och nedprioritering av det lokala boinflytandet som följd. När LH-styrelsen samtidigt förlorar sina mest drivande ledamöter undergrävs det nätverk som verksamheten och samarbetet grundade sig på.

LH-ledamöternas mycket sköra hälsotillstånd under 2000- och 2010-talen ett slags symbol för hela förändringen, Trots sina personliga svårigheter tar man ändå på sig uppgiften att värna om och upprätthålla föreningen. Ledamöterna saknar inte insikt om vad som skulle behöva göras för att utveckla föreningen, men resurserna och stödet från Hyresgästförening och bostadsföretag är otillräckliga för att vara genomförbart. Upprustningsprocessen blir inte heller den stimulans som den kan vara för ökad aktivitet och engagemang för olika typer av boendefrågor. Istället tillför den med omflyttningarna ytterligare en upplösningsomständighet.

Referenser

LH Elinsborgsbacken (1990), (1991), (1992), (1993), (1994), (2005) Verksamhetsberättelse 1990, 1991, 1992, 1993,1994, 2005. Stockholm: Hyresgästföreningen.
Mitt i Kista/Tensta/Rinkeby (2017) Miljonprogrammet: När Tensta löste bokrisen, 170704.
Söderström, G. (2003) (red). Stockholm utanför tullarna. Nittiosju stadsdelar utanför tullarna, Stockholmia, 2003.
Svenska Bostäder (1997) Verksamhetsberättelse 1997. Vällingby: Svenska Bostäder.
Svenska Bostäder (2006) Ramavtal om bostadshyresgästernas inflytande inom AB Svenska Bostäder med dotterbolag 20060901.
Tensta utanför mitt fönster (2006) Tensta utanför mitt fönster. En gång till Bo 06.
(2006) Gullberg, A (red) Stockholmia, 2006.

Intervju med KK-styrelse, Elinsborgsbacken, 910224,
Intervju med LH-styrelse, Elinsborgsbacken, 930112.
Intervju med LH-styrelse, Elinsborgsbacken, 950427.
Intervju med aktiva boende, Elinsborgsbacken, 950427.
Intervju med LH-styrelse, LH Elinsborgsbacken, 051024.
Intervju med områdeschef, Svenska Bostäder, 930112.

6.3 Uthållig hyresgästorganisation i föränderligt Rinkeby

I processen i Rinkeby får vi ta del av:

- en klassisk sextiotalsstadsdel som resultat av statlig och kommunal bostadspolitik;
- ett bostadsområde som genomgår många socialpolitiska projekt och tidig ombyggnad;
- en stadsdel med mycket kraftigt förändrad befolkningssammansättning;
- en stark kontinuitet i LH-styrelsen med successivt försvagad social representativitet;
- en stabil förvaltningsorganisation och engagerad områdespersonal;
- en kontinuitet av lokal samverkan mellan LH och bostadsföretagets förvaltningspersonal;
- en skiftande kommunalpolitik som förändrar villkoren i bostadsområdet;
- ett förortsområde med ambivalens inför mångkultur som förändringsresurs.

Rinkeby har sitt namn efter den lantgård som är känd sedan 1600-talet – en förläning som senare övertas och drivs av Spånga kyrka. Den stadsdel som började byggas drygt trehundra år senare förlades på en höjdplatå väster om gården och bebyggelsen sluttar svagt söderut och norrut mot dalgången som avgränsar mot stadsdelen Tensta.

Utformningen av bebyggelsen och de fysiska kommunikationerna präglas helt av grannskapsplaneringens huvudidéer. Fordons- och gångtrafik åtskiljs helt genom matargator och ett nät av gångvägar. Gatustrukturen bildas av E 18 mot norr och öster och Rinkebysvängen mot söder och väster, som sammankopplas med matargatorna Rinkebystråket, Rinkeby Allé och Kvarnbyvägen. Till dem ansluts tvärgator som slutar i parkeringar eller vändplatser. (En miljon bostäder 1996)

Foto Stockholms stad

Cykel- och gångvägar separeras från gatunätet och knyter samman bostadsbebyggelsen med centrum och skolor. Bostadshusen uppförs av totalt tretton byggherrar av vilka fyra är allmännyttiga bolag. Ett delområde med hus i fem- sexvåningar och cirka 1300 lägenheter byggs av Familjebostäder AB.

Bostadshus formeras gruppvis med sex- sjuvåningshus i norra delen och två- och trevåningshus i den södra där entréerna orienteras mot gårdarna mellan husen. Rinkeby är tillsammans med Husby de enda stadsdelar i Stockholm som under tidsperioden uppförs utan småhusbebyggelse. Torget, butikscentrum, TB-station, förskolor, skolor och andra offentliga anläggningar placeras i huvudsak mellan bostadsområdena. Inom stadsdelen tas all ursprunglig växtligt bort och ersätts med mer begränsade uterum, planterade växtlighet, lekplatser och gångvägar. (Generalplan för området kring Rinkeby, Spånga kyrka, Järvafältet, 1965. Arnstberg och Erdal 1998)

Ett år efter byggstarten flyttar de första hyresgästerna in. En av de aktiva boende som flyttar in när det precis är nybyggt minns att ”man fick ta sig fram i lervällingen och att det fanns endast en konsumaffär i området”. Inte heller byggs stora delar av den offentliga servicen, som förskolor, fritidshem, skolor, gemensamhetslokaler och kommunikationer ut i samma takt som bostäderna under de inledande åren. Trots det flyttar cirka 1 500 personer in varje kvartalen de första åren och redan 1970 är 7 400 personer bosatta i stadsdelen. Den stora huvuddelen kommer från olika delar av landet, men en femtedel företrädesvis från Finland och en del också från Grekland, Turkiet och Jugoslavien. En stor andel är yngre barnfamiljer. 1971 är samtliga bostadsfastigheter färdigställda och i slutet av året invigs också Rinkeby torg och inrymmer då ett EPA-varuhus, en livsmedelshall, ett tiotal andra kommersiella verksamheter och viss offentlig service. Först fyra år senare öppnas dock den nya tunnelbanelinjen med slutstationer i Tensta och Kungsträdgården. (Söderström 2003)

Kontaktkommittén Degerbygränd

Rinkeby tillhör de stadsdelar som redan från 1970-talet blir föremål för i stort sett alla typer av förändringsprojekt som genomförs i storstädernas nya förortsområden. År 1973 beslutas på förslag av stadsrådet Odhnoff att avsätta medel för att göra boendemiljöer mer stimulerande för barnaktiviteter. I Rinkeby finns bland barnfamiljerna ett spontant missnöje med de hårdgjorda gårdsmiljöerna och bristen på kreativa lekplatser. Några hyresgäster på Degerbygränd är aktiva för att ”försöka få bort betonglådor och få ny lekutrustning” och redan året därpå inleds i Rinkeby ett första projekt för gårdsupprustning. Med hjälp av Hyresgästföreningens Södra Järva-avdelning ordnas också ett hyresgästmöte där Kontaktkommittén (KK) Degerbygränd bildas och en styrelse med fyra ledamöter väljs. Under de första åren är det framförallt Hyresgästföreningen som ordnar möten med boende, i första hand allmännyttiga hyresvärdar, och efterhand bildar hyresgäster sex kontaktkommittéer inom Familjebostäders bostadsbestånd.

Gårdsförnyelsen på Degerbygränd utformas i huvudsak utifrån hyresgästerna förslag och KK Degerbygränd stärks. Två av de ursprungliga ledamöterna fortsätter att vara aktiva kommer att och ingå i kommande styrelser under flera årtionden. Övriga ledamöter skiftar däremot ofta under 1970- och 80-talen, främst beroende på omflyttningar. Kontaktkommittén upprätthålls emellertid hela tiden och antalet styrelseledamöter växer även om verksamheten varierar. KK-området förändras också när en ny kontaktkommitté bildas för området Hinderstorp som ingår i Degerbygränds område. I början av 1990-talet utgörs det av 278 lägenheter och hushåll fördelade på sju hus som också inrymmer ett par förskolor, beläget några minuters promenadväg från Rinkeby centrum. KK-styrelsen består av nio ledamöter, sex kvinnor och tre män – alla i medelåldern och med inhemsk bakgrund. Flera av dem har också stor föreningsvana och ett par är även politiskt aktiva. Kontaktkommittén identifierar sig starkt med Hyresgästföreningen och har en direkt anknytning till organisationen. En ledamot ingår i föreningens representantskap och en annan är ordförande i Södra Järvaavdelningens styrelse, ledamot i Föreningsstyrelsen och suppleant i Förbundsstyrelsen. (Intervju med LH-styrelse 910327)

Inom Stor-Stockholms Hyresgästförening är Södra Järvaavdelningen en av de mer aktiva och pådrivande för att förändra kontaktkommittén till grundorganisation. Tanken är att kontaktkommittén skall bli mer självständiga, kunna ta större ansvar och bedriva lokala förhandlingar. Avdelningsexpeditionen byggs ut och resurser decentraliseras, konferen-

ser och utbildning genomförs inför förändringen. Kontaktkommittéerna ombildas successivt och KK Degerbygränd är bland de tidiga i processen. Egen ekonomi, större frihet och självständighet, ökade beslutsbefogenheter samt att fler hyresgäster kommer in i verksamheten upplevs som det största effekterna. Samtidigt innebär förändringen ”större ansvar och mer jobb”. Det är också en balansgång att inte ”det formella tar överhanden och att föreningsovana stöts bort”. För det är ett problem att ”få folk att ställa upp på förtroendeposter”. Särskilda försök görs därför också för att ”få med invandrare, men det är svårt”. ”många har språksvårigheter, är blyga och arbetar oregelbundna tider”, säger en styrelseledamot (Intervju med LH-styrelse 910327 och 930311)

Självorganisering i Rinkeby

Parallellt med hyresgästernas organisering inom boendet pågår en liknande process av engagerade och aktiva medborgare inom andra delar av civilsamhället i Rinkeby. Olika typer av idrotts- etniska- och kulturföreningar bildas från början av 1970-talet. I takt med inflyttningen av nya befolkningsgrupper fortsätter en kontinuerlig nybildning under följande årtionden och på 2010-talet finns en mångfald av drygt hundratalet föreningar. En av de första föreningarna är Södra Järva byalag, senare Rinkeby byalag, som inriktar sig på att utveckla Rinkeby med arrangemang och institutioner. Tillsammans med andra organisationer och aktiva Rinkebybor etableras efterhand Rinkebyfestivalen, biblioteket och Rinkeby Folkets Hus som framträdande och bestående inslag i stadsdelens offentliga liv. Från 1974 är Rinkebyfestivalen ett årligt och populärt, gemensamt sommararrangemang. Tre år senare förläggs ett mindre bibliotek till en centrumlokal och i samband med att Rinkeby Folkets Hus invigs 1986 inrättas det som en central del av ortens nya mötesplats.

Byggandet av Rinkeby Folkets Hus föregås av en utdragen process av mobilisering, och diskussioner mellan olika uppfattningar och grupperingar som sedan också återspeglas i den hybridorganisation som skapas för att leda och driva det. Rinkeby Folkets Hus byggs, utrustas och ägs av Stockholms stad, men förvaltas av en fristående Folkets Hus-förening som är en sammanslutning av ortens organisationer.

Medlemsorganisationer väljer styrelse som anställer ett tiotal medarbetare för skötsel och förvaltning av huset som delvis finansieras med medel av Stockholms stad.

Trots tidvis organisatoriska och ekonomiska bekymmer utvecklas Rinkeby Folkets Hus till en institution med avgörande betydelse för många människors framtid. En av de unga som senare blir en framträdande författare har starka minnen därifrån:

> *”Det är Rinkebys pulserande hjärta. Jag älskar det, jag älskar människorna där. Jag har spelat teater, läst böcker, dansat folkdanser i Folkets hus. Det är en viktig arena för alla etniska grupper som kan använda huset för att träffas över de etniska gränserna och korsbefrukta kulturer.”* (Citerat i Pappas 2008)

Sedan 1990 bjuder Rinkebyskolans barn också mer promoverade författare till biblioteket efter att de erhållit sina nobelpris. Barnen ger dem ett häfte med texter och illustrationer om årets pristagare och Alfred Nobel. Och därefter samtalar man om skrivandet. En svensk pristagare upplevde besöket som ”det bästa på hela Nobelveckan” medan en peruansk menade att inget ”berörde” hans ”hjärta så djupt som besöket i Rinkeby”.

Villkor för hyresgästinflytande – Familjebostäder 1980-2005

Familjebostäder växer under 1960- och 70-talen snabbt i takt med den stora nyproduktionen av bostäder, vilket medför att det är nödvändigt att också fortgående expandera företagets organisation. Från inledningen av 1980-talet omriktas emellertid verksamheten från att producera till att förvalta fastigheter. Under följande årtionden pågår närmast en kontinuerlig förändring och utveckling av förvaltningsorganisationen. Åren 1982-85 indelas bostadsbeståndet i distrikt och städning, fastighetsskötsel och reparationer anpassas till de nu cirka 30 000 lägenheterna. Redan vid den tiden står det dock klart att husen i Rinkeby har allvarliga brister beträffande grundfunktioner. ”Underhållskostnaderna stiger samtidigt som stadsdelens rykte sjunker. För att ”skapa en bra bostadsmiljö med gott rykte och mer varierat lägenhetsutbud av hög kvalitet” beslutar företaget att genomföra en genomgripande upprustning krävs som underlättas av den möjlighet till statligt ROT-bidrag som finns vid tidpunkten. (Familjebostäder, 1998)

Företaget utformar ett ”Miljonprogram för miljonprogrammet” och 1987 inleds ombyggnaden av bostadsbeståndet i Rinkeby. För att snabba på projektet förändras distriktsorganisationen tillfälligt genom att Rinkeby görs till ett eget distrikt. 1990 inordnas de allmännyttiga företagen i koncernen Stockholms Stadshus AB och Familjebostäder genomför samtidigt ”den stora omorganisationen, *Decentralisering och korta beslutsvägar*”. Distrikten ställs nu direkt under VD och reparation, måleri och städning bildar en gemensam avdelning. I samband med att ombyggnaden i Rinkeby avslutas några år senare inlemmas Rinkeby i distrikt Väster.

För att underlätta skötsel och underhåll av bolagets fastigheter inleds vid skiftet till det nya århundradet arbetet med att forma ett system av förvaltare och husvärdar med ansvar för kontakter med hyresgäster och entreprenörer. Fyra år senare implementeras den nya organisationen i hela företaget, äldre medarbetare erbjuds pensionsavgång och många yngre nyanställs. Bland annat rekryteras en ny kvinnlig förvaltare till Rinkeby med ursprung från Chile och femton års erfarenhet av förvaltningsarbete på Järva. Tillsammans med åtta husvärdar, bo-konsulenter och uthyrare formar hon ett starkt engagerat förvaltningsteam som i stort sett förblir intakt under ett drygt årtionde. (Intervju med förvaltare, 060612 och 170704)

Också de politiska majoriteterna i Stockholms stad och bolagsstyrelserna utgör framträdande villkor för hyresgästernas boende och möjligheter till inflytande. Från tidiga 1990-talet beslutas om ombildningar av allmännyttiga bolags hyreslägenheter under varje borgerlig majoritetsperiod för att sedan avskaffas under övriga majoritetsperioder. Liknande beslut om att begränsa eller utveckla hyresgästers boinflytande fattas också av respektive majoriteter. Ombildningarna påverka i olika avseenden hyresgästerna, bostadsområdena, stadsdelarna, staden och bostadsföretaget. (Stockholms stad 2020)

Till skillnad mot de flesta andra områden sker dock inga ombildningar inom Familjebostäder bostadsbestånden i Rinkeby. Som utgångspunkt för hyresgästernas kommande

inflytande antar Familjebostäders styrelse år 1981 det ramavtal om boinflytande SABO och Hyresgästernas Riksförbund ingått ett par år tidigare. Under rubriken ”Makten till de boende” utreder företaget de närmast följande åren också förutsättningar och former för ett fördjupat boinflytande. I Rinkeby hinner dock inte det praktiska samarbetet med de lokala hyresgästföreningarna etableras innan ombyggnadsprocessen inleds.

Ombyggnad och inflytande på Degerbygränd under 1990-talet

Från mitten av 1980-talet är ombyggnaden viktigaste frågan för hyresgäster och LH Degerbygränd under många år. LH-området ingår tillsammans med övriga sex lokala hyresgästföreningars inom AB Familjebostäders bostadsbestånd i Rinkeby i ett av de större ROT-projekten under på 1980-90-talen. I många frågor som aktualiseras saknas dock erfarenhet, vilket gör dem svåra att hantera i sedvanliga ombyggnads- och boinflytandesamråd och för ändamålet bildas därför en gemensam ombyggnadsdelegation (OD) och ett förvaltarråd (FR). (Intervju med LH-styrelse, 910304, 930311. Hyresgästföreningen 1991. Hyresgästföreningen 1988-94)

Ombyggnadsdelegationen består av två representanter för varje LH respektive Södra Järvaavdelning samt en heltids stödtjänst. Delegationen fungerar som samordnings- och samrådsgrupp för gemensamma och övergripande frågor. De gäller planering och utformning av hus och miljö, hyressättning, etablering av verksamheter och uppföljning av åtgärder. Den beslutar även om allt från "torkskåpens beskaffenhet och ersättning för persienner" till krav på "minst varannan lägenhet till områdets ungdomar" och lämpliga etableringar av "arbetsplatser i området". (Hyresgästföreningen 1991. Hyresgästföreningen 1992)

Inom ramen för OD behandlas också principfrågor som avlastar de enskilda lokala föreningarna en hel del arbete. Den sammanträder en gång i månaden eller efter behov och ordnar såväl seminarier och konferenser som studiebesök. Den bildar flera avgränsade arbetsgrupper, bland annat för planeringen av ett allaktivitetshus – en idé som hyresgästerna initierat. Den driver även ett arbetslöshetsprojekt för ungdomar och ger ut områdestidningen Rinkebybladet. Dessutom håller OD åtskilliga möten med Familjebostäders ledning under förnyelsearbetet. (Hyresgästföreningen 1988-94) Förvaltarrådet är en partsammansatt grupp mellan Hyresgästföreningens Södra Järva-avdelning och bostadsföretaget, som bildas 1989. Det behandlar såväl enskilda bostadssociala- och förvaltningsfrågor som bostadsföretagets samlade verksamhet och ekonomi för hela området.

Varje LH har hand om de specifika ombyggnadsärendena i sina områden. När ombyggnaden aktualiseras för Degerbygränd genomför LH-styrelsen tillsammans med företagets och kommunens representanter samt arkitekter en besiktning av fastigheterna. Vid ett första möte informeras därefter samtliga boende om den förestående ombyggnaden. Därefter görs en enkätundersökning om de boendes synpunkter, krav och önskemål beträffande lägenhet, miljö, evakuering och tillbakaflyttning. Frågorna engagerar och upprör hyresgäster. Och deltagandet på möten är stort. ”Då var lokalen full”, minns en LH-ledamot. Efterhand blir det också möjligt för de boende att "påverka alltmer", i synnerhet efter att företaget "bytt arkitekt". "Företaget är relativt tillmötesgående, men en del frågor fick gå ända upp till vice VD innan de kunde avgöras." Efter ett tiotal byggsamråd undertecknar LH Degerbygränd bygglovs- och varsamhetsintyget. Därefter evakueras hyresgästerna till närbelägna fastigheter. (Intervju med LH-styrelse 930311)

Ombyggnadsarbetet med bidragsstöd också av Boverket inleds 1987 och avslutas vid halvårsskiftet 1993, men samtliga åtgärder slutförs först 1996. Fyra hus på Hällbybacken rivs och återstående 38 hus med 1 246 lägenheter byggs om i femton etapper i samråd med de boende där varje kvarter får ”sin lösning”. Lokaler för polis, försäkringskassa, småbutiker, daghem, skola, kontor och tvättstuga liksom ett allaktivitetshus - Hyresgästhuset – och ett Bo-centrum nyuppförs. Gårdsmiljöerna rustas upp. Företagets förvaltning omorganiseras, utbildning och information förstärks. Insatser mot störningar, våld och brott sätts igång.

På Degerbygränd byggs husen successivt om, men det genomförs i huvudsak på samma sätt: byte av tak, tilläggsisolering, nya fasadmaterial och fönster, ny ventilationen; stambyte och våtrumsrenovering, ny köksutrustning, byte av golvmaterial - parkett istället för mattor, byte av platslister mot trä; säkerhetsdörrar till lägenheter, förråd och garage nytt låssystem. Planlösningarna är däremot i stort sett bra och behålls, men en del större lägenheter och några etagelägenheter skapas som i viss mån ändrar lägenhetssammansättningen. Kostnaden för att bygga om på detta sätt blir i stort sett lika hög som när husen ursprungligen uppfördes. Hyresnivån höjs – från 750 till 900 kr/m^2/år och med cirka 2000 kr/månaden för en normaltrea – till den högsta i Rinkeby, Men även inom Familjebostäder i Rinkeby varierar hyresnivån beroende på när husen blev färdigställda.

1991 flyttar huvuddelen av de boende tillbaka till sina ursprungliga lägenheter. Men omflyttning är stor. I en uppgång flyttar ”bara tre av åtta tillbaka”. Vid den tiden är tillgången på lägenheter god så hyresgästerna har möjlighet att välja och evakueringslägenheter kan också användas för byten. En följd blir att ”många svenskar flyttar”, säger styrelseledamöter. (Intervju med LH-styrelse 930311)

För att fånga återflyttade hyresgästers upplevelser och få uppslag för förbättringar genomförs en enkät. Resultaten visar att dessa hyresgäster är övervägande positiva till förnyelsen. Men de ger också underlag för krav om ett fördjupat hyresgästinflytande över förvaltningen, och även synpunkter på vad de boende själva praktiskt vill bidra med för att förbättra utemiljön. (Intervju med LH-styrelse, 910304, 930311. Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning 1991a. Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning 1992)

Liksom i de lokala föreningarnas verksamhet är de sociala frågorna centrala i samarbetet inom ombyggnadsdelegationen. Diskussioner om att skapa betingelser för att få människor att trivas, stanna kvar och engagera sig i området utmynnar bland annat i idén att försöka samordna olika föreningar och kommunala verksamheter i ett "riktigt grannskapscentrum, öppet för alla enskilda hyresgäster". (Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning 1991 och 1992) I dessa diskussioner och följande planering är representanter från LH Degerbygränd särskilt aktiva. ”Vi drev att vi ville ha ett eget hus, med då skulle vi vara tvungna att ge upp våra gamla lokaler”, berättar en ledamot. Med bidrag från Boverket kan planerna också förverkligas i Hyresgästhuset på Hinderstorpsgränd, en granngata

till Degerbygränd. Under 1993 inleds verksamheten i huset. Genom att samordna sina resurser kan de lokala föreningarna nu bedriva mer omfattande och varierade aktiviteter samtidigt som nya samarbetsmöjligheter med andra organisationer öppnar sig. (Intervju med LH-styrelse 930311)

Ett framträdande inslag i Familjebostäders ombyggnad av bostadshusen är att samtidigt öka stadsdelens kommersiella service och särskilt skapa möjligheter att etablera mindre verksamheter. I en byggnad vid Rinkeby torg byggs en ny galleria och utanför centrum längs mindre gator och gångvägar byggs tvättstugor, förråd, garage och LH-lokaler om för småbutiker. Ett tjugotal av dem lokaliseras längs gatorna Degerbygränd, Hinderstorpsgränd, Hällbybacken och ett gångstråk som förbinder tvärgatorna med centrum.

Etableringarna av livsmedels-, special- och diversebutiker sker främst i LH Familjebostäder område i Rinkebys och innebär ett betydelsefullt tillskott av varuutbud och arbetstillfällen för de boende. Samtliga småbutiker och verksamheter startas dessutom av personer med utländsk bakgrund. Men det medför även ett livaktigare gatuliv som kommer att skilja Rinkeby från de flesta andra likartade förorter.

Efter att Rinkeby färdigbyggts och inflyttningar skett förändras befolkningsantalet enbart marginellt. År 1982 uppnår stadsdelen det högsta antalet dittills med 14 000 invånare. Därefter sjunker det något och i samband med Familjebostäders ombyggnad av sina hus uppgår antalet i stadsdelen år 1991 till 13 200 personer. Av dem bor 2 900 i LH-området och jämfört med staden i övrigt en större andel är yngre personer och en mindre andel äldre. De mest påtagliga säregenheterna gäller dock de boendes nationella bakgrund, utbildningsnivå och inkomster. Inflyttningen till stadsdelen av personer från andra länder och utflyttningen av personer med svensk bakgrund leder till att åtta av tio Rinkebybor har utländsk bakgrund och att deras utbildnings, arbetsintensitets- och inkomstnivåer är förhållandevis lägre. (SCB 2019)

Fördjupat boinflytande med förhinder

Ombyggnadsprocessen skingrar de boende och det gemensamma arbetet i OD tar mycket tid från de lokala föreningarnas ordinarie verksamhet. Under 1993 börjar ändå LH Degerbygränd kunna koncentrera sig på vad det egna området kräver efter ombyggnaden. Liksom för övriga sex lokala föreningar sammangår det emellertid i hög grad med förnyelse- och boinflytandearbetet. För att förnyelsen skall kunna betraktas som lyckad och bli till bestående glädje för "hyresgästerna och Rinkeby" är "husens fortsatta underhåll

och livet mellan husen" avgörande. Det finns en utbredd uppfattning om att "kostnadsmedvetenheten måste öka, men också känslan av att det lönar sig att vara återhållsam. Hyresgästerna måste kunna se vad saker kostar, hur de kan påverka och hur de kan få del av eventuella besparingar."(Vårt Rinkeby 1992) År 1992 tecknas nya boinflytandeavtal mellan Familjebostäder och Hyresgästföreningen. De utformas så att hyresgästerna inom varje bostadsområde skulle kunna välja nivå på boinflytandet både ekonomiskt och organisatoriskt. De lokala föreningarna får möjlighet att ta över beslutsrätt om områdesbudget, anlita utomstående entreprenörer och tillsammans med områdespersonal bilda bostyrelser. (Familjebostäder 1992. Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm 1991)

LH-styrelsen i Degerbygränd tillhör dem som vill ha ett fördjupat inflytande bland annat med ekonomisk redovisning för sitt område. Man menar också att det finns nya förutsättningar för det. Företaget som tidigare varit "mycket centraliserat" är med den senaste organisationsförändringen nu "uppbrutet". Inställning hos företagets personal är också mer positiv och tillmötesgående även om en del överenskommelser ibland ”glöms bort". Problemet med vad som utgör "stadens respektive bolagets ansvarsområden" har också blivit "bättre". För att "gå djupare" fordras emellertid "mer utbildning av LH-ledamöterna", men eftersom LH-styrelsen får "mycket stöd från Södra Järvaavdelningen", har styrelseledamöterna uppfattningen att det nog också kommer att ordna sig. (Intervju med LH-styrelse 930311)

I slutet av 1992 säger emellertid Familjebostäder upp de nytecknade boinflytandeavtalen. Formellt anges enbart önskemål om att omförhandla ersättningarna till Hyresgästföreningen och uppsägningen avser inte träda i kraft förrän 940101. Men bakom beslutet i Familjebostäders styrelse döljer sig nya politiska bedömningar och djupt skilda ideologiska uppfattningar. Efter valet 1991 tillträder nämligen en borgerlig majoritet i staden som sedan återspeglas i bolagets styrelsemajoritet. (AB Familjebostäder 1992a. Familjebostäder 1992c) I praktiken innebär uppsägningen att den verksamhet som skall inledas bland de lokala hyresgästföreningarna inom företaget bromsas. Den fördjupning av inflytandet som LH Degerbygränd önskat och erbjudits omöjliggörs tills vidare.

Sju lokala hyresgästföreningar blir en – LH Familjebostäder i Rinkeby

Ombyggnadsprocessen medför radikalt förändrade villkor för de boende, men också för de sju lokala hyresgästföreningarna.

> *Vi märkte att när de olika LH:na hade sina samråd med Familjebostäder vi fick olika budskap och man spelade ut oss mot varandra. När sedan Familjebostäder hade rustat upp området och det blev inflyttning fick vi det här Hyresgästhuset som gemensam lokal för alla lokala hyresgästföreningarna. Det innebar också att vi skapade en gemensam husstyrelse med representanter för de olika LH:na. Sedan vartefter så blev det svårare att få folk till styrelser på de olika ställena och först slogs ett par LH-områden ihop. Eftersom vi också började med gemensamma samråd med Familjebostäder efter upprustningen så blev det naturligt att slå ihop alla LH:na till en. Det var ett önskemål från vår sida. Nu finns inga separat LH:n längre, utan vi har en gemensam och den kallas LH Familjebostäder i Rinkeby. I den är det tre ledamöter som bor på Degerbygränd och som var med i den gamla styrelsen, så det finns ju en kontinuitet på så sätt. Namnet är både bra och dåligt har vi upptäckt när vi arrangerar olika aktiviteter. Många tror att det är Familjebostäder som arrangerar och inte lokala*

hyresgästföreningen. Men vi har inte hittat något bättre namn. (Intervju med LH-styrelse 060612)

Under ombyggnadsplaneringen tar de lokala hyresgästföreningarna initiativ till att det att en gemensam lokal för föreningarna byggs. Resultatet blir ett fristående Hyresgästhus med avsevärt större yta än som boinflytandeavtalet stipulerar för föreningarna tillsammans. Det ger förutsättningar för nya typer av verksamheter, men kräver samtidigt en helt annan organisation. Samtliga enskilda hyresgästlokaler lämnas också tillbaka till företaget och alla LH-styrelser avvecklas. Det innebär att den omedelbara närheten till hyresgäster och medlemmar försvinner och att gårdsaktiviteterna upphör. För de lokala föreningarna som för en tynande tillvaro är den nya situationen positiv, men för dem med omfattande verksamhet är den dubbelbottnad. ”Vi hade mycket verksamhet i vårt område. Den var koncentrerad till vår lokal och går. Vi hade möten och solarium i lokalen, gårdsstädning och många aktiviteter på gården. Människorna såg att nu är det något på gång och då kom dom ned på ett naturligare sätt. Nu är det ingenting. När vi gör något här är det ju ingen som ser det där jag bor. Men vi vill inte ha det tillbaka igen när vi ser hur det är i Hyresgästhuset”, säger en LH-ledamot. (Intervju LH-styrelse 060612)

Stadsdelen, Familjebostäder och LH Familjebostäder i Rinkeby på 2000-talet

Under tre årtionden utvecklas stadsdelens befolkning, bebyggelse, kommersiella och offentliga service och civilsamhälle i olika avseenden. År 2005 är i runda tal 15 600 invånare bosatta i Rinkeby. Nio av tio har nu utländsk bakgrund, av vilka somalier med cirka 1 500 personer, turkar med 1300 och irakier med 1 200 personer bildar de större nationaliteterna. Övriga är fördelade på i huvudsak trettiotalet nationsbakgrunder. I LH-området har antalet boende stigit kraftigt med 773 personer till 3 674, av vilka huvuddelen är under tjugo år. (SCB 2019) Både förvaltningspersonal och LH-ledamöter uppfattar också en påtaglig förändring. ”Det har alltid varit stor andel från andra länder här. Men den senaste tiden har det kommit mycket folk från Somalia. Där har vi märkt en förändring.” (Intervju LH-styrelse 060612)

Ett stort antal arbetsplatser tillförs genom att delar av stadsdelsförvaltningen lokaliseras till Rinkeby. Ett ungdomens hus byggs 1999 och en viktig verksamhet formas. Ett par år senare uppförs stadsdelens först småhus med fyrtioen radhus. I centrum har ett fyrtiotal kommersiella verksamheter skapats, bland annat med livsmedelshall, apotek, bank, resebyrå, frisör, växlingskontor, teknikbutik, möbelbutik, glasmästeri, kaféer och restauranger. Dessutom finns tiotalet lokaler för skolor, förskolor, sjukvård och föreningsverksamhet. Utanför centrum har ett 40-tal kommersiella verksamheter etablerats med ungefär trettio småbutiker. Och vid Skårbygränd utvecklas Rinkeby Folkets Hus med bibliotek, medborgarkontor, vårdcentral och tack vare projektstöd till en kreativ och integrerande mötesplats. En av de somaliska kvinnorna som bosatt sig i Rinkeby kommer i kontakt med Rinkeby Folkets redan veckan efter att hon flyttat in:

Det var genom Ytterstadssatsningen som hade sina möten i huset. Sen dess känns Folkets Hus som ett hem för mig. Jag kan hyra ett rum och arbeta där. Jag känner många människor och är dessutom med i medieföreningen som utbildar folk som vill bli journalister. Folkets hus är ett ställe där folk kan mötas. Det är mycket viktigt för oss somalier. Många av våra föreningar är medlemmar i Folkets Hus-föreningen och använder ofta lokalerna för läxhjälp, bröllop och många andra aktiviteter. Medbor-

garkontoret i Folkets Hus är särskilt viktigt därför att de nya invånarna behöver mycket information och de kan få den där. (Citerat i Pappas 2008)

Familjebostäder i Rinkeby

Familjebostäders företrädare och LH-ledamöter är överens om att företagets bostadsbestånd på 1246 lägenheter skiljer ut sig från övrig bostadsbebyggelse genom högre standard och bättre kvalitet. ”Familjebostäders bostadsbestånd är trevligare, har högre standard och olika typer av hus” säger LH-ledamöterna. ”Vi har väldigt fina hus jämfört med andra. De finaste i Rinkeby och fina gårdar. Och Degerbygränd är det bästa området ur skötsel- och kostnadssynpunkt”, säger förvaltaren. Den stora investeringen i en genomgripande ombyggnad är givetvis huvudanledning till att både områden och bostäder och områden upplevs som mer tilltalande och är enklare och billigare att underhålla och sköta. Men också en förvaltningsorganisation och personalgruppen framhålls som en viktig anledning. Området är koncentrerat och sammanhållet med ett centralt och lättillgängligt kontor. Utomhusmiljöer och städning sköts av entreprenörer. Personalgruppen av uthyrare, bokonsulenter och husvärdar är väl avpassad, kunnig och engagerad.

Husvärdarna här har litet färre lägenheter än på en del andra områden eftersom belastningen är på ett annat sätt. Av åtta husvärdar har fem också utländsk bakgrund. Vi tycker det är bra för då har man i regel också flera språk och ofta ett annat sätt att förstå folk. Dom gör inte bara sitt arbete utan har också tid för den sociala biten till hyresgästerna som har behov av det. Dom skapar en bra relation till hyresgästerna. Mina husvärdar i Rinkeby är de bästa inom hela Familjebostäder. Dom är engagerade, kommer med idéer och får jättemycket beröm. Det är väldigt lätt att vara förvaltare i ett sådant område när man har en sådan personalstyrka. Det är jättekul! (Intervju med förvaltare 06012)

Även om området är förhållandevis attraktivt uppträder också en hel del bekymmer och problem. Högre standard innebär högre hyror ”så att man inte har råd att bo här” säger en LH-ledamot. Vandalisering och sophantering varierar inom området, men är stående bekymmer som trots olika åtgärder inte visat någon nedgång och medför stora kostnader. Framförallt är det ”enorma mängder sopor som dumpas utifrån” som det är svårt att komma tillrätta med. Det största problemet är dock andrahandsuthyrning som ökat kraftigt under senare år. ”Många bor i andra hand och ibland flera familjer i samma lägenhet – bostadsbrist, ökad invandring och eget boende är ett elände för många”, menar en LH-ledamot ”Hyresgäster upplever otrygghet och klagar. Det går åt mycket tid att undersöka och är svårt att bevisa i många fall. Men vi har också ett stort samarbete med Skattemyndigheten och polisen”, säger förvaltaren. (Intervju med förvaltare 060612)

LH Familjebostäder i Rinkeby

Av de 1246 hushållen som bor i Familjebostäder fastigheter är cirka 280 medlemmar i Hyresgästföreningen och potentiella deltagare eller aktiva i LH Familjebostäder i Rinkeby. Styrelsen har ”formellt tio ledamöter, men det är några som inte är aktiva av olika skäl. Flera har varit med väldigt länge och i dom gamla LH-styrelserna. Tre ledamöter är nya för året.” I styrelsen finns ett missnöje över att det ”bara är kvinnor” och att ”endast ledamot har utländsk bakgrund”. Men man konstaterar att ”så är det på LH-nivå, medan förhandlingsarbetet domineras av män”. Förhållandet mellan majoritetsbefolkning –

”majoriteten som bor här är inte svenskar” – och LH-styrelsens sammansättning bekymrar och engagerar ledamöterna. Men man har inga speciella arrangemang som särskilt vänder sig till olika etniska grupper eller något direkt samarbete med etniska föreningar. Däremot är alla möten och arrangemang öppna för alla oavsett medlemskap eller ej och då ”är det ju majoriteten invandrare. Dom kommer om det är någon fråga som berör – själva boendet och sånt som inte fungerar. Så när dom kommer på möten frågar vi." (Intervju med LH-styrelse 060612. LH Familjebostäder Rinkeby 2005) Många med invandrarbakgrund deltar, men inte så många vill medverka.

> *Jag har fått det svaret från invandrare som jag frågat att de har så himla mycket med sitt. Dom är med i en massa olika föreningar och tycker att dom inte hinner med den lokala hyresgästföreningen. Men däremot har flera av dem sagt att vi hjälper gärna till om ni vill. Dom är jättebussiga och vänliga, men vill inte vara med i styrelsen. Om man har tid kommer man, men man vill inte försaka annat.* (Intervju med LH-styrelse 060612)

Styrelsens enda ledamot med utländsk bakgrund är ett undantag. Hon kommer från Turkiet och deltog första gången på ett bostadsmöte. ”Hon var så arg på badrumsrenoveringen och att hon blivit väldigt illa behandlad och sedan kom hon med i styrelsen”. (Intervju med LH-styrelse 060612)

Styrelsearbetet fördelas på ordförande, kassör, förhandlingsansvarig medan sekreterarrollen växlar. För närvarande driver styrelsen inga studiecirklar – behovet är inte så stort efter ”jättemånga kurser”– men det finns önskemål om ”information om hyresgäströrelsen”. Man har inte heller några arbetsgrupper för speciella frågor. Däremot är enskilda ledamöter ansvariga för en gård eller engagerade i andra organisationer som Hyresgästhuset och folkets hus. En ledamot är ordförande i Hyresgästhusets styrelse, en annan i skötseln av huset och en ledamot ingår också i styrelsen för Rinkeby Folkets hus. Styrelsen har inget organiserat samarbete med någon etnisk förening, men genom Hyresgästhuset ledning och verksamhet finns ett indirekt samarbete med romska, finska, turkiska och inte minst somaliska grupper. I Hyresgästhusets styrelse har en av ledamöterna somaliskt ursprung, ”så vi har ju kommit närmare den gruppen och det känns jättebra”, säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 060612)

Kommunikationen med samtliga hushåll sker framförallt med informationsblad. ”I juni delas informationsblad ut till samtliga hushåll om den planerade verksamheten i LH och i Hyresgästhuset.” Inför julfest och bussutflykter delas särskild information ut. Till årsmöte och bostadsmöte bjuds samtliga till in med ”portaffischer”. I början på hösten ger också Hyresgästhuset ut ett informationsblad om sina aktiviteter till samtliga hyresgäster. (LH Familjebostäder Rinkeby 2005)

Styrelsen tidigare starka knytning till Hyresgästföreningen med ledamöter i föreningens styrelse är nu reducerad till två ledamöter i förhandlingsdelegationen och mer formella möteskontakter. Ledamöterna upplever dock inte det lika bekymmersamt som att ”samarbetet med medlemsvärvarna inte fungerar speciellt bra”. ”Dom ska ju ta kontakt när dom är ute och värvar. Det var länge sedan vi fick brev om att det är värvning på gång.” (Intervju med LH-styrelse 060612. LH Familjebostäder Rinkeby 2005)

LH-verksamheten sammanfattar ledamöterna med orden – ”vi har inte så mycket”. Sådana bedömningar är dock alltid högst relativa och i LH Familjebostäder i Rinkeby fall sammanhänger den dessutom med de speciella villkor som gäller för den samlade verksam-

heten i Hyresgästhuset. Hyresgästhuset har visserligen en separat styrelse och verksamhet, men den är mycket nära samordnad med den lokala hyresgästföreningen. En LH-ledamot är ordförande hus-styrelsen och andra ledamöter är i hög rad engagerade i skötseln av huset och dess aktiviteter. Huset har tre plan. Källaren innehåller bastu, solarium, snickeri och datarum för uthyrning. Mellanplan innehåller cafeteria, syrum med symaskiner och LH-lokal. Övre plan har lokaler för Hyresgästföreningen Södra Järva och möten.

Aktiviteter för kvinnor och ungdomar samt uthyrning till föreningar och enskilda präglar verksamheten alltsedan starten 1996 och som finansieras med medel från stadsdelsförvaltning. I kvinnoverksamheten, med sömnad, mat, dans loppis och trädgård, deltar enbart kvinnor med utländsk bakgrund. Då ”får det bara vara kvinnor i huset. För att männen inte skall sätta käppar i hjulet”. ”Bastubad är också en populär verksamhet.”

Det är den mest framgångsrika delen av verksamheten – ”den har vi lyckats bättre med än LH-verksamheten”, säger LH-ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 060612. LH Familjebostäder Rinkeby 2005)

LH-verksamheten utgörs av sociala aktiviteter, traditionella föreningsmöten och boinflytande. ”Vi vill använda våra pengar till sådana aktiviteter som alla kan ta del utav och som ger oss kontakter”, säger ledamöterna. År 2005 budgeterar styrelsen därför om ekonomin ”och lägger mer på utflykter för de boende och tar av de pengar som budgeterats för gårdsfest och vårstädning.” (LH Familjebostäder i Rinkeby 2005a) Och de sociala insatserna domineras därför av utflykter och högtidsfester varje år. De är ”väldigt välbesökta och nästan inga helsvenska barn som är med”. Festerna hålls utomhus eller i Hyresgästhuset medan utflykterna ”går åt olika håll”. Ett par bussar där ”platserna blir snabbt fullbokade” går vanligtvis till evenemang i Uppsala, Furuvik och Eskilstuna som alltid är mycket uppskattade. ”Den 11 juni åkte vi med ca 90 barn och vuxna till Pelle Svanslös Hus i Uppsala. Det var ett mycket uppskattat arrangemang.” ”Efter senast resan kom en person fram till mig när jag skulle kasta sopor och tackade för att det varit så jätteroligt”, berättar en ledamot. (Intervju med LH-styrelse 060612. LH Familjebostäder Rinkeby 2005)

Hyresgästmöten hålls som regel ett par gånger om år. Deltagande varierar beroende på aktuella frågor, men vanligtvis är de ”ganska välbesökta”.

> *När vi har möte på hösten och vid årsmötet tar vi upp hur hyresgästerna vill att vi skall använda pengarna och vilka frågor som vi tänker ta upp med Familjebostäder. Vid några tillfällen har vi också gått ut med information till alla hyresgäster om att det finns möjlighet att göra en del saker. Om hyresgäster har problem kommer det spontana förslag från dem.* (Intervju med LH-styrelse 060612)

Samarbete mellan LH-styrelsen och förvaltningspersonalen ligger sedan många år på samrådsnivå och utgår ifrån ett boinflytandeavtal mellan Region Stockholm och Familjebostäder. En gemensam genomgång av avtalet med LH, som utlovats från bolagets sida

har inte genomförts. Områdesförvaltaren har för egen del inte heller tagit del av avtalet eller någon företagspolicy för boinflytande. (Intervju med förvaltare 060612) LH-styrelsen har önskemål om att ”komma längre än information och samråd och kanske kunna ta över viss del av förvaltningen eller kunna tydligare bestämma om hyrespåverkans delar. Men dit når vi sällan eller aldrig.” Det beror dels på att samrådsförfarandet varierar mycket inom Familjebostäder. Dels på ledamöterna – att ”vi också varit tveksamma till att ta för oss för mycket. Det är väldigt olika vad man vill göra och man är rädd att ta på sig ett budgetansvar.” Dessutom anser ”en del representanter i bolagsdelegationen att bolagets representanter är så omöjliga att ha att göra med att det är ingen idé”, säger en LH-ledamot. (intervju med LH-styrelse 060612)

Efter ombyggnaden fungerar samarbetet sämre under några år. Men med senaste omorganisationen och den nya personalen är regelbundenhet med två samrådsmöten per år och rutiner med protokoll och uppföljning etablerad. År 2005 hålls formella samråd den 7 mars och 26 september. Efter bostadsmöten meddelar LH-styrelsen förvaltaren vilka frågor man vill ta upp. Vanligtvis är det samma frågor som återkommer – utomhusmiljön, säkerhet, sophantering. Men under år 2005 ”pågår badrumsrenovering på Svennebygränd, och då är det ett givet tema”. ”Mest aktuellt nu är gårdsförbättringar, för gårdarna slits. Några åtgärder har kommit i samband med ytterstadssatsningar. Men de behöver rustas upp.” Sophantering kommer alltid upp vid öppna medlemsmöten. Det fungerar olika i olika områden, men är en ständig diskussion. ”Vi har sopsug kvar, grovsoprum och miljöbodar – ofta ställs det utanför. Det är ett stort problem.” Säkerheten med låssystem och kameraövervakning är också stora, återkommande frågor. LH-ledamöter medverkar också i trygghetsvandringar i stadsdelen tillsammans med SDF, polis, lokala BRÅ och fastighetsägare där tryggheten och säkerheten i hela boendemiljön inventeras. LH ingår också en arbetsgrupp som följer upp åtgärderna för varje gård. (Intervju med LH-styrelse 060612. LH Familjebostäder i Rinkeby 2005, 2005b, 2005c)

Vid samrådsmötena deltar förvaltare, samtliga husvärdar och så många ledamöter som möjligt från LH-styrelsen. LH upprättar ett protokoll, förvaltaren väger in frågorna i underhållsbudgeten och löpande förvaltning varefter åtgärder genomförs.

> *Vi tar då upp de punkter som LH har på dagordningen. Vi antecknar vad vi skall göra och sedan följer vi upp det med ordförande eller någon annan ledamot. Om vi vill göra någon annan förändring vill vi att LH kallar hyresgästerna till möte så att vi får veta vad hyresgästerna och LH tycker. Det här samarbetet med Hyresgästföreningen fungerar bra.* (Intervju med förvaltare 060612)

I entréer, förråd och garage byts nu åter till nytt så kallt aptus-system. Efter bråk, skadegörelse och stölder i den stora, gemensamma tvättstugan enades företaget och LH-styrelsen om att installera övervakningskameror. ”Det fungerar faktiskt ganska bra och hyresgästerna verkar vara ganska nöjda och trygg med övervakningen.” En viktig del i boinflytandet och samrådet är att en del av företagets underhållsbudget, 300 kr per lägenhet och år, är en resurs för åtgärder som lokala hyresgästföreningen i princip har beslutsrätt över. Vanligtvis kommer man överens om att genomföra åtgärder på gårdarna och gemensamma utrymmen. (Intervju med LH-styrelse 060612) År 2005 finns exempelvis budgeterade åtgärder som avser ”belysning, markarbeten, trapphusmålning samt lekutrustning” på Kuddbygränd och ett möte arrangeras i kvarteret för att ”diskutera hur 300-kronan kan användas”. (LH Familjebostäder Rinkeby (2005b)

Jag tycker att de här formerna passar utmärkt när jag jämför med förvaltare på andra distrikt som springer på en massa möten med flera LH. Jag har ju den här speciella LH för hela Rinkeby så det tar mindre tid och färre personkontakter. Det passar perfekt. (Intervju med förvaltare 060612*)*

Både ledamöter i LH-styrelsen och förvaltningspersonal upplever emellertid en dubbelhet i Rinkeby – mycket som är positivt, men också en hel del som är bekymmersamt. En av de aktiva hyresgäster som bott länge i stadsdelen upplever en viss kluvenhet.

När jag kom till Rinkeby var alla så vänliga och trevliga. Lägenheten fantastisk och alltid människor i rörelse. Jag fick många vänner. Det är mysigt att bo här, lite galet och mycket glädje. Fantastiska människor. Men det börjar bli litet för otryggt och att folk gör som man vill. Och jag är rädd att om man inte gör något åt det så om tio år kommer det att bara vara kvar människor som är utsatta av samhället. Det finns många invandrarfamiljer som också säger att dom vill flytta. Dom som får jobb och integrerar sig vill ändå flytta. Det ligger en hopplöshet bakom och många människor som mår dåligt. (Intervju med aktiv boende 060612)

Också förvaltningspersonalen upplever ”Rinkeby som ett ganska trivsamt och fint område”. Områdets kvinnliga förvaltare är en av dem:

Jag hör ofta från folk som inte bor här säga: - Nej där skulle jag inte kunna gå, där kan man bli våldtagen! Men jag har jobbat sent här på kvällar. Jag är med på trygghetsvandring. Jag åker kommunalt, kommer klockan sju på morgonen, ibland går jag hem nio på kvällen. Det har aldrig hänt någonting. Så jag känner mig trygg. Och alla kan ju se att jag jobbar på Familjebostäder och ingen har varit otrevlig mot mig. Det där är bara ett rykte. Det är ett fint område. Det finns också så många eldsjälar här. Det finns många som arbetar här och i SDF som är så engagerade och man får så mycket tillbaka. Det är så kul och roligt att arbeta här. (Intervju med förvaltare 060612)

Det hindrar dock inte att personalen också känner av en ökad belastning med den senaste tidens flyktinginvandring. ”Vi i allmännyttan har ju ett ansvar mot samhället och tar emot fler flyktingar” som kräver särskilda insatser när det gäller introduktioner och relationer. Och ett viktigt inslag för att hantera situationen är att samarbeta och bygga förtroenden. Förvaltningen samarbetar därför med skolorna, Ungdomens hus, Rinkeby Folkets Hus, invandrar- och idrottsföreningar, SDF och andra fastighetsägare. ”Vi är med överallt där det handlar om barn- och ungdomar. Men vi har också en somalisk organisation som vi brukar kontakta när vi har problem med somaliska familjer och då följer de med och tolkar.” (Intervju med förvaltare 060612) Av särskilt stor betydelse är emellertid ett nära samarbete som håller på att utvecklas mellan stadsdelens fastighetsägare:

Det som är bra i Rinkeby är en modell som inte finns i någon annan stadsdel. Det är att hyresvärdarna i Rinkeby har tagit initiativ och bildat en bostadsgrupp där vi pratar om allt som har med förvaltningsfrågor att göra. Vi samarbetar och hjälper varandra med information hur vi skall gå vidare, vi mejlar varandra om vad vi gör, kontaktpersoner du kan ringa om du har problem. Det nätverket tycker jag är fantastiskt. Vi skapade det föra året och vi träffas en gång i månaden, har en dagordning och diskuterar – vad har du för frågor, vad har du upplevt, hur skall vi samarbete, kolla den och den hyresgästen? Vi har också kommit ganska långt med att samarbeta

med polisen, folkbokföring och Försäkringskassan. Det är kanonbra! (Intervju med förvaltare 060612)

Stadsdelen, Familjebostäder och LH Familjebostäder i Rinkeby på 2010-talet

År 2006 ebbar storstads- och ytterstadssatsningarna ut i Stockholms nordvästra stadsdelar utan helt förväntade effekter på människors livs- och boendevillkor eller stadens boendesegregation. Stadens rödgröna politiska majoritet beslutar sig då för en mindre konventionell satsning där de allmännyttiga bostadsbolagen får i uppdrag ikläda sig huvudrollen. Endast ett av bolagen antar till en början utmaningen och Svenska Bostäder ger förnyelsearbetet namnet Järvalyftet. Familjebostäders ledning anser emellertid att företaget ”redan genomfört sitt Järvalyft i Rinkeby” och ställer sig inledningsvis avvaktande till initiativet.

Parallellt med den planerade utvecklingsprocessen inleds samtidigt en avvecklingsprocess. Valet 2006 medför att de borgerliga partierna får majoritet i Stockholm och ett inslag i den politiska strategin är att avveckla delar av stadens ägande. Från att de uppförts har de flesta av stadens centrumanläggningar ägts av något av stadens bolag, under senare år framförallt av Centrumkompaniet AB. 2007 säljs sju av centrumen, däribland Rinkeby centrum, för drygt tio miljarder kronor till företaget Boultbee AB. Försäljningen blir inledningen till en nedgångsprocess av underhåll och förvaltning av anläggningarna som sammanfaller med en mer allmän avveckling av viss samhällsservice. Inom några år stängs Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, bankkontoret, stadsdelsförvaltningen och polisstationen. Något år senare läggs också Bredbyskolan ned. Den nya stadsdelsledningen beslutar samtidigt att ”rensa upp i den projektdjungel” som den upptäckt i Järva med påföljd att stöden till många ideella verksamheter avvecklas, bland andra Hyresgästhuset och Rinkeby Folkets hus. (Intervju med stadsdelsdirektör, Rinkeby/Kista 120102)

En aktiv boende som bott länge i Rinkeby upplever ”en allmänt nedåtgående spiral. Det var helt annorlunda förut när vi hade förvaltningen här och många kom och arbetade här. Skolorna har också minskat både på elever och lärare. Att etablera fler arbetsplatser är jätteviktigt.” Som ett led i ansträngningarna att bryta spiralen och kompensera avvecklingen av verksamheter och arbetsplatser i stadsdelen lokaliseras därför stadens Kulturförvaltning år 2014 med 140 anställda till Rinkeby och planeringen för en polisstation för 240 anställda påbörjas.

Efterhand som visionerna för en mer sammanhängande omdaning av samtliga Järvastadsdelar konkretiseras engagerar sig emellertid Familjebostäder för att planera och genomföra en radikal förnyelse av matargatan Rinkebystråket kring vilken stora delar företagets bebyggelse är belägen. Stadsdelplaneringen inlemmas också en omfattande medborgardialog som engagerar ett mycket stort antal Rinkebybor och organisationer och som tillför många nya idéer och förslag. (Svenska Bostäder 2010)

Som en del av Järvalyftet genomgår Rinkeby sedan 2010 en omfattande stadsdelsförnyelse. Hus, gator, gångstråk och torg rustas upp och byggs om, nya bostadshus och lokaler för affärs- och offentlig verksamhet uppförs. Det är den mest genomgripande utveckling som genomförts i något av landets förortsområden.

Det totalt trafikseparerade Rinkebystråket omvandlas till en affärsgata med butiker, kontor, restauranger och caféer där gående, cyklister och motorfordon integreras. Familjebostäder är huvudaktör för förnyelsen i de mer centrala delarna. ”Det var en stor utveckling för stadsdelen som vi tog på oss”, säger förvaltaren. (Stockholms stad 2009. Intervju med förvaltare 170704)

Bostäderna i området förändras inte, däremot utvidgas områdesförvaltning med fler fastigheter och lokaler. Dessutom överförs ägandet av Rinkeby Folkets hus från Fastighetskontoret till företaget och en ombyggnad och koppling av huset till Rinkebystråket samt en rekonstruktion av verksamheten inleds. Familjebostäders förvaltningsorganisation växer, resurserna och personalstyrkan utökas, men det sedan många år välfungerande förvaltningsteamet kan bevaras. (Intervju med förvaltare 170704)

Delar av LH Familjebostäder i Rinkebys område ingår i förnyelsen men förändras inte. Däremot berörs de boende i hög grad av den omfattande byggnadsverksamheten under ett par år. LH-styrelsen och ledamöterna medverkar i planeringsprocessen genom att svara på remisser och delta i dialoger och samtal. De är positiva till förnyelsen och ombyggnaden, men hyser en viss oro inför den affärsmässiga hållbarheten.

Det behövs ju att det flyttar in folk när Rinkeby-terrassen blir färdig för att det skall finnas tillräckligt med underlag för att alla restauranger, caféer och affärer. Men då behövs det också fler arbetsplatser i Rinkeby, för Rinkebys befolkning själv kommer aldrig att kunna utgöra tillräckligt underlag. Kulturförvaltningen kom ju hit, men Bredbyskolan har ju stått tom hur länge som helst där det skall etableras nytt. Det tar för lång tid. (Intervju med LH-ledamot 170616)
Det ser fint och trevligt ut och det går bra att promenera. Men det är tråkigt att affärerna inte kommit igång. Jag önskar att det skulle var ett lugnare tillstånd så att man kan gå omkring och njuta och inte behöva tänka – jaha, det har varit inbrott där och där. Det solkar ner. (Intervju med LH-ledamot 170616)

Också befolkningsmässigt fortsätter Rinkeby att förändras. ”Det kommer väldigt mycket folk från andra länder. Våra gamla hyresgäster tycker inte om den senaste invandringen och flyttar”, säger förvaltaren. Och LH-ledamöterna som bott och varit aktiva i stadsdelen sedan 1970-talet sammanfattar:

Befolkningssammansättningen i Rinkeby är så otroligt annorlunda nu mot hur den var tidigare. Under 2000-talet har förändringarna accentuerats. Den somaliska gruppen dominerar ju helt och irakierna är nummer två. Turkarna finns kvar också, men den latinamerikanska gruppen t ex är nästan helt borta. Grekerna börjar vara pensionärer. Deras förening har sin verksamhet i äldrecentrum tillsammans med svensk och finsk befolkning. (Intervju med LH-ledamot 170616)

År 2016 uppgår antalet Rinkebybor till i runda tal 16 000 personer. Nio av tio (91 procent) har utländsk bakgrund. Boende med somaliskt ursprung bildar den klart största andelen och personer med svensk bakgrund tillhör sedan många år en av de krympande minoriteterna. I stort sett hela stadsdelens befolkningsökning från 2005 sker i LH Familjebostäder Rinkebys område som nu uppgår till 4 105 mycket unga invånare. Fyra av tio (39 procent) är barn och ungdomar (0-19 år). Befolkningssammansättningen bidrar till att den totala utbildningsnivån, till skillnad från de flesta andra områden, sänks något och att inkomstnivåerna får en lägre utvecklingstakt och är låga. År 1991 är medelförvärvsinkomsten i LH-området 91 000 jämfört med 160 000 kr i Stockholms stad, år 2005 109 000 respektive 262 000 och år 2016 142 000 jämfört med 364 000 kr. Det ökade inkomstgapet återspeglas också i den stigande Gini-koefficienten som under perioden ökat från 0,36 till 0,42, vilket innebär att inkomsterna blivit mer ojämnt fördelade bland Stockholm stads invånare sedan 1991. (SCB 1991-2016; Stockholms stad 2018)

LH Familjebostäder i Rinkeby

År 2016 börjar för första gången den ändrade befolkningssammansättningen också återspeglas i LH Familjebostäder i Rinkebys styrelse. Genusfördelningen är visserligen fortsatt ojämn med endast en man bland de åtta ledamöterna, men fem av de sju kvinnorna har somaliskt ursprung. De förra är födda på 1960- och 70-talen, de senare på 1940- och 50-talen. Ledamöterna med svensk bakgrund menar att ”det är betydelsefullt med tanke på befolkningsförändringen och att det inte varit så tidigare – då har det varit mest vi.” En av de nya ledamöterna berättar om bakgrunden och sina motiv för att gå med i styrelsen.

Jag och två av de andra kvinnorna i styrelsen grundade ett nätverk av kvinnor för att nattvandra här i Rinkeby. Vi började 2015 när två killar dödade varandra. Vi sade att alla som kan förändra måste komma tillsammans och göra vad vi kan. Och från den dagen började vi att prata om hur vi kan förändra. Vi diskuterade också vad som händer i Rinkeby - hur vi skall lösa problem med trasiga lägenheter och annat? Då fick jag höra om den här styrelsen och jag ville förstå vad den arbetar med och jag ville hjälpa mitt folk här. (Intervju med LH-ledamot 170616)

LH-styrelsens arbetsfördelning och verksamhet är i stort sett densamma sedan många år – styrelsearbete med möten en gång i månaden, bostads- och årsmöte, boinflytande med ett par samrådsmöten per år och några större sociala aktiviteter där utflykterna är ”särskilt populära med många deltagare – i år går den till Kolmården”. Den nya sammansättningen av styrelsen har dock medfört att ”vi nu får fundera över hur vi kan jobba tillsammans för att nå ut till alla boende. På vilket sätt vi skall nå ut. Mötena är ju inte kanske det bästa sättet. Vi är så formella. Man kanske måste bjuda in utan dagordning och bara prata. Eller bjuda in föreläsare som kan locka?” (Intervju med LH-styrelse 170616)

En betydande skillnad med verksamheten är dock att samarbetet inom Hyresgästhuset helt upphört. När SDF Rinkeby-Kista år 2009 drar in det projektstöd som Hyresgästhusets verksamhet vilar på tvingas styrelsen upplösa föreningen och överlämna det formella ansvaret för huset och uthyrningen till ägaren Familjebostäder. LH-ordförande konstaterar:

> *Innan dess fanns det hur mycket projekt som helst i den här staden och det var det som finansierade verksamheten. Men i och med att projekten försvann kunde man inte fortsätta med den typen av verksamhet som krävde att någon var avlönad. Kvinnonätverket, syverkstaden, ungdomsverksamheten – allt upphörde. Ingen sådan verksamhet och ingen styrelse längre*. (Intervju med LH-ordförande 170616)

LH Familjebostäder i Rinkeby disponerar fortfarande det mellersta planet. Den övre våningen i huset hyrs nu av Islamiska Förbundet i Järva och används som moské och olika typer av sociala aktiviteter. Något direkt samarbete förekommer inte mellan föreningarna, men LH-ledamöterna ”skulle vilja driva barn- och ungdomsaktiviteter tillsammans med Islamiska Förbundet i Järva”. Indirekt kontakter finns dock genom några LH-ledamöter som också är medlemmar och aktiva i Islamiska Förbundet i Järva. En av dem sammanfattar kort verksamheten: ”Hela veckorna är fullbokade med bönestunder, möten, aktiviteter för barn, ungdomar och kvinnor dit alla Rinkebybor är välkomna och bjuds in via mejl, sms och vid fredagsböner. Till möten om vardagliga frågor bjuds ibland läkare, politiker, polis och räddningstjänst in för att föreläsa.” (Intervju med LH-styrelse 170616)

LH Familjebostäder i Rinkeby har tidigare varit representerad på alla nivåer inom Hyresgästföreningen. Successivt har dock relationerna tunnats ut och försvagats. Nu ingår ledamöter bara i stora förhandlingsorganisationen, i arbetsgruppen för hyressättningen och som revisor i Hyresgästföreningen Järva. LH-ledamöter deltar på föreningens årsmöten och LH-konferenser, men har i övrigt varken ”känt behov av närmare samarbete eller

stöd av nuvarande styrelse". Istället brukar man "ta hjälp av Regionen". Dessutom är man kritisk mot hur styrelse för Hyresgästföreningen Järva skött sitt uppdrag. "De har missat jättemycket i utvecklingsarbetet av våra stadsdelar – tappade många möjligheter – gått ned i varv och resignerat." (Intervju med LH-styrelse 170616)

Samverkan om boende och stadsdelsutveckling

Samarbetet mellan den lokala förvaltningspersonalen och LH Familjebostäder i Rinkeby vilar formellt på samma boinflytandeavtal som tidigare är och praktiskt på invanda rutiner.

> *Boinflytandeavtalet är jättegammalt – så man har tagit upp en diskussion om att förnya det. I det avtalet är det ju egentligen tre olika nivåer, där man skulle kunna få en egen budget och något mellanting, men vi har aldrig haft annat än samrådsnivå. Men ett utökat inflytande kanske att ta över viss utomhusskötsel kräver ju mer ansvar som inte har varit aktuellt i vårt område.* (Intervju med LH-styrelse 170616)

Samrådsmöten två gånger per år är kärnan i samarbetet. LH-styrelsen samlar upp frågor och synpunkter från bostads- och årsmöten och informella hyresgästkontakter och upprättar en "frågelista" som sänds till förvaltaren ett par veckor innan mötet. Samrådsmötena hålls på måndagar kl. 1730 efter förvaltningspersonalens arbetstid med styrelseledamöter, förvaltare och husvärdar som deltagare. Frågorna diskuteras och man kommer överens om åtgärder. LH-ordförande skriver minnesanteckningar "så att vi får våra formuleringar som justerar förvaltaren". Sophanteringen, skadedjur, parkering, trafikbommar, skötsel av utemiljö Hyresgästhuset och "användning av 300-kronan" är återkommande frågor. Sophanteringen varierar i området och har förbättrats, men "sortering i fraktioner, grovsopor och tömning av miljöbodarna fungerar inte tillfredsställande". En ledamot betonar särskilt att "folk behöver få mer kunskap om vad som är fördelar med sortering och nackdelar med att inte göra det". Förekomsten av råttor är ett relativt nytt och utbrett vardagsbekymmer relaterat till pågående ombyggnader och nedskräpning som fordrar kreativitet och betydande insatser för att komma till rätta med. (Intervju med LH-styrelse 170616)

> *"300-kronan per lägenhet och år är ganska mycket pengar som används för gemensamma ändamål och utomhusmiljö" som upprustning av Huset, tvättstugan, belysning, plantering, trafikbommar till gårdarna.* (Intervju med LH-styrelse 170616).

> *Användning av 300-kronan 2017.*
> *När bord och bänkar går sönder så vill Familjebostäder ersätta dem med helt nya bord och bänkar. Komplettering av farthinder och bommar sker under våren. Skylten till Hyresgästhuset kan ingå. …*
> *Familjebostäder önskar göra ett försök med stadsodling i pallkragar på några ställen i Rinkeby. Förslag är bollplanen mellan Degerbygränd och Kuddbygränd och på Kuddbygränd nere vid berget. LH får förslag på utformning … och återkommer om intresse.* (Intervju med förvaltare 170704)

Båda parter upplever att "samarbetet som helhet fungerar ganska bra". Man har lätt att hålla kontakt med varandra och en hel del frågor klaras av informellt. "Vi har en bra dialog och det går alltid bra att komma överens", säger man unisont. LH-ledamöterna framhåller

också betydelsen av att samtliga husvärdar medverkar på samrådsmötena – ”det är trevligt att vi även får lära känna husvärdarna”.

Samtidigt finns det ömsesidiga brister. LH-styrelsen upplever att det tar för lång tid att genomföra en del åtgärder – ”ibland tar det väldig tid innan det händer saker och det blir gjort”. En uppfattning som förvaltaren delar och som beror på att det helt enkelt saknas kompetenta projektledare för vissa åtgärder. (Intervju med LH-styrelse 170616) Förvaltaren å sin sida ser ett problem i att lokala hyresgästföreningen ”inte är representativ”. ”När de lokala hyresgästföreningarna slogs ihop försvann en del av engagemanget, de har svårt med rekrytering och att få hyresgäster till möten.” Förvaltaren har därför börjat ”tänka om” och vill ”istället själv involvera hyresgästerna”. ”Vi bjuder in när vi skall göra något, vi presenterar vad och hur vi vill göra. Vi når fler och får veta vad dom tycker och tänker om vi vänder oss direkt till hyresgästerna istället för via lokala hyresgästföreningen.” Men förvaltaren framhåller samtidigt att ”en välfungerande lokal hyresgästförening skulle vara toppen och underbart!” (Intervju med förvaltare 170704)

Vid sidan av det konventionella boinflytandet är både lokala hyresgästföreningen och förvaltningspersonalen starkt engagerade i samarbeten för att främja människors livsvillkor och en gynnsam utveckling av Rinkeby. Familjebostäder bedriver enskilt och i samverkan med fastighetsägare – föreningen Fastighetsägare i Järva – och andra lokala aktörer insatser för alltifrån läxhjälp till bevakning av stadsdelen. Lokala hyresgästföreningens enskilda verksamhet inriktas på att stärka Rinkebybornas gemenskap och sammanhållning och i samarbete med andra aktörer förbättra tryggheten och säkerheten i stadsdelen.

Trygghet och säkerhet beskrivs och upplevs av verksamma och boende som en av de absolut viktigaste men också svåraste frågorna. I trygghetsundersökningar framstår Rinkeby som den stadsdel i Stockholm där invånarna upplever sig minst trygga. Under en tioårsperiod från 2007 ökar andelen som känner sig otrygga i sitt bostadsområde från en av fem till en av tre – och bland kvinnor till fyra av tio.

Både LH-ledamöter och förvaltningspersonal ser också att tryggheten har minskat, att kriminaliteten ökat och blivit farligare. Arbetet med trygghet och säkerhet har inte hängt med den kriminella utvecklingen. Man ser hur det helt öppet langas narkotika och olagliga aktiviteter pågår. Väldigt mycket har förändrats och det som skrämmer mest är ”att man ser att det är små barn som kommit in i en kriminalitet som man inte kan förhindra eller stoppa. Det är väldigt oroande.” Däremot varierar ledamöternas personliga upplevelser av förhållandena. En del ser frågan avgränsad till vissa grupper.

> *Jag hör många människor som överdriver och säger att det är si och så. Men de kriminella säjer narkotika till varandra, stjäl av varandra och skjuter på varandra, dom behöver inte mig, det gäller inte mig. Så när jag går på gatan är dom inte ute efter mig. Dom kan kanske stjäla från affärer, eller dom har problem så dom dödar varandra. Det är inte ett allmänt problem, det är dom här grupperna som har problem. Men det är inte allmänt här. Det är bara en speciell grupp.* (Intervju med aktiv boende 170616)

Flera har känslan av en allmänt större otrygghet, men endast en ledamot har varit direkt utsatt på rånöverfall för cirka tio år sedan. Hos de flesta finns dock en ökad beredskap.

> *Jag känner mig absolut berörd av det här. Förr kunde jag åka nattbuss, men det gör jag inte nu, då tar jag taxi. Nu är jag äldre och lätt offer. Jag försöker göra allt för att minimera risken, försöker gömma kort och nycklar. Kommer den här killgruppen kan*

den där gamla kärringen vara ett enkelt offer. För en tid sedan var det skjutningar mitt på eftermiddagen och jag ser ju knarkhandel på nära håll. Jag tycker absolut inte om dom här skitstövlarna som förstör för oss. (Intervju med aktiv boende 170616)

Jag blir inte rädd att gå runt här. Men när man hör att någon blivit mördad i någon av våra fastigheter och det är någonting mellan grupperna – oj, och jag som går förbi där varje dag! Om jag är på fel plats vid fel tillfälle kan jag bli träffad. Så tänker jag litet mer nu. Sedan har vi platser där gängen samlas och det är svårt att bli av med. Där skulle man behöva klä väggarna i stål för att de inte skall bryta sig in och flytta sig därifrån. Men det har inte varit några incidenter där min personal varit inblandad. Man har gått fram och sagt – vill ni vara snälla att gå härifrån för vi behöver städa, sedan kan ni komma tillbaka om ni vill! Vi städar och när vi gått för dagen är de där igen och nästa dag är det likadant igen. (Intervju med förvaltare 170704)

Förutom att undvika att personalen inte utsätts för risker ser förvaltaren som sin främsta uppgift att förbättra fastigheternas så kallade skalskydd främst i garagen – där de egentliga problemen finns – genom att ”montera väldigt kraftiga garagedörrar och larm”. Företaget har också fäst stor vikt vid gemensamma insatser, men förvaltaren är missnöjd över hur ansvaret fördelats bland andra aktörer.

Senaste åren tycker jag att det lagts väldigt mycket på fastighetsägarna, att vi skall satsa på säkerhet och allt annat runt omkring. Ibland tycker jag det är fel. Visst, vi har ju ett uppdrag, vi är ganska starka här i Rinkeby, men vi är ingen polisiär myndighet.
Jag tycker att stadsdelen och polisen borde ta en större roll. Även om polisen inte har någon lokal här så skulle den kunna ha en större närvaro och komma hit och gå ur sina bilar och prata med folk. Det som har hänt med angrepp på poliser, ursäkta, det är litet befogat också: - Vad har du här att göra, du kommer bara hit när det händer något, men var är du annars när du vill skapa ett förtroende. Nej det finns inte. (Intervju med förvaltare 170704)

I övrigt delar förvaltaren LH-ledamöternas, och de mångas, uppfattning att de endast är ett brett och långsiktigt arbete för att förbättra människors grundläggande livsvillkor som kan på något avgörande sätt skall kunna förändra den här situationen:

Problemet är att de flesta som bor här är lågutbildade, lever i fattigdom och sjukdom och kriminalitet. Så man bör göra något åt livet här annars blir det katastrof. Det gäller att få ungdomarna att förstå betydelsen av att gå färdigt skolan och att se att det finns en möjlig framtid för mig. Många unga här har gett upp. Den inställningen är inte helt fel för en del av dem, men man måste bryta det mönstret. Det är det absolut viktigaste för alla, staden och myndigheter att hitta vägar så att man får till stånd en ändring där. Gör man inte det är det totalkört. Vi måste också stärka föräldrarna så att det får kunskap om vad som gäller i det svenska samhället. Och vi behöver bli förebilder för våra barn. (Intervju med LH-styrelse 170616)

Sammanfattande om processen i Rinkeby

Rinkeby är som stadsdel ett av de mest typiska och klassiska resultaten av statlig och kommunal bostadspolitik såväl beträffande tillkomst och utveckling som korrigerande åtgärder. Den ingår i sextiotalets statliga och kommunala program för att undanröja bostadseländet med trångboddhet och bostadsbrist. I många avseenden är planerna och förverkligandet framgångsrikt med snabbt byggande, goda planlösningar och tillgängliga naturmiljöer. I stadsdelen byggs emellertid samtidigt in flera av samhällsstrukturens grundläggande skevheter och ojämlikheter tillsammans med rent byggnadstekniska brister. Många av de sociala komplikationerna betraktas som områdesproblem och hanteras med olika typer av socialpolitiska projektinsatser. Den mest omfattande och ingripande sociala förändringen – den radikala och snabba befolkningsförändringen – är dock uttryck för en samhällssegregation som inte är möjligt att påverka enbart på områdesnivå. De påtagliga tekniska bristerna som snart gör sig påminda åtgärdas vanligtvis genom insatser för yttre miljö eller upprustning alltifrån avgränsade punktprojekt till omfattande ombyggnad.

Dessa förhållanden och förändringar har i hög grad bildat villkor för hyresgästernas organisering och försök medverka i insatser och åtgärder. Utvecklingen av KK Degerbygränd och LH Familjebostäder Rinkeby är starkt avhängig av stadsdelens förändring och de olika åtgärderna, alltifrån de tidiga gårdsförbättringarna till ROT-ombyggnaden, storstads- och ytterstadssatsningar och den senaste visionen att lyfta Järvastaddelarna.

I den förändringsprocessen uppvisar LH Familjebostäder Rinkeby stor anpassningsförmåga, stark kontinuitet och uthållighet. Det är kännetecken som främst är ett resultat av ett tätt samarbete mellan ett litet antal personer – huvudsakligen kvinnor – med förmågor och resurser att vara verksamma och aktiva på flera nivåer och skilda sammanhang. En avgörande förutsättning är också att bostadsföretaget kunnat etablera en stabil och engagerad områdespersonal som, trots de återkommande kommunalpolitiska omkastningarna, under hela perioden betraktar en kontinuerlig lokal samverkan med LH som en tillgång i förvaltningsarbetet.

Trots många försök att överbrygga svårigheterna med den stora och snabba befolkningsförändringen försvagas dock LH-styrelsens sociala representativitet successivt och det är först under de senaste åren som ett genombrott sker. Återigen är det ett nätverk av kvinnor som spontant och i organiserad form vill ta ansvar och bidra till att förändra den kriminalitet och otryggheten som efterhand allt starkare hemsöker stadsdelen och deras invånare.

Sällsynt omfattande förändringar, stark sammanhållning och stora spänningar är omständigheter som betingar en utdragen och svag institutionaliseringsprocess för LH Familjebostäder. Den inleds inom KK Degerbygränd men bryts i samband med den fysiska förändringen. Hyresgästerna och de lokala föreningarna kan visserligen påverka ombyggnationen, men sammanslagningen av sex lokala föreningar till en är väsentligen en följd av organisatoriska rationaliseringsåtgärder främst från bostadsföretagets sida, men med Hyresgästföreningens goda minne. På kort tid omvandlas de mindre och medelstora lokala föreningarna till en av mycket stor förening för hyresgäster i samtliga bostadsföretagets fastigheter i stadsdelen. Den lika omfattande förändring som samtidigt sker av områdets befolkning kan emellertid varken hyresgäster eller den lokala hyresgästföreningen påverka. Tillsammans blir de här omständigheterna direkt avgörande för både en fortsatt större och mer komplicerad institutionalisering där enbart namnet LH Familjebostäder Rinkeby innebär betydande kommunikationssvårigheter. Det är sannolikt snarare tack

vare ett par eldsjälar med starkt förtroende bland hyresgäster och politisk status än en gedigen institutionalisering som föreningen kunnat vidmakthållas och utvecklas.

Förändringarna skapar också radikalt ändrade villkor för utvecklingen av föreningarnas olika roller. Hos de sex föreningarna dominerade deras lokala kvarters och gårdsfrågor. För LH Familjebostäder Rinkeby är det främst de gemensamma och övergripande frågorna som skall hanteras. För hyresgästerna minskar volymen av möten och gårdsaktiviteter drastiskt. Under ett antal år efter sammanslagningen förstärks LH Familjebostäder Rinkebys roller som träffpunkt, språkrör och gräsrot, medan rollen som liten demokrati snarare förminskas. I synnerhet formeras i Hyresgästhuset en bredare och mer intensiv verksamhet jämför med de som bedrevs tidigare. I takt med avtagande stöd från kommunen och Hyresgästföreningen ebbar dock mycket av de engagerades entusiasm och flertalet aktiviteter ut. Samtidigt visar LH Familjebostäder Rinkebys utveckling, inte minst de senaste åren, på en förändringsvilja och uthållighet som är mycket betydelsefulla för hållbarhet och boinflytande på längre sikt.

Utvecklingen i ett lokalsamhälle som Rinkeby är sammansatt och mångfacetterad. En kort redogörelse kan därför enbart spegla några sidor och aspekter. I de flesta sammanhang och situationer framträder emellertid en dualism med tydliga spänningar mellan starka positiva och negativa inslag. Ett par av de personer som medverkat i undersökningen uttrycker dem på följande sätt.

”Jag känner mig inte riktigt trygg, men har inte funderat på att flytta härifrån. För jag älskar samtidigt Rinkeby – det här kontinentala och mina grannar.” (Intervju med aktiv boende 170616)

”Det är väldigt speciellt i Rinkeby och så har det alltid varit – i varje fall för oss. Hyresgäster har många problem och det är tungrott att jobba här. Själv är jag dock aldrig orolig. Jag ser bara möjligheter. Det är jätteroligt att arbeta här, för det händer så mycket hela tiden. Det är utmaningar och det gillar jag. Jag tycker om att jobba och utvecklas här i Rinkeby. Allt blir inte bra, men då får vi göra om.” (Intervju med förvaltare 170704)

Kännetecken hos befolkningen i området LH Familjebostäder Rinkeby åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	797(27)	192(7)	1674(58)	238(8)	2901
2005	1125(31)	257(8)	1993(54)	299(8)	3674
2016	1261(31)	325(8)	2194(53)	325(8)	4105

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	1420(49)	1481(51)	2901
2005	1784(49)	1890(51)	3674
2016	2047(50)	2058(50)	4105

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	509(18)	2365(82)	2874
2005	417(11)	3257(89)	3674
2016	372(9)	3733(91)	4105

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift sak-nas*	*Samtliga*
1991	707(48)	445(30)	136(9)	184(13)	1472
2005	661(38)	605(35)	308(18)	172(9)	1746
2016	781(42)	634(34)	346(18)	118(6)	1879

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	1283(69)	580(31)	1863	91100
2005	1879(82)	413(18)	2292	109076
2016	2044(79)	513(21)	2557	141797

Referenser

Arnstberg K-O, Erdal, B. (red) (1998) Därute i Tensta, 1998
En miljon bostäder (1996) Arkitekturmuseets årsbok 1996.
Familjebostäder AB (1992) Boinflytande i AB Familjebostäder. Avtal om bostadshyresgästernas inflytande mm, 920212. Bruksanvisning för avtalet om "Boinflytande i AB Familjebostäder", 920304. Avtal Bostyrelser, 920907.
Familjebostäder AB (1992a) Brev till Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm 921221: Förhandlingsersättning och boinflytande.
Familjebostäder AB (1992c) Styrelseprotokoll 921219, § 3.
Familjebostäder AB (1998) En stadsvandring i Rinkebys kvarter, 1998
Generalplan för området kring Rinkeby, Spånga kyrka, Järvafältet, 1965.
Stockholms stad (2020) Politiska majoritetsförhållanden i Stockholms stad (B = borgerlig; S = socialistisk)1991-2022: 1991-94B, 1994-98S, 1998-2002B, 2002-2006S, 2006-2010B, 2010-2014B, 2014-2018S, 2018-2022B.
Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm (1991) Verksamhetsberättelse år 1991.
Hyresgästföreningen, Södra Järvaavdelnngen (1991) Södra Järva Hyresnytt, 1991 nr 1.
Hyresgästföreningen, Södra Järvaavdelningen (1988-94) Verksamhetsberättelser, år 1988-94.
Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning (1991a) Verksamhetsberättelse, 1991.
Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning (1992) Södra Järva Hyresnytt, 1992, nr 2.)
LH Familjebostäder Rinkeby (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.
LH Familjebostäder i Rinkeby (2005a) Styrelseprotokoll 20050815.
LH Familjebostäder i Rinkeby (2005b) Minnesanteckningar samrådsmöte 050307.
LH Familjebostäder i Rinkeby (2005c) Minnesanteckningar samrådsmöte 050926.
LH Familjebostäder LH Rinkeby (2017) Minnesanteckningar från samråd, 20170403.
LH Familjebostäder LH Rinkeby (2017a) Minnesanteckningar från samråd, 20170918.
Pappas, C (2008) Ett Folket hus i världens mitt: en bok om Rinkeby då och nu, 2008.
SCB (2019) Områdesstatistik, Rinkeby, år 1991, 2005 och 2016. 2019.
Stockholms stad (2009) Vision Järva 2030, 2009.
Stockholms stad (2018) Statistik om Stockholm, 2018.
Svenska Bostäder (1984) Staden vi byggde – Svenska Bostäder under 40 år, 1984.
Svenska Bostäder (2010) Rinkebydialogen, 2009.
Söderström, G. (2003) (red). Stockholm utanför tullarna. Nittiosju stadsdelar utanför tullarna, Stockholmia, 2003.
Vårt Rinkeby (1992) Lokaltidning.

Intervju med LH-styrelse, Degerbygränd, 910327.
Intervju med LH-styrelse, Degerbygränd, 930311.
Intervju LH-styrelse, LH Familjebostäder LH Rinkeby, 060612.
Intervju med LH-styrelse, LH Familjebostäder LH Rinkeby, 170616.
Intervju med LH-ledamot, LH Familjebostäder LH Rinkeby, 170616.
Intervju med LH-ordförande, LH Familjebostäder LH Rinkeby 170616.
Intervju med aktiv boende, Rinkeby, 170616.
Intervju med förvaltare, Familjebostäder Rinkeby, 060612.
Intervju med stadsdelsdirektör, Rinkeby/Kista, 120102.
Intervju med förvaltare, Familjebostäder Rinkeby, 170704.

6.4 Krukomakaren – från hyresrätt till bostadsrätt

I området Krukomakaren får vi stifta bekantskap med

- ett bostads- och LH-område i centrala Stockholm som genomgår stora förändringar
- en lokal hyresgästförening som uppvisar en stark institutionaliseringsprocess
- ombildning i två omgångar av områdets allmännyttiga hyresfastigheter till bostadsrätter
- radikalt nya villkor för kvarboende hyresgäster och lokala hyresgästföreningen.

Klassiskt folkhemskvarter i omvandling

I inledningen av 1900-talet ökar Stockholms stads befolkning kraftigt. Bostadsbristen är omfattande, hyresbostäderna undermåliga och trångboddheten stor. Svårast är situationen för familjer med låga inkomster och många barn. Förhållandena och situationen utreds och ett bostadspolitiskt program läggs fast för nya former av byggande och finansiering. Ett förslag är att bygga billiga, ändamålsenliga hyresbostäder åt de mest trångbodda familjerna. Från 1930-talet uppförs i Stockholms ytterstad områden och hus i funktionalistisk arkitektur med smalhus i naturmiljö, genomgående lägenheter med rationella planlösningar och badrum. (Johansson 1991)

En del av denna nyproduktion ges en statlig finansiering, inriktas mot barnfamiljer med mycket låga inkomster och genomförs av allmännyttiga bolag. Stockholmshem AB är ett av bolagen som 1942 uppför fem tegelröda, smalhus utmed Krukmakaregatan 57-69 och 62-64, på Södermalm. Husen i tre- och fyravåningar innehåller 86, enbart mindre en- och tvårumslägenheter. (Johansson 1991)

Fyrtiotvå år senare, 1984, bildar boende i de fem husen tillsammans med Hyresgästföreningen områdets första boendeorganisation, kontaktkommittén Krukomakaren. Bakgrunden är Hyresgästföreningens pågående arbete med att skapa en lokal organisering i bostadsområden och möjligheter för hyresgästerna att lokalt påverka sitt boende.

Samtidigt planerar fastighetsägaren en förtätning av området och 1986 inleds arbetet med nybyggnation vid Krukmakaregatan, Pipmakargatan och nuvarande Zinkens väg. Fyra år senare står fjorton fyravåningars, cementputsade och krämfärgade hus, sammanbyggda eller fristående med sammanlagt 210 lägenheter klara.

Byggnationen medför emellertid stora störningar för hyresgästerna i de äldre fastigheterna. Ersättningar för obehagen förhandlas visserligen fram med bostadsföretaget, men missnöjet är så starkt att den nybildade KK Krukomakaren läggs ned. Under senare delen av byggnadsperioden kallar ändå den "gamla KK-styrelsen" till bostadsmöte. Alla ledamöter avgår och en helt ny styrelse med ledamöter från de nybyggda fastigheterna väljs. (Intervju med LH-styrelse 910226)

Det nya KK-området består av arton huskroppar och 286 lägenheter, vackert beläget utmed sluttningen från Hornsgatan ned mot Tantolunden med många uteplatser och kolonilotterna på vissa ställen endast ett tjugotal meter från fastigheterna. Det är relativt avgränsat, och sammanhängande, men det råder oklarhet om den exakta omfattningen.

Bostadsföretaget och Hyresgästföreningens Södermalmsavdelning menar att ett punkthus på andra sidan Hornskroken också bör ingå i KK-området. Styrelseledamöterna

ställer sig avvisande till detta då man menar denna fastighet inte sammanhänger med området. I 40-talshusen bor företrädesvis äldre personer och många ensamboende. En betydande andel av dem har bott i husen från det att de byggdes. I de nyuppförda husen bor nyinflyttade, betydligt yngre människor av vilka många har barn i lägre åldrar.

KK-området ändrar på kort tid karaktär. Från att ha varit relativt litet och enhetligt både med avseende på fastigheter och boende förvandlas det till ett stort område där de senast uppförda fastigheterna dominerar bebyggelsen och de yngre nyinflyttade utgör en majoritet av de boende.

Kombinationen av fysiska förändringar av området, vidgningen av KK-område, skillnader mellan äldre och nya fastigheter, mellan tidigare boende och nyinflyttade, äldre och yngre, barnfamiljer och ensamboende, traditionellt och nytt arbetssätt, samt påfrestningarna under byggnadstiden är grogrund för besvärande motsättningar.

Kring de flesta frågor som tas upp utvecklas konflikter, både inom kontaktkommittén och bland hyresgästerna, som inte kan hanteras. KK-styrelsens arbete blockeras och bomöten blir mer eller mindre kaotiska. (Intervju med LH-styrelse 910226)

Situationen leder till att en helt ny styrelse väljs 1990. Den får bred sammansättning, husombud utses och arbetsgrupper bildas. Arbetet inriktas också på att komma tillrätta med konflikterna som hotar att dela området i två fientliga läger och börja bygga upp en fungerande verksamhet. Med arbetsformer och aktiviteter som boende med skilda intressena kan samlas lyckas man också komma igång med en bred verksamhet. Fritidsverksamheten tar upp traditioner som kan intressera och samla de flesta i området. KK-lokalen utrustas och möbleras för olika typer av aktiviteter. Efter att Hyresgästföreningen och Stockholmshem tecknat boinflytandeavtal 1987 kan KK också inleda ett lokalt boinflytande tillsammans med områdesförvaltaren.

KK-styrelsen breddar och fördjupar aktiviteterna: "Vi har hållit alla aktiviteter i gång och tillfört några nya", sammanfattar styrelseledamöterna. De tidvis förlamande konflikterna tonas ned också ned under ett par år. Men när Stockholmshem lägger fram ett förslag om att bygga om de äldre fastigheterna aktualiserar åter tidigare motsättningar. Ett antal boende i dessa hus vill då bilda en egen lokal förening för att fokusera på just dessa frågor. Den stora majoriteten i området motsätter sig emellertid en splittring av KK och försöket skrinläggs. (Intervju med LH-styrelse 910226 och 930331)

Sjudande verksamhet och trevande utveckling mot lokal förhandling

Efter att KK Krukomakaren och styrelsen rekonstruerats för det utvidgade området formas från 1990 en mångsidig verksamhet. Den centreras till en ändamålsenlig lokal på ca

125 m^2 med stort samlingsrum, sammanträdesrum, aktivitetsrum, kök och ett fristående förråd som hyresgästerna fick tillgång till 1988. Under 1992 rustar fastighetsägaren upp lokalerna och med överskott från loppmarknaden köper den lokala förening nya möbler och utrustning. Under perioden 1990-94 skapar LH Krukomakaren här en verklig mötesplats för de boende i området. (Intervju med LH-styrelse 910226 och 930331)

Förutom styrelsemöten, bo-möten och boinflytande med samrådsmöten är karneval, teater, loppmarknad, vårstädning, gårdsfester, högtidsfester, pingis, fotolabb med studiecirklar, föreningen Träffen och utgivning av kvarterstidningen Krukomakaren återkommande aktiviteter. Vid årsmöten deltar upp till 50-talet hyresgäster. Bomöten samlar ytterligare några. "Teaterverksamheten tillsammans med vårfesten blir succé." Barnteatergrupper med ett trettiotal barn arbetar fram ett par föreställningar om året, "fulla av galenskaper som livet självt", "med busiga småknytt och mysterier utan like". Karnevalen, förbereds under våren i "verkstaden" med att deltagarna tillverkar egna dräkter och masker och maj genomförs den med gårdsfest efteråt. Även vid städning av bostadsområdet, som lokala föreningen arrangeras, medverkar många boende. Fotolabbet startar 1991 och här genomförs fotocirklar om framkallning och kopiering. Två söndagar i december ägnades åt luciafest och julpyssel. Bordtennis spelas varje vecka i lokalerna och vid en del tillfällen lånas de ut till hyresgäster för möten och fester. (Intervju med LH-styrelse 910226 och 930331. LH Krukomakaren (1991, 1992, 1993) LH Krukomakaren (1991-93)

Föreningen "Träffen" skapas som en fristående fritidsförening för de äldre, som är nära knuten till LH-verksamheten. Flera aktiviteter är gemensamma och många av Träffens arrangemang försiggår i LH-lokalerna. En dag i veckan mellan 14 och 18 ordnade "Träffen" någon aktivitet, då man äter, dricker kaffe, lyssnar på musik, tittar på tv-film eller bara umgås. "Ett femtiotal personer är aktiva och deltar i aktiviteterna, några av dem hjälper också till" med resor, teater- och restaurangbesök, musik och sång i lokalen. Syftet är att man skall "känna trevnad och samhörighet". Många av de aktiva träffas också hemma hos varandra. Den ökade verksamheten medför att alltfler boende kommer med i aktiviteter. Vid sidan av styrelseledamöterna tar därför både husombud och andra personer ett ökat ansvar för aktiviteter och lokaler. (Intervju med LH-styrelse 910226 och 930331. LH Krukomakaren (1991-93)

Även om boinflytandet "tidvis inte fungerar bra" utvecklas långsamt positivt från 1990 och framåt, menar LH-styrelsens. Bostadsföretaget och de första två förvaltaren verkade "ha en relativt positiv inställning till hyresgästernas inflytande", säger LH-ledamöterna. Men personalens erfarenheter av den tidigare KK i området gjorde att de var "litet avvaktande och inte så förväntansfulla". Själva var LH-ledamöterna till en början inte heller så väl insatta i boinflytandeavtalet, även om ordföranden kände till huvuddragen. Företagets sätt att sköta informationsskyldigheten hade "en hel del brister", medan samrådsförfarandet började "löpa i stort sett bra under 1991". När den nya LH-styrelsen tillträdde visar tidigare protokoll att "många saker som beslutats inte blivit åtgärdade". Det följs nu upp och det sker en viss förbättring. Förvaltaren sköter samrådsprotokollen, men är litet "senfärdig" så hela proceduren drar ut onödigt i tiden. En "områdesbudget finns för området, men LH kan inte påverka den." Beslutsrätt saknas. Av löpande förvaltningskostnader är det bara el- och vattenavgifter som LH-ledamöterna anser att hyresgästerna kan påverka. (Intervju med LH-styrelse 910226 och 930331. LH Krukomakaren (1991-93)

I samråden tar LH upp både felaktigheter i de nybyggda husen och brister i utemiljön. Ventilationen och värmen är länge återkommande frågor. Här uppmärksammar LH-

styrelsen företagspersonalen på ett konstruktionsfel i fläktsystemet som sedan åtgärdas liksom problemen med värmen. Gårdsgrupper bildas som tar fram förslag om hur gårdarna kan förbättras. Flera av önskemålen blir också tillgodosedda. Biltrafiken på den väg som anlades vid nybyggnationen utmed fastigheterna mot Tantolunden diskuteras också. Det leder till att görs om till gång- och cykelväg som endast får trafikeras av utryckningsfordon och liknande. (Intervju med LH-styrelse 910226)

1993 genomför Stockholmshem en omorganisation, då bl. a. "större förvaltningsenheter" inrättas. Det medför ”också en ny förvaltare med betydligt bättre inställning till hyresgästernas inflytande" i området, säger LH-ledamöterna. Gamla surdegar som "de skeva ytterdörrarna" – blir åtgärdade. Och vid samrådsmöten om parkering, yttre miljö och städning ser han till att de ansvariga för dessa verksamheter finns med. (Intervju med LH-styrelse 930331)

Genom det praktiska arbetet skaffar sig LH-ledamöterna snart betydande kunskaper om boinflytandet. Det leder till att man också börjar ”prata om att själva delta i förhandlingar och driva lokala hyresförhandlingar”. Då kan man förhandla direkt med företaget. ”Tre LH på Södermalm har lokal förhandlingsrätt, bl. a. Vattenpasset. Vi är också intresserade, om vi vet vad det gäller, vilka lagar som gäller och om det blir möjligt att verkligen förhandla om de större bitarna. Moroten är att hyresgästerna kan få sänkta hyror och att vi kan bevaka områdesfrågorna bättre. Men då behövs mycket utbildning för oss ledamöter." (Intervju med LH-styrelse 930331)

Stabil utveckling och starkt engagemang

Den gynnsamma utvecklingen av området och LH Krukomakaren fortgår med bred verksamhet, starkt engagemang och hög aktivitetsnivå fram mot slutet av 1990-talet. Inom några år förändras då LH-området, de mest drivande aktiva flyttar, andra ledamöter slutar efter många år och ett par ledande personer i föreningen Träffen avlider. LH Krukomakarens styrelse genomgår en generationsväxling, Träffen avvecklas, aktiviteter förändras och verksamheten krymper.

Under de borgerliga majoritetsperioderna på 1990-talet åläggs de allmännytta företagen i Stockholm att erbjuda hyresgäster i vissa områden att bilda bostadsrättsföreningar och köpa sina lägenheter. En grupp hyresgäster i 80-talshusen bildar 1993 bostadsrättsföreningen Zinken, men intresset är vid den här tiden inte tillräckligt stort för att någon ombildning skall kunna ske. I de äldre husen på Krukmakargatan bildar hyresgästerna tre år senare bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1. År 2000 förvärvar föreningen de fem husen med 84 lägenheter där alla utom en köps av lägenhetsinnehavaren.
(BRF Krukmakaren 1, 2000-2017)

Från år 2000 utgörs LH-området av 318 lägenheter och uppemot 600 vuxna och barn i de nyare husen. År 2006 består LH-styrelsen av sju ledamöter, alla kvinnor i 30-40 års åldrar, med familjer och mindre barn. Inga ledamöter har heller varit aktiva i styrelsen innan år 2000. Ordföranden sedan fem år känner området sedan uppväxten, men flyttade hit 1998. Övriga ledamöter är också relativt nyinflyttade. LH Krukomakaren har aldrig haft någon valberedning, men styrelsen gör alltid en särskild invit inför varje årsmöte. Samtliga ledamöter har ”kommit med” genom personliga kontakter eller att själva anmält sig vid årsmöten. Ordförande är vald på årsmötet, men övriga uppgifter och ansvar ”roteras så att alla har något ansvar efter tid och ork. Vi har till exempel ingen bestämd sekreterare.” Att samtliga ledamöter är kvinnor med mindre barn ser de själva närmast som ett ”mönster” för engagemanget i området. ”Det är säkert en viss tid som man orkar vara så här aktiv. När man har små barn är man engagerad och sedan lämnar man väl över. Så har det nog sett ut här. När barnen börjar i gymnasiet då går man ur styrelsen!” (Intervju med LH-styrelse 060508)

Ledamöternas gemensamma huvudmotiv för att engagera sig är att ”vi kan påverka vår omgivning, att vi gör det bra för våra barn och för dem som bor här. Det är tillräckligt med den credd man får i samspelt med dom som bor här. Själva engagemanget är tillräckligt för oss.” Tillsammans med områdets karaktär är det också det motivet som i hög grad bestämmer verksamheten och inriktningen av aktiviteterna. Området upplevs och betraktas som attraktivt område efter tillbyggnaden med äldre och nyare arkitektur. Miljön är en blandning av stad och natur. Gårdarna är väl anpassade för barnen som ofta är ute och leker. Närheten och intimiteten ger upphov till många möten mellan boende och inbjuder till gemensamma aktiviteter. Numer ingår också det kontroversiella punkthuset i LH-området och en av styrelseledamöterna bor där. Personer som bott länge i området säger också att allt är trivsammare och lugnare nu. Det var ”mer konflikter förr, stök och bråk, även inom styrelsen”. Till en del beror det på att ”det inte varit så stora frågor och att vi har varit eniga”, säger styrelseledamöterna.

Styrelsen kommunicerar med medlemmar och hyresgäster informellt vid spontana träffar och samtal, formellt vid möten, aktiviteter, enkäter, protokoll som sätts upp i tvättstuga och trapphus samt områdesbladet Krukomakaren som delas ut till samtliga hushåll några gånger per år. ”Men det mesta som vi pratar om i styrelsen och tar upp med Stockholmshem är sådant som man pratar med grannarna om och som man irriterar sig på. Det är nästan alltid samma saker. Och det är många av de diskussioner som vi har som man har haft i många år.” (Intervju med LH-styrelse 060508)

Liksom tidigare omfattar verksamheten sociala arrangemang, boinflytande- och föreningsaktiviteter. ”Vi rullar på med gamla aktiviteter, en del har upphört andra är nytillkomna, men vi är främst inriktade på barn och ungdomsverksamhet.” Till de stående hör föreningsaktiviteterna med bomöten, årsmöte, styrelsemöten och planeringsmöten liksom boinflytandet med samrådsmöten och uppföljning av åtgärder. De sociala aktiviteterna förändras och varierar efter behov, önskemål och möjligheter. När ledaren för teatergruppen flyttade upphörde gruppen, men ”vi har fortsatt med teaterföreställningar för barn”. Tidigare ”vårloppis är nu klädbytardag vår och höst”. Efter att aktiviteterna för äldre i Träffen upphörde tillfrågas nu istället de äldre boende om önskemål av särskilda aktiviteter. Nytillkomna aktiviteter är filmvisning för barn- och ungdomar, julbak och julpyssel, pub-kvällar, städdag och kurser för styrelseledamöter. Med undantag för pubkvällarna som ordnas av personer utanför styrelsen är ”alla aktiviteter är till för alla, men mest är de inriktade mot barn”. Ledamöterna tycker också att det är enklast att engagera

”barnfamiljer och barn – det är lätt att komma på det som är kul för barnen eftersom vi har barn själva. Vi skulle vilja göra något för ungdomar också, men tonåringar i området hänger inte ihop, är svårare och nå.” Däremot har ledamöterna dragit igång en städdag och plantering av lökar då det är ganska lätt lockar medverkande och Stockholmshem står för utrustningen. Samtidigt känner man sig litet begränsad av föreningens totala resurser. Verksamhetsmedlen är 22000 kr/år sedan åtta år tillbaka och de fasta utgifter i lokalen betydande. ”Vi bubblar ju av idéer, men vi känner oss begränsade av budgeten”, säger ledamöterna. (LH Krukomakaren, 2005)

Boinflytande

Det lokala samarbetet mellan LH Krukomakarens styrelse och Stockholmshems förvaltningspersonal bedrivs enligt det s. k. ”blåvita avtalet” som Hyresgästföreningen och bolaget ingått 1987. Vid en gemensam konferens år 2004 går man tillsammans igenom avtalet och båda parter känner därför väl till innehållet och även att det pågår ett arbete med att uppdatera det: ”Vi har 4-5 samrådsmöten per år och väldigt goda kontakter, men om det resulterar i det vi kommer överens om är en annan sak.” Vid samrådsmötena deltar LH-ordförande och en ledamot samt fyra förvaltare med ansvar för olika delar av bostadsområdet. LH-ordförande formulerar dagordningen och leder mötena medan förvaltningspersonalen sköter anteckningarna. De punkter som tas upp diskuteras innan på bomöten gäller allt från trapphus, sandlådor, soprum, bärbuskar till belysning och rökluckor. ”Av 12 punkter är 11 våra och en där förvaltarna informerar.” Belysning och rökluckor har varit återkommande frågor under senare år. ”Samarbetet är mycket gott och mycket som vi tagit upp har vi fått igenom, men det finns brister i Stockholmshems uppföljning med åtgärder.” Efter konferensen blev det bättre ordning, men vid senaste mötet ”erkände förvaltarna eftersatt skötsel som skall bli bättre”. Ledamöterna tycker att man gör så gott man kan utifrån förutsättningarna. Det har alltid funnits en styrelse och ett samarbete med fastighetsägaren. ”Alla hyresgäster kan komma med förslag och kritik. Vi kommer ofta med konkreta och konstruktiva förslag på förbättringar. Men vi behöver bli mer strukturerade i samarbetet och Stockholmshem snabbare med åtgärder och bättre på förklaringar och feedback.” (Intervju med LH-styrelse 060508; LH Krukomakaren, 2005)

Engagemang och relation till Hyresgästföreningen

LH Krukomakaren har 2006 cirka 120 medlemmar i de 318 lägenheterna, men ”alla hyresgäster bjuds in till alla möten och aktiviteter”. Bomöten och årsmöten samlar ganska bra med folk, även om det växlar. ”Vi är ganska nöjda med att folk kommer på aktiviteter.” Däremot ”är det litet svårt att få folk att hjälpa till”. Det är bra uppslutning på det som ordnas, men det är få som vill ta på sig ett enskilt ansvar.

> *Den tid som vi lever i nu innebär ju att människor har sämre med tid över att engagera sig i sånt man inte har betalt för. Och att man kommer på aktiviteter vi gör får vi vara ganska glada över att. Egentligen är det ganska fantastiskt att sådana här lokala föreningar finns över huvud taget. För det är ju enbart ideellt arbete och då får man vara ganska nöjd med att det fungerar på den nivå det gör. Ibland blir vi besvikna över att folk inte engagerar sig. Men man kan inte ställa så höga krav.* (Intervju med LH-styrelse 060508)

Styrelseordförande beräknar att hon ägnar en ”halv arbetsdag i veckan” åt föreningsarbete, möten med förvaltare och kontakter med hyresgäster, övriga ledamöter något mindre tid. En av ledamöterna medverkar i de årliga hyresförhandlingarna där hon ingår i bolagsdelegationen. Det är styrelsens enda direkta samverkansrelation med Hyresgästföreningen – ett förhållande som präglas av viss ambivalens. Upplevelsen är att Hyresgästföreningen ”hela tiden vill lägga ännu mer ansvar på LH, på ett sätt som inte är okej” – exempelvis med ”förslag, önskemål och krav om medlemsvärvning. Det är att ha för stora krav på oss lokalt.” Och ordförande är angelägen om att förklara sitt förhållningssätt:

> *Den här styrelsen har varit så från början att den inte jobbar på Hyresgästföreningens uppdrag, utan den jobbar för egna mål som handlar om att gagna grannskapet och grannsämjan så att det blir ett trevligt bostadsområde att bo i. Alltså där Hyresgästföreningen står litet vid sidan om. … När det gäller medlemsvärvning känner jag personligen en viss ambivalens för det finns ju anställda på Hyresgästföreningen som har som uppgift att gå runt i områdena och värva medlemmar och jag har inte riktigt tid att gå deras ärenden. Det är fullt nog att få det att fungera för gemenskapen här med ideellt arbete. För man går väl inte med i den här styrelsen för att man vill vara med i Hyresgästföreningen utan för att man vill engagera sig i området. Jag hade inte gått med i Hyresgästföreningen om det inte varit ett krav för att kunna ingå i styrelsen.* (Intervju med LH-ordförande 060508)

Det här starka engagemanget under många årtionden för områdets och hyresgästernas bästa med fokus på barn medför samtidigt en självklar upplevelse bland de boende av att de LH Krukomakarens styrelser och ledamöter kommer och går, men föreningen består.

> *I det här området verkar det vara så att man engagerar sig när man har barn, sedan slutar man och då kommer det nya. Här har styrelsen alltid funnits, den här lokalen har alltid funnits och det har alltid funnits aktiviteter. Folk tar det för givet, man är van vid att det alltid funnits och antagligen alltid kommer att finnas. När jag pratar om det med mina arbetskollegor eller kompisar om den här lokalen, aktiviteter och vad vi gör i styrelsen så tycker dom att det något fullständigt unikt. Dom har aldrig hört talas om något sånt här. Men i det här området är det självklart. Så är det bara!* (Intervju med LH-styrelse 060508)

Lugn innan storm

Våren 2006 upplever hyresgäster och LH-styrelsen att situationen i de flesta avseenden är lugnare och mer stabil än på länge på Krukomakaren. Men styrelseledamöterna har sina föraningar:

> *Nu i höst i samband med valet känner vi att det kan börja hända saker. Då kan det bli så att folk blir oroliga för vad som kommer att hända med allmännyttan. Det kom upp nu på senaste årsmötet. Det var på gång strax innan vi flyttade hit. Det kom förfrågan och bildades en bostadsrättsförening och en prisuppgift som accepterades. Men sedan kom en ny prisuppgift och då backade föreningen. Men det är ju en fråga som nu kommer i samband med valet 2006 och bostadsrättsföreningen är vilande.* (Intervju med LH-styrelse 060508)

Inför en eventuell ombildning av hyresrätten säger en styrelseledamot: – jag är positiv till det, det skulle vara positivt för området. En annan: – jag känner mig tvingad att vara positiv eftersom det blir svårt att bo kvar annars.

> *Men många har svårt att göra den förändringen från hyresgäst till bostadsrättsägare. För många äldre är det en prisfråga. För en del ett skräckscenario. Men skulle vi få ett pangerbjudande skulle nog den mest vänsterinriktade säga: - OK då! Även om man i hjärtat är för allmännyttan och ser problemen med att det kan bli bostadsrätter i hela Stockholms innerstad så tror jag att de flesta skulle köpa sina lägenheter.* (Intervju med LH-styrelse 060508)

Ledamöterna vet att det är ”väldigt delade meningar – många väldigt för och väldigt emot i området” – och att det också ”kommer att leda till en massa konflikter”.

Hyresfastigheterna ombildas till bostadsrätter

Inför valet 2006 är ett av alliansparti ernas vallöften i Stockholms stad att hyresgäster i allmännyttiga hyresfastigheter skall erbjudas att köpa lägenheterna. Kort tid efter att partierna i september vunnit majoritet i Stockholms stad inleds försäljningsprocessen och i januari 2008 lämnar Stockholmshem ett erbjudande till de boende på Krukomakaren. Informationsmöten hålls där representanter för Stockholmshem, Stockholms stad, banker och Hyresgästföreningen medverkar. Bland de boende möts och hanteras informationen på olika sätt – ”en stor skara var för, en mindre skara emot och en av vacklande och tveksamma som var ganska stor”. (Intervju med LH-styrelse 161028)

Majoriteten av hyresgästerna är positiva till möjligheten att köpa sin lägenhet. En mindre grupp känner sig osäkra inför situationen. Ett sjuttiotal hyresgäster uppfattar den som en stort hot, en del dem saknar ekonomiska förutsättningar att ingå ett köp, andra menar att den här typen av utförsäljning av gemensam egendom är principiellt felaktig.

> *För oss var det främst en ideologisk fråga, inte mot bostadsrätt som sådan, men mot utförsäljning att man slumpar ut allmännyttan som är en gemensam tillgång. Dels är det att gå emot själva syftet, men dessutom är det orättvist genom att dom som råkar ha en plats just där får en massa tillgångar som egentligen tillhör alla. Där ligger den ideologisk knuten.* (Intervju med LH-styrelse 161028)

Från den positiva gruppens sida inleds också övertalningsförsök av övriga hyresgäster som upplevs som ”otroliga påtryckningar”: ”Dom gick runt och ringde på och uppmanade oss att gå med – du måste köpa, tänk på dina barn! Ett huvudargument var också att den sociala samvaron skulle bli bättre. Det handlade inte direkt om ekonomi utan det var rent ideologiskt och vi blev tvungna att en politisk figth”. (Intervju med LH-styrelse 161028)

De som är kritiska till ombildningen och medlemmar i Hyresgästföreningen förväntar sig att deras organisation kraftfullt skall argumentera mot utförsäljningen. Istället upplever man att Hyresgästföreningens representanter intar ett ”neutralt förhållningssätt”. Samtidigt ställer sig LH-styrelsens samtliga ledamöter positiva och förordar i praktiken en ombildning.

> *LH-ledamöterna propagerade för att det skulle ombildas och det kändes ju jättekonstigt. Dom gjorde inte det formellt, men i praktiken gjorde dom det för dom reste inget motstånd. Hade LH-styrelsen motsatt sig det då hade det varit ett annat*

läge. Nu blev det som att vi hade en kamp på två fronter. (Intervju med LH-styrelse 161028)

Det är också direkt anledning till att en av kritikerna tar initiativ till en ”kampanj mot utförsäljningen” tillsammans med några grannar: ”Jag gick runt med skrivelser i området, ordnade möten och skapade hemsidan ’zinkenshem.se’ med information och forum för öppen debatt om frågan.” (Intervju med aktiv boende 161028) Aktiviteten leder dock inte till någon organiserad, kollektiv protest mot ombildningen. I diskussionerna uppstår emellertid stora motsättningar mellan grupperingar och enskilda, till och med inom familjer är uppfattningarna delade.

Under sommaren 2008 står det klart att det finns tillräcklig majoritet bland hyresgästerna för att genomföra en ombildning och i september genomförs affären. För 750 mkr övergår 13 hus med 318 bostadslägenheter, 19 lokaler och ett garage, på Krukmakargatan 45-73 samt Zinkens Väg 25-71, i BRF Zinkens ägo. (BRF Zinken (2008-2017)

Lokal hyresgästförening för kvarboende hyresgäster

Samtliga ledamöter i LH-styrelsen beslutar sig för att köpa sina lägenheter. Deras intention är att det är det ultimata sättet att öka sitt inflytande över sin boendesituation. Bland kritikerna, som vill fortsatta att vara hyresgäster, dominerar tvärtom upplevelsen av orättvisa och utsatthet. Med Stockholmshem som ägare ”var tryggheten viktig, nu plötsligt var det otryggheten”. Hos de mest aktiva väcks därför ett starkt behov att bevaka sina villkor och sin situation som de ”resthyresgäster” de inledningsvis benämns. När de tidigare styrelseledamöterna blir bostadsrättsägare och därmed lämnar sina uppdrag i LH övertalar därför några av dessa hyresgäster varandra att upprätthålla föreningen och gå in som styrelseledamöter. De har tidigare ”deltagit i möte och samkväm, men inte varit direkt aktiva i föreningen”. Ombildningen blir nu direkt anledning till deras engagemang och huvudmotivet att ”värna om hyresrätten, att kunna hyra och värna vår speciella situation, ta vara på våra intressen.” Föreningens medlemmar utgörs år 2008 av de 69 hyresgäster som bestämmer sig för att bo kvar i sina lägenheter. Från 2009 och under kommande år roterar alla styrelseuppdrag och uppgifter, utom kassörsrollen, mellan sex kvinnor och en man, de flesta ensamboende i övre medelåldern. Och LH-styrelsens aktivitetsambitioner är främst relaterade till grundmotivet.

Sedan ombildningen saknar LH Krukomakaren varje form av konventionellt boinflytande i sitt boende och hyresförhandlingarna genomförs av Hyresgästföreningen utan LH:s medverkan. Enligt ledamöterna beror situationen framförallt på BRF-styrelsen, i någon mån på LH-styrelsen, men också på hur Hyresgästföreningen fungerar. ”När det gäller förhandlingar är det naturligtvis bra att det görs professionellt, men det sker över våra huvuden. Vi har egentligen i praktiken ingen relation med BRF. Det är mellan Regionens förhandlingsansvarige och bostadsrättsföreningen. Första i år i samband med meddelandet

om hyreshöjningen fick vi hyresgäster den första direkta kontakten på åtta år från BRF-styrelsen. Man meddelar att man utsett en kontaktperson i styrelsen för hyresgästerna." (Intervju med LH-styrelse 161028) LH-styrelsen har över huvud ingen formell relation till BFR Zinken. Däremot finns vissa informella, personliga kontakter mellan ledamöter i de två föreningarna i egenskap av grannar.

> *Vår relation till bostadsrättsföreningen är dubbel: Vi har inga formella kontakter alls, men vi har bra personliga kontakter med flera av dem som suttit och sitter i styrelsen. Och det inger ju en viss trygghet. Men samtidigt är det ju så att om det uppstår en ekonomisk kris kan det förändras snabbt och det kan bli andra krafter i styrelsen som får ett övertag. För det finns dem som tycker att vi inte alls skall vara här.* (Intervju med LH-styrelse 161028)

Sedan bildandet kännetecknas också relationen mellan LH Krukomakaren och Hyresgästföreningens övriga nivåer av tvetydighet – ett ömsesidigt beroende, men begränsad kontakt och tillit. Förändringarna under senaste årtiondet förstärker dubbeltydigheten. Den lokala föreningen, medlemmarna och hyresgästerna upplever en mer utsatt boendesituation än tidigare samtidigt som förståelsen och stödet från Hyresgästföreningen snarast minskar. Kontakterna är ungefär på samma nivå som tidigare. Hyresgästföreningens representanter informerar och genomför hyresförhandlingar. De medverkar också alltid på årsmöten. LH-ledamöter deltar på Hyresgästföreningen Södermalms årsmöten och särskilda möten för lokala hyresgästföreningar i bostadsrättsföreningar. LH Krukomakaren erhåller också regelbundet verksamhetsmedel från Hyresgästföreningen trots att det inte längre finns något avtal med BRF Zinken.

Samtidigt uppträder många störande inslag. De ständiga konflikterna inom Hyresgästföreningen, både på Södermalm och Regionen, upplevs som belastande och otrevliga. Vid kallelser till LH:s årsmöten sker oförklarliga misstag från Regionen sida och dessutom är det svårt att nå ansvariga tjänstemän och att överhuvud få svar på enkla, självklara frågor. "Det känns inte tryggt med Hyresgästföreningen centralt – man skickas från den ena till den andra och man vet inte. På den här nivån fungerar Hyresgästföreningen som en myndighet – det är ett stort glapp till oss", säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 161028)

Efterhand som antalet hyreslägenheter minskar sjunker också föreningens medlemsantal successivt och år 2016 uppgår det till 44. Trots färre medlemmar, att årsmötena samlar "max 10 deltagare", att styrelsen saknar formell relation med bostadsrättsföreningen och att den aktuella LH-styrelsen nu består av fyra kvinnor, samtliga i pensionsålder, ser ledamöterna med viss tillförsikt fram emot det fortsatta arbetet och ett slags "nystart". Föreningens huvuduppgift är mer angelägen än någonsin och behovet av förbättrad social gemenskap i området har snarare ökat än minskat med ombildningen. Innan den varit området bostadssocialt enhetligt – "alla bodde på samma villkor". "Sedan blev det två grupper – vi som var hyresgäster och de som köpte. Nu är det tre grupper - om vi generaliserar litet - dom som köpte till hembudspris, dom som kommit in under åren köpt till höga priser och sitter med stora lån och så vi hyresgäster som är kvar." Dessutom pågår en generationsväxling bland de boende och återigen är det många barnfamiljer. Samtidigt finns det "nära kontakt och mycket umgänge mellan grannar Och det är ingen skillnad mellan de som bor i bostadsrätter och hyresrätt", säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 161028)

Det finns därför behov och möjligheter för aktiviteter som kan främja gemenskap och sammanhållning. LH Krukomakarens styrelse har idéer och verksamhetsmedel för sociala arrangemang som kan bidra till det. Aktiviteter som man genomför riktas också alltid till samtliga boende. En trädgårdsträff där trädgårdsmästaren på Valdemarsudde medverkar och en stadsvandring i bild i samlingslokalen är exempel på sådana ”mycket uppskattade och trevliga arrangemang”.

”Viktigaste är dock att bevaka våra intressen och det har blivit ännu viktigare. Just nu är det lugnt, men det kan snabbt utvecklas till en allvarlig situation. Det kan bli en riktig ekonomisk kris på bostadsmarknaden och kris i föreningen – då kan vi bli mer utsatta”, säger ledamöterna. Men all verksamhet utgår ifrån hyresgästerna och LH Krukomakarens speciella villkor:

> *Först hette vi resthyresgäster och nu är det väl kvarvarande hyresgäster. Nu känns det inte liksom 'second hand' utan full respekt. Men samtidigt är vi ett B-lag. Vi har formella rättigheter som hyresgäst, men vi kan aldrig gå på ett möte och lyssna, inte säga nått och ännu mindre rösta. Det känns konstigt att gå på möte men inte ha samma rättigheter. Vi bidrar ekonomiskt lika mycket men har inte demokratiska rättigheter. Vi har aldrig blivit kallade eller inbjudna på deras möten. Däremot har vi varit välkomna på deras övriga aktiviteter på samma villkor.* (Intervju med LH-styrelse 161028)

Sammanfattande om Krukomakaren

Bostadsområdet och LH Krukomakaren kännetecknas under perioden från 1980-talet till 2017 av sällsynt omfattande förändringar, starka motsättningar och samtidigt en gedigen institutionalisering. De fysiska förändringarna, främst genom nybyggnationen är en omständighet som de boende inte kunde påverka. Den blir ändå direkt avgörande för både större sociala och organisatoriska förändringar samt motsättningar som efterhand uppkommer i området. Ombildningsprocessen i sin tur går i vågor som följer kommunalpolitiska konjunkturer från 1990-talet. Här har de boende möjlighet till ett avgörande inflytande. Flera erbjudande avvisas, men slutligen sker två ombildningar år 2000 och 2008.

LH Krukomakaren är därför tvungen att under hela perioden utgå ifrån och förhålla sig till starkt förändrade och olika boendevillkor – från ett litet sammanhållet LH-område till ett stort ett och oenhetligt, från att representera samtliga boende till endast ”kvarboende hyresgäster” och från ett allmännyttigt bolag som ägare till en bostadsrättsförening av grannar. Trots det utvecklar LH Krukomakaren från bildandet under ett par årtionden en allt bredare och stabilare verksamhet med betydelsefulla aktiviteter såväl som träffpunkt och språkrör som liten demokrati och gräsrot. Den drastiska förändringen av möjligheten att påverka under senaste årtiondet, till följd av ombildningen, kan emellertid närmast liknas vid en ofrivillig amputation av rollen som språkrör. Men det innebär också långtgående effekter på samtliga övriga roller.

Samtidigt antyder LH Krukomakarens utvecklingen efter 2008 styrkan i den föregående institutionaliseringen av föreningen. Antalet år som en lokal förening bedriver en kontinuerlig och stabil verksamhet är nämligen en betydelsefull faktor för hållbarhet och boinflytande på längre sikt. Sannolikt är verksamhetstidens längd en kritisk omständighet i den institutionaliseringsprocess som är en betingelse för en hållbar lokal föreningsutveckling (Bengtsson, Svensson & Uggla 2000). Hur lång tid som krävs för att befästa en

verksamhet varierar emellertid med område och förening. Men en tioårsperiod kan nog betraktas som minimum för den här typen av lokal boendeförening. Efter tjugo års mångfasetterad verksamhet i LH Krukomakaren beskriver styrelseledamöterna sina upplevelser av föreningens institutionaliserade status spontant med orden:

> *I det här området verkar det vara så att man engagerar sig när man har barn, sedan slutar man och då kommer det nya. Här har styrelsen alltid funnits, den här lokalen har alltid funnits och det har alltid funnits aktiviteter. Folk tar det för givet, man är van vid att det alltid funnits och kommer att finnas … i det här området är det självklart. Så är det bara!* (Intervju med LH-styrelse 060508)

Trots drastiskt förändrade villkor, en tynande föreningstillvaro för och med radikalt andra motiv är LH-ledamöterna tio år senare dock lika bestämda över självklarheten och nödvändigheten av att LH Krukomakaren fortlever:

> *Det är en grundtrygghet att inte behöva fundera över var man skall bo. Det är en demokratisk rättighet att kunna bo någonstans och det som hänt här är inte demokratiskt. … att värna om hyresrätten, att värna vår speciella situation och att bevaka våra intressen har blivit ännu viktigare. Och då behöver vi ju ha en förening. Vi skall hålla föreningen flytande så att den finns om och när det uppstår en situation när den behövs. Det inger en viss trygghet.* (Intervju med LH-styrelse 161028)

Kännetecken hos befolkningen i området LH Krukomakaren åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	228(28)	17(2)	496(60)	79(10)	820
2005	154(19)	61(8)	493(61)	95(12)	803
2016	167(20)	25(3)	509(61)	128(16)	829

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	384(47)	436(53)	820
2005	369(46)	434(54)	803
2016	394(48)	435(52)	829

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	716(87)	104(13)	820
2005	708(88)	95(12)	803
2016	708(85)	121(15)	829

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	91(20)	174(37)	195(42)	5(1)	465
2005	38(8)	169(37)	247(55)	0	454
2016	20(4)	108(23)	330(70)	12(3)	470

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	244(43)	323(57)	567	144400
2005	230(39)	358(61)	588	257479
2016	238(37)	401(63)	639	372464

Referenser

BRF Krukmakaren 1 (2000-2017) Hemsida; verksamhetsberättelser år 2000-2017.
BRF Zinken (2008-2017) Hemsida; årsredovisningar år 2008-2017.
Johansson, I. (1991) Stor-Stockholms bebyggelsehistoria: markpolitik, planering och byggande under sju sekler. Gidlunds, 1991.
LH Krukomakaren (1991, 1992, 1993) Kvarterstidningen Krukomakaren, 1991 nr 1, nr 2, 1992, och nr 3, 1993.
LH Krukomakaren (1991-93) Verksamhetsberättelser år 1991-93.
LH Krukomakaren (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.

Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 910226.
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 930331.
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 060508.
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 161028.

6.5 Skör men uthållig organisation på Styrbjörn, Hägersten, Stockholm

Området Styrbjörn byggs och utvecklas

I slutet av 1940-talet sker en utbyggnad av bostadsområden i Aspudden med högre kvalitet och standard på boendemiljö och lägenheter än föregående årtionde. Med anor från Styrbjörn Starke och folksagorna på 1000-talet anläggs åren 1948-49 området Styrbjörn kring Styrbjörnsvägen i Hägersten. Allmännyttiga bostadsföretaget AB Stockholmshem uppför området och tretton lamellhus i periodens nya, karakteristiska arkitektur. Huskropparna är placerade med hänsyn till befintlig terräng och växtlighet, belägna på en mindre höjd med ursprunglig skog och vegetation, gränsande till Vinterviksparken. Öppna gårdsrum skapas genom att naturmarken förstärks med planteringar, sittplatser och lekanordningar. (AB Stockholmshem 1998)

Foto: Nino Monastra

Husen är byggda i tre våningar med tegelstomme och källarplan delvis ovan jord – några av dem med valmade tak. Fasaderna är putsade i mustiga jordfärger, fönstren markerade med vita omfattningar och entréerna försedda med kraftiga, glasade ekdörrar.

Lägenheterna är för tidsperioden rymliga och välutrustade. Huvuddelen är på två rok, 52 m^2, men det finns också ett rok på 20 m^2 och tre rok på 63 m^2. Samtliga har badrum, de flesta balkonger och köken har varierad inredning med både kylskåp och skafferier. (AB Stockholmshem 1998)

Med sin höga bostadsstandard och fina miljö är området redan från början eftertraktat. Många som flyttar in är barnfamiljer, de flesta arbetare eller lägre tjänstemän och en del föreningsaktiva. Några blir snart också stora familjer vars medlemmar stannar kvar i området. ”Min pappa bodde i en lägenhet på 50 m^2 – de var två vuxna och fyra syskon, av vilka en var gift och hade ett barn”, berättar en aktiv boende år 2005. I början av 1990-talet uppfattas området fortfarande attraktivt och en stor andel av de ursprungliga hyresgästerna bor kvar sedan området byggdes. Vissa är pensionerade och inte sällan ensamboende. En ändrad uppfattning om utrymmesstandard innebär dock att barnfamiljer i mindre utsträckning flyttar dit på grund av de små lägenheterna, trots att området i övrigt är särskilt lämpligt för barn. (Intervju med KK-styrelse 910206)

Några år in på 2000-talet fortfar området Styrbjörn att vara ”mycket eftertraktat”. Bostadskön är ”lång hit” och det är en del av Aspudden som brukar benämnas för ”Lilla Lidingö”, säger en aktiv boende som flyttade hit med sin make för 58 år sedan. ”Området är otroligt vackert och de grannar man känner är trevliga och det känns tryggt”. (Intervju med aktiv boende 051121)

Sedan några år pågår samtidigt en del förändringar som boende upplever som ”väldigt turbulent”. År 2001 görs ett försök att bilda bostadsrätt, men det avvisas. Husen och boendemiljön är i behov av en mer genomgripande upprustning och bostadsföretaget håller därför på med ”renovering av gårdar, tak, balkonger och en massa annat”. Det är också ”stor omsättning av hyresgäster”. ”Senaste åren har för första gången flera hushåll med utländsk bakgrund flyttat in. Det är mycket andrahandsboende år efter år och folk flyttar in och ut”. Hyresgäster upplever det som ”litet jobbigt, oroligt och mindre stabilt”. (Intervju med LH-styrelse 051121)

År 2017 bor fortfarande några ursprungliga hyresgäster kvar i området. En av de boende som också är aktivt engagerad framlever sitt liv här i samma trerumslägenhet sedan 1951. I flera andra avseenden förändras dock området. Fram till år 2006 genomför Stockholmshem en omfattande och utdragen upprustning av fastigheterna och utemiljön. (Intervju med aktiv boende 161201)

År 2007 ombildas två hus med 55 lägenheter till bostadsrätter och år 2009 förtätas området då tre punkthus uppförs. De har en bredare sammansättning av de 59 lägenheterna, vilket ger en mer varierad sammansättning av områdets samlade befolkning.

Ombildningen ger upphov till oro och en större rörlighet bland hyresgästerna. Till de nya lägenheterna flyttar huvudsakligen yngre hushåll och barnfamiljer. I de äldsta hyreshusen ”vill de flesta bo kvar för att det är billigt och folk där blir äldre och äldre, barnfamiljerna färre och färre”. (Intervju med LH-styrelse 161201)

Kontaktkommittén Styrbjörn bildas och en träffpunkt utvecklas

År 1984 bjuder Hyresgästföreningens Hägerstensavdelning tillsammans med fastighetsägaren AB Stockholmshem hyresgästerna i bostadsområdet Styrbjörn till ett bostadsmöte. Huvudsyfte att hyresgästerna skall bilda en kontaktkommitté. Mötet är välbesökt, Kontaktkommittén (KK) ges namnet Styrbjörn som omfattar det väl avgränsade och enhetliga området med 244 lägenheter och en styrelse på tre ledamöter utses. (Intervju med KK-styrelse 910206)

Kort tid efter att KK Styrbjörn bildats får hyresgästerna tillgång till en tillfällig lokal i en nedlagd konsumbutik. Samma år stängs emellertid kvarterets fritidsgård som är inrymd i en av fastigheterna. Ursprungligen byggdes lokalen för hyresgästernas gemensamma aktiviteter, men togs i bruk av kommunen som fritidsgård, under årtionden när barnen

och ungdomarna var många i området. Flera boende och tre KK-ledamöter arbetar också själva under olika perioder på fritidsgården. Nu tar hyresgästerna över utrymmet och ställer i ordning det efter sina behov och önskemål. Den nya lokalen får en avgörande betydelse för hyresgästernas framtid i området. Den blir nämligen under kommande årtionden en träffpunkt för en mångsidig verksamhet, inte bara för den egna föreningen utan också flera andra kringliggande föreningar. (Intervju med KK-styrelse 910206)

Lokalen ligger i källarplan, men har små fönster i alla rum. Den sammanhängande delen är ca 130 m^2 och innehåller hall, ett större samlingsrum, ett mindre sällskapsrum samt ett litet kök med serveringsutrymme. I nära anslutning finns ytterligare två rum som inretts för biljard, dart och snickeri. Här finns också ett förrådsutrymme. Rummen är smakfullt målade och ändamålsenligt inredda. Fastighetsägaren, AB Stockholmshem renoverade huvudlokalen 1985. De två kompletterande rummen har LH-ledamöterna själva byggt till och målat. 1992 repareras lokalen av hyresgäster med material som Stockholmshem tillhandahåller. En väggpanel sätts upp i samlingsrummet, nya golvmattor läggs in och ett par rum målas. Samlingsrummet är möblerat med gedigna furubord och stolar, sällskapsrummet med soffor och fåtöljer med trästomme. På väggarna hänger bildkonstverk. Allt är smakfullt och ger ett hemtrevligt intryck. Flera saker i lokalen är skänkta av hyresgäster. Hyran för lokalen ingår i områdeskostnaden, men förbrukningskostnader betalas av KK Styrbjörn. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

En mångsidig verksamhet och ett boinflytande formas

Under andra hälften av 1980-talet har många av de 380 Styrbjörnsborna bott i husen sedan de byggdes och området har redan en åldrande befolkning. År 1991 tre av tio över 65 år, sex av tio i yrkesverksam ålder och endast en av under 20 år. Kvinnorna är något fler än männen (54 procent) medan endast 14 procent av invånarna har utländsk bakgrund. De flesta har låg utbildning, men medelinkomsten är balanserad. (SCB 2019)

De drivande motiven i KK-styrelsen under 1980-talet är att skapa ett verkligt inflytande för hyresgästerna i boendet och en djupare gemenskap mellan dem. Styrelsens tydliga ambitioner både beträffande boinflytande och sociala aktiviteter gör att både sammansättning och verksamhet utvecklas kontinuerligt och stabilt. LH-styrelsen leds av en starkt engagerad, mycket kunnig och drivande ordförande och den utvidgas successivt till nio ledamöter, fem kvinnor och fyra män, i de flesta avseenden är representativa för områdesbefolkningen. Uppgifterna fördelas brett inom styrelsen och aktiviteten är hög. Det medför att en mångsidig fritidsverksamhet kan formas, främst för en dominerande gruppen äldre i området, men även med återkommande aktiviteter för barn och ungdomar. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

I början av 1990-talet fortsätter verksamheten att utvecklas med liknande innehåll och karaktär som inletts under 80-talet. "Cafékvällarna" varje onsdag intar en framträdande plats. Det är en allmän aktivitetskväll och samtidigt styrelsens jourtid då hyresgäster alltid kan få tala med någon ledamot. De boende kan då ägna sig åt hobbyarbeten, biljard, dart, kortspel, bordtennis och innebandy - eller att enbart prata en stund med någon bekant över en kopp kaffe eller té som serveras till självkostnadspris. Varje söndag eftermiddag ordnas bingospel och lottförsäljning. Måndagar och tisdagar disponerar PRO lokalen för studieverksamhet. En vårdag ägnas åt trädgårdsarbete och en höstdag åt gårdsfest med lekar och mat. Vintertiden lyses upp av luciafest och julgransplundring. Förutom

dessa aktiviteter bedrivs även en studiecirkel i historia en dag i veckan och dessutom hyrs lokalen ut till ett bridgegäng från Aspudden en kväll i veckan. Sommaren 1992 arrangeras för första gången gårdsfesten utomhus. Med hjälp av fint väder, gratis förtäring och attraktiva inslag lockar den fler deltagare – ca 150 personer, äldre och yngre, familjer med och utan barn – än någonsin tidigare. Ledamöterna ser det som ett viktigt steg för att nå människor som man vet är ensamma och personer som kan vilja bli aktiva i föreningsarbetet. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Boinflytandet etableras under 80-talet i anslutning till det generella boinflytandeavtalet som tecknas 1985. Det här samarbetet med Stockholmshem utvecklas också i stort sett positivt fram mot mitten av 1990-talet "trots att bostadsföretaget omorganiseras" under tiden. Rutinerna med informationsutbyte och samrådsmöten fungerar i de flesta avseenden mycket bra och löper i stort sett friktionsfritt, främst genom ett nära samarbete mellan LH-styrelsen och förvaltaren. Basen för styrelsens inflytandearbete är husombudens kontroller, husombudsmöten och bostadsmötena. Husombud utses och finns nu i alla utom en fastighet. Uppgift att några gånger i veckan se igenom sitt hus och rapportera om fel som uppstått eller åtgärder som behöver utföras. Ett par gånger om året håller husombuden möte för att mer samlat diskutera vad som behöver göras och hur bostadsföretaget sköter sig. Vid bostadsmöten och jourkvällar får LH-styrelsen kompletterande frågor och synpunkter från hyresgästerna och rapporterar om överenskommelser och åtgärder. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

LH-styrelsen kallar regelbundet företagets representanter till samrådsmöten och gör då upp dagordning. Stockholmshem skriver protokollen och föreningsordförande justerar dem. Vanligtvis hålls tre samrådsmöten per år och däremellan har man ett stort antal telefonkontakter. Alla LH-ledamöter som har möjlighet deltar vid samrådsmöten. Det finns ingen specifik områdesbudget saknas, men förvaltaren rapporterar vid samråden om kostnadsutfallen för den löpande förvaltningen. Åtgärder som inte utförts följs upp på följande möte. Ytterbelysning, utemöbler, portar, fotgaller, sophantering är några av de frågor som behandlas i samråden och som i de flesta fall fått godtagbara lösningar. Den vardagliga servicen har det dock inte funnits anledning att anmärka på. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Den mest kontroversiella frågan är sophanteringen. Stockholmshem ville ta bort sopnedkasten och sätta ut containrar vid fastigheterna och dit hyresgästerna skulle gå och lägga sina hushållssopor. Tolv grovsoprum skulle samtidigt reduceras från till ett. ”Hyresgästerna tyckte det var att gå tillbaka till en 1930-talet" och "därför tog LH strid med företaget". Resultatet blir att sopnedkasten bevaras, men byggs om för att underlätta och effektivisera sophämtning. Grovsoprummen reducerades till tre. LH-ledamöterna anser att föreningens ”bestämda och kraftfulla” agerande i frågan var ”mycket betydelsefullt”. Sophanteringen ordnas nu på ett funktionellt och bra sätt för hyresgästerna. Ett problem är dock att inte alla hyresgäster sköter sina sopor som man skall. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Samarbetet kring trädgårdsskötsel, trappstädning, reparation och målning fungerar för det mesta också mycket bra. Den tekniska avdelning inom företaget, som har hand om åtgärder i tvättstugor, trapphus o dyl., utgör däremot ett bekymmer i samarbetet. Den är mycket trög med att genomföra överenskommelser i samråden. Vissa frågor har tagit upp till fem år innan de kunnat avslutas. LH-ledamöterna ser det som ett uttryck för att bostadsföretagets organisation under lång tid inte var utformad och "saknade beredskap" för att möta ett utvecklat inflytande från hyresgästerna. "Förvaltarna hade otillräckliga

befogenheter och olika nivåer inom företaget arbetade för isolerat från varandra". När företagets decentraliseras åren 1992-93 förbättras dock situationen något. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Största problemet i boinflytande är emellertid de så kallade "underhållssamråden". De pågår under fem år och ur LH-styrelsens synvinkel, fungerar de inte. Stockholmshem saknar underhållsplan för området och varken företaget eller Hägerstensavdelningen fäster vikt vid de synpunkter LH Styrbjörn framför. Målning av balkonger, översyn av ventilationssystemet, byte av elledningar, rörstammar och fönster är de större underhållsfrågor som LH för fram. LH-styrelsen är mycket kritisk till hur underhållsfrågorna allmänt sett hanteras och beslutas. Om besluten skall fattas på en annan nivå än LH-området, då måste man skapa en samverkan mellan lokala hyresgästföreningar som berörs och avdelningen, menar ledamöterna. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Reparation av fönster, balkonger och delar i lägenheter är underhållsfrågor som LH-styrelsen aktualiserar vid åtskilliga tillfällen, men utan resultat. När företaget slutligen utformar en underhållsplan läggs den dessutom ”på is" med motiveringen: "områdets relativt goda standard, en besvärlig ekonomisk situation och att en genomgripande reparation planeras inom en tioårsperiod". Ledamöterna har viss förståelse för argumenten, men menar att underhållet inte kan eftersättas för mycket. Att inte byta fönster överallt kan anstå, men dåliga balkonger är en säkerhetsrisk och måste åtgärdas omgående. Likaså bör "plastade badkar som inte håller plastas om". (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Vid sidan av det konventionella boinflytandet gentemot bostadsföretaget tar LH Styrbjörn också initiativ i trafikfrågor. En trafikomläggning har medfört att Blommenbergsvägen i området blivit lokal genomfartsled. Och efter en tid får LH-styrelsen gehör för sitt förslag om att anlägga väggupp för att sänka hastigheten. Man medverkar också i en konferens om trafikplanering inom Aspuddens stadsdelsnämnd. (Intervju med LH-styrelse 930203)

LH Styrbjörn – en del av Hyresgästföreningen

Lokala hyresgästföreningen som grundorganisation är en ”helt riktig förändring” när den genomförs 1992, säger ledamöterna. Den formella förändringen är också ”helt oproblematisk” för LH Styrbjörn eftersom man i stort sett arbetar efter de ”nya rutinerna” redan. Det största och bästa med nyordningen är de nya ekonomiska rutinerna och att föreningen kan skaffa sig eget bankkonto. Som grundorganisation skulle LH ”få mer att säga till om, kunna bestämma själv i större utsträckning och bli själva ryggraden i hyresgästorganisationen”. Det har den dock ”inte tillåtits att bli”. Den nya organisationen har inte följts av ”nya resurser och förnyade samarbetsformer mellan LH och avdelningen”. För en ”verklig förändring måste LH:s och andra organisationsnivåers befogenheter preciseras och resurser decentraliseras från avdelningsexpeditionerna till LH”. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Ledamöterna i LH Styrbjörn upplever och anser att de i hög grad delar Hyresgästföreningens grundvärderingar och arbetar för att förverkliga dem i sin verksamhet. Man uppfattar också att den lokala föreningen är en viktig del av hyresgästorganisationen. Trots

det upplever man ändå LH:s status och relation till andra nivåer inom Hyresgästföreningen som otillfredsställande och problematisk.

De aktuella relationerna mellan LH och Hägerstensavdelningen beskriver ledamöterna vid den här tiden som ”minimala”. Omorganisationen av Hyresgästföreningen medförde att ”närheten och kontakterna mellan avdelningen och LH drastiskt minskade”. Ledamöter deltar inte längre i några utbildningar. Ett ömsesidigt utbyte sker nu främst i samband med nödvändiga, administrativa ärenden och vid obligatoriska mötena som representantskapet. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203)

Den positiva utvecklingen inom föreningen och bostadsområdet under 90-talet tillsammans med egna värvningsinsatser medför att medlemsantalet stiger till drygt 50 % av hushållen. Styrelseledamöterna upplever också att föreningen har ett gott stöd bland hyresgästerna, även bland dem som inte regelbundet deltar i verksamheter. Men man har även förståelse för viss, berättigad kritik främst mot att en del boinflytandefrågor tar alldeles för lång tid. (Intervju med KK-styrelse 910207. Intervju med LH-styrelse 930203. Hyresgästföreningen, Hägerstensavdelningen, Medlemsstatistik 1990-95)

Plötsliga omkastningar och nedgång i verksamhet

LH Styrbjörn fortsätter sin breda och framgångsrika verksamhet under andra hälften av 1990-talet. Men i slutet av årtiondet avlider hastigt föreningens dynamiske och framträdande ordförande sedan bildandet. Hans frånfälle bromsar upp både styrelsens och föreningens verksamhet. Flera andra engagerade ledamöter är också i relativt hög ålder och på kort tid byts alla utom en styrelseledamot ut. Tillsammans med en del tillstötande omständigheter blir det också inledningen till en nedgångsperiod i verksamhet och aktiviteter.

En yttre omständighet som tillkommer är att den politiska majoriteten i Stockholms stadshus beslutar att hyresgäster får möjlighet att tillsammans köpa fastigheter som ägs av allmännyttiga bolag. För första gången aktualiseras nu frågan om ombildning också i området Styrbjörn med osäkerhet, oro men även aktivitet som följd.

En kvinna som inte bodde här kom hit, satte upp lappar och talade för ombildning. Hon ville göra affär och blev konsult för frågan litet överallt. Jag pratade med en kvinna i tvättstuga. Hon var villig att bli ny ordförande i LH-styrelsen och vi beslutade att motarbeta ombildningen. Vi kontaktade Hyresgästföreningen, som inte ville lägga sig i, men sade att vi skulle bilda en motförening. Vi i LH-styrelsen kallade ned hyresgästerna till möte i lokalen och det blev många som engagerade sig. Vi satte upp lappar och det blev möte på möte. Så röstade vi och det blev sextio procent som var emot en ombildning.
(Intervju med LH-ledamot 051121)

Aktiviteterna kring ombildningen medför stort engagemang bland hyresgästerna. Den dominerar över alla andra frågor, kräver stor insats av LH-styrelsen och det blir också svårt att uppbåda entusiasm för nya frågor. När dessutom ordförande kort tid efter avgörandet flyttar från området upphör styrelsen för en tid att fungera.

Upprustning med brist på lokalt inflytande

En tid efter att ombildningsförsöket avvisats av hyresgästerna aktualiseras emellertid en ytterligare omständighet med stor betydelse för hyresgästerna. Husens underhållsbehov är sedan flera år påtagliga, vattenskador är mer frekventa och Stockholmshem bestämmer sig nu för att i etapper genomföra stambyte och upprustning av husen. När några av hyresgästerna får vetskap om planerna och kostnaderna kommer de överens om att engagera sig och återaktivera den vilande LH-styrelsen. Man diskuterar ”att bilda en interimstyrelse och hålla extra årsmöte”, men efter kontakter med Hyresgästföreningen bildar man själva en styrelse som utser en ordförande. Endast en av ledamöterna har tidigare ingått i någon LH-styrelse i området, men eftersom flera bott länge i området och deltagit i en del aktiviteter är de inte helt obekanta med LH:s verksamhet. (Intervju med LH-styrelsen 051121)

Eftersom styrelseledamöterna är helt nya i sina roller känner de emellertid inte till varken ”avtalet om stambyte” mellan Hyresgästföreningen och Stockholmshem eller rutiner som tillämpas vid genomförandet. Stockholmshem ger ingen allmän information till LH Styrbjörn eller samtliga hyresgäster om åtgärderna, utan vänder sig direkt till de berörda hyresgästerna för att inhämta deras godkännande. Renoveringsarbetet inleds av Stockholmshem - ”och vi visste ingenting", säger styrelseordförande. Tillsamman med ett tjugotal hyresgäster, som säger nej till åtgärderna och kostnaden på 600 kr/månaden, inleds protester. Styrelsen sätter sig in i avtalet, kontaktar Hyresgästföreningen, sätter upp lappar, kallar till möten och diskuterar. Ett betydligt djupare missnöje kommer då fram. Många hyresgäster anser att de inte skett något underhåll alls i deras lägenheter på många år. (Intervju med LH-styrelsen 051121)

De inledande kontakterna med Hyresgästföreningen ger dock föga stöd för ett agerande – snarare ”påtryckning”. "Förhandlaren körde hårt och menade att Hyresgästföreningen har ingått det här avtalet med fastighetsägaren och ni har ingen möjlighet att upphäva det." Efter ett möte med förvaltaren, som också menar att "allt redan var klart" bestämmer sig styrelsen – ”då driver vi det här själva”. Styrelsen formulerar en skrivelse, kontaktar jurister och ärendet går till Hyresnämnden. Nämndens utslag är till Stockholmshems fördel och styrelsen överklagar till Hovrätten. ”Innan rättegången kom en jurist och läste igenom alla papper. Men han sade att det i princip inte finns en chans, för att man dömer alltid till bostadsföretagens fördel.” Hovrätten fastställer också tidigare dom. (Intervju med LH-styrelsen 051121. Intervju med förvaltare 051122)

Under rättsförloppet skriver LH-styrelsens ordförande också ”ett personligt brev till Hyresgästföreningens förbundsordförande” om ”hur det hela gått till och med alla trettio bilagorna” och med önskemålet att ”Hyresgästföreningen skulle göra en slutsats och uppföljning”. Senare ringer ”chefsjuristen på Hyresgästföreningen och meddelar att Barbro Engman fått underlaget och att man jobbar mot bostadsutskottet för att få en bättre lag till stånd … och hon lovar att stå bakom oss om vi behöver rådgöra om lagar och regler.” (Intervju med LH-ordförande 051121)

Protesterna leds av LH-styrelsen med aktivt stöd av en minoritet av hyresgästerna. ”Men det är många som inte har protesterat. Man hann inte organisera sig på grund av förfarandet. Det var synd att vi inte hann med och det var inte heller meningen att vi skulle hinna med”, menar LH-styrelsen. Många hyresgäster är också nöjda med att det äntligen genomförs en ordentlig upprustning. Och det uppstår därför en del meningsskiljaktigheter mellan hyresgäster om åtgärderna och kostnaderna. ”Det är många som är sura på

oss, för att vi protesterat. En del av LH:s lappar har rivits ned och vi hör aldrig något positivt … Men vi kan bara säga att vi gjort vad vi kan." (Intervju med LH-styrelsen 051121)

Upprustningen genomförs i ett utdraget förlopp åren 2005-2006 enligt Stockholmshems förslag om stambyte med vissa standardhöjande inslag, Det ger en hyreshöjning med på 600 kr/månaden och en hyresreducering med två månadshyror. Därtill möjligheter för en del frivilliga tillval.

På grund av upprustningen är antalet hyresgäster år 2005 något färre, 356 personer, jämfört med tidigare. De unga är stort sett lika många. Antalet äldre har däremot nästan halverats sedan början på 1990-talet eftersom en del flyttat ut och andra avlidit samtidigt som inflyttarna under senare tid huvudsakligen är i yrkesverksam ålder. En av de större förändringarna är också att personer med utländsk bakgrund fördubblats både i antal och andel av befolkningen. Trots att utbildningsnivån höjts påtagligt uppvisar den genomsnittliga årsinkomsten för området en motsatt relativ tendens och 60 procent av inkomsterna återfinns nu i de två lägre kvartilerna. (SCB 2019)

Vid samma tid består LH Styrbjörn av 130-talet medlemmar och en styrelse på sju ledamöter, fem kvinnor och två män. I verksamheten gör styrelsen dock inga skillnader mellan medlemmar och andra hyresgäster annat än vid eventuella omröstningar på årsmöten. "Vi vill ha fler medlemmar och då gör vi inte det. Vi försöker aktivera hyresgästerna, men värvar inte medlemmar." Tidigare har föreningen haft en valberedning inför årsmöten, men sedan några år är det svårt att få hyresgäster att ta sig an den uppgiften. Styrelseledamöterna har de traditionella, formella uppdragen ordförande, kassör och sekreterare, men i övrigt hjälps alla åt med det mest. Vanligtvis träffas man varje månad, men under en hektisk period sker det oftare. Verksamheten domineras då av upprustningsfrågorna. Trots det och en "nedgång i verksamheten" upprätthåller föreningen en del av de traditionella aktiviteterna. Bostadsmöten hålls minst två gånger per år. "Vi ordnar också fester. Gårdsfester när det inte är så bökigt på grund av upprustningen utomhus. Julfest varje år för samtliga utan kostnad, som brukar samla 60-70 personer. Kanske blir dom medlemmar dom som inte är det!" Lokalen används för yoga som leds av en person som bor i området, onsdagsträffar med kortspel och av hyresgäster för egna aktiviteter. PRO har däremot flyttat sin verksamhet i närliggande Hövdingagården. Verksamhetsplanering och budgetering sker på traditionellt sätt till Hyresgästföreningen och Stockholmshem. "Vi får verksamhetsmedlen insatta på konto, ca 15 000 kr per år och redovisar – och det fungerar bra." (Intervju med LH-styrelsen 051121)

Ändå är LH-styrelsens relation till hyresgästorganisationen motsägelsefull. "Vi känner oss inte som en del av Hyresgästföreningen – inte som det varit nu. Det är en organisation som andra där man vill göra en karriär." Kontakterna är få och formella, förvaltaren "kommer på våra möten, men ingen från Hyresgästföreningen". Trots att styrelsen anser sig "ha behövt all hjälp i världen" har man inte heller försökt utnyttja Hyresgästföreningens utbildningar utan föredrar "att skaffa sig kunskaperna på egen hand". (Intervju med LH-styrelsen 051121)

Konventionellt boinflytande med gott samarbete

Trots problemen kring upprustningen och att LH-styrelsen saknar mer ingående kännedom om det boinflytandeavtal som verksamheten hänför sig fungerar det konventionella boinflytandet förhållandevis väl. Det finns en tydlig vilja hos båda parter att man vill ha

ett samarbete. Förvaltaren säger sig ha ”direkt nytta av LH-styrelsens förslag, men också kritik”. Parterna ”är också överens om att det är viktigt att vi har ett bra samarbete för att det blir billigast i längden”. ”Och det är ändå vi som betalar, deras arbete och förvaltningskostnaden – det är faktiskt vi som betalar”, säger LH-ordförande. Dessutom, menar ledamöterna, att ett bra fungerande lokalt samarbete kan tjäna som argument mot utförsäljning av allmännyttan. LH-styrelsen kallar till samrådsmöten två gånger per år, gör dagordning och sedan sköter Stockholmshem protokollet. ”Senaste samrådsmöte som var otroligt bra. Det var jättetrevligt. Det var förvaltaren och trädgårdskillen och fyra från oss i styrelsen. Vi framförde våra punkter och fick svar på en del.” LH-styrelsen har även initierat en mörkervandring med personer från gatukontoret och Stockholmshem. ”Alla var överens om att det var mörkt på vissa platser och var belysning skulle sättas upp.” (Intervju med LH-styrelsen 051121. Intervju med förvaltare 051122)

Nya förutsättningar och förnyelse

Vid 2006 års val vinner den borgerliga alliansen majoritet i Stockholms stad. Redan på hösten inleds arbetet med att erbjuda hyresgäster att bilda bostadsrättsföreningar och köpa fastigheter av allmännyttiga bostadsbolag. Året efter påbörjas ombildningsprocessen i bostadsområdet Styrbjörn. Liksom tidigare är en del hyresgäster pådrivande och andra motståndare. LH-styrelsen är också vid föregående tillfälle mycket aktiv för att förhindra en ombildning. Ett första försök omfattar samtliga fastigheter i området, men motståndet är omfattande och det avvisas. Intresserade hyresgäster koncentrerar sig då på ett kvarter. Vid en omröstning når de tillräcklig majoritet för sitt förslag och HSB Bostadsrättsförening Styrbjörn bildas för 55 lägenheter. Förloppet ger upphov till starka känslor och komplikationer. ”Det har varit turbulent här. Grannar som tidigare haft nära kontakt kan knappt prata med varandra på många ställen. Det ställer till väldigt mycket
Vi har kvarboende medlemmar där, men dom kan inte vara med i styrelsen.” Ordförande och en annan ledamot i LH-styrelsen som bor i det ombildade kvarteret tvingas att avgå och LH-verksamheten decimeras. (Intervju med LH-styrelse 161201)

Samtidigt håller förtätningen av området med tre punkthus på att färdigställas och de 59 lägenheterna och hushållen inkluderas i ett utvidgat LH-område. Till de nya bostäderna flyttar yngre personer och barnfamiljer och år 2009 kan en ny LH-styrelse bildas bland annat med två ledamöter från dem. Föreningen vitaliseras, styrelsearbetet stärks och delar av tidigare ordinarie verksamhet med bomöten, fester, planteringsdag och boinflytandet med samråd återupptas under följande år. År 2015 hamnar LH Styrbjörn emellertid i en akut, besvärlig situation. Styrelsen består av fem ledamöter när de två från de nybyggda husen flyttar från området och ordförande avlider. Någon ny ordförande kan inte nomineras bland de boende. Och årsmötet beslutar att en ledamot i Hyresgästföreningen Brännkyrka med ansvar för lokala hyresgästföreningar skall gå in som adjungerad ordförande under ett år. Uppgiften är att bevara LH Styrbjörn, forma en ny styrelse och återuppta en del av verksamheten.

Förtätningen av området medför att antalet boende i området ökar med procent till 492 personer till år 2016. Men också sammansättningen förändras. Många barnfamiljer flyttar till de nybyggda husen och antalet barn fördubblas och utgör nu samma andel, 13 procent, av totalbefolkningen som de äldre. Både gruppen yrkesverksamma och den med utländsk bakgrund bildar fortfarande samma andelar, 72 respektive 28 procent, av i befolkningen,

men har växt kraftigt numerärt. De här förändringarna medför också en både de genomsnittliga utbildnings- och inkomstnivåerna uppvisar en tydlig relativ ökning. (SCB 2019)

År 2016 utgörs LH-styrelsen av fem ledamöter. Fyra är män och ordförande kvinna – alla utom kassören pensionärer och ensamboende. En av ledamöterna som är förtidspensionerad blir dock tvungen att avgå under året. Enligt Försäkringskassan tillåter villkoren för sjukpensionen inte att en pensionerad har den typen av engagemang. ”Men vi måste försöka jobba vidare. Har vi inte LH så åker lokalen. Vi kämpar på till årsmötet och hoppas på att det kommer in flera. Sedan släpper jag”, säger adjungerade ordförande. (Intervju med adjungerad LH-ordförande 161201)

Och förutsättningarna är goda. Bostadsområdet är trots små lägenheter eftersökt och bättre underhållet än på länge. Andelen medlemmar ligger fortfarande på drygt femtio procent och lokalen är nyligen ommålad och utrustad med ny kyl och frys samt köksfläkt. De gamla ordningsreglerna har dock inte åldrats utan lika aktuella och funktionella som när de formulerades på KK-tiden.

Trots missnöje och konflikter gjorde Stockholmshem ”en stor insats med upprustningen – nya tak, nya tvättstugor, stambyte och badrum, nya elledningar, ekportarna skrapades och lackades; värme och el som fungerar bra, kök och badrum sköts fint”, säger ledamöterna. Stockholmshems senaste enkät visar också att 87 procent av hyresgästerna är nöjda med boendet och förvaltningen”, fortsätter ledamöterna. ”Visserligen har hyran för min trea ökat från 543 kr i månaden år 1951 till 5 627 kr idag, men vi bor jämförelsevis billigt i detta äldre bostadsbestånd”, fyller en ledamot i. (Intervju med LH-styrelse 161201.

Ett avgörande motiv för styrelseledamöternas engagemang är att ”lokala hyresgästföreningen är en viktig länk mellan hyresgästerna och övriga hyresgästorganisationen samt till bostadsföretaget”. Styrelsen håller möten varannan månad och däremellan många telefonkontakter. Verksamheten och aktiviteter har gått ned jämfört med tidigare årtionden. ”Men vi har försökt få fart på det. Vi gör det vi planerat och budgeterat drygt 15 000 kronor för”: obligatoriska bomöten, samrådsmöte och en traditionell planteringsdag med grill. Ett annat arrangemang är en konstutställning där utställarna har knytning till området. Aktiviteterna har lockat en del deltagare, en glöggträff exempelvis arton deltagare och ”vi tar hand om dom som kommer”. ”Vi görs så gott vi kan, men behöver påfyllning i styrelsen. Många hjälper till frivilligt, men vill inte gå med i styrelsen. Folk är så förbålt upptagna!” Problem som ombildningarna och upprustningen engagerar också många. ”Då blir folk väldigt vakna, men när det är klart försvinner dom.” (Intervju med LH-styrelse 161201)

Boinflytandet med samråd genomförs ”på samma sätt som tidigare och fungerar bra – regelbundna träffar med förvaltaren med samrådsprotokoll som följs upp och sätts upp i LH-lokalen. Det mesta vi tar upp får vi genomfört”: utemiljön, sophantering, tvättstugor.

”Tvättstugorna fungerar nu perfekt, nya maskiner och nytt elektroniskt bokningssystem. Området sköts väldigt bra och det händer saker hela tiden.” Portkoder är en angelägen fråga för hyresgästerna som parterna dock inte lyckats lösa. LH-styrelsen anser att förvaltarens förslag är onödigt avancerade och installationskostnaden för hög och ifrågasätter hur upphandlingen sköts. Ett bekymmer är också att ledamöterna upplever ”att folk inte uppskattar samråden och kontakterna med Stockholmshem”, trots att samarbetet ger goda resultat och att styrelsen informerar på olika sätt. ”Många tänker inte på det arbete som läggs ned mellan LH och förvaltaren. Det skall bara rulla på … men om det händer något är det väldigt bra att ha en LH.” (Intervju med LH-styrelse 161201)

Att Brännkyrkaföreningens fadderrepresentant gått in som tillfällig adjungerad ordförande i föreningen för att rekonstruera styrelsen innebär en närmare och bättre relation till Hyresgästföreningen än på länge. LH Styrbjörn var tidigare en självständig och självgående förening, men blir efterhand i behov av alltmer stöd – alltifrån hjälp med handlingar och årsmöten till experter. ”För även om man är självständiga kan man behöva experthjälp”, säger ledamöterna. Inte minst händelserna vid upprustningen och ombildningen visar det. ”Vid ombildningen fanns det alla möjligheter att få hjälp från Hyresgästförening och dom var otroligt duktiga”, avslutar ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 161201)

Också när det gäller planen att återskapa en fungerande LH-styrelse visar sig stödet från Hyresgästföreningen Brännkyrka vara lyckosamt och den adjungerade ordföranden kan avtackas. Vid årsmötet 2017 väljs en styrelse med fem ledamöter. Två av dem är yngre boende i området sedan en tid och en av dem åtar sig uppdraget som ordförande.

Sammanfattande om området och LH Styrbjörn

Styrbjörn är ett gediget 1940-talsområde med många boendekvalitéer. Också hyresgästernas lokala organisering och inflytande uppvisar under ett par årtionden en gedigen och stabil utveckling. Området byggs upp enligt den tidens höga normer och krav på utrymmen, utrustning och materialkvaliteter. Det är därför också eftertraktat i synnerhet av yngre barnfamiljer. Många av de ursprungliga hyresgästerna trivs väldigt bra och fortsätter att bor kvar efter att barnen växt upp och flyttat. I takt med att boendenormerna förändras under följande årtionden förlorar området, på grund av mindre lägenhetsstorlekar och lägenhetssammansättningen, sin dragningskraft på barnfamiljer. Däremot uppfattas det av andra hyresgästkategorier fortfarande som mycket attraktivt, inte minst i kombination med en förhållandevis modest hyresnivå. Den höga byggkvaliteten gör också att husens under lång tid inte uppvisar påvisar uppenbara underhållsbehov.

Under en femtonårsperiod utvecklar hyresgästerna en stabil lokalorganisation. Först som kontaktkommitté och senare som lokal hyresgästförening med större befogenheter även om den inte blir den ”ryggrad” i Hyresgästföreningen som förväntats. Den lokala förenings bas bildas av husombud för varje hus och leds av en enhetlig styrelse med en dynamisk ordförande som med gemensamma insatser formar en bred social verksamhet och ett fördjupat boinflytande. Tillsammans med egna värvningsinsatser medför det att medlemsantalet också stiger till drygt 50 procent, vilket ger föreningen har ett gott stöd även bland hyresgäster som inte regelbundet deltar i verksamheter. Under den här perioden bildar detta huvudinslag en kontinuerlig institutionalisering av föreningen.

Områdets boendekvaliteter och popularitet har emellertid också avigsidor. Benägenheten hos bostadsföretaget att bygga om smålägenheterna och förnya området är inte särskilt stark. Och en låg omsättning av boende och ett starkt kvarboende leder efterhand till en kraftigt åldrade områdesbefolkning. Kring sekelskiftet bryts emellertid områdets lugna och invanda tillvaro. Inom några år genomgår området och befolkningen två processer med ombildning till bostadsrätt och omfattande upprustning av husen. Båda förloppen är både påfrestande och uppslitande för hyresgästerna och den lokala föreningen som medför utdragna konflikter. Den förtätning med nybyggnation i området som genomförs i tidsmässig anslutning till de här förloppen är efter färdigställandet dock huvudsakligen en positiv utvecklingsomständighet för området.

Det här förändrar också villkoren för den lokala föreningen. När föreningens ordförande avlider och den ålderstigna LH-styrelsen avgår inleds en osäkerhetsperiod för föreningen med kraftig sjunkande verksamhet och också en avinstitutionalisering. Även om nybyggnationen och upprustningen medför att yngre personer flyttar till området och en del dem också engagerar sig i LH Styrbjörn hamnar föreningen ändå i en akut svårighet att över huvud kunna välja en styrelse. Tack vare att en representant från Brännkyrkas Hyresgästföreningen inträder som tillfällig ordförande och ett framgångsrikt rekryteringsarbete genomförs kan dock en ny LH-styrelse väljas och en ny verksamhet åter börja byggas upp.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Styrbjörn åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	34(9)	7(2)	228(59)	113(30)	382
2005	30(8)	5(1)	252(71)	69(20)	356
2016	62(13)	9(2)	353(72)	68(13)	492

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	177(46)	205(54)	382
2005	176(49)	180(51)	356
2016	240(49)	252(51)	492

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	328(86)	53(14)	381
2005	255(72)	101(28)	356
2016	356(72)	136(28)	492

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymna-sial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	93(43)	87(41)	29(14)	5(2)	214
2005	51(22)	98(42)	84(36)	0	233
2016	36(12)	125(38)	164(48)	7(2)	332

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	180(53)	159(47)	339	121400
2005	193(60)	128(40)	321	174140
2016	191(46)	226(54)	417	275728

Referenser

AB Stockholmshem (1998) Aspudden, Ljunglöfs AB, Stockholm, 1998.
Hyresgästföreningen, Hägerstensavdelningen, (1990-95) Medlemsstatistik år 1990-95.
SCB (2019) Områdesstatistik, Styrbjörn, år 1991, 2005 och 2016. 2019.

Intervju med KK-styrelse, Styrbjörn, 910207.
Intervju med LH-styrelse, Styrbjörn, 930203.
Intervju med LH-styrelsen, Styrbjörn, 051121.
Intervju med LH-ordförande, Styrbjörn, 051121.
Intervju med LH-ledamot, Styrbjörn, 051121.
Intervju med aktiv boende, Styrbjörn, 051121.
Intervju med förvaltare, Stockholmshem, området Aspudden, 051122.
Intervju med LH-styrelse, Styrbjörn, 161201.
Intervju med adjungerad LH-ordförande, Styrbjörn, 161201.
Intervju med aktiv boende, Styrbjörn, 161201.

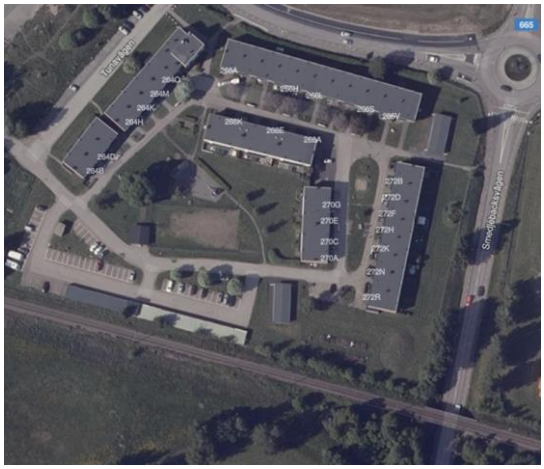
6.6. Buskåker – bostadsområde och hyresgästorganisation med särprägel

Processen i bostadsområdet Buskåker visar på:

- ett litet väl avgränsat och avskilt beläget bostadsområdet som inte genomgår någon genomgripande renovering eller förändring på fem årtionden;
- en kontaktkommitté som bildas med ett specifikt socialt motiv, ombildas till kvartersstyrelse och lokal hyresgästförening;
- en lokal hyresgästorganisation som i det lokala samarbetet med fastighetsägaren energiskt driver underhållsfrågor;
- en lokal hyresgästorganisation med kraftiga svängningar i aktivitet och ett utmärkande pragmatiskt arbetssätt;
- betydelsen av enskilda eldsjälar för hyresgästorganisationens hållbarhet.

Bostadsområdet Buskåker och Kontaktkommittén Buskåker

Buskåker är känd som by sedan medeltiden, fördelaktigt belägen på den lättodlade slätten invid Tunaån och Stora Tuna kyrka. Byn tillhör Stora Tuna socken och senare också Stora Tuna kommun fram till kommunsammanslagningen 1971 då denna inkorporeras i Borlänge kommun. 1952 bildas Stora Tuna bostadsstiftelse som 1963 bebygger en del av slättområdet. Bostadsområdet är beläget tre kilometer sydöst om Borlänge centrum, benämns Buskåker. Det är enhetligt med 84 lägenheter och snävt avgränsat av Tunavägen, Smedjebacksvägen och järnvägen. Fastigheterna består av sex friliggande huskroppar i två- och fyra våningar som bildar en stor, öppen och bilfri gård med gångstråk. De fyra lägre husen har radhuskaraktär och består enbart av tre- och fyrarumslägenheter i två plan med egna entréer. Det högre huset (264I-264O) är det enda med trapphus och innehåller enbart en- och tvårumslägenheter.



Bostadsområdet Buskåker, Tunavägen 264, 266, 268, 270, 272

Områdets och låghusens utformning med litet okonventionella planlösningar, genomgående lägenheter i etage, kombinerade med god standard gör bostäderna eftertraktade. De hushåll som snabbt flyttar in är i blandade åldrar och varierande yrken, men med tonvikt på barnfamiljer, arbetare- och lägre tjänstemannayrken. I samband med att Stora Tuna kommun inlemmas i Borlänge kommun 1971 ombildas också bostadsstiftelsen till AB Stora Tunabyggen, i dagligt tal Tunabyggen, som sedan dess äger och förvaltar bostadsområdet. (Intervju med KS-styrelse 901204)

I det nyuppförda området blir dock kollisionen mellan många nyinflyttade barn och en bristfällig lekmiljö ett problem. När de boende i början av 1970-talet tar initiativ till att bilda en kontaktkommitté, KK Buskåker, är motivet därför framförallt att komma till rätta med ett socialt problem i området – ”att ta reda på ungarna" – och att skapa förutsättningar för gemenskap bland de boende. En av dem som engagerar sig blir också KK-ordförande och en stark, sammanhållande kraft i det lokala arbetet under ett par årtionden. (Intervju med KS-styrelse 901204)

Efter kontakter med bostadsföretaget får några familjer möjlighet att göra iordning ett källarutrymme, avsett som skyddsrum, till aktivitetslokal för barnen och ungdomarna. På kort tid lyckas medlemmarna ordna både en fritidslokal och en bättre lekmiljö.

Foto AB Stora Tunabyggen

Ett starkt socialt patos kännetecknar sedan också verksamheten under kommande år. Efterhand får kontaktkommittén tillgång till ytterligare ett par rum som ledamöterna själva målar och inreder. Det medverkar till att verksamheten utvecklas starkt fram mot mitten av 1980-talet. Främst är det fritids- och idrottsaktiviteter, men efter några år kommer snickarstugan igång och ett religiöst samfund lånar även lokalen för sin verksamhet. Bostadsmötena är välbesökta med 70-talet deltagare och kontakterna med förvaltaren regelbundna, inte minst beträffande lokalfrågan, även om boinflytandet ännu inte är reglerat. Från mitten av 1980-talet avtar emellertid verksamheten. Huvudanledningen är att samtliga ledamöter utom ordförande flyttar från området. Under några år får denne också

ensam stå för ett minimum av kontinuitet och kommittéarbetet. Möten hålls oregelbundet och dokumentationen är svag. (Intervju med KS-styrelse 901204)

Kvartersstyrelsen Buskåker under början av 1990-talet – nystart och självkritik

År 1991 är 150 personer bosatta i området. En ovanligt stor andel, 59 procent, är kvinnor, 21 procent är barn, en mindre andel är äldre och personer med utländsk bakgrund få. Sex av tio är yrkesverksamma. Många av dem är arbetare och lägre tjänstemän, hälften vardera med enbart förgymnasial respektive gymnasieutbildning medan eftergymnasial utbildning hör till undantag. Medelinkomsten på 120 000 per år är betydligt lägre än genomsnittet i kommunen. (SCB 2019)

I samband med att kontaktkommittén ombildas till grundorganisation inom Hyresgästföreningen i Dalarna 1988 och börjar kallas kvartersstyrelse (KS) görs en ”nystart” av KS Buskåker. Vid årsmötet 1989 väljs en styrelse med fem ledamöter – den tidigare ordförande på sextio år och fyra kvinnor 30-40 år med barn i varierande åldrar – och som i stort sett förblir intakt till 1994. Den nya styrelsen kartlägger vad som behöver och kan göras med boendemiljön, ”listar hyresgästernas önskemål”, konsulterar Hyresgästavdelningen om arbetsformer och rutiner, organiserar KS-arbetet och fördelar uppgifter bland styrelseledamöterna. På kort tid formar föreningen åter en bred verksamhet och förnyar samarbetet med Hyresgästavdelningen och Tunabyggen.

Kvarterslokalen förnyas och utökas till sammanlagt 150 m². En del görs till möteslokal och kök, övriga utformas för olika fritidsaktiviteter. Ett rum utrustas för bordtennis, ett annat för handarbete och målning och ett tredje för snickeri med hyvelbänk, cirkelsåg och handverktyg. Förutom dessa aktiviteter arrangeras också årliga gårds- och julfester, tipspromenader, kulturunderhållning och utflykter till Tomteland med 40-talet deltagare.

Styrelsen träffas varje månad, håller obligatoriskt årsmöte och ett par bostadsmöten med 30-talet deltagare samt 2-3 samrådsmöten med Tunabyggen per år. Styrelsen utformar också en liten ”folder” som berättar om Buskåkers och hyresgästverksamhetens historia. Insatserna gör att ”fler och fler” boende efterhand deltar i de öppna aktiviteterna och framförallt att ”fler yngre barnfamiljer åter engagerar sig”. (Intervju med KS-styrelse 901204)

Samarbetet med Tunabyggen baseras nu på ett boinflytandeavtal med informations- och samrådsrättighet för kvartersstyrelsen. Företaget uppvisar en ”klart positiv inställning till hyresgästernas inflytande och förvaltaren informerar i stort sett alltid inför förändringar av boendemiljön. Vid bostadsmöten och genom ”rundfrågningar” bland de boende vaskar KS-styrelsen fram önskemål om förbättringar och synpunkter på brister i boendet. Därefter prioriteras frågorna inför samrådsmötena där underhåll och skötsel samt

förbättringar av utemiljön är de mest framträdande. Överenskommelser i samråden genomförs vanligtvis – ”om än inte alltid på det sätt och i den takt som hyresgästerna förväntat sig”. De har dock bland annat resulterat i att en del dåliga fönster och ytterdörrar bytts, lekplatsen utrustats med bättre redskap, en kulle för pulkaåkning byggts och att gräsytor anlagts och buskar planterats. (Intervju med KS-styrelse 901204)

I samband med övergången till grundorganisation och kvartersstyrelsens nystart etableras ett närmare samarbete med Hyresgästavdelningen som ”ställer upp till hundra procent”. Ledamöternas inställning är positiv till att kvartersstyrelsen skall ”få mer att säga till om och att boinflytandet vidgas”. ”Det är mycket viktigt att KS är grundorganisation eftersom de som bor i ett område är de som bäst känner till möjligheter och brister som finns där och därför bör ha så mycket som möjligt att säga till om i de frågor som gäller det egna bostadsområdet”, argumenterar en ledamot.

Tack vare Hyresgästavdelningens instruktioner och stöd går det också ”lätt att komma in i de nya rutiner som skapats för kvartersstyrelsen. Övergången innebär dock ”inte några större förändringar”. Det praktiska styrelsearbetet ”stramas upp något” och får ”mer stadga” som samtidigt medför att det ”tar litet mer tid”. Men ledamöterna upplever inte att ”kvartersstyrelsens ansvar och befogenheter egentligen förändras”. Inte heller påverkas verksamheten. Här skiljer ”vi inte på medlemmar och övriga hyresgäster och på årsmötet deltar 20-25 medlemmar och på bostadsmöten ytterligare ett tiotal övriga hyresgäster”. Däremot stärks relationen mellan KS Buskåker och Hyresgästföreningens avdelning. Avdelningsordförande är numer ”fadder för KS Buskåker”, en av KS-ledamöterna ingår också i avdelningsstyrelsen och en annan är ledamot i avdelningens representantskap. (Intervju med KS-styrelse 901204)

På ett par år formar KS Buskåker åter en bred verksamhet med såväl olika sociala aktiviteter som inflytande i boendefrågor där underhåll av fastigheterna och utemiljön dominerar. Trots att den också lockar förhållandevis många och nya deltagare är kvartersstyrelsens enskilt viktigaste fråga ”att få med fler boende i olika aktiviteter och att engagera ytterligare några, helst i varierande åldrar, kvartersstyrelsen”. (Intervju med KS-styrelse 901204)

Hyresgästföreningens kongressbeslut 1992 innebär att kontaktkommittén får en tydligare och starkare ställning inom organisationen och benämns lokal hyresgästförening. Men KS Buskåker fungerar redan som grundorganisation sedan fyra år tillbaka och berörs bara av namnbytet till LH Buskåker. Snarare än att stärkas kännetecknas de närmast följande åren för föreningen istället av ett sviktande intresse i området. LH-verksamheten består visserligen av aktiviteter i den stora, ändamålsenliga lokalen och fortgående boinflytande. Det välutrustade snickeriet används regelbundet av ett tiotal hyresgäster. Barn - och ungdomar spelar pingis. En religiös förening bedriver cirkel- och studieverksamhet. Hyresgäster lånar den för enskilda fester. LH-styrelsen håller styrelsemöten, bomöten och samrådsmöten där. Men aktivitetsnivån sjunker och entusiasmen avtar efterhand. (Intervju med LH-styrelse 930225)

Samrådsmöten som tidigare hölls vid behov, vilket tidvis blev ganska ofta, sker nu någon gång per år. Ett nytt boinflytandeavtal har visserligen tecknats mellan Hyresgästföreningen och Tunabyggen. Men det innehåller varken något om områdesbudget eller särskild beslutsrätt och LH-ledamöterna bryr sig inte om att sätta sig in i om det innebär några förändringar. LH:s praktiska boinflytande kännetecknas av en bra relation och samarbete med förvaltaren, men också ett kritiskt förhållningssätt till bostadsföretaget och

vissa fastighetsarbetare. Trots det är hyresgästerna nöjda med företagets service när något mankerar i lägenheterna. Ibland ordnar LH-styrelsen också ett kombinerat samrådsoch bostadsmöte med förvaltaren. Brister i vaktmästarens arbete, asfaltering av lekplan, sophantering och bilparkering på gården är exempel på huvudämnen. Ledamöterna tycker att förvaltaren är "bra att snacka med", men ibland händer "det inte så mycket mer". Och deras förslag är att "förvaltaren skulle komma ut en dag i månaden till området för att se hur den löpande skötseln faktiskt fungerar". (Intervju med LH-styrelse 930225)

Men LH-ledamöterna är också starkt självkritiska: "Vi är Sveriges sämsta LH. Vi har vart otroligt slöa det senaste året." Det betyder inte man anser att den lokala föreningen är meningslös eller att de egna insatserna är betydelselösa. I första hand syftar man på att LH-styrelsen inte gjort tillnärmelsevis vad som är möjligt utifrån de materiella och sociala förutsättningarna i området. Men man syftar också på de boende i området, Hyresgästföreningen, bostadsföretaget och ytterst på mycket omfattande samhällsfrågor som bostadspolitiken och tidsandan, som man menar också direkt gör sig påminda i områdesarbetet. (Intervju med LH-styrelse 930225)

En anledning bakom det vikande intresset att engagera sig är att boendesammansättningen i området håller på att förändras. Omflyttningen ökar att och en ”generationsväxling pågår”, vilket ger en överrepresentation av äldre och ensamstående kvinnor med barn. "Det är inte så mycket att göra åt, det är ju som det är." Men ledamöterna frågar sig bland annat "varför karlarna tar så lite ansvar för ungarna". Här tycker man sig se en del av den ökande "egoismen och individualismen i tidsandan, man bryr sig inte om vad som händer med barnen och ungdomarna. Jo, många mammor gör det, men dom orkar ju inte både att klara ungarna, uppfostra dem och engagera sig i LH". (Intervju med LH-styrelse 930225) I det sammanhanget framstår Hyresgästföreningens beslut att ändra LH-området som ett onödigt störningsmoment för ledamöterna. LH-styrelsen kan inte förlika sig med att den "påförs också ett annat område med 22 lägenheter som ligger 2 kilometer bort”. ”Vi vill inte ta ansvar för något vi inte känner till när vi har fullt upp med att försöka få ordning på vårt eget område", säger LH-ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 930225)

Ett större och allmänt problem är emellertid, menar ledamöterna, att Tunabyggen får bära mycket av kostnaderna inom kommunen för den kostsamma nyproduktionen av bostäder, vilket gör att äldre områden som Buskåker får vidkännas stora hyreshöjningar. Det här är en stor fråga som diskuteras mycket på föreningens möten, som LH-ordföranden tar upp på representantskapsmöten och som Hyresgästföreningens avdelning också protesterar mot. "Men vad hjälper det, här kan vi påverka mycket litet. Sådant här har ju betydelse i hyresförhandlingarna, men det går inte att påverka just i den situationen, utan måste ske på annat sätt", säger ledamöterna. "Hyresförhandlingarna är för förutsägbara." "Företaget sätter bara upp ett högt kravtak. Sedan vet dom att vi kan pruta och att vi kommer att få en något lägre nivå". (Intervju med LH-styrelse 930225)

Kontinuitet och förändring på Buskåker i början av 2000-talet

I början av 2000-talet anser såväl hyresgäster såväl som LH-ledamöter och områdesvärd att Buskåker är ett fortsatt eftertraktat bostadsområde som aldrig haft problem med outhyrda lägenheter. Områdets lokalisering utanför tätort gör att det är förhållandevis säkert och tryggt. Inbrott och bråk förekommer men är ovanliga och kan i de avseendena ”inte jämföras med centrum i Borlänge”. LH-ledamöterna säger att ”vi trivs jättebra” och de

hyresgäster områdesvärden träffar ”verkar också trivas”. Samtidigt upplever man en del brister. Husen och lägenheterna är trevliga, men både LH-ledamöter och områdesvärd menar att ”förslitningen är stor och underhållet släpar efter”. ”När vi ser hur det ser ut i andra Tunabyggens lägenheter då blir man förskräckt” och ”förhållande till hyran – drygt 5000 kronor för en fyra på 88 kvadratmeter – är standarden för låg”, säger ledamöterna. Byten av en del fönster som tidigare genomförts ”blev inte bra”, men har inte följts upp. Däremot har balkonger med sprickbildningar reparerats och asbetsplattor ersatts med plåtbeklädnad. För yttre underhåll och allmänna utrymmen finns ingen särskild plan – ”där går man på fel och behov”. För lägenhetsunderhåll däremot har företaget en så kallad rabattmodell med 12-årsintervall på ytskikt och hyresrabatt om hyresgästen inte utnyttjar reparationen. (Intervju med LH-styrelse 051107; intervju med områdesvärd 051107)

År 2005 är 153 personer bosatta i området Buskåker. Den stora andelen kvinnor kvarstår, men barnen är betydligt fler och andelen yrkesverksamma något mindre, medan endast en av tio har utländsk bakgrund. En påtaglig förändring är att betydligt fler, 70 procent, nu har minst gymnasieutbildning. Men däremot beskriver befolkningens inkomster en fortsatt tillbakahållen utvecklingen. (SCB 2019)

Boendesammansättningen förändras med andra något men är samtidigt stabil. Främst sammanhänger det med att en andel bor kvar sedan området uppfördes, att en grupp flyttar tillbaka efter att ha lämnat området under några år och att vuxna barn väljer att flytta till egna lägenheter i området. ”Det är en rätt stor andel som bott här sedan dom var små”, säger områdesvärden. Genomsnittsåldern ökar samtidigt, även om yngre hushåll och del barnfamiljer flyttar in under senaste åren. Även i LH-styrelsen återfinns det här mönstret. En ledamot flyttade till Buskåker 1974, bodde i området i två år, flyttade och kom sedan tillbaka 1984. En annan ledamot flyttade till området 2001, flyttade till annan ort ett par år och nu tillbaka år 2005. Ytterligare en ledamot har två döttrar som båda bosatt sig i egna lägenheter i området sedan en tid. (Intervju med LH-styrelse 051107)

Omflyttningen är på en genomsnittlig nivå, men i de mindre lägenheterna är omsättningen tidvis förhållandevis stor, cirka 20 procent de senaste två åren. Även om hyresgästsammansättningen förändras en del är skillnad i ett avseende stor jämförd med andra hyreshusområden i Borlänge – endast ”enstaka hyresgäster har utländsk bakgrund”, säger områdesvärden. Områdesvärdens erfarenheter av området och hyresgästerna är övervägande positiva, även om ”kontakterna med hyresgästerna mest gäller felanmälningar, småreparationer och besiktningar”. ”Men vissa uppskattar ingenting och vid besiktningar kan det bli konflikter. Det är även mycket kritik mot Tunabyggen, både befogat och obefogat, som jag också får ta.” (Intervju med områdesvärd 051107)

LH Buskåker – lokalt arbete och samarbete

Flyttningar och lägre engagemang leder under 1994 till att samtliga LH-ledamöter utom en lämnar styrelsen. LH läggs inte ned, men upprätthålls på sparlåga genom en kontaktperson. Året därpå tillträder en ny styrelse med fyra ledamöter som successivt börjar rekonstruera en verksamhet med likande innehåll som tidigare år. Efterhand utökas också styrelsen med ytterligare ett par ledamöter. En av de nya ledamöterna är medlem och aktiv sedan 1970-talet och tillsammans med ett par av de övriga ledamöterna fortsätter de sina styrelseengagemang många år framöver. År 2005 ingår dessa tre i den styrelse på fem personer som nu leder LH-arbetet och en av dem är dess ordförande. Alla i medelåldern, tre är kvinnor och två män. Uppgifterna är fördelade på funktioner som ordförande

och sekreterare, lokalansvarig och festkommitté, men skötseln av ekonomin är tillfälligt överlämnad till Hyresgästföreningen. LH-området omfattar nu efter LH:s protester endast Buskåker och cirka hälften av de 84 hushållen är medlemmar i Hyresgästföreningen. (Intervju med LH-styrelse 051107)

Verksamheten består liksom tidigare av en blandning av obligatoriska föreningsaktiviteter, sociala arrangemang och boinflytande. Styrelsen håller ett tiotal möten per år, årsmöte och ett par bostadsmöten där verksamheten diskuteras och planeras. Verksamhetsbudgeten överlämnas till Hyresgästföreningen och tas därefter upp i förhandlingar med Tunabyggen. För närvarande utgörs intäkterna enbart av verksamhetsbidrag med 100 kr/lgh/år. Till årsmötet bjuds alla hyresgäster in och vid de två senaste årsmötena deltar tiotalet hushåll utom styrelsen. LH Buskåker har ingen valberedning. Inför årsmötet tar styrelsen istället upp frågan med hyresgäster om att ingå i styrelsen som ledamöter. Årsmötena leds av någon från föreningen, medan bostadsmöten sköts av styrelsen. Omröstning sker vanligtvis endast vid styrelseval. (Intervju med LH-styrelse 051107)

Den stora och välutrustade lokalen stängs en tid efter brandinspektion. Men förses med en nödutgång och godkänns för femtio besökare. Efter en ”treårig strid”, där Tunabyggens styrelseordförande slutligen bjuds in för att på plats se behovet, installeras också en toalett i lokalen. Med ny möblering är den nu åter en central träffpunkt för de flesta aktiviteter – fester, trivselkvällar, bordtennis och alla slags möten. Snickeriet ”ligger dock för närvarande nere efter att verktyg stulits”. Och en ”studiecirkel om boende som dom som var med tyckte var kul blev det inget mer av”. Däremot hyr som tidigare ett religiöst samfund lokalen varannan vecka för sin verksamhet med deltagare ”från områden utekring”. (Intervju med LH-styrelse 051107)

För att utveckla den sociala delen av verksamheten försöker LH-styrelsen sig på en ”ny inriktning”. ”Vi bestämde oss för att ha inriktning på unga och på det viset försöka komma åt föräldrarna. Speciellt nu när det är mycket barn. Det är väl det vi satsat på mest.” Det har resulterat i fler öppna, festligare arrangemang som Halloween, grantändarkväll, trivselkvällar, julfest, vårfest, tipspromenader, gårds- och grillfester. Och det är ”arrangemang då det kommer mycket folk”. För det ändamålet har LH-styrelsen ”en festkommitté och en person som är ansvarig för maten”. Nyinflyttade bjuds också in till en särskild träff för att hälsas välkomna då också områdesvärden medverkar. (Intervju med LH-styrelse 051107)

LH Buskåkers samarbete med Tunabyggen regleras av ett boinflytandeavtal men varken LH-ledamöter eller områdesvärd är bekanta med det. Områdesvärden känner inte heller till att det är utsagt att samarbetet med LH är en obligatorisk arbetsuppgift. Båda parter är dock införstådda med att det finns en reglering av samrådsmöten och ”en viss peng som LH kan använda för att göra något på området”. Båda är också överens om att en del förändringar inom företaget under senare tid ”stökat till” deras samarbete. Områdesvärden ”trivs bra med det dagliga, mycket varierade förvaltningsarbetet, även om det kan vara stressigt vissa dagar”. Men sedan en tid är det ”väldigt oroligt inom företaget – VD fick sparken och styrelsen avgick, nu en tillfällig VD och dessutom en omorganisation som medför ändrad placering och att områdesvärdarna också får ansvar för nya kommunala objekt utöver tidigare uppgifter”. (Intervju med områdesvärd 051107) Det här är förändringar som LH-ledamöterna känner till och de är införstådda med situationen.

> *Områdesvärdarna har fått mer att göra efter omorganisationen med uppgifter från kommunen. Dom hinner inte med det dom skall göra. Det skulle behöva vara*

en kvartersvärd per område. Sedan har vi fattat det så att det som kommer nerifrån inte går ända upp där det bör hamna. Det har varit rörigt i företaget. Styrelsen avgick och det kom en ny VD som folk verkar vara rädda för. Vi trodde det skulle bli bättre när dom fick en fastighetsavdelning för teoretiskt skulle det ju bli mer folk, men praktiskt blev det inte så. Det är nästan tvärtom så att dom fick större verksamhetsområden och lika mycket personal så tiden räcker inte till. Man kan ju inte skylla på områdesvärdar. Dom gör väl vad dom hinner. Och det går inte att rationalisera verksamheten som i en bilindustri. Sådan här är personalkrävande. (Intervju med LH-styrelse 051107)

Tillsammans försöker parterna dock göra det som går i det lokala samarbetet med två samrådsmöten per år och däremellan informella uppföljningar framförallt mellan LH-ordförande och områdesvärden. En mängd olika frågor tas upp och diskuteras, men inte alla går att hantera och många tar lång tid att genomföra. En ombyggnad av lekparken togs upp av LH-styrelsen ”och det tog väl sex möten innan det gick igenom. Sedan blev det blev inte som vi hade tänkt, men det vart bra ändå. En sak var att dom gjorde den här stora lekparken men missade den mindre”. Reparationer av balkonger och förbättringar av belysningen är också frågor som tagits upp och åtgärdats. Tunabyggen ”kom med förslag om självskötsel. Vi har haft informationsmöte men det har inte varit något större intresse. Det blir litet knepigt med snöskottningen här för dom äldre.” Också grannsamverkan har aktualiserats, men hyresgästerna har ännu inte upplevt något direkt behov av det ännu. (Intervju med LH-styrelse 051107)

Områdesvärden har arbetat tre år i området och har begränsad erfarenhet av samarbetet men ser positivt på LH-verksamheten. I samråden är ”dom ganska kunniga om husen och dom verkar vilja göra mycket. Dom har barnverksamhet, halloweenfest och gårdsfest. Jag tycker att det är positivt för området.” (Intervju med områdesvärd 051107)

En särskilt viktig fråga för LH Buskåker, som inte kan tas upp i det lokala samarbetet, är ”att sänka hyran”:

Egentligen skulle vi ha en nivåsänkning här med tanke på standarden. För säger man att det inte finns några pengar för att reparera då blir standarden för låg. Men det finns ju pengar egentligen. Pengar härifrån har bland annat gått till andra områden. (Intervju med LH-styrelse 051107)

En ledamot har varit med några år i stora förhandlingsdelegationen och där aktualiserat frågan. ”Nu har jag inte tid att vara med där, men vi har kontakt med dom som sitter med i förhandlingsrådet”, säger en LH-ledamot. Hittills har försöken dock inte vunnit något gehör. Det är också en av allt färre kontakter mellan LH Buskåker och Hyresgästföreningen. En annan är att LH-styrelsen ordnar möten för nyinflyttade hyresgäster där både en representant för Hyresgästföreningen och områdesvärden för Tunabyggen medverkar. Medlemsvärvarna hör ibland också av sig med brev inför värvningsinsatser i området, men det har inte lett något samarbete. (Intervju med LH-styrelse 051107)

Stabil utveckling på Buskåker under 2010-talet

År 2016 är Buskåker ett bostadsområde med karakteristiska kännetecken bevarade och samtidigt i utveckling. Det har inte varit föremål för vare sig förtätnings- eller påbyggnadsårgärder och fortfarande litet. Lokaliseringen och strukturen ger intryck av avskild-

het och slutenhet med mindre, kringbyggda gårdar. LH-styrelsen och hyresgäster beskriver sitt område som ”lugnt och bra. Vi trivs med varandra och vi har varit väldigt skonade.” (Intervju med LH-styrelse 161024)

Antalet boende och kvinnodominansen är desamma som tidigare år. Barnen är däremot betydligt färre samtidigt som andelen yrkesverksamma är något större, medan andelen personer med utländsk bakgrund ligger på samma låga nivå som tio år tidigare. Tendens till progressiv förändringen av invånarnas utbildningsnivå har dock stannat av och inkomstutvecklingen uppvisar en negativ tendens i förhållande till kommungenomsnittet. (SCB 2019)

Även området är och upplevs stabilt och trevligt av de boende finns det störningsinslag. Järnvägen med tunga järntransporter som går alldeles intill är ett. Klagomålen till Banverket ledde till ljudmätningar som dock visade att bullernivån ligger under gränsvärdet. ”Så det blev inget bullerplank och vi har vant oss”, konstaterar LH-ledamöterna. Husens papptak, balkonger och fönster är renoverade, förrådsbyggnader ersatta, men garagen fortfarande i kritiserat skick. Huvudfunktioner som vatten, avlopp, värme och ventilation är ”ganska bra”, säger fastighetsvärden som ansvarat för vardagsförvaltningen i tretton år. ”Vanligaste felanmälningen är stopp i avlopp mest beroende på att hyresgästen inte gjort rent själv. Men i kök finns det avlopp av gjutjärn och där har vi börjat byta mot plast. Hittills har det varit endast i kök och bara vid stopp eller vattenskador.” (Intervju med fastighetsvärd 161024) LH-styrelsen delar inte uppfattningen om området status som helhet. ”Det är risigt. Det är åsidosatt för att det är ett litet”, sammanfattar ledamöterna kort.

Både fastighetsvärden och hyresgäster menar dock att de speciella boendevillkoren gör att det skapas en särskild kultur bland de boende. ”Många hyresgäster har bott länge, även om unga familjer bor kortare tid. Vi som bott länge känner varandra. Vi vet hur det är – hyresgäster har kunskaper, som inte alla gånger finns på Tunabyggen. Och det är väldigt värdefullt för området”. (Intervju med LH-styrelse 161024)

> *Sådana här mindre områden i utkanten – där många hyresgäster bott sedan det byggdes, där man känner varandra litet mer, har lite mer koll på varandra och vad som händer i området – blir lite speciella. Det är positivt. Det blir också lite – ’här bestämmer jag’. Det inte negativt, men ibland fixar de litet egna regler.* (Intervju med fastighetsvärd 161024)

Trots detta blir det ändå ”väldigt stökigt” i området under några år. I ett par hushåll förekommer drogproblem. Och ”en grupp nynazister” som bor här, spelar ”vit makt musik”, gör ”hitlerhälsning” och ger ”sig på barn och äldre.” Det blir starka klagomål. LH kallar till extra bomöte och tar upp problemet med Tunabyggen. Polis, vaktbolag och socialtjänst engageras. Sedan dess är det lugnt. Men incidenterna leder också till ett möte om grannsamverkan och ”nu har vi fått upp skyltar och anslag om grannsamverkan och folk har blivit modiga och vågar anmäla själva direkt”. (Intervju med LH-styrelse 16124)

För områdesvärden utgör arbetet på Buskåker ungefär en fjärdedel av den totala förvaltningsuppgiften. Det innebär att arbetet är litet splittrat, men ”jag försöker vara på Buskåker i varje fall några gånger i veckan.” Rondering av allmänna utrymmen och utemiljön, felanmälningar och besiktningar är då huvuduppgifterna. Ständiga organisationsförändringar och att personal flyttas om när fastigheter säljs ger arbetssituationen också en ryckighet. ”Det snurrar på hela tiden. Nu sitter jag på huvudkontoret där jag lätt når övrig

personal. Men jag tycker det var bättre att sitta ute på området som jag gjorde förr för närheten till dom man jobbar med. Mitt område är också det enda som har entreprenörer för den yttre skötseln. Jag skulle vilja ha egen personal." (Intervju med fastighetsvärd 161024)

LH Buskåker i stadig förändring

Sedan några år består LH-styrelsen av fem ledamöter två kvinnor och tre män alla i övre medelåldern. Tre av dem har ingått i styrelsen under ett par årtionden, övriga har bytts ut efterhand. Vanligtvis har de nya ledamöterna "kommit självmant", utan valberedning eller åtgärder av styrelsen.

Foto AB Stora Tunabyggen

Samtliga ledamöter har tydliga uppgifter som ordförande, sekreterare, kassör eller ansvar för lokaler, sociala arrangemang planteringar mm. Styrelsen träffas för ett tiotal möten med protokoll per år och håller sig med en lika enkel som klar inriktning för verksamheten: "Vi har kört med det som fungerat", säger styrelseordförande. Vilket innebär att man håller fast vi aktiviteter som visar sig framgångsrika, avvecklar de som inte är tillräckligt attraktiva och utvecklar dem som behöver upprätthållas. (Intervju med LH-styrelse 161024)

Den obligatoriska föreningsverksamheten genomförs på sedvanligt sätt, men planering och bomöten förändras.

> *Vi har lärt oss att skriva ned en plan för vad vi vill göra och hur. Allt tas upp på styrelsemöten och så beslutar vi. Sedan blir det lättare att resonera med fastighetsägaren. …*
> *De senaste tre åren har vi slopat separata samrådsmöten och samordnat dem med bomöten där Tunabyggen är med och direkt kan svara på frågorna.* (Intervju med LH-styrelse 161024)

Samordnade samråds- och bomöten lockar något fler hyresgäster än traditionella bomöten, men är inte lika populära hos fastighetsvärden. Också verksamheten för barn har förändrats även om Halloweenfesten fortsätter. Barnen har så många egna aktiviteter idag, menar ledamöterna, att LH-styrelsen istället väljer att ordna fler allmänna gemensamhetsarrangemang. Trivselkvällar med musik och lagad mat i lokalen är ett sådant. De är trevliga och uppskattade med många deltagare. Likaså grantändarkvällen och julgransplundringen där just granen har en avgörande betydelse.

Tidigare högg man en ny gran varje år. Men 2015 planterades ett par granar på området, så nu står granarna redan på plats. Ett annat arrangemang är "vårfesten ute" som när partytältet invigs år 2015 lockar "41 personer från ett till sjuttio år trots blåst och regn".

När det är dags för aktiviteter är det aldrig svårt att få hjälp av andra boende, men bäst är att fråga i förväg, berättar en ledamot. Snickeriet är nu åter igång med nya verktyg och maskiner. Vävstugan däremot ”läggs i träda”. Inte på grund av bristande intresse, utan för att ”det är så inne med vävning att konkurrerande vävstugor är många”. Istället inreds det rummet nu med lättare träningsredskap, löpband och roddmaskin. Odling i pallkragar är en ny aktivitet som inleds 2013. Ett tiotal hyresgäster är engagerade och en ledamot i LH-styrelsen är ansvarig. Avtal tecknas för en eller fler pallkragar och sedan sker odlingen efter personliga behov och önskemål. (Intervju med LH-styrelse 161024)

Relationen till Hyresgästföreningen är också förnyad och förbättrad. De administrativa kontakterna fungerar bra. En LH-ledamot ingår också i Hyresgästföreningen Borlänges styrelse, dock ingen i förhandlingsdelegationen. Ibland bjuds representanter från Hyresgästföreningen till LH:s möten eller arrangemang. LH:s två lokalansvariga, för festlokalen, snickeri och vävstuga, brukar vara med på Hyresgästföreningens lokalträffar. ”Och om vi ha tid kan vi gå på Hyresgästföreningens årsmöte.” (Intervju med LH-styrelse 161024)

Lokalt samarbete

Hyresgästernas möjligheter till engagemang och inflytande är framträdande i Tunabyggens styrdokument och planer. Inriktningen är att med bo-social hållbarhet, trygghet och integration utveckla delaktighet, inflytande, social gemenskap och integration i bostadsområdena. En ledstjärna är att” boinflytande skapar engagemang och gemenskap”. Med bland annat boinflytandeavtal, boutvecklingsgrupp tillsammans med Hyresgästföreningen, självskötsel och boråd skapar företaget formella och organisatoriska förutsättningar för hyresgästers medverkan och lokalt samarbete. Olika modeller för hyresgästers självskötsel av sina områden eller gårdar är ett inslag för att det öka gemenskapen och engagemanget i boendet. (AB Stora Tunabyggen, Affärsplan 2017-2021; AB Stora Tunabyggen idag och imorgon 2014)

> *Våra hyresgäster ska på olika sätt kunna bli delaktiga och få möjlighet att påverka sitt boende. Vi vill att våra hyresgäster ska uppleva att man har möjlighet att föra en dialog med oss. Förutom den dagliga dialogen mellan våra hyresgäster och våra medarbetare, genomför vi olika aktiviteter och möten i områdena. Genom dessa har hyresgästerna möjlighet att tycka till och komma med förbättringsförslag. Det kan handla om allt från allmänna frågor i ett område, specifika utvecklings- och ombyggnadsprojekt eller mindre åtgärder som när en lekplats eller en gårdsmiljö ska rustas upp. Tunabyggen har valt att samarbeta med Hyresgästföreningen kring boinflytandet, för att genomföra de aktiviteter som har arbetats fram i dialog med våra hyresgäster. Aktiviteterna ska vara till för alla Tunabyggens hyresgäster, oavsett om man är medlem i Hyresgästföreningen eller inte. Inom ramen för boinflytandearbetet fördelas varje år fritidsmedel, till lokala hyresgästföreningar i våra bostadsområden. För pengarna kan de lokala föreningarna planera och genomföra aktiviteter i egen regi i området, allt utifrån vad som efterfrågas av hyresgästerna.*
> (AB Stora Tunabyggen idag och imorgon 2014)

Boinflytandesamarbetet mellan LH Buskåker och Tunabyggens förvaltningspersonal sker genom en kombination av samrådsmöten, öppna bomöten och informella kontakter. Vanligtvis hålls ett par samrådsmöten under året, men under senare tid har de också samordnats med öppna bomöten. De flesta skötsel- och underhållsfrågor har aktualiserats, men

yttertak, garage, stambyte och fönster har dominerat LH-styrelsens punktlistor. Samtliga tak är renoverade sedan ett år. Efter att ett ”hål i taket på hus 272 orsakat läckage in i en garderob lades pappen på samtliga tak om och anslutande plåt och trä på fasaden upptill byttes”. LH-styrelsen har tagit upp frågan om generellt stambyte, men Tunabyggens plan är att genomföra spolning och enstaka stambyten vid läckage.

En av LH-ledamöterna råkade ut för en typisk vattenskada, när en rörkrök i köksavloppet gick sönder och orsakade vattenskador i två rum, med långvarig torkning, stambyte till plaströr och omfattande reparation som följd. Inte heller fönster- och garagefrågorna är tillfredsställande löst, menar LH-styrelsen. En del fönster har bytts ut och målats, men andra återstår. ”Balkongfönstren är gamla träfönster. Fönsterkitt lossnar på vissa fönster så att man inte vågar öppna dem och originalköksfönstren av plast som inte åtgärdats hakar ur ibland så att de hänger bara i ett gångjärn.” Garagen är uttjänta och för små för dagens bilpark. Hyresgästerna vill ha ”ett enkelt garage”, men Tunabyggens förslag är att ersätta med endast carport. (Intervju med LH-styrelse 161024) LH-styrelsen får också medhåll av fastighetsvärden i sin uppfattning:

> *Garagen är dåliga, det regnar in och portarna är dåliga. Fönstren är också dåliga så jag håller med hyresgästerna och jag har fört fram det inom företaget. Men underhåll är det andra som arbetar med. Jag kan bara lägga in önskemål om det kommer fram förslag. Så tills vidare kan jag ju bara ge det svar som dom fått tidigare år: det blir inga nya fönster eller nya garage.* (Intervju med fastighetsvärd 161024)

Flera frågor har LH-styrelsen ”tagit upp många år och sedan låtit dem vila något år och tagit upp dem igen. … Vi tycker det är trögt”, säger ledamöterna:

> *Det verkar som om Tunabyggen inte vill satsa här. Det finns andra områden där man gjort insatser flera gånger, men ingenting här. Även om underhållsfrågor behöver planeras och budgeteras känns det ibland som om att det inte går fram till den som skall besluta.* (Intervju med LH-styrelse 161024)

Trots att genomförandet av diskuterade renoveringsåtgärder har en del i övrigt att önska för LH-styrelsen upplever de lokala parterna att deras relationer är goda och samarbetsandan fin. LH-styrelsen framhåller ”att det är lätt att få tag i personerna, dom är vänliga och trevliga och stämningen är bra”. Fastighetsvärden, som varit ”med på LH:s styrelsemöten, samrådsmöten och hyresgästmöten”, betonar att ”kontakten med LH-styrelsen och samarbete med deras kontaktpersoner har varit bra hela tiden.” Däremot kan de öppna hyresgästmötena ”med 20-30-talet deltagare vara väldigt otrevliga – det är som att dom då skall skälla ur sig allt som kommit under året”, säger fastighetsvärden.

Som helhet är dock LH-verksamheten och boinflytandet till nytta både för området och förvaltningsarbetet, menar fastighetsvärden.

> *Dom har mycket träffar och aktiviteter, grantändarkväll, gransläckarkväll, trivselkvällar, gårdsfest – ja, jag vet inte vad. Det är bra för det ökar gemenskapen. En tid var det också litet jobbigt med drogmissbruk och stimmigt i källare. Den här frågan var uppe varje gång med föreningen. Dom var aktiva och tog dit polis och gick med i grannsamverkan och det har löst sig. Själva har jag också nytta av det. Jag tycker att det är bra att man kan prata med varandra och jag får reda på saker som händer. Ibland kan jag också fråga dom om vissa åtgärder. De har kommit med förslag*

på bättre belysning vi genomfört och nya förråd för en förrådslänga vi tog bort.
(Intervju med fastighetsvärd 161024)

Sammanfattande om processen på Buskåker

Buskåker är ett förhållandevis litet bostadsområde med låg bebyggelse, tydligt avgränsat och avskilt lokaliserat. Det uppförs av en liten bostadsstiftelse och inlemmas senare i det större bolaget Tunabyggen. Bostadsområdets karaktär bidrar till en speciell utveckling av befolkningssammansättningen, hyresgästernas organisering och aktivitetsinriktning.

Bland hyresgästerna, och i synnerhet de som bott länge i området, ger det bland annat upphov till känslan att Buskåker är åsidosatt och lämnas litet åt sig självt. I sin tur uppfordrar det till aktivitet och att hyresgäster vill ta ett särskilt ansvar för olika typer av brister och problem som uppkommer i området.

Hyresgästernas föreningshistoria kännetecknas därför av en upplevelse av bostadsområdets utsatthet, ett socialt patos, en energisk princip om att upprätthålla lokalorganisationen, ett starkt ansvar att utveckla områdets funktioner och pragmatiskt arbetssätt. Även om stabilitet och enhetlighet är framträdande i befolkningsutvecklingen är organiseringen i det lilla området samtidigt känslig för flyttningar och åldersförändringar, vilket också påverkar hela verksamheten. Längre perioder av stark utveckling och sprudlande aktivitet varvas därför med kortare perioder då både organisation och verksamhet befinner sig på raden till att upphöra.

Oavsett organisationsform – KK, KS eller LH – uppvisar verksamheten kraftiga svängningar och en utdragen institutionalisering. Först på 2010-talet når den en stabil nivå. Rörelser mellan ytterligheterna – att enbart upprätthålla den lokala organisationen och att utveckla samtliga roller och många verksamhetsfält – sammanhänger både med förändringar av yttre villkor och med omständigheter inom den lilla föreningen.

Framträdande yttre villkor är att befolkningssammansättningen genomgående är stabil och enhetlig och att området inte genomgår någon nybyggnation. Till dem hör emellertid också att området anses eftersatt och att renoveringsåtgärder som tas upp i boinflytandet går trögt att genomföra. Under 2010-talet uppvisar föreningen dock en stadig utveckling i de flesta funktioner delvis tack vare ett mer utvecklat samarbete med bostadsföretaget. Det underbygger också en fortsatt institutionalisering som tar sig uttryck i en kraftig total aktivitetsökning jämfört med en del andra fallstudieområden.

Institutionaliseringsprocessen som helhet visar emellertid att en begränsad tillgång på aktiva hyresgäster i en liten förening medför ett speciellt behov av ömsesidig tillit mellan de boende och några personer med eldsjälsegenskaper. Att det i föreningen finns sådana starkt drivande personer samtidigt som arbetet bland ledamöterna är väl fördelat är ett särskilt betydelsefullt inslag.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Buskåker åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	30(21)	5(3)	92(61)	23(15)	150
2005	46(30)	5(3)	80(52)	22(15)	153
2016	34(22)	7(5)	86(56)	26(17)	153

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	61(41)	89(59)	150
2005	65(42)	88(58)	153
2016	66(43)	87(57)	153

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	146(97)	4(3)	150
2005	139(91)	14(9)	153
2016	136(89)	17(11)	153

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	42(49)	40(47)	3(4)	0	85
2005	16(21)	54(70)	7(9)	0	77
2016	13(18)	48(68)	10(14)	0	71

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	58(51)	56(49)	114	120000
2005	58(57)	44(43)	102	176000
2016	72(62)	44(38)	116	231150

Referenser

SCB (2019) Områdesstatistik, Buskåker år 1991, 2005 och 2016. 2019.
AB Stora Tunabyggen (2014) Tunabyggen idag och imorgon, 2014.
AB Stora Tunabyggen 2017) Tunabyggen, Affärsplan, 2017-2021. 2017.

Intervju med KS-styrelse, Buskåker, 901204.
Intervju med LH-styrelse, Buskåker, 930225.
Intervju med LH-styrelse, Buskåker, 051107.
Intervju med områdesvärd, Tunabyggen, Buskåker, 051107.
Intervju med LH-styrelse, Buskåker, 161024.
Intervju med fastighetsvärd, Tunabyggen, Buskåker, 161024.

6.7 Utveckling och avveckling av LH på Jakobsgårdarna i Borlänge

En snålblåsig novemberkväll 2005 är hela styrelsen för Jakobsgårdarnas lokala hyresgästförening samlade på Regnbågsgården. Trots att stämningen är närmast uppsluppen är mötet koncentrerat och målinriktat. Förutom målning av trapphus, integrationsaktiviteter, trygghetsvandring, trafikreglering, utbildning, föreningens ekonomi och inköp till kvarterslokalen avhandlas också julfirandet med julmiddag, julfest och bussresa till Tomteland. Ingen uppmärksamhet ägnas dock åt att det är 25 år sedan en kvinna går runt i området och försöker övertyga de boende om vikten av att organisera sig och få i gång aktiviteter. Hon får visst stöd och med hjälp av Hyresgästföreningen i Borlänge ordnas i november 1980 ett bostadsmöte där KK Norra Jakobsgårdarna bildades.

I processen på Jakobsgårdarna får vi ta del av:

- en tidig övergång för kontaktkommittén till grundorganisation;
- en stabil LH-utveckling på hög aktivitetsnivå under tre årtionden;
- en starkt engagerad områdespersonal;
- ett fördjupat lokalt samarbete med samråd och boendemedverkan;
- ett förortsområde med dramatisk befolkningsförändring;
- en nedläggning av lokala hyresgästföreningen och bildande av arbetsgrupp.

Från kontaktkommitté till kvartersstyrelse

De första åren består kontaktkommittén av tre eller fyra ledamöter och verksamheten är högst begränsad. Man inleder emellertid träffar med Tunabyggen om boendemiljön, får tillgång till en lämplig lokal och sätter igång aktiviteter som pingis, utflykter, och krocketturneringar. KK:s arbete är utpräglat informellt och spontant. Styrelse- och bostadsmöten hålls vid behov, varken protokoll eller val av ledamöter förekommer. Ledamöter rekryteras genom personliga kontakter, och ofta tillträder de vid olika tidpunkter under året. Årsplanering eller budget tillämpas inte. Pengar söks istället för varje enskild aktivitet från Hyresgästföreningens Borlängeavdelningen.

Hyresgästföreningen Dalarna är under 1980-talet drivande i frågan om att utveckla kontaktkommittén till Hyresgästföreningens grundorganisation. Som en av de första i landet genomför KK Norra Jakobsgårdarna förändringen till Kvartersstyrelse (KS) år 1986. Ledamöternas spontana reaktion är viss ängslan: ”Herregud, vad är det nu då? KS skall ju svara inför såväl företaget, hyresgästerna som föreningen”. Men ”handledningen” för övergången fungerar bra. En helt ny styrelse väljs och arbetet inleds med stadgar, årsmöten, verksamhetsplanering, verksamhetsberättelse och mötesprotokoll. Intresset och aktiviteten bland hyresgästerna ökar och verksamheten breddas, i synnerhet med aktiviteter för barn och ungdomar. Förändringarna är inte dramatiska eller problematiska, men viktiga – ”kvartersstyrelsen fick mer att bestämma om och större inflytande, blev stabilare och fick bättre styrsel, blev självständigare och utvecklades.” (Intervju med kvartersstyrelse 901203)

Stadsdel och område

Stadsdelen byggs upp på traditionell jordbruksbygd åren 1979-1981 och får sitt namn, Jakobsgårdarna, efter en av traktens tre mindre byar. Området är beläget cirka två kilometer

väster om Borlänges centrum, naturligt avgränsat av kringgående gator och grönområden. Bebyggelse domineras av hus i en till två våningar i så kallad tät lågbebyggelse som kontrasteras med några fyravåningars terrasshus vid torget och i utkanten av området. Trafikstrukturen följer tidens planeringsidé med utifrånmatning och trafikseparering. Ett stadsdelscentrum skapas kring Jaxtorget med offentliga och kommersiella lokaler. Delområdena förbinds av parkstråk och ett större centrum, i vilket de flesta av områdets arbetsplatser är lokaliserade. Vid Jaxtorget finns en livsmedelshall, några mindre butiker, vårdcentral, servicehus och kyrka med församlingsgård. Här ligger också Nygårdsskolan och Jakobsgårdsskolan, förskolor, fritidsgård och sporthall. (Borlänge kommun (2017)

Flerbostadshusområdet Jakobsgårdarna planeras i fyra lika stora enheter. De norra och östra delarna med Jaxtorget emellan färdigställdes 1979–81. ”Västra och Södra blev inget av och tur var väl det”, säger områdesvärden. Samtliga cirka 850 lägenheter ägs av det kommunala bostadsföretaget AB Tunabyggen. Genom hela området löper ett bilfritt gångstråk till centrum, och utmed gångvägen finns tre mindre torg. Fastigheterna är belägna på plan mark och består av tre integrerade hustyper: fyravånings terrasshus, trevånings lamellhus och tvåvånings småhus med blandad lägenhetssammansättning. Här finns även äldreboställer och studentlägenheter insprängda. Husen ligger samlade till mindre gårdar med olika antal lägenheter som ibland bildar kvarter med tvättstuga, parkeringsplats och kvarterslokal. (Intervju med områdesvärd 051108)

I början av 1990-talet kompletterades bostadsbebyggelsen med student- och ungdomsbostäder i norra och södra delen av den befintliga Jakobsgårdarna. All bostadsbebyggelse i områdets östra delar är hyresbostäder som förvaltas av AB Stora Tunabyggen. (Borlänge kommun (2017)

Jakobsgårdarna med norra delen i förgrunden, centrum och Jaxtorget
i mitten och östra delen i bortre delen av bilden. Foto. Borlänge kommun

1990 finns det sammanlagt 1 350 bostäder varav 500 i småhus och 850 i flerbostadshus i stadsdelen, alla med hyresrätt. Året därefter är 1165 personer bosatta i de två kvartersstyrelsernas områden. Befolkningen har en blandad hushållssammansättning med en tydlig arbetarprägel. Barnen är många, 31 procent, de äldre färre, 6 procent medan kvinnorna

något fler är männen. Tre personer av fyra har inhemsk bakgrund. Utbildningsnivån är relativt god där huvuddelen har gymnasium eller högre utbildning, medan den genomsnittliga inkomstnivån relativt låg. (SCB 2019)

Jakobsgårdarna betraktas under 1980-90-talen som en förhållandevis attraktiv stadsdel utan större sociala problem. Östra delen är lite mer hopbyggd, ”den norra är öppnare och kan därför kännas som bättre”, säger områdesvärden. Flyttningarna är ganska vanliga eftersom personer i så kallad boendekarriär, från hyresrätt till eget hus, använder det som ”ett genomgångsområde”. Men aktiva boende upplever området som stabilt.

Från kvartersstyrelse till lokal hyresgästförening

I inledningen av 1990-talet består kvartersstyrelsen (KS) Norra Jakobsgårdarna av sju à åtta ledamöter. Kontinuiteten och förnyelsen är god, könsfördelningen jämn, genomsnittsåldern runt 45 år. Ledamöterna bor i alla delar av området är något äldre än övriga hyresgäster, utan barn hemma och i stor utsträckning aktiva i andra föreningar. Ansvaret för fritids- och idrottsarrangemang, odlingslotter, bastun, snickarboa, studier, föreningsarbete, boinflytande och ett miljöprojekt fördelas på olika ledamöter efter deras intressen och önskemål. Verksamheten är bred och aktiviteten har ökat de senaste åren inom de flesta områden, med kulturarrangemang, utflykter, tipspromenader, samkväm, fester, barn- och ungdomsarrangemang, boinflytande, miljöprojekt, kolonilotter och medlemsvärvning som huvudinslag. Ett viktigt motiv är att med en bred social verksamhet och ett vidgat boinflytande ge barnen och ungdomarna bra uppväxtvillkor och förbättra livskvaliteten för alla boende i området. KS upplever ett starkt stöd bland hyresgästerna och medlemsantalet har successivt stigit till 126 medlemmar. Kvartersstyrelsen uppskattas också mycket av Borlängeavdelningen och har ett gott anseende hos Tunabyggens områdesförvaltare. (Intervju med kvartersstyrelse 901203 och 930204).

KS och hyresgästerna disponerar tre lokaler – en samlingslokal, en bastu samt en snickeri- och motionslokal – i mindre friliggande fastigheter som också inrymmer tvättstugor. Samlingslokalen omfattar två större rum, hall och pentry med enkel möblering. I snickarboden fanns däremot en imponerande utrustning med tre hyvelbänkar, svarv, fräs, pelarborrmaskin, kombinationsmaskin och en stor mängd handverktyg. För fritidsverksamhet finns dessutom bordtennisbord, krocketspel och flera sällskapsspel. (Intervju med kvartersstyrelse 901203 och 930204)

Boinflytandet upptar en självklar del av verksamheten och baseras på ett boinflytandeavtal enligt 1979 års ”blåvita modell”. Informationen från företaget sköts på det hela taget tillfredsställande, men ibland inleds större åtgärder, t.ex. förändring av sophanteringen och en nybyggnation, utan att KS får vetskap, vilket medför onödiga problem. Samråden hålls ett par gånger om år fungerar i stort sett bra. KS tar först upp frågor från bostadsmötena. Därefter genomför KS, en hyresgästombudsman och Tunabyggens förvaltare samrådet. KS förslag prissätts och åtgärderna beslutas vanligtvis gemensamt. I vissa frågor har KS dessutom beslutanderätt, t.ex. beträffande åtgärder utomhus och i garage. KS kallar till mötena och sköter protokollen, vilket ger ”kontroll över uppföljningen”, säger ledamöterna. I början av 1990-talet, då området var relativt nybyggt och underhållet sköttes tillfredsställande, domineras samråden av löpande förvaltningsfrågor. Efter att KS inventerat lekplatserna i området genomförs dock en förnyelse av samtliga lekplatser. (Intervju med kvartersstyrelse 901203 och 930204)

Företagets inställning och sätt att möta upp till boinflytandesamarbetet förbättras också efterhand. Till en del är det en följd av förändringar i Tunabyggens ledning, men betydelsefullt är också att områdesförvaltarnas befogenheter stärks. Företaget ställer därtill i utsikt att områdesbudgetar snart skulle finnas tillgängliga i det lokala inflytandet. (Intervju med kvartersstyrelse 930204)

Ett miljöprojekt kring ”sjuka hus” utgör under några år huvudinslaget i boendeinflytandet. Ganska kort tid efter att husen hade färdigställts uppträder nämligen problem med mögel och dålig. KS tar då initiativ till ett projekt som stöds av kommunen och Tekniska Högskolan i Stockholm. Ordföranden i KS kartlägger själv en stor del av problemen som sedan i huvudsak åtgärdas av Tunabyggen. (Intervju med kvartersstyrelse 930204)

Två lokala hyresgästföreningar blir en – LH Jakobsgårdarna

Att ”slå samman” de båda lokala föreningarna på Jakobsgårdarna diskuteras redan början av 1990-talet. Samordningsfördelarna anses stora både inom hyresgästorganisationen och Tunabyggen. Skillnader i bebyggelse, befolkning och aktiviteter mellan områdets delar samt vissa motsättningar mellan föreningarna hindrar dock länge en sammanläggning.

Från andra hälften av 1990-talet ställs emellertid de båda lokala föreningarna inför nya påfrestningar. Tunabyggen organiseras om och områdesförvaltningen centraliseras. Hyresgästföreningen omstruktureras och det lokala arbetet begränsas. Dessutom accelererar och förstärks förändringarna av områdesbefolkningen. Fram till år 2005 växer antalet invånare till 1484 invånare och en huvuddel av inflyttarna är personer med utländsk bakgrund. Andelen barn och ungdomar ökar till 45 procent, medan andelen yrkesverksamma och äldre sjunker. Både genomsnittliga utbildningsnivån och inkomstnivån höjs något, men mindre än den genomsnittliga och relativt sett sänks de. (SCB 2019)

Aktiviteter och engagemang avtar, verksamheter går tillbaka, det blir svårare att rekrytera och behålla styrelseledamöter i områdets två LH. ”Flera ordförande kom och gick och de hann tyvärr inte med det dom skulle göra. Det var mycket trubbel då. Det var besvärligt. Men det fungerade ändock och vi hade våra möten”, berättar en ledamot som varit med sedan slutet av 1980-talet (Intervju med aktiv boende 051108). År 2002 är emellertid alla parter, inklusive Tunabyggens områdesvärdar, överens om att de två lokala föreningarna bör gå samman och LH Jakobsgårdarna bildades med 730 lägenheter i sitt verksamhetsområde. Ombildningen medför att ”allt blev mycket bättre, inga egentliga konflikter och en styrelse som fungerar väldigt bra”, enligt ledamöter som har erfarenheter att jämföra med. (Intervju med LH-styrelse 051108)

År 2005 har LH Jakobsgårdarna cirka 300 medlemmar. Styrelsen utgörs av nio ledamöter, fyra respektive fem från vardera av de tidigare föreningarna. Tre är ledamöter sedan tio år eller mer, övriga mellan ett och fyra år. Fyra är kvinnor och fem män, fem heltidsarbetande och fyra pensionärer. Två av ledamöterna har utländsk bakgrund.

Flertalet av de tidigare aktiviteterna upprätthålls eller har återupptagits och styrelsen tillämpar samma typ av arbetsfördelning som tidigare. Aktiviteterna är betydande på alla verksamhetsfält: medlems- och bostadsmöten, boinflytande med samråd och lokal samverkan, samt sociala aktiviteter med odlingslotter, festarrangemang, utflykter, tipspromenader, loppmarknad, bordtennis och bastubad. Självskötsel och gemensamt arbete tillsammans med andra organisationer inom området är nya aktiviteter som tillkommer under

2000-talet. Däremot bedrivs inte längre någon organiserad medlemsvärvning eller några studiecirklar från LH:s sida. Speciella aktiviteter för nyinflyttade förekommer inte heller allmänt, men på gårdar med självskötsel välkomnas de alltid.

Styrelsen har formella möten en gång i månaden och däremellan förekommer varje vecka kontakter mellan ledamöter. Två gånger om året hålls medlems- och bostadsmöten. Först möts enbart medlemmar och en timme senare hålls bostadsmöte för samtliga boende. Vid det senare är alltid representanter från Tunabyggen med och informerar. Också Hyresgästföreningen medverkar ibland med ombudsman eller förtroendevalda. I stort sett är det samma frågor som behandlas på de båda mötena, men specifika föreningsfrågor förekommer enbart på medlemsmötena. Motioner är ytterst sällsynta, vilket bland annat beror på att ”motionsbehandling snarare skulle skrämma bort än locka människor till möten”. Valberedning har utsetts till och från men inte de senaste åren, vilket styrelsen ser som en brist.

> *Det är en viktig funktion och egentligen ett ganska stort problem för man tappar folk som kan vara intresserade. Men det är svårt nog att hitta folk till en styrelse. Personliga kontakter och övertalning är metoder som används i stället. Det är alltid någon som känner någon som eventuellt skulle känna nån som kan vara med.* (Intervju med LH-styrelse 051108)

På bostadsmötena brukar 30–40 boende delta, medan medlems- och årsmöten lockar 15–25 medlemmar. Styrelsen är inte nöjd med medlemsaktiviteten och ”en huvudfråga är vad det kan vara för verksamhet som man kan ha för att engagera flera”. Svårast är det att få personer ur den stora gruppen med utländsk härkomst att engagera sig. Under senare år har man dock ”lyckats få med” två personer med invandrarbakgrund i styrelsen. På allmänna festaktiviteter och odlingsaktiviteter ”deltar de väldigt mycket, men det går inte att få dem på ett möte, det är jättesvårt”. (Intervju med LH-styrelse 051108)

Odlingslotter började anläggas på 1980-talet, och de uppgår numera till ett femtiotal av litet olika storlek. Det förekommer inga hyresavtal för lotterna, och aktiva hyresgäster inom LH Jakobsgårdarna administrerar fördelning och skötsel; ”97 procent av dem som har kolonilotter är invandrare”. Ett trettiotal av lotterna sköts tillfredsställande med ekologisk odling, kompostering och skördefester. Vid övriga har det varit bekymmer, med bristande skötsel och konflikter. ”Det är alltid kul att sätta sina frön och ta sina pumpor, men det är alltid lika svårt för dem att gå dit och städa och göra rätt för sig. Därför tycker vi att det är lite besvärligt”, anmärker en styrelseledamot. (Intervju med LH-styrelse 051108)

Boinflytande och självskötsel

Boinflytande är etablerat sedan lång tid. Men varken LH-styrelsen eller områdesvärden vet om det finns något avtal om boinflytande – ”om det finns något skrivet eller inte”. Ingen upplever det emellertid som något problem. Områdesvärden tar det för givet och tycker att LH ”har ett väldigt inflytande”. LH-styrelsen ”känner inte direkt något behov av det heller som det fungerar nu”. Och det betyder att det finns ett traditionellt boinflytande och en form av självförvaltning med ett nära samarbete mellan företagets områdespersonal, LH-styrelsen och de boende. Någon områdesbudget tillämpas inte och LH har inte längre självständig beslutsrätt i några frågor. Men det är alltid en dialog och förhandling om ”var man skall landa i olika frågor”, säger LH-ledamöter. (Intervju med LH-styrelse 051108) Medan områdesvärden ur sitt perspektiv ser det som ”ett viktigt inslag i områdesförvaltningen”:

Det är en del av mitt arbete och vi har ett väldigt bra samarbete. Dels med kontaktmännen för självskötselgårdarna och sedan med dem som är representanter för lokala hyresgästföreningen. Det går lite hand i hand. Nästan daglig kontakt med de här personerna, telefonsamtal, rekvisitioner, självskötseln osv. Dels styrelsen jag träffar. Det kan vara före eller efter bostadsmötena där jag är med och träffar alla hyresgäster. Då brukar det komma 30–40 personer. Då är vi värdar med och kanske någon chef – det beror lite på vad dom vill själva om det är någon speciell fråga som någon specialist behöver svara på. Sedan har vi alla de här självskötselmötena för de kan ju vilja att man är med på dem också (Intervju med områdesvärd 051108)

På samrådsmötena dominerar löpande underhålls- och skötselfrågor, sådant som kommit upp på bostadsmötet – hur det ser ut på sopstationerna, cykelvägar, värme- och ventilationsproblem, fasader och en del om tillval t.ex. beställningar av altaner, som hyresgäster med marklägenheter har möjlighet att välja till. För det mesta blir saker och ting gjorda i rimlig tid, men ibland är det litet trögt. Områdesvärdarna gör sitt snabbt, men om entreprenörer är inblandade tar det alltid längre tid. En anledning är att områdesvärden inte har en egen budget för sitt område, utan får ansöka om det som man vill ha med i budgeten för hela företaget:

I alla år har det sagts att vi skall ha en egen budget och att vi skall få bli mer delaktiga, men vi har aldrig kunnat påverka den själva, utan det har beslutats över oss. Ibland få man igenom, men det stryks mycket. Så på mötena förklarar vi för styrelsen och hyresgästerna att det är inte bara att blåsa på, utan det skall ju läggas in i en budget och sedan kör vi det till nästa år eller när vi får igenom det. Men med mindre grejer kör man ju snabbare. Vi har t.ex. byggt om i princip varenda gård löpande genom att ta tre eller fyra gårdar per år (Intervju med områdesvärd 051108)

I slutet av 1990-talet erbjuder Tunabyggen de boende att utvidga inflytandet genom att med så kallad *självskötsel* ta över en del av förvaltningsarbetet. Hyresgästerna informeras via hyresavin. Därefter går områdesvärdarna och frågar hyresgästerna om de är intresserade. På de gårdar där tillräckligt många hushåll – 80 procent – är intresserade bildas ett gårdsråd och utformas avtal om vad som skall göras och hur ersättningar fördelas. Efterhand som verksamheten kommer i gång ser hyresgäster på kringliggande gårdar resultaten och försöker då själva få ihop en grupp intresserade. Gårdarna varierar i storlek från 6 till 52 lägenheter och självskötseln får anpassas därefter. De som har mest självskötsel sköter gräsklippning och rabatter på innergårdarna samt städar trappor, källare och cykelförråd, krattar löv, skottar snö och byter lampor. De som har minst har bara ett par uppgifter. (Intervju med LH-styrelse 051108. Intervju med områdesvärd 051108)

Gårdsråd väljs ganska informellt av de boende på respektive gård, man utser en kontaktperson och håller två gårdsmöten för alla boende per år. Gårdsrådet planerar och budgeterar jobbet, bestämmer vad som skall köpas och vem som gör vad. Allt protokollförs. Men det är stora variationer i hur man arbetar. En del vill att alla skall vara med och man har arbetsscheman. Andra nöjer sig med att några eldsjälar gör det mesta. Områdesvärdarna försöker hjälpa till så att gårdsråden genomför ”riktiga möten” med beslut, budget och protokoll. Ibland är områdesvärden också med på mötena. En anställd sköter budgetarna för samtliga självskötselområden och värdarna delar ut rekvisitioner för inköp. Ersättningen sätts in som en klumpsumma på gårdsrådets konto i januari och disponeras sedan under året. Medlen kan användas till det mesta, men regeln är att maximalt 500 kronor per lägenhet kan utgå som individuell ersättning. En stor andel av ersättningen har använts till att

förbättra gårdarna och till inköp av maskinutrustning. (Intervju med LH-styrelse 051108. Intervju med områdesvärd 051108)

År 2005 har självskötseln pågått i åtta år. Ungefär hälften av gårdarna på området medverkar, vilket bedöms vara ganska bra. På flertalet gårdar fungerar det utmärkt, på några sämre. Under de senaste åren har därför några avtal fått sägas upp och verksamheten avvecklats. Där det inte finns självskötsel har Tunabyggen ansvaret. (Intervju med aktiva boende 051108. Intervju med områdesvärd 051108)

En av de områdesvärdar som varit med och förhandlat fram de flesta avtalen sammanfattar sina erfarenheter på följande sätt:

> *Inledningsvis trodde jag inte på att man skulle klara det här. Jag tyckte väl att om dom inte klarade av att sköta sin egen gräsmatta som ibland var rena åkern, hur skall dom då klara av att sköta en hel gård. Så tänkte jag lite grand. Men jag fick faktiskt ändra på mig. Det har blivit mycket bättre än jag förväntade mig. Men det var väl också så att det ena gav det andra. När folk började få fint, när grannen började få fint, när folk började bry sig om sitt eget så växte det och man fick liksom ett engagemang för sin egen gård. Och det var väl också målsättningen att man skulle kunna påverka sitt boende och att man har fint omkring sig samtidigt som man träffar sina grannar och hjälps åt. Det kanske också sätter lite press på grannen också om den ena hjälper till, men inte den andre och så vidare.* (Intervju med områdesvärd 051108)

Även om helhetsbilden är positiv så finns det en del oklarheter i självskötseln som bekymrar både de aktiva boende och områdesvärdarna. Det gäller gårdsrådens juridiska status, skyldigheterna för den som bosätter sig på en självskötselgård och vad ersättningen kan användas till. Det största problemet är emellertid hur hyresgäster skall kunna erbjudas lägenheter efter sina önskemål om de medverkar eller inte i självskötsel.

> *Det är ju så att 80 procent måste skriva på, på en gård, för att det skall bli självskötsel. Och när det har kommit i gång vill vi att de som flyttar dit skall vara intresserade av det. Där klickar det en del mellan marknadsavdelningen och oss. Sedan kommer dom hit och säger att dom inte alls är intresserade av att jobba på gården. På de gårdar där man har självskötsel blir dom ju besvikna när det flyttar in folk som inte är intresserade och då tycker dom att företaget misslyckats. Det kanske är naturligt att om man inte får in rätt sorts folk på en gård som fungerar alldeles bra som inte vill göra någonting eller är ett dugg intresserade då kan det bli osämja på en självskötselgård. Det har vi upplevt då har vi ju blivit tvungna att säga upp dom avtalen eller dom själva har sagt upp. Så det är väldigt viktigt att det fungerar rätt hela vägen och att det kommer in rätt sorts folk. Men det är ju också så att folk flyttar och det förändras ju naturligtvis. Men kan man styra det som jag vill att man skall kunna då kan man klara det.* (Intervju med områdesvärd 051108)

På gårdar där omflyttningen är liten är detta inte något större fråga, på andra har nya hushåll kunnat lotsas in i arbetet efter hand. Men i några fall har det medfört att självskötseln avvecklats. (Intervju med LH-styrelse 051108. Intervju med områdesvärd 051108)

Samarbetet i olika skepnader med LH och självskötselgrupperna fungerar på det hela taget bra enligt områdesvärden. Man känner varandra och vart man skall vända sig med olika frågor. ”Det fungerar utmärkt lokalt på marknivå.” LH sköter självständigt de lokaler och arrangemang som hyresgästerna har på området: snickarbod, pingisrum, bastu,

gästlägenhet, kolonilotter och samlingslokal. Bara om det är något alldeles speciellt kontaktar man områdesvärden. De båda lokala parterna är rörande överens fördelarna med samarbetet, men lika gemensamt kritiska till Tunabyggens prioriteringar under de senaste åren. (Intervju med LH-styrelse 051108; intervju med områdesvärd 051108) För den starkt engagerade områdesvärden är det en lika viktig angelägenhet som för LH-styrelsen:

> *För några år sedan kunde man gå omkring med ganska högt huvud här. Det var väldigt fint och det blomstrade hela området och det sjöd av liv, men nu har det sjunkit och gått ned och det tycker jag kom efter sammanslagningen av förvaltningen med kommunen för tre år sedan. Det verkade som om man tyckte det är viktigare med dom kommunala objekten och lokalerna, det var det som skulle prioriteras. Men nu har man igen börjat fatta att man måste prioritera hyresgästerna mera.* (Intervju med områdesvärd 051108)

LH-styrelsens uppfattning är att ”hyresnivån är för hög i förhållande till standarden och kvaliteten på området, sjuttiotalsstandard och eftersatt underhåll, men 2000-talshyra”. Styrelsen är representerad i både lilla och stora förhandlingsdelegationen men har inte hittat någon bra form för att föra fram sina synpunkter i förhandlingarna. LH-styrelsen menar att inflytandet i hyresförhandlingarna behöver stärkas men har ingen bestämd idé om hur det skulle kunna realiseras. (Intervju med LH-styrelse 051108)

Lokal samverkan med andra aktörer

På initiativ av några aktiva på Jakobsgårdarna inleds 1997 en samverkan mellan alla områdesaktörer – skolorna, socialtjänsten, mödravårdscentral, barnavårdscentral, kyrkan, polisen, Tunabyggen, lokala hyresgästföreningen och ABF – under namnet *Gemensamma krafter*.

Det övergripande syftet är att utveckla området. Två dagar om året ägnas åt planering. Sedan genomförs festarrangemang, projekt och regelbundna verksamheter. En insats är att en äventyrspark, Bananparken, bygg. En av områdesvärdarna lämnar idén i företagets förslagslåda. Det saknas dock pengar för att bygga och idén blir vilande några år.

Med *Gemensamma krafter* lyckas man dock påverka politiker och entusiasmera hyresgäster. ”Efter ett stort antal möten där olika idéer stöttes och blöttes” kunde parken så småningom realiseras för ungefär en miljon kronor. Aktörerna träffas tillsammans med två anställda en gång i månaden och organiserar arbete med barn och ungdomar och invandrare. Jaxdagen, Jaxbladet, fester, bilpool, örtagård, trygghetsgrupp, fotboll och minigolf är andra exempel på aktiviteter som också drivs av nätverket *Gemensamma krafter*. (Intervju med LH-styrelse 051108. Intervju med områdesvärd 051108)

En av områdesvärdarna, som har varit verksam i området sedan det uppfördes, tycker sig kunna avläsa mycket av de gemensamma ansträngningarna i ett tryggare och aktivare område.

Trygghet är väl ofta att man känner varandra, att man känner grannen och vice versa. Ett sådant här område tror jag är idealiskt för det. Folk är ute mycket och träffar varandra. Man har de här uteplatserna och gemensamma arbeten. Så jag tror att det är mer trygghet på ett sådant här område på det viset än vad det är när man är mer anonyma i trapphus där man försvinner in till sig bakom dörrarna. (Intervju med områdesvärd 051108)

I inledningen av 2000-talet initierar Borlänge kommun också ett utvecklingsarbete för ”omställning till ett långsiktigt hållbart boende” på Jakobsgårdarna. Med utgångspunkt från de boendes egna önskemål och intressen genomför Tunabyggen tillsammans med olika organisationer projekt med energibesparing, kompostering, odling och bilpool samt bygger även en äventyrspark. Flera av aktiviteterna blir självgående. På odlingslotter bedrivs ekologisk odling och där, liksom på självskötselgårdar, används enbart komposteringsmull till jordförbättring.

Eftersatt underhåll, upprustning och miljöinsatser

Under de inledande åren på 2000-talet är emellertid många parter - men framförallt hyresgäster, LH Jakobsgårdarna, Gemensamma krafter och Tunabyggens förvaltningspersonal - överens om att såväl stadsdelens offentliga anläggningar som bostadshus fordrar en upprustning och ett förstärkt underhåll. År 2007 genomför Tunabyggen en teknisk inventering av den husens status som visar att lägenheterna var i stort behov av renovering och att energianvändningen är hög. Året inleder Borlänge kommun ett brett förändrings- och utvecklingsarbete – Projekt Jakobsgårdarna: Jakobsgårdarna skall vara ett ”tryggt och säkert område för möten mellan människor och en trivsam plats att leva på med utvecklingsmöjligheter”.

Projektplanen innefattar såväl fysiska, organisatoriska och miljömässiga som sociala mål där dialog, delaktighet och goda relationer med de boende är ett framträdande inslag. Jaxorget är ett särskilt utpekat problem för områdets status och de boendes trivsel. Och en arbetsgrupp bildas därför tidigt med uppgift att beskriva önskvärda funktioner och verksamheter. (Perman 2013. Hedlund 2013) En enkätundersökning genomförs också bland de boende och Tunabyggens översiktliga resultatredovisning sammanfattar:

Hyresgästerna trivs mycket bra i sina lägenheter, men lite mindre bra i bostadsområdet. Man är mycket nöjda med hur man blir bemött av Tunabyggens områdespersonal, men man tycker Tunabyggen är dålig på att informera om företagets verksamhet och planer. Man är heller inte nöjda med möjligheterna att påverka åtgärder och beslut för bostadsområdet.
Vi har fått ett tydligt besked om vad som behöver förbättras och vad man tycker är viktigast. Genom att göra hyresgäster delaktiga i planerna som finns för området i framtiden, ska vi bli mycket bättre på information och ge större möjligheter att påverka. (Hedlund 2013)

Som ett led i dialogarbetet är Borlänge kommuns ambition att genomföra ett antal studiecirklar för boinflytande, inkludering och integration. En cirkel bildas med sju deltagare som träffas några gånger för att diskutera kommunens ritningar och förbättringar av Jakobsgårdarna. Upprustning av Jaxtorget, bättre belysning och skötsel, ökad säkerhet och trivsel är de viktigaste synpunkterna som kommer fram. Övriga dialogplaner skrinläggs därefter på

grund av få deltagare, berättar en deltagare och ledamot i LH Jakobsgårdarna. (Intervju med aktiv boende 130129)

LH Jakobsgårdarna har ingen självständig roll i dialogerna, men enskilda ledamöter medverkar. Försök med flera ”inkluderingsprojekt” för att skapa delaktighet i Projekt Jakobsgårdarna görs däremot av Tunabyggen och Hyresgästföreningen. Oavsett om de planeras “ovanifrån” eller “utifrån” är det dock svårt att nå boende med utländsk bakgrund. Istället framträder nätverket *Gemensamma krafter* som en viktig länk mellan boendegrupper med utländsk bakgrund och mellan dessa och Tunabyggen. Nätverkets engagerade personal och en områdesvärd skapar här förutsättningar för mänskliga möten som grund för att boende med utländsk bakgrund skall börja delta. I en träningslägenhet och med praktiska aktiviteter byggs framförallt mellan kvinnor nödvändiga relationer och förtroenden. Den vardagliga tilliten i det här mindre sammanhanget bildar bas för att engagera sig i aktiviteter i den större offentliga miljön och området. (Perman 2013. Hedlund 2013)

Planeringsarbetet leder år 2010 fram till en projektplan för en successiv upprustning och en vision för en utveckling Jakobsgårdarna under en tioårsperiod. Parallellt utformar också Borlänge kommun ett planprogram för Jakobsgårdarna. Samma år inleder Tunabyggen också det praktiska arbetet med Jax-projektet och avsätter under kommande år 25 mkr per år främst för att höja byggnaders och ledningars tekniska status effektivisera energianvändningen.

Foto: AB Stora Tunabyggen

Ny dränering och nya rör för regnvatten läggs. Två undercentraler byggs, elledningar och belysning byts. Tak, väggar och fasader tilläggsisoleras och renoveras, yttertak, väggpanel och fönster byts och nytt ventilationssystem monteras. (AB Stora Tunabyggen På tapeten 2014, 2015, 2016. AB Stora Tunabyggen 2015).

År 2016 är områdesvärden nöjd med att ”Jax-projektet pågår enligt ursprunglig plan” och att det kommer att fullföljas under närmaste år. (Intervju med områdesvärd 161024) Aktiva hyresgäster upplever det också som positivt, men har högre förväntningar.

> *Byte av panel och tak pågår, men det går sakta. Det tar för lång tid innan det händer. Det hade varit roligare om de gjort det några år tidigare. Nu står mitt vardagsrum urplockat för att det regnat in och det började redan för två år sedan. Underhållet i övrigt är också eftersatt. Det är synd att det inte sker mer med lägenheter och hus för det är ett så fint område i övrigt och att det inte får gå ner sig för mycket. För då kommer det fel folk hit också.* (Intervju med aktiv boende 161024)

I planeringen av Jaxtorget ges särskilt utrymme för barn och ungdomar att medverka.

> *Jaxtorget kallade man för det döda torget för att det aldrig hände något här, det var som en öken. Förändringen av Jaxorget kom upp genom Gemensamma krafter som sög upp strömningar och lobbade mycket för att det skulle utvecklas. Då uppvaktade Tunabyggen Borlänge Energi som äger torget och man satsade då ett antal miljoner på förändringsarbetet. Så det kom ju underifrån.* (Intervju med områdesvärd 161024)

Ansatsen med barn och ungdomars medverkan är en del i projektet *Barn och unga i samhällsplaneringen 2010-2012*, som Boverket, Trafikverket och Folkhälsomyndigheten tillsammans med sex kommuner genomför. (Larsson 2013)

Foto: Thomas Larsson /Trafikverket

På Jakobsgårdarna innefattar det: studiebesök av elever på kommunens kontor för att ta del av planprocessen; trygghetsvandringar med barn i olika åldrar; mellanstadieklasser som arbetar med skolvägar till och lekutrymmen; högstadieklasser som fokuserar på mötesplatser och kommunikationer; ungdomar 15–18 år som tillsammans med en landskapsarkitekt diskuterar fram förslag om hur torget kan byggas om; fysiska modeller, drama och foton som metoder i arbetet och resultat som redovisas för föräldrar, kommunala tjänstemän, politiker och intresserade; och barnkonsekvensanalys av trafiklösningar. Underlagen bearbetas därefter av Borlänge kommun och under 2012 genomförs en upprustning av Jaxtorget. På det ombyggda torget placeras en plakett som visar att utformningen utgår från barnens och ungdomarnas idéer.

Foto: Thomas Larsson/Trafikverket

Lokal förvaltning och lokalt samarbete

Under årtiondena från 1980-talet genomför Tunabyggen ett stort antal förändringar av sin organisation och förvaltning. En del av dem främjar det lokala förvaltningsarbetet och samarbetet med hyresgästerna och deras inflytande, andra motverkar dem. Den senaste förändringen 2015 har medfört en förstärkning av det lokala områdesarbetet, mer stationär närvaro och ökade resurser. En områdesvärd som hela tiden arbetat i området sammanfattar:

> *Vi har väl snurrat ett varv. Först hade vi en expedition här. Sedan togs den bort, men nu är vi tillbaka igen. Nu har vi öppet här alla dagar i veckan och det är positivt – ett*

sätt att komma närmare hyresgästerna. Det är mycket enklare när vi har många hyresgäster med utländsk bakgrund. I början på 2000-talet tillkom kommunala objekt som medförde mer rondering. Men nu jobbar vi mer över gränserna och hjälper varandra mellan områden mer än förr och det underlättar. Många år jobbade vi också utan chef på plats. Nu har vi en chef här som är väldigt stöttande och som går in i en massa problem så han avlastar oss bra. Mer andrahandsuthyrningar och trångboddhet har gjort det mer tungarbetat. Så på så vis har han blivit en förstärkning som vi tycker behövs. (Intervju med områdesvärd 161024)

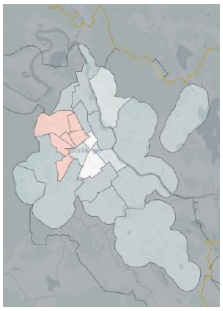
Stadsdel med befolkningsomvandling

Från mitten av 1990-talet inleds en social process i Borlänge stad och Jakobsgårdarna som leder fram till en dramatisk förändring av stadens och stadsdelens befolkningssammansättning. Staden segregeras och Jakobsgårdarna mångfaldigas. I början av 1990-talet flyttar fler resursstarka hushåll till Jakobsgårdarna än de hushåll som flyttar därifrån. Därefter förändras mönstret successivt till det omvända och från början av 2000-talet accelererar processen. En allt större andel som flyttar från stadsdelen är hushåll med högre inkomster, högre utbildning, arbete och svensk bakgrund medan de som flyttar in är hushåll med låg inkomst, låg utbildning, som saknar arbete har utländsk härkomst och många i ung ålder. Processen fördjupar den socioekonomiska segregationen gentemot andra områden i Borlänge och inverkar på de boendes villkor i Jakobsgårdarna. (Trumberg & Håkansson 2012)

År 2016 är 1942 personer folkbokförda i Jakobsgårdarnas LH-område med en så stor andel barn som 36 procent. Andelen med utländsk bakgrund är nu 73 procent, medan det i kommunen som helhet är 23 %. Det vanligaste ursprungslandet är Sverige och därefter Somalia. Utbildningsnivån sjunker både absolut och relativt och är mycket lägre i än i kommunen i övrigt. Och inkomstnivå uppvisar en liknande tendens. En större andel är beroende av ekonomiskt bistånd eller vårdar barn/anhörig jämfört med kommunen i övrigt. Andelen förvärvsarbetande är 43 procent jämfört med 76 procent i kommunen som helhet och verksamma främst i yrken med lägre utbildningskrav. (SCB 2019. Borlänge kommun 2017a)

Samtidigt som segregationsprocessen ser ut att bromsas upp de allra senaste åren i Borlänge, liksom i de flesta städer, så illustrera situationen där spänningen mellan segregations- och mångfaldsmönster. Borlänge – en kommun med hög grad av mångfald respektive hög grad av segregation. (Börjesson 2018)

Borlänge är den tredje högsta segregerade kommunen i landet (16 procent). Men här finns också områden med hög mångfald i centrala delar, vilket gör att mångfalden på kommunnivå är 40 procent (rosa). Stadsdelen Jakobsgårdarna har hög mångfald. (Börjesson 2018) Bildillustration Börjesson 2018



En områdesvärd med dagliga boendekontakter upplever en mångfald med spänningar:

> *Det är en ganska stor blandning av invandrargrupper. Men den som är störst är litet starkare. Just nu är det kurderna, men somalierna är också en stor grupp som har moskén. Jag vet inte om konflikterna är så stora, men dom verkar inte vilja umgås med varandra och barnen får inte leka med varandra. Dom blir tidigt uppfostrade till det. Det är allvarligt om barnen får lära sig det från början.* (Intervju med områdesvärd 161024*)*

I takt med befolkningsförändringar och ökad förslitning försämras emellertid områdets status under 2000-talet. In- och utflyttningen minskar och tidigare tomma lägenheter byts efterhand mot hög efterfrågan, bostadsbrist och trångboddhet. Förslitningen blir samtidigt ”litet större än normalt på grund av andrahandsuthyrning som det är svårt att komma åt och att det bor en stor andel familjer med många barn i området”. (Intervju med områdesvärd 051108; 161024). En aktiv boende flyttar till området år 2012 och har då en bestämd uppfattning och plan.

> *Jakobsgårdarna har alltid haft dåligt rykte. Jag flyttade hit bara för att komma vidare till ett bättre område, men jag är fortfarande kvar. Det händer visserligen mycket grejer här, men det finns så många fördelar som väger upp nackdelarna. Visst det skulle vara jätteskönt om det var lugnare om dom inte eldade upp våra sophus och bilar, men det är bättre är de sämsta områdena.* (Intervju med aktiv boende 161024)

Från lokal hyresgästförening till aktivitetsgrupp

Fram till 2010 upprätthåller LH Jakobsgårdarna det mesta av sin verksamhet även om en del aktiviteter inskränks. Därefter decimeras styrelsen efterhand på grund av hälsoproblem, ålder och att ordförande flyttar från området. Föreningen saknar valberedning och styrelsen är inte längre förmögen att rekrytera nya ledamöter. Samtidigt sker en del personalbyten inom Hyresgästföreningen Borlänge som därför ”inte har så bra koll” och inte kan bistå med tillräckligt stöd till föreningen i tid. Inom några år upphör all verksamhet, föreningen avvecklas och Hyresgästföreningen övertar ansvaret för LH-lokalen. (Intervju med verksamhetsutvecklare 170629)

I början av år 2015 ”pratar några hyresgäster med varandra om att nu måste det hända någonting, nu måste det bli en ändring”. Ett par av dem är nyinflyttade, de andra bor i området sedan några år. Det är brister med skötseln av tvättstugor och sophusen, men även eftersatt underhåll som man reagerar mot. Man känner också till ”bostadsområden där det var besvärligt med bränder och ungdomar och vi såg att vi måste göra något om det inte skall bli samma sak här”. Deras tanke är dessutom att ”det är lättare att komma till Tunabyggen om man är en grupp och det är flera som står bakom”. Vid den här tidpunkten känner ingen av dessa personer dock till den tidigare organiserade verksamheten bland hyresgästerna. (Intervju med arbetsgrupp 161024)

Till en början är de bara tre i gruppen och det är ”trögt att få med sig folk”. En är emellertid barndomsvän med en anställd inom Tunabyggen på Jakobsgårdarna. ”Jag pratade med henne och hon sade att vi i Tunabyggen kan nog vara med och stötta er – och så kom hon med i gruppen. Vi fick också kontakt med Hyresgästföreningen som gick in och sponsrade oss.” Tillsammans ”spånade” man om vad gruppen kunde heta och vad man ville göra. ”Vi

tyckte ju att vi vill att det skall bli roligare att bo här och då kom vi på att det passar med Gladare Jakobsgårdarna – ett namn som säger hur det skall vara." (Intervju med arbetsgrupp 161024)

År 2016 består gruppen av totalt av fjorton personer, alla dock inte aktiva. "Vi är fyra som utgör en kärna, är riktigt aktiva och träffas en gång i månaden eller ibland oftare." Alla medlemmar utom två är kvinnor, två är anställda på Tunabyggen och en på Hyresgästföreningen Borlänge, övriga är hyresgäster. En av männen är också tidigare anställd på Tunabyggen. De flesta är sjukpensionärer och pensionärer medan någon arbetar halvtid.

> *Det är verkligen bra människor, det finns idéer och vi är glada i vår grupp. När vi träffas pratar vi inte bara om boendet och aktiviteter, utan vi kan prata om vad som helst, stötta varandra och om man mår litet tjyvens är det alltid nån man kan prata med om det.* (Intervju med arbetsgrupp 161024)

Gruppens uttalade "syfte är att få ett samarbete bland alla hyresgäster här på Jakobsgårdarna och ett samarbete med Tunabyggen." Den har ingen styrelse och ingen specifik uppdelning av uppgifter. En huvudtanke är dock "att man skall få göra det man är bra på och det andra kan vi andra ta hand om." (Intervju med arbetsgrupp 161024)

Idéer och aktiviteter

En av den gruppens idéer är att försöka få bättre ordning i tvättstugorna och göra något åt "kaoset i sophusen". Tunabyggen uppmuntrar tanken och "vi börjar med att stå ute vid soprummen, bjuda på fika och informera om sopsortering. Det var ett bra sätt att träffa folk och få med nya." Aktiviteten utvecklas och efter kort tid utformas ett system med tvättstuge- och sophusvärdar. (Intervju med Gladare Jakobsgårdarna 161024) "Idén med tvättstuge- och sophusvärdar kom upp med Gladare Jax, men sedan har Tunabyggen också försökt bidra med att personer som deltar får det i sitt CV att de kan få in en fot på arbetsmarknaden", berättar områdesvärden. (Intervju med områdesvärd 161024)

Gruppens idéer och aktiviteter väcker snabbt uppmärksamhet och redan samma år utnämns Gladare Jakobsgårdarna till Årets granne för att man startat gruppen och ett bra initiativ. (AB Stora Tunabyggen 2015a) Foto Tunabyggen

Prispengarna och lika mycket ekonomiskt stöd från Tunabyggen och Hyresgästföreningen gör att gruppen kan genomföra ett större arrangemang med maskerad och hoppborg på torget som blir ”jättelyckat”. Samtidigt utvecklas samarbetet med Tunabyggen. ”vi får hjälp med affischer, lokaler och dom brukar ofta vara med när vi har möten och på olika aktiviteter. Och när det flyttar in nya hyresgäster pratar dom om att Gladare Jax finns och att man gärna får engagera sig.” Gruppens ” känselspröt ute bland hyresgästerna gör också vi får ju höra saker innan Tunabyggen. Så vi kan ju säga att nu är det något på gång.” Samarbeten utvecklas också med andra lokala föreningar och aktörer kring större arrangemang som Banandagen mer och avgränsade aktiviteter.

Boskola tillsammans med Tunabyggen och Verdandi är exempel på det senare och riktar sig till nyinflyttade. Brännboll, schack, meditation och pyssel är olika typer av aktiviteter för att skapa gemenskap, sammanhållning och glädje. Även om verksamheten och aktiviteterna utvecklats positivt på kort tid finns en del bekymmer. ”Det som är svårast är att få folk att hjälpa till med att genomföra dem. Det är lätt att få med barnen men svårare med vuxna. Och våra nysvenskar är inte vana vid den här kulturen att man träffas i grupper och föreningar, utan det är ju nått som är väldigt svenskt. Nej, det har dom inte förstått och inte heller att det är ideellt.” (Intervju med arbetsgrupp 161024)

Boinflytande i varierande former

Att LH Jakobsgårdarna läggs ned 2010 är inte unikt inom Hyresgästföreningen Borlänge. Tvärtom – under tiden efter år 2000 är den en av en tiotalet LH som läggs ned. Till en del sammanhänger det med föreningens förhållningssätt till beslutet att avveckla lokala hyresgästföreningen som grundorganisation, men också låg prioritering av och status på lokalt utvecklingsarbete.

> *Under tiden jag arbetat har antalet LH mer än halverats och antalet förtroendevalda likaså. Den gamla stammen är borta hos de flesta. Vi tappade jättemånga ett antal år och det kanske inte engagerades lika mycket att det skulle vara riktiga LH. … För några år sedan blev LH ju uppmuntrade att bilda arbetsgrupper. Jag vet inte hur det kom till, men det poppade bara upp vid något möte. Det fanns ju en uppfattning att folk tycket det var jobbigt att skriva protokoll, att det var för stelbent med de gamla rutinerna och det blev väl ett generationsskifte i LH:na. Och att de nya som kom in inte ville skriva så mycket protokoll och då kom det att vi skulle ha litet enklare former. Vi började till och med kalla till årsmöte bara med trappaffischer på vissa ställen. … Verksamhetsutveckling har inte haft någon hög status inom Hyresgästföreningen. Det är som en slask. Jag upplever inte att vårt arbete anses bilda basen i vår folkrörelse. Och så uppfattar jag att mina arbetskamrater också upplever det.* (Intervju med verksamhetsutvecklare 170629)

Den drastiska förändringen av den lokala organiseringen, genom att ett stort antal LH avvecklas, medför också stora konsekvenser för hyresgästernas lokala inflytande. I de få områden där det fortfarande finns en väl fungerande LH-verksamhet, som exempelvis Buskåker (se sid …) fortgår och utvecklas det lokala samarbetet med Tunabyggen och områdespersonalen. Men i övriga områden leder ändrade villkor till en ny uppläggning och nya samarbetsformer. Med få eller inga lokala hyresgästföreningar ifrågasätter bostadsföretagen avtal om medel för lokalt boinflytande och en del av dem säger upp avtal och ingår inte nya.

I Borlänge är dock Tunabyggens och Hyresgästföreningens utgångspunkt att gemensamt skapa en fungerande lokal hyresgästorganisation både för boinflytande och fritidsaktiviteter. Och 2015 tecknar parterna ett nytt boinflytandeavtal som omfattar samarbetsformer och ekonomiska medel för fritids- och boinflytandeaktiviteter och verksamhetsutveckling.

Den tidigare boinflytandekommittén ersätts med *Boutvecklingsgruppen* där representanter från Tunabyggen, Hyresgästföreningen och bostadsområdena ingår. Gruppen träffas några gånger om året, planerar vad som skall göras med mål för aktiviteter och följer upp arbetet. Planen omfattar: organisering med att stödja, upprätthålla och bilda nya lokala organisationer; boinflytande framförallt med samarbete med LH och bovärdarna; sociala arrangemang som sommarfester; lokalt samarbete med aktörer som Verdandi, ABF, Unga örnar, Röda Korset; lokaler med uthyrning och utrustning. Efter planläggningen utarbetas en budget som förhandlas av parterna.

Huvudinslagen inom ramen för boinflytande är:

- Samrådsmöten mellan LH och områdespersonal
- Delaktighet och medverkan vid renoverings- eller ombyggnadsprojekt
- Boråd med möten i områden för särskilda frågor, t ex gårdsmiljön
- Stöd till och start av självskötselgårdar
- Arrangemang för att främja gemenskap, t ex evenemang som Årets granne och Blomstertävling.

Tvättstuge- och sophusvärdar

Självskötsel av utemiljön och tillsyn av tvättstugor och miljöhus är möjligheter för hyresgäster att medverka för att förbättra sitt boende. Tvättstugevärdarna och sophusvärdarna har ett tillsynsansvar för respektive funktion. De kontrollerar, är på plats en stund, informerar hyresgäster om hur de skall göra, felanmäler och städar om det behövs. Om någon hyresgäst inte sköter sig lägger sig värdarna inte i. ”Vi pratar bara som människa till människa och om det inte fungerar och någon hyresgäst beter sig illa då är det Tunabyggen som får agera.” Gladare Jax har ansvar för att engagera värdar, men Tunabyggen det formella ansvaret för verksamheten och betalar ut den individuella ersättningen på drygt 770 kr efter skatt. (Intervju med arbetsgrupp 161024)

Självskötsel

Under senaste årtiondet fortsätter den självskötsel som tidigare etablerats, men på något lägre nivå och delvis andra former. Uppgifterna är desamma. Hyresgäster sköter tillsammans den gemensamma gårdens rabatter, gräsklippning, yttre städning, lövkrattning, trapphusstädning, tillsyn av lekplatser, snöskottning, sandning och grussopning. Och den som har en egen uteplats sköter den enskilt. Gårdar där hyresgästerna har ett skötselavtal disponerar en ersättning per lägenhet och månad. Ett gårdsråd bestämmer hur pengarna används för att underhålla den yttre miljön och genomföra gemensamma aktiviteter. Tidigare gällde regeln att 80 % av hushållen på en gård behövde var med för att man skulle kunna ingå ett självskötselavtal. Det medförde emellertid problem vid omflyttning och Tunabyggen var tvunget att säga upp en del avtal.

Sedan några år krävs endast ett mindre antal hushåll för avtal och dessutom finns möjlighet för individuella självskötselavtal. Totala antalet självskötselgårdar har minskat något och uppgår år 2017 till tolv. Allmänt sett ”har vi väldigt fina gårdar, men det är också litet beroende på vilka personer som engagerar sig. Vissa blir väldigt lyckade och vissa blir lite halvförfallna, men då får vi styra upp dem”, säger områdesvärden. Ett par av de aktiva i Gladare Jax (Jakobsgårdarna) är bor och är engagerade på en gård med självskötsel:

> *För oss fungerar det bra, men det är olika. Det är alltid samma personer som engagerar sig. På vår gård är det några som inte gör det. Och nu har Tunabyggen börjat med individuella skötselavtal där de som engagerar sig får avdrag på hyran. Det har inte vi på vår gård, utan gemensamt som det var från början. Men det gäller ju att det är någon som är drivande som är med. Det har vi på vår gård. Och när jag flyttade hit tyckte jag att det var jättebra och vi har en fin gård. Vi märker också att det på vår gård är jättelugnt för vi har ju litet koll på varandra. För något år sedan flyttade det in en somalisk familj som inte hade en aning om trädgårdsarbete, men dom är nu med varje gång och vi har lärt dom litet grand. Vi planterar blommor och har talat om att maskrosor är ogräs fast dom är jättefina. Det gör att dom lär känna oss och dom får träna på sin svenska. Dom tycker att det är jättebra*. (Intervju med aktiva boende 161024*)*

Kolonilotterna används i samma utsträckning som tidigare och fungerar i huvudsak bra. De består av två områden vardera på stadsdelens Norra och Östra sida. På Östra är det en kvinna som bott många år som leder verksamheten, men på Norra växlar det beroende på flyttningar. Hyresgästföreningen har ett övergripande ansvar och tillsammans med Tunabyggen delar man på kostnaderna för matjord och redskap. Det är framförallt ”nysvenskar som har lotter och som också ansvarar för det”. Det största bekymret är att det är kö för att få tillgång till en lott och att det är svårt att ordna flera.

Hyresgästföreningen och Gladare Jax

Efter att den lokala hyresgästföreningen lagts ned förändras också Hyresgästföreningens ställning och relationer med aktiva hyresgäster. Hyresgästföreningen Borlänges uppgift är att stödja att arbetsgrupper bildas, men deras status, de aktivas medlemskap, utbildning och hur företrädarskapet skall hanteras är frågor som för verksamhetsutvecklare saknar tydliga svar.

> *I föreningen i Borlänge var det en diskussion om detta. Först var jag tveksam. Arbetsgrupper kan fungera för dem som bara brinner för en fråga och då får de engagera sig för den. Alla behöver inte vara medlemmar. De ser enkelheten och fördelarna. Men de blir ju utanför när det gäller utbildning och sådant. I boinflytande skall vi ju dessutom företräda samtliga boende. Fast sedan är det ju så att de som går in i arbetsgrupper oftast också blir medlemmar. Jag tyckte det var väldigt knepigt i början. Idag tycker vi att det är viktigt att alla får vara med.* (Intervju med verksamhetsutvecklare 170629)

Av de aktiva hyresgästerna i Gladare Jax är bara några få medlemmar i Hyresgästföreningen. Samtidigt upplever gruppen att man ”har ett bra samarbete med Hyresgästföreningen, men det är väl mer vi som söker dom”:

Vi hade ett möte med Hyresgästföreningen för att strukturera upp arbetet och då fick vi ihop sex grupper och där fick man gå in i den som man kände passade bäst, sophusvärdarna fick en grupp, aktiviteter en grupp, kurser en grupp osv. Vi hade en trädgårdskurs och där var vi hälften svenskar och hälften somalier och det var jätteroligt. När vi har aktiviteter är Hyresgästföreningen med och vid trygghetsvandringar hjälper dom oss. Vi får pengar av Hyresgästföreningen till lokalen, Gladare Jax och aktiviteter. Och då känns det som att vi kan prata för dom. Det som vi fortfarande känner är att om det blir en förening då blir det så mycket krav, föras protokoll och så och vi har inte den orken. (Intervju med arbetsgrupp 161024)

En starkt samhällsengagerad områdesvärd på Jakobsgårdarna, med överblick över hela perioden, ser framträdande positiva inslag men också hinder i utvecklingen.

Hyresgästföreningens arbete går litet upp och ner, beroende på vilka eldsjälar det finns. Just nu är det litet mer aktivitet på östra sidan av Jakobsgårdarna där folk är litet mer engagerade. Tidigare var det mer på Norra sidan, men det finns ju folk som sköter om lokaler och en del annat. Sedan har vi ju haft närverket Gemensamma krafter genom alla år som nu inte är lika aktiva eftersom de blivit av med sin lokal. Tunabyggen var tvungna att riva det huset och det har inte funnits någon lokal med en hyra som kommunen kunnat betala. Alla var väldigt förvånande över att kommuncheferna tackade nej för Gemensamma krafter har gjort väldigt mycket positivt för Jakobsgårdarna genom åren – framförallt fångat upp kvinnorna.

Vi har egentligen klarat oss utan Hyresgästföreningen eftersom vi har det här nätverket Gemensamma krafter som har varit drivande i arrangemangen med fem sex fester varje år. Och då har det egentligen fungerat utan Hyresgästföreningen på det sättet. Men sedan har ju Gladare Jax bidragit med vad de kunnat. Men det är fråga om dom kan överleva ekonomiskt. De belönades i tävlingen årets bästa granne. Men sedan får de ju äska pengar av Tunabyggen och Hyresgästföreningen. Vi får se hur det går. Samtidigt är det viktigt att fånga upp de här eldsjälarna som är villiga att göra något för området. Det är viktigt. I mitt jobb har jag absolut nytta av det dom gör och sedan påverkar de också andra med sitt förhållningssätt till sin egen lägenhet och boendet – som ett bra exempel för andra i området. (Intervju med områdesvärd 161024)

Själva upplever de aktiva i Glada Jakobsgårdarna att man ”hunnit med mycket på kort tid”. Samtidigt tar vissa saker ”lång tid” och en del skulle kunna vara mycket bättre. Ett ombyggt kök står högt på önskelistan sedan ett år. ”Många vill lära sig att laga mat och då kan man samlas och samarbeta mellan olika kulturer kring det.”

Det skulle också kunna bli mycket bättre om vi är fler som engagerar oss. Det är framförallt det vi vill och inte minst att nå barnen. Vi har haft speciella aktiviteter i samarbete med Gemensamma krafter och Verdandi som riktar sig till tjejer med dans eftersom killarna tar ofta stor plats och skaffar sig utrymme. Sedan är det somaliska, kurdiska och svenska killar som startat upp en aktivitet och som vill ha ett samarbete. Det finns också en somalisk förening och en arabisk förening så det gäller att vi hittar rätt på varandra. (Intervju med arbetsgrupp 161024)

Sammanfattande om LH Jakobsgårdarna

Hyresgästernas lokala organisering och inflytande på Jakobsgårdarna under ett kvartssekel kännetecknas av en stadig, men långt ifrån bekymmers- eller konfliktfri utveckling. Två informella kontaktkommittéer formas successivt till en enhetlig lokal hyresgästförening. Och ett ordinärt boinflytande vidgas till ett i stort sett välfungerande lokalt samarbete med det allmännyttiga företaget Tunabyggen som inkluderar självskötsel, kolonilotter och samverkan med andra områdesaktörer.

Båda kontaktkommittéerna ombildas tidigt till grundorganisationer med betydande självständighet och resurser, men deras ömsesidiga relationer präglas under lång tid mer av konkurrens och konflikt än samarbete. En förändrad befolkning i området och en period av minskad aktivitet leder dock fram till ett enigt ställningstagande om att gå samman till en lokal hyresgästförening för hela Jakobsgårdarna. Trots att verksamhetsområdet fördubblas är både styrelseledamöter och områdesvärdar överens om att de boende och verksamheten gynnas av förändringen.

Tunabyggen är under hela perioden en pålitlig, men också ifrågasatt fastighetsägare med en positiv inställning till de boendes inflytande och ett öppet förhållningssätt till förändring. Tack vare entusiastiska och kreativa områdesvärdar fördjupas samarbetet med LH, självskötsel införts på hälften av gårdarna och en betydelsefull områdessamverkan skapas med andra lokala aktörer.

Ett intressant inslag i arbetsfördelningen mellan parterna i det lokala samarbetet är att LH ansvarar för odlingslotter och det mest kring den verksamheten, medan bostadsföretaget ansvarar för den boendemedverkan som kallas självskötsel. I självskötseln och dess gårdsråd ingår också de flesta hushåll som är aktiva i LH-verksamheter.

Båda de tidigare föreningarna är relativt väl institutionaliserade även om att de går samman är ett uttryck för en påtaglig svaghet. Samgåendet är emellertid helt konfliktfritt och medför inte någon förändring och att LH inte längre utgör grundorganisation är inte heller något som bekymrar ledamöterna eller påverkar den lokala verksamheten. LH-styrelsen sammansättning återspeglar i flera avseenden också områdesbefolkningen.

Den snabba befolkningsförändringen och etniska sammansättningen framstår dock efterhand som alltmer bekymmersam och svårhanterlig. Antalet invånare växer med två tredjedelar från 1991 till 2016 och under samma tid ändras sammansättningen från att personer med inhemsk bakgrund utgör tre fjärdedelar av befolkningen till att personer med utländsk bakgrund bildar motsvarande andel. LH-styrelsen har däremot i huvudsak en oförändrad etnisk sammansättning. Hushåll med utländsk bakgrund är visserligen väl representerade i praktiska aktiviteter och arrangemang, t.ex. arbete med kolonilotter, men starkt underrepresenterade i föreningsverksamheten och det lokala samarbetet. I förening med att LH-ledamöterna åldras och flyttar blir det ett problem som varken LH-styrelsen eller områdespersonalen besitter kapacitet eller resurser att hantera. Oförmågan att öppna och utveckla verksamheten under de nya villkoren leder till att den lokala hyresgästföreningen läggs ned.

En utgångspunkt i analysen av de lokala föreningarna är att makt och inflytande å ena sidan, deltagande och kollektivt handlade å andra sidan bildar nödvändiga villkor för att personer skall engagera sig i sitt bostadsområde. Situationen på Jakobsgårdarna kan tolkas som att för personer med utländsk bakgrund verkar båda villkoren uppfyllda i

verksamheten med kolonilotter, men varken det ena eller andra villkoret beträffande övrig LH-verksamhet.

För ett antal hyresgäster som flyttar till området efter 2010 är emellertid grundvillkoren tillräckligt tillgodosedda. Utan närmare kunskap om tidigare lokal organisation och verksamhet börjar de åter att forma en lokal organisering – arbetsgruppen Gladare Jakobsgårdarna – för att skapa glädje, gemenskap och påverka gemensamma boendeproblem. Arbetsgruppens framtida utveckling kommer dock inte främst att avgöras av de engagerade eldsjälarna. Dess sammansättning inbegriper samma brist på mångfald och sociala representativitet som de senare lokala hyresgästföreningarna. Utan kraftfullt stöd, av Hyresgästföreningen Borlänge och bostadsföretaget tillsammans med omfattande och uthålliga insatser av Borlänge kommun för att begränsa segregationen i staden och öka områdesbefolkningens inkludering, kommer den lovvärda ansatsen att ha små möjligheter för en mer hållbar utveckling.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Jakobsgårdarna åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	361(31)	62(5)	671(58)	71(6)	1165
2005	523(35)	106(7)	774(53)	81(5)	1484
2016	702(36)	170(9)	989(51)	81(4)	1942

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	547(47)	618(53)	1165
2005	700(47)	784(53)	1484
2016	974(50)	968(50)	1942

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	900(76)	265(24)	1165
2005	827(55)	657(45)	1484
2016	521(27)	1421(73)	1942

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	204(39)	222(43)	61(11)	34(7)	521
2005	183(28)	292(46)	117(18)	45(7)	637
2016	297(36)	301(37)	153(19)	69(8)	820

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-inkomst*
1991	470(65)	244(45)	718	104300
2005	646(75)	209(25)	855	130400
2016	851(80)	208(20)	1059	141967

Referenser

AB Stora Tunabyggen (2014-16) På tapeten, Informationstidning, år 2014, 2015, 2016.
AB Stora Tunabyggen (2015) Årsredovisning 2015.
AB Stora Tunabyggen (2015a) Informationstidning, år 2015.
Borlänge kommun (2017) Planprogram Jakobsgårdarna, 2017.
Borlänge kommun (2017a) Kommunfakta 2017.
Börjesson, L. (2018) Mångfald och segregation i Sverige. Hyresgästföreningen, 2018.
Hedlund, G. och Perman, K. (2013) Energieffektiva bostäder - ett ouppnåeligt politiskt mål? Kommunikation och styrmedel i Jakobsgårdarna. Högskolan Dalarna, arbetsrapport 2013:5.
Larsson, T. (2013) Det blir viktigt när det är på riktigt! Att stärka barns och ungas delaktighet och inflytande i fysisk planläggning. Del 2 Genomförande och resultat. Trafikverket, 2013.
SCB (2019) Områdesstatistik, Jakobsgårdarna, år 1991, 2005 och 2016. 2019.
Trumberg, A. & Håkansson, J. (2012) Socioekonomisk omvandling i Borlänge 1990-2008 med fokus på bostadsområdet Jakobsgårdarna: hur påverkar omflyttningen befolkningsstrukturen i ett bostadsområde? Högskolan Borlänge, Arbetsrapport 2012:7.

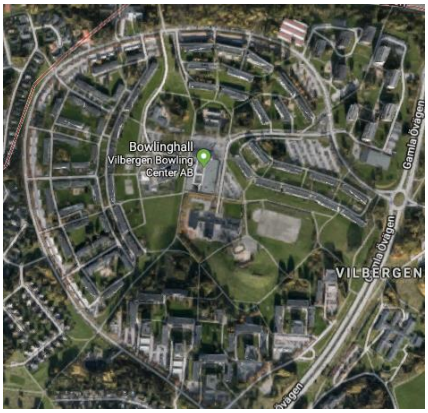
Intervju med kvartersstyrelse, Norra Jakobsgårdarna, 901203.
Intervju med kvartersstyrelse, Norra Jakobsgårdarna, 930204.
Intervju med LH-styrelse, Norra Jakobsgårdarna, 051108.
Intervju med aktiva boende, Norra Jakobsgårdarna, 051108.
Intervju med områdesvärd, Tunabyggen, Jakobsgårdarna, 051108.
Intervju med arbetsgrupp, Gladare Jakobsgårdarna, 161024.
Intervju med aktiv boende, Jakobsgårdarna, 130129.
Intervju med aktiv boende, Jakobsgårdarna, 161024.
Intervju med områdesvärd, Tunabyggen, Jakobsgårdarna, 161024.
Intervju med verksamhetsutvecklare, Hyresgästföreningen Borlänge, 170629.

6.8 Stabil utveckling trots många ägarbyten på Topasen i Norrköping

I följande kapitel beskrivs utvecklingen

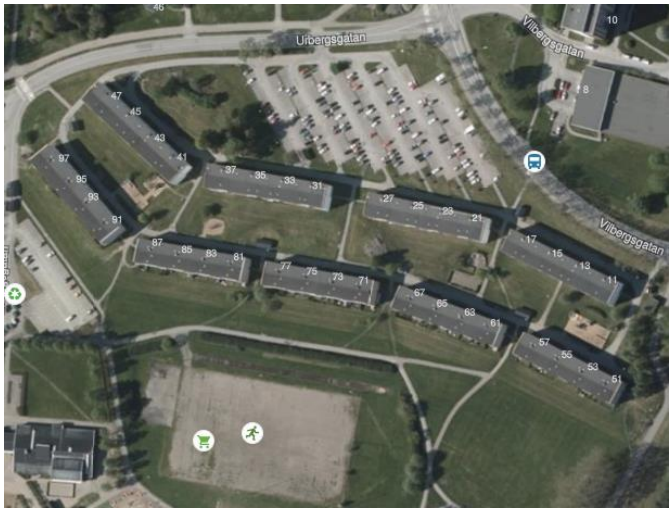
- i ett klassiskt sextiotalsområde byggt av privatägt byggbolag
- med många ägarbyten, men i huvudsak med samma förvaltningspersonal
- av en lågintensiv, men uthållig lokal hyresgästorganisation
- av ett tidigt och långvarigt lokalt samarbete inom boinflytande
- av ett nära samarbete mellan lokal hyresgästorganisationen och Hyresgästföreningen.

Bostadsområde och hyresgästers organisering



Bostadsområdet Topasen byggs år 1969 av Byggnads AB G Lindstén i stadsdelen Vilbergen ett par kilometer söder om Norrköpings centrum. Fram till mitten av 1960-talet utgörs Vilbergen en liten lantlig bebyggelse som inom ett årtionde omvandlas till en klassisk förort. Stadsdelen uppförs med bostadshus – 47 procent hyresrätter och 53 procent bostadsrätter – i en ring kring centrum, förskola och skola. Efterhand växer stadsdelen ihop med stadens övriga bebyggelse. På 1980-talet lokaliseras också länssjukhuset i anslutning till stadsdelen, men år 2018 är den fortfarande en del av ytterstaden.

Hyreshusområdet Topasen 1 och 2, Urbergsgatan 11-97, omfattar nio fristående huskroppar och är en del i det större bilfria bostadsområdet med gräsmattor och gångbanor runt och mellan fastigheterna.



Husen är i tre våningar och 319 lägenheter från ettor med kokvrå till trerumslägenheter på 88 m². Ett par år efter att Topasen färdigställts lägger byggföretaget ned nybyggnadsverksamheten och koncentrerar sig därefter på förvaltning av fastigheter. Fastighetsbolaget Lindstén blir den förste och hittills mest långvariga ägaren och förvaltaren av Topasen fram till slutet av 1990-talet.

År 1991 är 578 personer bosatta i området, av vilka andelen barn och ungdomar är 22 procent och andelen äldre 14 procent. Många är arbetare och lägre tjänstemän, ungefär var tredje har förgymnasial och var tionde eftergymnasial utbildning medan medelinkomsten är betydligt lägre än genomsnittet i kommunen. (SCB 2019)

Foto: Rikshem

Inom Hyresgästföreningen Östra Östergötland och Norrköpingsavdelningen bedrivs under 1980-talet ett målmedvetet arbete för att skapa en heltäckande kontaktkommittéorganisation för hyresgäster och för att utveckla kontaktkommittén till grundorganisation. Redan i början på 1980-talet inleds processen. ”Kontaktkommittén betydde då ingenting

i organisationen, men i samband med att boinflytandet börjar införas blir det tydligt att kontaktkommittén måste myndigförklaras och dess status höjas. De framsynta började redan då att utveckla kontaktkommittén." (Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötland, 901129)

Inom Hyresgästföreningen Östra Östergötland råder ingen tveksamhet. Beslut fattas om att genomföra den nya grundorganisationen åren 1984-90. Strategin är att först skapa en heltäckande kontaktkommittéorganisation och därefter ombilda kontaktkommittéerna. En långsiktig plan läggs upp, förtroendevalda och personal jobbar ihop och resurser prioriteras. Föreningen och avdelningarna arbetar integrerat och 1990 är samtliga avdelningar klara med övergången. Snabbast går det i Västerviksavdelningen, längst tid tar organisationsarbetet och ombildningen i Norrköpingsavdelningen på grund av storleken och sammansattheten. (Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötland, 901129)

Norrköpingsavdelningens arbete inbegriper bostadsområden med en handfull allmännyttigt ägda bolag och cirka 150 privatägda bolag. För hyresgäster i stadsdelar med stort antal privata fastighetsägare tar Norrköpingsavdelningen initiativ till att organisera kontaktkommittéer. I områden med enskilda, privata ägare understöds hyresgästers egna, spontana initiativ. Topasen är ett bostadsområde med ett sammanhållet bostadsbestånd med en fastighetsägare. Här bildar hyresgästerna 1987 av egen kraft en kontaktkommitté med samma namn som fastighetsägaren – KK Lindstén. Vid den tidpunkten är den en av totalt 40-talet kontaktkommittéer i Norrköping. (Intervju med Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129)

KK Lindsténs inledande år är dock trevande. Visserligen är två av tre hushåll medlemmar i Hyresgästföreningen, men kommittén saknar lokal, intresset att ingå i styrelsen är svalt och stödet bland hyresgästerna avvaktande. De första åren utgörs styrelsen av tre ledamöter, årsmöten besöks av endast fem-sex personer och verksamheten begränsad till något bostadsmöte och någon gårdsfest.

De närmast följande åren förändras dock situationen i flera avseenden. 1989 är KK Lindstén den kontaktkommittén inom Norrköpingsavdelningen som först erhåller boinflytandeavtal med en privat fastighetsägare. Och året efter genomförs övergången till grundorganisation. Förändringarna förstärker varandra. Intresset, engagemanget och antalet medlemmar ökar. Kontaktkommittén får tillgång till en lokal och ett samarbete med fastighetsägaren etableras.

Till KK-styrelsen väljs nya ledamöter som utökas till fyra män och två kvinnor, av vilka fyra är yrkesverksamma och två pensionärer. Övergången till grundorganisation med ökat ansvar och mer arbete i kombination det nya boinflytandet är direkta anledningar, säger ledamöterna. Ordförande, sekreterare och kassör blir nu specifika uppdrag, men i övrigt hjälps ledamöterna åt med det mesta. "Att engagera sig i det egna området", upplever man nu som "viktigt". Men det som framförallt motiverar dem att gå med i styrelsen är "att få reda på vad som händer, kunna påverka en del och hindra värdens godtycke". (Intervju med KK-styrelse 910226)

Ledamöterna är positiva till att kontaktkommittén görs till grundorganisation, även om de inte känner till bakgrunden närmare. "Det är rätt att de som bor i områdena skall ha inflytande", säger man. Man upplever inte heller några egentliga nackdelar, även om ansvar och krav ökar. "En stor fördel är däremot att kontaktkommittén fått en starkare position mot värden, vilket gett goda resultat." I och med boinflytandeavtalet har kommittén

också ett mycket bättre inflytande över sin ekonomi. En mer symbolisk förändring är att kontaktkommittén samtidigt får ”nytt namn – KK Topasen”. (Intervju med KK-styrelse 910226 och 930216)

KK-verksamheten omfattar styrelsemöten, årsmöte, bostadsmöten, sociala aktiviteter och samrådsmöten. Tack vare boinflytandeavtalet disponerar KK Topasen nu en ganska rymlig källarlokal med pentry – i första hand för verksamheten, men också för hyresgästers privata arrangemang. Årsmöten samlar tjugotalet medlemmar, medan ett bostadsmöte med hyran som huvudfråga lockar sextiotalet personer. Den gemensamma lokalen är öppen för pingis och gårdsfester ordnas ibland. Trots att medlemsanslutning är hög, och på tre år ökar från 69 till 77 procent, upplever KK-styrelsen att ”det är svårt” att intressera de boende för möten och sociala aktiviteter. Konkurrerande arrangemang runtom som tipspromenader och pensionärsverksamhet är för många menar ledamöterna. Försök med öppet-hus i lokalen för att hyresgäster skall kunna komma och prata och framföra synpunkter, lockar också ytterst få. De flesta kontakter mellan styrelseledamöter och hyresgäster sker istället när man möts spontant utomhus och i trapphus. (Intervju med KK-styrelse 910226 och 930216)

Boinflytandeavtalet reglerar lokalfrågan, verksamhetsmedel och samarbetsformerna mellan KK och fastighetsägaren. Information och samråd skall ske kring frågor som rör områdets skötsel och löpande underhåll. Samrådsmöten bör hållas vid fyra tillfällen per år. Dessutom skall den lokala föreningen bedriva fritidsverksamhet i området. Boinflytandet inleds hösten 1990 och samarbetet med hyresvärden utvecklas mycket positivt. Samrådet sköts av en av två bröder som äger fastigheterna, ibland med vaktmästaren närvarande, och fungerar bra. Ägaren lyssnar och är i allmänhet tillmötesgående.

Välkomna till Lindsténs

Vi står för kvalitet och omtanke

Foto: LIndsténs

Man håller bland annat särskilda möten om brister med torkmöjligheterna i tvättstugan och förbättring av lekplatserna. Det leder till att torktumlare installeras efter hyresgästernas önskemål, att lekplatserna rustades upp och att städningen på området förbättrades. ”Allt åtgärdas – men långsamt.” Visst underhåll som målning av fönster sker kontinuerligt genom att en målare går runt och bättrar på efterhand som det behövs. Avtalet och samarbetet ger möjligheter att samråda om gemensamma frågor kring skötsel och förvaltning, som gårdar, parkeringsplatser, ljus i portar, tvättstugor etc. Däremot ger det ingen insyn i områdesekonomin. KK-styrelsen har dock inga önskemål om att utvidga boinflytandet till något utöver samråd. Ledamöterna upplever istället att "man måste ta det lugnt". En del allmännyttiga bostadsföretag har börjat säga upp boinflytandeavtal och man vill inte risker det för egen del. Förutom samråd om förvaltningen deltar styrelseledamöter också i hyresförhandlingen tillsammans med Hyresgästföreningens Norrköpingsavdelning. Vid några tillfällen yttrar sig KK-styrelsen också över kommunala frågor som ett nybygge intill området och önskemål om trafikljus. (Intervju med KK-styrelse 910226 och 930216)

Hyresgästers och medlemmars förhållningssätt till KK-verksamheten är blandat. Inga direkta klagomål förekommer mot styrelsens arbete och beröm framförs t ex för upprustade lekplatser och bommar vid infarterna till gårdarna. Ledamöterna tror dock att ”hyresgästerna nog inte vet så mycket om vad styrelsen har för sig, eftersom så få kommer till mötena”. Visserligen delas verksamhetsberättelser ut i brevlådorna, men det verkar inte ge något bredare genomslag. Det största problemet för KK Topasen vid den här tiden ”är att få folk att engagera sig”. I relation till medlemsantalet upplever KK-ledamöterna att ”mötesdeltagandet är lågt, om det inte gäller just hyran eller liknande frågor”. (Intervju med KK-styrelse 910226 och 930216)

Relationen och samarbetet med Norrköpingsavdelningen däremot ”fungerar mycket bra”. Topasen har tre medlemmar i representantskapet, vilket ger möjlighet att påverka avdelningens verksamhet. Utbildningarna lovordas. Alla förtroendevalda erbjuds regelbundet att delta i kurser om föreningskunskap och boinflytande som är intressanta och håller hög kvalitet. Den ombudsmannen som ”har hand om Topasen är också duktig och släpper inte taget om värden när det är något som skall göras”. (Intervju med KK-styrelse 910226 och 930216)

Täta ägarbyten men stabil förvaltning och lokal samverkan

I slutet av 1990-talet inriktar sig fastighetsägaren Lindstén på att koncentrera sitt ägande till Linköping och femton fastigheter i Norrköping säljs – däribland de på Vilbergen. Köpare är AB Malmstaden, dotterbolag till Fastighets AB Tornet. I samband med finans- och fastighetskrisen 1990-94 har Sparbanken Sverige tagit över belånade fastigheter för att säkra en del av sina fordringar. 1992 bildar banken AB Fastighets AB Tornet som fyra år senare knoppas av och börsintroduceras. Tornet är organiserat i fem dotterbolag som äger och förvaltar koncernens fastigheter. AB Malmstaden är ett av dotterbolagen. Åren 2003-04 sker en omfattande spekulation i Tornets aktier, vilket leder till att investmentbolaget RATOS och investmentbanken Lehman Brothers tar över ägarmajoriteten.

Tornet som nu är ett av Sveriges största fastighetsbolag styckas därefter upp och säljs 2004. Köpare av Malmstadens hela fastighetsbestånd är Keoterra AB, som ägs av det danska börsnoterade Keops A/S och Althén Pérez & Co. (Fastighetsvärlden, 2004; 2004a)

Med på köpet följer också all personal. Resultatet innebär en miljardvinst för ägarna medan småsparare, hyresgäster och förvaltningspersonal hör till förlorarna. Affärer och förvaltning är dock emellanåt åtskilda. Både förvaltare och Hyresgästföreningens företrädare i Norrköping menar att Malmstaden skött sina fastigheter och cirka 6000 hyresgäster i Norrköping på ett tillfredsställande sätt under de fem år de ansvarat för förvaltning och underhåll. ”Det har inte varit några problem alls med Malmstaden, De har varit bra. Boinflytandet har varit lika som för andra hyresgäster. Men det är klart att en viss oro kan man känna för man vet ju inte vad som kommer”, säger Clas Rydgren, ombudsman på Hyresgästföreningen. (Folkbladet, 2004)

Åren 2000-2007 är den svenska fastighetsmarknaden mycket gynnsam för investerare och spekulanter. Priserna är ständigt uppåtgående och kreditgivare villiga att finansiera till osannolika villkor. Affärsomsättningen ökar och samtidigt förändras ägarstrukturen. År 2000 görs fastighetsaffärer i Sverige för totalt cirka 70 miljarder kronor nästan uteslutande av svenska bolag. Sju år senare är volymen mer än fördubblad och över hälften av transaktionerna står utländska aktörer för. (Ahlgren och Segerborg, 2010)

Keops A/S:s affärsidé är att köpa upp stora fastighetsbestånd med hög direktavkastning och toppfinansiera affärerna med fastighetsobligationer som köps av investerare. En strategi som möjliggör en belåning på över hundra procent. Tre år senare vill Keops A/S inkassera en del av fastigheternas värdeökning och säljer sitt bestånd. 2007 säljs Malmstadens fastigheter till nybildade, danska fastighetsbolaget Landic Property Group med en vinst på cirka 150 miljoner kronor. (Ahlgren och Segerborg, 2010)

Vilbergen, Topasen och lokalt samarbete på 2000-talet

Trots de dramatiska förändringarna på fastighetsmarknaden och av ägarförhållanden fortgår områdets boendeliv och bostadsförvaltning utan större förändringar. Bland de boende sker en successiv ändring av hushålls- och ålderssammansättning. Många äldre hushåll har stannat kvar, barnfamiljerna var en tid färre, men ”nu börjar det fylla på med mer barnfamiljer igen”, säger förvaltaren. År 2005 är antalet boende något lägre, 534 personer, var femte är barn eller ungdomar och andelen äldre nu lika stor. Andelen kvinnor har också stigit till 54 %, liksom utbildningsnivån, sex av tio har nu minst gymnasieutbildning. Medelinkomsten i området på 184 Kkr ligger 20 Kkr under kommungenomsnittet. (SCB 2019)

Störningar och skadegörelse förekommer i väldigt liten omfattning, inbrotten är få och hyresnivån ligger ”rätt så bra”. ”Priserna på bostadsrättslägenheter inom Vilbergen områden stiger dessutom rakt upp och det gör väl att området håller relativt hög status”, säger förvaltare. Uthyrningen i hyreshusen visar också att ”attraktiviteten är rätt bra”. (Intervju med LH-styrelse 060116. Intervju med förvaltare 060116)

Malmstaden AB förvaltar vid den här tiden 1 500 lägenheter samt lokaler i Norrköping där Topasenfastigheterna på Vilbergen bildar ett av de större bostadsområdena. Förvaltaren har arbetat inom företaget i tio år och med ansvar för Vilbergen sedan 2000. Huvuduppgifterna är löpande förvaltning, med uthyrning, besiktning, underhåll, ombyggnad, entreprenader och arbetsledning samt samarbete med hyresgästorganisationen. Förbättringar av undercentraler och ventilation pågår. Husen består också av många två och trerumslägenheter, men saknar fyrarummare och därför ”håller vi nu på och bygger om stora treor till fyrarums gavellägenheter”, säger förvaltaren. Däremot är inget generellt stambyte eller mer genomgripande renovering planerad. (Intervju med förvaltare 060116)

Den mest iögonenfallande förändringen i området gäller centrumanläggningen. Centrum var ett bekymmer och ”höll på att dö ut”. Men efter samarbete mellan fastighetsägarna

genomförs en uppfräschning, en ny ICA-affär och några mindre butiker samt pizzeria, bowlinghall, och kiosk etableras. ”Det ser ganska positivt ut just nu.” (Intervju med förvaltare 060116)

Foto: Castellum

Under tidsperioden från mitten av 1990-talet upprätthåller LH Topasen verksamheten i huvudsak med samma innehåll och på samma aktivitetsnivå och som tidigare: föreningsmöten, samrådsmöten, gårdsfest, öppet-hus, utflykter med bussresor, exempelvis till Skansen, Kolmården och Liseberg. Däremot förändras styrelsen kontinuerligt. Flera styrelseledamöter avgår för att de flyttar från området medan en person avlider. År 2006 består LH Topasens styrelse av fem ledamöter – två kvinnor och tre män, av vilka en är ålderspensionär och övriga i femtio- sextioårsåldern och yrkesverksamma. Styrelsen genomför under året sju protokollförda styrelsemöten, årsmöte, två bostadsmöten, sociala arrangemang och ett par samrådsmöten. Årsmötet samlar nitton medlemmar som bland annat väljer en valberedning och diskuterar angelägna frågor inför kommande samrådsmöten. Vid ett styrelsemöte diskuteras bland annat kvarstående punkter från senaste samrådsmötet och nytillkomna frågor som entrédörrar och tvättmaskiner.

Som gemenskapsarrangemang genomförs i juni en utflyktsresa till Skansen i Stockholm och i augusti görs ett besök på Kolmårdens djurpark som sker alltid sker i samarbete mellan Malmstaden AB och Hyresgästföreningen. Senare på hösten går turen till Gekås Ullared. (LH Topasen, 2005. Intervju med LH-styrelse 060116)

Fritidslokalen som ligger i källarvåningen på Urbergsgatan 75 används, förutom till möten, även för att spela bordtennis och att hyras av hyresgäster för privata tillställningar. (LH Topasen, 2005. Intervju med LH-styrelse 060116)
LH Topasens boinflytande omfattar medverkan i hyresförhandlingar och lokalt boinflytande i samarbete med fastighetsförvaltningen. Förhandlingarna om hyrorna sköts av Hyresgästföreningens förhandlare och Malmstadens VD, men samtliga styrelseledamöter är starkt engagerade i ”stora förhandlingsrådet”.

Det lokala boinflytandesamarbetet vilar på avtalet från 1987 som innefattar en samrådsnivå, utan särskild beslutsrätt för LH Topasen. ”Det har gått i arv från tidigare fastighetsägare och funnits hela tiden med Malmstaden”, säger förvaltaren. Varken förvaltaren eller LH-styrelsen har dock tillgång till avtalet eller mer detaljerad kunskap om innehållet. Däremot är man helt överens om de praktiska formerna och rutinerna för samarbetet samt att avtal reglerar boinflytande- och fritidsmedlen. (Intervju med LH-styrelse 060116. Intervju med förvaltare 060116.)

Vid årets första samrådsmöte i mars medverkar samtliga styrelseledamöter, en representant för Hyresgästföreningen samt förvaltaren och en fastighetsskötare. Man beslutar om att justera entrédörrarna, rensa bort gamla cyklar, förbättra belysningen i trapphus och källargångar och att undersöka tvättmaskinernas funktioner. (LH Topasen, 2006, 2006a och 2005) Över tid handlar frågorna vid samrådsmötena om ”vad som inte har fungerar och vad som borde fungera”, säger förvaltaren litet skämtsamt. En sådan viktig fråga är sopsortering i tolv fraktioner som har introducerats under några år och som följts upp i ett forskningsprojekt, bland annat med intervjuer av hyresgäster. Hyresgästerna är förhållandevis positiva, bekymren få, motståndet litet och ”totalt fungerar det mycket bra”, menar förvaltare och LH-styrelse. Utemiljön, gårdarna och lekplatserna är föremål för kontinuerliga förändringar och här är det ”mycket samarbete” mellan förvaltningen och LH-styrelsen. Bland annat har antalet lekplatser minskats, medan kvaliteten höjts på dem som renoverats, och en boulebana anlagts. (Intervju med förvaltare 060116. Intervju med LH-styrelse 060116)

Två bostadsmöten anordnas under året. Vårmötet genomförs tillsammans med fastighetsförvaltaren Malmstaden. Ett tjugotal hyresgäster deltar och förvaltaren samt en representant från Hyresgästföreningen medverkar. LH-styrelsen redogör för resultaten från samrådsmötet medan förvaltaren informerar om det aktuella ägarförhållandet och förvaltningen samt försöken att utveckla Vilbergens centrum. Höstmötet genomförs av LH Topasen och ägnas främst åt verksamhetsplanering och budget samt ”diverse problem i bostadsområdet” som ”klotter, nedskräpning, städning av miljöhus och information om försäljning av Malmstaden AB”. Här medverkar föreningsstyrelsens mentor för LH. (LH Topasen, 2005. Intervju med förvaltare 060116)

LH Topasens verksamhet kännetecknas av en hög grad av självständighet, men samtidigt ett nära samarbete med Hyresgästföreningen Norrköping. Man medverkar ömsesidigt på varandras möten – årsmöten, samråd, fullmäktige, boinflytandekommittén och om hyressättning. LH-ledamöter deltar kontinuerligt i föreningens utbildningar. (Intervju med LH-styrelse 060116)

Också det lokala samarbetet mellan LH-styrelsen och förvaltningen präglas av ömsesidig hög uppskattning och värdering av betydelsen. Båda parter upplever att samarbetet i den aktuella formen ”fungerar ganska bra”. LH-styrelsen anser att förvaltaren ”lyssnar och att hyresgästerna får igenom det mest”. Och förvaltaren säger att LH-verksamheten ”är bra för området” och det lokala samarbetet ”till nytta för det egna arbetet”. ”Aktiviteter med bussresor och annat är ju bra för området.” (Intervju med förvaltare 060116)

”Genom att vi har ett bra samarbete sållas också mycket bort redan där. När dom kommer med grejer är det ju lättare att man börjar med dom. Är det någonting tar dom upp det och vi kan ta det så fort som möjligt. Att bredda P-platserna och utöka besöksparkeringen kom till exempel från de boende. Det var positivt. Det fungerar faktiskt ganska bra. Bekymret att inte så många engagerade.” (Intervju med förvaltare 060116)

Fastighetsägare kommer och går – hyresgäster och boendeförvaltning består

När det nybildade bolaget Landic Property Group år 2007 blir ägare till fastigheterna i området är det ett av Nordens största fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet värderas till i runda tal 40 miljarder kronor och affärsidén är densamma som föregångaren Keops. Den globala finanskrisen hösten 2008 leder dock till att de isländska banker som finansierar Landic Property Group förstatligas. Sommaren 2009 försätts bolaget i konkurs. (Ahlgren och Segerborg, 2010) Delar av fastighetsbeståndet säljs efterhand medan andra delar, som Malmstaden i Norrköping, lämnas över för att förvaltas av andra företag i avvaktan på gynnsammare försäljningstillfällen.

Ett sådant tillfälle infaller hösten 2011 då AB Rikshem köper bostadsbeståndet i Norrköping med 2 249 lägenheter, och däribland Topasen på Vilbergen, för 1,3 miljarder kronor. ”Vi är glada att kunna sälja till en stor och långsiktig ägare som vill ta vid och fortsätta utveckla fastighetsbeståndet i Norrköping. Vi är även glada för att befintlig personal får möjligheten att följa med fastigheterna och får anställning i Rikshem”, säger dåvarande VD i Malmstaden. Genom förvärvet blir Rikshem näst största hyresrättsbolag i Norrköping efter Hyresbostäder i Norrköping AB. ”Vår ambition är att vidareutveckla såväl fastigheterna som relationen till våra nya hyresgäster”, säger dåvarande chef för bostadsfastigheter hos Rikshem. (Fastighetsvärlden, 2011)

Vid den här tidpunkten är AB Rikshem också ett nybildat bolag som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Men bakgrunden återfinns även här i efterverkningarna av 2008 års finanskris. 2010 säljer Vasakronan sitt bostadsbestånd under namnet Bostads AB Dombron till Fjärde AP-fonden. I april året efter säljer Fjärde AP-fonden hälften av sitt ägande i företaget till AMF. ”Vi är mycket glada över att bli ny delägare i Dombron och vi ser fram emot vårt samarbete med Fjärde AP-fonden, en aktör som delar vår syn på långsiktighet i investeringsverksamheten”, säger dåvarande VD för AMF Fastigheter. (Fastighetsvärlden, 2011a)

Med inriktning på att äga och förvalta fastigheter över hela landet byter samtidigt AB Dombron namn till Rikshem AB. ”Vi håller på och bygger upp det som ska bli Sveriges största fastighetsbolag. Då är det också viktigt att vi har ett namn som återspeglar detta”, säger Rikshems dåvarande VD. (Rikshem 2011) På ett år fördubblar Rikshem med 8 000 lägenheter sitt marknadsvärde och utvecklingen fortsätter i liknande takt följande år. 2018 är bolaget en av landets största privata fastighetsägare med cirka 28 000 lägenheter

till ett fastighetsvärde på i runda tal 44 miljarder kronor. En stor del av fastigheterna är emellertid byggda under 1960- och 70-talen och eftersom de vanligtvis inte har renoverats sedan de byggdes är behoven av upprustning stora. På flera orter som Gränby i Uppsala och Vilbergen i Norrköping renoverar Rikshem därför husen efterhand. (Rikshem (2012-17. Rikshem, 2018)

Trots de många växlingarna av fastighetsägare ansvarar en och samma förvaltare för förvaltningsarbetet i området under ett par årtionden. I samband med ägarbytet år 2011 övergår hans anställning till Rikshem AB. År 2017 är han företagets fastighetschef i Norrköping och sammanfattar en del av utvecklingen och sina erfarenheter:

> *Fastighetsägarna på Vilbegen är Lindstén, Malmstaden, Tornet, RATOS, två danska ägare med Keops och Property Group och Rikshem. Genom att ingen av de nya ägarna har funnits tidigare i Norrköping har de tagit över all personal. Jag tror att företagen känner det som en trygghet att de kunnat överta befintlig förvaltning och tillgodogöra sig den kunskap och erfarenhet som finns hos personalen om staden, områden och hyresgästerna. Det är samma hus, i stort sett samma hyresgäster och ungefär samma förvaltning med i huvudsak samma personal. Men också hyresgästerna har känt en trygghet eftersom vi haft så många olika ägare. Hyresgästerna har ju egentligen bara sett att det står något annat på hyresavin, i stort sett all personal har ju varit kvar hela tiden.*
> *Malmstaden och Rikshem är de ägare som varit längst tid och också dom bästa ägarna. Dom här danska ägarna var inte roliga. Dom ägde ju för att tjäna pengar – inte äga långsiktigt utan att sälja vidare och det kan vara frustrerande när man arbetar med i förvaltningen. Det var svårt, bara lappa och laga. Men nu har vi fått en ägare som verkligen satsar långsiktigt på sina fastigheter och det känns jättebra. Nu rotrenoverar vi ju många fastigheter och tittar också på nyproduktion på egen mark.* (Intervju med fastighetschef 170612)

Det nya ägarförhållandet med Rikshem gör det möjligt att börja renovera husen på Urbergsgatan med tilläggsisolering, fasader, fönster och balkonger samt stambyte vid behov. ”Vi har kört ett hus per år och fyra är klara. Att ta ett hus per år har ekonomiska orsaker. Det kostar ca 4 mkr per hus och hälften kan vi få tillbaka på energibesparing genom tilläggsisolering och hälften får vi ta från underhållskassan. Det är fem hus kvar så det kommer att pågå fem år till. Sedan kommer stambytet”, säger fastighetschefen.

Den pågående renoveringen är den mest påtagliga förändringen av bostadsområdet. Boendesammansättningen har visserligen förändrats en del senaste tiden. Både LH-ledamöter och fastighetschef upplever att det nu är ”en mer uppblandad befolkning genom den invandring som pågår och en del nya barnfamiljer som flyttar in”. Antalet boende ökar igen och uppgår år 2016 till 554 invånare. Andelen barn och ungdomar stiger till 22 %, men överskrids nu av de äldre som utgör en fjärdedel av befolkningen. Nästan lika stor andel är nu personer med utländsk bakgrund som stigit från 7 % år 2005 till 22 %. Befolkningsförändringarna har också bidragit till att andelsförhållandet mellan kvinnor och män utjämnats något, men också till att skillnaderna i medelinkomst jämfört med kommungenomsnittet ökat till 75 Kkr (275 – 200 Kkr). Samtidigt har en avsevärd höjning skett av utbildningsnivån Som nu närmar sig stadens genomsnitt. (SCB 2019)

Ändå upplevs det mest är sig likt. ”Det är sällan eller aldrig störningar, ett jättelugnt område där de flesta hyresgäster känner sig trygga.” Med Castellum som ny ägare har en ”uppryckning” också skett av centrum, bland annat med ”en bra matbutik, vilket är A och O för ett område”. Intervju med fastighetschef 170612)
I ett kommunalt perspektiv anses Vilbergen ha ”ett fungerande stadsdelscentrum med butiker, restaurang, café, bibliotek och bowlinghall samt i anslutning till centrumet även förskola och skola.” (Norrköpings kommun, 2015)

Foto: Castellum

Allt detta bidrar till att området behåller sin attraktivitet och status. Men en stark anledning anses även vara ”att det i Vilbergen som helhet finns en blandning av upplåtelseformer. Det är jätteviktigt med olika upplåtelseformer för att det skall bli en bra sammansättning på folk”, säger fastighetschefen. (Intervju med fastighetschef 170612)

LH Topasen har år 2017 166 medlemmar, vilket är 52 procent av hushållen i området. Styrelsen består av fyra ledamöter, lika många kvinnor och män, där kontinuiteten är stark, men förnyelsen problematisk. Tre ledamöter är i pensionsåldern och har ingått i styrelsen mellan tio och femton år, medan en ledamot är i medelåldern och nyligen invald. Nuvarande LH-ordförande var inledningsvis valberedare i LH Topasen, sedan ledamot och från 2009 ordförande. Övriga formella styrelsefunktioner är sekreterare, kassör och lokalansvarig. (LH Topasen, 2017. Intervju med LH-styrelse 170529)

Styrelsen försöker upprätthålla tidigare verksamhetsnivå med föreningsmöten, samrådsmöten, förhandlingsmöten och sociala arrangemang med gårdsfest, öppet-hus, utflykter och bingo. Trots den relativt höga medlemsanslutningen samlar årsmötet bara ett tiotal medlemmar. Där väljs, sedan några år, inte längre någon valberedning eftersom det är svårt att engagera några medlemmar för detta uppdrag. Verksamhetsplaneringen och budgeten omspänner cirka 30 Kkr som sökts från Hyresgästföreningen och som också utbetalas därifrån. Rutinerna är enkla och fungerar bra. Nyliga förändringar gör det även möjligt att överföra vissa outnyttjade medel till nästkommande år, vilket innebär att LH Topasen kunnat finansiera inköp av en diskmaskin till lokalen och en digitalkamera som hyresgäster kan låna. För några år fräschades också LH-lokalen upp och hyrs ganska ofta av enskilda hyresgäster för egna arrangemang.

Verksamhetsmedlen och lokalen regleras i avtal mellan Hyresgästföreningen och Rikshem. Totalt uppgår boinflytande- och fritidsmedlen till 200 kr per lägenhet och år. ”Indirekt ligger det ju i hyran. Det har vi haft i många år”, säger fastighetschefen. Användningen av medlen inom Hyresgästföreningen ledde dock för några år sedan till en kraftig kontrovers mellan Rikshem och föreningen. ”Vi tycker att medlen skall användas till hyresgästerna. Förut var det väl 75 procent som gick till administration och 25 procent till hyresgästerna. Det ledde till en konflikt med Hyresgästföreningen och 2011-12 sade vi upp avtalet och krävde en förändring. Den gamla ledningen avgick och de fick in ny personal som insåg att det här var viktigt även för dem och nu är det tvärtom. Det ser vi som positivt.

Idag tycker vi att vi har en bra mix på detta genom att det mesta går tillbaka till hyresgästerna. Idag tycker vi att det fungerar riktigt bra." (Intervju med fastighetschef 170612)

Bostadsmöte hålls höst och vår. Rikshem ansvarar för mötet på våren och informerar då om vad som är på gång och svarar direkt på hyresgästernas frågor. För att det inte skall bli felanmälningsmöten försöker man ha teman, som att räddningstjänsten medverkar krig säkerhetsfrågor, eller att Hyresgästföreningens jurist berättar om rättigheter och skyldigheter som gäller i boendet. "Bostadsmötena lockar 50-70 personer, vilket är bra", säger fastighetschefen och fortsätter: "Ibland kan det vara stökigt men för det mesta är det bra stämning. Det är ett sätt för hyresgäster att få prata av sig och den stora mängden tycker att det är ganska bra och de får litet allmän information om vad som händer i området." (Intervju med fastighetschef 170612)

LH Topasen genomför höstmötet då bland annat föreningens verksamhet för kommande år diskuteras och beslutas. Bingokvällar, som inleddes 2006, genomförs en gång varje månad. "Bingon" är LH:s mest frekventa aktivitet, den som lockar flest deltagare med ett 30-tal varje tillfälle och som dessutom är "självförsörjande". Den är också en viktig kontaktyta till hyresgäster som vanligtvis inte deltar i LH:s övriga aktiviteter. Ett exempel är att den första kontakten med styrelsens nuvarande kassör togs just vid en bingokväll och som sedan ledde till ett styrelseengagemang. (Intervju med LH-styrelse 170529)

Bussutflykterna genomförs i samarbete mellan Rikshem, de lokala hyresgästföreningarna och Hyresgästföreningen Norrköping och delfinansieras med fritidsmedlen. Resan till Kolmården subventioneras så att den totalt endast kostar 150 kr för vuxen och 50 kr för barn. "Det är en tradition och ett samspel med Hyresgästföreningen och det är framförallt dom som säljer biljetter och har bussvärdar. För en del hyresgäster är det enda semestern och är jätteuppskattat – många kommer och tackar", berättar fastighetschefen som också själv brukar medverka. (Intervju med fastighetschef 170612. Intervju med verksamhetsutvecklare 170628)

Boinflytandesamarbetet genomförs i lokala samrådsmöten, bostadsmöten och BIK-möten samt vid informella uppföljningar. Samrådsmöten sker höst och vår. I samtliga möten deltar såväl företagets fastighetschef, LH-ledamöter som representanter för Hyresgästföreningen. Det är i stort sett liknande skötsel- och underhållsfrågor som avhandlas. Men de senaste åren har frågor om renovering, trafikhinder och förtätning med påbyggnad av husen och nybyggnad också aktualiserats. En del frågor tas enbart upp i lokala samråd, andra behandlas även på BIK-möten. "LH skickar över en del frågor i förväg och vid styrelsemötet innan bostadsmötet går vi igenom frågorna så på bostadsmötena är vi ganska samspelta så att vi kan svara på frågorna på ett bra sätt", säger fastighetschefen. (Intervju med LH-styrelse 170529. Intervju med fastighetschef 170612)

LH-styrelsen upplever att man får gehör "för det mesta som man tar upp", även om en del åtgärder drar ut väl länge i tiden. En sådan mindre, men viktig åtgärd är räcken med ledstänger utmed gångvägarna i den kraftiga sluttningen inom området. Vintertid är det oundvikligt halt och efter att LH tagit upp frågan i samrådet och BIK har räcken "satts upp efterhand". "Vägbulor" för att sänka trafikhastigheten i anslutning till området är en annan sådan fråga som fått en bra lösning.

Foto. Rikshem

Ett kontinuerligt samarbete har också skett om lekplatser och mötesplatser. LH-styrelsen har med enkäter tagit fram förslag och lekutrustningen har förnyats och en schackspelsplan byggts. Till en del av dessa åtgärder ”har vi kommit överens med LH om att nyttja en del av boinflytande- och fritidsmedlen”, berättar fastighetschefen. Parterna har också varit överens om det mesta i samband med renoveringen av husen. LH-styrelsen har dock förordat att stambytet skulle genomföras samtidigt, men ”det ligger på is”. Att bo kvar under renoveringen har fungerat tillfredsställande för hyresgästerna och de allra flesta är mycket nöjda med det slutliga resultatet. ”Men sedan återstår ju de andra husen”, konstaterar LH-ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 170529)

Styrelseledamöter upplever man har ett gott stöd bland hyresgästerna och en mycket bra relation till Hyresgästföreningen. Ledamöternas långvariga engagemang, de många arrangemangen och personliga kontakterna gör att ”alla hyresgäster vet vilka vi är”, säger LH-ledamöterna. ”Vi sätter upp lappar och pratar med folk, men det är svårt att få med dem i föreningsarbetet – om det inte är något speciellt. Men vid arrangemang hjälper fler hyresgäster till, exempelvis med att göra kaffe och sälja lotter. Det är bara att säga till.” Själva medverkar de ”i både stora och lilla förhandlingsdelegationen samt i BIK” På Hyresgästföreningen har vi en mentor som brukar vara med både på våra samrådsmöten och bomöten, men dessutom en verksamhetsutvecklare som tar hand om en del praktiska saker, även om vi huvudsakligen sköter oss själva”, avslutar LH-ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 170529)

LH-styrelsen och fastighetschefen träffas förhållandevis ofta och har en ömsesidigt ”bra relation”. Vilken betydelse det lokala samarbetet har är inte helt lätt att fastställa – ” hur mycket nytta det gör i slutänden det vet vi väl inte riktigt”, säger fastighetschefen. Men fortsätter han:

> *Jag tror att man som hyresgäst känner att man kan vara med och lyssna, få information och påverka. Men hur det än är så bor hyresgästerna kvar och man kan väl se det som att de trivs ganska bra i området. Skulle folk flytta ifrån oss vore det en annan sak. Dom flesta bor ju faktiskt kvar och tycker att det är rätt så bra.* (Intervju med fastighetschef 170612)

Sammanfattande om processen på Topasen

Topasen är ett avgränsat, privatägt hyreshusområde i en tidstypisk sextiotalsförort med förhållandevis stort inslag av bostadsrätter. Stadsdelen och även bostadsområdet uppvisar under fem årtionden en stabil och gynnsam utveckling, trots att Topasen genomgår ett stort antal ägarbyten och några rent spekulativa ägarförhållanden. Området är attraktivt, med låg brottslighet och hög upplevd trygghet för de boende. För hyresgästerna i Topasen kan det till stor del tillskrivas en kontinuerlig och ansvarsfull boendeförvaltning trots de olika ägarbyten samt ett uthålligt lokalt samarbete mellan hyresgästorganisationen och förvaltningspersonalen.

Genom ett strategiskt och målmedvetet arbete inom Hyresgästföreningen i Östra Östergötland och Norrköping skapas tidigt en stark organisering och boinflytande på bostadsområdesnivå även i privatägda fastigheter. På Topasen formas det första inflytandet och lokala samarbetet som blir sällsynt hållbart. Processen med inslag av konflikt och ändrade förutsättningar över fyra årtionden uppfyller och illustrerar de teoretiska villkoren för institutionalisering och engagemang. Inflytandet främjas av ett slags symbiotiskt förhållande mellan LH Topasen och förvaltningsledningen samt ett integrerat samverkansförhållande mellan områdesnivå, BIK-nivå och Hyresgästföreningsnivå. Även om de samverkande parterna hela tiden upplever hyresgästernas svala engagemang som ”ett problem” är det dock tydligt hur det organiserade deltagandet och reella inflytandet ömsesidigt betingar varandra. Ett viktigt inslag är också att det, trots de skiftande företagsägarna, under hela perioden i förvaltningsorganisation finns en sammanhållande och drivande person i det lokala samarbetet.

Kännetecken hos befolkningen i området Topasen åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent).

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	100(17)	26(5)	372(64)	80(14)	578
2005	91(17)	16(3)	325(61)	102(19)	534
2016	111(20)	19(3)	288(52)	136(25)	554

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	270(47)	308(53)	578
2005	244(46)	290(54)	534
2016	267(48)	287(52)	554

UR-SPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	519(90)	57(10)	576
2005	498(93)	36(7)	534
2016	430(78)	124(22)	554

UTBILD-NING	*Förgymn-asial*	*Gymna-sial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	139(43)	148(46)	34(11)	3(1)	324
2005	83(28)	175(59)	40(13)	0(0)	298
2016	49(18)	153(58)	57(22)	7(2)	265

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	211(48)	234(52)	445	126400
2005	262(61)	165(39)	427	183856
2016	279(65)	147(35)	426	220419

Referenser

Ahlgren, M. och Segerborg, G. (2010) Landic Property Group – en fallstudie, KTH, 2010
Fastighetsvärlden (2004) Slakten på Tornet har börjat, 20040524.
Fastighetsvärlden (2004a) Försäljningen av Malmstaden klar, 20040920.
Fastighetsvärlden (2011) Affär på över miljarden i Norrköping, 20111107
Fastighetsvärlden (2011a) AMF blir ägare i Dombron efter affär om 3 miljarder, 20110401.
Folkbladet (2004) Malmstadens fastigheter i Norrköping säljs, 20040616.
LH Topasen (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.
LH Topasen (2006) Protokoll styrelsemöte 060313.
LH Topasen (2006a) Protokoll samrådsmöte 060321.
LH Topasen (2017) Verksamhetsberättelse år 2017.
Norrköpings kommun (2015) Planbeskrivning, SPN 2015/0077 214.
Rikshem AB (2011) Pressmeddelande: Dombron blir Rikshem, 20110930.
Rikshem AB (2012-17) Årsredovisning, år 2012-2017.
Rikshem AB (2018) Företagsfakta 2018.
SCB (2019) Områdesstatistik Topasen, år 1991, 2005 och 2016. 2019.

Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötlands styrelse, 901129.
Intervju med Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129.
Intervju med KK-styrelse, Topasen, 910226.
Intervju med KK-styrelse, Topasen, 930216
Intervju med LH-styrelse, Topasen, 060116.
Intervju med förvaltare, Malmstaden, 060116.
Intervju med LH-styrelse, Topasen, 170529.
Intervju med fastighetschef, Rikshem AB, 170612.

6.9 Lokal organisering i Marielund och på Bråbogatan

Stadsdelen Marielund

Under Norrköpings starka industriella tillväxt i slutet av 1800-talet börjar mindre förstäder byggas, närmast som kåkstäder, norr om stadsgränsen. En bebyggelses växer fram på mark som tillhör gården Marielunds mark och som också ger stadsdelen sitt namn. Under bostadsbristen och krisåren 1917-1918 uppförs med statliga bidrag ett femtiotal egnahem och några flerfamiljshus som bildar en enhetlig trähusbebyggelse i faluröd färg och som därför ges namnet Röda stan. (Nilsson, 2000)

Lånen och bidragen riktas till arbetare med små möjligheter att genom egna besparingar kunna skaffa sig en egenägd bostad. Baderska, snörmakare, nattvakt, pianosnickare, eldare, hovslagare, ruggare och ölutkörare är några av yrkesgrupper som flyttar in och som kompletterar ekonomin med självhushåll – trädgårdsodling med höns och kaniner samt inköp av mjöl och kött från närliggande jordbruk. (Norrköping stads fastighets– och lånekontor, 1919)

Fram till 1960-talet präglas Marielunds bebyggelse av mindre fabriksindustrier, villor och ett fåtal mindre flerbostadshus. ”Fabriker, smågator och tvåvåningshus dominerade innan byggnationen som finns idag”, berättar en boende. I slutet av årtiondet har situationen likheter med den fem årtionden tidigare. Trots industrinedgången i staden växer befolkningen starkt och bostadsbristen är omfattande. Samtidigt erbjuder stat och kommun gynnsamma möjligheter för nyproduktion i stor skala riktad främst till stadens arbetare. (Nilsson, 2000)

En del av de äldsta kvarteren behöver saneras och i anslutning till Röda stans uppförs åren 1968-69 ett tidstypiskt bostadsområde – med lamellhus kring inneslutna och bilfria gårdar med gräsmattor och lekplatser. Byggherre och fastighetsägare är Norrköpings stora allmännyttiga bostadsföretag Hyresbostäder AB.

På kort tid uppförs sex huskroppar i 8-9 våningar med 491 lägenheter på området beläget i nordväst på gångavstånd från stadens centralare delar. Det omgärdas av Värmlandsgatan, Bråbogatan, Bergslagsgatan och Stockholmsvägen och är sammanhängande, med delas av en gång- och cykelväg.

Kontaktkommittén Marielund bildas och utvecklas

Inom Hyresgästföreningen Östra Östergötland och Norrköpingsavdelningen bedrivs från början av 1970-talet ett målmedvetet arbete för att skapa en heltäckande kontaktkommittéorganisation för hyresgästerna i staden. Arbetet inbegriper bostadsområden med en handfull allmännyttigt ägda och sammanlagt cirka 150 privatägda bolag. För hyresgäster i stadsdelar med stort antal privata fastighetsägare tar Norrköpingsavdelningen initiativ till att organisera kontaktkommittéer. I områden med allmännyttigt fastighetsägande bildas kontaktkommittéerna inte sällan i samarbete med företagspersonal. I det nyuppförda området Marielund bildas en kontaktkommitté år 1972. Vid den tidpunkten är den en av tiotalet kontaktkommittéer i Norrköping. (Intervju med styrelsen Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129)

Vissa av kommittéerna får dock en trög start. Funktioner och roller är inte så tydliga för alla, omsättningen av hyresgäster är stor och lämpliga lokaler inte alltid tillgängliga, vilket dämpar hyresgästers engagemang att deltagande. KK Marielund tillhör inledningsvis en av dem och ligger ”en tid på is”. Men i mitten av 80-talet tar kommittéarbetet ny fart då Norrköpingsavdelningen startar en kampanj i området - "Tyck om Marielund" - för att engagera människor för sin miljö. Det är dock litet si och så med ordningen kommittén, ”folk byts ideligen” och kk-lokalen ”ovanpå en ungdomsgård” i området är direkt olämplig. 1988 väljs en ny styrelse som visar sig bli stabil. Och tack vare den och nya lokaler utvecklas verksamheten efterhand. (Intervju med LH-styrelse 910206)

Redan i början på 1980-talet inleds inom Norrköpingsavdelningen processen med att utveckla kontaktkommittén till grundorganisation. ”Kontaktkommittén betydde då ingenting i organisationen, men i samband med att boinflytandet börjar införas blir det tydligt att kontaktkommittén måste myndigförklaras och dess status höjas. De framsynta började redan då att utveckla kontaktkommittén.” Inom Hyresgästföreningen Östra Östergötland råder ingen tveksamhet och beslut fattas om att genomföra förändringen åren 1984-90. Strategin är att först skapa en heltäckande kontaktkommittéorganisation och därefter ombilda kontaktkommittéerna. En långsiktig plan läggs upp, förtroendevalda och personal jobbar ihop och resurser prioriteras. Föreningen och avdelningarna arbetar integrerat och 1990 är samtliga avdelningar klara med övergången. Snabbast går det i Västerviksavdelningen, längst tid tar organisationsarbetet och ombildningen i Norrköpingsavdelningen på grund av storleken och sammansattheten. Men från och med år 1991 kallas lokalorganisationen för lokala hyresgästförening (LH) och verkar enligt dess stadgar. (Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötland, 901129. Intervju med Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129 och 930217)

KK Marielunds område utgörs till en början av det nybyggda höghusområdet. I samband med att en angränsande kommitté på 1980-talet får problem med sin verksamhet utvidgas dock dess område med tre hus och 157 lägenheter. Fastigheterna har visserligen samma fastighetsägare, men de är en annan typ av bebyggelse och den är avskild från höghusen genom Bergslagsgatan. KK-styrelsen upplever också de "andra" kvarteren som avsides och trots att tre KK-ledamöter bor där har styrelsen ändå liten inblick i de specifika behoven och problemen för hyresgästerna i dessa hus. I början av 1990-talet upplever styrelsen fortfarande ”att det är lite svårt att nå ut till låghusområdena." Belysande är också att förtaget försöker sälja ett par av husen utan KK-styrelsens vetskap. Ledamöterna får höra om det först via radio och företagets förfarande gör ledamöterna mycket upprörda samtidigt som det symboliserar ”svårigheterna med deras arbetssituation i verksamhetsområdet”. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

LH Marielund på 1990-talet

I början av 1990-talet har LH Marielund fortfarande det utökade och tudelade LH-område med 648 lägenheter och i runda tal 1 100 boende. Drygt hälften av dem, 55 procent, är i yrkesverksam ålder, en tredjedel är under tjugo år och var tionde i pensionsålder. Kvinnorna är något fler, 54 procent, än männen medan 58 procent av invånarna har utländsk bakgrund. Drygt hälften av den vuxna befolkningen har förgymnasial utbildning, fyra av tio har gymnasial och 8 procent någon form av eftergymnasial utbildning. Medelinkomsten är 98 000 kronor och tre fjärdedelar av inkomsttagarna tillhör inkomstkvartilerna 1-2. (SCB 2019) Organiseringen inom Hyresgästföreningen är dock hög i området, 393 av hushållen är medlemmar, vilket innebär en organisationsgrad på 61 procent.

LH Marielunds styrelse består av nio kvinnor, sju ledamöter och två suppleanter. En ledamot är ansvarig för lokalen och en annan för studier. Övriga ställer upp vid behov, t ex med dörrknackning. Intresset för området och dess hyresgäster och en önskan att få vara med och påverka är de främsta anledningarna till att ledamöterna valde att engagera sig i kontaktkommittén. Men en ledamot menar att hon kom med därför att hon var nyfiken och "inte kunde hålla tyst". Samtliga har svensk bakgrund och alla utom en är i medelåldern. Tiden som var och en ägnar åt LH-arbete i veckan varierar mellan 0,5 och 10 timmar och överlag är det ordföranden som gör mest. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

För sin verksamhet disponerar föreningen sedan ett par år en ny välutrustad lokal i bottenvåningen på ett litet fristående hus. Den används också av Unga Örnar och andra föreningar och hyresgäster kan låna den för olika typer av arrangemang. Bokningen sköts av den lokala föreningen. (Intervju med LH-styrelse 910206)

Verksamhet – arrangemang och aktiviteter

Styrelsen sammanträder en gång i månaden. Förutom årsmöte hålls ett par bostadsmöten om året då omkring 25 personer brukar sluta upp. Marielundsdagen på våren och Luciafesten är stora regelbundna evenemang med mycket folk, cirka 150 personer vid varje arrangemang. Även andra samkväm med underhållning ordnas. Sedan fem år visas också barnfilm varje vecka i lokalen. Öppet hus hålls varannan vecka, medan bingo, skollovspyssel, gympa, bantargrupp och bussresor är saker som prövas. En "nyhet" är en kurs i graffitimålning för grabbar i högstadiet som ordnas i samverkan med Unga Örnar. Protestaktioner mot hyreshöjningar är också ett viktigt inslag. Protestlistor med namninsamling överlämnas till både till lokala politiker och Hyresbostäders styrelse och till rikspolitiker vid en demonstration i Jönköping. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

Ledamöterna upplever att ”responsen från hyresgästerna är god”. De uppskattar det styrelsen uträttar, de goda resultaten syns i området och ”ingen skyller t ex hyreshöjningarna på LH”. ”De som känner till styrelsens arbete uppskattar det.” Men ledamöterna tycker ändå att det är ”svårt att få kontakt med folk”. Uppslutningen på möten är omkring 20 - 25 personer och till stor del samma människor. Det är därför besvärligt med återrapporteringen om vad som händer och görs i området. Områdets hyresgäster är också ”mycket blandade – många invandrare som kanske inte förstår och många andra som är ointresserade”. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

Boinflytande

Sedan många år finns ett boinflytandeavtal med Hyresbostäder som innefattar information, samråd, områdesbudget och viss beslutanderätt över delar av budgeten. Områdesbudgeten omfattar reparationer utanför lägenheterna, inre städning, fastighetsskötsel, vatten, el och värme. LH har också kunnat disponera överskott respektive ta hand om underskott. Samarbetet inom boinflytandet går också bättre nu de första åren på 1990-talet än tidigare. En omorganisation pågår i företaget med utlokalisering av förvaltningen. Områdesförvaltaren är ny och fungerar bra. Parterna har fem protokollförda samrådsmöten och tre utan protokoll. Initiativ till samråden tas för det mesta av lokala föreningen, någon gång av förvaltningen. Den nye förvaltaren deltar också i styrelsens möten. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

Men Hyresbostäder har samtidigt ekonomiska svårigheter och det finns ”kontroverser på nivån högre upp, med VD” och krav från de lokala föreningarna möts nu med beskedet att inga pengar finns. År 1993 säger dessutom Hyresbostäder upp avtalen för både fritidsverksamhet och boinflytande. En arbetsgrupp under boinflytandekommitten får i uppdrag att se över avtalen och året efter tecknades ett nytt avtal med möjlighet till särskilda överenskommelser om lokal besluts- och förhandlingsrätt som väl tillgodosåg LH Marielunds önskemål. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207. Hyresgästföreningen i Östra Östergötland, 1994. Hyresgästföreningen Norrköping, 1994)

Vid sidan av det konventionella boinflytandet deltar LH Marielund i en samverkansgrupp mellan föreningar och förvaltningar inom kommundelen Matteus.

LH Marielund en del av Hyresgästföreningen

Under 1980-talet var KK-styrelsens kontakter med avdelningen bristfälliga. Kommittén saknade information, ledamöter upplevde att saker skedde bakom deras rygg och uppfattningen om Hyresgästföreningen var därför negativ. Det berodde bland annat på förra KK-ordföranden inte förde information vidare. Till exempel visste övriga kommittéledamöter inte att det fanns pengar till kommitténs disposition. Men med den nya ordföranden är alla kontakter med avdelningen "toppen". Hon håller kontakt med avdelningen varje vecka. LH Marielund är representerat i förhandlingsråd och hyresdelegation, fyra representanter är ordinarie ledamöter och två är suppleanter i representantskapet. Avdelningen ordnar årliga heldagsträffar om budgeten och alla lokala föreningar inbjuds också till konferens vid jul varje år. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

Bakgrunden till att kontaktkommittén ombildades till grundorganisation känner dock ingen av ledamöterna till, endast att beslutet om övergången år 1990 fattades av avdelningen. För LH Marielund innebär förändringen ingen större skillnad jämfört med tidigare. Föreningen hade redan områdesbudget och möjlighet till överenskommelser för området. Största förändringen är att ”vi för protokoll över verksamheten och att verksamheten dokumenteras”. LH ”får också större tyngd och status gentemot bostadsföretaget, men även inom hyresgästföreningen. Bostadsföretaget lyssnar när styrelsen säger ifrån. Då blir det ändring.” Om det fungerar på det sättet får det lokala arbetet får mera tyngd. I stort innebär grundorganisation därför en reell möjlighet för folk att få inflytande om de bara ställer upp. Men det ställs också stora krav och det innebär mycket arbete. Arbetet

är ideellt och för att det skall fungera krävs nästan att man inte förvärvsarbetar. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

När det gäller utbildning erbjuder avdelningen en grundkurs i tre steg med ett material kallat ”Boken” och andra kurser, bland annat boinflytandekurs, men ingen särskild utbildning för övergången till grundorganisation. Flera ledamöter har deltagit i grundkursen och tycker att den fungerar bästa som studiecirkel.

LH Marielund har dessutom ett år utsetts till "Det goda området" av Hyresgästföreningen. Sammantaget innebär situationen att styrelseledamöterna uppfattar sin LH ”absolut som en del av Hyresgästföreningen”. (Intervju med LH-styrelse 910206 och 931207)

Området och LH Marielund på 2000-talet

Under slutet av 1990-talet och inledningen av 2000-talet sker flera förändringar i LH Marielunds område. Fastigheterna byter ägare och befolkningens sammansättning genomgår stora förändringar. Hyresbostäder AB i Norrköping har sedan 1968 varit områdets enda hyresvärd. I slutet av 1990-talet tillträder en ny ägare för fastigheterna som ligger utanför höghusområdet och de 157 lägenheterna bryts ut från LH Marielunds område som nu omfattar 491 lägenheter.

År 2004 hamnar Hyresbostäder i ekonomiska svårigheter, säljer fastigheter, omorganiserar och avskedar personal. 24 fastigheter avyttras till Markarydsbostäder AB för 627 miljoner kronor. Fyra av fastigheterna – höghusområdet, Bråbogatan 1-19, med 223 lägenheter – tillhör LH Marielunds område. (Fastighetsvärlden 2004b. Norrköpings tidningar, 2004)

Foto: Hyresbostäder AB Norrköping

Redan följande år säljs dock hela Markarydsbostäder, inklusive fastigheterna på Bråbogatan, till finanskoncernen ACTA kapitalförvaltning. Liksom vid det tidigare ägarbytet ingår även nu ett övertagande av den lokala förvaltningspersonalen. Och Markarydsbostäders VD försäkrar att det inte kommer att bli ”någon skillnad för vare sig hyresgäster eller organisation i Norrköping”. För en del boende är det dock inte fullt så enkelt. ”En grupp har bott här sen det byggdes. Dom känner varandra, många trivs bra, vuxna barn stannar kvar. När hälften av höghusen såldes betydde det mycket, det har varit väldigt jobbigt”, berättar en av dem. (Intervju med boende 060118. Fastighetsvärlden 2005)

År 2005 har LH Marielund ett bebyggelsemässigt sammanhållet och enhetligt område, men det är nu tudelat med ett allmännyttigt och ett privat fastighetsbolag. Befolkningen har fortgående förändrats och i samband med ägarförändringarna flyttar också en del hyresgäster som bott länge i området. En något större andel, 36 procent, av de boende är nu under tjugo år och en något mindre andel, 51 procent, är i yrkesverksam ålder jämfört med femton år tidigare. Tre av fyra har utländsk bakgrund. Samtidigt har utbildningsnivån stigit, 54 procent har nu gymnasial och 13 procent eftergymnasial utbildning, vilket

delvis sammanhänger med att en del lägenheter hyrs ut till studenter. Inkomstnivå har däremot sjunkit, 83 procent tillhör nu de två lägre inkomstkvartilerna och medelinkomsten ligger på 122 000 kronor. (SCB 2019)

LH-styrelsen består nu av fem ledamöter, fyra kvinnor och en man, samtliga med svensk bakgrund. En deltidsarbetar, en är arbetssökande och övriga förtids- och ålderspensionerade. Nuvarande ordförande har bott i området sedan det byggdes och varit styrelseledamot sedan 1980. Övriga har ingått i styrelsen mellan två och sex år. Kontinuiteten ”är god”, men i samband med ägarbyten har ett par ledamöter flyttat och nya kommit in. Styrelsen är också ”delad på grund av hyresvärdarna”, även om ”vi inte haft separata styrelsemöten”. En ledamot är kassör medan sekreteraruppgiften växlar bland övriga ledamöter. En ledamot ingår i förhandlingsdelegationen och en annan har ansvar för föreningens kafé, men i övrigt hjälps alla år vid arrangemang och aktiviteter. Vid sidan av styrelsen har det tidigare funnits ett par arbetsgrupper, men de är avvecklade och nu finns inte heller någon valberedning. (Intervju med LH-styrelsen 060118)

För sin verksamhet har LH Marielund tillgång till samma lokal som de senaste femton åren. Dessutom har en mindre lägenhet byggts om till bastu som LH-styrelsen ansvarar för. Verksamheten och de medel som krävs planeras och budgeteras årligen, De är uppdelade i ”fritidsmedel” om cirka 150 000 kr/år som Hyresgästföreningen tillstyrker och boinflytandemedel som förhandlas mellan parterna och som uppgår till 300 kr per lägenhet och år. Beslut om hur dessa medel används förbereds av LH-styrelsen och beslutas på ett bostadsmöte. (Intervju med LH-styrelsen 060118)

LH-verksamheten omfattar traditionella föreningsaktiviteter, sociala arrangemang och boinflytande. Årsmöte, ett par bostadsmöte och samrådsmöten med hyresvärden tillhör de obligatoriska mötessammankomsterna. Styrelsen träffas vanligtvis en gång i månaden. Så länge Hyresbostäders förvaltare arbetade kvar deltog denne också alltid på dessa möten. ”Det var en speciell person och en eldsjäl”, berättar en styrelseledamot.

Till årsmötet kallas bara personer som är medlemmar. År 2006 är det 181 hushåll vilket innebär en organisationsgrad på 37 procent – en drastisk nedgång jämför med 1990-talet. LH-ledamöterna ser förändringen bland annat som en följd av att sammansättningen av de boende ”förändrats mycket under de senaste tio åren”. ”Det är många olika grupper och inte så många invandrare vill vara medlemmar”, Till bostadsmöten inbjuds däremot självklart samtliga boende. ”Invandrare kommer på bostadsmöten, men många kan inte svenska och vi har inte använt tolk”, berättar ledamöterna. (Intervju med LH-styrelsen 060118)

För att skaffa fler medlemmar brukar styrelseledamöter själva ”värva”. Och för att engagera boende har de också ”knackat dörr med frågor om boendet och vad hyresgästerna förväntar sig av Hyresgästföreningen”. Det ledde till att ett husråd bildades och ett utemiljöprojekt inleddes i samarbete med Hyresbostäder. Tyvärr avvecklades båda som en följd av försäljningen av delar av bostadsbeståndet. (Intervju med LH-styrelsen 060118)

Till de återkommande, sociala arrangemangen hör påskbuffé, jultallrik och bingo som enbart LH-styrelsen står för. De brukar vara välbesökta och uppskattade. Särskilt bingokvällarna – ”då kommer många invandrare och det är trevligt”, säger ledamöterna. I samarbete med hyresvärdarna och Hyresgästföreningen genomförs dessutom ett par bussresor och varje sommar Marielundsdagen med underhållning, mat och lekar. Det är arrange-

mang som lockar flest deltagare och som är mest omtyckta bland de boende. (Intervju med LH-styrelsen 060118)

Boinflytande

LH Marielunds aktuella boinflytandeavtal är inte särskilt känt eller aktuellt för ledamöterna: ”Det måste vi väl ha, det har väl alla!? Men det är inget som vi kan plocka fram just nu. Vi ha en person i Västervik som har hand om det. Han skriver också protokollen.” Det reella och praktiska boinflytandet är däremot välkänt och tydligt för ledamöterna. Framförallt har föreningen nu två hyresvärdar att samarbeta med i det lokala inflytandet. Hyresbostäder är en välbekant partner men Markarydsbostäder är delvis en ny bekantskap. Nu bryts tidigare samarbetsmönster och rutiner upp. Även om flertalet i den lokala personalen är kända ansikten är de bakomliggande ägarnas intressen och avsikter okända. Ledamöternas och hyresgästernas har också en klar upplevelse av en försämring av underhåll och skötsel i samband med ägarförändringarna.

Hyresbostäder genomför en omorganisation och köper nu skötseltjänster som man tidigare hade egen personal för. Markarydsbostäder har samtidigt reducerat sina gårdskarlar från två till en. ”Inomhusstädningen har försämrats hos båda hyresvärdarna” Sophanteringen med sortering och upprustning av tvättstugor ”väntar vi på”, säger ledamöterna. Det mest iögonenfallande är dock att hyresvärdarna inte kunnat samordna utomhusskötseln utan råkat i konflikt kring vissa skötselytor. Bland annat kunde de inte enas om hur gång- och cykelvägen tvärs genom området skulle skötas vintertid. ”Hälften var den enes och hälften den andres, då var det som värst – det blev jättehalt”, berättar en ledamot. (Intervju med LH-styrelsen 060118

Oavsett boinflytandeavtalen, deras innehåll och de nya förutsättningarna fortsätter det lokala samarbetet enligt samma huvudrutiner som tidigare. Dock med skillnaden att LH-styrelsen nu genomför fyra samrådsmöten, två för vardera hyresvärd, Hyresbostäder och Markarydsbostäder. Varje samråd föregås av ett bostadsmöte där ”vi diskuterar vad vi är missnöjda med och vill ha gjort”. Vid dessa bostadsmöten brukar också någon representant från Hyresgästföreningen medverka. Vid samrådsmötena tas ”alla frågorna upp vid samtliga tillfällen”. Kraven gäller upprustning av fönster, entréer, allmänna utrymmen och i synnerhet tvättstugor. LH-styrelsen menar att ingen upprustning genomförts av dessa delar på 37 år. ”Hyresbostäder visar förståelse och lovar men har inga pengar så åtgärderna blir få. Genomförandet och pengarna är flaskhalsen i boinflytandet.” LH-styrelsen försöker använda 300-kronan till en del, ”men mest har den gått till utemiljön”. (Intervju med LH-styrelsen 060118)

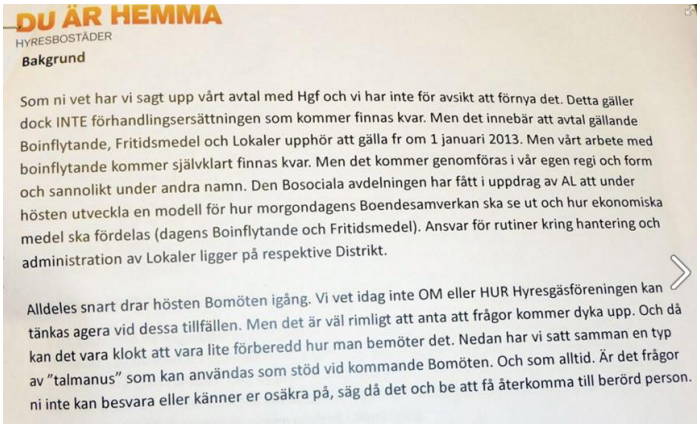
För att få en bättre ordning vill LH-styrelsen att ”hyresvärdarna samordnar sig om utomhusskötseln, att förvaltarna börjar samarbeta och att LH-styrelsen kan träffa förvaltarna själva någon dag innan bostadsmötet”. (Intervju med LH-styrelsen 060118

Vid sidan av det konventionella inflytandet genomför LH Marielund under år 2005 ett integrationsprojekt tillsammans med Sensus och med statligt ekonomiskt bidrag. Projektet pågår i sex månader och riktas enbart till kvinnor. Att lära sig simma, läsa och sköta kontakter med myndigheter är exempel på aktiviteterna. Genom projektet ”har många deltagare fått arbete”. Ett kafé etablerades och har upprätthållit. Däremot ”upphörde det mesta annat när pengarna tog slut, då försvann allt samarbete och även politikerna”. I LH-styrelsen har ”invandrare inte velat engagera sig, däremot i projekten. Där träffar vi dem

varje dag – vi har många kontakter, speciellt på somrarna. Det finns många uteplatser där t ex bosnierna bjudit på bosniskt kaffe." (Intervju med LH-styrelsen 060118)

Området Marielund och hyresgästernas villkor på 2010-talet

Under 2010-talet fortsätter Hyresbostäder som fastighetsägare och ansvarig förvaltare för delar av LH Marielunds område. Efter en tid av ökande motsättningar mellan Hyresgästföreningen Norrköping och Hyresbostäders ledning säger företaget år 2012 upp boinflytandeavtalet. Det innebär att allt samarbete mellan parterna upphör, inklusive hyresgästernas lokala boinflytande med lokaler och övriga resurser. Från den tidpunkten inriktar sig företaget också på att utforma ett hyresgästinflytande i egen regi.



DU ÄR HEMMA

HYRESBOSTÄDER

Bakgrund

Som ni vet har vi sagt upp vårt avtal med Hgf och vi har inte för avsikt att förnya det. Detta gäller dock INTE förhandlingsersättningen som kommer finnas kvar. Men det innebär att avtal gällande Boinflytande, Fritidsmedel och Lokaler upphör att gälla fr om 1 januari 2013. Men vårt arbete med boinflytande kommer självklart finnas kvar. Men det kommer genomföras i vår egen regi och form och sannolikt under andra namn. Den Bosociala avdelningen har fått i uppdrag av AL att under hösten utveckla en modell för hur morgondagens Boendesamverkan ska se ut och hur ekonomiska medel ska fördelas (dagens Boinflytande och Fritidsmedel). Ansvar för rutiner kring hantering och administration av Lokaler ligger på respektive Distrikt.

Alldeles snart drar hösten Bomöten igång. Vi vet idag inte OM eller HUR Hyresgästföreningen kan tänkas agera vid dessa tillfällen. Men det är väl rimligt att anta att frågor kommer dyka upp. Och då kan det vara klokt att vara lite förberedd hur man bemöter det. Nedan har vi satt samman en typ av "talmanus" som kan användas som stöd vid kommande Bomöten. Och som alltid. Är det frågor ni inte kan besvara eller känner er osäkra på, säg då det och be att få återkomma till berörd person.

Foto: Hyresgästföreningen

Den drastiska förändringen medförde också "att många förtroendevalda kände sig väldigt övergivna och ensamma. Det har lett till att flera har hoppat av", summerar ordförande i Hyresgästföreningen Norrköping. (Hem & Hyra, 2014)

Fram till samma tidpunkt är Markarydsbostäder fortsatt ansvarig för Bråbogatans fastigheter med Graflunds som förvaltningsbolag. Däremot sker fortgående förändringar av ägastrukturen, bland annat har ACTA ersatts som ägare med Obligo Investment Management. År 2013 säljs Markarydsbostäder till Broadgate & Stendörren Fastigheter som tidigare under året blivit största ägare i D Carnegie & Co. "De här fastigheterna ligger i ett bolag som byggdes upp 2005 och som inte har haft ett evighetsperspektiv från början. Faktum är att de har ägts i åtta år och det är inte något kortsiktigt ägande", säger en talesperson för det nya ägarbolaget. För hyresgäster som inte informerats om affären, men har erfarenhet av de åtta årens förvaltning är perspektivet ett annat: "Ja, de kan ju inte bli sämre än Graflunds. Man kan ju hoppas att det blir bättre och att de har bättre koll på standarden i lägenheterna". (Hem & Hyra, 2013)

Stendörrens plan är att tillämpa den beprövade metoden med stegvisa renoveringar allteftersom lägenheter blir "tomställda". Rörstammar byts samtidigt som kök och badrum rustas upp, kassaflödet kan upprätthållas under renoveringsperioden samtidigt som lägenheternas bruksvärde höjs. En risk finns för ökad omflyttning om standardhöjningarna

blir för stora. Men lyckas bolaget höja fastigheternas status och attrahera ekonomiskt starkare hyresgäster finns möjligheter till en god avkastning framöver.

En följd av denna affär är att D Carnegie & Co:s dotterbolag, Östgötaporten, övertar förvaltningsansvaret för fastigheterna på Bråbogatan. Tre år senare förvärvar det amerikanska investeringsbolaget Blackstone Real Estate Partners aktiemajoriteten i D Carnegie & Co. År 2018 ändrar D Carnegie & Co företagsnamn till Hembla något som bolagets VD vill tydligt klargöra.

> *Vår främsta uppgift är att skapa förutsättningar för en trygg, trivsam och enkel vardag för våra hyresgäster. Vi vill tydliggöra det, därför byter vi nu namn. Ett hem är inte bara en bostad. Det är också trygghet, gemenskap och en plats för att leva och växa. Det är vad vårt nya namn Hembla står för. … Hemmet är något mer än bara det som finns innanför väggarna. Det innefattar även miljön i hela området där man bor. Det är precis detta som är vårt fokus och vår vision – att erbjuda våra hyresgäster möjligheter till bra hem i levande stadsdelar. Du som är hyresgäst kommer successivt att märka namnbytet i vår kommunikation till dig. I övrigt innebär namnbytet inga praktiska förändringar. Bolaget har samma ägare, samma personal och samma ambitioner om att äga och utveckla våra bostäder och stadsdelar på lång sikt.* (Hembla, 2018)

Redan året därpå köps emellertid D Carnegie upp av Europas ledande fastighetsbolag för bostäder och hyresrätter, tyskförankrade Vonovia SE. Vonovias VD motiverar bolagets inträde på den svenska marknaden på följande sätt: ”Vi är långsiktiga ägare av hyresfastigheter och erbjuder attraktiva bostäder av hög kvalitet … vår strategi är att erbjuda våra hyresgäster hög kvalitet och en god boendemiljö … Vi har lång erfarenhet av att skapa värde för både hyresgäster och aktieägare … Med denna hållbara och mycket långsiktiga inriktning lever vi upp till vårt sociala ansvar.” (Vonovia 2019)

Aktiva hyresgäster i LH Bråbogatan som bott i området sedan det byggdes och har erfarenhet av Hyresbostäders, Graflunds, Markarydsbostäders och Östgötaportens förvaltningar beskriver en ”förändring till det sämre med de privata fastighetsägarna”.

”Hyresbostäder lade större vikt vid utemiljön, rent, snyggt och fräscht. Så är det inte idag. Det är slitet och inte så välskött. Hyresbostäder har sedan renoverat fasaden med tilläggsisolering och bytt alla balkongräcken, byggt om trapphusen samt rustat upp hela utemiljön. Inget av detta har Östgötaporten gjort.” (Intervju med aktiv hyresgäst 170628)

Foto: Östgötaporten

Bland de boende i området sker under den här tiden inte lika många och drastiska förändringar som beträffande fastighetsägande och förvaltning. Snarare är det en stabilisering av förändringsprocessen under föregående årtionde. År 2016 uppgår befolkningen

på Bråbogatan 1-19 till 511 personer. Andelen i yrkesverksam ålder har ökat med elva procent till 62, samtidigt som andelarna både för dem under tjugo år och de äldre minskat. Männen är nu något fler än kvinnorna och andelen personer med svensk bakgrund har stigit till 31 procent samtidigt som den med utländsk bakgrund sjunkit något. Utbildningsnivån har höjts påtagligt, tre av tio har ny eftergymnasial utbildning och fyra av tio minst gymnasieutbildningar. Också inkomstnivån har förbättrats även om genomsnittsinkomsten fortfarande är relativt låg, 162 000 kr, och tre av fyra boende har inkomster i de två lägre kvartilerna. (SCB 2019)

Hyresgäster som känner området väl sedan många år upplever det som förhållandevis lugnt utan någon speciellt stor omsättning av boende där bosnier och syrianer nog är de största invandrargrupperna. ”Det är inga direkta konflikter, men det finns litet bråkstakar och någon stökig familj, vilket är naturligt. Det finns också viss kriminalitet. Men inga allvarliga saker med skottlossning, inga bilar som brinner, inget sånt.” (Intervju med LH-ordförande 170628)

I undersökningar dokumenteras emellertid under den här tiden en utveckling som tyder på viss ökad otrygghet bland de boende i området. I samband med att Östgötaporten etablerar sig i området genomför Hyresgästföreningen och företaget åren 2014-15 ett gemensamt projekt – Projekt nya Bråbogatan – med syftet ta reda på hur hyresgästerna önskar engagera sig i sin boendemiljö och utforma en plan för att tillmötes önskemålen. Undersökningen genomförs med dialogsamtal med hälften av hushållen och resultaten är tydliga. En del boende upplever visserligen en viss otrygghet tidvis när de vistas utomhus, men den största andelen boende är framförallt missnöjda med underhåll, skötsel och boinflytandet. (Hyresgästföreningen 2015)

> *På frågan ”Har du det närmaste året fått möjlighet till boinflytande?” svarade 23 respondenter ”ja” och 59 svarade ”nej”. På frågan om hyresgästen önskar ha ytterligare boinflytande ställer 41 stycken sig positiva och önskar boinflytande i form av; förändringsarbete i tvättstugorna, trygghetsarbete i området, barnverksamhet, förändra gården, påverka aktiviteter, styrelsearbete, dialog med Östgötaporten och förhandlingsinformation.* (Hyresgästföreningen 2015)

Med stöd av dialogsamtalen och områdesvandringar tar LH Bråbogatan under projektet fram en åtgärdslista på förbättringsbehov i utemiljön. LH Bråbogatan stärks också så att den anses ha ”förmåga att själva bedriva sin verksamhet” utan aktivt stöd av Hyresgästföreningen. Genom två årliga områdesvandringarna och vid samrådsmöten med Östgötaporten skall lokala hyresgästföreningen föra fram ”de underhålls- och utvecklingsbehov hyresgästerna anser nödvändiga för området”. En åtgärdsplan upprättas också över ”den lista på upplevt behov av upprustning som Östgötaporten AB och lokal hyresgästförening Bråbogatan enats om”. (Hyresgästföreningen 2015)

På grund av missöden i projektarbetet sker återkopplingen till medverkande och intresserade hyresgäster först ett år efter undersökningen. Det mest av den entusiasm, tillit och de förväntningar som skapades i dialogfasen har då falnat eller förbytts i misstro bland de boende. ”Det tog för lång tid med resultatrapporten och det blev för sent. Stubinen måste brinna. I dialogen sa 69 hushåll att de ville vara med i någon aktivitet. Men sen var det inte enda som ville medverka. Det var ett illa skött projekt – för segt och byte av projektledare. Men det var alla inblandades fel. Glöden hade svalnat”, sammanfattar LH-ordförande. (Intervju med LH-ordförande 170628)

LH Bråbogatan

Från år 2013 förändras LH Marielunds område återigen. Efter att boinflytandavtalet med Hyresbostäder upphört avskiljs nu den del som tillhör bolaget. För det kvarvarande området som tillhör Markarydsbostäder bildas LH Bråbogatan. LH Marielunds styrelse har tidigare varit delad med ledamöter från områdets två delar. Nu lämnar de ledamöter som bor hos Hyresbostäder också styrelsen. LH Bråbogatans verksamhetsområde omfattar från om med den här tidpunkten i praktiken endast Bråbogatan 1-19, vilket innebär ungefär hälften av tidigare antal lägenheter och boende.

År 2017 utgörs LH-styrelsen av fyra personer och har de senaste fyra åren haft samma storlek och sammansättning. Ordförande är en av de yngsta inom Hyresgästföreningen, 28 år, född och uppvuxen i området. Han har också varit ordförande sedan han valdes in i styrelsen för fem år sedan. En viktig anledning är att hans familj varit engagerad i lokalorganisationen sedan den först bildades. ”Farmor och farfar drev LH tidigare. Mamman och pappan fortsatte och nu är det jag, mamma och pappa och en kusin som utgör styrelsen”, säger ordförande. Uppgifterna är traditionellt fördelade med ordförande, sekreterare och ekonomiansvarig. I övrigt finns ingen valberedning eller arbetsgrupper. Det mesta arbetet görs också av ordförande vars insats varierar mellan 5 och 15 timmar i veckan. (Intervju med LH-ordförande 170628)

Ordförande konstaterar att utvecklingen de senaste åren varit nedåtgående. ”Styrelsen har börjat dö ut så det är osäkert om vi kan klara det här året. Det är synd för området behöver en sådan här förening. Men problemet är att nå ut till folk för att de skall känna sig engagerade. Vi jobbar ständigt och mycket med att få med folk på möten och i styrelsen. Om vi bara kunde få dem att komma på möten skulle det lösa sig. Men folk är inte lika engagerade längre. Därför har det blivit som det är.” (Intervju med LH-ordförande 170628)

Situationen med LH-styrelsen återspeglas i medlemsutvecklingen. Medlemsandelen i LH-området, som legat över 60 procent och för tio år sedan var över 50 procent, uppgår nu

till 20 procent och 50-talet medlemmar. Befolkningssammansättningen med ”stor andel invandrare och studenter, många språk, nyankomna som inte kan svenska och alla som inte har en aning om vad Hyresgästföreningen är ett par anledningar. För lite information från lokala hyresgästföreningen en annan”, säger ordförande. Men ”allt handlar om förtroende. Det är mycket nytt folk som flyttat in. Vi har alltid bott här och alla vet vilka vi är. Vi känner både förtroende och inte från hyresgäster här.” (Intervju med LH-ordförande 170628)

Verksamhet

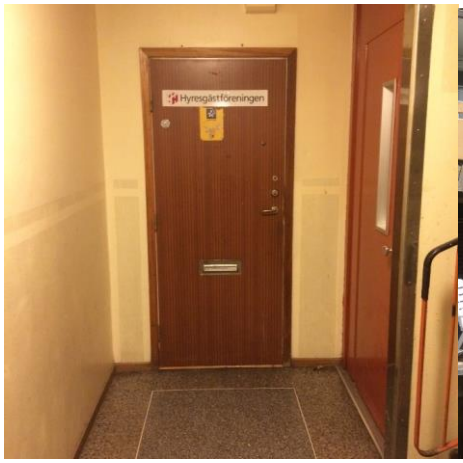
Verksamhetsplanering för året ger en budget på cirka 45 000 kr. Den går direkt till fastighetsägaren, Östgötaporten, som också betalar ut verksamhetsmedlen. Planen omfattar framförallt sociala aktiviteter som halloween- och luciafirande, julpyssel, påsklunch, Ullaredsresa, vår- och höstfest som ibland hålls inomhus och ibland på gården. Men de innehåller också planer på trapphusmöten och träffar med Östgötaporten. Däremot planeras inga aktiviteter med gymmet och bastun eftersom de avvecklats då de inte användes tillräckligt. Lokalen skall nu byggas om till lägenhet. Även Marielundsdagen som är en lång tradition har utgått efter att bostadsföretagen valt att genomföra den helt i egen regi. (Intervju med LH-ordförande 170628)

Förutom vid möten och arrangemang informerar LH-styrelsen boende genom informationsblad och verksamhetsberättelse i brevlådor och trapphus och via facebooksidan Bråbogatan/Marielund. En del av planerna genomförs medan andra inte blir av. ”Vi har varit lata på den fronten senaste halvåret. Vi har planerat att gå ut i trapphusmöten, men det har inte blivit än.”, säger ordförande. De arrangemang som blir av fungerar för det mesta bra och är trevliga, men utomhus ”beror mycket på vädret”. En vacker vårdag samlar vårfesten hundratalet deltagare. ”Vid större arrangemang samarbetar vi med Hyresgästföreningen och fastighetsägaren, men hyresgäster hjälper alltid till om det behövs. Östgötaportens bidrar med pengar, sopsäckar och kvastar, men ingen personal.” Ullaredsresan genomförs tillsammans med andra lokala hyresgästföreningar och Hyresgästföreningen.

> *När vi har de här dagarna brukar vi prata med folk och det låter ofta jättebra. – Vi skall komma, det låter intressant, jag är sugen på att ta hand om utemiljön, eller gå ronderingar på kvällarna. Men när det väl kommer till kritan så händer det ingenting. Och då kan vi inte bara tvinga någon, för allt detta är ju fortfarande ideellt.* (Intervju med LH-ordförande 170628)

Boinflytande

Nuvarande LH-styrelse känner inte till om det finns något boinflytandeavtal för Bråbogatan. ”Det enda jag vet är att vi har en verksamhet som finansieras via Östgötaporten och får hjälp med lokal och viss utrustning. Samrådsmöte har vi haft, men inte regelbundet och nu var det ett tag sedan.” (Intervju med LH-ordförande 170628)



Att situationen ser ut på det sätt beror, enligt ordförande, ”på personalförändringar både inom Hyresgästföreningen och Östgötaporten, men mycket ligger också på LH-styrelsen också.” Vid samrådsmöten och träffar med Östgötaportens regionchef har LH-styrelsen tagit upp allt från det tidigare projektets åtgärdsplan men också alla andra frågor. I huvudsak är det samma frågor som varit aktuella sedan 1990-talet – underhåll av lägenheter och gemensamma utrymmen inom- och utomhus liksom vardaglig skötsel. Sophantering är en av dem. ”Vi har sortering i fraktioner, men det kan se för djävligt ut och det beror mest på hyresgästerna. Folk vet inte och skiter i hur de skall sortera. Östgötaporten får lägga enorma summor på sophanteringen”, säger LH-ordförande.

Men, enligt LH-ordförandes uppfattning har Bråbogatan ”skötts dåligt under lång tid och då tar det också lång tid att rätta till det. Hyresbostäder har totalrenoverat sina hus inklusive badrum. Inget av detta har Östgötaporten gjort. Vi har tagit upp det regionchefen, men det har vi varit oeniga om. Företaget har visserligen bättrat sig en del, ansat träd, rensat buskage och förbättrat belysning, men sedan har det stannat upp. Träd växer in i balkonger. Sådana saker fallerar det på.” Under Hyresbostäders tid fanns det också en pott pengar på 300 kronor per lägenhet som LH kunde besluta om och som kunde användas till sådana förbättringar. Men ”den finns inte längre”, påpekar LH-ordförande.

Trots de många ägarförändringarna har den lokala personalen i stort sett förblivit densamma. Det har den klara fördelen att lokalkännedom och personkontakter underlättas, men också nackdelar. LH-styrelsen upplever bland annat att ”fastighetsskötaren är inte lika intresserad lägre, att han nog tröttnat efter 20 år och att tidigare fastighetsskötare brydde sig mycket mer.” De här omständigheterna hindrar dock inte att LH-styrelsen ”upplever att samarbetsrelationen med Östgötaporten är väldigt bra. Och de tar till sig allt som vi säger. Men sedan tar det för lång tid. Det är väldigt tråkigt.” (Intervju med LH-ordförande 170628)

LH-styrelsens förhoppning är nu att kunna upprätta ”en bättre dialog med fastighetsägaren, att Hyresbostäder och Östgötaporten skall samordna sin utomhusskötsel och ge området en push så att det kan leva upp och bli lite som förr. Vad har ni att förlora? Det enda ni får nu är sura hyresgäster?” (Intervju med LH-ordförande 170628)

År 2016 beviljar Boverket ett ekonomiskt stöd på 750 000 kronor till Östgötaporten för förbättring av utemiljöer i det socioekonomiskt utsatta området Bråbogatan. ”Vi kommer att rusta upp gårdar och utemiljöer. Tanken är att man ska få bättre möjlighet att träffas, känna gemenskap och trygghet. Det ska bli en form av mötesplats och inte bara en ny lekplats. Man ska kunna träffas och göra saker ihop”, säger Östgötaportens regionchef.

Foto: Östgötaporten

Relationen till Hyresgästföreningen

Banden och kontakterna mellan LH Bråbogatan och övriga Hyresgästföreningen har försvagats och minskat efterhand. LH-ledamöterna ingår inte längre i andra organisationsled och deltar inte i samarbetsorgan i samma utsträckning som tidigare. ”Vi har dock haft ett starkt stöd hela tiden, kunnat bolla problem och idéer och få direkt hjälp. De har ju samma problem som vi, med engagemang.” Särskilt viktig för LH-styrelsen har kontakten med verksamhetsutvecklaren varit. (Intervju med LH-ordförande 170628)

Sammanfattande om Bråbogatan

Inledningsvis är förutsättningar beträffande LH Marielunds lokal organisering och inflytande förhållandevis gynnsamma. Hyresgästföreningen i Östra Östergötland och Norrköpingsavdelningen bedriver ett gediget arbete för att utveckla föreningens basnivå och samarbetet med stadens allmännyttiga bostadsbolag om det lokala inflytandet är framgångsrikt, vilket ger goda utvecklingsmöjligheter för de lokala föreningarna.

Trots det uppnår LH Marielund under kommande årtionden aldrig tillräckligt fäste för en sammanhållande institutionaliseringsprocess. Återkommande förändringar av föreningens grundläggande villkor, framförallt till följd av yttre omständigheter, medför att längre perioder av kontinuerlig och stabil utveckling uteblir.

LH-området förändras i flera omgångar både till storlek och sammansättning, Samtidigt sammanfaller dessa förändringar också med ändrade ägarförhållanden med upprepade byten av fastighetsägare. Under en period har området exempelvis två fastighetsägare som inte vill samarbeta, vilket bland annat innebär att LH Marielund måste bedriva boinflytandet om i princip samma frågor med de skilda bolagen vid separata tillfällen. När sedan det allmännyttiga Hyresbostäder avslutar allt samarbete med Hyresgästföreningen i Norrköping upphör också denna del av det lokala samarbetet och LH-området samt LH-styrelsen decimeras.

Underhand omorganiseras också Hyresgästföreningen, vilket bland annat leder till att det strategiska arbetet på den lokala nivån omprövas, i synnerhet årtiondet efter att LH upphör som grundorganisation. Ett flertal projekt som destineras till området under perioden kan därför inte genomföras med den ledning och det stöd som krävs för att de skall leda

till ändamålsenliga och bestående resultat. Projektet nya Bråbogatan år 2015 exempelvis kunde ha blivit en utvecklingstrampolin för området, men ett mindre lyckat genomförande gav sammantaget fler steg bakåt än framåt.

Tillsamman med en omfattande befolkningsförändring under perioden innebar de här växlande villkoren en ojämn utveckling av föreningens fyra roller och en ryckighet i aktiviteter. Perioder av växande verksamhet och ökad entusiasm växlar med tillbakagångar och behov av omstart i en allmänt retarderande process med avtagande institutionalisering.

En belastande omständighet, specifikt inom den lokala hyresgästföreningen, är också den lokala föreningens organisering och sammansättning. LH-styrelse är under hela perioden starkt beroende av ett fåtal eldsjälar som tillhör samma släkt och familj. Under många år är det huvudsakligen en styrka hos föreningen, men under 2010-talet framstår svagheterna som alltmer övervägande. Framförallt yttrar de sig i svårigheter att upprätthålla en styrelse och verksamheter. LH Bråbogatans ordförande, som är den tredje generationen i familjetraditionen och samtidigt en av de yngsta ordförande bland landets LH, konstaterar: ”det är osäkert om vi kan klara det här året”.

Kännetecken hos befolkningen i området LH Bråbogatan åren 1991, 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	126(28)	27(6)	248(55)	50(11)	451
2005	122(29)	31(7)	218(51)	54(13)	425
2016	124(24)	20(4)	316(62)	51(10)	511

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	208(46)	243(54)	451
2005	210(49)	215(51)	425
2016	266(52)	245(48)	511

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	189(42)	262(58)	451
2005	103(24)	322(76)	425
2016	158(31)	353(69)	511

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymn-asial*	*Efter-gymnasial*	*Uppgift saknas*	*Samtliga*
1991	99(52)	75(40)	15(8)	0	189
2005	56(30)	101(54)	25(13)	6(3)	188
2016	58(23)	108(43)	77(31)	8(3)	251

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	143(74)	81(26)	272	98100
2005	226(83)	46(17)	272	121896
2016	289(76)	87(24)	376	162266

Referenser

Fastighetsvärlden (2004b) Jätteaffär i Norrköping när Hyresbostäder säljer, 20040129.
Fastighetsvärlden (2005) Mer om Actas förvärv av Markarydsbostäder, 20050523.
Hembla (2018) Meddelande på hemsidan: D. Carnegie & Co och Östgötaporten byter namn till Hembla, 20190913.
Hem & Hyra (2013) Graflunds lämnar Norrköping, artikel 20131003.
Hem & Hyra (2014) Det är skrämmande, artikel 20141201.
Hyresgästföreningen Norrköping (1994) Verksamhetsberättelse år 1994.
Hyresgästföreningen (2015) Hyresgästföreningen, Norrköping: Rapport: Projekt nya Bråbogatan, 20150526)
Hyresgästföreningen Östra Östergötland (1994) Verksamhetsberättelse år 1994.
LH Marielund (1993) Verksamhetsberättelse år 1993.
Nilsson, H. (2000) red. Norrköpings historia. 1900-talet, Centrum för lokalhistoria, 2000.
Norrköping stads fastighets– och lånekontor (1919) Berättelse rörande bostadsbyggande å Forsgärdet, Norrköping 1919.
Norrköpings tidningar (2004) 73 måste lämna Hyresbostäder, artikel 20040130.
SCB (2019) Områdesstatistik, Marielund, år 1991, 2005 och 2016. 2019
Vonovia (2019) Pressmeddelande: Vonovia stärker sin ställning i Sverige, 20190923.

Intervju med styrelsen Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129.
Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötland, 901129.
Intervju med LH-styrelse, Marielund, 910206.
Intervju med Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 930217.
Intervju med LH-styrelse, Marielund, 931207.
Intervju med LH-styrelse, Marielund, 060118.
Intervju med boende, Marielund, 060118.
Intervju med LH-ordförande, LH Bråbogatan, 170628.
Intervju med aktiv hyresgäst, Bråbogatan, 170628.

6.10 Lokala hyresgästföreningen Målet/Starten på Berghem i Umeå

"Tack för att ni gjorde dagen så bra med fika, lotteri, frågetävling och julklappar till alla!"

Så skriver en medlem på LH Målet-Startens facebooksida dagen efter föreningens arrangemang andra adventsdagen 2016 och tacket är riktat till styrelsens ledamöter.

Adventsfikat hålls i en lånad möteslokal på Axtorpsvägen 3B och vid 14-tiden droppar de tolv deltagarna in, varav en är ordförande och en förhandlare inom Hyresgästföreningen Södra Västerbotten. På ett av borden ligger ett album med bilder om LH Målet/ Starten utveckling som genast lockar deltagarna till samtal. En medlem undrar hur länge LH Målet-Starten funnits. Föreningens ordförande berättar att kontaktkommittén, som föreningen då kallades, bildades i slutet på 1980-talet. Men dokumentationen från de tidiga åren är försvunnen och medlemmar som var aktiva lever inte längre, så ingen vet exakt. Själv kan hon däremot beskriva utvecklingen från att hon flyttade till området och började medverka år 1991. Det inspirerar till ett samtal om stadsdelen Berghems historia. Och en medlem som levt sitt liv här berättar om en utveckling från en obebyggd skogssluttning i stadens utkant på 1940-talet till en barnrik och stökig förort på 1950-talet rik på aktiviteter, affärer och service. Fram till en eftertraktad, halvcentral, blandstadsdel med en åldrande befolkning, men där service och affärsverksamheter håller på att avvecklas under 2000-talet.

Under kaffet med smörgåstårta leder samtalet om bebyggelsen över till en diskussion om Hyresgästföreningens roll som förhandlingspart, det unika hyressättningssystemet Poängen i Umeå, och vad som hände när ett 50-tal lokala hyresgästföreningar inom AB Bostaden förlorade sitt fritids- och boinflytandeavtal och efterhand lades ned så att det år 2016 endast finns fyra av dem kvar. Eftermiddagen avslutas med en fyndig frågesport och utdelning av priser och julklappar i uppsluppen och trevlig stämning.

Den följande redogörelsen återger några huvudinslag i utvecklingen under de tre årtionden som beskrivningen i ingressen omspänner:

- en kontaktkommitté som formas i en sällsynt väl utbredd kk-organisation
- en stabil LH i ett homogent LH-område som utvecklar samtliga sina roller
- en fastighetsägare som avvecklar ett unikt boinflytande under dramatiska former
- en LH-organisation som upplöses men där några få LH arbetar vidare tack vare eldsjälar
- en LH som förlorar förutsättningarna för samtliga roller och upplöses.

Stadsdelen Berghem formas

Under 1900-talets inledning är Umeå framförallt sjöfarts- och regementsstad. Läget vid Umeälvens mynning i Bottenviken gör den till en viktig hamn- och handelsort och sedan flera århundraden är den också säte för flera regementen och militärutbildning.

Som en följd av industrialiseringen under andra världskriget och en allt snabbar befolkningsökning inkorporeras efterhand omgivande landsbygd i staden. Under 1940-talet börjar sydsluttningen av stadsliden, Gammlia, planeras för en stadsdel med en blandning

av villor och flerfamiljshus med bostadsrätt och hyresrätt. Det är det skogklädda området i mitten längst till höger på flygbilden nedan. (Hugoson 2016. Wikström, 1987)

Foto: Västerbottens museum

Årtiondet efter börjar stadens första förortsbebyggelse uppföras på den tidigare lantbruksgården Berghems mark. Stadsdelen benämns därefter också Berghem. Utbyggnaden inleds med småhus i stadsdelen nordvästra del. Bilden till vänster från visar flerfamiljshusen med hyres- och bostadsrätter som uppförs åren 1953-55. Bostäderna är avsedda för stadens nytillkommande arbetarbefolkning och en viss andel av hyreshusen avsätts speciellt för arbetare anställda av Vattenfall förr utbyggnad av vattenkraftverket vid Stornorrforsen. En allmännyttig organisation för bostadsförsörjningen, Stiftelsen Bostaden, bildas 1953. Den första uppgiften är att bygga en del av flerfamiljshusen på Berghem och det blir två kvarter, Målet och Starten, i norra delen av området med sammanlagt 240 lägenheter som färdigställs 1955-56. (Hugoson 2016. Wikström, 1987. AB Bostaden, 1995-2018)

Foto: Västerbottens museum

Under 1960-talet fortsätter utbyggnaden med hyreshus och punkthusen med bostadsrätter (högst upp i bilden nedan), men också service. År 1966 etableras exempelvis stadens

första förskola på Berghem. Tillväxten på arbetsmarknaden och av bostadsbyggandet medför också en mycket snabb befolkningstillväxt. År 1950 uppgår stadens befolkning till 17 000 invånare ett årtionde senare är den nästan fördubblad till 32 500 personer. (Hugoson 2016)

Foto: Umeå stad

I likhet med många liknande förorter var meningarna delade om det nya området Berghem. Inte sällan fanns en avog inställning, främst hos personer som inte var bosatt där, samtidigt som de med erfarenhet av området hade en starkt positiv upplevelse: ”Dit ville man inte flytta, det var bara busar där. Men 1964 blev jag Berghemsbo och det är jag fortfarande.” ”Det var fint att växa upp på Terrängvägen 6B.” ”Det var trevligt att växa upp på Terrängvägen 6A – fina minnen från skogens lekpark, skolan och fritidsgården.” ”Den där fotbollsplanen kommer jag ihåg, man fick välja om man skulle ha nerförsbacke i första eller andra halvlek.” ”Då var det ett arbetarklassområde, nu är det ett av Umeås mest attraktiva områden.” (Umeå stad 2010)

Med tiden och stadens utbredning förändras också stadsdelens läge och karaktär. När stadens utveckling mot utbildningsstad inleds med att universitetet etableras 1965 är Berghem närmast närliggande stadsdelen till nya universitetsområdet. Inriktningen mot högre utbildning blir en viktig tillväxtmotor i staden. Den stimulerar en stark utveckling av privata näringslivet med It-företag, forskningsbaserade bioteknikindustri och skogs- och verkstadsindustrier, vilket i sin tur leder till att en kontinuerlig och snabb befolkningsökning genom årtionden, 1990 uppgår antalet invånare till drygt 60 000 och tre årtionden senare nära 90 000. En stor andel av Umeborna är studerande och genomsnittsåldern är därför också flera år lägre en genomsnittet i landet. När stadsdelen Berghem är utbyggd bor där i runda tal 3 500 personer, ett antal som i stort sett är konstant sedan dess, även om det sker en generationsväxling som innebär fler barn och färre äldre bland de boende. (Lindmark-Starkenberg och Nilsson, 2014. Umeå stad 2020)

I slutet av 1970-talet bildas de första kontaktkommittéerna bland hyresgäster i Umeå och under följande årtionde inleds ett systematiskt arbete inom Hyresgästföreningen Södra Västerbotten med att etablera kontaktkommittéer också i kringliggande orter. Efter att boinflytandeavtal tecknats med Stiftelsen Bostaden och Hyresgästkongressen fattat beslut om kontaktkommittén som grundorganisation intensifieras bildandet av lokala

hyresgästföreningar i Umeå. I slutet av 1990-talet finns 48 lokala hyresgästföreningar inom Bostaden som i stort sett täcker hela bostadsbeståndet.

Kontaktkommittén Målet-Starten

En av de kontaktkommittéer som bildas under 1980-talet är KK Målet-Starten. Den exakta tidpunkten och verksamheten de första åren är inte känd eftersom handlingar inte arkiverats och personerna inte längre finns i livet. Men föreningens utveckling under följande tre årtionden kännetecknas av såväl stark stabilitet och kontinuitet som drastiskt förändrade villkor. Fastighetsägaren är densamma under hela perioden och KK- och LH-området utgörs av samma två kvarter, Målet och Starten med 240 lägenheter, som också ger föreningen dess namn. Fastigheterna, som avgränsas av Terrängvägen, Nydalavägen, Skidspåret och Orienteringsstigen, innehåller många mindre lägenheter och lämpar sig därför inte särskilt väl för barnfamiljer, varför många av hushållen är små och de boende något äldre än övriga i stadsdelen. Föreningens sammanhållande eldsjäl berättar om hur hon själv började engagera sig:

> *Jag flyttade till Terrängvägen 1989 och 1990 var det en man här som var drivande i kontaktkommittén som det hette på den tiden. Min pappa bodde här och han brukade gå till kommitténs sammankomster och jag gick med. Det är klart du skall gå med i Hyresgästföreningen sade han. Ja, jag får väl göra det, tänkte jag, fast jag hade ingen aning om vad det var. Hyresgästföreningen visste jag ingenting om och jag förstod inte ens att kontaktkommittén var en del av Hyresgästföreningen. Vi gick dit ofta för varje vecka hade dom kaffe. Sedan blev det lokal hyresgästförening, varför vet jag inte, men då kom jag med i föreningen och på dem vägen är det.* (Intervju med LH-ledamot 060301)

Lokala hyresgästföreningar och LH Målet-Starten på 1990-talet

Under 1990-talet ombildas kontaktkommittén till grundorganisationen lokala hyresgästföreningar och en i det närmaste heltäckande LH-organisation byggs upp inom AB Bostadens områden i ett välfungerande samarbete mellan Hyresgästföreningen och företaget. Förutom ett boinflytande med förhandlingsrätt i flera frågor har de lokala föreningarna också en viktig roll i det unika hyressättningssystemet, ”Poängen”, som Hyresgästföreningen och företaget utformar under andra hälften av 1990-talet. Det är en av parterna gemensamt ”uppbyggd form för boinflytande- och fritidsverksamhet som löper i inarbetade spår och det fungerar bra för LH att påverka och genomföra egna aktiviteter”. (Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 1998. Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228 och 160819. Intervju med företrädare för AB Bostaden 060301 och 160818)

LH Målet-Starten en vital del i denna process. Under 1990-talet består styrelse av sju ledamöter som är delaktiga i utformningen av hyressättningssystemet, leder lokala boinflytandet och genomför sociala arrangemang för hyresgästerna i området. Föreningen får tillgång till utrymmen för möten, snickeri, vävning, bastubad och övernattning. Och efterhand etableras en tradition med regelbundna aktiviteter, möten och högtidsarrangemang. Också boinflytandet fungerar rutinmässigt: ”Vi hade samråd och gick igenom vad som borde och vad som behövde göras. Pengarna fanns på Bostaden för gemensamma åtgär-

der som rutschkana, flaggstång, staket vid uteplats osv, men även underhåll och sopsortering förekom vid vissa tillfällen." (Intervju med LH-styrelse 060328)

Särskilt engagerad är styrelsen i samband med upprustningen av husen med stambyte och för att bevara de ursprungliga köksinredningarna och färgglada putsade fasaderna. Ledamöter är också representerade i avdelningsstyrelsen inom Hyresgästföreningen och vid de årliga hyresförhandlingarna. (Intervju med LH-styrelse 060328)

I slutet av 1990-talet råder, enligt företrädare för Hyresgästföreningen, en gynnsam situation såväl för det lokala arbetet som samarbetet med stadens största fastighetsägare:

> *För hela LH-organisationen fanns en uppbyggd form för boinflytande och fritidsverksamhet med inarbetade spår där det fungerade bra för LH att påverka och ha egna aktiviteter. Hyresgästföreningen hade ett bra samarbete med Bostadens personal och dåvarande VD och vi skulle sjösätta det nya hyressättningssystemet.* (Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten 060228)

Helt nya villkor för hyresgästernas lokala organisering

På kort tid ändras emellertid villkoren drastiskt. Vid halvårsskiftet 1999 tillträder en ny VD för AB Bostaden vars strategiska synsätt innebär att organisationen decentraliseras och att relationen mellan företag och kund skall vara så direkt som möjligt. I det perspektivet ses Hyresgästföreningen som ett mellanliggande hinder där avtal och samarbeten uppfattas som oklara, onödiga och kostsamma. "VD tyckte att boinflytande-och fritidsverksamheterna var kostsamma och att man inte hade koll på vad de satsade pengarna gav, fast vi redovisade varje krona." Som en första åtgärd säger Bostadens VD därför upp alla avtal, inklusive förhandlingsordningen, mellan företaget och föreningen. Allt samarbete avbryts och nya former för enskilda och kollektiva kundrelationer införs.

Kund och kvarter blir huvudbegrepp även om kvarteret mer är symbolisk än reell indelningsgrund. Lokalt placerade kvartersvärdar med vidgat ansvar och ökade befogenheter är ett huvudinslag i ett mer utvecklat kundvårdsarbete. För hyresgästerna ersätts lokala hyresgästföreningar med Kvartersråd som organiseras och finansieras genom företaget och kvartersvärden ges det direkta ansvaret för samarbetet i kollektiv i form med kvartersrådet. (AB Bostaden 1999. Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten 060228. Intervju med företrädare för AB Bostaden 060301).

Uppsägningen av avtalen och kvartersrådskonceptet väcker många frågor och känslor både inom företaget och Hyresgästföreningen, men inte minst bland de lokala hyresgästföreningarna. Många som varit starkt engagerade i samarbetet har svårt att inse fördelarna med det ändrade arbetssättet. Företagets personal övertygas. Hyresgästföreningens företrädare vill fortsätta att arbeta som tidigare, protesterar och försöker hitta handlingsmöjligheter. Med företagets VD är dock de flesta frågor är varken diskussions- eller förhandlingsbara. "VD sade i princip: nu tar vi över er organisation. Det fanns inga öppningar

för att förhandlingsvägen hitta lösningar där Hyresgästföreningen skulle vara fortsatt inblandad i det lokala arbetet och vi hade inget att sätta emot. Vi behövde också bevaka att vi kunde återta förhandlingsordningen för det var en förutsättning för hyressättningen." Via företagsstyrelse lyckas Hyresgästföreningen komma till en överenskommelse om förhandlingsordning och att hur det nya hyressättningssystemet skall genomföras. I övrigt tvingas Hyresgästföreningen acceptera situationen. "Det var ganska turbulenta förhandlingar med Bostaden. Förhandlingsordningen och hyressättningen var igenom, men det återstod mycket annat." (Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten 060228. Intervju med företrädare för AB Bostaden 060301).

Lokalt blir samtliga lokala hyresgästföreningar uppmanade att lämna över nycklar, lokaler inklusive inventarier. Kvartersmöten ordnas av kvartersvärden och kvartersråd bildas inriktade på att i dialog med kvartersvärden öka trivseln, förbättra utemiljön och tillhandahålla gemensamhetslokaler. Det var en "smärtsam process, det var ju en hjärtefråga för många ledamöter i LH och de flesta tog ganska illa vid sig", säger en företrädare för Hyresgästföreningen. "Vi fick veta det genom tidningar och genom Hyresgästföreningens styrelse där jag var med. Vi hade mycket verksamhet, men när det där hände blev vi ju förlamade, vi visste ju inte vad vi skulle göra", förklarar en av dessa eldsjälar i LH Målet-Starten. (Intervju med LH-styrelse 060328)

Reaktionerna bland medlemmar och aktiva inom de lokala hyresgästföreningarna är blandade. Det fortsatta händelseförloppet sammanfaller också med beslutet att lokala hyresgästföreningen upphör som grundorganisation, vilket förstärker upplevelsen för de aktiva. Lokala hyresgästföreningen förlorar nu sin ställning och status både inom Hyresgästorganisationen, i bostadsområdet och gentemot hyresvärden. Konsekvenserna blir att de allra flesta LH avvecklas. De flesta ledamöter upphör att vara aktiva, medan en del väljer att engagera sig i kvartersråden. En handfull LH fortsatte en verksamhet enbart inriktad på medlemsarbete i sina områden. "Vi är några LH som klamrar oss fast. Men alla andra lämnade in allt och sade bara adjö. Det var ju förfärligt, förödande", berättar en LH-ledamot. (Intervju med LH-styrelse 060328)

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten förlorar cirka 2 500 medlemmar. De ekonomiska medlen för LH-verksamheten upphör och två anställda på som arbetar med den sägs upp. "Det fanns inte ekonomiska möjligheter att fortsätta med fritidsverksamheten och LH får istället i uppdrag att bedriva en mer facklig verksamhet. Det gjorde att LH, som levde kvar i de tidigare av gammal vana, efterhand avvecklades. Men åtta-tio hittade någon form av verksamhet för medlemmar istället för boende. Det var en svår process och många sade: - Aldrig i livet! För många var duktiga på det dom hade jobbat med. Nu ville de inte jobba åt företaget, men samtidigt kunde de inte få pengar till den vanliga verksamheten." (Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten 060228

Efter att den första ilskan och förlamningen lagt sig väljer några lokala hyresgästföreningar att lägga ned och övergå till att fungera som kvartersråd. På ett fåtal ställen finns ledamöter som väljer att engagera sig i kvartersrådet medan andra fortsätter med sin lokala förening. Området Målet/Starten är ett av dem och en styrelseledamot berättar:

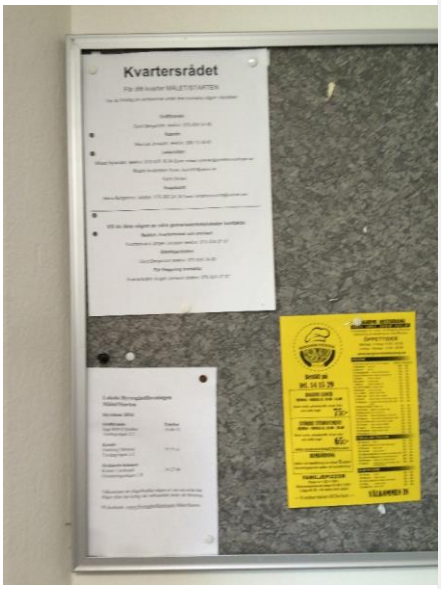
> *När det första kvartersrådet skulle bildas här var det litet kaos. Ingen visste nånting. Det var två från företaget som hjälpte till och jag frågade om stadgar, vad man skulle göra och vem som skulle ha hand om pengarna. Riktlinjer fanns, men inga egentliga stadgar. Men det kanske skall vara så? Det var ganska oklart. Vi skulle ju välja en styrelse och då blev det dom från LH-styrelsen. Vi var sju i LH-styrelsen och*

fyra gick över till kvartersrådet. Men det kom in någon som inte hade varit med tidigare också. Det var nog inte fler som gick ur Hyresgästföreningen än styrelseledamöterna. (Intervju med LH-ledamot 060328)

År 2000 finns ett kvartersråd och en lokal hyresgästförening för samma område. Två organisationer – ”en med och en utan pengar. Hur göra? Antingen måste vi krypa till korset och lägga ned föreningen, vilket är uteslutet, eller börja samarbeta och i så fall på vilket sätt?” (Intervju med LH-ledamot 060328)

Ett problem är också att boende ”inte kan skilja på kvartersrådet och lokala hyresgästföreningen. Dom tycker att det skall var som tidigare. Det råder ingen osämja i området, men det är en komplicerad situation.” (Intervju med LH-ledamot 060328)

På informationstavlorna i trapphusen framträder dock båda organisationerna tydligt med meddelanden om sina styrelser och kontaktuppgifter, även om Kvartersrådets är dominerande.



LH Starten-Målet med nya förutsättningar på 2000-talet

I inledningen av 2000-talet blir LH Målet-Startens huvuduppgift att rekonstruera föreningen och börja forma dess nya roll. Bostadsområdet uppfattas av aktiva hyresgäster som ett ”attraktivt, blandat och fint område med relativt hög hyra, men med få barn just nu och där många har bott länge och är äldre. Och att det därför också är i behov av andra typer av aktiviteter.” (Intervju med LH-styrelse 060328)

LH-områdets 240 lägenheter inramas liksom tidigare av Axtorpsvägen 3, Nydalavägen 2-6, Terrängvägen 2-6, Orienteringsstigen 2-4 och Skidspåret 7. Och efter att en del medlemmar lämnar Hyresgästföreningen i samband med att kvartersrådet bildas har föreningen 77 medlemmar. Tack vare en eldsjäl i den upplösta styrelsen kan emellertid en ny LH-styrelse omedelbart väljas med fyra ledamöter, tre kvinnor och en man i varierande åldrar. Utifrån de nya villkoren – utan verksamhetsmedel och lokaler, utan formellt boinflytande, utan grundorganisationens status och utan stöd från Hyresgästföreningen – axlar styrelsen ansvaret att utveckla en ny verksamhet. Kvartersrådet har ansvar för samtliga lokaler, men LH-styrelsen får tillgång till vävstugan för sina styrelsemöten och en samlingslokal för större möten. Som grundorganisation hade LH en egen ekonomi och LH

Målet-Starten är en av dem som i den här situationen har en del pengar på sitt konto. Styrelsen ser till att behålla dem och det ger visst utrymme att inleda ett arbete i första hand riktat till medlemmarna i området.

Ett av de behov styrelsen identifierar bland medlemmarna är en kontinuerlig information om alla typer av hyresgäst- och bostadsområdesfrågor. Ledamöterna börjar därför att själva ta fram information, underlag och dokumentation samt utforma olika sätt att förmedla detta till medlemmarna. En av ledamöterna engagerar sig i Hyresgästföreningens styrelse och får som kassör ingående kännedom om vad som sker inom organisationen och även möjlighet att påverka en del skeenden. En annan ledamot engagerar sig särskilt i förhandlingsdelegationen för att föra fram den lokala föreningens krav och synpunkter, men också för att skaffa sig förstahandsinformation om hur arbetet fortgår. Även i övriga Hyresgästarrangemang medverkar styrelsen aktivt. Från arkiverade bilder och skrifter och genom egen fotografering och boendes berättelser samlar man också dokumentationsmaterial över stadsdelens och LH-områdets utveckling. Tillsammans ger dessa material en bas för att förmedla intressanta kunskaper och erfarenheter till medlemmarna i området och försöka stärka relationen mellan dem och styrelsen.

Det första som medlemmarna får ta del av är ett områdesblad som för första gången i stadsdelens historia framställs och delas ut personligen till samtliga medlemmar i LH-området. Det första numret presenteras år 2001 och inledningsvis förklarar styrelsen syftet med bladet:

Vi vill på detta sätt informera dig om Hyresgästföreningens verksamheter, lokala nyheter, lokala arrangemang, reportage och en del smått och gott från vårt eget område. Allt detta direkt hem till dig!

Områdesnytt kommer att bli medlemmars följeslagare med 4 nummer per år under ett och ett halvt decennium. Det produceras helt och hållet av styrelsens ledamöter och med visst stöd av Hyresgästföreningen Södra Västerbotten.

OMRÅDES

Nr 1-2001

NYTT

Information från din lokala hyresgästförening

Hej,
Du som är medlem i Hyresgästföreningen. I din hand håller du det allra första numret av Områdesnytt, ett informationsblad från styrelsen i den lokala hyresgästföreningen i området. Vi planerar att ge ut 4 nummer nu under år 2001.
Vi vill på detta sätt informera dig om hyresgästföreningens verksamheter, lokala nyheter, arrangemang, reportage och en del smått och gott från vårt eget område. Allt detta direkt hem till dig!
Har du som medlem idéer eller uppslag på vad vi kan skriva om i informationsbladet? Kontakta då någon av oss i styrelsen!

Vy från vårt område som består av Nydalavägen 2-6, Orienteringsstigen 2-4, Skidspåret 7, Terrängvägen 2-6 och Astorpsvägen 3.

I DETTA NUMMER:

- Intervju med företagare på Berghem
- Bra att veta för dig som medlem
- Kommande arrangemang
- Förmåner
- Tänkvärt

Vid sidan av områdesbladet börjar styrelsen år 2004 med att framställa och dela ut en årskalender till medlemmarna med allmän information och tidpunkter för viktiga händelser och sammankomster.

Under 2000-talets inledande år upplever LH-ledamöterna att det sker ”förändringar som gör att människor har mindre tid för att engagera sig i föreningar”, vilket försvårar arbetet. Föreningen kan dock hålla sig med en valberedning, lyckas skapa stabila styrelser och genomföra års- och medlemsmöten. Däremot inga allmänna bostadsmöten för samtliga hyresgäster som tidigare. Styrelsen består för det mest av fem ledamöter, med en blandning av kvinnor och män i varierande åldrar, men där ett huvudansvar ofta vilar på ett par

av kvinnorna. Från 2000 till 2008 av sammanlagt åtta ledamöter. Styrelsen stora eldsjäl är föreningens kassör under alla år medan övriga ledamöter är engagerade mellan fem och ett år. Styrelsemöten hålls varje månad, utom på sommaren, och är alltid öppna för medlemmar som är intresserade att delta. (Intervju med LH-styrelse 060328. LH Målet-Starten 2014)

När det gäller sociala arrangemang i verksamheten tar det en tid innan att kvartersrådet utvecklar sin roll och LH Målet-Starten sin och situationen stabiliseras. ”Tidigare när vi fick pengarna då gjorde vi det mesta. Men när den här förändringen kom då gick en del över till Kvartersrådet och Hyresgästföreningen fick lämna. Och då började vi tänka att får dom pengarna då får dom väl göra det där då. Och dom brukar ha grillafton och julgröt, så det är ju inte alldeles stilla. Det vi pratat om är att ha något arrangemang under sommarmånaderna, fika och boule, grilla och att dom bidrar med det. Men det har inte blivit något gemensamt arrangemang med Kvartersrådet för då kom den där andan fram – vadå! Men det är ingen osämja mellan oss. Det är som irriterar är att det blir en massa pengar kvar som det inte görs någonting med. Och då går det tillbaka till Bolaget. Det skulle användas för hyresgästerna istället.” (Intervju med LH-styrelse 060328)

”Vi skall ju inte egentligen roa våra boende, utan det skall ju Kvartersrådet göra. Men gör dom inte det måste vi fundera på vad skall vi göra?” Istället för arrangemang för samtliga hyresgäster eller gemensamt med Kvartersrådet riktar sig LH Målet-Starten till sina medlemmar. Och förutom traditionella medlemsmöten ordnas luciakaffe, vårträffar, tipspromenader, paltmåltid, boule, studiecirklar och filmkvällar. Några av dessa blir också bestående traditioner framöver. I två omgångar genomförs studiecirklar om inredning för ett tiotal deltagare. Under mörka vinterkvällar visas äldre filmer om Västerbotten samtidigt med fika. Lucia med sångkör och underhållning liksom en kvällsmåltid med palt visar sig vara särskilt lyckade arrangemang – ”då var det många som kom”, konstaterar ledamöterna. I majnumret av Områdesnytt 2006 redovisas också en temakväll med videofilm om odling på balkonger, Senare på sommaren görs också studiebesök i angränsande trädgårdar för att ytterligare vidga kunskaperna. (Intervju med LH-styrelse 060328)

Även när det gäller den gemensamma boendemiljön finns liksom innan den stora omkastningen ett tydligt behov bland hyresgästerna att samordna sig kring upplevda brister. Det formella lokala boinflytandet är visserligen annullerat och Kvartersrådet har enbart trivselskapande uppgifter. Men LH-styrelsen anser sig ha ett ansvar att bevaka frågor om boendemiljön som är viktiga för hyresgästerna. När det gäller vardagsförvaltning har LH-styrelsen en ”bra kontakt med kvartersvärden” som man också tycker hanterar skötseluppgifterna på ett tillfredsställande sätt. Men beträffande underhåll och litet större åtgärder finns en del i övrigt att önska. (Intervju med LH-styrelse 060328)

Radon, ventilation och värme i lägenheterna är några av dem. Husen är utrustade med självdragsventilation och när gränsvärdet för radon sänks till 200 Bq blir frågan åter aktuell. I Områdesnytt 2005/1 skriver LH-styrelsen att man kontaktat Miljökontoret för att få till stånd nya mätningar. De visar på för höga värden i delar av bostadsbeståndet och LH genomför då ett par enkäter bland de boende för att få underlag för krav om åtgärder med ventilationen. Arbetet resulterar i att Bostaden installerar kompletterande ventilation som förbättrar radonvärdena, men som inte tillgodoser önskemålen om en välfungerande ventilering av bostäderna. Och ledamöterna konstaterar:

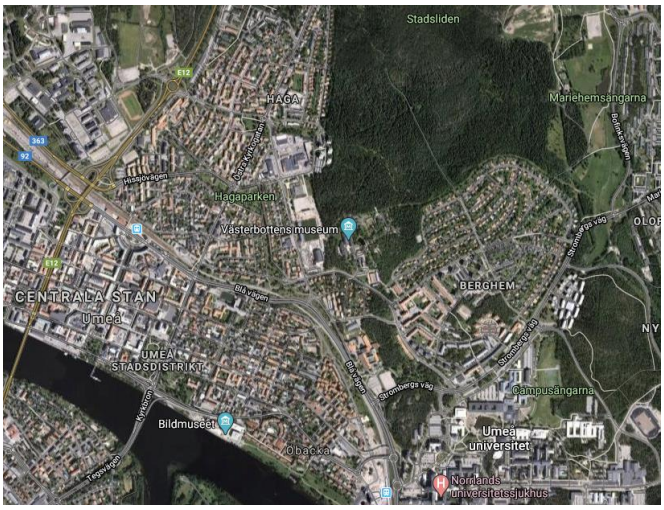
> *Problemet med ventilationen har dom jobbat med jättelänge. Det är radonhus, så det måste finnas en bra ventilation. Men vi vet inte om det kommer från*

berggrunden eller husen eller båda. Ny ventilation är installerad under fönstren. Men vi har aldrig fått någon redovisning av mätningarna så vi vet inte om dom kunnat sänka radonvärdet. Många klagar också på dålig luft och det har vi framfört till förhandlarna. Men det är svårt att komma åt. Ventilation fungerar inte och kommer aldrig att fungera. Hade dom kostat på ordentlig ventilation skulle det kanske fungerat. (Intervju med LH-styrelse 060328)

På liknande sätt är det med husens värmesystem. Tidvis är brist på tillräcklig värme ett problem och försöken med justeringar visar sig inte fullt ut ge önskade effekter: ”Vi har element som antingen är varma eller kalla. Det som skall justeras håller på att vara utnött så det är svårt. Vi har aldrig hört talas om någon förändring. Man kanske inte skall röra i gamla hus.” (Intervju med LH-styrelse 060328)

LH Starten-Målet i utveckling

Redan från start planerades Berghem som en sovstad, alltså som ett område med bostäder där man bor men inte arbetar. Till en början planerades området som ett villaområde, men snart var efterfrågan på lägenheter så stor av stadsplanen ändrades och flerfamiljshus byggdes. Den ökade efterfrågan berodde till stor del på byggandet av Stornorrfors kraftverk där kraftverksbyggarna behövde bostäder.



Berghem består av villor, flerfamiljshus och paviljonger. De flerfamiljshus som byggdes först var våra färgglada hus med putsade fasader så typiskt färgsatta från 1950-talet. På området mellan Nydalavägen-Berghemsvägen-Slädvägen uppfördes paviljonger som en temporär lösning eftersom området inte ingick i planen. Först år 2000 konverteras området från paviljonger till bostäder. Tillkomsten av Umeå universitet gör behovet av bostäder ännu större. På Axtorpsvägen och Nydalavägen byggs dåtidens nymodighet, punkthus. De sista hus som uppfördes inom Berghems område var kedjehusen, läkarvillorna, på Axtorpsvägen som stod färdiga 1969.

Berghem har kvar sin 50-talskänsla och mycket är sig likt sedan stadsdelen planlades och byggdes. På Axtorpsvägen har flera studentbostäder byggts. På Rågången har det byggts några hyreshus, men för övrigt har området kvar sin 50- och 60-talskaraktär. Däremot har Berghems kringområden förändrats sedan 1960-talet. Lasarettsområdet och Universitetet har vuxit och nya bostadsområden som Mariehem och Liljansområdet har vuxit upp. Under 1990-talet renoverades våra färgglada 50-talshus och då bestämdes att 50-talsinredningen och de färgglada putsade fasaderna skulle vara kvar. Den rådande teorin inom stadsbyggnad idag är att förtäta staden vilket innebär att man bebygger tomma ytor i stadskärnan och bygger fler våningar på redan befintliga hus. Det finns orsak att bevaka våra gräsplättar och fotbollsplaner så att de inte bebyggs. (LH Målet/Starten 2009)

LH-styrelsens beskrivning av stadsdelens förtid och nutid ingår i en bild- och skärmutställning om Berghem i samband med luciaarrangemanget år 2009. Den är ett resultat av ett arbete under flera år med genomgång av arkivmaterial med filmer, bilder, stadsplaner och områdesbeskrivningar. Tillsammans med egna tagna bilder sammanställer LH-styrelsen en del av materialet till en översiktlig presentation.

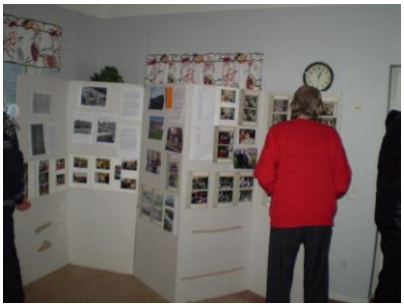


Foto: LH Målet/Starten

LH-styrelsen beskrivning av stadsdelen återspeglar också ledamöternas uppfattning om LH-områdets kännetecken och dess förändring. Ett allt attraktivare område i en varierad stadsdelsbebyggelse med ett allt bättre läge i den växande staden, en åldrande befolkning och något sjunkande antal medlemmar.

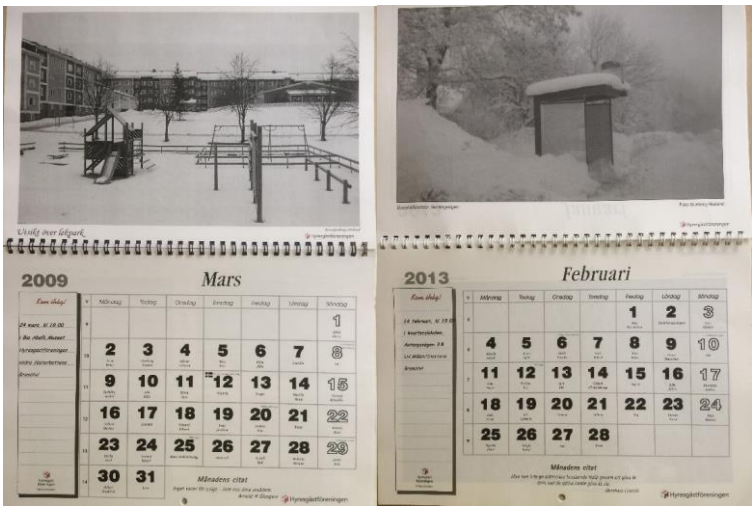
Under åren 2009 till 2015 är LH-styrelsen stabil med 4-5 ledamöter, kvinnor och män i varierande åldrar och med liten omsättning. Totalt tillkommer tre nya ledamöter under åren medan lika många avgår. En av styrelserna utgörs av följande personer som hälsar medlemmar välkomna till ”öppet styrelsemöte i Vävstugan kl. 18. Kom och hälsa på oss se vilka vi är och vad vi gör!!!

Foto. LH Målet/Starten

Man meddelar också att ”styrelsen för Målet-Starten utbildat sig. Både i styrelsearbete och revision. Så nu är vi ännu bättre styrelse!” Fullmäktigemötet i Piteå en tid senare är också ”givande och intressant. Nu är vi i Hyresgästföreningen Målet-Starten inspirerade igen!**”** (LH Målet/Starten 2015)

Inledningen av 2010-talet kännetecknas i stort sett av samma villkor som tidigare och av en gedigen aktivitet inom förningens samtliga verksamhetsfält. Kvartersrådet och lokala hyresgästföreningen har tillgång till samtliga lokaler som tidigare. ”Samlingslokalen, snickeriet, vävstugan, bastun och uthyrningsrummet finns kvar. Vi har väldigt bra jämfört med nybyggen. Kvartersrådet har ansvar för lokalerna. Men LH-styrelsen har särskild tillgång till vävstugan. ”Vi väver och är de enda som väver. Och vid våra små styrelsemöten är vi i vävstugan där vi har vi också våra handlingar”, förklarar styrelseledamöterna.

I Områdesnytt återges bland annat en del tänkeord. Några av dem kan sägas ha direkt bäring på LH-styrelsens arbete: ”håll dina drömmar vid liv, de kan slå in; lär dig av det du lyckas/misslyckas med; våga göra något som du tidigare inte gjort”. LH-styrelsen fortsätter att planera och genomföra verksamheter som visat vara intressant och relevant på för medlemmarna, men också finna nya idéer och finansierar dem med egna medel och projektstöd från Hyresgästföreningen: års- och informationsmöten, öppna styrelsemöten, fånga upp och föra fram boendeproblem, Områdesnytt, årskalendrar, sociala högtids- och säsongsarrangemang. En nyhet är att LH Målet-Starten skaffar sig en facebooksida. Styrelseledamöter fortsätter att utbilda sig och är fortsatt också engagerade inom Hyresgästföreningen. Styrelsens ledande eldsjäl som kassör i Hyresgästföreningens styrelse och en annan ledamot i förhandlingsdelegationen.



I medlemmarnas årskalendrar återfinns allmän information och viktiga mötesdatum som årsmöten inlagda. I Områdesnytt får medlemmarna en personlig inbjudan att delta och engagera sig. ”Vill du engagera dig inom Hyresgästföreningen? Hör av dig till nån i styrelsen. Eller känner du någon som vill vara med i styrelsen – så hör av dig. Vill du vara med och påverka hyran, så gå med i Stora Förhandlingsdelegationen. Kom ihåg att tillsammans är vi starka.” (LH Målet/Starten 2013)

Inför bostadspolitiska möten för LH-styrelsen fram frågor som medlemmar kan använda i sina diskussioner med lokala politiker.

- Ska bostadsbeståndet i AB Bostaden säljas ut och i så fall i vilken utsträckning?
- Vilken inställning har ert parti till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt?
- Staten subventionerar villkor, bostadsrätter och ägarlägenheter med 40 miljarder kronor per år, medan hyresrätten inte får något. Hur vill ert parti utjämna situationen för hyresrätten?
- Hur vill ert parti lösa bostadsbristen för alla unga vuxna som står i kö hos AB Bostaden?
- Vill ert parti införa marknadshyror i Umeå – varför/varför inte? (LH Målet/Starten 2014b)

Det är dock områdesfrågorna som LH-styrelsen ägnar mest uppmärksamhet och framförallt hyran och husen. Ledamöter är drivande i förhandlingsdelegationen och arrangerar bland annat medlemsträffar om hyreshöjningar där Hyresgästföreningens huvudförhandlare som också förhandlar med Bostaden om hyrorna på Berghem medverkar. Under en fika svarar han på medlemmarnas frågor och man diskuterar varför hyrorna ser ut som de gör och Hyresgästföreningens insatser för att få till skäliga hyreshöjningar.

Inför förhandlingsarbetet informerar LH-styrelsen när det inleds och uppmanar medlemmarna att vara aktiva: ”Nu börjar Hyresgästföreningen förhandlingsarbetet och på onsdag träffas stora förhandlingsdelegationen för att påbörja årets förhandling. Vi på Berghem finns representerade och kan bevaka våra intressen. Har du åsikter om hyran eller vill veta hur hyran förhandlas; ta kontakt med LH Målet/Starten, namn och tel.nr finns på anslagstavlorna i trapphusen.” (LH Målet/Starten 2015a)

Värmen i lägenheterna är en återkommande fråga – och inte endast under kyliga tider. ”Det har ibland sagts på våra aktiviteter att det är kallt i våra hus på Berghem. Och under den kalla sommaren har det även varit kallare än vanligt inomhus under sommarmånaderna. Och det gäller inte bara våra 50-talshus, även hos våra grannar på nybyggda Fridhem har man tyckt att det är kallt inomhus under sommaren. Under vinterhalvåret kan vi själva reglera värmen medan inomhusvärmen under sommaren bestäms centralt. Har du åsikter om din inomhusvärme, bra eller mindre bra, är vi tacksamma om du hör av dig till oss inom HGF Målet/Starten så får vi lyfta frågan.” (LH Målet/Starten 2015d)

LH-ledamöterna tar också del av Boverkets rapporter om hyresboendet. Och beträffande mätning av förbrukning informerar styrelsen medlemmarna: ”Boverket anser att det inte är kostnadseffektivt att införa individuella mätare i varje lägenhet. Rapporten avser dock bara befintliga byggnader. Den oro som vi känt på Berghem för ökade kostnader för vårt boende är idag obefogad. Men det gäller att vara uppdaterad i frågan.” (LH Målet/Starten 2015b)

Vårträffen med våfflor och Luciakaffet är sedan många år stående inslag i de sociala arrangemangen. På Kristi himmelfärdsdag i maj 2014 bjuder LH-styrelsen traditionellt på våfflor och kaffe bakom Terrängvägen 2-4. Och eldstaden på uteplatsen är också tänd för den som vill grilla korv. Alla hyresgäster är välkomna och allt är kostnadsfritt. Och efteråt skriver LH-styrelsen: ”Cirka 20 st. var vi som kom och tog en våffla (eller fler) i det något kyliga men ändå fina vädret. Tack för alla spännande samtal!” (LH Målet/Starten 2015c)

Foto: LH Målet/Starten

Till luciafika andra lördagen i december är också alla välkomna till kvarterslokalen. Vid ettiden sätts kaffebryggaren på och till lussebullar och pepparkakor spelas och sjungs julsånger.

LH Målet-Startens möjligheter att påverka i olika områdesfrågor är kraftigt kringskurna efter att boinflytandeavtalen slutade att gälla. Antingen får den lokala föreningen föra fram sina förslag och synpunkter via Kvartersrådet eller förhandlingsdelegationen. Med stöd av enkätresultat och medlemmars tydliga önskemål lyckas styrelsen ändå nå en hel del förändringar. Och vid ett par tillfällen meddelar ledamöterna: ”Lokala Hyresgästföreningen Målet/Starten har glädjen att meddela att grillplatsen, som vi varit med att få till, nu blir verklighet. Runt grillplatsen ser ni de nyplanterade buskar, som likt två halvmånar ska omgärda grillplatsen.”

Foto: LH Målet/Starten

”I nordvästra hörnet är bärbuskar planterade och det blev vinbär samt krusbär. Vi i styrelsen lyfte fram behovet av olika sorters bär och AB Bostaden levererar. Succén från i fjol, pallkragar placerade i sydöstra hörnet som hyresgäster kan odla eget i, var än mer populärt i år.
Tack för att vi tillsammans är med och påverkar vårt boende! Att ha inflytande över sitt boende, inne och ute, är både kul och viktigt.” (LH Målet/Starten 2014a)

Vid fullmäktigemötet 2015 beslutas att medlemsavgiften skall vara oförändrad och att en ledamot skulle delta på Hyresgästföreningen stämma. LH-styrelsen meddelar därför med glädjande och stolthet: ”Det kommer alltså att vara lika billigt att vara medlem i hyresgästföreningen framöver och med samma förmåner. Det är värt att kolla en extra gång vart Hyresgästföreningens medlemmar får rabatter.” ”LH Målet-Startens ordförande röstades in i delegationen som åker till Trollhättan och årets kongress i juni -16. Nu finns Lokala Hyresgästföreningen Målet-Starten representerade även på nationell nivå. Inte illa för vår lilla förening.” (LH Målet/Starten 2015d, 2015e)

LH Målet-Starten mot avveckling

Fram mot mitten av 2010-talet dominerar de positiva inslagen i LH Målet-Startens utveckling och situation, men försvårande inslag hopar sig. Antalet medlemmar sjunker successivt och uppgår 2016 till 62 personer samtidigt som deras medelålder stiger. Även om förändringen främst sker som en följd av flyttningar minskar det lokala föreningens underlag för engagemang och verksamhet. Inför årsmötet 2016 efterfrågar LH-styrelsen stöd och aktivitet bland sina medlemmar:

> *HJÄLP OSS ATT HA KVAR HGF MÅLET/STARTEN*
> *Vår hyresgästförening bygger på att några medlemmar fixar och donar som de gjort i många år. Men inför 2016 börjar vi bli så få att det är frågan om vi får ihop en styrelse. Därför behöver vi din hjälp och ditt engagemang för att både ha kvar och förnya vår verksamhet. För det första är det inte alls betungande eller svårt, för det andra engagerar du din på dina villkor och så mycket du vill och har tid till, för det tredje behöver vi folk med nya idéer och infall som kan förnya så att HGF Målet/starten känns aktuell och i tiden. Prova på att arbeta inom Hyresgästföreningens minsta och närmaste verksamhet, nämligen ditt direkta närområde. Vi har bra kontakt med både Bostaden och gårdsrådet och du hamnar inte nån intressekonflikt om du är engagerad på flera håll samtidigt. Vi arbetar alla för bra boendemiljö och bra grannsamverkan.* (LH Målet/Starten 2016)

Varken LH-styrelsens vädjan till medlemmarna om att höra av sig för förtroendeuppdrag eller med bidrag till Områdesnytt väcker dock någon genklang. Valberedningen har därför inte kunnat upprätthållas sedan några år och vid det glest besökta årsmötet 2016 blir det till och med svårt att utse en styrelse. ”Förut var vi fem. Det är svårt att få in nya. När vi delat ut områdesbladet har jag ringt på, pratat och frågat. Men det som är yngre har inte tid och de som är äldre vill inte”, beskriver en ledamot. (Intervju med LH-styrelse 160818)

Två kvinnor och en man väljs emellertid till ny styrelse. Samtliga är gamla trotjänare och kvinnorna är nu pensionerade sedan flera år. Föreningens eldsjäl har nu varit drivande i styrelsen i 26 år. Efter tio år har hon nu också lämnat Hyresgästföreningen Södra Västerbottens styrelse och rollen som ekonomiansvarig. Avgången är inte föranledd av någon direkt konflikt förklarar ledamoten – ”Jag slutade för att jag tyckte att jag varit med tillräckligt länge.” Men det fanns starka meningsskiljaktigheter om Hyresgästföreningens stöd till de lokala hyresgästföreningarna, deras verksamhet och finansieringen av den berättar styrelseledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 160818)

> *När avtalen sades upp hade en del LH pengar kvar och då blev det tjafs om vad som skulle ske med dom pengarna. Jo, dom skulle åka till Regionen! Men jag ansåg de skall ju stanna hos de LH som fanns kvar och vara till om det blir nya LH. Det*

blev så att dom LH som fanns fick behålla sina pengar och vår LH har kunnat använda dom och vi har fortfarande en del kvar. De övriga pengarna fick vi in på ett eget konto i Sundsvall, men sedan försvann de i alla fall. Men de användes varken för det skulle bildas nya LH eller för befintliga LH. … På senaste årsmötet med HGF Södra Västerbotten blev jag riktigt arg. Dom hade över trettio tusen kronor över och jag undrade om man inte tänkte på att vi tre LH kunde få ta del av dem istället för att skicka tillbaka dem till Regionen. De hade ju kunnat ge oss tio tusen var. Nej, det hade dom inte tänkt. Det tycker jag är dålig stil. (Intervju med LH-ledamot 160818*)*

För att finansiera utgivningen av Årskalendern och Områdesnytt söker LH Målet/Starten årligen projektbidrag för Hyresgästföreningen. För kopiering av kalendern beviljas bidrag till och med år 2014 och för Områdesnytt till år 2016. Efter tio respektive sexton år måste därför dessa kommunikationsformer avvecklas.

Områdes nytt

Sommaren har varit varm och skön och förhoppningsvis ett tag till. Det verkar bli mycket bär - både hallon och blåbär. Hoppas höstens svårsvåra fjäder på ovamp av olika sorter. Gå ut i skogen och njut av naturen.

Vi ser alla emot en skön och varm höst med möjlighet att träffas och umgås med vänner och grannar. Det finns möjligheter att grilla på innergården eller spela olika spel.

Kom med tips om inlägg i Områdesnytt - det kan handla om nästan vad som helst.

Glöm inte:

Det finns många arrangemang på Gammlia och i centrala Umeå.

Gör ett besök även på nybyggda IKEA och Avion.

I DETTA NUMMER

* Planteringar
* Vårträffen
* Nya styrelser

”Som förklaring fick vi höra att vi inte skall hålla på med sånt där. Istället för att ha egna pengar ska vi behöva tigga, det är inget roligt. Man tappar ju lusten”, säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 160818)

LH-styrelsen deltar på Hyresgästföreningens öppna möten och är aktiv i förhandlingsdelegationen, men upplever relationen som alltmer ensidig ”Hyresgästföreningens styrelse har ju som uppgift att se till och hjälpa oss lokala. Vi har inte känt något sådant stöd de senaste åren. När jag var med i Hyresgästföreningens styrelse samlade vi alla LH-styrelser och berättade om olika saker, men det har inte skett på fler år. Jag har frågat om det och ordförande har sagt att det skulle bli i år, men inget har hänt. Och verksamhetsutvecklare har vi hört talas om, men vi vet inte vem det är och inte sett någon sådan.” (Intervju med LH-styrelse 160818)

Det här innebär att relationen mellan LH Målet-Starten och Hyresgästföreningen starkt förändras. Direktinblicken i vad som händer inom Hyresgästföreningen försvinner och möjligheterna till stöd försvagas kraftigt.

Inom LH-området sker en liknande förändring, aktiviteten bland de boende går ned och något samarbete med Kvartersrådet utvecklas inte. LH-styrelsen försöker ändå i stort sett upprätthålla tidigare verksamheter och flera traditionella arrangemang är också emotsedda och uppskattade.

Foto: LH Målet/Starten

Söndagen 22 maj genomförs som vanligt vårträffen på gräsmattan bakom Nydalavägen 6. Vid ettiden är våffeljärnet varm och grillelden tänd. Ett tjugotal hyresgäster kan under eftermiddagen njuta av korv, kaffe med våfflor med grädde och sylt samtidigt som de deltar i en liten frågesport eller diskuterar boendefrågor eller världsproblem med varandra.

I många delar är det en god stämning i området och relationen med kvartersvärden, som arbetat där i flera årtionden, är bra. Men LH-ledamöterna menar att Kvartersrådet ”som har ansvar för alla lokaler borde ordna fler aktiviteter och ta upp fler boendefrågor med Bostaden”. Förutom årsmötet hålls exempelvis inga allmänna möten för hyresgästerna, vilket ledamöterna tycker är kvartersrådets uppgift. ”Kvartersrådet har grillning vår och höst och julgröt på jul. Då är vi med och de närmast sörjande. De är väl i samma situation som vi att det saknas folk som vill hjälpa till. Och de säger till oss att vill ni ordna något så kan vi betala. Dom har nästan för mycket pengar och måste skicka tillbaka det som dom inte gör av med till Bostaden. Det är det som är tråkigt. Sedan finns det ju pengar till det som skall göras utomhus och dom blandar ihop de här pengarna.” (Intervju med LH-styrelse 160818)

Men LH-styrelsen skulle hellre se att man organiserar ”gemensamma arrangemang. Vi skulle kunna ha en gemensam grupp. Kvartersrådet säger inte nej till att finansiera aktiviteter som LH-styrelsen föreslår, men då måste alla ställa upp. Dom är inte ovilliga om vi vill göra något. Vi hade Hyresgästens dag då bidrog dom med att bjuda på mat. Vi ordnade en IKEA-resa och vi fick pengar av kvartersrådet”, säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 160818)

En av ledamöterna är också Kvartersrådets revisor upplever också en del oklarheter både kring hur beslut fattas i Kvartersrådet och de olika ekonomiska medlen används och bokförs.

> *Är det kvartersrådets styrelse som fattar besluten, eller är det dom som bor. Och ibland fattar Bostadens anställda beslut åt Kvartersrådet och inte dom som bor i området. Som revisor skall jag egentligen bara titta på inkomsterna och utgifterna. Så jag är fundersam om hur mycket jag skall lägga mig i och vad jag skall titta på. På senaste årsmötet frågade jag hur mycket boinflytandemedel på 25 kr/m² som finns kvar. Jag tycker man skall ha tydligt vad som finns och vad pengarna gått till och det skall ju redovisas.* (Intervju med LH-ledamot 160818)

LH Målets-Starten – inte längre behövd

Under hösten 2016 kan LH-styrelsen inte skönja några nya förändringsmöjligheter. Lokala hyresgästföreningar och LH Målet-Starten har inte längre någon funktion inom Hyresgästföreningen Södra Västerbotten, medlemmar i LH-området är inte längre beredda att bidra till föreningens fortlevnad och fastighetsägaren AB Bostaden har skapat en egen lokal organisationsform som den föredrar.

LH Målet-Starten har förlorat sina samtliga roller – som liten demokrati, gräsrot, träffpunkt eller språkrör. Därmed föreningen inte heller något organisatoriskt existensberättigande. Utifrån de senare årens utveckling och den aktuella situationen är ledamöternas slutsats – ”vi är inte längre behövda.” (Intervju med LH-styrelse 160818)

LH-ledamöterna inriktar sig därför på att avsluta LH Målet-Starten från årsmötet 2017. Luciaträffen i december blir LH-styrelsens sista medlemsarrangemang. Mötet är både värdigt, trevligt, glatt och mycket välordnat. Bakom fasaden döljer sig emellertid en snar, tragisk bortgång och en djup besvikelse som inte med ett ord berörs.

Efter årsmötet lämnar LH Målet-Starten följande meddelande på sin facebooksida.

Hyresgästföreningen Målet-Starten
16 februari 2017

Hgf Målet-Starten är nedlagd som LH från och med årsmötet 14/2. Men det finns en kontaktperson, som bor på området och som du kan vända dig till om du har frågor som rör boendemiljön på Berghem. Och Berghem kan starta upp ett nytt LH vid ett senare tillfälle om behovet finns.

Några månader senare skriver den medlem som administrerat facebooksidan:

> *Nu är sidan och LH Målet-Starten definitivt nerlagt och jag hänvisar till HGF Södra Västerbotten om du vill vara uppdaterad om vad som händer inom Hyresgästföreningen. … Jag vill också säga att det går att starta en ny förening på Berghem. Ta kontakt men kontoret på Götgatan så hjälper de er med det praktiska och formaliteter.*
> *Jag och vi alla inom LH Målet-Starten, nya som gamla, vill tacka för stöd och engagemang när vi haft våra aktiviteter. Och jag vill alldeles särskilt tacka kassör och ordförande som höll liv i föreningen in i det sista.*

Efter årsmötet, när LH Målet/Starten upplösts, säger senaste ordförande och kassör också upp sina medlemskap i Hyresgästföreningen.

Sammanfattande om området och LH Målet/Starten

Kvarteren Målet och Starten ligger i stadsdelen Berghem – Umeås första förortsområde med hyresrättsboende – byggda av stadens kommunala bostadsstiftelse. Stadsdelens läge intill Stadslidens naturreservat med närhet till stadens centrum och en hög kvalitet på hus och boendemiljö gör den till en eftertraktad del av staden. Genom förtätning och sammanväxning med närliggande arbetsområden utvecklas den också och kontinuerligt och stabilt under följande årtionden. Från 1980-talet ingår även hyresgästernas lokala organisering, i form av en kontaktkommitté i de två kvarteren, i denna utveckling.

LH Målet/Startens historia är en del av en unik process där en enastående utbyggd lokal organisering och ett sällsynt utvecklat boinflytande på kort tid upplöses och avvecklas under dramatiska former. I ett nära samarbete mellan Hyresgästföreningen Södra Västerbotten och AB Bostaden formas under 1990-talet en närmast heltäckande LH organisation inom företagets bostadsbestånd. Gemensamt skapas också ett boinflytande med långtgående lokalt inflytande som även inkluderar medverkan i hyressättningen genom det speciella systemet Poängen. En väl institutionaliserad lokal hyresgästförening, LH Målet-Starten, med goda funktioner i samtliga roller som liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt – och med ledande eldsjälar – visar sig vara otillräckliga villkor när tre av rollerna undermineras på grund av omständigheter som står utanför den lokala föreningens kontroll. Till följd av att bostadsföretaget annullerar alla avtal med Hyresgästföreningen och hela boinflytandeverksamheten försvinner närmast omedelbart förutsättningen för föreningens språkrörsroll samtidigt som organisationens roll som träffpunkt överförs till det av företaget organiserade Kvartersrådet.

Förändringen gäller hela LH-organisationen inom Bostadens bostadsbestånd och därmed urgröps efterhand de enskilda föreningarnas roll också som gräsrot. Dessutom tillkommer att de lokala föreningarna från år 2000 förlorar sin funktion som grundorganisation inom Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen Södra Västerbotten inriktar sig också i första hand på att försvara och vidmakthålla möjligheterna till avtal, förhandlingar och samarbete på företagsnivå. Samtidigt avstår den ifrån att utveckla strategier för att behålla LH-organisationen liksom de lokala föreningarnas möjligheter till inflytande i sina områden. LH Målet-Starten är den lokala förening som krampaktigt och längst lyckas upprätthålla någon av sina funktioner. När medlemmarnas engagemang slutligen också sviktar upphör också förutsättningen för rollen som liten demokrati och eldsjälarna kan endast konstatera att föreningen inte längre har ett existensberättigande – ”vi är inte lägre behövda”.

Referenser

AB Bostaden (1995-2018) Årsredovisning, år 1995-2018.
AB Bostaden (1999) Kundvårdsarbete genom kvartersråd – ett program och utbildningsmaterial. Umeå: AB Bostaden.
Hugoson, R. (2016). Umeå stads historia 1950-2010. Umeå: Pondus Kommunikation, 2016.
Hyresgästföreningen Södra Västerbotten (1998) Poängen – hyressättningsmetod AB Bostaden, Umeå, 1998.
LH Målet/Starten (2009) Berghems framtid – områdesbeskrivning, 2009.
LH Målet/Starten (2013) 0mrådesnytt, 2013/4.
LH Målet-Starten (2014) Sammanställning över styrelseledamöter, år 2000-2014.
LH Målet/Starten (2014a) Facebookinlägg, 20140921.
LH Målet/Starten (2014b) Områdesnytt, 2014/3.
LH Målet/Starten (2015) Facebookinlägg, 20150429.
LH Målet/Starten (2015a) Facebookinlägg, 20150915.
LH Målet/Starten (2015b) Facebookinlägg, 20150929.
LH Målet/Starten (2015c) Facebookinlägg, 20150515.
LH Målet/Starten (2015d) Facebookinlägg, 20151015.
LH Målet/Starten (2015e) Facebookinlägg, 20151028.
LH Målet/Starten (2016) Facebookinlägg, 20160116.
Lindmark Starkenberg, F. och Nilsson, L. (2014) Förtätningsprojekt i Umeå – Gestaltning av Stadsliden 2:3, KTH, Arkitektur och samhällsbyggnad, 2014.
Umeå Stad (2010) Umeå stad - gamla fotografier. Facebook-sida för offentlig grupp med inlägg från enskilda personer, 2010.
Umeå stad (2020) Hemsida. Befolkningsstatistik.
Wikström, E. Stadens bostäder – Umeå under 1900-talet. I Västerbottens museum, Bostad – Umeå nr 2 1987.

Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228.
Intervju med LH-ledamot, Målet/Starten, 060301.
Intervju med företrädare för AB Bostaden, 060301.
Intervju med LH-styrelse, Målet/Starten, 060328.
Intervju med LH-styrelse, Målet/Starten, 160818.
Intervju med LH-ledamot, LH Målet/Starten, 160818.
Intervju med företrädare för AB Bostaden, 160818.
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten, 160819.

6.11 Vita Björn – annorlunda kvarter och LH i Majorna, Göteborg

I den följande redogörelsen stiftar vi bekantskap med ett bostadsområdes utveckling och hyresgästernas organisering kring följande huvudpunkter.

- Stadsdelens och kvarterets tillkomst och totala omvandling.
- Motsättningen mellan privat fastighetsägande och hållbar boendeförvaltning.
- Svårigheter för hyresgäster att skapa en stabil lokal organisation med inflytande.
- Hyresgästers kraftfulla mobilisering och kamp i samband med renovering.
- Genom aktiveringsprocessen nybildas en lokal hyresgästförening och boinflytande inleds.

Stadsdel och kvarter

Området Vita Björn ligger i Majorna, en av landets mest välbekanta stadsdelar. Närheten till hamn och hav, rymd och växlande ljus, en unik bebyggelse av landshövdingehus och ett småstadsliv förenas i Majorna med något genuint göteborgskt. Stadsdelen är också förbunden med en lång och spänningsfylld historia. Under århundraden var den omstritt gränsland mellan blivande Norge, Danmark och Sverige. Platsen vid Göta älvs mynning är också central för stadens och rikets utveckling, men tillhör fram till 1800-talet ändå Göteborgs utmarker (Klippan 2004).

Den första sammanhängande bebyggelsen skapades under 1500-talet sydöst om Gamla Elfborgs fästning för vilken Älvsborgs Kungsladugård ordnade försörjningen.

Under 16- och 1700-talen anläggs salterier, trankokerier, varv och ett glasbruk utmed stranden, men det var Ostindienseglarnas hamn som dominerade. Här lossades varor innan de fördes till Stora hamnkanalen, här reparerades och utrustades fartygen för nya resor. Under 1800-talet utvecklades en modern bruksindustri med landets största sockerraffinaderi och ett bryggeri som bas. Kring dem skapades också ett mindre ”mönstersamhälle” efter engelsk förebild med bostäder, skola, kyrka, sparbank, kooperativ handelsbod, badhus och hälsovård för de som arbetade vi anläggningarna. (Lindälv 1977. Lorentzson, Sandin och Wennberg 2011)

Huvuddelen av nuvarande stadsdelsområde är fram till senare delen av 1800-talet jordbruksbygd med ägnar, odlingar och mycket gles lantlig bebyggelse. Gatusträckningar och kvartersindelningar börjar då planeras och bebyggas. Storindustrins tillväxt medför ett starkt tryck på stadens angränsande områden och 1868 inkorporeras Majorna i Göteborg. På segelfartygens tid var tillverkning av trossar och rep ett viktigt hantverk och

Banegatan är känd sedan 1700-talet som repslagarbana fram till 1870-talet. Den byggs då om, ges det officiella namnet Bangatan 1882 och blir en gata som gränsar av Majorna mot övriga staden. Angränsande Djurgårdsgatan har sitt namn och sin sträckning sedan 1600-talet som förbindelsen till djurhållningsområdet under Älvsborgs Kungsladugård.

För den snabbt växande arbetarbefolkningen byggs i Majorna från 1880-talet landshövdingehus i kringbyggda gårdar och slutna kvarter. Ett av de tidigaste husen byggs vid Bangatan och under inledande årtionden på 1900-talet bebyggs området, Vita Björn, mellan Bangatan och Djurgårdsgatan söderut mot Djurgårdsplatsen. Småbutiker, näringsställen och verkstäder i gatuplanet ger tillsammans med anhopningen av människor och små bostäder upphov till ett växlande och tidvis intensivt gatuliv (Andersson 1976; Larsson 1979).

> *De små husen, de smala gatorna och alla människorna i de många butikerna skapade en småstadens intimitet … Hamnens folk, sjömän, bruksarbetare och grovarbetare dominerade stadsbilden. … Fiskhandlaren sålde sina varor från dragkärran. Kläppklockan annonserade hans ankomst till gården eller gatuhörnet. Svagdrick, kol och ved, samt fotogen såldes direkt från vagnar och kärror som gjorde regelbundna turer.* (Nyman 2000).

På privat initiativ planteras längs Bangatan en allé med lindträd som med tiden blir ett karakteristiskt inslag i gatumiljön. Men när staden växer och den första spårvagnslinjen 1938 skall dras fram på Bangatan behöver träden tas bort. Det leder till starka och högljudda protester från boende och verksamma. Stadsfullmäktige beslutar emellertid om avverkningen och beslutet verkställs genom att träden dras upp med en ångvält varefter spårvägsarbetet fullföljs. (Lundin 2016)

Foto: Otto Thulin

Som landshövdingehusens kvartersstad får Majorna en stark, lokal prägel. Som hamnstadsdel är den kontaktyta mot världen bortom havet. I spänningsfältet mellan lokala säregenheter och globala influenser formas en unik mångkulturell miljö. Stadsdelen förkroppsligar något specifikt göteborgskt samtidigt som den integrerar andra kultur- och levnadsformer.

Landshövdingehusen byggdes och ägdes i huvudsak av privata byggmästare och bolag. De underhölls dock otillräckligt och förföll efterhand. En stor andel som byggdes tidigt revs därför under 1950- och 60-talen och hela kvartersmönster omvandlades. Återstående fastigheter togs omhand av Familjebostäder och byggs om samtidigt som stads- och boendemiljöer bevaras (Göteborgs stadsbyggnadskontor 1994b).

I hamnområdet saneras och kompletteras bebyggelsen. Men motortrafikleder anläggs och skär av de ursprungliga förbindelser mellan bostadskvarteren, smågatorna och ”kaja”. Butikerna och verksamheterna blir successivt färre, gatulivet glesare och mindre livligt, de vardagliga, internationella kontakterna mindre frekventa. Huvuddelen av de unika husen och kvarteren har dock bevarats och förnyats. Gaturummen håller på att restaureras

och tas i bruk av invånare och verksamma med nya behov och intressen. Fortfarande förmedlar dock Majorna en särpräglad kultur och annorlunda atmosfär. (Sedenmalm 2000)

De flesta av fastigheterna i kvarteret Vita Björn rivs 1963 av Lennart Wallenstams bostadsbolag, vilket ligger i linje med den saneringsvision som kännetecknar stadsomvandlingen kring mitten av 1900-talet. I kvarteret uppförs i stället en helt ny typ av bebyggelse i Majorna.

Foto: okänd

Två hus i områdets sydliga del, Djurgårdsplatsen, lämnas dock och rivs senare. I bakgrunden ses byggplatsen för de nya husen. De båda husen hade uppförts i slutet av 1870-talet och tillhörde de äldsta landshövdingshus i staden. Ursprungligen var lägenheterna avsedda för trotjänare på Gamla Varvet vid hamnen nedanför närliggande Stigbergstorget. (Lundin 2015)

Kvarteret Vita Björn är triangelformat med Amiralitetsgatan som kortsida i norr, Djurgårdsgatan och Bangatan som långsidor samt Djurgårdplatsen som avslutande spets i söder. Syftet med den nya bebyggelsen är att åstadkomma bostäder med ljus och luft efter rivning av den gamla bebyggelsen. Mot Bangatan placeras fem höghus med nio våningar och gavlarna mot gatan. Mot Djurgårdsgatan läggs ett hus vars höjd på fem till sex våningar är anpassad till landshövdingehusen på andra sidan Djurgårdsgatan. Samtliga hus har också en indragen takvåning. Placeringen av husen ger sol och ljus på gården och också utsikt mot Masthuggskyrkan från området. Tillsammans ger det 381 lägenheter, fördelade från ett till fyra rum och kök, som 1966 står färdiga för inflyttning. (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2011)

Den nya bebyggelsen skiljer sig från den övrig genom sin större skala, nya arkitektur, högre standard och kvalitet. Det leder också till delade meningar och diskussioner om hur den passar in i Majornamiljön. Men den ger också en stipendieutmärkelse med motiveringen: ”de hus som visat sig bäst motsvara estetiska samt därjämte hygieniska och praktiska krav” år under 1965. (Lundin 2015)

Foto: Göteborgs stads stadsbyggnadskontor

Området och husen ger i sitt sammanhang intryck av viss exklusivitet och även uthyrningen bär inledningsvis en viss sådan prägel, berättar en boende:

"Wallenstam byggde för ett helt annat klientel. Det finns en anledning till att taken här är lite högre, varför fönstren är litet större. Det finns en orsak till det. Min morfar och mormor fick först inte flytta hit. Men när dom såg hur mycket han tjänade fick han flytta in fast dom var en stor familj. Det var väldigt fint på den tiden, bara Mercedesbilar som körde in och ut ur garaget därnere. Så det är litet speciellt med Vita Björn, ett annat klientel, där är det landshövdingehus här är det litet mer påkostade 60-talshus." (Intervju med boende 191023)

Kontaktkommittén Vita Björn under 1990-talet

Under 1980-talet bedriver Hyresgästföreningens Västra avdelning i Göteborg ett målmedvetet arbete med att bilda kontaktkommittéer, i första hand i de allmännyttiga bolagens bostadsområden. Avdelningsexpeditionen är vid den här tiden emellertid lokaliserad till Bangatan 35, vilket bidrar till att Kontaktkommittén Vita Björn bildas 1987 som en av de första i ett område ägt av ett privat bostadsbolag. Avdelningen är också starkt engagerad för att ombilda kontaktkommittén till Hyresgästföreningens grundorganisation.

KK Vita Björns område utgörs av samtliga vita lamellhus med de 381 lägenheterna i det kilformade kvarteret med sammanhängande gårdar mellan husen. Sedan början av 1980-talet ägs fastigheterna av det privata bolaget GIGAB. Området har ett halvcentralt läge i staden och en spårvägslinje längs Bangatan som ger en snabb förbindelse till övriga staden. Utmed omgivande gator finns en hel del större affärer och småbutiker.

Antalet medlemmar i Hyresgästföreningen är lågt, 67 hushåll, vilket betyder 18 procents anslutning. Till en början har KK Vita Björn gemensam lokal med Västra avdelningen, men får något år senare disponera en större lokal i markplan med flera rum och kök. Den delas emellertid med fastighetsskötarna och hyrs också ut till andra föreningar som Unga Örnar. Att dela lokal med fastighetsskötarna fungerar dock inte bra och "det uppstår ofta bråk". (Intervju med KK-ledamot 910402)

Kommitténs inledande åren kännetecknas också av konflikter och instabilitet. Styrelsens ledamöter har "ont om tid", det är svårt att få till ett samarbete med fastighetsägaren och styrelsens inställning till att ombilda kontaktkommittén till grundorganisation är delade. År 1990 splittras styrelsen just till följd av att dåvarande ordförande "vill genomföra förändringen medan övriga ledamöter är tveksamma" och efter ett "krismöte" utses en ny KK-styrelse. Den består av sex ledamöter, 4 kvinnor och 2 män samtliga mellan 35 och 50 år. Flera av styrelsens ledamöter "är mycket kompetenta, som resebyråchef och yrkesinspektör. Men det innebär å andra sidan att de har mycket att göra och inte hinner göra så mycket med kontaktkommittén". Ordföranden är kvinna, sekreteraren är man som också har funktionen som kassör. Han ingick även i den tidigare styrelsen, men säger att "jag är på väg ut". (Intervju med KK-ledamot 910402)

En anledning är att KK-styrelsen anser att förvaltaren inte sköter sitt arbete på ett acceptabelt sätt. Styrelsen har haft möten med förvaltaren, senast för några månader sedan, men synpunkterna från "oss och hyresgästerna får inget gensvar". Stödet från Hyresgästföreningen upplevs inte heller fungera bra. Bland annat har många konflikter uppstått mellan hyresgäster och Hyresgästföreningen/avdelningen på grund av missnöjen i samband med renoveringar av badrum. "Hyresgästerna anser att Avdelningen stöder hyresvärden uppfattning i stället för att hjälpa dem." Osämjan och missnöjet med Hyresgästföreningen är

också ett skäl till att det är mycket svårt att engagera personer KK-styrelsen. (Intervju med KK-ledamot 910402)

Relationen till Avdelningen är därför inte särskilt god, men KK-styrelsen anser att ”kravet på medlemskap i Hyresgästföreningen också är en spärr. Folk hjälper gärna till men vill inte vara medlemmar i hyresgästföreningen. De flesta som vi försökt rekrytera till kontaktkommittén har inte varit medlemmar från början. De har då fått tykna brev från avdelningen. Bra folk har hoppat av. Det är bättre att erbjuda trevliga verksamheter för alla. Folk kommer på möten som är till för alla och hjälper till om de slipper bli medlemmar. Kontaktkommittén borde därför vara för alla hyresgäster och avskild från hyresgästföreningen.” Men även övergången till grundorganisation blir i den situationen ett tydligt hinder. Nuvarande KK-styrelse är tveksam: ”Det ställs för stora krav. Förhandlingar t ex kräver folk som kan hantera sådant. Även om ett par av de nuvarande medlemmarna skulle klara det skulle de inte ha tid. Det skulle behövas någon fast anställd. Det är för få som kan jobba.” (Intervju med KK-styrelse 910402)

Ett par år senare säljs området. Köpare är SPP, dåvarande Svenska Personal-Pensionskassa, med Westpartner som förvaltningsbolag för området. Förvaltaren och den ende lokalt anställde på området är desamma som tidigare. Tillsammans med fastighetsskötaren disponerar KK Vita Björn samma lokal som tidigare.

Antalet medlemmar i KK-området stiger efterhand något och uppgår år 1994 till 24 procent av hushållen. Även KK-styrelsen utökas till fyra kvinnor och två män och med de obligatoriska posterna ordförande, kassör och sekreterare. Det medför också att en verksamhet kan etableras med ”hyresgästmöten, fritidsaktiviteter, enkäter angående hur det ser ut i området, syneförrättningar och möten med förvaltaren för att få saker gjorda”. Ordförande har hand om pensionärsverksamheten, "seniorbjörnarna", som ses en gång i månaden medan kassören ansvarar för fritidsaktiviteter och uthyrning av lokalen. KK Vita Björn har en egen variant av ekonomi. Medel äskas inte via avdelningen utan fritidsmedlen kommer direkt från SPP. Det räcker för verksamheten och inga andra medel krävs. (Intervju med LH-styrelse 930223)

Något egentligt boinflytande anser inte KK-styrelsen att hyresgästerna har. ”Det finns inget boinflytandeavtal och kontakten med företaget fungerar inte bra”. Ledamöterna efterlyser också ”ett annat sätt att bemöta hyresgästerna från personalens sida. Som det är nu är de odrägliga och får aldrig något gjort. KK-styrelsen får dessutom ta mycket obehag eftersom hyresgästerna vänder sig till dem istället för direkt till förvaltaren.” (Intervju med LH-styrelse 930223) En styrelseledamot menar att den här situationen ”beror på att det inte är ett bostadsförvaltande företag utan endast finansförvaltande, att all skötsel är utlejd till entreprenörer och att det bara finns en anställd för området. Som det är nu har Westpartner enbart åtagit sig att förvalta kapitalet – det skall vara en god investering.” KK-styrelsens önskemål är att något allmännyttigt bolag eller åtminstone något annat seriöst fastighetsförvaltande företag kunde ta över. (Intervju med LH-styrelse 930223)

Inte heller relationen med Västra avdelningen utvecklas särskilt bra, menar KK-styrelsen. En anledning är att ”avdelningens förtroendevalda inte tycks ha tid med kontaktkommittéerna. Det skall finnas faddrar för alla kommittéer, men här har vi aldrig sett till någon”. KK Vita Björn har inte heller fått någon ”information alls om grundorganisationen” förrän i dagarna. Västra avdelningen som har ett stort antal kontaktkommittéer är också på väg att begära uppskov med ombildningen eftersom man inte är redo. KK-ledamöterna är liksom tidigare delade i frågan. Några menar att ”grundorganisationen kommer att skrämma bort

folk. Det kommer överhuvudtaget att bli ännu svårare att få folk att ställa upp." Andra tycker också att det verkar svårt, men samtidigt att "idén är bra - att kontaktkommittén skall få mer att säga till om". Men samtliga är överens om att det kommer att kräva mycket tid. "Egentligen borde sådan tid betalas. Ideellt arbete räcker endast för fritidsverksamhet och liknande i området. Även kunskaperna saknas och kurser är det svårt att få tid till när man arbetar eller har små barn. Studiecirkelmaterial vore bättre."
(Intervju med LH-styrelse 930223)

Enligt KK-styrelsen står Hyresgästföreningen inte speciellt högt i kurs bland hyresgästerna i området. En anledning är den stora hyreshöjningen nyligen - högre än i allmännyttan – som "ligger Hyresgästföreningen i fatet. Folk tror inte på Hyresgästföreningen". KK Vita Björn identifierar sig inte heller särskilt starkt med Hyresgästföreningen. De flesta ledamöter anser "att medlemskapskravet är principiellt fel. Alla som bor här är med och betalar fritidsmedel och borde få vara med i kontaktkommittén." (Intervju med LH-styrelse 930223)

Kvarteret Vita Björn och LH Vita Björn på 2010-talet

Under resterande 1990-talet byter fastigheterna ägare och förvaltare ett par gånger. Vid ett samgående med SPP blir först blir Trygg-Hansa huvudägare och därefter köper Newsec fastigheterna i samband med att bolaget köper upp Westpartner år 1998. Slutligen övertar Wallenstam år 2000 åter området Vita Björn som en del i en större fastighetsaffär. "När Wallenstam köpte Nordostpassagen följde detta med i paketet. Då fick man tillbaka det man byggt på 1960-talet. Så cirkeln är sluten på något sätt", säger en boende med kunskaper om området sedan det byggdes. (Intervju med boende 191023)

Som nygammal ägare är Wallenstams idé att utveckla Vita Björn som bostadsområde. I ett första steg planeras en förtätning av kvarteret med ytterligare ett punkthus, vilket ger upphov till en omfattande diskussion med protester från närboende som dock inte vinner gehör hos myndigheter. Den nya byggnaden i åtta våningar och med 64 lägenheter placeras i områdets nordvästra del mot Amiralitetsgatan och står klart år 2014. Huset är litet speciellt med enbart ett och två rumslägenheter, hög standard och kvalitet, ekparkett- och klinkergolv, tvätt- och torkmaskin i lägenheterna, individuell mätning av vatten samt balkonger med glassidor.

Foto: Wallenstam

Området som en av de boende beskriver som "en stadsdel i stadsdelen" består nu av 445 lägenheter där den stora huvuddelen är i behov av en omfattande renovering. En del nödvändiga upprustningar har skett under 1990- och 2010-talen bland annat av fasader och fönster, men i lägenheterna har endast underhåll skett vid skador och särskilda behov. I ett

andra steg planerar Wallenstam därför en totalrenovering av samtliga lägenheter i de äldre husen. Hyran i 60-talshusen anses av de boende vara hög. ”Vi ligger extremt högt. Vi bor i en trea på bottenplan, ingen utsikt, ingen balkong och vi betalar cirka 8 000 i månaden”, säger en boende. Trots det har befolkningssammansättningen i Vita Björn efterhand närmat sig den i övriga Majorna. Och en boende med ingående kunskaper om området beskriver den med orden: ”Det är väldigt blandad befolkning här, många pensionärer, sjukpensionärer och folk med relativt låga inkomster. Många har bott här i 40 år och har uppfostrat sina barn här.” (Intervju med boende 191023)

I november 2013 får hyresgästerna ett brev från fastighetsägaren Wallenstam med en första information om att en renovering kommer att genomföras. Byten av avloppsstammar, elledningar, renovering av allmänna utrymmen, badrum och kök, liksom byte av ytskikt är huvudinslagen. Samtliga hyresgäster är helt införstådda med att det finns ett renoveringsbehov, men många menar att en stor del av det utgörs av ordinärt underhåll som har varit eftersatt i många år. ”Vi har vattenläckor och mögel i husen, köken har 60-talsstandard med låga bänkar och ingen köksfläkt, vitvarorna är 30 år gamla. För de hyror vi betalar tycker jag man kan kräva till exempel normal bänkhöjd och fläkt”, säger en av de boende. ”Det bor många låginkomsttagare i området och det kommer att bli en klassfråga vilka som har råd att bo kvar, säger en annan boende. (Hem och Hyra 150824)

”Kampen” – de boendes organisering och aktiviteter

Vid den här tidpunkten finns ingen lokal organisering bland hyresgästerna i Vita Björn. Lokala hyresgästföreningen Vita Björn är vilande sedan början av 2000-talet. Hyresgästerna har dock kunnat behålla den lokal som de disponerat sedan 1990-talet och en av hyresgästerna har åtagit sig uppgiften att ansvara för bokning och uthyrning av lokalen. I den blir det möjligt för hyresgästerna att samlas.

En av dem kommer med idén om att skapa ”svalelag” för att se till att det alltid kommer någon från varje trapphus på mötena. ”Vi hade svalelagsfika hemma hos mig, då kom det ett par som hade bott här i 30 år. Jag har aldrig sett dem innan. Så sitter de i min soffa, och helt plötsligt träffar man dem på gården och pratar”, berättar upphovsmannen. (Göteborgs fria 2015)

Och en annan av de aktiva hyresgästerna beskriver inledningen:

> *Så fort vi fick brev hem från vår hyresvärd Wallenstam bestämde vi oss för att samla alla grannar på ett stormöte. Där pratade vi om hur vi kände och vad vi skulle göra. Vi alla bestämde att några skulle bilda en samrådsgrupp som fick mandat från närvarande på mötet att försöka ha en dialog med Wallenstam och få fram vårt budskap med att alla ska kunna bo kvar. Vi tog även kontakt med Alla ska kunna bo kvar för att få lite tips och idéer om hur vi kan gå till väga och hur man kan organisera sig.*

Samrådsgruppens eget arbete organiseras, en dialogprocess med Wallenstam inleds och en bredare samarbets- och kunskapsprocess med andra organisationer etableras. För ömsesidigt utbyte med övriga hyresgäster skapas en kommunikationsstruktur som innefattar brev, brevlåda, mailbox, facebooksida, personliga kontakter, dörrknackning, trapphusmöten, gårdsträffar, cafésöndagar och stormöten. Syftet är att mobilisera och engagera de boende samt forma en ömsesidig tillit mellan dem och samrådsgruppen.

I samrådsgruppen samlas och diskuteras hyresgästernas synpunkter och förslag: ”I början hade vi många och mycket hårda diskussioner i samrådsgruppen.” En sådan diskussion gäller den grundläggande hållningen till renoveringen. Samrådsgruppens undersökningar visar att det finns en stor variation bland hyresgästerna i inställning till renoveringen och deras ekonomiska möjligheter att betala den. En inte obetydlig andel anser sig inte kunna klara någon höjning, medan en del andra ser fram emot och är villiga att betala en fullständig upprustning.

> *Alla kanske var för en renovering, att få ordning och reda och fint, men på olika sätt. Men många ville att det skulle ske en renovering och att man då kan bli av med visst klientel. Det var nästan så att man blev rädd ibland hur vissa tycket om en del människor. Det var en direkt dålig människosyn. Vi fick ju lyfta det här med olika perspektiv och hur de olika höjningarna kunde drabba olika. Det var också sådana svåra frågor som lyftes fram.* (Intervju med LH-styrelse 191023)

En annan central diskussion gäller hyresgästernas och samrådsgruppens förhållande till Hyresgästföreningen i kampen för en renovering med rättvisa villkor. ”Det var många diskussioner kring det och det var väldigt skilda åsikter. Det var ganska många som inte hade så bra erfarenheter av Hyresgästföreningen. Och vi kände att vi inte skulle ta in den för mycket så att inte någon utifrån bara tog över. För vi ville äga kampen med Wallenstam själva. Men samtidigt pratade vi ju mycket om att det ju är Hyresgästföreningen som har juridiska kunskaper och erfarenheter av sådant här. Men vi ville ändå sköta det själva.” (Intervju med LH-styrelse 191023)

En tanke med att ”själva äga kampen” är att många hyresgäster skall känna sig delaktiga, kunna påverka och därmed vilja engagera sig aktivt i arbetet. Till en början verkar det också ut vara fallet. ”En gång var det så fullt att det stod människor ända ut på gården och köade för att komma in här”, berättar en av de aktiva boende. Efterhand förändrades dock situationen. (Göteborgs fria 150410)

> *Precis i början av kampen hade vi ett större möte och det var många som var engagerade – alla fall några i varje huskropp. Men ju längre tiden gick och processen drog ut på tiden blev det färre och färre som engagerade sig aktivt. Men hela tiden bjöd vi ju in alla till större möten, men det kom inte så många. Till slut var vi inte mer än sju till tio personer och knappt det som var med hela tiden och jag tycker det var väldigt dålig uppbackning. Det är precis som folk tröttnar ju längre det pågår. Och de möten vi hade med Wallenstam var ju inte de roligaste precis. Det var inga tillmötesgående möten. Det var väldigt tråkigt. Jag tror att det är det också som gör att folk inte kom med. Dom hörde om det här och tyckte att ’det är ingen idé att vi gör någonting’. Jag fick väl också känslan att ibland så tror ju folk att andra kan ordna saker för en. Men man måste ju liksom själv vara aktiv för att kunna förändra*. (Intervju med LH-styrelse 191023)

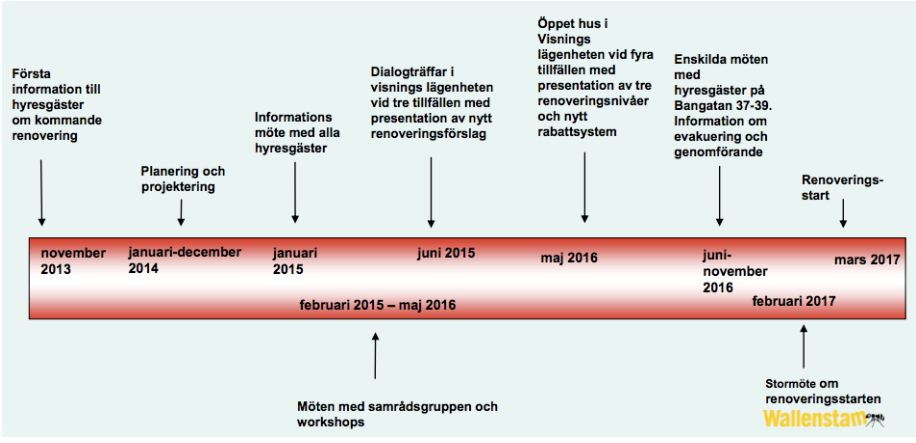
Samrådsgruppen består av tiotalet personer av vilka de flesta är desamma under hela perioden. Målet för dess arbete är, som texten på medlemmarnas t-shirt anger, att alla ska kunna bo kvar. Skulle det bli hyreshöjningar på flera tusen kronor kommer många inte kunna bo kvar. ”Dels kan man undra om människor ska behöva flytta, man bor ju inte för att bo i något år, man planterar sig. Och så fort det finns barn med i bilden blir man ju jättesvårflyttad. Den andra delen är att det finns ingenstans att flytta till”, säger en i samrådsgruppen. (Göteborgs fria 150410)

Foto Kajsa Persson

Samrådsgruppen lägger stor vikt vid att ha nära kontakt med alla grannar genom möten, samtal, dörrknackningar, enkäter, informationsbrev och sociala medier. Gruppen är öppen för nya deltagare och dess möten alltid tillgängliga. Allt i syfte att främja hyresgästernas, delaktighet, möjlighet att påverka och visa att den personliga insatsen är betydelsefull.

Men utåtriktade aktiviteter spelar också stor roll både för mobilisering av hyresgäster och för att utöva påtryckning på fastighetsägaren. ”Jag tror också att det att vi gick ut i sociala medier fick betydelse. Och att vi visade oss - ja, vi var överallt. Vi sjöng ju ute på gator och torg, gjorde videor och grejer. Det är ju rätt fräckt på det sättet. Vi gjorde ändå ganska mycket saker som väl satte litet press på Wallenstam.” (Intervju med LH-styrelse 191023. Se bland annat videon: https://youtu.be/Px8MbgnIl9c)

Det offentliga kommunikationsförloppet som helhet inför renoveringen sträcker sig från den allra första informationen till hyresgästerna i november av 2013 till Hovrättens dom i november 2017. Den egentliga samrådsprocessen ser i bostadsföretagets översiktliga sammanställning ut på följande sätt.



(Wallenstam 170208)

De synpunkter som boende i Vita Björn för fram angående renoveringen sammanfattas av samrådsgruppen i några huvudpunkter som ett slags alternativ till Wallenstams förslag:

- *underhållet i lägenheter och gemensamma utrymmen är eftersatt*
- *inbetald hyra under många år skall täcka underhållskostnader– hyran är redan hög*
- *i dialogprocessen lyssnar fastighetsägaren inte på hyresgästernas argument*
- *fastighetsägaren behandlar inte hyresgäster likvärdigt*
- *många vill ha renoverat och kan betala, men vill inte att grannar skall tvingas flytta*
- *det är inte rimligt att betala för åtgärder som inte kan väljas bort*
- *fastighetsägaren skall erbjuda ett renoveringsalternativ utan hyreshöjning*
- *hyresgästerna skall ha valfriheten att välja graden av standardhöjning.*

De här punkterna tas upp vid ett antal möten mellan samrådsgruppen och företrädare för Wallenstam under drygt ett års tid från våren 2015. Bostadsföretaget presenterade inledningsvis en renovering med två valbara standardnivåer som snart utvidgades till tre. ”Vi kräver ett alternativ till, det är stambyte punkt. Återställande till ursprunglig ordning och ingen hyreshöjning i princip. Det finns otroligt många människor i det här området som skulle tvingas flytta annars, som inte har råd att bo kvar”, säger en av de aktiva i samrådsgruppen. (Göteborgs fria 150410)

Till en början upplever de aktiva att Wallenstam inte riktigt vill kännas vid samverkansgruppen. ”De försökte dribbla bort oss, kalla oss för en referensgrupp och prata inredningsfrågor. Vi märkte att det blev viktigt med formalia, att vi till exempel såg till att ha med en justerare, annars skrev de något helt annat i protokollet än det vi hade sagt på mötet”, berättar en deltagare. Men snart accepteras samrådsgruppen som en representativ samtalspartner. Och i augusti 2015 skriver Wallenstams kommunikationsdirektör: ”Nu är vi mitt i vårt dialogarbete och har vänt oss till samrådsgruppen med önskan om att, tillsammans med dem, prata om hur vi tycker att höstens dialogprocess ska se ut. Enligt vår uppfattning har vi idag ett fungerande informationsutbyte och eftersträvar en fortsatt positiv utveckling. I dagsläget uppskattar vi att renoveringen med den första etappen skulle kunna starta först efter årsskiftet.” (Hem och Hyra 2015)

För att skaffa sig kunskap bjuder samrådsgruppen in representanter för Hyresgästföreningen vid flera tillfällen, vilket innebär ett betydande stöd. ”Dom kom och pratade om bruksvärdesystemet och gav så mycket information som möjligt om hur det fungerar vid en ombyggnad och sedan var dom ju med i förhandlingarna.” (Intervju med LH-styrelse 191023)

På de följande mötena med Wallenstam är, förutom hyresgästernas huvudpunkter, framförallt följande frågeområden återkommande.

- Hyresgästernas och samrådsgruppens inflytande och delaktighet i beslutsprocesserna.
- Underhåll/standardhöjning, hyresnivå och kontrakt.
- Renoveringsförslagets innehåll och valmöjligheter.
- Evakueringen och genomförandet av ombyggnadsprocessen.

Många detaljfrågor i renoveringen är också föremål för ingående diskussion ”Vi pratade väldigt mycket om förslagens innehåll, vad det fanns för andra tekniker och så. Vi försökte

även hitta alternativ och material som kan vara bra för miljön och hållbarhet, och inte bara byta ut för att byta, utan behålla det som bra och hållbart. Det var många sådana diskussioner, men den fick vi ju inte igenom miljö- och hållbarhetsaspekten. Vi försökte också prata om en nollnivå: – varför kan man inte få ett nollalternativ liksom? Vi gjorde verkligen mycket för att få ned det på den nivån, men då kom reglerna med bruksvärde in och då kan vi inte få ett nollvärde för det är inte samma kakel som satt i badrummet från 1960-talet. Jaha, men kan man ändå inte … Men Wallenstam satt på trumfkorten hela tiden egentligen – 'Ja, men så här står det faktiskt'. Sedan var badrummen redan fixade i många lägenheter medan andra hade det gamla kvar. Det var sådan skillnad mellan lägenheterna. Så det var klart att Wallenstam tyckte att det är bättre att vi blåser ut allt." (Intervju med LH-styrelse 191023)

I diskussionerna om hyresförändringar hänvisar och stöder sig Wallenstam på bruksvärdesystemet och gällande avtal med Hyresgästföreningen vid ombyggnad av våtutrymmen i kök i samband med byte av rörstammar. Det innebär i princip att samrådsgruppens krav på noll-alternativ är uteslutet. Parallellt med möten med samrådsgruppen arrangerar bostadsföretaget också under våren 2016 "öppet hus" i en visningslägenhet för att informera hyresgäster om renoveringsprocessen, de tre renoveringsalternativen och förslag på rabattering. Samtidigt inleds personliga möten med boende i de hus där renoveringen är planerad att påbörjas. Ett önskemål från samrådsgruppen om att Wallenstam skall genomföra ett "stormöte" för samtliga hyresgäster avvisas däremot med motiveringen att möten med er hyresgäster i mindre grupper är bättre, så att alla ska känna att de har möjlighet att komma till tals och ställa frågor." (Wallenstam 160620)

I maj 2016 bedömer samrådsgrupp därför att möjligheterna till en överenskommelse med Wallenstam om en renoveringsnivå utan hyreshöjning är uttömda och i ett öppet brev redogör den för varför den frånträder samrådet:

> *Samrådsgruppens syfte med dialogen var att tillsammans med Wallenstam hitta en gemensam vision för Vita Björn som ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde. Vi boende har engagerat och organiserat oss i denna process … Vi har trott att det av er kunde ses som en vinst och en investering att göra oss delaktiga. Vi har kunskap och kompetens som inte går att köpa någonstans på marknaden.*
>
> *Vita Björns samrådsgrupp försökte att ha en dialog med Wallenstam i ett år. Enda resultatet blev att de gick med på att vissa saker skulle vara ett tillval så som nytt kök, spotlight och allmänna utrymmen. De kunde gå ner till 11 procent för själva grundstamrenoveringen och om man ville kunde man få rabatteringsförslag. Vi sa nej, vårt mandat är att* ***Alla ska kunna bo kvar.***
>
> *Så saken blir att vi inte är överens och Wallenstam bryter vår dialog enligt oss. De vill inte ha en riktigt medbestämmande hyresrättsinnehavare utan bara en skenbar dialog. Vi anser inte att Wallenstam har fört någon dialog. Basalternativet som nu presenterats är i stort sett detsamma som innan dialogen startades för nio månader sen, den enda skillnaden är att det nu finns intrappningsförslag.*
> *Hur som helst, samrådsgruppen kommer att fortsätta att arbeta för att "alla ska kunna bo kvar", men nu i ett offentligt rum.* (Hyresgästernas samrådsgrupp 2015)

Ett av de offentliga rum där hyresgästerna väcker uppmärksamhet och intresse för sin kamp är området utanför Wallenstams huvudkontor vid huvudgatan Avenyn i Göteborg. Inom ramen för föreningen Alla skall kunna bo kvar medverkar de också vid ett stort antal konferenser och manifestationer i landet.

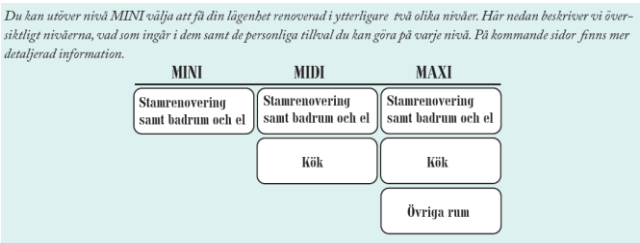
Foto: Blogg – Alla skall kunna bo kvar

Foto: Blogg – Alla skall kunna bo kvar

I brist på andra handlingsmöjligheter överklagar nitton hyresgäster Wallenstams planerade renoveringsprojekt till Hyresnämnden. Efter en utdragen handläggning vid Göteborgs tingsrätt. blir utslaget i februari 2017 i detta fall – liksom i nio av tio övriga liknande fall – till fastighetsägarens fördel. Det ger Wallenstam möjlighet att fullfölja projektet enligt plan.

> *"Vi kommer att starta ombyggnationen den 13 mars, men redan nu pågår förberedelse för evakueringen. Vi kommer att evakuera ett trapphus i taget. Det känns viktigt att komma igång nu då vi upplever en stor efterfrågan bland många hyresgäster att vi ska komma igång med projektet. Flera har också valt att byta lägenhet till det första huset för att kunna flytta in i en nyrenoverad och klar lägenhet"*, skriver Wallenstams kommunikationsdirektör. (Hem & Hyra 2017)

Efterhand har bostadsföretaget utarbetat ett färdigt underlag för förhandlingar med Hyresgästföreningen om hyresnivåer för de olika renoveringsalternativen, tillvalen och rabattstegen och för att presenteras för hyresgästerna. I februari 2017 bjuder bostadsföretaget in till ett möte med hyresgäster "som är berörd av kommande stamrenovering", vilket är boende i husen Bangatan 37-39. För dem ges en samlad presentation av dialogförloppet, resultaten och förslagens huvuddelar. "Dialogen" innefattar, samrådsmöten, öppet hus och enskilda hyresgästträffar och resulterar i tre valbara standardnivåer – mini, midi och maxi.


Du kan utöver nivå MINI välja att få din lägenhet renoverad i ytterligare två olika nivåer. Här nedan beskriver vi översiktligt nivåerna, vad som ingår i dem samt de personliga tillval du kan göra på varje nivå. På kommande sidor finns mer detaljerad information.

MINI	MIDI	MAXI
Stamrenovering samt badrum och el	Stamrenovering samt badrum och el	Stamrenovering samt badrum och el
	Kök	Kök
		Övriga rum

De omfattar lägenheter, allmänna utrymmen, ändrad planlösning och en infasning av hyreshöjningarna med tre alternativ.

För respektive nivå finns dessutom möjligheter till olika typer av val och tillval som typ av kakel, säkerhetsdörr, tvättmaskin o s v. En obligatorisk renovering förslås också av allmänna utrymmen. Med möjligheter till tillval av ny tvättstuga, ombyggda förråd och nytt låssystem. Där varje tillval dock kräver val av en majoritet av de boende i respektive hus. Infasningen av den nya hyran sker under 10 år och kan väljas i tre varianter som enbart gäller för den enskilde hyresgästen. Hyreshöjningen reduceras med: 50 procent i 10 år; 30 procent under hela boendetiden i Vita Björn och 100 procent 1-3 år, 50 procent 4-6 år, 25 procent 7-10 år. Renoveringen är planerad att genomföras i etapper hus för hus då hyresgästerna evakueras till passande lägenheter, eller egna boenden, och ersätts för alla omkostnader. (Wallenstam 2016a och 2018)

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen fastställs de genomsnittliga hyreshöjningarna för standardnivåerna till 7,4 procent, 29 procent och 34 procent. De faktiska hyrorna kommer emellertid att variera för varje hyresgäst beroende på enskilda och gemensamma val och tillval. En hyresgäst överklagar företagets förslag till högsta instans, Svea hovrätt. Utslaget blir även i detta fall detsamma som i Hyresnämnden. Motiveringen är att ett stambyte behövs och att den överklagande inte kunnat visa hur det skall kunna genomföras utan att inredningen i badrum tas bort, att renovering inte bryter mot hyreskontraktet och att hyreshöjningarna är måttliga. Den juridiska delen av dialogprocessen är därmed avslutad. Kort tid därefter inleds evakuerings- och renoveringsprocessen. Vid årsskiftet 2019-20 är processen ungefär halvvägs. Så långt sammanfattar de mer aktiva sina erfarenheter:

> *Vi är inte riktigt nöjda. Tanken var ju att ingen skulle behöva flytta härifrån på grund av renoveringen. Vi gick ju i alla trapphus och gjorde intervjuer med frågor om vad våra grannar skulle kunna klara av, hur mycket höjning de skulle kunna klara av. Och det var en höjning mellan 200-800 kronor högst. Och vissa skulle absolut inte klara av någonting. Och jag känna att det var ett nederlag för det var så många som tvingades att flytta härifrån just på grund av höjningarna. Trots intrappningssystemet och att basrenoveringen på toalett och badrum gick på 15-17 procent i höjning, vilket kan låta lite med tanke på att dom ville höja 38 procent överlag, var det för mycket för dom människor som var tvungna att flytta härifrån. Så för vår del ser vi det inte som en vinning och att vi vann kampen. Det är sorgligt och vi märker ju att det är nästan hälften av våra grannar som har flyttat härifrån.*
>
> *Och många flyttade redan innan det var klart på grund av rädslan. Det tog inte många veckor innan folk började flytta, många som bara lämnade liksom. Det finns också en hel del pensionärer här som nog bor kvar så länge dom kan känns det som. Det tar det ju ett tag innan renovering kommer runt hela gården och till låghusen. Två hus är gjorda och de håller på med det tredje. Generellt är 15-17 procent bra, men det är ju fortfarande för mycket för dem som lever på marginalen. Och nu är det ju helt andra människor som flyttar in med andra inkomster.* (Intervju med LH-styrelse 191023)

Nya Lokala hyresgästföreningen Vita Björn

Innan och under ”kampen” finns ingen lokal hyresgästförening i Vita Björn. De aktiva har hört talas om att det funnits en LH tidigare, men ingen boende visste eller talade om när

och hur. Däremot finns en lokal, på Bangatan 37, som en hyresgäst är värd för och som används för kalas. Den blir också träffpunkt i hyresgästkampen. Tanken på att bilda en lokal hyresgästförening började därför gro ”genom kampen”. Några aktiva deltar i organisationen *Alla skall bo kvar* och en av dem väljs in i dess styrelse och något senare även till styrelsen för Hyresgästförening Västra Göteborg. (Intervju med LH-ordförande 191023)

De skilda och ambivalenta uppfattningarna om Hyresgästföreningen bland de aktiva hyresgästerna gör dock att en uppstart får anstå. ”Efter den här processen var vi också så uttömda på energi att ingen orkade liksom – det var så mycket då. Men vi har en gemensam historia och grannarna började fråga om gemenskap, det var många frågor efter renoveringen och om vi kunde börja använda vår lokal igen. Så jag tog initiativ och lade ut frågan på vår Vita Björnen-grupp till att bilda en LH. Det kom fem på första mötet och av dem var tre från den tidigare gruppen”. (Intervju med LH-ordförande 191023)

Inför att de aktiva skall bilda den nya lokala föreningen får de ”mycket hjälp” av representanter från Hyresgästföreningens styrelse, bland annat ”med material, en handbok och information till grannar när vi skulle starta upp”. Ett par aktiva tar också kontakt med Wallenstam för att informera om planerna och får då också veta att företaget ser positivt på att hyresgästerna bildar en lokal förening. (Intervju med LH-styrelse 191023)

28 februari 2019 bjuds samtliga medlemmar i Hyresgästföreningen på Vita Björn in till startmöte och en interimsstyrelse utses. I april hålls ett årsmöte i hyresgästlokalen. LH-området består av samtliga hus i Vita Björn, också det nybyggda, och innefattar därför 445 lägenheter. Under ”kampen” ökar antalet medlemmar i Hyresgästföreningen betydligt och uppgår nu till 198. En ordinarie LH-styrelsen väljs med tre ledamöter, alla i medelåldern samt en äldre man som ersättare. Två av ledamöterna är kvinnor och båda har utländsk bakgrund. En av dem är ordförande, den andra kassör och mannen är sekreterare. Samtliga har bott länge området och varit mycket aktiva i ”kampen”. (Intervju med LH-styrelse 191023)

Styrelseledamöterna märker därför att omflyttningarna i samband med renoveringen ger en del nya grannar och är lyhörda för deras önskemål om att lära känna varandra. Att forma en vidgad gemenskap blir därför ett viktigt mål för den nya föreningen. Vid sidan av att följa upp renovering och få lite mer inflytande därefter är det mest konkreta målet att göra iordning LH-lokalen så att den kan bli en central och trevlig träffpunkt för föreningens och hyresgästernas verksamheter. ”Vi har haft två öppna möten och vid det senaste mötet kom det fram till att vi behövde göra iordning lokalen och att ta reda på om Wallenstam kunde hjälpa oss med det.” (Intervju med LH-styrelse 191023)

LH-styrelsen har under året haft fyra egna möten och två möten med förvaltaren om lokalen och samarbete. ”Just nu känner vi att Wallenstam är glada för att ha en LH och förvaltaren är väldigt positiv. Så det känns bra, men sedan vet man ju aldrig vad nästa steg

blir. Det finns missnöje med ombyggnaden och ett behov av att kunna påverka Wallenstam. Men nu tar vi det litet lugnt och försöker först bygga upp förtroende till Wallenstam så får vi ta de litet svårare frågorna senare och bredda inflytandet på vårt hem." (Intervju med LH-styrelse 191023)

Varken LH-styrelsen eller förvaltaren känner till om det finns något boinflytandeavtal mellan Wallenstam och Hyresgästföreningen. Men förvaltaren ser fram emot ett samarbete, är positiv till att stödja föreningen med verksamhetsmedel och har också beviljat material för hyresgästerna att rusta upp lokalen. Och det innebär att arbetet med lokalen inleds. "Vi har städat och gjort inventering av lokalen. För att genomföra dessa stora städdagar bildade vi olika arbetsgrupper. Både unga och äldre kom till fixardagarna. Vi bjöd på fika och kaffe. Uppslutningen var inte så stor men det var roligt och trevligt att träffa grannarna. Alla var mycket glada och positiva för att vi har startat upp en Lokal hyresgästförening. De förväntar sig en bättre organisation och bättre bemötande. Något som de närvarande personerna påtalade inte har skett innan, de senast åren." (LH Vita Björn, 2019)

För att kommunicera Hyresgästföreningens verksamhet, driva opinion och hålla kontakt med områdets medlemmar och hyresgäster är sociala medier viktiga kanaler, bland annat genom facebooksidan, www.facebook.com/Lokala-hyresgästföreningen-Vita-Björn, samt en facebooksida för alla boende på Vita björn, Vita Björn boendegrupp. "Men vi försöker också fånga upp ungdomar som deltagit i och fått känna på kampen, men ännu inte förstår vitsen med Hyresgästföreningen." (Intervju med LH-styrelse 191023) Det sker bland annat med musik och sång. "Styrelsen och boende i Vita Björn har tillsammans med bandet Förbannade hyresgäster sjungit på demonstrationer och manifestationer mot marknadshyra, ombildningar och utförsäljningar… Genom musik och sång för vi vår kamp för en stad där alla kan bo!" (LH Vita Björn 2019)

Mellan LH Vita Björn och Hyresgästföreningen finns ett nära samarbete. Representanter från Hyresgästföreningen Västra Göteborg medverkar i olika LH-arrangemang och LH-ordförande är engagerad i Hyresgästföreningens styrelse och ersättare i Hyresgästföreningen region västra Sveriges. Ledamöter har också medverkat i flera konferenser och manifestationer som Hyresgästföreningen arrangerat.

LH Vita Björns första verksamhetsberättelse efter återstarten, för år 2019, innehåller ett ovanligt inslag. Med anledning av uppfattningar som kommit fram bland hyresgäster under "kampen" och inför att LH återbildas citeras Hyresgästföreningens värdegrund som ingress.

> *Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Hyresgästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter. Diskriminerande agerande får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, vare sig i eller utanför föreningen. Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Alla människor som delar vår värdegrund ska ha rätt att vara aktiva i föreningen, på lika villkor.*

LH-styrelsens uppfattning är att det mot bakgrund av händelser under "kampen" finns anledning att särskilt framhålla dessa formuleringar inför föreningens framtida arbete.

Sammanfattande om Vita Björn

Vita Björn är ett annorlunda 60-talskvarter i en historiskt unik stadsdel i Göteborg. Under årtionden från 1980-talet försöker hyresgästerna organisera sig för att påverka fastighetsägarna att åtgärda brister. Flera växlingar av privata bostadsbolag och oenighet bland de boende motverkar emellertid hela tiden att en stabil och kontinuerlig hyresgästverksamhet skapas. Kontaktkommittéer och lokala hyresgästföreningar bildas och upphör, men en gemensam samlingslokal lyckas hyresgästerna hela tiden behålla.

År 2000 återinträder den fastighetsägare som ursprungligen uppförde fastigheterna och bestämmer sig för att utveckla området genom nybyggnation och en radikal renovering av 60-talshusen. Det är utgångspunkten för att hyresgästerna för första gången formar ett mer sammanhållet och starkt engagemang. I första hand riktas det mot fastighetsägarens renoveringsförslag med hyreshöjningar som många hyresgäster inte kan klara av och koncentreras till kravet ”alla skall kunna bo kvar”. En stor andel av de boende aktiverar sig och eftersom man ”vill äga kampen själva” skapas en fristående, gemensam aktions- och samrådsorganisation. Kunskaper och erfarenheter samlas in från liknande renoveringsförlopp och Hyresgästföreningen, en strategi läggs fast och därefter genomförs en samrådsprocess med fastighetsägaren under ett år. I diskussionen tillmötesgår fastighetsägaren hyresgästernas krav på fler standardnivåer och lägre hyreshöjningar. Men när samrådsgruppens huvudförslag om ett renoveringsalternativ utan hyreshöjning inte tillgodoses avbryts samrådsprocessen. Hyresgäster överklagar fastighetsägarens slutliga förslag, men såväl hyresnämndens som hovrättens utslag är till den senares fördel.

De hyresgäster som tvingas flytta och de aktiva som bor kvar i husen är inte nöjda med utfallet och resultatet av sin aktivism. ”Vi är jag inte riktigt nöjda. Det var ett nederlag att så många tvingades att flytta härifrån just på grund av höjningarna. Så för vår del ser vi det inte som att vi vann kampen. Det är sorgligt att det är nästan hälften av våra grannar som har flyttat härifrån. Och många flyttade redan innan renoveringen.”

Ett annat resultat av ”kampen” är att ett behov uppkom bland hyresgästerna om att i mer organiserad form föra vidare den sammanhållning som skapats och att försöka forma ett reguljärt samarbete med fastighetsägaren om boendet. Aktiva i samrådsgruppen tar initiativ till att återigen bilda en LH Vita Björn som sedan 2019 börjat bedriva en spännande verksam i området. Ett anmärkningsvärt inslag är också att den nya LH-styrelsens ordförande har utländsk bakgrund. Det är nämligen den första och enda av de trettiotvå intensivstuderade lokala föreningar under hela perioden 1990-2019 där LH-ordförande har icke-svensk bakgrund. Belysande för sällsyntheten är också att det uppstått stämningar bland hyresgäster i LH-området Vita Björn, vilket föranlett LH-styrelsen att inleda verksamhetsberättelsen med Hyresgästföreningens värdegrund.

Med hänsyn till den samlade utveckling och aktuella situation som beskrivits för de lokala hyresgästföreningarna kan dessa formuleringar förtjäna att upprepas i många sammanhang inom Hyresgästföreningen. Och deras betydelse kan knappast överskattas för Hyresgästföreningens framtida utveckling.

Referenser

Andersson, B. (1976) Göteborgs stadskärna. Från holländsk handelskoloni till centrum i industriregion. CTK, Göteborg, 1976.
Göteborgs fria (2015) Hyresgästerna i Vita Björn oroliga att tvingas flytta, 150410.
Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret (2011) Planbeskrivning. Detaljplan för bostäder och handel vid Amiralitetsgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg, 20110503.
Göteborgs Stadsbyggnadskontor (1994) Miljöprogram för Kungsladugård, 1994.
Hem & Hyra (2015) Kämpar mot dyr renovering, 150824.
Hem & Hyra (2017) Så blir de nya hyrorna efter renovering av Vita Björn, 170223.
Hyresgästernas samrådsgrupp (2016) Hälsning från de boende på Vita Björn till Wallenstam AB. Blogg: Alla skall kunna bo kvar, 160516)
Klippan (2004) Klippanmuseets informations informationsmaterial, 2004.
Larsson, U. (1979) Landshövdingehusens Göteborg. Uddevalla, 1979.
LH Vita Björn (2019) Verksamhetsberättelse 2019)
Lindälv, E. (1977) (red.) Klippans kulturreservat och andra byggnadsminnen i Majorna. Göteborgs hembygdsförbund 1977, skriftserie XII.
Lorentzson, M., Sandin, M. och Wennberg, T. (2011) Gamla Älvsborg i nytt ljus. Göteborgs stadsmuseum, 2011.
Lundin, J (2015) Från en svunnen tid. Historiska berättelser från Göteborg: Kennedyhusen i Majorna. Blogg-text, 20151003.
Lundin, J. (2016) Från en svunnen tid. Historiska berättelser från Göteborg: När spårvägen drogs fram på Bangatan. Blogg-text, 20160404.
Nyman, K-E. (2000) Gatuliv och strövande på 1930-talet. I Gunnemark, K. (red.) Återblick och framtidstro i Majorna. Etnologiska föreningen Göteborg, 2000.
Sedenmalm, S. (2000) Karl-Johansgatans landshövdingehus. Göteborgs hembygdsförbund, skriftserie XXXVII, 2000.
Wallenstam AB (2016) Renoveringsinformation juni 2016, 160620.
Wallenstam AB (2016a) Renovering av Vita Björn, Bangatan 37-39, 160530.
Wallenstam AB (2017) Presentation från informationsmöte, 170208.
Wallenstam AB (2018) Uppdaterad informationsbroschyr kring renovering Vita Björn, 180328.

Intervju med KK-ledamot, KK Vita Björn, 910402.
Intervju med KK-styrelse, KK Vita Björn, 910402.
Intervju med LH-styrelse, LH Vita Björn, 930223.
Intervju med boende, Vita Björn, 191023.
Intervju med LH-styrelse, LH Vita Björn, 191023.
Intervju med LH-ordförande, LH Vita Björn, 191023.

6.12 Hammarkullen och LH Bredfjäll/Gropens gård

> *Det var något nytt som hände! Inte att Hammarkullebor reser sig och greppar rodret i tillvaron, det har man gjort många gånger. Denna gång verkar man ha nått fram till centrala strukturbärare om att den kraft boende representerar är något man som central aktör aktivt måste förhålla sig till i det ständigt pågående samhällsbyggandet. Boende som inte driver särintressen eller i första skedet söker konflikt utan organiserar sig, bjuder in offentliga institutionella representanter som gäster till sitt område och gör detta dialogiskt, väl förberett, transparant och i denna process lyfter fram allt fler perspektiv på hur lokalbefolkningen vill se utvecklingen av sitt område, är något nytt.* (Hyresgästföreningen 2017)

Uttalandet görs av en av deltagarna efter ett kvällsmöte den 9 mars 2017 i Hammarkullens Folkets hus. Hammarkullebor och kommunföreträdare är inbjudna till ett dialogmöte med workshop om en förnyelse av stadsdelens centrum. Initiativtagare är samverkansorganisationen Vårt Hammarkullen med Lokala hyresgästföreningen Bredfjäll-Gropens gård som en av de drivande krafterna. Huvudsyftet är att upprätta en dialog mellan boende och kommunala förvaltningar som inte kommit till stånd kring kommunens förslag om kommunens förslag angående stadsdelens centrum. Mer specifikt är det att låta de boende genom workshopen komma till tals om vilket centrum de önskar. Under tre kvällstimmar arbetar 120 personer i tretton arbetsgrupper. De boende presenterar tre idéer till större förändringar och formulerar ett stort antal detaljförslag. (Hyresgästföreningen 2017)

Den följande redogörelsen beskriver en del av utvecklingen fram till detta ”något nytt”, vad det innefattar och hur det därefter utvecklas.

- Hammarkullen – från miljonprogramförort till särskilt utsatt område
- Hammarkullebors protester och lokala organisering
- Kontaktkommittén Gropens gård förändring till LH Bredfjäll-Gropens gård.
- Många byten av privata fastighetsbolag
- Särskilt utsatt stadsdel och utvecklingsstadsdel
- Utveckling av traditionell LH till katalysator i stadsdelsförnyelsen
- En förnyelse av LH och Hyresgästföreningens lokala områdesarbete

Stadsdelen Hammarkullen

I Sverige börjar förorter med flerbostadshus byggas i större skala under 1950-talet och följande årtionden accelererar utbyggnadstakten starkt. ”Vi har således att göra med en helt ny typ av bebyggelse, som saknar anknytning till gammal och med helt nyinflyttad befolkning, som saknar rötter i en lokal tradition. Bebyggelsen utgör resultat av en väldig omflyttning av Sveriges befolkning från landsbygd, tätorter och övriga städer till storstaden … Bebyggelsen är att betrakta som en urban kolonisation vilken folk strömmat till från hela Sveriges land.” (Dahlström 1951)

Förorterna uppförs i rask takt, med ny byggteknik på en relativt begränsad yta, med viss kommersiell och offentlig service för 5 000-10 000 boende. Det är en historiskt ny typ av relativt fristående samhällen avsedda endast för boende. Hammarkullen är ett av dessa bosamhällen och uppförs i ett landsbygdsområde elva kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

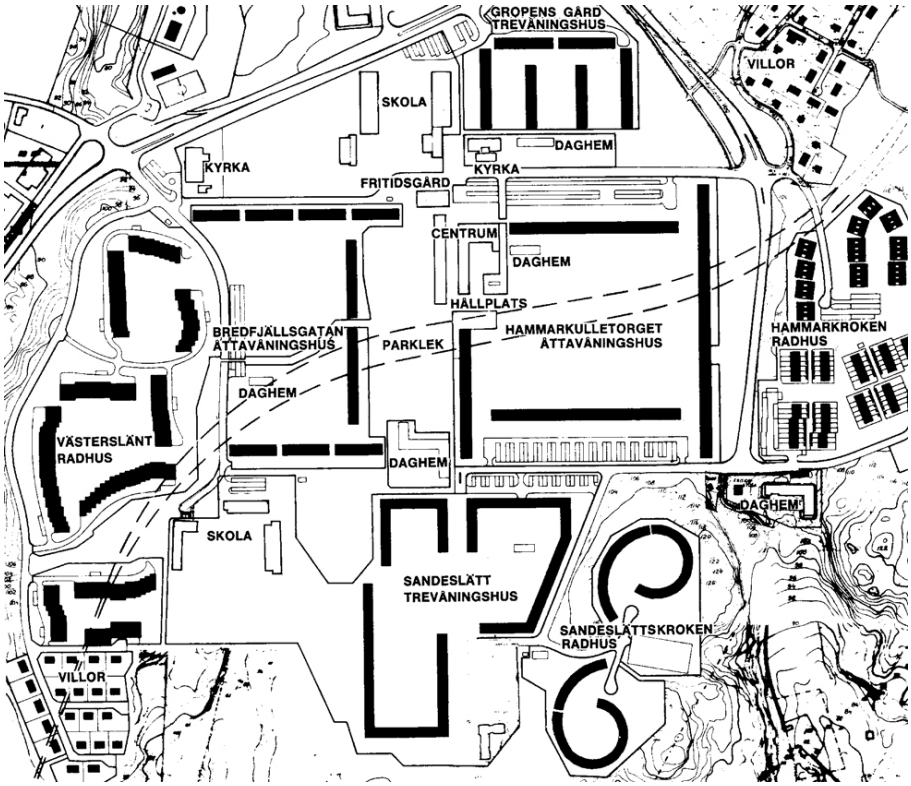
Stadsdelen har sitt namn efter berget Hammarkullen som är ett av områdets typiska naturgeografiska inslag. Innan området införlivas med Göteborg finns här enbart en äldre, mindre villabebyggelse. Stadsdelen började uppföras med flerfamiljshus i januari 1968 och året därpå flyttar de första hyresgästerna in. När jag 1972 besöker boende på Bredfjällsgatan är området runtomkring en byggarbetsplats. Året därefter är de flesta bostadshus färdigbyggda, men området långtifrån färdigt. Spårvägen är visserligen utbyggd till 1973, men den kommersiella och offentliga servicen bedrivs under flera år i baracker. Åren 1972 tas daghem och kyrkan i bruk, 1973 färdigställs fritidsgården i centrum som bland annat också inrymmer en simhall. (Törnqvist 2001)

Foto: Göteborgs stadsbyggnadskontor

Stadsdelen har i sin slutliga utformning en tidstypisk uppbyggnad – med trafikseparering, ett centrum och differentierad bebyggelse fördelad i varierande storlekar och upplåtelseformer. År 1975 är den huvudsakliga utbyggnaden klar, men en del småhus uppförs också under 1980-talet. Bebyggelse består då av fyra huvudområden och tio delområden med i runda tal 3 000 bostäder.

- Centrum med service, skolor och kollektiv kommunikation
- Hammarkulletorget och Bredfjällsgatan som utgörs av åttavånings hyreshus, 1700 lägenheter och cirka 3 500 boende.
- Sandeslätt och Gropens gård som består av lägre, trevånings hyreshus med 510 respektive 210 lägenheter cirka 1 600 boende.
- Västerslänt, Sandeslättskroken och Hammarkroken utgörs av radhus samt två områden med villor med sammanlagt 575 bostäder och cirka 1 700 boende. (Törnqvist 2001)

Den största fastighetsägaren är allmännyttiga Bostadsbolaget med 1 581 lägenheter. Övriga lägenheter i flerbostadshus, på Bredfjällsgatan och Gropens gård, ägs av privata fastighetsbolag och småhusen av privatpersoner.



Översiktsbild: (Jensen, 1982)

Bristen på bostäder är mycket stor när Hammarkullen planeras och börjar byggas. Människor flyttar också snabbt dit. Redan 1972 har stadsdelen drygt 7 000 nya invånare, vilket är cirka 1,5 procent av Göteborgs dåvarande befolkning. De flesta är arbetare från saneringsområden i centrala Göteborg, kringliggande landsbygd och Finland. Drygt 20 procent av Hammarkulleborna är utländska medborgare. Den i särklass största gruppen har

finländsk bakgrund, främst från landsbygdsområden i östra Finland och av dem utgör de med finländsk bakgrund cirka två tredjedelar. Finländarna är den tidens arbetskraftsinvandrare. De utgör omkring 15 % av Hammarkullens befolkning och Hammarkulleskolans första stencilerade information är t.ex. helt tvåspråkig. Göteborg stads historiska klassegregering får med de nya förorterna ytterligare en dimension – människors skilda, nationella och kulturella bakgrunder. Utflyttningen från centrala stadens förslummade, rivna stadsdelar för dessutom med sig en del sociala problem som missbruk och kriminalitet. (Zintchenko 1993. Törnqvist 2001)

Bebyggelsens differentiering, skillnaderna i dess karaktär och trafikseparingen innebär att stadsdelens yttre delområden separeras från de övriga. Periferin och centrum åtskiljs. Låga hus, kuperad terräng och skog dominerar i periferin. Men det är centrumområdet – Hammarkulletorget och Bredfjällsgatan mitt i stadsdelen med sina höga skivhus, fasader i betong, sjösten och gråbruna färg – som präglar stadsdelsbilden. Här lever de flesta Hammarkullebor och hit kommer det flesta besökare. De skilda upplåtelseformerna medför också att befolkningen och dess sammansättning efterhand delas upp, i synnerhet mellan höghus och småhus. En iakttagare beskriver situationen 1985: ”Förutsättningarna för gemenskap mellan de båda kategorierna var små. Latinamerikanerna möttes ofta i föreningsarbetet, i bostadsområdet, på svenskkurserna. Mellan radhusborna fanns motsvarande kontaktpunkter i egnahemsföreningen, genom vår- och höststädningen och inom studiecirklarna. Men det fanns få liknande beröringspunkter som sammanförde grupperna. Höghusborna hade aldrig anledning att vistas i radhusområdet. Radhusborna å sin sida gjorde bara korta besök på posten och i Konsum vid Hammarkulletorget.” (Gerholm 1985)

Hammarkullens utveckling – några huvuddrag

Tillsammans med Tensta, Rinkeby, Skärholmen och Rosengård är Hammarkullen en av de mest omskrivna och beryktade förorterna i landet. I likhet med Tensta utmålas Hammarkullen redan innan stadsdelen är färdigbyggd som en ”mardröm”, ”en ny miss av arkitekterna” där ”bikuporna och tillhörande asfaltöken skrämde”. Stadsdelarna har också varit föremål för en del forskningsintresse. Ändå är en hel del av deras mångsidigheter delvis okända. Framförallt som följd av att de boendes och verksammas upplevelser, erfarenheter och kunskaper om sin hembygd och sina villkor inte i så hög grad beretts utrymme i beskrivningar och analyser. (Zintchenko 1993. Törnqvist 2001)

Hammarkullens utveckling under fem årtionden beskriver vågformade rörelser som sammanhänger både med samhällsförändringar i Sverige och omvärlden och med specifika områdesförändringar. Redan tillkomsten av förorten är en direkt följd av en stark ekonomisk tillväxtkonjunktur och urbanisering efter andra världskriget, en bostadsmarknad med stor brist på bostäder och ett dominerande stadplane- och arkitekturtänkande under 1950- och 60-talen. Under första hälften av 1970-talet hämmar den så kallade ”oljekrisen” näringsliv och arbetsmarknad. Samtidigt inleds en period med överskott av lägenheter. Båda omständigheterna ger speciella utslag i nyuppförda förorter och för dess arbetarbefolkning. Under 1970-talet genomgår också flera länder i Latinamerika våldsamma omvälvningar med stora grupper av flyktingar som följd. Ett betydande antal av dem erbjuds lediga lägenheter i de nya förorterna som Hammarkullen.

1980-talets ekonomiska återhämtning åtföljs av en ny typ av finansiell spekulation med fast egendom som ett huvudinslag. I den så kallade ”Götafinans-härvan” blir Hammarkull-

ens privatägda fastigheter på Bredfjällsgatan en spelbricka med eftersatt underhåll, förslumning och starkt negativ publicitet som följd för hela stadsdelen. Efter några år av upprensning i stadsdelen sammanfaller 1990-talets ekonomiska nedgång och omställning med ett fortsatt överskott av lägenheter och ny inflyttning av flyktingar från Östra Europa. Det är omständigheter som gör sig särskilt påminda i Hammarkullen. Offentliga besparingar medför neddragning av kommunal service. Spekulation i bostadsfastigheter etableras av multinationella bolag med kortsiktigt ägande och eftersatt förvaltning som permanenta inslag. Fördelningen av nyinflyttade hyresgäster med utländsk bakgrund till stadsdelen accentuerar och förstärker dessutom stadens etablerade segregationsprocesser och mönster.

Ekonomiska nedgångsfaser som den globala finanskrisen 2008 och inbördeskrigen i afrikanska stater under följande år ger alltid störst återverkningar för människor med de sämsta levnadsvillkoren. Under 2010-talet åtföljs de av de största flyktingströmmarna sedan andra världskriget. I Göteborg och övriga landet blir huvuddelen av dessa flyktingar till Sverige invånare i förorterna och Hammarkullen.

Den här typen av mer och mindre omfattande samhällsförändringar samverkar under fem årtionden med förändringsprocesser inom Hammarkullen som handlar om befolkningsförändringar, boendes initiativ och organisering liksom kommunens, statens och andra aktörers insatser, ingripanden och projekt.

Under 1970-talets inledande år börjar Hammarkullen att formas som ett bosamhälle i staden. ”Men de som hade byggt Hammarkullen hade tänkt att folk bara skulle sova här och jobba någon annanstans, till exempel på Volvo.” (ETC 2019) Förutsättningarna är dock inte gynnsamma. Omflyttningen är stor, antalet invånare sjunker och inom några år är cirka var femte lägenhet outhyrd. För dem som bor kvar är det mesta är nytt, de flesta okända för varandra och servicen dålig. Samtidigt har sociala närverk och strukturer ännu inte hunnit formas. Det är oroligt, många hushåll med låga inkomster och stort antal socialhjälpstagare. ”Många som flyttade hit var unga familjer med barn och ungdomar, och de hade inte så mycket att göra här. En del uttråkade ungdomar hittade på allt möjligt, bland annat skadegörelse. Hammarkullen började få ett dåligt rykte trots att de boende på många sätt trivdes i området.” (ETC 2019)

För stadens verksamma uppvisar Hammarkullen tidigt ”en social problembild”. Stadsdelen ”domineras av unga låginkomstfamiljer” som på olika sätt har ”problem att klara ekonomi, relationer och uppfostran av barnen”. ”Antalet dubbelarbetande och ensamstående föräldrar är högt, vilket påverkar tillsynen av barnen. Många barn har ej tillgång till mat eftermiddagstid. Ensamstående kvinnor med barn känner sig softa isolerade och ensamma.” I Skolan påverkas undervisningen ”i hög grad av sociala störningar” där ”sniffningen periodvis är ett stort problem”. Kring Hammarkulletorget finns ”tonårsgäng med missbruks- och kriminalitetsproblem”. (Norling och Karlsson 1975. Göteborgs Fritidsförvaltning, 1975)

Upplevelserna av och insikterna om villkoren och situationen är emellertid samtidigt grogrund för mobilisering och organisering bland boende, kommunala förvaltningar och fristående institutioner. De boende bildar frivilliga sammanslutningar och inom några år finns ett tjugotal föreningar i stadsdelen. Redan 1973 inleds ett projekt för samarbete mellan skola och fritid, FRISKO-projektet, som blir vägledande för samarbete över förvaltningsgränser och föregångare till SIA-reformen. Samma år bildas samarbetsrådet HAM-SAM- Det är ett politiskt och religiöst obundet samarbetsorgan för ideellt arbete och för

att utveckla samarbetet mellan hem, frivilligorganisationer och förvaltningar. HAM-SAM är sedan dess en bärande organisationsform i det lokala utvecklingsarbetet i Hammarkullen. (Zintchenko 1993. Törnqvist 2001)

Ett tidigt uttryck för den kollektiva organisering är de gemensamma aktionerna 1976 mot störande ungdomsgäng och för att öppna fritidsgården som stängts på grund av nedskärningar. En aktion är att fritidsgården ockuperas. En annan att ett enkelt musiktåg arrangeras av barn och ungdomar som utgår från fritidsgården och rör sig runt i stadsdelen. Aktiviteten utvecklas sedan efterhand till en av stadsdelens mest kända och bestående företeelser, Hammarkullekarnevalen. Det tidiga, lokala samarbetet ger positivt resultat. Ungdomsgängen upplöses, fritidsgården öppnas och de aktivas tilltro till egna lösningar stärks. Nya samarbetsorgan och projekt formas och nya föreningar bildas. Ett forum för gemensamt arbete i stadsdelen, GAIS-gruppen, skapas för samverkan mellan bostadsföretag, polis, förvaltningar och föreningar och för att samordna de många projekten och aktiviteterna. Ett exempel är ett kulturprojekt och grannskapsarbete som genomförs på Gropens gård. (Zintchenko 1993. Törnqvist 2001. Barnholdt 2011)

Under 1970-talets inledande år blir Hammarkulleborna färre för att senare stabiliseras kring 6 800 invånare. En stor andel flyttar från stadsdelen och omflyttningen är högre i de centrala delarna och lägre i de perifera med radhus och villor. Samtidigt flyttar människor med helt andra bakgrunder och erfarenheter in i stadsdelen. En del av dem är från Latinamerika. Den första flyktinggruppen kommer från Chile och andra följer efter. Trots att dessa grupper sammanlagt inte kommer att utgöra mer än cirka 4 procent av befolkningen får de stor betydelse för organiseringen och kulturutvecklingen i stadsdelen. Aktiva och verksamma i stadsdelen ser också särskilt positivt på deras inflyttning: ”Latinamerikanerna var välkomna. De var hjältar. Det var lätt att ha förståelse för deras situation. De passade in i Hammarkullen. De organiserade sig i föreningar, både politiskt och religiöst.” … ”Det var ett solidaritetsarbete. Här fanns goda förutsättningar för samarbete. De har initiativkraft och förmåga och de har haft tillfälle att driva sina frågor i Sverige.” ”Det är förvånansvärt få med latinamerikansk bakgrund med tanke på vilken dominans de har på karnevaler men även i föreningar.” (Törnqvist 2001)

År 1970 har var femte Hammarkullebo utländsk bakgrund och huvuddelen är finländare. Under 1980-talet är var tredje av utländsk bakgrund för att i början av 1990-talet stiga kraftigt. Antalet föreningar växer samtidigt kontinuerligt från ett tjugotal i mitten av 1970-talet till ett trettiotal 1980 och cirka 60 i början av 1990-talet. Under samma tid ökar antalet invandrarföreningar från en till tjugotalet. De gemensamma lokala ansträngningarna med organisering, nya initiativ och utvecklat samarbete bidrar till att förhållanden och situationen i stadsdelen stabiliseras. År 1981 konstateras i kommunala beskrivningar av Hammarkullen att det ”finns ett väl fungerande samarbete mellan de olika förvaltningarna samt kyrkorna och föreningslivet”, att det av ”alla inblandade upplevs som en styrka” och att ”området stabiliserat sig”. (Törnqvist 2001)

Uppfattningen om situationen i stadsdelen visar sig emellertid delvis vara en illusion på grund av omständigheter som ligger utanför de verksammas och aktiva boendes kontroll. Under 1980-81 utsätts nämligen en central del av Hammarkullen av den tiden största fastighetsspekulationer, den så kallade Göta Finansskandalen. Fastigheterna på Bredfjällsgatan förvärvas till låga priser och med dem som säkerhet upptas stora låna. Syftet är att på så kort tid tjäna så mycket pengar som möjligt. Fastighetsförvaltning åsidosätts, husen vanvårdas och många hyresgäster flyttar.

Trots att den här händelsen endast rör Bredfjällsgatan dras också det andra höghusområdet, Hammarkulletorget, med i nedgången. Misskötseln blir ytterligare en stämpel på stadsdelen. Befolkningen minskar till cirka 5 800, antalet outhyrda lägenheter ökar till närmare 30 procent och medelinkomsten sjunker ytterligare i jämförelse med övriga Göteborg. Hammarkullen uppfattas som ”ett dåligt område” att bo i och effekten blir svacka i bosamhällets utveckling. ”Hela skandalen skadade Hammarkullen som område när den pågick”, skriver Socialavdelningen norr. (Törnqvist 2001)

Efter Göta finanskonkursen får Förvaltnings AB Formator uppdraget att ta hand om fastigheterna. Företaget tillämpar en modell för att på kort tid och med radikala förändringar av boendemiljön och befolkningssammansättningen omvandla nedslitna bostadsområden. Affärsidén är att med statligt stöd renovera hus och omgivande miljöer samtidigt som befolkningssammansättningen ändras genom att oönskade hyresgäster avlägsnas och nya, önskade hyresgäster rekryteras. På Bredfjällsgatan rustas lägenheter och utomhusmiljöer, minskas störningarna och ändras sammansättningen av hyresgäster. Andelen barnfamiljer, ensamstående med barn, hushåll med utländsk bakgrund och socialbidragstagare sänks kraftigt. Kortsiktigt gav åtgärderna betydande effekter. Även om lokala iakttagare inte uppskattar metoderna uppfattar många upprustningen ändå som ”bra” och området under några år som ”mycket välskött”. (Törnqvist 2001)

När svallvågorna efter Göta Finansägandet ebbat ut inleds från mitten av 1980-talet en mer positiv förändringsperiod Hammarkullen. De outhyrda lägenheterna blir färre, Hammarkulleborna blir fler, den sociala situationen lugnare och mer stabil, de lokala initiativen ökar, de boendes engagemang och organisering stärks. I GAIS-gruppen utvecklas till ett gemensamt forum, för föreningar, förvaltningar, bostadsföretag och polis. Det ökade samarbetet leder bland annat till att Hammarkulleprojektet genomförs enligt den så kallade ”arbetsboksmetoden” och att med lokalt samarbete och mindre, konkreta förbättringar förnya stadsdelen. Ett resultat är att engagemang och resurser skapas för att etablera Musikens hus i fritidsgården. Efter sju års enträgen aktivitet från de boende invigs 1986 också stadsdelens Folkets hus för att fylla föreningars lokalbehov och forma en offentlig träffpunkt. (Zintchenko 1993. Törnqvist 2001)

Med inflyttarna från Latinamerika utvecklas också Hammarkullefestivalen till ett ideellt uppbyggt, men professionellt genomfört arrangemang med hög status och starkt symbolvärde i hela Göteborg. Femton år efter den trevande starten är tjugotalet dansgrupper engagerade och nära tusen personer medverkar och huvudbudskapet – ”mot rasism och främlingsfientlighet”. (Barnholdt 2011)

”Den startade som en liten fest med en massa musik för ungdomar, det fanns vuxna på plats och kyrkan var också inblandad. … Olika föreningar bildades, barn och ungdomar tränade dans och sydde kostymer. Hammarkullebor med bakgrund i alla möjliga länder deltog. Men störst påverkan på karnevalen har nog den bolivianska gruppen haft. Den har verkligen satt sin prägel på den. (ETC 2019)

En av familjerna från Bolivia flyttar till Gropens gård. ”För mig var det en helt ny värld och väldigt bra, väldigt fritt. Vi barn lekte med varandra ute på gårdarna och på våra områden. Jag gick på Nytorpsskolan och sedan till Hammarkulleskolan”, berättar en av familjens pojkar. Familjen kommer snabbt i föreningslivet och även barnen engageras tidigt i aktiviteter som kvarterets kontaktkommitté ordnar. Informella kontakter och närverk skapas som sedan består och utvecklas under årtionden framöver. En av pojkarna blir sedan, som tjugoåring ordförande, i den bolivianska dansföreningen CD Libertad med cirka 300 medlemmar och drivande i Hammarkullkarnevalen. Senare intar han också en ledande roll i Hyresgästföreningens förnyelsearbete i stadsdelen. (Intervju med projektledare 180129)

Inför stadsdelens tjugoårsjubileum publicerar, vanligtvis kritiska, Göteborgsposten artiklar med positiva rubriker – *Stadsdel med framtidshopp* och *Stolta över sitt Hammarkullen* – och innehåll: ”Idag har stormarna och debatten lagt sig. Hammarkullen har blivit ett omtyckt bostadsområde för de cirka 7 000 som bor där. En förortskultur har utvecklats, många är stolta över sitt Hammarkullen och de sociala problemen är idag betydligt mindre.” (Göteborgsposten, 1989)

Den svenska finanskrisen, som inleds under 1980-talet, når sin kulmen med bank- och valutakrisen under första hälften av 90-talet, och åtföljs av en djup lågkonjunktur med långtgående konsekvenser för arbets- och bostadsmarknaderna. Förutom direkta försämringarna av enskilda människors livsvillkor medför den kraftiga nedskärningar av offentliga resurser. Samtidigt leder konflikterna i Balkanländerna till omfattande krig och ett stort antal människor på flykt.

I Hammarkullen visar sig dessutom de bestående och långsiktiga förändringarna av Formators insatser få och små. En utvärdering av metoderna och resultaten säger bland annat:

> *En del i Formators åtgärdsprogram verkar mindre bra. Dit hör de omfattande ombyggnadsåtgärderna. De kostar för mycket i förhållande till vad de ger … och som leder till att de ekonomiska problemen inte lösts. … trots de omfattande statliga subventionerna. Ombyggnadskostnaderna kommer, trots bra finansiella villkor, troligtvis att leda till att områdena på sikt åter går med förlust. Denna situation förvärras snabbt om inte allt är uthyrt. Befolkningssammansättningen är uppenbarligen mycket trög att ändra … Inte ens med Formators omfattande åtgärder … når man särskilt långt. … Det ligger en stor risk i … att med omfattande ombyggnadsåtgärder försöka göra bostadsområdena attraktivare för andra än dem som redan bor där. Den nya valfriheten, som åstadkoms med stora ekonomiska insatser, efterfrågas inte i särskilt hög grad av de kvarboende låginkomsttagarna. Och i ännu mindre grad av barnfamiljerna. … De nergångna bostadsområdenas förnyelse bör istället ske i en lugnare takt genom underhåll och kontinuerliga förbättringar utifrån de boendes önskemål och med krav på ökat ansvarstagande från de boendes sida. Genom att satsa på dem som bott länge i områdena och göra de åtgärder som de frågar efter. De är ju dessa hushåll som senare måste betala åtgärderna på hyran. Det tycks inte finnas någon garanti för att nyrekryterade resursstarka hushåll blir området trogna på samma sätt som de kvarboende, trots generösa miljardinvesteringar*. (Jensfelt 1991)

Alla dessa omständigheter återverkar direkt på förhållanden och utvecklingen i Hammarkullen. Antalet invånare i stadsdelen sjunker, fler flyttar därifrån än till. Från 1990 sjunker antalet med 350 invånare till 6 614 år 1995. Samtidigt förändras sammansättningen av

de boende kontinuerligt. När stadsdelens störste fastighetsägare, Bostadsbolaget, erbjuder att flyktingar att flytta direkt från förläggningar till outhyrda lägenheter i Hammarkullen accentuerar det därför en redan kontroversiellt segregationsprocess. Från den tidpunkten utgör flyktingar från Irak och Somalia de två största invandrargrupperna. Fördelningen av de nya Hammarkulleborna är dock mycket ojämn inom stadsdelen. Medan andelen med utländsk bakgrund är cirka 13 procent i radhus och villaområden uppgår den till cirka 35 procent i de lägre hyreshusen och till drygt 50 procent i de högre husen. (Göteborgs stad, 1995)

Kontaktkommittén Gropens gård under 1990-talet

Under senare delen av 1970-talet och början av 80-talet bildas fem kontaktkommittéer i Hammarkullen. De utgör en del av den inledande kollektiva organiseringen i stadsdelen. Kontaktkommittén Gropens Gård som bildas 1980 är en av dem. KK-området omfattar kvarteret Gropens Gård som utgörs av sex fristående 3-våningshus och 210 lägenheter fördelade på tio 4 rok, 75 3 rok och resten 2 rok. Fastigheterna som uppförs av ett privat byggbolag, säljs och köps några gånger under 1970-och 80-talen, men ägs i början av 1990-talet av Bygg & Fastighets AB i Kalmar.

Kvarteret har en ung befolkning. Här bor 483 personer där var fjärde är barn, sex av tio i yrkesverksam ålder och endast fem procent är över 65 år. Fördelningen av kvinnor och män är i storts ett jämn, sex av tio har svensk bakgrund och övriga annan bakgrund. Fler än hälften av de vuxna har lägre utbildning än gymnasium och åtta procent någon eftergymnasial utbildning. Sex av tio tillhör de två lägre inkomstkvartilerna och medelinkomsten uppgår till 103 600 kr. (SCB 2019)

KK Gropens gård som liten demokrati

KK-området har varit detsamma sedan starten. Antalet medlemmar har tidigare legat över hundratalet, men sjunkit något senare år, framförallt på grund av flyttningar, och uppgår 1991 till 94 hushåll.

KK-styrelsen har under tidigare år haft tre ledamöter, men består 1991-93 av 6 ledamöter, 2 män och 4 kvinnor. Flera av dem har bott i området sedan 1970-talet och känner det väl. Ordföranden är man. Han är den mest föreningserfarne av ledamöterna och kontaktkommitténs eldsjäl. Inom styrelsen är arbetsuppgifterna väl fördelade mellan ledamöterna, men ordförande har de tyngsta. KK-styrelsen genomför obligatoriska års- och bostadsmöten, men säger att det stora problemet är att ”det är svårt att få folk till mötena”. (Intervju med KK-styrelse 910404)

KK Gropens gård som träffpunkt

KK Gropens gård disponerar sedan bildandet en tvårumslägenhet, på Gropens Gård 12, som lokal. Här har KK haft sina bostads- och styrelsemöten, men även viss fritidsverksamhet framförallt för barn. En av de unga deltagarna är en kille som nyligen flyttat med sin familj från Bolivia till området. ”Jag lärde känna han som var ordförande när jag var nio år och han fick faktiskt min hund, det gav en bra koppling”, berättar han. (Intervju med projektledare, 180129)

Verksamheten skiftar starkt med aktiviteter till och från i perioder under 1980-talet. De flesta ledamöterna är med i styrelsen för barnens skull, för att ordna fritidssysselsättning för barn och ungdomar i området. Man har också samlat barn till möten för att höra deras åsikter och ordnat bordtennis, sy- och bakningsverksamhet. Det är också tydligt att de flesta ledamöterna inriktar sig på att arbeta med uttalade lokala områdesfrågor framför mer övergripande hyresgästföreningsfrågor. (Intervju med KK-styrelse 910404)

KK Gropens gård som språkrör

KK Gropens gård var en av de första kontaktkommittéer bland privata fastighetsägare som erhöll boinflytandeavtal. Avtalet innehåller formell informations- och samrådsskyldighet för fastighetsägaren med minst tre samrådsmöten per år. Men KK har enligt avtalet också bestämmanderätt över yttre miljö, tvättstugor och parkering. Uppstår kostnader förhandlar parterna. Avtalet innebär också att KK erhåller 13 700k kr/år i verksamhetsmedel.

KK-styrelsen anser dock att det finns mycket i övrigt att önska när det gäller hur boinflytandet fungerar praktiskt. ”Det är problem med skötseln av området, men också svårt att nå ägarna för att framföra synpunkter eftersom de finns i Kalmar.” Det brister både beträffande information och genomförande av samrådsmöten från fastighetsägarens sida. Det är säkerligen också en anledning till att boinflytandet verkar spela en underordnad roll i KK:s verksamhet, trots att den är ett av de få i privatägda hus som har boinflytandeavtal. (Intervju med KK-styrelse 910404)

KK Gropens gård som gräsrot

KK-styrelsen har genom sin ordförande nära kontakt med de närmsta delarna av Hyresgästföreningen. Han ingår i såväl Hyresgästföreningens avdelningsstyrelse i Angered som föreningens representantskap och förhandlingsrådet för de privata fastighetsägarna.

Förändringen av kontaktkommittén till grundorganisation inleds år 1990 inom Angeredsavdelningen. Det är en följd av Hyresgästföreningens kongressbeslut om möjlighet att påbörja förändringen, men avdelningen hade även motionerat i frågan till tidigare kongresser. Inför organisationsförändringen får kontaktkommittén visst stöd av Angeredsavdelningen, men den mesta informationen erhåller ledamöterna via sin ordförande som sitter. Inte heller har den ”utvecklingssekreterare som tillsattes blivit den hjälp som vi förväntat oss för verksamheten”. Ledamöterna säger att ”innebörden är att kontaktkommittén har blivit mer formell genom att den blivit styrelse och fått mer att säga till om och att beslutsfattandet nu ligger ute hos dem som jobbar”. Ordförande säger att "vi håller på att gå tillbaka till starten, till Olskroken" och anser att ”kontaktkommittén skall heta *lokal hyresgästförening”.* Det är dock tydligt att KK-styrelsen som helhet identifierar sig mer med området än med Hyresgästföreningen. (Intervju med KK-styrelse 910404)

Hammarkullen på 2000-talet

År 1990 inleder Göteborgs stad en decentraliseringsreform med stadsdelsnämnder. Ett huvudsyfte är att kommunens beslutsfattare och tjänstemän skall kunna skaffa sig bättre

kännedom om lokala förhållanden och ”komma närmare medborgarna”. Principiellt välkomnas organisationsförändringen lokalt. Men i den aktuella situationen får den nya organisationsformen framförallt uppgiften att effektuera kommunens budgetnedskärningar. Den medför också att lokala samverkansstrukturer åsidosätts, fritidsverksamheten omorganiseras, stödet till Folkets hus upphör och simhallen avvecklas. Samtidigt tas en väl fungerande kvarterspolis från stadsdelen. Förändringarna leder till protester bland boende och föreningar och HARM (Hammarkullen reser motstånd) bildas. Uppvaktningar och aktioner leder dock till att ett kommunprojekt startas. Fokusgrupper och förhandlingar genomförs som utmynnar i en lösning där Folkets hus, fritidsgården och simhallen kan drivas vidare. (Törnqvist 2001. Demker 2011)

Mot mitten av 1990-talet sprider sig dock oron och missnöjet i stadsdelen och kommunledning och stadsdelsansvariga beslutar att inleda ännu ett förnyelseprojekt. ”Vi har lärt oss att enbart fysiska förändringar inte löser sociala problem”, säger stadsdelschefen. Därför ingår en lång rad av förändringar i den nya satsningen på omkring 100 miljoner kronor som Göteborgs stad vill genomföra. Den innefattar åtgärder för såväl vårdcentral, ökad kommersiell service och ombyggnad av Hammarbadet som återvinningscentral, nya lekplatser och gångvägar, utökade parkering och bemannad spårvagnshållplats. I den processen säger sig Bostadsbolaget, nu vilja ta ”sitt ansvar”. Det konkreta bidraget är att med en ”påtaglig fysisk förändring” och genom att skapa ”engagemang, verksamheter och bra service” åstadkomma en långsiktig förbättring av stadsdelen. (Andersson 1996. Demker 2011)

Fram till första hälften av 1990-talet har inga förändringar skett av bostadsbebyggelsen i stadsdelen, enbart kompletteringar av gemensamhetsbyggnader i centrumområdet som tillbyggnaden för Folkets hus 1986 och Musikens hus 1990. I anslutning till Hammarkulletorget finns spårvagnshållplats, Konsumaffär, postkontor, servicehus, barnavårdscentral, folkhögskola, Folkets hus, medborgarkontor, bibliotek, simhall, frisörsalong, servicebutiker, pizzeria och kafé medan fritidsgården nu är flyttad till Hammarkulleskolan.

Bostadsbolagets huvudåtgärd är att ”montera ned” åttavåningsfastigheten, Hammarkulletorget 1-12 med 176 lägenheter och med nedmonterade byggelement uppföra parhus på platsen. De offentliga motiven är många outhyrda lägenheter, att huset är särskilt nedslitet, innehåller många stora lägenheter, att centrumet kan öppnas upp och att den starka segregationen behöver motverkas. Ett bakomliggande motiv är emellertid att AB Framtiden och Bostadsbolaget har behov av att ”visa på resultat” i arbetet med problematiska förorter. (Andersson 1996. Demker 2011)

I programunderlaget beskrivs huset vid Hammarkulletorget som stort, grått och monotont, som en schablonbild för hur stadsdelen brukar framställas. Det anses bilda ett hinder, en ”mur” invid torget som ger ett ovälkomnande intryck. (Demker 2011)

För att undvika protester offentliggörs inte planerna att ”demontera” det aktuella huset innan de är fastlagda. ”Om beslutet hade kommit ut kanske det inte hade blivit för stora protester och kanske inte blivit något av det hela”, säger projektledaren. (Demker 2011)

Naturligt nog reducerar inte det de boendes indignation. Ledamöter i lokala hyresgästföreningens styrelse, som bott i huset sedan det byggdes, tillhör dem som är kritiska till förfarandet. De menar att huset inte är i det dåliga skick som projektledaren beskriver.

GÖTEBORGS-POSTEN 1 ONSDAG 13 SEPTEMBER 1995

”Riv inte vårt hus”

Rädsla för protester försenade beskedet

Dessutom är sammanhållning mycket god bland de som bor där och den kommer att gå om intet när hyresgästerna skingras. ”I huset bor 154 invandrade familjer och 24 svenska familjer. Det har aldrig varit några problem. Men jag tror att vi som bor här mitt i är mycket mer toleranta än andra människor. De flesta som lever i det här huset är mina vänner. … Ingen här vill flytta”, säger en styrelseledamot. (Göteborgsposten 1995)

För samtliga som bor i huset innebär ”demonteringen” att deras hem rivs, för dem som levt där sedan huset uppfördes att en del av livet raseras. De flesta väljer att stanna kvar i stadsdelen, men många utnyttjar också möjligheten att flytta därifrån.

Foto: Gudrun Lönnroth

Två år efter att projektet inletts invigs, i november 1997, det förnyade Hammarkulletorget. De sexton parhusen, där en bostadsrättsförening skall bildas, kontrasterar mot det tidigare höghuset. I centrum finns nu fler butiker i renoverade lokaler, vårdcentral, bibliotek, medborgarkontor och post. Gångvägar och gräsmattor har anlagts, belysning förbättrats och buskage glesats ut. Fler lägenheter än tidigare är nu också uthyrda. (Demker 2011)

Inledningen av 2000-talet är en gynnsammare förändringsperiod för Hammarkullen. En ekonomisk högkonjunktur ger en successivt förstärkt arbetsmarknad med fler jobb och relativt god löneutveckling. Behovet av bostäder ökar och problemet med outhyrda lägenheter övergår snart istället till en brist på lägenheter. Befolkningen börjar också växa successivt från 6 614 år 1995, till 7 401 år 2000 och 7 646 år 2005. Trots den ekonomiska krisen och nedgången 2008 fortsätter processen under perioden med 7 888 invånare år 2010. Utvecklingen sammanhänger framförallt med en allt mer tilltagande bostadsbrist och en den ökande flyktinginvandringen. Samtidigt med det växande antalet Hammarkullebor förändras därför också sammansättningen. År 2010 har endast 18 procent av dem svensk bakgrund jämfört med 68 procent för göteborgare i genomsnitt. Att en så stor andel av Hammarkullens invånare kommer från krigsdrabbade länder med svåra livsvillkor, och dessutom behöver lång tid för etablering i nya hemlandet, medför givetvis att stadsdelen också i de flesta andra avseenden skiljer sig från staden i övrigt. Utbildningsnivå, skolresultat och egenförsörjning är mycket lägre, arbetslösheten och trångboddheten högre och valdeltagandet lägre än i de flesta andra stadsdelar. Den här processen och strukturen är det segregerade samhällets och den segregerade stadens allmänna problem som varken kan hänföras till eller hanteras på stadsdelsnivå

Ett mer specifikt stadsdels- och områdesproblem är de privata fastighets- och förvaltningsbolagen ägande och skötsel av betydande delar av hyreshusbeståndet. Framförallt är det emellertid ett alldagsproblem för hyresgästerna. Fastigheter har ett flertal ägare, bland andra Niams fond II som år 2005 säljer till ACTA som i sin tur säljer beståndet till D Carnegie & Co år 2011. Bolagens främsta syfte är placera kapital, åstadkomma en hög totalavkastning och förränta kapital. Underhållet av husen eftersätts, förvaltningen och skötseln varierar, vilket accelererar behovet av upprustning. Frånsett Formators åtgärder i vissa fastigheter på Bredfjällsgatan åren 1981-83, genomförs emellertid inga betydande renoveringar eller ombyggnader. (Jensfelt 1991) Tak, fasader och fönster, värme, ventilation och elsystem behöver nu uppgraderas, rörstammar bytas, kök- och badrum renoveras. Det kortsiktiga ägandet innebär också att hyresvärdarnas intresse för ett bredare engagemang i stadsdelen är minimalt.

Efterhand framstår dessa brister allt tydligare som en belastning också för Hammarkullen för kommunens nämnder och förvaltningar. För att förstärka förutsättningarna för förnyelsearbetet köper Bostadsbolaget därför år 2001 ett av husen på Bredfjällsgatan med 142 lägenheter.

LH Bredfjäll/Gropens gård på 2000-talet

Efter Hyresgästföreningens kongressbeslut 1992 benämns kontaktkommittén lokal hyresgästförening. I den rollen fortsätter LH Gropens Gård sin starkt varierande verksamhet under 1990-taltet. Fram emot millennieskiftet accentueras dock svårigheterna att upprätthålla en styrelse och aktiviteter och en akut konflikt uppkommer. ”Vi blev beskyllda för att inte klara av att leda LH och blev avsatta. Så blev det en helt ny styrelse som skulle klara det mycket bättre, men det funkade inte så det blev ingenting kvar. Det var drygt trettiotalet medlemmar. Det fanns knappt någon verksamhet och på sista årsmötet var det bara en person utom styrelsen”, berättar en styrelseledamot. Efter tjugo år tvingas de aktiva hyresgästerna konstatera att de saknar förmåga att fortsätta med sin förening. (Intervju med LH-styrelse 060130)

Hyresgästföreningens avdelningsstyrelse beslutar då att LH Gropens gård skall läggas samman med närmast närliggande lokala förening, LH Bredfjällsgatan. Trots att området är mycket större, än Gropens gård, upplever LH-styrelsen här samma problem med att motivera och aktivera medlemmar och hyresgäster i de lokala aktiviteterna. Svårigheterna att över huvud kunna upprätthålla en lokal hyresgästförening är därför en anledning till beslutet. En annan är att de båda områdena vid den tiden, efter många ägarbyten, nu har samma privata fastighetsägare. Från ingången av det nya millenniet går därför de båda föreningarna samman till LH Bredfjäll/Gropens gård med ett tudelat, olikartat och mycket stort LH-område på 1 235 lägenheter.

I LH-området är 2005 2 893 personer bosatta, av vilka var tredje är barn, endast 53 procent i yrkesverksam ålder och 5 procent äldre än 65 år. Genusfördelning är jämn. Andelen boende med utländsk bakgrund är nu 93 procent och andelen med svensk bakgrund knappt 200 personer. Utbildningsnivå har stigit, 41 procent har förgymnasial utbildning, 28 procent gymnasial och 20 procent eftergymnasial utbildning, men för så många som 11 procent saknas uppgift. Inkomstnivån är extremt låg, nio av tio tillhör den lägre kvartilerna och medelinkomsten uppgår till endast 74 500 kr. (SCB 2019)

LH Bredfjäll/Gropens gård som liten demokrati

År 2005 väljs sju ledamöter till styrelsen för LH Bredfjäll/Gropens gård, fyra kvinnor och tre män. Tre är under fyrtio år, övriga i övre medelålder och fyra har invandrarbakgrund. Tre av ledamöterna bor på Gropens gård, övriga på Bredfjällsgatan. Tre av dem har varit engagerade i de olika styrelserna mer än femton år.

Under året flyttar dock tre ledamöter från Hammarkullen och i början av 2006 är endast tre fortfarande aktiva i styrelsearbetet. Trots att två kvarvarande ledamöter är mycket erfarna påverkar förändringen givetvis i hög grad föreningens verksamhet. Decimeringen av styrelsen gör att de upplever den lokala föreningens situation prekär. Man lyckas visserligen upprätthålla styrelsearbetet, sköta lokalen, hålla viss kontakt med förvaltaren och genomföra vissa aktiviteter för hyresgästerna. Men ”läget är förtvivlat”, säger ledamöterna, och syftar då också på helheten – den instabila situationen i området med stora befolkningsförändringar många byten av fastighetsägare och eftersatt underhåll av boendemiljöerna under lägre tid. (Intervju med LH-styrelse 060130)

Medlemsantalet har sjunkit kraftigt. Många nya hyresgäster flyttar in och många flyttar snart. Omsättningen är hög och det ”har varit svårt att värva medlemmar”. LH-styrelsen har inte försökt värva medlemmar, men har kontakt med Hyresgästföreningens anställda värvare. ”Det är svårvärvat, säger de. En del värvare har gjort hembesök och då lyckats få med några tiotal. Men det är väldigt tidsödande.” Ledamöterna vet inte exakt, men tror att antalet medlemmar uppgår till cirka 160. (Intervju med LH-styrelse 060130)

Det låga medlemsantalet liksom svårigheterna att rekrytera styrelseledamöter sammanhänger, enligt ledamöterna, i hög grad med befolkningsförändringen under senare tid. ”I Gropens gård bor det inte många infödda svenskar längre, mer än jag och några till. Det är uppskattningsvis 99 procent. Det är sant.” ”En stor andel är också nya invandragrupper. De flesta som flyttar in här är nyinvandrade och många av dem upplever en risk att registrera sig som medlemmar i Hyresgästföreningen, De invandrare som är etablerade flyttar nästan alltid härifrån”, säger en av ledamöterna. Det har alltid varit en eller flera invandrare med i styrelsen, men deras aktivitet har varit låg. ”Ovana vid svenskt

föreningsliv och språkförbistring" ser ledamöterna som främsta orsak. Å andra sidan noterar de att "invandrarna har egna föreningar som är väldigt aktiva." Något samarbete med dem har dock LH-styrelsen inte. (Intervju med LH-styrelse 060130)

Trots att styrelsen försvagats fungerar föreningsarbetet med ordförande, kassör och sekreterare. Medlemsmöten genomförs och bostadsmöten hålls i samarbete med projektet Bo-skolan. Däremot har den lokala föreningen inte möjlighet att hålla sig med någon valberedning. (LH Bredfjäll/Gropens gård 2005)

LH Bredfjäll/Gropens gård som träffpunkt

LH-lokalen ligger nu på Bredfjällsgatan och innehåller ett kök, ett litet mötesrum och en samlingslokal med ett litet bibliotek. Styrelsen håller öppet i lokalen en timma varje onsdag kväll för spontana besök. Men förutom ordinarie möten används den huvudsakligen för privata arrangemang – fester, barndop men även vigsel har förekommit – i stort sett varje veckoslut. Samtidigt har man fortfarande tillgång till lokalen på Gropens gård för uthyrning och specifika aktiviteter i kvarteret.

Verksamheten har förändrats efterhand. Både på Gropens gård och Bredfjällsgatan bedrevs fler och olika typer av aktiviteter under 1980- och 90-talen. "Vi gjorde ju väldigt mycket, barnverksamhet, midsommarfest och allt möjligt och alltid mycket folk. Det var blandat invandrare och svenskar, fler svenskar. … Då var det lättare. Inte enskilda invandrargrupper som håller sig för sig. … Nu har det ändrats betydligt. Jag tror att det beror på att det ändrats så mycket med dom som bor i husen. Vi vet inte vad det beror på, men det verkar i alla fall som inte folk kommer. Nu är det är svårt att locka dem. Det har varit väldigt dåligt", säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 060130; LH Bredfjäll/Gropens gård 2005)

Trots det arrangerar LH-styrelsen tre utflykter i form av bussresor samt påsklunch och julbord under året. Två bussresor för barn och ungdomar går till Skara sommarland, efter skolavslutningen och innan skolstart. "Många barn kommer inte ut från området på hela sommaren och därför är de väldigt eftertraktade. Biljetterna tog slut på en kvart och det var tre fulla bussar vid varje resa." Den tredje resan går till Ullared för att ge familjer möjlighet att inhandla kläder till lågt pris. Samtliga utflykter subventioneras av Hyresgästföreningen och kostnaden är så låg att alla hyresgäster som vill skall kunna delta. Påsklunchen och julbordet har lockat 65-70 personer och samtliga arrangemang har "gått väldigt bra och det har varit glatt och trevligt", berättar ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 060130. LH Bredfjäll/Gropens gård 2005)

LH Bredfjäll/Gropens gård som språkrör

Ett stort problem för både hyresgäster och LH-styrelsen är de många och drastiska förändringarna av fastighetsägandet. Samtliga fastigheter har sedan de uppfördes ägts av privata fastighetsbolag. LH-ledamöterna minns inte exakt hur många ägarbyten som skett under ett kvartsekel men "vi känner det som att det bytts fastighetsägare som man byter skjortor ibland. Det är 8-9 fastighetsägare. Fast ibland är det är samma ägare bara att bolaget byter namn. Men ingen har ägt under längre tid." Bristerna i kontinuiteten har gått ut över underhåll och skötsel: "de senare åren har det varit kraftigt nedslitet", säger ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 060130)

Att det varit svårt att få ett acceptabelt underhåll är också en omständighet som påverkar människors intresse att engagera sig i boendet. ”Folk har känt det så att det är ingen idé att anmäla fel eller engagera sig för det händer ändå ingenting ifrån fastighetsägarens sida. Vi förstår att folk slutar att engagera sig i Hyresgästföreningen när det är så trögt som det varit, i synnerhet om man är född utomlands. Det krävs nog att det är viss typ av människor med stort tålamod.” (Intervju med LH-styrelse 060130)

Brister i underhåll och skötsel har medfört många konflikter med olika fastighetsägare. Sedan något år är nu bolaget ACTA ägare av både Gropens Gård och Bredfjällsgatan, med Newsec som förvaltningsbolag. Newsec har sex personer, en förvaltare, fyra fastighetsskötare och en uthyrare som är arbetar med fastigheterna och området. ”Men det finns ingen expeditionslokal här längre. De kommer bara hit och jobbar och så försvinner de. Det har stor betydelse. … Det är ingen skillnad genomfört med tidigare ägare. Men vi märker att det avsatts medel för viss upprustning. Men vi förväntar oss inte så mycket.” (Intervju med LH-styrelse 060130)

Ändå finns en del positiva tecken på en förändring. Boinflytandeavtalet har inte sagts upp utan övertagits från tidigare fastighetsägare och tillämpas i vissa avseenden. Förvaltaren är tydligt positiv till Hyresgästförening och ett samarbete har inletts om ett projekt med Bo-skola. Boinflytandeavtalet innefattar formell rätt till information och samråd, liksom tillgång till lokal och möjlighet att förhandla om verksamhetsmedel. ”Fastighetsägaren skall informera, men det har aldrig fungerat riktigt och något egentligt samrådsmöte har vi heller aldrig haft. På sin höjd kan man kalla det informationsmöte. De möten vi har haft har handlat om en genomgång av vad som har hänt, inget om vad som skall komma.” (Intervju med LH-styrelse 060130)

LH-styrelsen medverkar också direkt i de årliga förhandlingarna om hyran. Ordförande medverkar i förhandlingsrådet och tar fram underlag om området inför hyresförhandlingarna. Tillsammans med Hyresgästföreningens huvudförhandlare görs en besiktning av fastigheternas status och skötsel av området. Vid hyresförhandlingen tas sedan bristerna upp och krav på åtgärder som man anser absolut måste genomföras.

Vid hyresförhandlingarna tas också LH:s verksamhetsplan och budget upp och sedan förhandlas en summa fram, för år 2005 är den cirka 20 kr per lägenhet. Projektet Bo-skolan finansieras med särskilt förhandlade boinflytandemedel. ”Men i slutänden är det ju hyresgästerna som betalar alltihop”, säger ordförande.

Något egentligt samrådsmöte har inte genomförts, men LH-ordförande och förvaltaren har vissa informella kontakter framförallt om överenskomna åtgärder. ”Att få veta hur ekonomin ser ut för området skulle vara väldigt bra. En redovisning av olika kostnadsposter. Nu har vi inte en aning om någonting. Det skulle också vara bra för att prata med hyresgästerna om vad skötsel och förstörelse egentligen kostar. … Förvaltaren hävdar i tid och otid att han har ett väldigt gott samarbete med Hyresgästföreningen. Och det ligger väl nått i det. Vi har ju egentligen samma intressen som bostadsbolagen. Men sedan att komma dit, det är väl det vi är oense om.” Newsecs samarbete med Hyresgästföreningen i projekt Bo-skolan kan nog ses som ett uttryck för det, att mer information kommer fram och att relationen till fastighetsägaren ser ut att kunna förbättras menar ledamöterna. (Intervju med LH-styrelse 060130)

LH Bredfjäll/Gropens gård som gräsrot

Relationen mellan LH Bredfjäll/Gropens gård och övriga delar av Hyresgästföreningen är stabil med ett kontinuerligt, men inte särskilt aktivt samarbete, främst beträffande hyresförhandlingarna. Till en del beror det på att LH-styrelsen är inriktad på hyresgästernas områdesfrågor. Men ”med Hyresgästföreningen Angered har det också varit litet turbulent de senaste åren så stödet har varierat. Årsmöten har som regel letts någon från Angeredsföreningen. I övrigt endast vid något gemensamt arrangemang. Men vi har också arbetat mest självständigt.” (Intervju med LH-styrelse 060130)

Hyresgästföreningen i Västra Sverige har sedan 1980-talet tagit initiativ till och genomfört flera insatser i stadsdelen både i samarbete med de lokala hyresgästföreningarna och fastighetsägarna. Sedan juni 2005 bedriver Hyresgästföreningen och Newsec ett gemensamt projekt, kallad Bo-skola, som ett led i att utveckla det lokala arbetat att förbättra boendesituationen i området. Projektet har en heltidsanställd projektledare och en partsammansatt styrgrupp. Projektledaren bor och arbetar i Hammarkullen sedan 1990 och rekryteras på grund av sin ingående kunskap och erfarenhet av området. Uppläggningen utformas gemensamt av parterna, är avsedd att pågå under två år och omfattar tre huvuddelar.

- Upplysa de hyresgästerna om deras rättigheter och skyldigheter i boendet genom praktiskt inriktade aktiviteter i tvättstugor, soprum, trapphus eller genom hembesök.
- Stöd till hyresgäster i frågor där de har problem i boendet, t ex anmält fel men inga adekvata åtgärder vidtas av fastighetsägare.
- Vägledning vid användning av gemensamma utrymmen som trapphus, källare, tvättstugor och soprum.

Bo-skolan har en lokal på Bredfjällsgatan som är öppen två dagar i veckan för spontana besök och speciella arrangemang. Huvudsyftet år att skapa relationer mellan hyresgästerna och fastighetsägarens personal. Aktiviteter för barn och planteringsdagar med hyresgäster har arrangerats i enskilda trapphus och hus. Samarbeten har också inletts med föreningar, stödboendet och socialkontoret i Lärjedalen kring gemensamma hyresgästfrågor. (Intervju med projektledare 060921)

Newsec började förvalta husen där problemen var störst för två år sedan. Vi började med dom husen som varit väldigt åsidosatta. Mycket skador och skadedjur i lägenheterna och människor som inte fått hjälp. Ren misär på vissa håll. … Det ser man när man går runt och knackar på och då får man också en annan syn på vilka behov som finns. Det har varit bra. … Nu har Newsec börjat ordna upp det. Satt in nya lås, renoverat tvättstugan och källarna och sköta husen bättre. … Jag har startat en process, men det kommer att ta tid och ett projekt på två år är inte tillräckligt.” (Intervju med projektledare 060921)

LH-styrelsen upplever att ”grundtanken med Bo-skolan är bra” och att framförallt ”satsningen att prata med varje hyresgäst och att förbättra särskilt eftersatt hus är positivt. Men det kommer att ta tid innan man träffat samtliga hyresgäster och det måste det också hända något från förvaltningen. På sikt kanske det kan ge effekter.” (Intervju med LH-styrelse 060130)

Trots en del problem i stadsdelen och svårigheter med LH-arbetet har ledamöterna inga planer på att flytta eller upphöra med sitt engagemang. Bland fastighetsägarna visar också allmännyttiga Bostadsbolaget ett större ansvar än tidigare. ”Bostadsbolaget har rustat

upp en del i sina hus här i Hammarkullen, byggt om källare, satt in säkerhetsdörrar och kodlås och fått bättre ordning i sina hus. Husen ser inte likna slitna ut som de var tidigare", säger en ledamot. (Intervju med LH-ledamot 060130)

"Vi trivs väldigt bra." "Otryggt kan jag inte säga att det är. Jag har aldrig haft besvär under alla mina år utav något sådant. Och aldrig varit rädd att gå ut heller. Det är inte sant att de är mer brottslighet här. Absolut inte", säger en annan ledamot. (Intervju med LH-ledamot 060130)

Se uppfattningarna delas också av projektledaren för Bo-skolan som också bott i området i femton år. "Jag har känt mig rädd här bara en enda gång under alla år. Du ser aldrig en missbrukare som bor i HK, det kan komma utifrån. Du ser aldrig någon som är berusad ute på gatan. Det finns en säkerhet och social kontroll här så känner folk dig så är du ganska skyddad så. Däremot finns det andra problem. Viss finns det en brottslighet, men det är på annat sätt. Sedan får man inte vara för godtrogen, för visst kan det hända saker också här." (Intervju med LH-ledamot 060130)

Liksom styrelseledamöterna upplever projektledaren dessutom en speciell identifikation med Hammarkullen och trivs med att arbeta i området.

> *Jag tycker att jag tillhör det här området, känner naturen och människorna ganska nära så jag vill gärna fortsätta att finnas här även om det här projektet tar slut. Jag har tankar om hur man skulle kunna arbeta mot fanatismen som lätt frodas här. Att man kanske kunde skapa något forum som arbetar mot det. … Stadsdelen ser så annorlunda ut mot vad övriga Sverige gör. Och det behövs. Därför vill jag fortsätta att jobba i området. Jag önskar att det inte finns sexåringar som kommer hem och gråter för att de bor i Hammarkullen, men det gör det. Ibland känner jag att politiker tänker – vi lägger locket på i Angered och så kan de ha sin moské och halal-mat och så är dom nöjda och vi behöver inte göra mer. Det känns så ibland. Men här finns så otroligt mycket här. Du kan bo granne med en jättekänd kompositör från Jordanien eller en bondkvinna som bjuder på kaffe. Det finns alla variationer av människor här. Det är så fascinerande. Det finns så mycket kunskap och kraft, men ingen tar tillvara på den. Det finns föreningar som kämpar, som gör något verkligt bra, men de får kämpa i motvind hela tiden. Det är mest prat om det här att ta vara på resurserna på plats. Det är väldigt tröttsamt, men dessa människor fortsätter ändå. Dom gör någonting viktigt och kan inte bara hoppa av eller sluta, utan stannar och kämpar.* (Intervju med projektledare 060921)

Hammarkullen på 2010-talet

Hammarkulleborna blir stadigt alltfler både i antal och mångfald. Samtidigt kvarstår flertalet av deras gemensamma villkor och kännetecken. År 2018 är de 8 271 personer, något fler män än kvinnor. Deras genomsnittsålder är fortsatt förhållandevis låg med 26 procent är barn, 58 procent i yrkesverksam ålder och 10 procent äldre än 65 år. 85 procent har utländsk bakgrund och 59 procent är födda utomlands jämfört med 36 respektive 27 procent i staden som helhet. Hushåll med endast en person är betydligt färre och de med fem personer eller mer uppgår till 21 procent mot stadens 6 procent. Hushåll med tre barn eller fler tre gånger så vanligt och ensamstående med barn dubbelt så vanligt som i övriga staden. I runda tal har tre gånger så många Hammarkullebor förgymnasial utbildning,

cirka 32 procent, och tre gånger färre eftergymnasiala utbildningar, 13 procent, som göteborgare i gemen. Andelen Hammarkulleelever med gymnasiebehörighet är 60 procent och 80 procent bland övriga Göteborgselever. 55 procent av de i vuxen ålder förvärvsarbetar medan 14 procent är arbetslösa jämfört stadens genomsnitt på 78 respektive 6 procent. Medelinkomsten ligger på 182 500 kr/år jämfört med 307 000 kr i Göteborg. (Göteborgs stad 2019)

År 2014 offentliggörs undersökningen *Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg* som i detalj visar på dessa stora och ökande skillnader i grundläggande livsvillkor mellan medborgare i olika områden i staden. Exempelvis varierar medellivslängden med åtta år och i vissa stadsdelar lever 60 procent av barnen lever i ekonomiskt utsatta hushåll. (Göteborgs stad 2014)

Året efter etablerar Polismyndigheten sin klassificering av landets bostadsområden i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden. Graderingen utgår från en slags samlad bild av områdets relativa socio-ekonomiska och kriminella status. Flertalet variabler bland kriterierna är av statistik karaktär, men vissa utgörs av polisens subjektiva bedömningar. (Nationella operativa avdelningen 2015. Larsson och Lukashenok 2018)

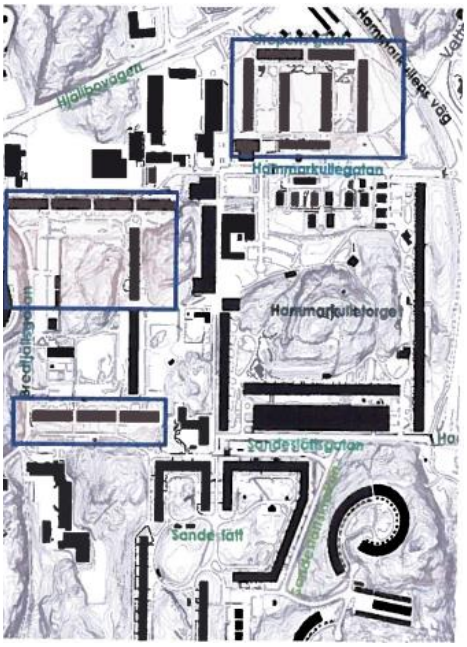
En del andra variabler av central betydelse för lokalsamhällets funktion och sociala liv saknas dock helt i myndighetens perspektiv. I Hammarkullen utvecklas trots villkoren samtidigt ett omfattande och mångfaldigt lokalt offentligt liv där relationer och nätverk fortgående skapas mellan boende, verksamma, föreningar och institutioner. Mixgården, Folkhögskolan, kyrkan, Folkets hus, Karnevalen, Aktivitetshuset, Vårt Hammarkullen, Föreningen Röda stugan, El Sistema, Familjehuset, Nytorpsskolan, Göteborgs universitet är några inslag i den processen. (Larsson och Lukashenok 2018)

Hammarkullen anses sedan år 2015 med råge uppfylla kriterierna för ett ”särskilt utsatt område”. Samma år beslutar Göteborgs kommun att stadens sex ”särskilt utsatta stadsdelar” skall utnämns till speciella utvecklingsområden och tilldelas extra resurser. En förvaltare inom Bostadsbolaget sammanfattar utifrån sin position betydelsen:

> *Polisen har gjort en kartläggning av särskilt utsatta områden. Men det är så många mer aspekter i ett område så Framtiden och vi som dotterbolag har beslutat att kalla det utvecklingsområde. Vi avsätter mer resurser, mer personal. Varje fastighetsvärd har lite mindre antal lägenheter och vi försöker hålla en högre service. Vi har ju även andra problem, med språk, trångboddhet. Vi jobbar också med andra frågor. Vi har en utvecklingsledare som bara jobbar med bosociala frågor, föreningar och sånt samt en trygghetsgrupp som bemannar området. Sådana tjänster finns inte på andra områden.* (Intervju med förvaltare 190426)

I Hammarkullen inrättar Bostadsbolaget en sådan tjänst som utvecklingsledare med ansvar för frågor utanför fastighetsförvaltningen, ”det som händer mellan husen”. “Jag bevakar det som händer i Hammarkullen. Vi är involverade i många verksamheter på ett eller annat vis, föreningslivet, olika arbetsgrupper, bland annat Aktivitetshuset, Fixoteket, Angereds folkhögskola och kontakter med Hyresgästföreningen. Och vi sponsrar vissa projekt”, beskriver utvecklingsledaren. (Intervju med utvecklingsledare 190408)

För de utsatta stadsdelarna ges nämnder, förvaltningar och bolag särskilda uppdrag att utifrån lokala förutsättningar utarbeta förnyelseprogram och strategier för att utveckla hållbara och hälsofrämjande livsmiljöer. I Hammarkullen inleder Bostadsbolaget, Göteborgslokaler, Stadsförvaltningen och Park och Natur ett sådant samarbete. Hyresgästerna och de lokala hyresgästföreningarna upplever sedan lång tid att varje ägarbyte försämrar de aktuella fastigheterna och efterlyser en seriös och långsiktig fastighetsägare. Ett led i utvecklingsarbetet blir därför att förändra fastighetsägandet i stadsdelen. Bostadsbolaget köper 2016 fastigheterna på Gropens gård och Bredfjällsgatan av D. Carnegie & Co. Affären omfattar 890 hyreslägenheter och köpesumman utifrån fastighetsvärdet uppgår till 493 miljoner kronor.



Affären omfattar 890 hyreslägenheter och köpesumman utifrån fastighetsvärdet uppgår till 493 miljoner kronor. Den aktuella hyresintäkten uppgår till 57 miljoner kr/år och 918 kr /m²/år medan kostnaderna för drift och underhåll budgeteras till cirka 32 miljoner kr och 487 kr/m²/år. (Göteborgs Stadshus AB 2015)

Samtliga parters företrädare förklarar sig nöjda med affären. Efter fem års ägande med ett betydande intäktsöverskott kan säljaren tillgodoräkna sig ett ökat fastighetsvärde. Bostadsbolaget får möjlighet att ta ett helhetsgrepp på stadsdelsutvecklingen. (Bostadsbolaget 2015) Hyresgäster och lokala hyresgästföreningen ser fram emot ett långsiktigt ansvarstagande fastighetsägande. Men också bland lokala förvaltningspersonalen finns tydliga förhoppningar:

> *Jag har arbetat i Hammarkullen sedan början på 2012 och har genom åren fått tillfälle att träffa så många underbara hyresgäster. Därför känns det fantastiskt spännande att få välkomna ytterligare nära 900 nya hushåll till vår gemenskap nu när vi tagit över fastigheterna på Gropens gård och Bredfjällsgatan. … Jag tror att vi tillsammans kan göra Hammarkullen till ett unikt område. Här finns många positiva krafter och de flesta som bor här trivs också och vill bo kvar. … Med all den rikedom som finns i Hammarkullen i form av underbara människor, kulturell mångfald och aktivt föreningsliv så tror jag att Hammarkullen på sikt blir ytterligare ett område som hela Göteborg kommer att vara stolta över.* (Bostadsbolaget 2016)

Foto: Bostadsbolaget

Den vuxna befolkningens utbildningsnivå är generellt låg i Hammarkullen. Trots det finns bland boende i stadsdelen ett starkt kunskapsintresse och behov av bildning. Det har bland annat tagit sig uttryck i samarbete med forskare och att folkhögskole- och högskoleutbildningar etablerats i stadsdelen. Angereds Folkhögskola startar år 1990 och har nu med ett brett kursutbud och 400-talet elever sin största enhet i Hammarkullen.

Också Göteborgs Universitet bedriver verksamhet i Hammarkullen sedan tre årtionden. Samarbetet mellan universitetet, stadsdelsförvaltningen och aktörer i lokalsamhället har kontinuerligt utvecklats. En socionomklass är fältförlagd till lokaler i området och involverad i samarbetet med främst stadsdelens socialarbetare, fritidsledare och verksamma inom skolan. Chalmers Arkitektur bedriver en masterkurs om att utforma stadsrum och inomhusmiljöer baserat på invånardialog. Ett Centrum för Urbana Studier inleds också år 2010 för att bredda rekrytering av invånare med utländsk bakgrund och vidga erfarenheterna till fler utbildningar. Forskningsprojekt utvecklas också efterhand med Hammarkullen som bas, i dialog med invånarna och samverkan med kommunen. I flera av dessa sammanhang är LH Bredfjäll/Gropens gård delaktig på olika sätt.

LH Bredfjäll/Gropens gård som katalysator på 2010-talet

LH Bredfjäll/Gropens gård som liten demokrati

LH Bredfjäll/Gropens gård fortsätter sin växlande verksamhet ett årtionde efter 2005 med samma styrelseordförande som drivande eldsjäl, men med skiftande antal ledamöter och starkt varierande engagemang. År 2013 är situationen särskilt besvärlig och ordförande kontaktar då själv personer som visat intresse för områdesfrågor med budskapet: ”Läget är krisartat för lokala hyresgästföreningen. Kan du gå in som ledamot i styrelsen? Det är inte mycket jobb!” (Intervju med LH-ordförande 170321)

En av dem som blev tillfrågad studerade på Universitets socionomprogram i Hammarkullen och bodde i ett kollektiv inom LH-området. Genom utbildningen blev det många kontakter med lokala verksamheter och bland annat den lokala hyresgästföreningens bomöten. ”När jag fick frågan gick jag därför med. I början ville jag inte engagera mig så mycket, men tyckte att det var kul och sedan har det växt. Från 2016 är jag ordförande.” (Intervju med LH-ordförande 170321)

År 2016 är LH-området detsamma sedan 2006, men med skillnaden att samtliga lägenheter ägs av samma fastighetsägare, Bostadsbolaget. Området har nu 2811 invånare, lika många kvinnor som män, men fortfarande en förhållandevis ung befolkning, med 28 procent barn och 59 procent i verksam ålder. De boendes utbildnings- och inkomstnivå har höjts något jämfört med tio år tidigare, men är fortfarande förhållandevis låg. (SCB 2019)

Under 2010-talet har LH-styrelsen för det mesta haft sju ledamöter, övervägande kvinnor där någon avgått och någon ny kommit in. År 2017 består styrelsen av fem ledamöter, tre kvinnor och två män, alla under fyrtio år. Ledamöternas etniska bakgrund har länge inte återspeglat sammansättningen hos befolkningen i området. LH har saknat valberedning och för det mesta har ordförande sökt i sitt kontaktnät. ”Jag har engagerat personer i min omgivning”, säger även senaste ordförande. ”Det har varit ett problem. Väldigt många med svensk bakgrund och en ond spiral med styrelsen. Men 2017 avgick en svenne och en kvinna med iransk bakgrund som inte varit med i Hyresgästföreningen kom med så nu är det tre med utländsk bakgrund, vilket känns jättekul.” Ledamöternas starkt varierande aktivitet i styrelsen är dock fortfarande ett bekymmer. ”Vi vill att alla i styrelsen skall engagera sig. Det finns en sådan förväntan. Men det måste ske utifrån de enskildas villkor.” (Intervju med LH-styrelse 170321)

På sin hemsida presenterar den lokala hyresgästföreningen sig på följande sätt.

> *Den lokala hyresgästföreningen Bredfjäll Gropens gård anordnar sociala aktiviteter och jobbar för att stärka hyresgästers inflytande över sina hem. Vi jobbar först och främst med två saker:*
>
> *1. Boendeinflytande och boendes rättigheter. Detta gör vi genom dialog med boende och fastighetsvärd där vi lyfter fram boendes åsikter och rättigheter.*
>
> *2. Aktiviteter i området. För barn och ungdomar ordnar vi bland annat diskon, pyssel, filmkväll och sportaktiviteter. Vi arrangerar bussresor till Ullared och Skara sommarland och gemenskapsevent så som påskbuffé och julbord.*
> *Föreningens verksamhet bygger på ideellt (frivilligt, obetalt) arbete och styrelsen välkomnar alla som är intresserade att engagera sig på något sätt!”*

Förutom dessa aktiviteter genomförs givetvis minst två bostadsmöten och årsmöte under året för medlemmar och övriga hyresgäster. Vanligtvis träffas styrelsen varje månad, men vid behov oftare.

LH Bredfjäll/Gropens gård som träffpunkt

Tonvikten i verksamheten har under perioder legat på ”aktiviteter för boende, med barn och ungdomar samt resor” och då har ”boinflytande och påverkan kommit lite i skymundan”. Delvis har det sammanhängt med styrelseledamöternas intressen, men också med omständigheter som fastighetsägare och stadsdelsplanering. Tidvis har det varit ”mycket pyssel, halloween, film, matträffar, sommar- och vinterresor, till Skara sommarland och skidresor till Ulricehamn. ”Enkelt men viktigt för att skapa kopplingar mellan boende och om folk kan lära känna varandra vilket bidrar till att utveckla området.” Det har lika mycket handlat om att starta sociala processer som att ordna uppskattade upplevelser. En skidresa exempelvis engagerade femtiotalet personer, 10 lärare/ledare och 40 deltagare av vilka bara fem hade stått på skidor förr. ”Vi kontaktade personer som inte var med

i styrelsen som lärare/ledare, gjorde lite marknadsföring i alla trapphus, alla brevlådor och biljettförsäljning i partytält med speciella arrangemang. Vi var rädda för att folk inte skulle våga, men det var oberättigad rädsla. Det var många som inte fick plats. Den resan blev väldigt uppskattad." (Intervju med LH-styrelse 170321)

> *Min erfarenhet är att när man säger att det inte kommer några på aktiviteter beror det på att det är tråkiga eller ointressanta aktiviteter. Aktiviteterna måste vara roligare och attraktiva och skidresan var det nog ingen som efterfrågade, men den var överraskande och cool. Vid bomöten har också vi infört att vi bjuder på mat och att det är boende som inte är med i styrelsen som lagar maten. Då har det kommit fler och andra personer och blivit mycket roligare. Det är trevligt att äta tillsammans. Det försöker vi jobba mer på. Vi försöker också höja kvaliteten på folks deltagande. Det finns en tradition av att man kommer hit och gör en aktivitet, t ex pyssel eller bakar. Gör det man skall göra och sedan går hem. Mer att konsumera än samverkan. Skidresan är något där man lär sig något utmanande nytt och stärks tillsammans av det. Det försöker vi utveckla.* (Intervju med LH-ordförande 170321)

LH Bredfjäll/Gropens gård som språkrör

Fram till 2011 är ACTA ägare och Newsec har förvaltaransvar för fastigheterna Gropens gård och Bredfjällsgatan. Åtta höghus på Bredfjällsgatan och sex trevåningshus på Gropens gård säljs då till fastighetsbolaget D. Carnegie & Co med dotterbolaget Graflunds som förvaltare. Den upprustning som inleddes år 2005 har emellertid inte fullföljts och den nya ägarens förstahandsintresse är inte är inte att genomföra någon allmän renovering eller generellt utökat underhåll. "Vår affärsidé är att köpa gamla bestånd med renoveringsbehov och renovera upp dem. Det är lätt att finansiera och en säker investering. Det är ingen risk att det blir tomma lägenheter, eftersom det råder bostadsbrist i hela landet. Inte minst i Göteborg", säger företagets vd Ulf Nilsson. (Hem & Hyra, 2015)

Samtidigt är allmännyttiga Bostadsbolaget ägare till ett av husen på Bredfjällsgatan. Den lokala hyresgästföreningen försökte ha parallella möten med de två fastighetsägarna. Med D Carnegie "var de mest symboliska samråd, det funkade inte alls och vi vet inte ens om det fanns något boinflytandeavtal." Med Bostadsbolaget finns ett boinflytandeavtal, "men vi har inte haft något samråd med Bostadsbolaget och återkopplingen om vad de gör och inte gör har varit dålig. Däremot har vi haft gemensamma bomöten. Men de har vi inte varit så nöjd med. Bostadsbolaget håller mest låda och sedan svarar de på kritiska frågor och folk är arga. Det har varit Bostadsbolagets möte och när de har gått har nästan alla boende också gått. Så hösten 2016 gjorde vi det till vårt möte och Bostadsbolaget hade mycket mindre del. Och efteråt hade vi en liten workshop med en person från Regionen som informerade om hyresgästers inflytande vid ombyggnad och de boende fick säga vad det tycket var viktigt för dom vid ombyggnad." (Intervju med LH-styrelse 170321)

Den omfattande kritik som hyresgästerna och lokala hyresgästföreningen tidigare riktat mot lägenheternas och husens status intensifieras därför de närmsta åren. Klagomålen gäller allt från mögel, dålig ventilation och värme till undermålig reparation och sophantering. "Det är tragiskt och beklagligt", säger Graflunds regionchef när han tar del av Miljöförvaltningens rapporter. "Vi jobbar systematiskt med underhållet och har inte hunnit med allt. Vi gör vad vi kan för att komma tillrätta med detta", fortsätter han. (Göteborgsposten 2015) Många hyresgäster delar definitivt inte den uppfattningen. Ordförande för

föreningen Internationella sköna konster, som sedan många år hyr lokal på Bredfjällsgatan är en av dem: ”Trots att hyresgästerna gång på gång påpekar fel och brister till hyresvärden händer ingenting. … – Det verkar som Graflunds bara är intresserade av att tjäna pengar och inte alls bryr sig om hur folk har det i sina lägenheter. Folk ger upp till slut.” (Göteborgsposten 2015a)

De flesta hyresgäster och LH Bredfjäll/Gropens gård ger dock inte upp, däremot fastighetsägaren D. Carnegie & Co. När bolaget sommaren 2015 försöker sälja fastigheterna till det privata bolaget Real Holding för att realisera deras värdeökning, når protesterna sin kulmen. Hyresgästerna och Hyresgästföreningen kräver att Göteborgs stad och allmännyttan tar sitt ansvar för stadsdelsområdets och de boendes framtid. I ett brev till kommunfullmäktiges ledamöter skriver styrelsen för LH Bredfjällsgatan/ Gropens Gård: ”Visst finns det ansvarstagande privata aktörer på bostadsmarknaden, men på vår gata har de lyst med sin frånvaro. Det är hög tid att staden kliver in och ger hyresgästerna på Bredfjällsgatan och Gropens gård det som de är så förtjänta av: ett värdigt boende!” (LH Bredfjäll/Gropens gård 2015)

Det följs upp bland annat med en manifestation inför kommunfullmäktiges debatt om ett eventuellt allmännyttigt övertagande 3.e december 2015 där ordförande för LH Bredfällsgatan/Gropen Gård uppmanar politikerna att sitt ansvar med orden:

"Vårt område har dränerats på pengar år efter år. De olika privata förvaltarna har aldrig gjort några ärliga försök att komma ifatt med underhållet".
Med stor majoritet beslutar kommunfullmäktige samma kväll att Bostadsbolaget skall inköpa fastigheterna.

Många gläder sig åt affären. ”Det här är ett bestånd som har haft många olika hyresvärdar och ett bristande och allt mer eftersatt underhåll. Nu blir det blir ett mer långsiktigt ägande och det tror vi är bra för hyresgästerna”, säger Hyresgästföreningens förhandlingschef. Och Bostadsbolagets VD instämmer: ”Jag gläds oerhört mycket över detta. Det är en affär som kommer att gynna såväl boende som staden i sin helhet. Bostadsbolaget äger redan en stor andel hyresrätter i Hammarkullen och detta ger oss möjlighet att via ett helhetsgrepp satsa kraftfullt i området.” (Bostadsbolaget 2015)

Även hyresgäster och LH Bredfjäll/Gropens gård känner tillfredsställelse över förändringen, men samtidigt ses den ”bara som ett första steg”. ”Det har inte varit något fungerande samråd mellan någon LH och Bostadsbolaget här i Hammarkullen senaste åren. Nu börjar vi bygga upp lokala strukturer för samverkan och boinflytande om underhåll och skötsel.” Det gäller dels kontinuerliga samrådsmöten om underhållsplaner för området och dels former för en förnyelse av stadsdelen. (Intervju med LH-styrelse 170321)

Hösten 2016 ”hade LH första egentliga möte på egna villkor. Bostadsbolaget var med, men sedan hade vi en liten workshop med en person från Regionen som informerade om inflytande vid ombyggnad och de boende fick säga vad det tycket var viktigt vid ombyggnad.

I april 2017 skall vi ha vårt första samrådsmöte med Bostadsbolaget." (Intervju med LH-styrelse 170321)

Samtidigt finns det sedan flera år tillbaka ett nära och bra lokalt samarbete mellan Hyresgästföreningen och Bostadsbolaget i andra frågor, i projekt och inom ramen för Vårt Hammarkullen. Ett projekt som pågått några år är *Tillsammans i Hammarkullen* som finansieras med boinflytandemedel och med en projektledare från Hyresgästföreningen. "Där träffar vi Bostadsbolaget regelbundet och gör en massa aktiviteter tillsammans." Nya samarbetsprojekt som Fixoteket och Aktivitetshuset pågår. (Intervju med LH-styrelse 170321. Intervju med projektledare 180129)

Samverkansforumet *Vårt Hammarkullen* är ett lokalt nätverk för boende, föreningar, fritidsgårdar, förskolor, skolor och bostadsföretag som startas 2012 på initiativ av Hyresgästföreningen. Huvudsyftet är att skapa möjligheter för de boende att föra fram sina idéer och uppfattningar om hur Hammarkullen kan utvecklas. Här ingår Bostadsbolaget och LH Bredfjäll/Gropens gård och här diskuteras alla slags gemensamma frågor för Hammarkullen. "Det forumet har gjort en del saker tillsammans – samtalat om området, spridit information, men vi har också haft gemensamma aktiviteter." (Intervju med LH-styrelse 170321. Intervju med projektledare 180129)

> *Det som hade varit särskilt bra i Vårt Hammarkullen genom åren var att trots olika styrkeförhållanden har det varit ett väldigt jämbördigt samtal. Alla har kunnat komma till tals, vi har en god tillit och bra kontakt. Sedan blev det skakigt när Bostadsbolaget tog över Bredfjällsgatan och Gropens gård. Då utropade man från centralt håll i Bostadsbolaget Hammarkullen till ett utvecklingsområde: - Nu har vi hela Hammarkullen och nu tar vi ett helhetsgrepp. En slags styrgrupp bildades med Bostadsbolaget, Stadsdelsförvaltningen, Göteborgslokaler, Park och Natur som skulle ha ett banbrytande samarbete. Vi har varit vana lokalt att ha en nära dialog med Bostadsbolaget, en känslighet för varandra och kolla av saker med varandra. Men nu blev det helt andra tongångar så arbetar inte dom centralt och det blev kollision. Dom kommit in på Vårt Hammarkullemöte och skulle bara informera litet, pratade jättemycket om delaktighet, men hade redan planer för vad dom ville göra. Det fanns inte på kartan att vi skulle sitta med i någon styrgrupp. Inflytandet skulle komma sedan. Vi hade möten också centralt med affärsområdeschefen och vd där vi kände att dom bara kör på och lyssnar inte ens. Det var en liten chock för oss lokalt. Och det tror jag nog det var också för dom. Dom var inte riktigt beredda på att det fanns en organisering här med Hyresgästföreningen och Vårt Hammarkullen så att vi kunde bjuda upp till diskussion.*
> (Intervju med LH-ordförande 170321)

Den här situationen som uppkommer hösten 2016 gör att *Vårt Hammarkullen* får en särskilt betydelsefull roll. Bostadsbolaget hade lämnat förslag till Göteborgs stad om att bygga bostäder och det ledde till att Göteborgs stad ville göra om detaljplanen för centrumutvecklingen. Det är en stor lokal fråga som de boende upplever att de har ganska begränsade möjligheter att påverka.

> *Det blev därför en het fråga i Vårt Hammarkullen: - Nu händer det något med vårt centrum och vi har bara tre veckor på oss när Stadsbyggnadskontoret bjuder in till samråd. Och då har de jobbat i ett års tid utan insyn. Då tog vi initiativ till en workshop för boende om hur man ville ha sitt centrum den 9 mars 2017.*

Det kom ett hundratal. Vi bjöd också in politiker, tjänstemän och personer från Bostadsbolaget att sitta med och lyssna på boendes samtal och tankar. …

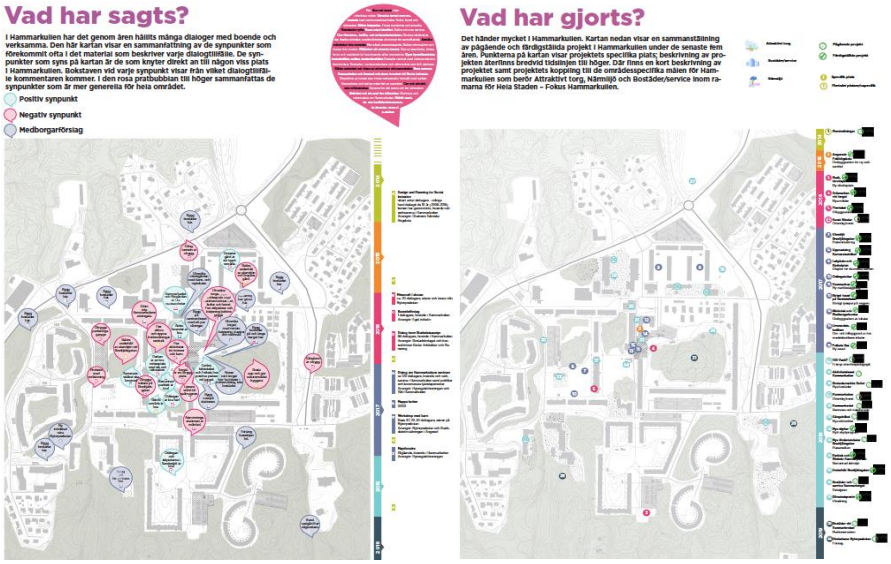
Vi bypassade systemet och möjliggjorde att ganska många boendes röster lyftes fram. På workshopen hade vi en gedigen och bra struktur, små grupper vid 12 bord och 24 personer antecknade. Personer från Hyresgästföreningen och stadsdelsförvaltningen hjälpte till, resten var boende som ledde samtalen. … Det var en väldigt häftig kväll. Vi bjöd på mat och det var go stämning och folk kom igång. Vi gav också en gedigen information om möjligheter att fortsätta att påverka. Det var något unikt som hände och som bidrog till att öka den lokala demokratin. Sedan har vi ju ingen aning om hur det faktiskt kommer att påverka. Men bara för tjänstemän och politiker att höra och se engagemanget tror jag var betydelsefullt och kan påverka… Den stora skillnaden som kom fram är att boende vill ha mycket mer utrymme och lokaler för föreningsverksamhet och kommersiell och kommunal service. Men oavsett det omedelbara resultatet av workshopen så är själva aktiviteten en plattform för oss att arbeta vidare med olika delfrågor. (Intervju med LH-ordförande 170321)

Hyresgästföreningen sammanställer därefter materialet till en rapport 2019 – En sammanställning av dialogworkshop 9 mars 2017 – som nu ligger till grund för det fortsatta förnyelsearbetet. En klar bild framträder av vad Hammarkulleborna vill med sin stadsdel, vilka behov som finns och vad som saknas. Mest efterfrågas lokaler och förutsättningar för föreningslivet, men också bättre service med mataffär, vårdcentral och apotek

Fler bostäder behövs, men inte i form av höga hus i centrum. Däremot genom att bygga ovanpå centrumanläggningen samt för nya butiker och verksamhetslokaler. Arbeten och sysselsättning kan främjas genom att förutsättningar skapas för kulturverksamhet, återvinning och entreprenörskap. Starka önskemål är också att torget görs till en tilltalande mötesplats med sittplatser och planteringar och att utemiljön förnyas för att ge barn och ungdomar möjligheter för utomhusaktiviteter.

Ett framträdande resultat av den nya samverkan inom stadsdelen är att dialogarbete nu börjar genomförs i olika typer av projekt och konkreta förändringar. Chalmers och Hyresgästföreningen har utarbetat ”en dialogmetodik och visuell kartläggning av olika värden i ett bostadsområde”. Bilden visar 1314 platser och stråk som markerats av de boende med olika betydelser. (Chalmers och Hyresgästföreningen 2019).

Göteborgs stad redovisar också att i ett tjugotal genomförda och pågående insatser de senaste åren – alltifrån små lekplatser och muralmålningar till nybyggnation av småhus och flerfamiljshus – förekommer någon form av medborgardialog i hälften av projekten. (Göteborgs stad 2018)



LH Bredfjäll/Gropens gård som gräsrot

På liknande sätt som i sina övriga roller har LH Bredfjäll/Gropens gård utvecklat sin funktion som gräsrot i alla avseenden under de senaste åren. Relationerna till Hyresgästföreningen har stärkts på alla nivåer och föreningen är i större utsträckning än någonsin lokal budbärare för Hyresgästföreningens huvudfrågor. Föreningen är aktiv och framträdande i hyresförhandlingarna, Hyresgästföreningen Angered, vid seminarier och kurser. I det lokala samarbetet har föreningen också utvecklats till ett slags katalysator för övriga

lokala hyresgästföreningar och ideella organisationer. Samverkan sker i alla gemensamma frågor med de tre andra lokala hyresgästföreningarna, men också med många etniska och religiösa organisationer. Inom Vårt Hammarkullen har LH Bredfjäll/Gropens gård är ledande både i samverkan med förvaltningar och bostadsbolag, men också med att förbättra forumets arbetsformer.

LH Bredfjäll/Gropens gård är framgångsrik och vägledande också när det gäller arbetet att forma LH-styrelsen så att den är mer representativ för den förändrade befolkningssammansättningen i stadsdelen. De senaste åren har styrelsens successivt förnyats och utökats med yngre ledamöter av utländsk härkomst.

Foto: LH Bredfjäll/Gropens gård

Också Hyresgästföreningen har förändrat både sitt förhållningssätt i stadsdelen. Tidigare var det mycket ”ni är ni och vi är vi”, mellan ”organisationsnivåer och mellan LH och tjänstemän”, beskriver ledaren för projektet Tillsammans i Hammarkullen. Men under de senaste åren har ”LH börjat arbeta mer utåtriktat och när det här stora har kommit igång har också förhandlare, förtroendevalda från BIKen och chefer varit med på möten. Cheferna är mycket mer ute nu än tidigare.” I den nya styrgruppen för att utveckla Hammarkullen ingår representanter från Bostadsbolaget, Stadsdelsförvaltningen och Hyresgästföreningen. ”Nu tar cheferna ett helt annat grepp på Hammarkullen och sitter i styrgruppen. Det är en helt annan grej nu.” (Intervju med projektledare 180129)

Förutom det långsiktiga förändringsarbetet har det här mer aktiva förhållningssättet även medfört omedelbara och betydelsefulla resultat. En överenskommelse har gjorts med Bostadsbolaget om att hyresgästerna vid upprustning av 55 lägenheter på Bredfjällsgatan 26 och 28 skall kunna välja mellan tre upprustningsnivåer och att ett av dem kan betraktas som ett ”nollalternativ”:

- En basnivå. Elsystemet i huset måste uppdateras till trefas för att klara dagens standardkrav, vilket höjer hyran med 50 kronor i månaden. I övrigt ett nollalternativ.
- En mellannivå. Renovering av kök eller badrum. Hyresgästen väljer vilket. Genomsnittlig hyreshöjning 15–21 procent, beroende på lägenhetens storlek. Ett nytt badrum höjer månadshyran med 500–900 kronor.
- En maxnivå. Renovering av både kök och badrum. Genomsnittlig hyreshöjning 30–38 procent, eller 1 000–1 750 kronor per månad.

”Det är absolut en framgång i förhandlingarna. Men det hade inte varit möjligt utan det tryck som fanns underifrån i området, och som både Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen har känt”, säger Hyresgästföreningens regionordförande. (Intervju med LH-ordförande 170321)

Sammanfattande om Hammarkullen och LH Bredfjäll/Gropens gård

Tillsammans med en handfull andra stadsdelar i landet – som Tensta, Rinkeby och Gårdsten och som ingår i detta urval av intensivstudier – tillhör Hammarkullen de mest typiska sextiotalsförorterna. Den är också en av de mest beskrivna och omtalade där den offentliga bilden målas i betydligt dystrare färger än invånarnas egna upplevelser och erfarenheter. Redan från början framställs också stadsdelens struktur och centrala höghusarkitektur som sinnebild för den tidens frånstötande boendemiljöer.

Karakteristisk för Hammarkullen är en vågformad utveckling med perioder av upp- och nedgångar som i hög grad betingas av omständigheter utanför stadsdelen som ekonomiska konjunkturer, krigssituationer med flyktingar, tillgång på bostäder osv. Men utvecklingen präglas också av ett ständigt växlande privat fastighetsägande inom stadsdelen. Mindre seriösa privata fastighetsägare bidrar tidvis till att ett stort antal hus och bostäder blir kraftigt nedslitna, vilket både påverkar enskilda hyresgästers boende och hela områdesmiljön. Under perioden genomgår stadsdelen också en stor och tidvis snabb befolkningsförändring som i huvudsak är relaterad till olika yttre omständigheter. Den sker i etapper och tillför utvecklingsresurser samtidigt som den genererar nya påfrestningar.

Ett specifikt inslag i den offentliga bilden av stadsdelen är att Hammarkullebor i hög grad ägnar sig att spontan organisering i syfte att hantera uppkomna problem eller skapa kreativa innovationer. Möjligen kan det sammanhänga med att sådana aktiviteter inte sällan har tagit sig uppseendeväckande former och öppna protester. Men oavsett om organisationsgraden faktiskt är högre eller ej jämfört med likartade stadsdelar är frivilliga sammanslutningar av olika slag framträdande såväl när det gäller att komma till rätta med brister i stadsdelens funktioner som att tillskapa helt nya inslag. Föreningars ansvarstagande och samverkan med stadsdelsförvaltningen för att upprätthålla barn- och ungdomsverksamheter är exempel på det förra. Hammarkullekarnevalens uppkomst och utveckling – där latinamerikanska föreningar spelar en särskilt framträdande roll – är exempel på det senare. Att Hammarkullen och deras invånare hamnat i rampljuset vid tillfällen har också betydelse för aktörer utanför stadsdelen, som Göteborgs universitet och Chalmers, velat etablera sig i stadsdelen.

De boendes, föreningarnas, förvaltningars och myndigheternas insatser och aktiviteter i ordinarie verksamheter och extraordinära projekt har dock inte kunnat motverka en negativ utveckling av otrygghet och kriminalitet i stadsdelen. Trots en viss förbättring av invånarnas upplevda trygghet de senaste åren klassar polismyndigheten sedan år 2015 Hammarkullen som ett särskilt utsatt område. Oavsett hur berättigad den klassificeringen är bidrar den till att resurser, ett bredare angreppssätt och effektivare samverkan äntligen håller på att skapas i storleksordningar som för första gången innebär reella förutsättningar att förändra situationen.

Framträdande kännetecknen i Hammarkullens historia återspeglas också LH Bredfjäll/Gropens gårds utveckling. När KK Gropens gård bildas, som en av fem kontaktkommittéer i Hammarkullen är det ett inslag i stadsdelens tidiga, kollektiva organisering. Föreningens förändring under följande årtionden manifesterar också en vågformad rörelse som växlar mellan perioder av stabil verksamhet och perioder av nedgång och hot om upplösning. Efter en lugn inledning skiftar verksamheten hela tiden starkt med aktiviteter till och från. Huvudverksamheten med fritidsaktiviteter främst för barn- och ungdomar lockar många deltagare: ”Vi gjorde ju väldigt mycket, barnverksamhet, midsommarfest och allt möjligt och alltid mycket folk.” Men trots det och en relativt hög organisationsgrad är ett stående

problem att ”det är svårt att få folk till mötena”. Och trots att föreningen är en av de första med boinflytandeavtal med en privat fastighetsägare är det svårt att utveckla ett fungerande reellt inflytande. Föreningens svårigheter att forma en stabil utveckling i samtliga roller faller tillbaka på tre samverkande villkor – privat fastighetsägande, befolkningsförändring och ändrat LH-område.

Ett grundproblem är att LH-områdets fastigheter är privatägda och systematiskt missköts. Ett stort antal privata bolag, som köper och säjer av och till varandra, har det gemensamma att de är mindre angelägna att underhålla och sköta sina fastigheter än att de skall ge en tillfredsställande vinst. En snabb och omfattande befolkningsförändring med stor omflyttning genererar instabilitet och osäkerhet, vilket också medför sjunkande medlemsantal och lägre engagemang. ”Folk har känt det så att det är ingen idé att anmäla fel eller engagera sig för det händer ändå ingenting ifrån fastighetsägarens sida. Vi förstår att folk slutar att engagera sig i Hyresgästföreningen när det är så trögt som det varit, i synnerhet om man är född utomlands.” Tillsammans med komplikationer inom ett par av de lokala föreningarna leder det till att Hyresgästföreningen förändrar LH-området – från medelstort till mycket stort, genom att två LH-områden läggs samman.

Förändringen löser inga problem, men tack vare ett par eldsjälar i den nya LH-styrelsen, som är trogna området sedan 1970-talet, lyckas föreningen klara sig igenom ännu en period på överlevnadsnivå. Trots många ägarbyten har inte boinflytandeavtalet sagts upp och under en tid etableras en samverkan med ett bo-projekt och inflytande i vissa underhållsfrågor. Några traditionella fritidsaktiviteter kan också upprätthållas och genom LH:s medverkan vid hyresförhandlingarna kan hyreshöjningarna begränsas.

Den positiva förändringen blir dock kortvarig. Det lokala samarbetet försvåras åter bland annat av ytterligare en fastighetsägare i LH-området och år 2013 upplever ordförande att ”läget är krisartat för lokala hyresgästföreningen”. Ordförande lyckas dock övertala medlemmar till att bilda en ny styrelse, vilket visar sig vara ett lyckokast och blir inledning till en ny period av gynnsam utveckling.

En av de nya ledamöterna är en ung person med stark förankring och brett kontaktnät i området som senare också blir föreningens ordförande. Under hans ledning formas efterhand en större och mer socialt representativ styrelse än någon tidigare som inleder aktiviteter inom föreningen samtliga verksamhetsområden. Inom ett fåtal år utvecklar LH Bredfjäll/Gropens gård en hög nivå i alla fyra rollerna. Genom nya och fler aktiviteter för olika kategorier av boende blir träffpunktsrollen basen för förnyelsen av de övriga tre. Den lilla demokratin återupprättas genom fler medlemmar, en bredare förankring och ett intensivare engagemang. Spårkrörsrollen utvecklas genom att lokalt samarbete etableras såväl med den nye fastighetsägaren, Bostadsbolaget, som företrädare för stadsdelen och staden. Och gräsrotsrollen förnyas genom att relationerna till Hyresgästföreningen stärks på alla nivåer och att föreningen i större utsträckning än någonsin gör sig till lokal budbärare för Hyresgästföreningens huvudfrågor.

Den här utvecklingen möjliggör i sin tur att föreningen också kan börja fungera som ett slags katalysator i ett bredare förnyelsearbete för hela Hammarkullen. För första gången under föreningens långa historia, från ”överlevare” till ”nod” i stadsdelens utvecklingsarbete, kan det också vara inledningen till en hållbar institutionaliseringsprocess.

Kännetecken hos befolkningen i området Gropens gård år 1991 och området Bredfjällsgatan/Gropens gård åren 2005, 2016 – antal och (procent)

ÅLDER	*0-15 år*	*16-19 år*	*20-64 år*	*65-w år*	*Samtliga*
1991	120(25)	35(7)	305(63)	23(5)	483
2005	1007(35)	199(7)	1537(53)	150(5)	2893
2016	773(28)	200(7)	1677(59)	161(6)	2811

GENUS	*Män*	*Kvinnor*	*Samtliga*
1991	245(51)	238(49)	483
2005	1438(50)	1455(50)	2893
2016	1399(50)	1412(50)	2811

URSPRUNG	*Svenskt*	*Annat*	*Samtliga*
1991	177(37)	306(63)	483
2005	199(7)	2694(93)	2893
2016	303(11)	2508(89)	2811

UTBILDNING	*För-gymn-asial*	*Gymnasial*	*Efter- gymn-asial*	*Uppgift sak-nas*	*Samtliga*
1991	127(51)	81(33)	19(8)	21(8)	248
2005	518(41)	369(28)	249(20)	138(11)	1274
2016	529(38)	490(35)	298(21)	93(6)	1410

INKOMST	*Kvartil 1-2*	*Kvartil 3-4*	*Samtliga*	*Medel-in-komst*
1991	294(61)	122(39)	416	103600
2005	1209(90)	135(10)	1344	74522
2016	1235(84)	243(16)	1478	120609

Referenser

Andersson, L. (1996): Hammarkullen, Göteborg: Nedrustning impuls till samverkan. Plan 1996, nummer 1.
Barnholdt, R. (2011) Då Hammarkullen är älskat av alla: - en undersökning av Hammarkullekarnevalens historia och platsanvändning. Göteborgs universitet, institutionen för kulturvård, 2011:37.
Bostadsbolaget (2015) Göteborgs Stads Bostads AB. Bostadsbolaget köper fastigheter i Hammarkullen av D. Carnegie & Co. Pressmeddelande, 20151029.
Bostadsbolaget (2016) Göteborgs Stads Bostads AB. Tillsammans för ett hållbart Hammarkullen, TRIVAS, 2016 nr 1.
Chalmers och Hyresgästföreningen (2019) Tala om vad du tycker om Hammarkullen. Framtagning av en dialogmetodik och visuell kartläggning av olika värden i ett bostadsområde, Göteborg, 2019.
Dahlström, E. (1951) Trivsel i Söderort: sociologisk undersökning i Hägerstensåsen och Hökmossen 1949-1950, Esselte, 1951.
Demker, A. (2011) Skärvor av en svit – förflutenhetens plats i Hammarkullen. Göteborgs universitet, institutionen för kulturvård, 2011:25.
ETC (2019) Hammarkullen och de latinamerikanska rötterna, 20190917.
Gerholm, L. (1985) Kulturprojekt och projektkultur. En fallstudie av en kulturpolitisk försöksverksamhet. Malmö: Liber förlag, 1985.
Göteborgs Fritidsförvaltning (1975) Östra Distriktet, PM 1975-12-05, Miljöbeskrivning och behovsanalys – Hammarkullen. Göteborgs universitet,
Göteborgsposten (1989) Stadsdel med framtidshopp och Stolta över sitt Hammarkullen 891130.
Göteborgsposten (1995) ”Riv inte vårt hus”, 19950913.
Göteborgsposten (2015) Hyresgästernas hälsa i fara, 20150316
Göteborgsposten (2015a) Folk ger upp när inget händer, 20150316.
Göteborgs stad (1995) Bostadsområdesstatistik 1990-95.
Göteborgs stad (2014) Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg, 2014.
Göteborgs stad (2018) Rapport: Forum stadsutveckling Hammarkullen. Vad har sagts? Vad har gjorts, 2018.
Göteborgs stad (2019) Statistikdatabasen 1984-2018. Göteborgsbladet 2018-2019.
Göteborgs stadshus AB (2015) Göteborgs Stads Bostads ABs förvärv av fastigheter i Hammarkullen. Styrelsehandling. Bilaga 3: Göteborgs Stadshus AB:s ställningstagande rörande Göteborgs Stads Bostads ABs förvärv av fastigheter i Hammarkullen, 20151102.
Hem & Hyra (2015a) Carnegie letar ny köpare i Hammarkullen, 20150819.
Hyresgästföreningen (2017) En sammanställning av dialogworkshop 9 mars 2017, 2017.
Jensen, Jens S (1982): Ljuva drömmar: Hammarkullen åtta år senare. Korpen, 1982.
Jensfelt, C. (1991) Förbättring av bostadsområden. Formators omvandlingar i miljonprogrammet, Byggforskningsrådet R64:1991.
Larsson, H. och Lukashenok, V. (2018) Utsatta områden – mål och medel. En studie om Polisen och dess arbete i de utsatta områdena. Lunds universitet, Statsvetenskapliga institutionen, 2018.
LH Bredfjäll/Gropens gård (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.
LH Bredfjäll/Gropens gård (2015) Öppet brev till politiker i Göteborgs stad: Säg jag till

köpet – för hyresgästernas skull, 20151201.
Nationella operativa avdelningen (2015) Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser, 2015.
Norling, I. & Karlsson, U. (1975) Projekt FRISKO. Göteborg, 1975.
SCB (2019) Områdesstatistik, Gropens gård och Bredfjällsgatan, år 1991, 2005, 2016. 2019
Törnqvist, A. (2001) Till förortens försvar. Utveckling och organisering i de tre stadsdelarna Hjällbo, Hammarkullen, Eriksbo 1970–1995. Göteborg: Institutionen för socialt arbete vid Göteborgs universitet, 2001.
Zintchenko, L. (1993) Nybyggarstadsdelen Hammarkullen i ett föränderligt Sverige. Byggforskningsrådet, 1993.

Intervju med KK-styrelse, Gropens gård, 910404.
Intervju med LH-styrelse, Bredfjäll/Gropens gård, 060130.
Intervju med projektledare, Bredfjällsgatan, Hammarkullen, 060921.
Intervju med LH-ordförande, Bredfjäll/Gropens gård, 170321.
Intervju med projektledare, Hammarkullen, 180129.
Intervju med utvecklingsledare, Bostadsbolaget, 190408.
Intervju med förvaltare, Bostadsbolaget, 190426.

6.13 Sammanfattande om utveckling hos verksamma lokala hyresgästföreningar

Villkor och hållbarhet

De ursprungligen utvalda trettiotvå kontaktkommittéer genomgår olika typer av förändringar efterhand. Arton av dem upplöses och avslutas vid olika tidpunkter under undersökningsperioden. Fjorton lokala hyresgästföreningar, från det ursprungliga urvalet, följs upp till och med senaste undersökningstillfället. Hos två av dem sviktar verksamhet under delar perioden, men de ingår ändå i uppföljningen. I området Jakobsgårdarna, Borlänge, ersätts LH Jakobsgårdarna av en arbetsgrupp, Gladare Jax, som upprätthåller en del av den tidigare LH-verksamheten. Och i kvarteret Vita Björn, Majorna Göteborg, väcks LH Vita Björn ur sin dvala av en intensiv aktiveringsprocess i samband med att området rustas upp. LH Målet/Starten ingick inte i det ursprungliga urvalet, men föreningen togs tidigt in undersökningen för att belysa den egenartade utvecklingen av hyresgästers organisering och inflytande inom Bostaden i Umeå. Föreningen är verksam under hela perioden, men upplöses år 2017.

Varje område och lokal förening har studerats utifrån sina specifika villkor och som en unik social process, men förloppen ger ändå möjlighet till en del jämförelser och allmänna iakttagelser. Som framgår av redogörelserna – för lokala föreningar som upplösts i kapitel 5 och föreningar som är fortsatt verksamma i detta kapitel – ingår ett stort antal villkor och omständigheter i deras avvecklings- eller utvecklingsprocesser. En del av de gemensamma berörs också i kapitel 4. I de enskilda fallstudierna framträder förhoppningsvis de specifika inslagen för varje område och LH. Genom att jämföra villkor och utvecklingsprocesser i samtliga områden och föreningar är det möjligt att komplettera de tidigare iakttagelserna med ytterligare några.

Urvalet av de trettiotvå lokalorganisationerna gjordes inte slumpmässigt. Istället styrdes det till typer av kontaktkommittéer för att kunna belysa olika sidor och aspekter av deras övergång och utveckling till grundorganisation inom Hyresgästföreningen. Ändå är det möjligt att göra en del jämförelser mellan den grupp av LH som upplösts och den grupp av LH som är fortsatt verksam. De visar bland annat på vissa strukturella skillnader mellan grupperna i utgångsläget i början på 1990-talet som LH-område, organisationsgrad, typ av fastighetsägare, boinflytandeavtal och verksamhetstid.

LH-områdets storlek, utformning och sammansättning av fastigheter, ägare och boende är av vital betydelse de lokala föreningarnas utveckling. Förändringar av LH-området är därför också ofta en angelägen fråga som beroende på hur den hanteras kan stärka eller försvåra utvecklingsprocesser. Gruppen upplösta lokala föreningar har i genomsnitt större LH-område, 403 lägenheter, än gruppen verksamma med 330 lägenheter. Samtidigt är organisationsgraden av medlemmar i genomsnitt lägre, 44,7 procent, för den upplösta jämfört med 51,4 procent för den verksamma. Däremot framträder inga skillnader i LH-styrelsernas storlek eller sammansättning.

För gruppen upplösta föreningar är tio LH-områden oförändrade under deras verksamhetstid, medan åtta ändras på olika sätt och omfattning. I samtliga dessa fall medför det komplikationer och påfrestningar som för fyra LH starkt bidrar till att de upplöses. Hos gruppen verksamma lokala föreningar är fem LH-områden oförändrade under perioden –

för LH Besksötan, LH Buskåker, LH Lättingebacken, LH Målet/Starten och LH Topasen. För fyra föreningar – LH Obelisken, LH Rådhusrätten, LH Styrbjörn och LH Vita Björn – sker mindre eller medelmåttiga förändringar främst genom förtätning av bebyggelsen. Större förändringar genomförs i fem områden och lokala föreningar. LH Degerbygränds område i Rinkeby utvidgas till samtliga Familjebostäders bostäder i stadsdelen i samband med att sju lokala föreningar ombildas till LH Familjebostäder Rinkeby. En liknande förändring genomgår LH Norra Jakobsgårdarna som först ombildas till LH Jakobsgårdarna när två stora lokala föreningar går samman och senare upprätthålls av arbetsgruppen Gladare Jax. LH Marielund ombildas till LH Bråbogatan i samband med att det allmännyttiga bolaget säljer cirka hälften av sina fastigheter i området. I Eriksbo reduceras LH-området i samband med att det allmännyttiga bolaget säljer ungefär en tredjedel av bostäderna i området till en bostadsrättsförening. Och på liknande sätt förändras LH Krukomakarens område genom att samtliga bostäder köps i etapper av två bostadsrättsföreningar.

Också typen av fastighetsägare – privata eller allmännyttiga bolag – är ett framträdande särskilt betydelsefullt villkor för de lokala föreningarnas utveckling. Under undersökningsperioden har dessutom ytterligare en ägarkategori tillkommit. I fem av de ursprungligen utvalda områdena bildas bostadsrättsföreningar som köper delar eller hela fastighetsbestånd i LH-områden. Hos LH Jursla och LH Kopparna är det direkt avgörande för att de lokala föreningarna upplöses. När det gäller ägarkategorierna privata och allmännyttiga bolag är fördelningen densamma inom de två grupperna 60 procent allmännyttiga och 40 procent privata bolag. För gruppen verksamma LH är ägarformen stabil under hela perioden för samtliga utom två LH. Hos LH Bråbogatan har ägandet övergått från allmännyttigt till privat medan förändringen hos LH Bredfjäll/ Gropens gård är omvänd.

Med ägarformen följer emellertid förhållanden som inverkar kraftfullt i områdes- och LH-utvecklingen. De privata bolag som är representerade i de områden som undersökts har enbart undantagsvis haft ett långsiktigt syfte med sitt ägande. Korta ägarperioder med återkommande ägarskiften medför lägre nivå och kvalitet på fastighetsunderhåll och skötsel. Dessutom skapar ständiga ägarskiften osäkerhet och otrygghet bland hyresgäster och lokalorganisationer både i boendevillkor och möjlighet till samarbete. Hos gruppen verksamma lokala föreningar utsätts fyra områden, hyresgäster och lokala föreningar – LH Bredfjäll/Gropens gård, LH Lättingebacken, LH Bråbogatan och LH Vita Björn – för sådana situationer under större delen av undersökningsperioden. I två områden där ägandet helt eller delvis övergår till bostadsrättsföreningar, medför det också andra komplikationer. Hos gruppen upplösta lokala föreningar blev det privata bolagens agerande närmast avgörande för att fem av föreningarna kom att upplösas.

Mer specifikt handlar det om att de privata bolagen ofta undviker att ingå boinflytandeavtal vilket försvårar för LH att utveckla ett reellt inflytande. Hos gruppen upplösta LH saknas boinflytandeavtal i dubbelt så hög grad som i guppen verksamma LH – hos sex respektive tre LH. För gruppen verksamma LH har boinflytandeavtalen omprövats och förnyats under perioden. LH Krukomakaren, med en bostadsrättsförening som ny hyresvärd, och LH Målet/ Starten hos Bostaden AB har båda fått sina boinflytandeavtal inhiberade av sina hyresvärdar och saknar därefter varje form av reellt, kollektivt boinflytande. För LH Eriksbo, LH Rådhusrätten och LH Marielund, LH Styrbjörn och arbetsgruppen Gladare Jax har boinflytandeavtalen formellt reducerats i olika avseenden, vilket också begränsar det reella boinflytandet. Två LH – LH Obelisken och LH Lättingebacken – har emellertid genom hög aktivitet och välfungerande samarbete med lokal förvaltningspersonal lyckas skapa ett starkt reellt boinflytande trots avsaknaden av boinflytandeavtal. Hos LH Lättingebacken leder

fördelarna med det lokala samarbetet dessutom fram till att den senaste ägaren väljer att ingå ett boinflytandeavtal.

Avsaknaden av boinflytandeavtal är med andra ord inget absolut hinder för LH att utveckla ett betydelsefullt boinflytande, men det försvårar verksamheten liksom möjligheten att utveckla språkrörsrollen. För samtliga LH är boinflytande en av de mest betydelsefulla verksamheterna och därmed också eftertraktad. Frånvaron av boinflytandeavtal är därför ett villkor som starkt hämmar lokala hyresgästföreningars utveckling.

Verksamhetstidens längd är ett förhållande med betydelse för de lokala föreningarnas hållbarhet. Att etablera de fyra rollerna och institutionaliseringsprocessen kräver en viss längd på verksamhetstiden. Samtidigt är en lång verksamhetstid ingen garanti varken för hur roller kan upprätthållas eller institutionaliseringens beständighet. En jämförelse mellan gruppen upplösta och verksamma LH visar att den genomsnittliga verksamhetstiden vid undersökningsperiodens början, år 1990, är sju år hos den förra, mot nio år hos den senare. Vid undersökningsperiodens slut har gruppen verksamma LH genomsnittligt bedrivit verksamhet i 36 år med en spännvidd mellan den äldsta LH Obelisken med nära 47 års verksamhetstid och LH Topasen med 30 år.

Befolkningssituationen med förändringar av storlek och sammansättningen av områdets hyresgäster är en omständighet av vital betydelse för de lokala föreningarnas utveckling. Hos gruppen upplösta lokala föreningar är förändringar av områdesbefolkningen huvudsakligen en följd av ändrade LH-områden samt omflyttningar i samband med ombyggnad och därför enbart i enskilda fall av mer avgörande betydelse. För LH Östra Gårdsten blir dock den samlade förändringen av kraftig ut- och inflyttning tillsammans med omflyttning i området vid upprustningen en omständighet som föreningen har mycket svårt att hantera.

Inom gruppen verksamma lokala föreningar genomgår områdena Rinkeby, Eriksbo, Bredfjällsgatan i Hammarkullen, Jakobsgårdarna i Borlänge, Lättingebacken i Tensta och Bråbogatan i Norrköping genomgår stora och liknande befolkningsförändringar. Måttliga förändringar äger rum i Obelisken, Rådhusrätten, Styrbjörn och Topasen medan områdena Beksötan, Buskåker, Vita Björn och Målet/Starten uppvisar stor stabilitet och enbart smärre förskjutningar hos sina befolkningar. Som framgår av de enskilda fallbeskrivningarna är dessa förändringar starkt förbundna med områdenas lokalisering i stadsbygden och dess segregationsprocesser. Och det är förortsområden med dominerande hyreshusbebyggelse som genomgår mer dramatiska befolkningsomvandlingar, medan mellan- och innerstadsdelar kännetecknas av måttliga och mindre förändringar.

De här strukturella villkoren och omständigheterna är enskilt och i samverkan verkningsfulla i de flesta områdes- och LH-processer. På vilka sätt och i vilken utsträckning de inverkar i de specifika förloppen sammanhänger med många andra förhållanden – inte minst de enskilda föreningarnas kapacitet att hantera de utmaningar och resurser som uppkommer.

Förändringar och hållbarhet

Samtliga verksamma lokala föreningar – utom LH Vita Björn, LH Jakobsgårdarna och LH Målet/ Starten – uppvisar under huvuddelen av undersökningsperioden breda verksamhetsinriktningar som innefattar alla roller som demokratisk samfällighet, gräsrot, språkrör och träffpunkt. Under huvuddelen av denna tid har de haft en stark förankring bland de

boende, ett stöd i Hyresgästföreningen och ett kontinuerligt samarbete med fastighetsägaren. Ett stort antal av föreningarna har också tidvis ingått i olika konstellationer för en bredare områdesutveckling. Den genomsnittliga verksamhetsnivån för samtliga roller ligger fortsatt på en medelhög nivå. Men – i likhet med förändringen mellan år 1990 och 2005 – sker en mindre nedgång med 0,5 enheter, från 11 till 10,5 enheter mellan år 2005 och 2017. En motsvarande nedgång av verksamhetsnivån sker också i alla roller utom språkrörsrollen där en återhämtning tvärtom ger en höjning, även i jämförelse med år 1990. Det är främst en positiv utveckling av boinflytandet hos LH med privata fastighetsägare som ger med LH Obelisken och LH Bredfjällsgatan i spetsen (se tabell 6.3).

Tabell 6.3. Verksamma lokala hyresgästföreningar. Värden för enskilda roller – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör – samt totalvärden 1990, 2005 och 2017

LH (ägarkategori A, P)	**Liten dem.**			**Gräsrot**			**Språkrör**			**Träffpunkt**			**Totalvärde**		**Förändring**	
	90	05	17	90	05	17	90	05	17	90	05	17	2005	2017	90 – 06	– 17
Besksötan (A)	3	4	4	2	3	3	2	3	4	2	3	4	13	15	+3	+2
Bredfjäll/Gropens g. (P/A)	2	2	4	2	2	4	2	2	5	2	2	4	8	17	–1	+11
Buskåker (A)	2	3	4	2	3	3	1	3	4	2	3	3	12	14	+5	+2
EKF, Eriksbo (A)	5	3	2	4	3	2	5	0	3	5	3	2	9	9	–10	0
Familjeb.Rinkeby/Deg. (A)	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	4	2	13	12	+1	–1
Jakobsgårdarna/G Jax (A)	3	4	1	3	4	1	3	4	1	3	4	2	16	5	+4	–11
Krukomakaren (A/P)	3	4	2	3	4	2	2	3	0	3	4	2	15	6	+4	–9
Lättingebacken (P)	3	2	2	3	2	2	2	3	4	2	3	2	10	10	0	0
Bråbogatan/Mariel. (A/P)	3	3	1	3	4	2	3	3	2	3	4	2	12	7	+2	–5
Målet/Starten (A)	3	2	1	4	3	2	4	1	0	4	3	2	9	5	–6	–4
Obelisken 26 (P)	3	2	4	3	3	3	4	3	4	3	3	5	11	16	–2	+5
Rådhusrätten (A)	4	3	3	4	3	3	4	4	4	5	5	3	15	13	–2	–2
Styrbjörn (A)	3	3	2	3	2	2	3	4	3	3	2	2	11	9	–1	–2
Topasen (P)	2	2	2	2	3	2	2	3	3	2	3	2	11	9	+3	–2
Vita Björn (P)	1	0	2	1	0	3	1	0	2	2	0	3	0	10	–5	+10
Genomsnittsvärde	2,9	2,7	2,5	2,8	2,8	2,5	2,7	2,5	2,8	2,9	3,1	2,7	11	10,5	–0,5	

Verksamheten varierar däremot både i stabilitet och intensitet mellan föreningarna och vid olika tidpunkter inom de enskilda föreningarna. Tydligast framträder det för de lokala föreningar, som LH Krukomakaren, LH Målet/Starten, där förutsättningen för boinflytandet plötsligt upphör helt och hållet genom att avtalen sägs upp, eller som hos LH Vita Björn där avtal saknas.

Spännvidden mellan föreningarnas totalvärden – 17 till 5 enheter – liksom deras förändring över tid – +11 till -11 – är därmed mycket stora. Fem lokala föreningar uppvisar år 2017 hög, total verksamhetsnivå med värden över 13 enheter. Sex LH bedriver verksamhet på medelhög nivå med värden mellan 12 och 9 enheter, medan fyra LH har en låg och mycket låg verksamhet under sju enheter (se tabell 6.4).

Tabell 6.4. Verksamma lokala hyresgästföreningar. Värden för enskilda roller – liten demokrati, gräsrot, träffpunkt och språkrör – samt totalvärden 1990, 2005 och 2017

LH (ägarkategori A, P)	Liten dem.			Gräsrot			Språkrör			Träffpunkt			Totalvärde		Förändring
	90	05	17	90	05	17	90	05	17	90	05	17	2005	2017	05 – 17
Bredfjäll/Gropens g. (P/A)	2	2	4	2	2	4	2	2	5	2	2	4	8	17	+11
Vita Björn (P)	1	0	2	1	0	3	1	0	2	2	0	3	0	10	+10
Obelisken 26 (P)	3	2	4	3	3	3	4	3	4	3	3	5	11	16	+5
Besksötan (A)	3	4	4	2	3	3	2	3	4	2	3	4	13	15	+2
Buskåker (A)	2	3	4	2	3	3	1	3	4	2	3	3	12	14	+2
EKF, Eriksbo (A)	5	3	2	4	3	2	5	0	3	5	3	2	9	9	0
Lättingebacken (P)	3	2	2	3	2	2	2	3	4	2	3	2	10	10	0
Familjeb./Rinkeby (A)	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	4	2	13	12	–1
Styrbjörn (A)	3	3	2	3	2	2	3	4	3	3	2	2	11	9	–2
Rådhusrätten (A)	4	3	3	4	3	3	4	4	4	5	5	3	15	13	–2
Topasen (P)	2	2	2	2	3	2	2	3	3	2	3	2	11	9	–2
Målet/Starten (A)	3	2	1	4	3	2	4	1	0	4	3	2	9	5	–4
Marielund (A/P)	3	3	1	3	4	2	3	3	2	3	4	2	12	7	–5
Krukomakaren (A/P)	3	4	2	3	4	2	2	3	0	3	4	2	15	6	–9
Jakobsgårdarna (A)	3	4	1	3	4	1	3	4	1	3	4	2	16	5	–11
Genomsnittsvärde	2,9	2,7	2,5	2,8	2,8	2,5	2,7	2,5	2,8	2,9	3,1	2,7	11	10,5	–0,5

Under hela undersökningsperioden uppvisar sju lokala föreningar en stabil utveckling, men på litet olika nivåer, medan övriga åtta kännetecknas av kraftiga svängningar och instabilitet. LH Besksötan, LH Buskåker, LH Obelisken och LH Rådhusrätten utvecklas stabilt på en hög nivå, medan LH Familjebostäder Rinkeby, LH Lättingebacken, LH Topasen stadigt upprätthåller en medelhög verksamhetsnivå.

LH Vita Björn och LH Bredfjällsgatan är de föreningar som genomgår de största positiva förändringar efter år 2005 och utvecklar sina verksamhetsnivåer med 11 enheter. Den förra från en mycket låg till en medelhög nivå och den senare från en låg nivå till den högsta år 2017 på 17 enheter.

Endast verksamheten inom LH Eriksbo – tidigare Eriksbo kooperativa förening, LH EKF – uppnådde en högre nivå när den stod på sin höjdpunkt. Därefter genomgår LH Eriksbo en av de kraftigaste nedgångarna till år 2005 för att därefter upprätthålla en medelhög nivå.

Hos LH Krukomakaren, LH Målet/Starten, LH Bråbogatan och LH Jakobsgårdarna förändras verksamheterna däremot kraftigt negativt ned till mycket låga nivåer (se tabell 6.5).

Tabell 6.5. Verksamma lokala hyresgästföreningar. Totalvärde för samtliga roller 2005 och 2017 – ordnande efter storlek år 2017

LH (ägarkategori A, P)	**Totalvärde** 2005	**Totalvärde** 2017
Bredfjäll/Gropens g. (P/A)	8	17
Obelisken 26 (P)	11	16
Besksötan (A)	13	15
Buskåker (A)	12	14
Rådhusrätten (A)	15	13
Familjeb.Rinkeby/Deg. (A)	13	12
Lättingebacken (P)	10	10
Vita Björn (P)	0	10
Eriksbo/EKF (A)	9	9
Styrbjörn (A)	11	9
Topasen (P)	11	9
Bråbogatan/Mariel.(A/P)	12	7
Krukomakaren (A/P)	15	6
Jakobsgårdarna (A)	16	5
Målet/Starten (A)	9	5
Genomsnittsvärde	11	10,5

Femton områden och verksamma lokala föreningar har kunnat studeras mer ingående under en förhållandevis lång undersökningsperiod. Redovisningen har inriktats på att försöka åskådliggöra några generella förändringsaspekter i lokalt specifika sammanhang. En huvuddel av föreningarna har, oavsett alla förändringar i övrigt, utvecklat en förhållandevis stabil verksamhet i samtliga roller. Men föreningarna och verksamheterna förändras också under perioden på helt skilda sätt. Förändringar som bland annat visar att en stabil och välutvecklad verksamhet under lång tid aldrig är en garanti mot en drastisk nedgång, samtidigt som en prekär aktivitetsnivå inte heller diskvalificerar från en snabb återhämtning och uppgång. Delvis sammanhänger detta med att svängningsrörelserna ofta återspeglar mer djupgående förändringar av bostadsområdets förutsättningar: områdesbefolkningen, fastighetsägandet, kommunens insatser eller förändringar inom Hyresgästföreningen.

Processerna hos och LH Besksötan och LH Buskåker innefattar en progressiv utveckling under perioden som helhet. Men i båda fallen är utvecklingen beroende av både vissa gynnsamma villkor och hur föreningarna lyckas hantera olika typer av påfrestningar. Hos Buskåker sker det främst genom att man löser problemet med bristande engagemang genom att enas om att samordna sina begränsade resurser, samtidigt som samarbetet med bostadsföretaget vitaliseras. Också hos LH Besksötan sker i ett utsatt läge en kraftsamling av föreningens knappa resurser genom att de aktiva inriktade sig på att skapa ett nätverk präglat av ömsesidigt förtroende och tillit utifrån vilket föreningens verksamhet sedan utvecklats.

LH Jakobsgårdarna och LH Eriksbo är två föreningar med mycket olika villkor och utvecklingsprocesser. Trots det framträder likartade regressiva processer som följd av mer omfattande och sammanhängande påfrestningar som inte kan hanteras av föreningarna själva på områdesnivå. Det leder till en påtaglig avinstitutionalisering och att föreningarna behöver yttre stöd för att kunna rekonstrueras. LH Krukomakaren klarar sig i en liknande process,

som orsakats av ombildningen till bostadsrätter, helt på egen hand genom en stark sammanhållning bland de medlemmarna som fortfarande bor kvar som hyresgäster och en övertygelse om att en lokal hyresgästföreningen har ett särskilt ansvar i en sådan boendesituation.

Processen hos LH Rådhusrätten illustrerar en utveckling med mindre svängningar på en stadig och hög aktivitetsnivå. Kännetecknande för denna är föreningens konsekventa aktivitet i alla roller och bostadsföretagets oförbehållsamma stöd till ett utvecklat lokalt samarbete. En specifik förmåga och resurs har varit att både föreningen och företaget betraktat områdets mångkulturella sammansättning som en tillgång i den lokala samverkansprocessen.

För samtliga verksamma lokala föreningar tycks hållbarheten i samarbetet vara förbunden med en institutionaliserad verksamhet, en styrelse med både kontinuitet och förnyelse, en legitimitet bland de boende i området och inom hyresgästorganisationen samt ett fungerande samarbete med den lokala förvaltningspersonalen. En bred föreningsverksamhet som pågår kontinuerligt under längre tid kan innebära att ett slags institutionalisering äger rum. Men om institutionaliseringen inte ständigt rekonstrueras genom en pågående aktivitet bland de boende kring gemensamt upplevda och definierade problem kan den vara en skör konstruktion. I synnerhet tycks hållbarheten vara starkt beroende av föreningens motståndskraft när verksamheten råkar in i kritiska faser. Förloppen i LH Målet/Starten och LH EKF visar vilken avgörande betydelse ett försämrat samarbete med bostadsföretaget och ett sviktande stöd hos de boende kan ha för uppkomsten av sådana kritiska faser och för hur de utvecklas. Processen hos LH Bredfjäll/Gropens gård och LH Besksötan visar å andra sidan hur ett uthålligt arbete för att ta sig ur en sådan fas kan se ut – där gemenskapens och de sociala relationernas betydelse i föreningsarbetet betonas, samtidigt med att aktiviteter utvecklas inom alla verksamhetsfält och roller. Processerna hos LH Lättingebacken och LH Obelisken representerar samtidigt skilda sätt att utveckla ett långsiktigt lokalt samarbete med olika, privata fastighetsägare trots frånvaron av boinflytandeavtal.

Utifrån de förändringsprocesser som studerats under flera årtionden ser en stabil institutionaliseringsprocess ut att förutsätta minst tre kontinuerligt fungerande roller under åtminstone en tioårsperiod. Samtidigt verkar det inte vara ett tillräckligt villkor för att de lokala föreningarnas existens över längre tid. I alla lokala föreningsförlopp – utom LH Styrbjörn och LH Vita Björn som båda krävt bistånd av Hyresgästföreningen – framträder en eller flera särskilt djupt och långvarigt engagerade medlemmar som avgörande i kritiska situationer och för föreningarnas fortbestånd. Den typen av så kallade eldsjälar är dock inga frisvävande sociala partiklar utan i de allra flesta fall nära knutna till en mer allmän föreningskultur och en del av den enskilda lokala föreningens institutionaliseringsprocess.

7. Alternativa organisations- och samarbetsformer – en översikt

I den här delen förskjuts nu fokus från konventionella former av lokal organisering och inflytande som bygger på lokala hyresgästföreningar till former som avviker från detta traditionella mönster. Först görs en överblick, och därefter redovisas några sådana alternativa former litet närmare. En välgörande utgångspunkt kan då vara att enskilda sociala processer alltid är unika, samtidigt som helt nya sociala former är mycket sällsynta. Nya former och nystartade processer kan upplevas ha ett starkt nyhetsvärde även om de vid närmare betraktande i stort sett visar sig vara upprepningar av redan kända företeelser. Samtidigt kan även smärre modifieringar av former och innehåll i nya sammanhang och under ändrade villkor radikalt förändra aktörers motivation, samspel och möjlighet till gemensam påverkan.

Ett årtionde av omprövning

Ett stycke in på 1990-talet föranleder en rad omvärldsförändringar organisatoriska och ekonomiska omprövningar inom bostadsföretag och hyresgästföreningar. De får i sin tur effekter för lokal organisering och samarbete. En större öppenhet för nya lösningar och ett friare förhållningssätt främjar ett bredare spektrum beträffande såväl visioner och strategier som enstaka praktiska åtgärder.

Ett uttryck är att under 2000-talet ett större antal aktörer blir synliga i lokalt samarbete i bostadsområden och stadsdelar. Delvis är det också en följd av statliga satsningar. Privata fastighetsbolag, allmännyttiga bostadsföretag, hyresgästföreningar, stads- och kommundelsnämnder, statliga och kommunala förvaltningar, föreningar, entreprenörer och forskare återfinns i många bostadsområden. Inte sällan är flera av dem inblandade i samma projekt eller processer (Hertting 2003). Detta ställer i sin tur krav på lämpliga arrangemang för samarbete. Samverkansformerna vidgas och spänner från nätverk, projekt och process över boinflytandekommittéer till partnerskap och bolag. På liknande sätt uppvisar de lokala organisations- och inflytandeformerna en stor spännvidd: från ombud, värdar, nätverk, grupper och klubbar över lokala hyresgästföreningar, gårdsföreningar, boföreningar, boråd, kvartersråd till ideella organisationer, ekonomiska föreningar, kooperativ, områdesstyrelser och bolagsstyrelser.

I takt med organisationernas inre och yttre omprövningar förändras också hållningen till den tidigare dominerande formen för lokal organisering och boinflytande, alltså med lokal hyresgästförening och ramavtal. Tre olika förhållningssätt kan skönjas.

Hos företag och hyresgästföreningar där den konventionella modellen är utbredd och fungerat väl, och där parterna är nöjda, bevaras denna modell och utvecklas även ibland. Ett par exempel är Familjebostäder i Göteborg och Lunds kommunala fastighetsbolag (LKF). Även om modellen utsatts för påfrestningar upplever i dessa fall både hyresgäster och företagsledning att fördelarna är tillräckliga för att alternativa lösningar inte övervägs. I stället för att avveckla modellen går man in för att utveckla den exempelvis med självförvaltning, utökat samarbete, kompletterande former och individualisering av hyresgästernas medverkan.

Bland företag och hyresgästföreningar där den konventionella modellen inte haft samma utbredning eller lika starkt stöd varierar bilden. En del företag och föreningar förändrar i samförstånd formerna i de delar av beståndet där organisering och boinflytande inte anses fungera. Till dem hör exempelvis Familjebostäder AB i Stockholm och Hyresgästföreningen Järva som i Rinkeby genomför en sammanslagning av sju lokala hyresgästföreningar till en enda – LH Rinkeby/Familjebostäder – med ett eget hus och ett övergripande boinflytande för företagets samtliga fastigheter i stadsdelen. Andra företag och föreningar är mer återhållsamma.

Bostadsbolaget i Göteborg och Hyresgästföreningen i Göteborg är exempel på ett förhållningssätt där man accepterar att upprätthålla ett minskande antal lokala föreningar och ett traditionellt samrådsförfarande. För att underlätta och förbättra verksamheten tydliggör parterna avtal, samarbetsformerna och erbjuder de lokala företrädarna gemensam utbildning.

Bland företag och hyresgästföreningar där påfrestningarna för den traditionella modellen medför slitningar och ibland dramatiska konflikter framträder två olika utvecklingslinjer. Den ena innebär att företagen, i kraft av sin formella maktposition, sagt upp allt samarbete med hyresgästföreningarna och inriktat sig på att skapa en egen hyresgästorganisation med eller utan kollektivt inflytande för de boende. Utvecklingen inom AB Helsingborgshem, som är det enda företaget i landet med två konkurrerande hyresgästorganisationer inom sitt bostadsbestånd, är exempel på en sådan förändring. AB Gårdstensbostäders radikala brytning med tidigare strukturer och arbetsformer innefattade också ett avståndstagande från de lokala hyresgästföreningarnas konventionella inflytande (se avsnitt 8.1, ”Gårdsten – stadsdelsomvandling och hyresgästers delaktighet”). AB Bostaden i Umeå är ett tredje exempel, som beskrivs nedan i detta avsnitt, ”Hyresgästråd” och avsnitt 7.4, ”Kvartersråd på Geografigränd 2-12”.

Den andra linjen innebär att hyresgästförening och företag efter en konfliktperiod enats om att inleda ett förnyat samarbete på andra villkor, med annan inriktning och förändrade roller. Förändringsprocesser inom Poseidon i Göteborg, Botkyrkabyggen samt Sölvesborgshem och Olofströmshus representerar olika varianter av en sådan inriktning. Vi skall i det följande kort redogöra för några exempel på de mer framträdande alternativa former som det sistnämnda förhållningssättet har genererat.

Boendemedverkan i områdesförvaltning

Självförvaltning är den kanske mest uppmärksammade beteckningen på olika former av lokal organisering och hyresgästinflytande som framträtt under 2000-talet. Både begreppet och de konkreta formerna har emellertid mycket skiftande innehåll. Den vanligaste betydelsen är att hyresgäster åtar sig praktiska skötseluppgifter där de bor och utför dem med egna arbetsinsatser. Ibland är begreppet mer vidlyftigt och inbegriper såväl lokalt självstyre som medbestämmande. (Jfr begreppsdiskussion i Bengtsson m.fl. 2003)

Några exempel kan illustrera detta. För de två mest långtgående fallen inom svenskt boende med självständig organisation och lokal bestämmanderätt inom hyresrätten – SKB i Stockholm och EKF Eriksbo i Göteborg – är självförvaltning inte den mest närliggande beteckningen utan *kooperativ*. Inom Bostads AB Poseidon skapas under 1980-talet ett konventionellt boinflytande, som i slutet på 1990-talet kompletteras genom ett utvecklingsarbete som benämns ”lokal demokrati och självförvaltning”. (Bengtsson m.fl. 2003) Efter hand som arbetet framskrider tonas det demokratiska inslaget ned och ”självförvaltning” antas som arbetsnamn. När processen efter några år börjar finna sin form med gårdsgrupper och gårdsföreningar upplevs dock beteckningen ”självförvaltning” som mindre passande och en återgång sker till det traditionella ”boinflytande” som samlande begrepp. Inom MKB i Malmö har man däremot konsekvent hållit fast vid självförvaltning som beteckning för de olika boendeinsatser som utvecklats sedan det uppmärksammade arbetet inleddes i bostadsområdet Holma 1993.

I en undersökning av SABO från år 2000 görs ett försök att lansera *boendemedverkan* som uttryck för att de boende i organiserad form tar över ansvaret för delar av skötsel eller förvaltning och genomför uppgifterna med egna arbetsinsatser. ”Självförvaltning” reserveras för de fall där de boende har någon form av delegerad, lokal bestämmanderätt över förvaltningen i sitt område, men där det yttersta ansvaret fortfarande ligger hos fastighetsägaren. Arrangemanget i Eriksbo anges här som det klassiska svenska exemplet på självförvaltning. (SABO 2000) I en senare undersökning används dock inte distinktion utan det allmännare uttrycket ”hyresgästinflytande och delaktighet”. (SABO 2005) För ett beskrivande ändamål framstår dock ”boendemedverkan” ofta som tydligare och mer konkret.

Att hyresgästers medverkan med eget arbete i områdesförvaltning betraktas som en alternativ form av lokal organisering och hyresgästinflytande är dels en följd av att det konventionella boinflytandet oftast inte omfattat denna typ av verksamhet. Därtill riktar sig boendemedverkan vanligtvis också till samtliga boende – inte bara medlemmarna i Hyresgästföreningen. Arbetsformen kan ta sig både individuella och kollektiva former samt vara mer eller mindre formaliserad.

Däremot är boendemedverkan ingen ny företeelse. Under ett sekel fram till 1960-talet sköttes städning av trapphus, brygghus och vindar i de flesta bostadshus av de boende själva. Med det moderna lägenhetsboendet börjar fastighetsägare att ombesörja denna skötsel och kostnaden blev en del av hyran. I det första försöket med kollektivt boinflytande genom kvartersråd inom AB Göteborgshem i mitten av 1970-talet utför de boende också olika slags arbetsuppgifter mot en förhållandevis rejäl hyresåterbäring.

År 1993 inleder MKB i Malmö ett långsiktigt arbete för att vända utvecklingen i det problemtyngda och illa beryktade bostadsområdet Holma. Den boendemedverkan som utgör ett framträdande inslag – vid sidan av organisatoriska åtgärder och ombyggnadsinsatser – kan här baseras på tidigare erfarenheter. Till dessa fogas nu ett helhetsperspektiv och ett

tillvägagångssätt som medfört att verksamheten blir både tongivande och uthållig. Den boendemedverkan som utvecklas kan sägas ha blivit vägledande för lokalt praktiskt samarbete mellan boende och förvaltning i MKB:s övriga bostadsbestånd liksom för bostadsföretag och boende i stora delar av landet.

Boendemedverkan i Holma är sedan starten en hållbar och integrerad del av områdesförvaltningen. Den initierades av företaget, men blev efterhand en hyresgästledd verksamhet som genom åren engagerat upp emot 20 procent av de 1 100 hushållen i området. Företaget öppnade för en dialog med de boende som byggde på respekt och tillit, vilket blev grunden för de åtgärder som genomfördes och de aktiviteter som startades: grönare och ändamålsenligare gårdar, ordentliga lekplatser, vackra färger i trapphus och på fasader och en direkt medverkan av de boende som så önskade. Resurser skapades genom stöd och handledning samt genom att tidigare driftmedel för området ställdes till förfogande. Det visade sig också att det breda engagemanget starkt bidrog till att förbättra såväl det lokala normsystemet som enskilda personers livssituationer. Mötesplatser som kaféer och systuga skapades och de totala kostnaderna för området sänktes. ”Det är otroligt att ha få varit med om detta. Inte nog med att området har blivit mycket vackrare, vi som bor här har också kommit varandra närmare”, säger en boende som medverkat sedan starten. Och en av dem som är engagerad i att sköta gården, plantera blommor och se till lekplatsen uttrycker sig: ”Så här bra trodde jag aldrig att det skulle kunna bli. Idag är jag stolt över att bo här”. (Alfredsson och Cars 1996. Larsson 2000. MKB 2006)

Det saknas exakta uppgifter om omfattningen av boendemedverkan med den innebörd som vi ger begreppet här. Kartläggningar år 2000, 2005, 2014 och våra egna studier ger dock viss information. I början av 2000-talet uppger SABO att ungefär vart femte av de allmännyttiga företagen har någon form av boendemedverkan, främst stora och medelstora företag lokaliserade till södra och mellersta landsdelarna. Verksamheten omfattar totalt upp emot 20 000 lägenheter. Utbredningen inom företagen är dock mycket varierande, från några få lägenheter till flera tusen. MKB uppger att 4 500 lägenheter omfattas av boendemedverkan 2005. Samma år uppger omkring var fjärde lokal hyresgästförening och ungefär lika många alternativa organisationsformer (i första hand gårdsföreningar) att de är engagerade i något slags boendemedverkan i sina områden. Arbete med utemiljö förekommer i nästan samtliga fall, inomhusskötsel i cirka hälften och tillsyn med småreparationer i en mindre andel. I nio fall av tio utgår någon form av ersättning för arbetet. Det är lika vanligt med individuell ersättning, hyresreduktion, som med någon form av kollektiv belöning. Alla inblandade är överens om att boendemedverkan på det hela taget fungerar bra och ger goda resultat. Hälften av företagen med boendemedverkan är därför också inställda på att utvidga verksamheten. (SABO 2000; SABO 2005. Bengtsson & Berger 2005. Castell 2010)

Utvecklingen under 2010-talet innehåller dock ha en mer blandad förändring. I en del bostadsområden avvecklas boendemedverkan, i andra inleds den för första gången och i andra åter upprätthålls den men avtar i omfattning. I ett av de mest klassiska självförvaltningsbolagen Alebyggen avvecklas verksamheten helt. I Ronnebyhus och Landskronahem sker däremot en nystart medan MKB, Helsingborgshem och Tunabyggen är exempel på företag som upprätthåller och försöker utveckla sina verksamheter. Som helhet beskriver ändå boendemedverkan en tillbakagång trots att utvärderingar visar att den både ger kvalitativa positiva effekter i bostadsområden och är en god förvaltningsekonomisk affär. I Boverkets utvärdering av lagen från 2011 om allmännyttiga kommunala bolag framgår att

självförvaltning förekommer i någon omfattning i ungefär 15 procent av dem. (Boverket 2014)

Självförvaltning finns spridd över hela landet, men verkar var mest utbredd i södra delen av landet och Holma i om MKB är fortfarande att flaggskepp. En kartläggning av Hem & Hyra visar på ett likartat mönster.

Boendemedverkan där hyresgäster själva sköter trappstädning eller trädgårdsarbete mot en mindre ersättning förekommer i någon form i ”14 av totalt 31 bolag, men oftast på någon enstaka gård eller ett par, tre gårdar. Flest aktiva områden har Helsingborgshem med nio områden, MKB i Malmö med 650 hushåll berörda och Burlövsbostäder med tio gårdar.” (Hem & Hyra 2013)

Resultaten från enkätundersökningarna år 2016 till bostadsbolag och lokala hyresgästföreningar om *arbetsuppgifter i förvaltningen* som tagits över av hyresgäster eller LH pekar i samma riktning. Förvaltningspersonal uppger att någon form av boendemedverkan förekommer i vart tionde område. Lokala hyresgästföreningar anger att det förekommer i 14 procent av deras LH-områden jämfört med 19 procent år 2005 och 17 procent år 1997. Och bland alternativa former har en av fem övertagit arbetsuppgifter från hyresvärden jämfört med en av fyra år 2005. Huvuddelen av dem är gårdsföreningar, endast enstaka kvartersråd och någon arbetsgrupp. Främst gäller det då mark- och trädgårdsarbete samt städning, men även mindre serviceuppgifter förekommer. I flertalet av dessa områden utgår någon form av ersättning, gemensam eller enskild, som hyresnedsättning eller arvode till de som medverkar. I enstaka områden är det dock fråga om långtgående självförvaltning som ger betydande summor till föreningen. (Se kapitel 9, Enkät – Förvaltningspersonal, Enkät – Lokala hyresgästföreningar och Enkät – Alternativa organisationsformer)

Vitaliserat boinflytande – ViBo

Vitaliserat boinflytande inom AB Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen Botkyrka/ Salem är den teoretiskt mest genomtänkta ansatsen i landet för att utveckla lokal organisering och inflytande inom hyresrätten i början av 2000-talet. Inom ramen för ett sociologiskt underbyggt samhällsperspektiv inleds en lokal process inriktad på att förnya en traditionell folkrörelse för människor och boendevillkor under 2000-talet (Karlsson & Runing 2004). Förändringsprocessen, som involverar hela bostadsföretaget och hyresgästföreningen, inleds år 2001. Efter en igångsättning åren 2001–03 och etablering 2004–05 övergår processen från 2006 i permanent form.

I likhet med andra hyresgästföreningar och allmännyttiga bostadsföretag genomgår Hyresgästföreningen Botkyrka/Salem och Botkyrkabyggen stora förändringar från mitten av 1990-talet, framförallt till följd av ändrade omvärldsvillkor. Inom Hyresgästföreningen

sker flera omorganisationer efter varandra, där tyngdpunkten förskjuts från bemannade lokala expeditioner och lokal verksamhet till regionala expeditioner och centraliserad verksamhet. Beslutet att LH inte längre skulle utgöra grundorganisation går i samma riktning, men öppnar samtidigt möjligheter för nya lokala arbetsformer. Botkyrkabyggen ges också en ny organisation och ekonomisk struktur. En basorganisation med husvärdar utformas för kundförvaltning, medan enheter för teknik, förvaltning och ekonomi avpassas som stöd- och servicefunktioner. Ekonomin omstruktureras för att skapa självständighet och uthållighet. Förändringarna innebär många förbättringar, men löser inte alla problem och medför också starka spänningar inom och mellan de båda organisationerna.

I slutet av 1990-talet anses Hyresgästföreningens lokalorganisationer och boinflytandet inom Botkyrkabyggen ha hamnat i en återvändsgränd. De lokala hyresgästföreningarna har minskat från ett femtiotal till hälften. Endast ett mindre antal av dem fungerar självständigt och har möjlighet att påverka områdenas förvaltning och skötsel. Hyresgästföreningen är missnöjd med de praktiska villkoren för boinflytandet. Botkyrkabyggen kan å din sida inte acceptera att Hyresgästföreningens ”entreprenad” på hyresgästernas kollektiva inflytande sköts så ineffektivt som man menar är fallet. Båda parter är samtidigt överens om att det inte är meningsfullt att fortsätta verksamheten i befintliga former. Situationen utmynnar i en akut konflikt där Botkyrkabyggen säger upp alla avtal med Hyresgästföreningen. Inga medel till LH:s verksamhet förmedlas via företaget och att alla lokaler som disponerades av LH tas över av Botkyrkabyggen. (Intervju med processledare 051123)

I detta prekära läge formar parterna gemensamt idén om en ömsesidig förnyelse av villkor, organisationer, samarbete och lokalt inflytande. Förnyelsearbetet kallas *Vitaliserat boinflytande* med förkortningen ViBo och innehåller tre huvuddelar:

- hyresrätten i Botkyrka skall utvecklas till ett attraktivt och mer demokratiskt alternativ till bostadsrätt och äganderätt genom att de boende ges mer makt och ansvar utan kapitalinsats;
- möjligheterna att påverka hyran skall öka med en flexibel hyressättning där de boende individuellt och kollektivt kunde välja nivåer och egna insatser;
- lokal verksamhet skall ges ökat stöd med resurspersoner, ekonomiska medel och fria lokaler till varje husvärdsområde. (ViBo 2001)

I de gemensamma dokumenten klargörs det nya avsikterna tydligt:

> *Nu har Botkyrkabyggen och Hyresgästföreningen bestämt sig för att söka nya vägar. Vi vill hitta nya och kreativa arbetsformer som bygger på vår gemensamma uppfattning att engagerade hyresgäster har avgörande betydelse för utvecklingen av våra bostadsområden. Vi vill gemensamt utveckla hyresrätten till ett verkligt attraktivt alternativ till andra boendeformer.* (ViBo 2001)

Det betonas att förnyelsearbetet skulle ha en fri och öppen inriktning. Men några allmänna riktlinjer dras redan från början upp:

- Den lilla skalan – lägenheten, trapphuset, närmiljön och husvärdsområdet – är utgångspunkten för en demokratisk process med hyresgäster och husvärd.
- Nya och lustfyllda samarbetsformer – som framtidsverkstäder prioriteras och prövas.

- Traditionella hinder – som medlemskapskrav och andra administrativa regler tas bort för att öka engagemang och stimulera alternativa aktivitetsformer.
- Samarbete inleds med andra föreningar, fritidsgårdar och kommunal verksamhet som bedriver utvecklingsarbete.

Inledningsvis kantas arbetet av motstånd inom organisationerna och stark misstro mellan parterna. Hyresgästföreningens resurser och LH:s lokala makt skall förändras. LH hade tidigare varit beslutande och verkställande organ för hyresgästerna, men i ViBo skall den lokala föreningen fungera som katalysator för hyresgästernas intressen i samarbete med husvärden. Inom Botkyrkabyggen är organisationen bättre avpassad, med husvärdsområden och husvärdar med egna ekonomiska resurser och praktiskt ansvar. Däremot är långt ifrån alla medarbetare införstådda med de arbetsmässiga konsekvenserna av att det lokala inflytandet prioriteras. Efterhand som organisationernas företrädare också ger upp sina traditionella roller av motparter ebbar spänningarna dock ut. Projektet kan då också gå in i en mer kreativ och målinriktad fas som kännetecknades av tre centrala inslag.

Framtidsverkstaden är kärnan i metodutvecklingen för att attrahera och engagera nya grupper av hyresgäster. Metoden har formats inom Hyresgästföreningen och Botkyrkabyggens. Den inbegriper alla boende som kan medverka i det som de själva väljer, men inte engagera sig i annat. Resultaten av det egna engagemanget är snabba och tydliga, men personlig medverkan krävs om förslag skall kunna genomföras.

Spontana nätverk och arbetsgrupper skapas för att komplettera Botkyrkabyggens och Hyresgästföreningens formella strukturer och hierarkier. Båda anpassar sina organisationskulturer så att spontana enheter kan bli en kreativ del i verksamheten. Förändringen av den lokala hyresgästföreningen är här central. I den traditionella rollen som partsföreträdare ligger makten hos LH som förening. Inte sällan innebär det att den mer hindrar än befrämjar spontana idéer och nya aktiviteter. I den nya roll som samarbetsorgan, som dessutom understöds av att LH upphörde som grundorganisation, förskjuts makten till de enskilda hyresgästerna.

Externa nätverk börjar utvecklas i samarbetet med andra aktörer, som föreningar och kommunala förvaltningar, när det gäller frågor med förgreningar utanför bostadsområdet och som kräver en bredare samverkan.

Projektarbetet visar att fler boende engagerar sig, blir aktiva och utbildar sig än tidigare. Varje år genomförs sammanlagt ett hundratal framtidsverkstäder i de olika husvärdsområdena. Hur många arbetsgrupper som bildas för att genomföra den mängd av idéer och förslag som kommer fram har ingen räknat. Samtidigt är det ” fler som är med och jobbar än som går på framtidsverkstäder”. Många har inte heller deltagit tidigare, men vissa kategorier attraheras fortfarande inte alls.

> *Det är förvånansvärt många som kommer. Ju närmare bostaden, desto fler kommer. Det är många som är med och jobbar på utsidan av husen och då är invandrarna också med. Men det är svårt med dom från andra nationer som är lite osäkra i samhället. Dom har vi inte nått. Där har vi definitivt inte lyckats.* (Intervju med processledare 051123)

Ett av de viktigaste inslagen är att de lokala hyresgästföreningarna skall hitta sina nya roller och arbetssätt. Många styrelser och ledamöter har emellertid svårt att förstå sin nya roll när samråden, verksamhetsmedlen och lokalerna är borta.

En del LH lade ned för man hittade inte sin roll, en del fortsatte i ändrad form. Samma människor fortsatte att jobba med ViBo-verksamheten, för det kan man göra. Man kan gå på ViBo-möten, framtidsverkstad och bilda arbetsgrupper utan att ha en LH. Ett par LH som lade ned har återkommit på banan. Idag finns det 28 LH. De flesta har hittat sin nya roll att vara katalysator och engagemangsskapare. (Intervju med processledare 051123)

Ett annat centralt inslag utgörs av husvärdsorganisationen och de enskilda husvärdarna som bildar Botkyrkabyggens bas för verksamheten. Det är naturligt att husvärdarna inte alla gånger ”varken är lämpliga eller förtjusta i det här att jobba med demokrati”. Att skapa en stark motivation för uppgiften hos denna personalgrupp, samtidigt som antalet kraftigt reduceras och de kvarvarande erhåller en större arbetsbelastning, blir en stor utmaning. Gemensam utbildning med aktiva hyresgäster i kombination med att låta formerna växa fram i det praktiska arbetet tillsammans med lokala föreningar prövas också. Slutsatsen blir ändå att det behövs ytterligare förändringar av husvärdsorganisationen. År 2006 delas den därför in i tre enheter – med teknikvärdar, miljövärdar respektive bovärdar och uppgifter inom ViBo-fältet läggs på de tjugotalet bovärdarna. (Intervju med processledare 051123, 060508)

En allmän slutsats under ViBo-projektet är att den verksamhet som inletts kräver ett långsiktigt processarbete för att bli hållbar. Efter projekttiden utformas därför en organisation för en kontinuerlig utveckling. Mot slutet av 2000-talet hopar sig emellertid frågorna om utvecklingsarbetet. Vitala delar av verksamheten fungerar tillfredsställande. Det finns lokala hyresgästföreningar, ViBo-grupper och Dialoggrupper för stadsdelar och mer övergripande som hålls kvartalsvis och ViBo-konferenser genomförs årligen. Men ojämnheten inom företaget är stor, engagemang och aktivitet bland hyresgäster har stannat av, LH upplevs på en del platser som slutna grupper, ViBo-avtalet tolkas olika av parterna, den ekonomiska hanteringen upplevs tungrodd, kommunikationen mellan parterna är otillräcklig och ViBo:s Centrala referensgrupp ”fungerar inte”. Dessutom störst det lokala samarbetet av att konflikter mellan parterna i hyresförhandlingarna. (Lind, 2009)

Parterna enas om att gemensamt genomföra ett rekonstruktionsprojekt med syfte att nå fram till ett nytt boinflytandeavtal och förnya samverkansformerna på alla nivåer. Arbetet pågår under ett par parallellt med ViBo-verksamheten kan inte fullföljas eftersom Botkyrkabyggen 2012 beslutar att genomföra ett stort renoveringsprogram och omorganisation av företag som behöver prioriteras. Arbetet återupptas emellertid efterhand och leder fram till ett nytt boinflytandeavtal och en förnyelse av verksamheten framförallt med försök till förnyade arbetsformer.

Utgångsläget har varit detsamma som under hela 2000-talet – svårigheter att engagera fler och nya grupper av hyresgäster i det arbetsformer som är tillgängliga; ojämn utveckling inom företaget av etablerade organisationsformer; och utveckla relationerna mellan bostadsföretaget, hyresgästorganisationerna och de boende. Inom ramen för projektet *Boendekraft* arbetar nu Hyresgästföreningen och Botkyrkabyggen med att, framförallt genom gårdsambassadörer, komplettera befintliga arbetsformer och därigenom öka engagemang och aktivitet, skapa nya relationer och nätverk. År 2019 ligger antalet tjugotal lokala hyresgästföreningar på ungefär samma nivå som tidigare medan antalet gårdsambassadörer uppgår till cirka 240 personer. (White arkitekter, 2019)

Hyresgästklubbar och arbetsgrupper

De stora medlemsmässiga, organisatoriska och ekonomiska förändringar som hyresgäströrelsen genomgår under 1990-talet innebär nya villkor och utvecklingsmöjligheter, men också besvärliga konflikter. Inom Hyresgästföreningen i Blekinge lämnar år 1995 de flesta medlemmarna i Sölvesborgsavdelningen föreningen, missnöjda med verksamhet och ekonomisk fördelning, och bildar ”Sölvesborgsboendet”. Denna nya förening upphör visserligen efter några år, men situationen leder till en ingående omprövning av arbets- och organisationsformer inom Hyresgästföreningen. I linje med beslutet på hyresgästkongressen om friare lokala aktiveringsformer inleddes år 2000 projektet ”Bo med mervärde” för att utveckla en metod att aktivera och engagera hyresgäster med ett minimum av formell organisering. (Eek 2003; Intervju, Hyresgästföreningen, Blekinge 060419)

Idrottslivets klubborganisation med verksamheter som drivs av aktiva medlemmar snarare än engagerade förtroendevalda är en förebild som vägleder arbetet som pågår under en treårsperiod. Till en början inriktas arbetet på Sölvesborgs kommun, men snart sprids det till närliggande kommuner och efterhand inom hela regionen Småland-Blekinge. Den enkla formen och möjligheten att vara aktiv utan att vara medlem eller förtroendevald i hyresgästföreningen medverkar till att klubbar och deras verksamheter snabbt kommer i gång och får spridning. Redan under projekttiden bildas ett fyrtiotal klubbar i Blekinge och är då fler till antalet än de lokala hyresgästföreningarna. På en del håll ersätter klubbarna de lokala föreningarna, men i flertalet fall blir de en komplettering till deras verksamhet. (Eek 2003; Intervju Hyresgästföreningen, Blekinge 060419)

För att bilda en klubb fordras varken styrelse, ordförande eller medlemskap, bara några hyresgäster med ett intresse att göra något tillsammans. Om klubben behöver ekonomiska medel krävs dock att en person är medlem i och har kontakt med Hyresgästföreningen. Klubbverksamheten vill erbjuda hyresgäster en form för att få utlopp för sina intressen och engagemang med minsta möjliga formell organisering. Den kan därför betraktas både som en aktivitetsform och en organisationsform.

Inom region Småland-Blekinge finns år 2006 åttiotalet lokala hyresgästföreningar och ett sextiotal fungerande klubbar. Det totala antalet aktiva är nu betydligt fler än innan klubbverksamheten inleddes. Omfattningen varierar dock något eftersom en del av klubbaktiviteten har kortlivad karaktär – klubbar avvecklas när de fullföljt sina ändamål. Det visar sig emellertid att många klubbar är mer långsiktiga. Trygghetsklubbar är de vanligaste med inriktning på trygghetsskapande aktiviteter som grannsamverkan, samarbete med polis, kvälls- och nattvandring. Flera fritidsklubbar finns också, och kan vara inriktade på allt från fiske till dans, sport och dataspel. Samverkansklubbarnas medlemmar vänder sig till grannar som behöver hjälp med barn, lägenhetspassning, inköp och väntjänster. Bostadsklubbar och miljöklubbar tar sig an sådant som samråd, hyressättning, lagar och regler i boendet, källsortering, trafik, luft, värme och ventilation. Men det finns också speciella kvinnoklubbar inriktade på invandrarkvinnor och deras barn. (Eek 2003; Intervju Hyresgästföreningen, Blekinge 060419)

Genom att klubbarna är öppna för samtliga hyresgäster har de en bredare medlemsbas än lokala hyresgästföreningar. Det framstår också som en anledning till att de mottagits mycket positivt av de bostadsföretag som är berörda. I flera fall har också avtal upprättats med Hyresgästföreningar för finansiering och annat stöd.

Gårdsföreningar

Under 1980-talet utvecklas ett varierat boinflytande för Poseidons hyresgäster i kontaktkommittéer och lokala hyresgästföreningar. År 1992 säger dock företagets ledning upp alla boinflytandeavtal och ger anvisningar om att avveckla verksamheten. Trots det fortsätter personal och hyresgäster i många områden sitt lokala samarbete i begränsad omfattning. Fyra år senare inleder företaget ett projekt för att ”ge de boende ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning”. Inledningsvis benämndes projektet ”Lokal demokrati och självförvaltning”, men när verksamheten efter några år är etablerad antas det mer konventionella ”boinflytande” som samlande begrepp. Projektet är från början en ensidig aktivering från företagets sida, men efter hand utvecklas ett nära och reglerat samarbete med Hyresgästföreningen. (Bengtsson m.fl. 2003)

Under de första två åren aktiveras en betydande andel hyresgäster i många områden kring enklare självförvaltningsuppgifter och i informella former. Samtidigt uppstår på flera håll diskussioner om något slags formalisering av aktiviteterna. I uppläggningen av utvecklingsarbetet ingår också att de boende efter hand skulle kunna skapa organisationsformer som är anpassade till lokala behov och förutsättningar. (Bengtsson m.fl. 2003)

Företaget och Hyresgästföreningen utformar därför, inom ramen för boinflytandeavtalet, en principmodell för gårdsföreningar och en plan för att bilda sådana föreningar där det finns önskemål. Modellen fokuserar på behovet av minimalt formaliserade organisationsenheter och syftet är att skapa förutsättningar för att utveckla det lokala boinflytandet. En ”ideell gårdsförening” har ett avgränsat geografiskt verksamhetsområde och enkla föreningsstadgar. Samtliga boende kan vara medlemmar utan krav på medlemskap i Hyresgästföreningen. Verksamheten bedrivs självständigt, men stöds i administrativa frågor och boinflytande av någon enhet inom Hyresgästföreningen, vanligtvis en lokal hyresgästförening. Hyresgäster som önskar bilda förening får hjälp av en anställd ”nätverksorganisatör” i samarbete med Poseidonanställda. (Bengtsson m.fl. 2003)

Hösten 2001 bildas de första gårdsföreningarna och därefter tillkommer ett fyrtiotal under en femårsperiod. På de flesta ställen finns det speciella motiv. I kvarteret Fjädern efterfrågas något slags gårdsförening. På andra håll kommer organisationsformen som ett erbjudande vid ett lägligt tillfälle. Förutom föreningar för geografiskt avgränsade områden bildas även hobby- eller intressenätverk med vidare upptagningsområden.

Initiativen kommer från olika parter och med skiftande motiv. Initiativtagare är projektledare, husvärdar, hyresgästförening, LH och enskilda boende. Motiven är knutna till lokala områdesbehov och önskemål och varierar också därför. Ett gemensamt syfte för samtliga föreningar är att förbättra gemenskapen mellan de boende genom att tillgodose intressen, skapa nya relationer och stärka sammanhållningen. De flesta föreningar har styrelser med tre till fem ledamöter och en blandning av kvinnor och män i olika åldrar.

Många föreningar består av enbart äldre boende och är uppbyggda utifrån deras intresse. Andra tillkommer för att speciellt främja barns villkor i områden och då främst genom bättre lekmöjligheter, ökad trygghet och inomhusaktiviteter under delar av året. Några föreningar bildas av och för ungdomar eller består uteslutande av kvinnor som organiserar fysiska aktiviteter.

De allra flesta föreningar har flera aktivitetssträngar på sina lyror, vanligtvis inkluderande fritidsaktiviteter i anslutning till en egen samlingslokal som föreningarna ställt i ordning och börjar använda. Föreningen *Muntergökarna* består av äldre personer som framförallt

umgås under lättare former som dans och spel, men som emellanåt också hjälper en angränsande ungdomsförening. En stor andel föreningar är direkt aktiva i praktiskt arbetet med utomhusmiljön. Ett par utformar fullständiga förslag till förändringar av sina gårdar som sedan genomförs av företaget. Några föreningar är främst inriktade på hantverksaktiviteter som drejning, snickeri, vävnad och sömnad. Föreningen *Data Mandolin* är ensam om att ägna sig åt att utbilda sina medlemmar i datakunskap. Hos 15 procent av föreningarna är främsta syftet att förbättra dialogen med bostadsföretaget för att därigenom kunna påverka angelägna boendefrågor som tvättstugor och utemiljö. (Lind 2010)

De allra flesta lokala hyresgästföreningarna är positivt inställda till gårdsföreningarna och ser deras aktiviteter som bra komplement till verksamheter de själva bedriver. En del av dem är direkta initiativtagare till att bilda gårdsföreningar. LH Feskarna exempelvis, som numera är den enda lokala hyresgästföreningen i Gamlestaden, medverkar till att *Grannarna, Spiken och drejaren, 56:an, Hälleflundran* och *Laken* är välfungerande gårdsföreningar med skilda inriktningar i stadsdelen. I stadsdelen Frölunda tar LH Gånglåten tagit initiativ till att föreningarna *Muntergökarna, Norrgården, Hålligångarna* och *Ormen Långe* bildas för olika kategorier av boende. Den sistnämnda är en ungdomsförening som bland annat ordnar bordtennis och läger för sina medlemmar. (Lind 2010)

De flesta gårdsföreningar bildas där det under senare tid inte existerat någon liknande organiserad aktivitet och inspirerar då hyresgäster som tidigare inte varit aktiva att engagera sig. Övriga startas där det antingen redan finns någon form av kollektiv aktivitet eller där man haft tidigare erfarenheter av lokal föreningsverksamhet. Några gårdsföreningar tar vid där lokala hyresgästföreningar inte kunnat upprätthållas. (Bengtsson, 2003

Tiotalet år efter att de första föreningarna bildas, uppgår de till ett hundratal. Ytterligare tio år senare, år 2019, räknas de till i runda tal 120. De senaste åren har antalet stabiliserats på denna nivå. Gårdsföreningarna uppvisar under hela perioden ett brett spektrum av aktiviteter. Olika former av odling är framträdande, men föreningarnas dominerande inriktning är att i olika former stärka gemenskapen bland hyresgästerna i bostadsområdet. (Lind, 2010. Hyresgästföreningen Göteborg, 2019)

Gårdsföreningarna saknar formellt boinflytande, men det mesta av deras verksamhet innebär en påtagligt reell påverkan på engagemang och sammanhållning bland hyresgästerna samt samarbete med förvaltningspersonal i områdena. ”I en gårdsförening, även om den är liten, är alla i området välkomna och den bidrar med ytterligare en aktivitet. Boinflytande handlar inte om vad du kan göra för dig själv, utan vad du har för möjlighet att göra i området. Du kanske inte kan påverka direkt, men du har möjlighet att vara med, och det är ju också en typ av boinflytande. Du kan vara med och öka gemenskapen och förbättra ditt område”, säger en företrädare för en gårdsförening. Dessutom bidrar ett stort antal av dem genom sina aktiviteter till att försköna utemiljöerna. (Lind 2010)

En tredjedel av gårdsföreningarna fungerar självständigt utan direkt funktionellt stöd. Övriga kräver stöd i olika former och grad utifrån för att sina upprätthålla sina aktiviteter. Inom Bostads AB Poseidons bostadsbestånd samordnas organiseringen av gårdsföreningarna och deras verksamhet av två projektledare i samverkan mellan Poseidon och Hyresgästföreningen. De utövar den övergripande och viktigaste stödinsatsen som kompletteras av de lokala hyresgästföreningarna i respektive område. (Lind 2010) En intervjuperson med huvudansvar för verksamheten inom bostadsföretaget sammanfattar:

> *Nu har vi 121 föreningar, med god ordning. Vi har ungefär 10-15 som läggs ner varje år. Och 10-15 som startas varje år. Så vi har sedan några år stabilitet sen vi har två projektledare jobbar med detta på heltid. Det är en stor arbetsinsats. Frukten av det är att vi har 121 föreningar. Över tid, har ju detta funkat. Och mest intressanta är att vi bara har en till tre konflikter om år. Då kan det vara att de vill ha mer pengar eller tar sig vatten över huvudet. … Det är fantastiskt tycker jag, att dom kan gå parallellt med lokala hyresgästföreningar. De kan ibland dyka upp att de skulle vara konkurrenter. Men har vi bra lokala hyresgästföreningar med aktivitet, då har vi också bra gårdsföreningar. Där funkar bägge sida vid sida.* (Intervju med affärsutvecklingschef, Bostads AB Poseidon, 190417)

Med inspiration från Göteborg genomförs under 2010-talet lokal organisering i gårdsföreningar i olika delar av landet som Stockholm och Blekinge. Den mest omfattande ansatsen inleds år 2011 i samverkan mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Stockholm. Efter förebild från Poseidon och Hyresgästföreningen i Göteborg utformas samma typ av stadgar och villkor för hyresgästers intressen och aktiviteter. På kort tid och i snabb takt bildar hyresgäster ett stort antal föreningar med i huvudsak samma inriktning som de inom Poseidon. En stark drivkraft är god tillgång på ackumulerade boinflytandemedel som kan sökas vid föreningsstarten. Som mest är ett par hundra föreningar registrerade år 2014. Uthålligheten i engagemang och hållbarheten i organisering är emellertid starkt skiftande och efter de inledande entusiastiska åren läggs efterhand ett stort antal föreningar i träda. År 2019 uppgår antalet registrerade föreningar till ett 40-tal. En anledning till tillbakagången är att en betydande del av föreningarna har behov av funktionellt stöd och att den stödfunktion som parternas projektföreträdare och lokala hyresgästföreningar utgör delvis saknas. Det nära och omfattande samarbete mellan projektföreträdarna, som är nyckeln till den stabila utvecklingen inom Poseidon, formas inte inom Svenska Bostäder. (Hyresgästföreningen Stockholm, 2010 och 2017. Svenska Bostäder 2012 och 2019)

Hyresgästråd

Råd är en gammal beteckning på en samarbetsenhet, kanske särskilt i politiska sammanhang. Som etikett på lokala hyresgästenheter används den 2019 inom ett fåtal allmännyttiga bostadsföretag i landet. I samtliga fall är råden organiserade av förtagen helt vid sidan av och oberoende av Hyresgästföreningen. Råden riktar sig till samtliga hyresgäster och avser att vara en enkel organisation med relativt svag formalisering. Inom Sandvikenhus och Skebo i Skellefteå har exempelvis *boråd* inrättats i flertal områden. Inom Tunabyggen i Borlänge har *gårdsråd* skapats med ansvar för den boendemedverkan som man där benämner självskötsel (se redogörelse för LH Jakobsgårdarna i kapitel 6). Olika typer av råd var också den mest framträdande formen i Gårdstensbostäders mobiliseringsarbete. Bland annat inrättades ett särskilt ungdomsråd som ett rådgivande organ för ungdomsinflytande.

Ungdomsråd utvecklas mer allmänt i olika sammanhang under 2000-talet, vanligtvis i kommuner och stadsdelar och år 2003 bildas organisationen Sveriges ungdomsråd som samordnar dem på kommunal nivå. Fler allmännyttiga bostadsbolag använder sig också likhet med Gårdstensbostäder av ungdomsråd och andra former för ungdomars inflytande. Bland annat inrättar Örebrobostäder ett ungdomsparlament för att kunna ta tillvara de yngre hyresgästernas erfarenheter och kunskaper i boendet. Den här typen av initiativ sammanhänger med ungdomars påtagligt ökande spontana, kollektiva aktivering under 2000-talet. Särskilt i de större förorterna tar de sig former av en mer allmän social rörelse inriktad på

att fästa uppmärksamhet på och förbättra ungdomars särskilda villkor. Organisationerna Pantrarna i Biskopsgården, Göteborg, och Megafonen i Husby, Stockholm, är ett par exempel på de mer framträdande. (Sernhede, Rosales, Söderman, 2016. Lazoroska, 2013. Nordin och Djuric, 2014)

Barn- och ungdomsverksamhet har en lång tradition inom Hyresgästföreningen, men också inom organisationen aktualiseras frågan om ungdomars organisering och möjlighet till inflytande i konkreta former. I flera stadsdelar, bland andra Biskopsgården, Hammarkullen, Husby och Rinkeby främjar Hyresgästföreningen med olika former av stöd ungdomarnas spontana aktiviteter. Inom Hyresgästföreningen Järfälla utformas sett särskilt projekt som antar namnet SWAT och vars utveckling sammanfattas i ett av de följande avsnitten – ”Ungdomar mot klotter, sabotage och mobbing i Järfälla, 2007-2017”.

Inom AB Bostadens bostadsbestånd i Umeå skapas i början av 2000-talet ett fyrtiotal *kvartersråd*. Även kvartersråd är dock en äldre företeelse inom boendet. I det först försöket med boinflytande inom hyresrätten är kvartersråd begreppet för den organisations- och inflytandeform som lanserades 1974 av AB Göteborgshem. Några år senare (1981) blir kvartersråd också namnet på lokalorganisationen inom Sveriges äldsta bostadskooperativ Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). (Holm m.fl. 1991) Kvartersråden inom Göteborgshem avvecklas i mitten på 1980-talet, men formen kvarstår inom SKB.

AB Bostadens val av beteckning föranleds inte av några djupare motiv, snarare är det ett sätt att hitta något som framstår som litet annorlunda. Organisationsförändringen som sådan är dock strategiskt genomtänkt. Under 1990-talet utvecklas inom AB Bostadens bostadsbestånd en närmast heltäckande LH-organisation i ett välfungerande samarbete mellan Hyresgästföreningen och företaget. Förutom ett boinflytande med förhandlingsrätt i flera frågor har LH också en viktig roll i det unika hyressättningssystemet ”Poängen”, som hyresgästföreningen och företaget utformade under andra hälften av 1990-talet. (HGF Södra Västerbotten 1998; Intervju Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228; Intervju AB Bostaden 060301)

Vid halvårsskiftet 1999 tillträder en ny VD vars företagsstrategiska synsätt bland annat innebär att relationen mellan företag och hyresgäst skulle vara så direkt som möjligt. I det perspektivet ses hyresgästföreningen som ett mellanliggande hinder. Alla avtal mellan företaget och föreningen sägs upp och nya former för enskilda och kollektiva kundrelationer införs. Kvartersråd organiserade genom företaget, och kvartersvärdar med vidgat ansvar och ökade befogenheter blir ett inslag i ett mer utvecklat kundvårdsarbete. Kund och kvarter blir huvudbegrepp även om kvarteret mer är symbolisk än reell indelningsgrund. Och kvartersvärden ges direkt ansvar för samarbetet med kvartersrådet. Uppsägningen av avtal och kvartersrådskonceptet väcker frågor och starka känslor både inom företaget och bland de lokala hyresgästföreningarna. Många som är starkt engagerade i samarbetet har svårt att inse fördelarna med det ändrade arbetssättet. Företagets personal övertygas, medan Hyresgästföreningens företrädare protesteras, men tvingades acceptera situationen. (AB Bostaden 1999. Intervju Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228. Intervju AB Bostaden, 060301)

Reaktionerna från LH är blandade. Samtliga lokala hyresgästföreningar tvingas lämna ifrån sig ansvar och nycklar för lokaler. Och inom ett fåtal år avvecklas de allra flesta lokala hyresgästföreningarna. En del LH-ledamöter engagerar sig i kvartersråden, medan andra hel upphör att vara aktiva. Ett fåtal LH fortsätter med en verksamhet som enbart avser medlemsarbete i sitt område. Kvartersmöten ordnades och kvartersråd bildas inriktade på att

i dialog med kvartersvärden öka trivseln, förbättra utemiljön och tillhandahålla gemensamhetslokaler. (Intervju Hyresgästföreningen Södra Västerbotten, 060228)

Kvartersrådsorganisationen började byggas upp år 2000 och har successivt etablerats i de flesta av företagets områden. För att få kalla sig kvartersråd krävs en styrelse på minst tre personer, en revisor samt att företagets kvartersvärd godkänner arrangemanget. ”Det enda som behövs är några personer i en styrelse och ett gott samarbete med kvartersvärden.” (AB Bostaden 2006) Kvartersrådet har inga stadgar, men väl riktlinjer och anvisningar för kvartersmöten, ekonomi, verksamhet och samarbete med kvartersvärden.

Kvartersrådet saknar förhandlings- eller beslutsrätt gentemot företaget. Alla slutliga beslut fattas av kvartersvärden, och kvartersrådets möjlighet till inflytande ligger i en dialog med denne. Rådets ekonomi består av administrationsbidrag (1 000 kronor per år), grundbidrag (25 kronor per lägenhet) och kvartersvärdsmedel (1,50 kronor per kvadratmeter), vars användning skall godkännas av revisor. Kvartersrådet skall genomföra två kvartersmöten per år varav ett skall hållas i januari där hyresgästerna skall utse kvartersrådet för kommande år. (AB Bostaden 1999. Intervju AB Bostaden, 060301)

År 2019 finns mer och mindre välfungerande kvartersråd i ett fyrtiotal områden; i några av dem finns både kvartersråd och lokal hyresgästförening. Kvartersrådens verksamhet är i huvudsak inriktad på gemenskapsskapande och trivselbefrämjande aktiviteter. Boinflytande i konventionell mening är uttryckligen undantaget. Detta hindrar dock inte att råden kan utöva ett avsevärt inflytande på boendemiljön. Deras förslag och insatser skall dock som nämnts godkännas av kvartersvärd eller företagsledning. (AB Bostaden 1999, 2006, 2019)

Som i de flesta lokalorganisationer är spännvidden stor beträffande verksamhet, deltagare och aktivitet. Några har ett tiotal regelbundna aktiviteter och ansvar för ett stort antal lokaler. Andra uppfyller knappt de minimala kraven för att vara ett kvartersråd. Huvuddelen bedriver en kontinuerlig verksamhet på en måttlig nivå med kvartersmöten och några fritidsaktiviteter.

I följande avsnitt ges utförligare redogörelse för specifika delar av några av dessa processer.

Referenser

AB Bostaden (1999) Kundvårdsarbete genom kvartersråd – ett program och utbildningsmaterial. Umeå: AB Bostaden, 1999.
AB Bostaden (2006) Kvartersråd. Hemsida, 2006.
AB Bostaden (2019) Kvartersråd. Hemsida 2019.
Alfredsson, B. och Cars, G. (1996) De boende som medarbetare. Självförvaltning i Holma, Stockholm: SABO Utveckling.
Bengtsson, B., Berger, T., Fransson, N., Lind, J.-E. & Modh, B. (2003) Lokal kontroll och kollektivt handlande. En utvärdering av självförvaltning i Bostads AB Poseidon i Göteborg. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.
Boverket (2014) Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget, rapport 2014:28, Boverket, Karlskrona.
Castell, P. (2010) Managing yards and togetherness. Living conditions and social robustness though tenant involvement in open space management, Chalmers, Göteborg, 2010.
Eek, A. (2003) Aktiv i klubb eller vald i förening? En utvärdering av Hyresgästföreningen i Blekinges projekt ”Boende med mervärde”. (Opublicerad uppsats).
Hem & Hyra (2013) Artikel, ”Stora förtjänster - men få nappar på självförvaltning”, 20130924.
Hertting, N. (2003) Samverkan på spel. Stockholm: Egalité.
Holm, L. (red.) (1991) Från bostadsnöd till önskehem. Stockholms kooperativa bostadsförening 1916–1991. Stockholm: Stadsmonografier utgivna av Stockholms stad.
Hyresgästföreningen Göteborg (2019) Sammanställning av Gårdsföreningar, 2019.
Hyresgästföreningen Stockholm (2010, 2017) Sammanställning av gårdsföreningar, 2010 och 2017.
Karlsson, J. & Runing, C. (2004) ViBo. En modern folkrörelse föds? Trollhättan: Högskolan i Trollhättan/Uddevalla.
Larsson, G. (2000) Direkt dialog i Holma. Konferens om folkhälsa och social ekonomi. 2000. Malmö: MKB.
Lazoroska, D. (2013) The Suburb United Will Never Be Defeated - Youth Organization, Belonging, and Protest in a Million Program Suburb of Stockholm. Stockholms universitet, Socialantropoliska institutionen, 2013.
Lind, J-E, (2009) Forskaranteckningar vid planeringsmöte inom Botkyrkabyggen, 091218.
Lind, J-E. (2010) Gårdsföreningar inom Bostads AB Poseidon och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet, 23010 (opublicerad rapport).
MKB (Malmö Fastighets AB) (2006) Holma http://www.mkbfastighet.se/templates/AreaPage.aspx?id=70860
Nordin, A. och Djuric, N. (2014) Pantrarna – en social rörelse i förorten. Halmstads högskola, sociologi och socialt utvecklingsarbete, 2014.
SABO (2000) Boendemedverkan i SABO-företagen – en kartläggning. Stockholm: SABO.
SABO (2005) Mer än tak över huvudet. Allmännyttans roll som samhällsbyggare – exempel på insatser inom elva viktiga områden. Stockholm: SABO.
Sernhede, O., Rosales, R. L., Söderman, J. (2016) När betongen rätar sin rygg. Ortenrörelsen och folkbildningens renässans, Daidalos, 2016.
Svenska Bostäder (2012) Sammanställning av Gårdsföreningar, 2012.

Svenska Bostäder (2019) Hemsida, Gårdsföreningar, 2019.
ViBo (2001) Vitaliserat boinflytande. Projektbeskrivning och avtal. Stockholm: Hyresgästföreningen.
White arkitekter AB (2019) Boendekraft – Botkyrkabyggen, Borkyrkabyggen, 2019.

Intervju med processledare, Botkyrkabyggen, 051123.
Intervju med processledare, Hyresgästföreningen, 060508.
Intervju med ombudsman på Hyresgästföreningen Blekinge 060419.
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228.
Intervju med företrädare för AB Bostaden 060301.
Intervju med affärsutvecklingschef, Bostads AB Poseidon, 190417.

7.1 Ungdomar mot klotter, sabotage och mobbing i Järfälla, år 2007-2017

År 2012 är ungdomar från tre ungdomsprojekt i Järfälla samlade till ett gemensamt möte för att bilda en förening. Det är nu fem år sedan det första ungdomsprojektet inleddes och första gången som ungdomarna självständigt fattar beslut om sin organisation och dess namn. Man beslutar att bilda en ideell förening med namnet SWAT. Nästan fem år senare utses SWAT till bästa ungdomsverksamhet inom Hyresgästföreningen Stockholm och några månader senare till bästa integrationsprojekt inom det allmännyttiga bostadsbeståndet i landet.

Den här redogörelsen handlar om villkor och inslag som format denna sällsynta verksamhetsutveckling men också komplikationer som samtidigt uppträtt. Den struktureras av fem, delvis övertäckande, huvudmoment – förberedelse, tillit, engagemang, organisering och utveckling – som kännetecknar processen.

Att förbereda

När ett ettårigt ungdomsprojekt formellt inleds i Järfälla i januari 2007 sträcker sig bakgrund många år tillbaka i tiden. Ett samarbete mellan Järfällaföreningen och Järfällahus regleras sedan årtionden av det klassiska så kallade ”Blå-vita-avtalet” om fritids- och boinflytandeverksamhet. I maj år 2000 tecknar Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus AB ett nytt boinflytandeavtal med syftet att inleda en gemensam verksamhet under beteckningen *Bo-utveckling*. Ett partsammansatt Boutvecklingsråd (BUR) bildas för att leda arbetet med intentionen att öka hyresgästernas engagemang i bostadsområdena. Planen är att genomföra en försöksverksamhet i några områden som utvärderas för att sedan föras över till andra platser. Både försöksverksamheten och utvärderingen drar dock ut på tiden. Och när en workshop om erfarenheterna så småningom genomförs visar den snarare på ett par tydliga problem än direkta möjligheter att fortplanta försöken. Många äldre förtroendevalda är på väg att lämna sina uppdrag, det är svårt att rekrytera nya och några lokala hyresgästföreningar avvecklas. Samtidigt finns det stort antal ungdomar i bostadsområdena som saknar meningsfulla sysselsättningar på fritiden, vilket bland annat medför skadegörelse, klotter och otrygghet. (Intervju 180209. Intervju 180508. Hyresgästföreningen och Järfällahus 2010)

Vi kunde konstatera att när det gällde de förtroendevalda hade det inte skett mycket – samma människor, samma ansikten. Vi behövde spåra om och engagera de unga människorna, dels utifrån att få dem att känna ett ansvar och en stolthet för sitt bostadsområde och på det viset kanske se till att det inte blev lika mycket förstörelse och dels ur hyresgästorganisationens synpunkt också säkerställa morgondagens förtroendevalda, att skola in dem med tänket på föreningsliv. (Intervju 180423)

Boutvecklingsrådets slutsats är att parterna bör inrikta arbetet på att ”försöka engagera de yngre och få dem att känna ett ansvar för sin hembygd”. Den ligger också väl i linje med Hyresgästföreningens bredare ansats – Projekt M – som lanseras vid denna tid med lokal utveckling och ungdomar i fokus. Under de närmsta åren prövas och förkastas många idéer och planer med denna inriktning av BUR. Företagets fastighetschef och chefen för Boutveckling inom Hyresgästföreningen Region Stockholm enas slutligen om att förstärka

BUR:s ungdomssatsning med en samfinansierad projektledartjänst på 25 procent knuten till Hyresgästföreningen Region Stockholm. Och en ”ung, villig, duktig och intelligent ung grabb” som nyligen anställts på Hyresgästföreningen erbjuds och antar projektledaruppgiften. (Intervju 180321. Intervju 180209. Hyresgästföreningen och Järfällahus 2017)

> *För Järfällahus var det viktigt att få bort klotter. För Hyresgästföreningen var det viktigt att få med ungdomar i rörelsen för det var dåligt med engagemang i de lokala hyresgästföreningarna och aktiviteterna höll på att dö ut så man ville ha in nya människor och då ville man satsa på ungdomar*. (Intervju 171123)

När projektarbetet inleds 2007 saknas emellertid såväl konkret projektplan som ekonomihantering:

> *Det fanns ingenting, inte ens en hantering av budgeten. I början av verksamheten fick jag själv lägga ut och sedan få pengarna insatt på mitt konto. Och det höll ju inte länge för så snart det börjar växa blir det ju mer pengar och mer redovisning och besvärligt att hålla isär från min privata ekonomi. … Det var jobbigt. Men det höll på några år innan jag förmedlade att – det här fungerar inte, vi behöver utveckla konceptet.* (Intervju 171123)

Frånvaron av viss styrning medger emellertid också stor öppenhet i inriktning och frihet beträffande arbetsformer. Utifrån projektledarens erfarenheter från liknande sammanhang är emellertid en första uppgift given – att ta reda på ungdomarnas behov och önskemål. ”Från början hade man inte någon specifik ålder, utan mer ’vilka ungdomar kan vi nå och vad är dom intresserade att göra.’” (Intervju 180508)

Att skapa tillit

16 juni 2007 arrangerar Hyresgästföreningen Järfälla, den årliga Hyresgästernas dag i Tallbohov som brukar locka vuxna och barnfamiljer men även tonåringar som hänger med varandra. Det är ett tillfälle att skapa kontakt med ungdomar och börja undersöka vad de önskar och vill. Projektledaren samtalar med ungdomarna i små grupper om det kommande projektet och att det kommer att ”vara på deras villkor”. Flera av dem är dock starkt skeptiska eftersom de varit med om tidigare misslyckade ungdomsprojekt och ett fotbollslag som lagts ned. (Hyresgästföreningen och Järfällahus 2014. Intervju 180508)

> *Från början var jag tydlig med att vi skulle jobba med ungdomarnas åsikter. Och jag inledde hela insatsen med en undersökning om vad ungdomarna ville och inte komma med löften, utan med ett tomt ark och försöka måla det med deras åsikter.* (intervju 171123*)*

Projektledaren har därför förberett en enkel enkät med få konkreta frågor som kan besvaras mycket snabb. Och för att kunna återkoppla uppmanas ungdomarna att lämna sina kontaktuppgifter.

Resultaten visar bland annat att

- tjejer upplever sig mer trygga i sitt bostadsområde än killarna;
- vuxna tar killar mer på allvar än tjejer;
- alla har uppfattningar om förändringar i sitt område;
- möteslokal, filmkvällar, fester och fotbollsturnering önskas;
- ungdomarna inte kände till Hyresgästföreningen trots att de var dess arrangemang.

Ungdomar som deltagit i undersökningen inbjuds efter några veckor med sms till en filmkväll som de själva föreslagit. En person infinner sig! Projektledaren söker då upp en del av ungdomarna som inte kom. Det visar sig att de inte tror på projektet.

> *När jag började fanns det inte tillit för de vuxna. Det hade funnits föreningar som lades ned av olika anledningar. Det hade skapat ett enormt missnöje bland ungdomarna så dom litade inte på vuxna. Och när jag kom och sade att vi skall bedriva verksamhet så sade dom att du lurar oss precis som alla andra. Så det gick inte.* (Intervju 171123)

Ungdomarna upplever att vuxna, föreningar och organisationer svikit det man lovat och att man saknar tillit och hopp. Att lyssna, väcka intresse och att utmana ungdomarna är nu viktigt för att skapa nödvändigt förtroende. När ungdomarna inbjuds till ett andra möte och kommer fyra. För att visa ungdomarna att projektet är ”på riktigt” utlovar projektledaren att var och en skall få biobiljetter om inte en filmkväll blir av där alla bjuds på popcorn och dricka. Tjugo personer deltar i denna tredje träff och efter filmen prata de om kärleksproblem, framtida planer, kritik mot vuxna, klagomål på utemiljöer och andra större frågor.

> *Jag var tvungen att visa dom. Jag satsade pengar och biobiljetter – om det här inte händer inom en vecka så får ni dem. Och ungdomarna fick biobiljetterna trots att vi genomförde aktiviteten. Det var så jag började få tilliten tillbaka.* (Intervju 171123)

De flesta ungdomar som deltar vid det här tillfället blir sedan kvar i verksamheten och kommer att få stor betydelse för den fortsatta utvecklingen av ungdomsverksamheten.

En grundtanke i uppläggningen är att ungdomarna i sitt engagemang skall ha ett reellt inflytande genom att komma med idéer, forma förslag, fatta beslut och genomföra aktiviteter. Inledningsvis gäller det mindre, konkreta frågor, som att välja film, handla och fixa fika till möten och filmkvällarna. Till en början är det de mest talföra och äldre som styr och bestämmer men efterhand kommer man överens om att majoritetens uppfattningar skall gälla i alla gemensamma frågor, små som stora. Detta är en lärofas som kräver såväl anpassad pedagogik som tid och tålamod. Att skapa och upprätthålla förtroende och tillit blir bärande inslag under hela processen, men är av helt avgörande betydelse i inledningsskedet. Tillitsfasen ”tog cirka två år. Tilliten är svårast och den fick jag svettas för. Sedan kommer det här med att fånga och driva engagemang”, säger projektledaren.

Att driva engagemang

Ett femtiotal ungdomar i bostadsområdet Tallbohov är i slutet av 2007 regelbundet aktiva i verksamheten. På förslag från bostadsföretagets representanter antar ungdomarna ock-

så namnet Team Tallbohov som man snabbt sprider bland kompisar. Vid BUR-möte rapporterar projektledaren ”om hur Team Tallbohov utvecklas. Verksamheten expanderar och engagerar idag över 100 ungdomar från många olika länder, kulturer och religioner”. En skolundersökning visar dessutom att verksamheten bidragit till att minska våld och rökning bland ungdomarna i området (BUR-protokoll 071204, 080306).

Samtidigt som filmkvällarna löper på med återkommande deltagare ger det ökade intresset också underlag för att planera ett av ungdomarnas mest önskade arrangemang - en fotbollsturnering. ”Det började med filmkvällar och sedan blev det fotbollsturnering. Att ha en stor offentlig fotbollsturnering för ungdomar var ett sätt att få med en massa andra – hur många ungdomar spelar inte fotboll i Järfälla?” (Intervju SWAT-styrelse, 181217)

En arbetsgrupp av sex ungdomar arbetar från början till slut med turneringen – för kompisar men med domare, matchkläder och riktig tävlingsanda. Även ungdomar som inte bor i området inbjuds att delta och BUR tillskjuter extra pengar så att man kan köpa material och trycka tröjor till samtliga lag.

Den 14 juni går turneringen av stapel med 10 lag och 100 ungdomar som spelar fotboll medan ytterligare ett hundratal tittar på och umgås med vänner. Lag Ali baba, namngivet efter projektledaren, står till slut som vinnare i turneringen. (Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014)

Foto: SWAT

Arrangemanget visar att ungdomarna har idéer kan ta ansvar, organisera och samarbete med vuxna. Det stärker deras självförtroende och det ömsesidiga förtroendet med projektledare. Men fotbollsturneringen blir även ett bevis för ungdomarna att vissa vuxna faktiskt bryr sig. Den blir också så uppskattad att den omtalas även i grannkommuner. Under sommaren arrangeras också ett flertal andra aktiviteter som vattenkrig, basket, fotboll och badminton. Ett tjugotal ungdomar deltar vid varje tillfälle och för att nå så många som möjligt varieras tiderna från morgon till kvällstid. (BUR-protokoll 080909)

I takt med att antalet ungdomar engagerar sig utökas också Team Tallbohov sina aktiviteter. År 2009 ingår 150 ungdomar, tjejer som killar, från olika länder, med skilda bakgrunder och religioner på olika sätt i verksamheten med filmer, musik, idrott och fester. Givetvis varierar antalet deltagare kraftigt beroende på dag och aktivitet mellan 25 och ett 100-tal, men deltagandet är stabilt och ökar successivt. Vid den andra sommarens fotbollsturnering exempelvis deltar 12 lag med 142 spelare. Ungdomarna beslutar därför också att dela upp sig i en mellanstadie- och en högstadiegrupp och i arbetsgrupper alltefter aktivitetsintressen. (BUR-protokoll 100916; 101028; 101209. Hyresgästföreningen och Järfällahus 2014)

Även om aktiviteterna och de aktiva ungdomarna blir fler framstår emellertid samtidigt sabotage och klotter i bostadsområdet som ett alltmer påträngande problem inte bara för

bostadsföretaget utan också för boende och ungdomar. Kartläggningar i områdena har visat att ungdomarna är många och aktivitetsmöjligheterna för få, vilket också ungdomarna själva vittnar om: ”när ungdomar är uttråkade och inta har något att göra så hittar man på dumma bus och en massa skit.”

En av arbetsgrupperna tar sig därför an uppgiften att städa och ta bort klotter i trapphus trots att det inte uppfattas som någon populär aktivitet. En timma i veckan går gruppen och projektledaren runt i området och inspekterar, tar bort klotter i trapphus och gör enklare städning. Inför speciella evenemang sätter man också upp affischer. Efteråt samlas man för att titta på film och fika. I början är det ett fåtal som ingår i gruppen. Vissa av de som medverkar skäms till och med att berätta det för sina kompisar. Men efterhand växer antalet. Situationerna och anledningarna att ”komma med” varierar, men gemenskapen, belöningen och projektledaren är genomgående motiv.

> *Aktiviteterna fanns och vi gick bara in i dem. Vi såg lappar om filmkväll på Termovägen och så tog vi med oss kompisar dit. Och själva grejen filmkväll – shit va najs, varför inte börja gå dit. Men det var ju som en belöning, för innan skulle vi städa området, affischera eller ta bort klotter och sedan fick man film, chips och godis som belöning. Och när man var tio, elva, tolv – då var det ju livet. Och vi tyckte väldigt mycket om ledaren, han var väldigt rolig.*
>
> *Till och med att plocka skräp var kul. Man sprang runt och skojade i grupper och pushade varandra för att fylla sin påse så fort som möjligt. Det beror på hur man gör det, med vem och belöningen efteråt att titta på film och umgås.*
>
> *Jag och min storebror träffade på dom som var ute på uppdrag och skulle ta bort klotter. Dom frågade om vi ville hjälpa till för att få det här chips, godis och kolla på film. Och vi bestämde oss för att göra det. Själva aktiviteten var ju inte så här – Åh, städa klotter wow! Utan det var ju mer så att det var projektledaren och dom andra som vi fastnade för. Jag förstod att ungdomsledaren var likasinnad fast han var några år äldre. Han gjorde grejer som att man förstod att det här faktiskt kunde vara nånting. Han vågar driva med oss ungdomar och är inte särskilt formell av sig. Han är speciell.*
>
> *När man var barn var vi ju alltid ute och det fanns nåt att göra. Men det här var ju något speciellt, man fick träffa nya kompisar från andra områden, det var nya saker och sedan en vuxen ungdomsledare som man kunde prata med om personliga grejer och vad som helst. Jag hade tidigare aldrig känt så för någon vuxen. Man kunde lita på honom och han var inte dömande.* (Intervju med SWAT-styrelse 181217)

Klottret och borttagningen blir något av en nyckel för att öppna upp för en bredare utveckling.

> *De som började ta bort klotter var inte de som klottrade. De som klottrade vara svåra att få tag i. Och jag visste att de som klottrade skulle inse att de fått motstånd och då skulle de klottra ännu mer. Det var också vad som hände. Första året var det mycket mer klotter än året innan. Då var det några som tyckte – 'insatsen är nog inte så bra'. Men jag bad om ett år till och tog med de som tog bort klotter på en resa till Liseberg. Ungdomarna lade upp bilder från tågresan, hotellet, roliga aktiviteter och på Liseberg. Och när dom kom tillbaka berättade dom om sin upplevelse – många hade inte*

sett Liseberg innan. Helt plötsligt var det coolt att var med i den gruppen: 'va – det här är på riktigt!' Efter det kom också en av dem som klottrat och vill vara med och erkänner att han har klottrat mycket: 'men hur skall jag göra?' – Ja, men du är med, det spelar ingen roll! Efter någon månad tvingade han in två till och så fortsatte det till alla som klottrade i området var med – och då var det slutklottrat. Det var ett trettiotal. (intervju 171123)

Från väldig få som tar bort klotter växer gruppen snart till ett femtiotal. Den blir då för stor för att sanera och städa på samma platser samtidigt. Och ungdomarna bestämmer då att dela upp sig i fem grupper med var sin gruppledare och projektledaren som sammanhållande.

Järfällahus företrädare vill också att de som medverkar skall ha en officiell status och att de boende skall kunna känna igen dem. Gruppdeltagarna antar namnet Järfällahus Ambassadörer och deras roll och betydelse markeras med en egen logotyp, röda tröjor och jackor som bärs under arbetet.

Efter tre års gemensamt saneringsarbete är i princip allt klottrande utraderat i Tallbohov. Resultaten av insatser och uppmärksamheten stärker gemenskapen i gruppen. (BUR-protokoll 090312; 110317; 110510. Hyresgästföreningen och Järfällahus 2014)

Foto: SWAT

Verksamheten som ger tydliga avtryck i området Tallbohov gör också starkt intryck bland breda grupper av ungdomar. Men den börjar även väcka intresse och uppmärksamhet i närliggande bostadsområden, inom Järfälla kommun och inom Hyresgästföreningen. Ungdomarna bjuds in till konferenser och möten. Tre av ambassadörer medverkar bland annat i två seminarier vid Hyresgästföreningens konferens i Örebro år 2009. Lovorden över deras insatser gör att ryktet om verksamheten får ytterligare spridning. En del organisationer och fritidsgårdar inom kommunen vill också inleda samarbeten. I flera fall kommer det dock aldrig igång eftersom det saknas förståelse för att ungdomarna ställer krav på reellt inflytande och möjlighet att påverka. Ett framträdande förhållningssätt hos företrädare för etablerade föreningar är att "ungdomarna behöver lära sig". (Intervju 180124)

Inom Järfällahus och Hyresgästföreningen är man också angelägna om att Team Tallbohov skall utvidgas till andra bostadsområden. Ett av försöken skrinläggs emellertid direkt. Företrädare för lokalorganisationen ställer nämligen specifika krav på projektledaren och

uttrycker värderingar som inte är förenliga med den tolerans och mångfald som är grundläggande för verksamheten: ”vi kan inte ha en verksamhet som leds av en muslim!” Både representanter för Järfällahus och Hyresgästföreningen Järfälla blir ”ställda” över föreningsledamöternas uppfattning och uttalandet, men det föranleder inga övriga åtgärder. (Intervju 180423. Intervju 180508. Intervju 180124)

BUR beslutar istället att utvidgningen riktas till Kallhäll och Termovägen i området Lilla Ulvsätra. De inledande aktivitetsdagarna lockar många unga och verksamheten antar namnet Team Termo. Till skillnad från andra aktiviteter deltar dock enbart killar inledningsvis. ”Inte en enda tjej dyker upp på flera veckor.” Projektledaren söker då upp och diskuterar orsakerna med en del tjejer och uppläggningen förändras efter deras önskemål. Efterhand kommer alltfler tjejer med och efter ett år är hälften av det nu fördubblade antalet aktiva tjejer. Efter ytterligare en tid inleds verksamhet också i bostadsområdet Engelbrekt i Jakobsbergs centrum. (BUR-protokoll 090312; 090514; 100128; 100312; 100601; 101028; 110922; 111214; 120308; 120419; 130214; Små steg gör stor skillnad, 2014)

I början av 2013 rapporteras i BUR om utvecklingen:

> *SWAT är en viktig skola i ansvar, ekonomi, organisation samt föreningslivets och samhällets spelregler. Ambassadörerna kallas nu Järfällahus ambassadörer, alltså ett namn som inte är knutet till något särskilt område. Förslag till resmål när det gäller ambassadörernas belöningsresa är Gotland.*
>
> *Team Tallbohov: En del stökiga ungdomar från andra delar av kommunen dras nu till Tallbohov. Även dessa drar vi in i verksamheten, eftersom det gagnar oss långsiktigt. Ju stökigare ungdom desto större engagemang från projektet tillämpas, vilket ha gett resultat i t ex minskat klotter.*
>
> *Team Termo: Antalet flickor i verksamheten fortsätter att öka.*
>
> *Team Engelbrekt: Det har visat sig att de flesta av deltagarna inte bor i själva Engelbrektsområdet utan i omkringliggande Järfällahus-områden, även t ex Sångvägen och Tallbohov.*

Samtidigt förändras även de olika aktiviteterna och arrangemangen. Ett exempel är sommarens fotbollsturnering som utvecklas till ”VM i Sverige” och ”ett integrationsprojekt”: en mötesplats för barn och unga oavsett ålder och bakgrund och ett samarbete med bostadsföretag, lokala hyresgästföreningar, polis, brandkår och andra aktörer. Grundtanken är att ungdomarna skall känna stolthet över sina ursprung och sin svenska tillhörighet oavsett hudfärg, kön, religiös tro, politisk uppfattning, intressen, funktionshinder osv. Och det krävs lång planeringstid och en mängd möten för att få arrangemangets alla pusselbitar på plats. (BUR-protokoll 091126; 100128; 100312; 100906. Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014)

Deltagarna kan bilda egna lag med sina kompisar eller grannar och representera var sitt land i turneringen. Sexton landslag deltar i nationella matchtröjor prydda med både respektive lands och Sveriges flagga. Den senare är vald som symbol för mångfald, tolerans och respekt. En särskild poäng med uppläggningen är att man inte behöver vara från samma ursprungsland för att spela i ett och samma lag samt att man kan spela för vilket

land man önskar. Många ungdomar med somaliskt ursprung väljer exempelvis att representera Sverige medan andra med svenskt ursprung spelar för Somalia och Eritrea.

Turneringen inleds sedan med en vänskapsmatch mellan ett vuxenlag med deltagare från Hyresgästföreningen, bostadsföretag, polis, brandförsvar samt domare och ett lag som lottas ut bland övriga deltagare. (BUR-protokoll 110510; 110614; 121115. Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014)

Foto: SWAT

Ett framträdande och kontinuerligt inslag i att skapa tillit, fånga och driva engagemang är att förstärka ungdomarnas motivation med samarbets- och belöningsarrangemang. I stort som smått finns alltid en extra stimulans för att medverka på ett konstruktivt sätt. Aktiviteter introduceras alltid efter önskemål och förslag från ungdomarna. Och de genomförs efter ungdomarnas beslut och planering och med deras medverkan. Det gemensamma arbetet organiseras i mindre grupper med ungdomar som ledare och premieras med olika typer av uppmuntran, alltifrån en enkel fika till veckoslutsresor. Exempelvis rapporteras i BUR att ”ett femtontal ungdomar önskar bli ’ambassadörer’ och göra en extra insats i form av t ex städning och klotterborttagning i området.” BUR-ledamöterna konstaterar då att ungdomarna ”kan få särskilda jackor och uppmuntran i form av ett besök på Gröna Lund och Laser Dome” och beslutar ”att utveckla verksamheten med ungdomsambassadörer” (BUR-protokoll 081008; 081127).

Verksamheten med ambassadörer utvecklas sedan efterhand under hela perioden och blir ett grundelement i organiseringsprocessen.

> *Är man ofta med och hjälper till på aktiviteter och är beredda att visa ansiktet utåt för SWAT då blir man ju automatiskt en som representerar oss och en ambassadör. Vi i styrelsen är både ambassadörer och styrelseledamöter. Som yngre tyckte man ju att ambassadör – det låter ju propert så, och jag tror att dom som är yngre idag också tänker – jag är ambassadör för SWAT, det låter ganska bra.* (Intervju med SWAT-styrelse, 181217)

Sommaren 2013 premieras ungdomar från de tre delprojekten med en gemensam tredagarsresa till Gotland som bland annat inspirerar till att en Paintball-aktivitet introduceras. (BUR-protokoll 130905)

Projekt och process

Ungdomssatsningen inleds år 2007 med förhållandevis höga ambitioner, men med en traditionell uppläggning som kortsiktigt projekt med minimal styrning och små resurser. Projektarbetet uppvisar dock snabbt och successivt växande resultat i alla avseenden vilket gläder och stimulerar medverkande och berörda: ”Det utvecklades väldigt snabbt på

Tallbohov och sedan när det utvidgades till att omfatta Kallhäll då blev det väldigt stort." (Intervju 180423. Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014)

Efterhand som arbetet skapar nya aktivitetsformer, inkluderar olika ungdomskategorier vidgas geografiskt, utvecklas organisatoriskt och fortgående ges ökade resurser framstår det också alltmer som en permanent verksamhet. Samtidigt betecknas och behandlas den av huvudmännen – Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus – i BUR fortsatt som "projekt" med endast ettårigt perspektiv. (BUR-protokoll 2007-2017) Utvecklingen av verksamheten rapporteras visserligen vid varje BUR-möte och parterna får på så sätt en kontinuerlig och ingående uppföljning. Men det görs ingen motsvarande samlad och konkretiserad beskrivning av en fortgående process, gemensamma mål och arbetsmetoder. Avsaknaden av en sådan styrning ger stor frihet, öppenhet och flexibilitet i det praktiska arbetet med verksamheten. Men det innebär också att parterna kan skapa sig skilda tolkningar av mål, innehåll och utfall. Exempelvis råder det stor enighet om att forma en "stor, stark och framgångsrik ungdomsverksamhet". Men vad det mer konkret innebär och vilka konsekvenser det medför kan det råda starkt delade meningar om. Den här otydligheten återspeglas också hos den andra projektledaren som hösten 2016 anställs på deltid. "Min bild var ett projekt som skulle ha varit ett par år, men som projektledaren lyckats få igång. Jag fick verksamhetsberättelsen och ungdomsledaren berättade om hela processen, att det varit framgångsrikt med en del utmaningar, men bra samarbete med Järfällahus och Hyresgästföreningen. Så jag såg det som ett framgångsrikt koncept som vi skulle kunna föra vidare. Kanske sprida överallt, även i Stockholm." (Intervju 180213)

En fråga som aktualiseras redan i slutet av 2008 är hur ungdomarna skall kunna organisera sig. Beslutet i BUR – att överlåta till projektledaren att hjälpa "ungdomarna att organisera sig i föreningsform inom ramen för projektet" – är både allmänt och öppet, vilket sannolikt bidrar till att det dröjer några år innan organisationen formas. (BUR-protokoll 081127) Ungdomarna å sin sida upplever till en början naturligt nog inte någon utvecklingsriktning. "*Nej, det kändes mest som att nu skall vi se på film typ resten av våra liv. Mina tankar var i alla fall – shit va mycket chips vi kan köpa nu. Men så sade ungdomsledaren: - vill ni inte hitta på några aktiviteter som kostar litet – vi har råd med det? Och då fick man sig en liten tankeställare. Och då satte vi oss och skrev ned allting och vi har alltid haft det här systemet att vi röstar och det som får mest röster gör vi."* (Intervju SWAT-styrelse 181217)

Att organisera och ta ansvar

År 2012 rapporteras att cirka 250 ungdomar är aktiva på olika sätt i "ungdomsprojektet". Ungefär dubbelt så många är samtidigt anslutna till den slutna facebook-gruppen Team Tallbohov. Projektet är nu en stor verksamhet i tre bostadsområden med flera aktiviteter i veckan under hela året. Nya samarbetsformer skapas efterhand för att hantera de rent praktiska aktiviteterna. Och i BUR förs från 2008 kontinuerligt diskussioner om projekten, om huvudmannaskapet och eventuell föreningsorganisation. Ett förslag är att bilda en ungdomsorganisation inom Hyresgästföreningen, men den avvisas. Ungdomar upplever också hinder i förhållandet till aktiva vuxna i de lokala hyresgästföreningarna:

> *Vi hade ju jättemycket problem med vuxnas förtroende, just för att dom var väldigt trångsynta och sade, "men ni är barn vad kan ni?". Jag kommer ihåg första gången ungdomsledaren tog med mig och annan ledamot på ett möte i Jakobsberg med olika LH i Järfälla och det var liksom bara äldre fyrtio-femtioplussare. Å så kommer vi och*

det var liksom så här: "hm, jaha – barn kul!" Ja, vi satte oss, fikade och sedan var det liksom så att även fast vi var där sade dom liksom öppet: Nej, ungdomar kan ju ingenting, vi kan ju inte släppa in dom. Då räcket jag upp min hand och sa bara – "men om ni inte lära oss, vem ska ta över när ni dör?" Och det vart HELT TYST i rummet. Men det blev väl en liten tankeställare för dom. Efter det öppnade dom upp sig lite och vi började sedan samarbeta med dom på deras LH-dagar och gårdsaktiviteter. (Intervju SWAT-styrelse 181217)

Vid den här tidpunkten är det emellertid tydligt att utvecklingen lett fram till en situation med nya förutsättningar. Ett ungdomsprojekt är nu tre projekt. Ungdomarna är nu också i olika åldrar och de som medverkat från starten håller på att "växa ur" projektet. Samtidigt går de unga vuxna inte, som förväntat, vidare till de lokala hyresgästföreningarna i sina bostadsområden. Det allra mesta i utvecklingen av verksamheten upplevs av samtliga parter som positivt. (Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014)

Ändrade förutsättningar och nya möjligheter kräver emellertid också en ny uppläggning:

Vi fick ju pengar utifrån hur många som var med och det ökade ju hela tiden så att vi kunde göra fler och fler aktiviteter. Till slut sade ungdomsledaren att nu börjar vi få in så mycket pengar att det skulle nog vara bra om vi kan välja ut några som helhjärtat vill hjälpa till att budgetera och fördela ut pengar. Det var väl så vi bildade föreningen och vi röstade fram ett namn och det blev SWAT, först SWAT 177. (Intervju SWAT-styrelse 181217)

Ungdomarna framför själva önskemålet att få bilda en egen förening för att få bättre ordning och reda i verksamheten och arbetet. När projektledare framför det och motiven – att det skapar bättre möjligheter för att hantera resurser som lokaler, material, att söka bidrag samt att samverka med andra – till BUR beslutar ledamöterna att "ungdomsprojektens deltagare bildar föreningen". (BUR-protokoll 120308)

Att "skapa tillit" och att "fånga och driva engagemang" är inledningsvis dominerande moment som "tar tid, kräver tålamod, respekt och ödmjukhet". "Sedan kommer organiseringen som var enklast. Då hade jag en 'armé' av ungdomar som vill saker och att organisera sig var det enklaste – för viljan, hoppet och engagemanget fanns. Att då skriva stadgar och ordna årsmöte var ganska enkelt." (Intervju 171123)

På kort tid utarbetas enkla stadgar och den 3 april 2012 genomför ett femtiotal ungdomar från de tre områdena, Tallbohov, Termovägen och Engelbrekt, sitt första gemensamma möte för att bilda sin förening. Det är också deras första årsmöte. Man diskuterar behovet att strukturera verksamheten och utforma en strategi. Och man bestämmer sig för att bilda en ideell förening. Abdulkarim Ismael, ursprungligen från Somalia, har hört talas om en insatsstyrka inom polisen i USA som kallas SWAT. Han föreslår att den nya föreningen skall heta SWAT. Efter diskussion om vad insatsstyrkan betyder i deras sammanhang enas ungdomarna om namnet *SWAT – ungdomsstyrkan mot sabotage, klotter och mobbing*. Det är nu fem år sedan ungdomsprojektet inleddes och första gången som ungdomarna självständigt fattar beslut om sin organisation och dess namn. Föreningen är till för ungdomar 12-17 år i Järfälla och för att alla som önskar skall kunna vara medlem är medlemskapet avgiftsfritt. (SWAT 2012. Intervju 171123. Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014)

Ungdomarna väljer också en styrelse. Till skillnad från vanliga föreningsval har här BUR ställt krav på att projektledaren skall väljas som ordförande eftersom samtliga ungdomar är omyndiga. Till skillnad från traditionella årsmöten vill också de allra flesta ungdomarna själva vara med i styrelsen. Man enas därför om en valprocedur där var och en får rösta anonymt på tre personer och efter ett långt möte har man en enats om en styrelse med nio ledamöter. Registreringen av föreningen visar sig dock inte lika enkel som att bilda den. Namnet SWAT godkänns inte av Skatteverket och den måste först registreras med namnet SWAT 177. Nära ett år senare har dock myndigheten ändra uppfattning och antar enbart namnet SWAT. Därmed kan föreningen få ett eget organisationsnummer och plusgirokonto. Ungdomarna får med detta också både axla ett större ansvar och nya möjligheter att engagera sig och utveckla verksamheten i nya former. (BUR-protokoll 120308;120419; 120609; 130214) På BUR:s aprilmöte rapporteras:

> *Ungdomar som "växt ur" projektet har ej gått vidare till engagemang inom Lokala hyresgästföreningen, som förhoppningen var. Därför satsar vi framöver på att ge ungdomarna föreningsvana redan tidigt. En styrelse för alla tre ungdomsprojekten har bildats och årsmöte hållits. Stadgar har upprättats. Föreningens namn är SWAT.* (BUR-protokoll 120419)

SWAT 177 initieras och stöds av Järfällahus och Hyresgästföreningen Järfälla. Men den är en fristående ideell förening utan formell anknytning till vare sig den ena eller andra organisationen. För företagets perspektiv är det av underordnad betydelse, men i Hyresgästföreningen perspektiv är organisationstillhörigheten av strategisk innebörd:

> *Tanken var också att ungdomarna skulle bilda en egen LH. Syftet med den var att säkerställa målet om morgondagens förtroendevalda. Det var ju Hyresgästföreningens ingång i det hela – att väggarna är rena det är fint, men det är ju ingen organisationsnytta i sig. Organisationsnyttan är morgondagens förtroendevalda. Några av dem hade redan tagit plats i våra LH-styrelser. ... Så det fungerade att lotsa in dem. Men det vi var tvungna att göra med ungdomarnas LH var att göra den för hela Järfälla. Där hade vi ett administrativt sjabbel med Regionen om hur det skulle vara möjligt och det tog tid innan vi kunde få Regionen att förstå att man kunde göra så här*. (Intervju 180423)

Aktiviteter med demokrati, samarbete och inkludering

Att fånga upp ungdomarnas behov, intressen och önskemål om aktiviteter är från början ett grundläggande moment i projektarbetet. I samband med att SWAT bildas och vid årsmöten görs det till ett stående inslag i dagordningen och en vital del av verksamhetsplaneringen. En arbetsgrupp bildas också som tillsammans med styrelse undersöker vilka aktiviteter och arrangemang som olika delar av ungdomsgruppen vill ha och själva är beredda att hjälpa till att genomföra. Det märks t ex en tydlig skillnad mellan dem som medverkat under längre tid och de som kommer in efterhand som verksamheten växer. De som har varit med är införstådda med uppläggningen och förstår att det är deras projekt. Men nya ungdomar behöver hela tiden inkluderas och inlemmas på liknande sätt som när arbetat startade. Inför och vid årsmötet får ungdomarna komma med förslag på aktiviteter. Vid mötet genomförs sedan en omröstning om förslagen och de som får flest röster ligger sedan till grund för genomförande.

Allt börjar ju med en idé. Vi sitter på mötet och diskuterar idéer om vad vi skall göra i år. Så röstar vi på de idéer vi tycker är bäst och sedan ser vi om vi har möjlighet att göra det och om vi får. Förr behövde vi ett godkännande från Hyresgästföreningen. Men nu söker vi pengar från fonder och andra så då kan vi bestämma själva. Alltså: Först idéer, sedan röstar vi om dom, därefter ett styrelsemöte om när vi ska ha det och vad vi behöver köpa för saker. När vi sedan genomför något, som bubbelfotboll, då är det alltid vi som förbereder, hämtar bollar, blåser upp dem, förbereder planen, sätter upp tältet osv. Det är inte så att vi bara kommer och det är klart. Vi bygger upp allt och sedan tar vi ned allt. Vi är med från idé till att det blir genomfört och sedan skriver ungdomsledarna rapport. Så vi följer det hela vägen. Det är inte bara att vi kommer på nåt och så händer det! (Intervju SWAT-styrelse 181217)

De allra flesta delar av verksamheten har tillkommit på det här sättet och därefter fullföljts genom att ungdomarna själva planerat, beslutat och arrangerat. Fotbollsturneringen VM i Sverige i som inleddes 2009 är ett exempel som förblir ett stående årligt arrangemang. År 2012 hålls turnering för första gången under höstlovet inomhus i sporthallen men med samma grunduppläggg. Vid det här tillfället är 19 lag anmälda varav ett är ett rent tjejlag och alla bostadsområden så när som på ett deltar med något lag. (BUR-protokoll 121115; 140626. Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus 2014. Järfällahus 2014)

Ett annat idéförslag som röstas fram 2014 är en aktivitet med Paintball. Det utvecklas till ett projekt med namnet *Fånga* och inriktning på ungdomarnas roll i samhället, deras inflytande, självkänsla och samarbete. Projektet inleds våren med att ”fånga målgruppen” och löper på under hela året med planering och ansökan om finansiering. Marktillstånd från kommunen drar dock ut på tiden och för att snabba på beslutet tar ungdomarna kontakt med beslutsfattare. Aktiviteterna med paintball som en metod för att stärka ungdomarnas förmåga att samarbete och hantera konflikter kan inledas 2015. Nio turneringar genomförs med efterföljande samtal. Under 2016 utvecklas projektet med fler turneringar och att ungdomar som deltagit i ett tidigt skede utbildas till ledare och förebilder för nya målgrupper. Gålöstiftelsen som bidrar till verksamhet i utsatta områden finansierar projektet som genomförs i flera olika varianter och avslutas 2016. (BUR-protokoll 140206; 140313; 140403; 140522. SWAT 2016)

Foto: SWAT

Ungdomarnas intresse för digitala aktiviteter tas av SWAT som utgångspunkt och tillgång för att stärka deras sociala förmågor. Men föreningen använder också naturen för att locka dem bort från det digitala. *Äventyr* är ett projekt med utflykter, läger och mycket fysisk aktivitet. Grupparbeten och dialog är bärande inslag i ett integrationsarbete där data- och mobilförbud råder. Lägren utgörs främst av en lagturnering med olika grenar och

tävlingar som frågesport, fritid, matematik, vattenlek, detektivspel osv. Samarbete är bärande i alla moment och poäng tilldelas lagen efter varje gren för vinst, men också för stort deltagande. En speciellt uppskattad aktivitet är också en orientering med papperskartor och kommunikationsradio för att hitta försvunna Pokemonfigurer, vilken kräver både god kommunikations- och orienteringsförmåga. (SWAT 2016-2017)

En del aktiviteter och arrangemang utvecklas i samarbete med förvaltningar i Järfälla kommun. *Spökrundan* är ett samarbete mellan SWAT och Källtorpskolan och lokaliserad till skolans källare. Initiativtagare är lärarna som vill erbjuda eleverna något annorlunda och kontaktar SWAT för att samarbeta. Efter en månads intensiv planeringen med ungdomar i SWAT, lärare, elever och projektledare genomförs aktiviteten. Spökrundan består av ungdomar utklädda till monster, utklädda skyltdockor, prydnader och utsmyckning med rök-, ljud- och ljuseffekter. Den innehåller en ”lagom läskig del” och en ”läskigare del” med en rastplats emellan där deltagarna välja om de ville fortsätta eller avbryta. Man går i grupper om 3-5 personer tillsammans med en ansvarig lärare. De flesta deltagarna är elever från Källtorpsskolan, men även elever från andra skolor hör av sig och får delta. Totalt går ca 400 personer hela rundan, endast två elever avstår helt och nio avbryter efter första delen. Arrangemanget är mycket uppskattat med många skrik och skratt. (SWAT 2017)

Foto: SWAT

Allas lika värde och rätt, men också allas ansvar, är från projektets första dag nödvändiga, tydliga och konkretiserade principer i ungdomarnas samvaro.

> *Vi var alla olika - helt olika. Från världens alla hörn och kanter. En del höll på med småbus, klottra, sno grejer – alltså lite småkriminella. Alla var ju främlingar från början också, men man lärde sig liksom – fan vi är olika, men vi är ändå lika. Alla är helt olika pusselbitar. Tar du pusselbitar från sjuttio olika pussel och försöker passa dem inom en ram så ser det väldigt konstigt ut – men på något sätt var det det som lyckades skapa den sorts relation som vi har idag. Att ingen var den andre lik var det som gjorde att vi passade så bra ihop.*
> *Det var bara så att man förändrades ganska mycket på grund av sammanhanget. Flera var det problem med, men sedan när dom hittade till oss och sin rätta plats så försvann det. För mig har det också förändrat ganska mycket. Förut var det så att jag inte visste vem jag var och hur jag skulle bete mig. Men här kan man verkligen vara sig själv. Jag känner bara att jag hör hemma här.*
> *Vi började när vi var så unga att man inte tänker på att hon har en annan hudfärg eller han ser ut så där, eller han tror på det. Och sedan när man har vuxit upp så*

tänker man ju inte på det heller eftersom man känner dom här personerna. Vi har också visat att vi inte bryr oss vad man har för tro, utseende eller sexuell läggning. För oss spelar det verkligen ingen roll och har aldrig gjort det. Jag tror att folk känner sig väldigt välkomna till oss för att vi är så öppna. Integration och samhörighet har ALDRIG varit ett problem för oss.

Sedan beror det också på ungdomsledaren. Han har ju varit öppen för alla. Det spelar ingen roll vem som kommer. Han är alltid glad – "kom och var med oss". Han har varit som en förebild, för vi var så unga att vi såg upp till honom så det är klart det påverkar. (Intervju SWAT-styrelse 181217)

Från 2012 är detta framträdande och självklara inslag i SWAT:s föreningsdemokrati, årsmöten, planering och genomförande av verksamheter. Särskild vikt läggs vid att de demokratiska processerna och att ge förutsättningar för alla, avsett bakgrund och förmågor, att medverka på samma villkor. Att bredda och förenkla besluten för att förkorta och effektivisera processen från idé till aktivitet är ett också ett par av ungdomarnas heta önskemål.

Att ta snabba beslut på fält har varit SWAT "hemliga" framgångskoncept. Förändringarna sker snabbt i förorternas gator och därmed krävs ett aktivt närvarande som avspeglar den verklighet vi lever i. När SWAT samverkar med andra aktörer kan det ta flera månader för de andra aktörerna att fatta enkla beslut medan för SWAT:s ungdomar och dess ledare tar det enstaka timmar, oftast minuter. Just därför blir SWAT närmare barnen och ungdomarna. (SWAT 2017)

Snart börjar styrelsen därför att tillämpa digitala styrelsemöten och delegera beslut om vissa aktiviteter till arbetsgrupper. Ungdomsambassadörerna är ett exempel.

Trots föreningsbildningen fortsätter ambassadörerna att var en bärande del i både i organisationen och arbetet. Dessutom fungerar de som levande förebilder för nya ungdomar som fortgående slussas in i verksamheten. Det är de mest engagerade ungdomarna som bildar gruppen. Förutom att bedriva det tunga arbetet med att ta bort klotter och städa i bostadsområdena förnyar och fördjupar de också sina insatser efterhand med uppgifter för BUR, bostadsförvaltningen, lokala hyresgästföreningar och i samband med kommunala arrangemang. Man genomför en mängd egna möten och aktiviteter, bildar arbetsgrupper till SWAT -styrelsen och ingår även i vissa beslutsprocesser – exempelvis hålls år 2017 37 arbetsmöten med SWAT-styrelsen. Nyttan med och stoltheten över arbetsresultaten, ökad och stärkt gemenskap är avgörande för ambassadörernas motivation. Men en mysig middag, en bra film eller en liten resa någon gång under verksamhetsåret är också en bidragande drivkraft. (SWAT, 2012-2016. Järfällahus, ÅR 2014)

Resurser

För den växande föreningen är vissa typer av resurser av avgörande betydelse. Inledningsvis ställs en kvartsanställd projektledare och vissa verksamhetsmedel till förfogande i projektet. I takt med att verksamheten utvecklas ökas projektledarens insats successivt till halvtid, trekvarts tid och heltid. När tjänsten i början av 2016 återigen utökas till mer än heltid anställs därför ytterligare en projektledare på deltid. (BUR-protokoll 151210; 160211) Deltidstjänsten som projektledare kompletteras från hösten 2016 med en halvtidstjänst som verksamhetsutvecklare för Hyresgästföreningen Järfälla. "Projektledaren var också verksamhetsutvecklare och kunde arbeta med båda sakerna i sin tjänst.

Det var ingen komplikation att i sin anställning ha två uppdrag. För uppdragen gagnade ju varandra", säger Hyresgästföreningen Järfällas företrädare. (Intervju 180508) För den nyanställda projektledaren är situationen dock inte lika enkel.

> *Som verksamhetsutvecklare skulle jag stötta föreningen i Järfälla. På den tiden var ungdomssatsningen mycket kopplad till föreningen och styrelsen ville att jag skulle arbeta med båda dessa roller. Det skulle kännas tryggare för dom och det var ju enklast. Jag började med att ha mitt kontor hos Järfällaföreningen och väntade på att få uppdrag av föreningsstyrelsen. … Jag fick en bra överlämning av tidigare verksamhetsutvecklare och projektledare, men jag var ju oerfaren och det räckte inte. Jag kände att jag behövde utbildningar, men det var i slutet av året och omorganisation så jag fick vänta. Det var också väldigt oklart vad jag skulle göra. Det enda jag gjorde var att vara med på föreningsstyrelsens möten och ett par uppdrag som var från Järfällahus och gällde brandbesiktning av hyresgästlokaler. När jag inte fick några uppdrag av föreningsstyrelsen började jag istället delta på LH-årsmötena och bjuda in mig på deras styrelsemöten, lära känna och förankra mig mer på plats. Det gick bra och de var väldigt positiva till att jag fanns där. Jag började också koppla samman Hyresgästföreningens Framtidsprogram med verksamheten i Järfällaföreningen med att öppna upp lokalen och att teamet skulle arbetade där en dag i veckan. Jag förankrade det i Globen, med mina chefer och med Hyresgästföreningen Järfälla. Så vi hade stora planer. Min tanke var att vi skulle återskapa vårt namn som en folkrörelse! Men under ett halvår jag fick inga uppdrag av föreningsstyrelsen och i februari 2017 slutade jag som verksamhetsutvecklare i Järfälla.* (Intervju 180213)

Fram till att SWAT bildas år 2012 drivs verksamheten med aktivitetsbidrag främst från BUR. En avsikt med att bilda föreningen är att ge förutsättningar för att söka ett bredare ekonomiskt stöd, vilket också snart ger resultat. Till skillnad från många andra föreningar söker SWAT inte ekonomiskt stöd innan en aktivitet eller ett projekt startar, utan rutinerna är som tidigare: först undersöka intresset och viljan att genomföra en idé, därefter planera och påbörja och om det ser ut att fungera då ansöka om medel för att fullfölja arbetet. Med det förfarandet erhåller föreningen efterhand medel från fonder, företag, stiftelser, föreningar och myndigheter. Bidragen skapar goda materiella förutsättningar för föreningens utveckling, utrustning till de etablerade verksamheterna och en minibuss för transporter kan köpas in. Men de ger också nya och viktiga kunskaper hos ungdomarna om vilka möjligheter som erbjuds och hur man behöver gå tillväga för att använda sig av dem. En annan effekt är att förutsättningarna för samverkan med andra föreningar och organisationer på lika villkor skapas. Flera nya, konkreta samarbeten inleds därför framförallt med idrotts- social- och integrationsförvaltningar, skolor och fritidsgårdar inom Järfälla kommun. (BUR-protokoll 131205, 140313, 140904, 160407, 161206. SWAT, 2016, 2017. Intervju 180124)

Tillgången till lokaler och lämpliga mötesplatser är en annan för verksamheten helt avgörande resurs. Samlingslokaler för hyresgäster i bostadsområdena är knutna till förekomsten av en lokal hyresgästförening. Fram till 2014 är ungdomarna hänvisade till att låna LH-lokaler i de olika bostadsområden där aktiviteter bedrivs, ibland varje dag i veckan. I takt med att verksamheten växer blir det en allt besvärligare situation i synnerhet som en del lokala hyresgästföreningar läggs ned. Försök med att "lotsa in" äldre ungdomar i befintliga LH-styrelser ger också resultat: "Det började komma in ungdomar. 2012-13 fick vi in de första ungdomarna först i LH och sedan Hyresgästföreningen. Först i Tallbohov sedan i LH Kallhäll – de yngre killarna som inte längre hörde hemma i SWAT. I Hyresgästföreningen Järfälla tog det ytterligare några år." (Intervju 180508) I området Kallhäll

återskapas en avvecklad LH med en helt ny styrelse av unga vuxna före detta SWAT-ungdomar: ”Där fanns ingen LH. De äldre LH-ledamöterna hade varit med sedan start och i princip inte bytts ut så där blev det tomt i ett och ett halvt år tills den nya unga styrelsen med fyra-fem ledamöter och en LH för unga vuxna 20-25 år bildades. Där fanns också lokaler som man kunde ta över utan att behöva dividera med någon LH.” (Intervju 180508)

I slutet av 2014 beslutar LH Kallhäll att SWAT kan ta över en övergiven lokal på Termovägen 84 eftersom man redan har ansvar för två andra lokaler. Under en vecka rensar och städar ungdomarna upp den nedgångna lokalen. ”Det var intorkade spyor i golvet och ruttna möbler, vi lyfte ut och slängde och skurade.” Järfällahus lägger nytt golv, tillhandahåller material och ungdomarna målar och ställer i ordning en fräsch, första hemvist för föreningen. Ett mindre rum utformas som en djungelgrotta för dataspel och målas i camouflagemönster. Färger och mönster röstats fram i demokratisk ordning. Sedan grundmålar man och därefter skissas mönstret upp och slutligen målar alla ungdomar var sitt fält med sin färg. Ett annat rum inreds som ”chillrummet”, en lugn och mysig hörna där man kan umgås och göra läxor efter skolan. Många ungdomar har fina minnen av det gemensamma arbetet: ”Det var sena kvällar, mycket slit, färg på kläderna och träningsvärk i armarna. Men vi hade kul, vi sjöng och vi skrattade. I efterhand såg det ut som en proffsfirma hade målat. Man känner sig stolt.” Och när man känner att ”det här har jag gjort” … ”då är man också extra rädd om lokalen”. (Intervju SWAT-styrelse 181217. Intervju 180124. SWAT; 2015. BUR-protokoll 141120, 141218)

Lokalen på Termovägen 84 är en önskedröm som uppfylls för ungdomarna, men ingen lösning på lokalfrågan. ”Ungdomarnas engagemang är ständigt växande” och behovet av lokaler, närmast dagligen, blir aktuellt i alltfler områden. (BUR-protokoll 150317) Det är ett av skälen till att Hyresgästföreningen Järfälla föreslår att en lokal hyresgästförening med enbart ungdomar bildas. Därigenom kan förening erhålla lokaler och ekonomiskt stöd enligt boinflytandeavtalet och ungdomarnas anknytning till hyresgästföreningen stärkas:

> *Då bestämde vi oss i Hyresgästföreningen Järfälla för att bilda en LH för hela Järfälla för ungdomar under 25 år. … Och orsaken var att vi ville att dom här ungdomarna skulle kunna få egna pengar. För om man skall ha pengar från bostadsbolaget ut till en LH då måste det finnas kontroll på dom pengarna och fick vi in dem under Hyresgästföreningens paraply som LH då fanns det allt som revisorer, hur man måste hålla årsmöten, vad är det för stadgar som gäller, hur man redovisar pengar, det finns ett bankkonto, man kan se vart pengarna går, vem som tar ut – hela strukturen finns.”* (Intervju 180508)

Ett första försök att bilda en LH SWAT görs 2015. På ett BUR-möte rapporteras: ”SWAT är nu rent organisatoriskt en Lokal Hyresgästförening. Detta gör att vissa dokumentmallar behöver ändras för att fungera även för ett LH utan lägenheter. Ungdomarna är mycket engagerade för att lära sig driva förening.” (BUR-protokoll 150423). Efter årsmötet året därpå står det dock klart att det inte är ett gångbart alternativ: ”Enligt Hyresgästföreningens regler måste en lokal Hyresgästförening vara bunden till ett geografiskt område. På grund av detta är SWAT inte längre en lokal Hyresgästförening. En möjlighet är att SWAT istället blir en arbetsgrupp direkt under Hyresgästföreningen Järfällas föreningsstyrelse. En annan möjlighet är att SWAT, liksom tidigare, sorterar direkt under Boutvecklingsrådet.” (BUR-protokoll 160211)

Vi stötte på problem inom vår organisation. Och det var jättemånga problem som gjorde att vi inte kunde få ihop detta till en LH … man skyllde på att det skall vara ett bostadsområde, ordförande på förbundet, på att datasystemet inte kunde ha med dem i ett medlemsregister eftersom det var deras föräldrar som var medlemmar och dom var ju bara familjemedlemmar och man kunde inte var registrerade på två hyresgästföreningar. (Intervju 180508)

Efter en utdragen diskussion inom Hyresgästföreningen Region Stockholm formuleras emellertid slutligen stadgar som möjliggör att en LH SWAT bildas under 2016. Ungdomarna har nu två parallella föreningar – ideella föreningen SWAT och LH SWAT. Man genomför två årsmöten och väljer två styrelser, men arbetar i övrigt vidare på samma sätt som tidigare. För projektledaren medför det litet extraarbete, men ungdomarna ”fixar det”, även om de är litet förundrade över att ”det här bordet är LH SWAT det här andra bordet är SWAT, fast allt är egentligen vi – SWAT”. (Intervju 171123. Intervju 180423)

Inte heller det egna föreningsarbetet erbjuder några egentliga svårigheter. Ungdomarna genomgår en föreningsutbildning och arbetet utvecklas i de flesta avseenden mycket positivt. Uppdragen i andra LH och föreningsstyrelsen liksom samarbetet mellan SWAT och övriga delar av Hyresgästföreningen reser däremot en hel del hinder som efterhand leder till ett negativt förändringsmönster. En del unga som väljs in i LH-styrelser känner sig inte välkomna och upplever inte att de får en likvärdig status som de äldre ledamöterna och väljer efter en tid att inte fortsätta sina uppdrag. Under några år bidrar SWAT-medlemmar mycket aktivt till övriga LH:s arrangemang vilket medför ett kraftigt uppsving för hyresgästverksamheterna i Järfälla. År 2013 medverkar SWAT i ”alla gårdsfester” som genomförs. (BUR-protokoll 130905) ”Ungdomarna engagerar sig allt mer i olika LHs aktiviteter. Deras entusiasm är smittande!” (BUR-protokoll 151015) I en aktivitetsrapport år 2015 skriver en lokal hyresgästförening: ”Ett jättetack till Ali och SWAT-gänget för deras insats och hjälp, utan dom hade det inte gått att genomföra den här typen av aktivitet för styrelsen hade inte räckt till.” Erfarenheterna ger också uppslag till förnyelse av arbetsformerna och efter en boutvecklingskonferens konstateras:

Konferensen var givande och gav början till nytänk. En viktig insikt var att man inte behöver vara låst av befintliga mötesformer utan kan ”tänka utanför boxen” och praktisera demokratin där och när folk ändå är på plats, till exempel vid gårdsfester. (BUR-protokoll 151010)

Och året senare sammanfattar SWAT den senaste utvecklingen: ”Under året som har gått har SWAT medverkat i många gårdsfester och aktiviteter tillsammans med lokala hyresgästföreningar i många områden. SWAT ansvarade för flertalet av aktiviteterna från start till slut, alltifrån att handla till att genomföra, städa, rengöra och plocka efter sig. … ungdomarna har varit en del av gårdsfesternas framgång.” (SWAT 2016) Efterhand börjar ungdomarna dock uppleva samarbetet som alltmer ensidigt:

Dom hörde av sig till ungdomsledaren och frågade om vi ville hjälpa till och föreningen fick pengar och biobiljetter. Det var så att vi kom dit och gjorde i stort sett allting. De som var med i LH-styrelserna var ju med på dagen, men dom gjorde inte så mycket. Det var vi som gjorde allting. Ja, samarbete – man kan kalla det samarbete. (Intervju SWAT-styrelse 181217)

En utomstående betraktare med goda insikter i verksamheten gör liknande iakttagelser:

Det har varit ett ojämlikt förhållande mellan ungdomarna/SWAT och LH/HGF Järfällas styrelse. Mycket av den verksamheten som LH har bedrivit ute i sina bostadsområden har, när det gäller insatserna, inte utgått från dem själva och de boende, utan man har hyrt in ungdomarna att driva verksamheten. Och det kan man göra om man gör det tillsammans i något slags jämlikt förhållande. Men det här har varit ett envägsförhållande där ungdomarna utifrån sin verksamhetsplan inte fått motsvarande stöttning för sin verksamhet. Ungdomarna har i viss mån blivit utnyttjade. (Intervju 180524)

I samband med de ytterligare svårigheter som uppträder i början av år 2017 upphör på kort tid all samverkan mellan SWAT och lokala hyresgästföreningar samt Hyresgästföreningen Järfälla.

Att utveckla

Fram till sommaren 2016 fortlöper emellertid i allt väsentligt den positiva utvecklingen med ungdomsverksamheten. ”Fram till den här tidpunkten var parterna överens om satsningen och samarbetet och stämningen var god. Det var inga bekymmer. … Det var nästan aldrig detta: – det har vi prövat förr och det fungerar inte. Det var inte den mentaliteten. Jag såg en mycket stor potentiell organisationsnytta – och det såg jag nästan ända in i slutet”, säger en av de mest initierade. (Intervju 180423) I BUR är parterna sedan projektstarten överens om det allra mesta och stämningen i samarbetet och på mötena har varit och är mycket god. Exempelvis presenteras och godtas i BUR i början av året ”ett förslag till metod för utveckling av ungdomsverksamheten som kan ge ett bredare kontaktnät i hela bostadsbeståndet.”

Förslaget innebär en ”turné” då en ca tre månader lång satsning görs i ett område, varpå satsningen flyttas till ett nytt bostadsområde o s v. Vid satsningens slut i varje område håller man kontakten med engagerade ungdomar och de inbjuds till SWAT:s övriga verksamhet. (BUR-protokoll 160211)

Tillvägagångssättet förutsätter ett nära samarbete med Lokala Hyresgästföreningen i varje område, men intresse finns i flera områden och BUR beslutar att_ungdomsverksamheten skall utvecklas enligt förslaget. (BUR-protokoll 160211)

Allmänt sett är svagheten och bristerna i det som i BUR kallas ”boutveckling” återkommande bekymmer för parterna. Men det överskuggas hela tiden av det dominerande och ständigt positiva inslaget från ungdomsprojektet och SWAT. (BUR-protokoll 2007-2017) Hyresgästföreningens förväntningar om att ungdomsprojekten skall ge fler förtroendevalda och lokala hyresgästföreningar har ännu inte heller infriats i den utsträckning man önskat. Ändå ser Hyresgästföreningens tidigare enhetschef för boutveckling, dessutom initiativtagare till och aktiv medverkare i satsningen, ”ungdomsprojekten som en överlevnadsfråga för Hyresgästföreningen, det är därifrån som morgondagens förtroendevalda kommer om vi bara släpper in dem”. (Hyresgästföreningen och Järfällahus 2014)

Många ungdomar berättar också om verksamhetens avgörande betydelse för deras personliga situation och utveckling och för deras förhållningssätt till bostadsområdet. Ett par av dem är medlemmar i SWAT sedan föreningen bildades:

Vi kommer alla från någon form av utanförskap som har gett oss en sorts gemenskap som gör att vi passar med varandra för att vi inte passade någonstans då. Jag själv växte upp grovt mobbad. Jag klottrade och jag hade väldigt svårt att få vänner. Så när jag först började i SWAT var jag väldigt tillbakadragen och försökte att inte hamna i samma sits som i skolan. Jag försökte inte komma för nära någon, jag försökte parera. Men sedan när jag märkte att inte någon ville mig illa, att ingen önskade mig något ont, då kunde jag börja öppna upp mig och förstå att här passar jag in och kunde börja blomma. (Intervju SWAT-ledamot 181217)

Jag rekommenderar alla att gå med. Man mår bra av att ha kul, träffa nya kompisar och hjälpa sin miljö! För ett år sedan gick det riktigt dåligt för mig. Jag hade problem med stress och självskadebeteende. Hemma var det bråkigt. Jag rökte mycket och använde droger. Det höll på att förstöra mig. Min dåvarande pojkvän var med i SWAT. Han bjöd med mig till en av ungdomsträffarna. Det var en lättnad att komma dit. Jag kunde prata med projektledaren och de andra på ett sätt som jag inte kunde göra med andra. Sedan dess har jag hållit mig borta från sånt som inte är bra. Och jag har mindre attityd mot folk. Det har hjälpt mig att bli en bättre person! Idag är jag en av ungdomsambassadörerna. Vi lär oss ta hand om miljön där vi bor. Man inser att det kostar mycket pengar när saker blir förstörda. Man blir mer medveten när man själv är med och tar hand om sitt bostadsområde! (Intervju SWAT-ledamot 181217)

En av de personer från Järfällahus som är delaktig i hela processen menar att just den sidan av verksamheten inte alltid tillmäts den vikt den faktiskt har.

Varje ung människa som man kan få bort från alkohol och droger, som man kan lära upp i svenskt föreningsliv, som man lära demokrati och som kan uppleva att dom kan påverka samhället – det är ju en investering som är närmast ovärderlig. Man fostrar ju medborgare, hyresgäster som inte förstör, utan som är förebilder som det inte går att sätta en prislapp på. (Intervju 180417)

Till och med när det gäller projektets mindre glädjefulla aktiviteter framstår resultaten som enastående. Förvaltaren sammanfattar:

De senaste åren har Järfällahus kostnader för klottersanering och skadegörelse i vissa områden i Jakobsberg sjunkit kraftigt. Det handlar om Tallbohov, Söderhöjden, Dackehöjden, Hårsta backe och Tallbacken. Tidigare fanns här mycket klotter och annan skadegörelse som kostade Järfällahus stora summor varje år. Men problemet har minskat kraftigt de senaste fem åren. Kostnaderna för klottersaneringen i dessa områden har gått ned med nästan 70 %, särskilt på Tallbohov. När det gäller skadegörelse har kostnaderna minskat med hela 75 %! Vi har två framgångsfaktorer. Det ena är trygghetsvärdarna, som patrullerar i områdena kvällar och nätter. Det är en satsning som vi haft sedan 2010. Det andra är ungdomarna i SWAT. (Järfällahus 2015)

Även om många av de mätbara resultaten väcker berättigad uppmärksamma är det ändå arbetssättet inom SWAT som tilldrar sig det största intresset bland betraktare långt utanför kommungränsen. Några huvudmoment i sammanfattning:

- Lyhördhet – för ungdomarnas idéer och situation
- Tillit – genom närvaro, ärlighet och tro på ungdomars förmågor

- Inkludering – verksamheten är avgiftsfri och öppen för alla med stor hänsyn till olikheter
- Demokrati – högt deltagande, breda och snabba beslutprocesser
- Tydlighet – regler, krav och rättigheter för att medverka och delta formuleras klart
- Påverkan – delaktighet, inflytande och bestämmande i alla processer
- Motivation – system för rättvisa belöningar av enskilda och gemensamma insatser
- Ansvar och förtroende – uppgifter som ungdomarna klara av att hantera
- Långsiktighet – all verksamhet planers för lång hållbarhet trots kortsiktiga projektbeslut
- Organisk tillväxt – organisering och utvidgning utformas i takt med behov och önskemål.
  (Intervju 180124. Intervju 180321. Intervju 180417. Intervju 180508)

Arbetssättet innebär att verksamheter och aktiviteter fortgående förnyas och utvecklas liksom att nya samarbeten skapas. På förslag från en av styrelseledamöterna och genom bidrag från Järfälla kommun inleds exempelvis sommaren 2016 en aktivitet med bubbelfotboll som sedan blir ett framträdande och stående inslag i sommarverksamheten inom hela kommunen.

> *Jag var med och lade fram förslaget om bubbelfotboll. Jag hade sett det på internet och tänkte – shit va kul, varför kan inte vi göra det? Och det klubbades igenom och det är ett projekt som har varit lyckat och det fångar hur många personer som helst. Det är speciellt, det är många som kommer och det är hur kul som helst. Och det får också andra barn som är yngre än oss att integrera med varandra så att dom lära känna varandra så att det blir en gemenskap också för dom.* (Intervju med SWAT-ledamot 181217)

> *Det är ju inte så att alla egentligen förstår hur mycket vi arbetar vissa dagar, från åtta morgonen till åtta på kvällen. Alltså en dag med bubbelfortboll: vi går upp tidigt, hämtar och blåser upp alla bollarna, sätter upp tälten, fixar målen, domarna byter om, sätter igång sätter igång korvgrillen, tar fram popcornmaskinen – allting. Sedan rullar det på hela dagen, utan rast! Och när alla barn har gått hem då ska vi skura varenda boll, städa fotbollsplanen, sopa upp popcorn och finns det vatten är det*

vattenkrig och finns det en sjö hamnar en av ungdomsledarna där! (Intervju med SWAT-styrelse 181217)

Ungdomarna inbjuds också att delta i kommunens nya demokratiforum för dialog mellan ungdomar, politiker och tjänstemän som genomförs några gånger per året, vilket ger många kontakter och möjligheter till samarbeten och påverkan i skilda frågor. (BUR-protokoll 160512, 160606; 161106. SWAT, 2016, 2017)

Utmärkelser och komplikationer

Sommaren 2016 utses SWAT till bästa ungdomsverksamhet inom Hyresgästföreningen Stockholm och några månader senare till bästa integrationsprojekt inom det allmännyttiga bostadsbeståndet i landet. I Hyresgästföreningens motivering sägs att SWAT är en långsiktig strategi – ungdomar är framtidens vuxna, framtidens föräldrar till nya ungdomar – att deras engagemang spridit sig längre än det enskilda bostadsområdet och för att de visar andra att unga vill och kan.

I SABO:s motivering sägs att SWAT både är en ungdomsförening och en strategi där alla aktiviteter görs av, med och för ungdomar med olika bakgrunder; ungdomarnas ideella engagemang, ökade kunskap och självtillit är ovärderligt och en ungdomsskola för livet. Utmärkelserna tas emot med berättigad stolthet och stor glädje av parterna – inte minst av ungdomarna i SWAT. (SABO 2016)

Foto: SWAT

Bakom den glädjefyllda fasaden finns emellertid sedan en tid misshälligheter som inom kort utvecklas till öppna och ohanterliga konflikter. För de flesta, även bland dem som är mest insatta, framstår den närmaste händelseutvecklingen som näst intill obegriplig.

Konflikten mellan Hyresgästföreningen, SWAT och Järfällahus utvecklas till ett trehärarslag. Inom Hyresgästföreningen fanns falanger inom Järfälla, i Globen och mellan Järfälla och Globen och mellan förtroendevalda och anställda Inom Järfällahus är personal och ledning delade och då säger ledningen här att det där skall vi inte lägga oss i. Men vi var ju redan i mitten! Till slut fattar man ingenting. (Intervju 180417)

Under närmast föregående tid har förändringar skett inom Järfällahus, Hyresgästföreningen Stockholm och Hyresgästföreningen Järfälla som starkt bidrar till att konflikter

uppstår, blir svårförståeliga och eskalerar. (Hyresgästföreningen Järfälla 2017a) För barnen och ungdomarna inom SWAT är konsekvenserna ytterst påtagliga men sambanden samtidigt än svårare att genomskåda.

> *Vi hade ju ett ganska bra samarbete med de lokala hyresgästföreningarna ett tag. Vi var länge med på nästan alla gårdsfester, vi var med på utbildningar med dom, vi träffade dom ganska ofta. Men sedan vände det bara, ingen ville vara med oss och alla tyckte att SWAT var så dålig. Det bara vände och det var inget förväntat. Vi alla var ju fortfarande barn och det var ju inte riktigt så att man helt förstod, utan man blev mest chockad – va, vad gör dom? Vi ville ju bara hjälpa till och vi tänkte mest på att vi själva fick möjligheter att göra mer aktiviteter.* (Intervju SWAT-styrelse 181217)

Inom Järfällahus övergår en mångårigt stabil situation på kort tid under 2015 till en hektisk förändringsperiod. Företagets VD byts i tre omgångar och chefer i alla ledande positioner, även fastighetschefen som varit med i hela boutvecklingsarbetet, ersätts. Företagsperspektiv, styrning och personalpolicy förändras. (Järfällahus, ÅR 2015, 2016, 2017)

> *En stadig lunk under många år med vår gamla VD, ersattes av en otroligt dynamisk Tf. VD med en enorm fart där allt var möjligt. Sedan en ordinarie VD som var tvärt om. Allt skulle vara strikt marknadsmässigt styrt av, en helt ny ledningsgrupp men där bristfälligt ledarskap ledde till att anställningen avslutades redan inom ett år. Därefter åter en TF VD för att inleda en stabilisering."* (Intervju 180417)

Redan vid de första personalförändringarna inom Järfällahus aktualiserar Hyresgästföreningen Järfälla frågan om vikten av att "bibehålla kontinuiteten i BUR och att värdefull erfarenhet och kunskap inte får gå förlorad." (BUR-protokoll 150828, 151015) Initiativet leder dock inte till någon diskussion, än mindre åtgärd.

> *Helt plötsligt fanns det ingen någonstans högst upp i moderorganisationerna som hade kunskaper om att så här är det – det är så här vi har jobbat och det är de här traditionerna vi har.* (Intervju 180508)

Den VD som tillträder vid årsskiftet 2016-17 betonar dessutom starkt ett affärsmässigt perspektiv som begränsar utrymmet för ungdomsprojektet.

Inom Hyresgästföreningen Region Stockholm störs också verksamheten av konflikter, vilket fortplantat sig i delar av organisationen.

> *Det var en oerhört stor konflikt inom Regionstyrelsen, ordförande avsattes och det blev en jätteschism inom Regionstyrelsen. Det var också vansinnigt rörigt på regionkontoret för dom anställda. Det var en jätteschism med Regionstyrelsen, med ordförande och regionkontorets chef, mellan Regionstyrelsen och ledningsgruppen på regionen, cheferna drog inte jämnt. Sånt tröttnar man på och det var en stor omsättning av personal.* (Intervju 180508)

En av dem som lämnar Hyresgästföreningen är projektledaren för ungdomssatsningen. Under sommaren 2016 blir han erbjuden anställning hos Järfällahus för att utveckla arbetet. På grund av oklarheter om Hyresgästföreningens intresse att fortsätta satsningen och samarbetssvårigheter med Hyresgästföreningen Järfälla i rollen som verksamhetsutvecklare antar han erbjudande. Vid kommande BUR-möte meddelas att projektledaren

kommer att ”avsluta sin anställning hos Hyresgästföreningen och istället delta i verksamheten som anställd social hållbarhetsstrateg hos Järfällahus.” (BUR-protokoll 161006. Intervju 180124. Intervju 180213)

För Hyresgästföreningen Järfälla, som varken deltagit i eller informerats om processen kommer beskedet som en överraskning. (Intervju 180508; intervju 180423)

> *Den nya förvaltningschefen rekryterade projektledaren dels för att jobba med social uthållighet generellt sett plus att fortsätta med ansvar för ungdomsprojektet. Det var vi absolut inte överens om – förvaltningschefen frågade inte oss om lov. Däremot var vi överens om att det är BUR som äger projektet. Det är inte Hyresgästföreningen specifikt, det är inte Järfällahus specifikt, utan det är BUR.* (Intervju 180423)

Hyresgästföreningen Järfälla är ”dock förhoppningsfull” om att arbetet skall fortsätta att utvecklas, ”då Järfällahus anställt den tidigare verksamhetsutvecklaren hos Hyresgästföreningen som ansvarig för social hållbarhet, samt givit honom uppdraget att leda Boutvecklingsrådet”. (Hyresgästföreningen Järfälla (2016)

I slutet av 2016 finns emellertid endast två personer kvar med kunskap och erfarenheter från starten av ungdomsprojekt. En av dem är projektledaren som sedan hösten 2016 är anställd hos Järfällahus. Överflyttningen till ”motståndarsidan” utan samråd med Hyresgästföreningen Järfälla spär på misshälligheterna och leder till att parterna tolkar situationer och åtgärder på olika sätt. Samarbetet mellan SWAT och vissa LH slirar, LH SWAT och HGF Järfälla visar sig ha skilda uppfattningar om hur frågor om verksamhetsmedel och lokaler kan hanteras. En specifik svårighet gäller Hyresgästföreningen Järfällas relation till ungdomssatsningen och uppfattning om hur det arbetet skall bedrivas. Föreningens nye verksamhetsutvecklares dubbla roller blir här en särskild komplikation.

> *Jag försökte skilja på mina dubbla roller som verksamhetsutvecklare och ungdomsledare på bästa sätt. Hyresgästföreningen Järfälla älskade ungdomssatsningen ville kontrollera den. Jag var ansvarig för LH SWAT, men Hyresgästföreningen Järfälla ville ha någon med tillsynsansvar från styrelsen. När jag kände att det kunde bli en konflikt som kunde hota verksamheten tog jag upp det med mina chefer. Men de var nya och förstod inte helt vad det gällde.* (Intervju 180213)

Allt ställs på sin spets

I inledningen av 2017 lämnar styrelsen för LH SWAT ett äskande om verksamhetsmedel till BUR. På årets första BUR-möte beviljas ansökan. (BUR-protokoll 170202) Ordförande i Hyresgästföreningens Järfällas styrelse menar dock att LH SWAT:s äskande och BUR:s beslut inte överensstämmer med gällande avtal och rutiner och uppdrar åt föreningens verksamhetsutvecklare att upprätta ett nytt äskande. (Intervju 180508; Intervju 180524; intervju 180124; intervju 180213)

> *Ordförande uppmanade mig att ändra. Jag genomförde uppdraget och kollade sedan med ordförande att det var okej. Teamledaren och min chef var med på mötet om denna förändring, men de var inte så insatta och insåg inte konflikten och konsekvenserna. Men jag förstod och sade det också. När ungdomarna insåg att det äskande som de gjort med mig hade ändrats av Hyresgästföreningens ordförande blev de väldigt sura och det blev en stor konflikt.* (Intervju 180213)

Ett huvudmotiv för ordförandes agerande är att Hyresgästföreningen behöver ta ”ansvar”, ha ”kontroll” och ”insyn” i hur de ekonomiska resurser används som avtalet med Järfällahus genererar. (Intervju 180508)

> *Som föreningsordförande hjälpte jag verksamhetsutvecklaren att sätta ihop det här äskandet 2 för LH SWAT: det här är dom regler vi har, det står i det här avtalet för LH. (*Intervju 180508)

Ordförandens förfarande föranleder ett extra BUR-möte tre veckor senare med ungdomsprojektet som huvudpunkt. Mötesdiskussionen är dramatisk, ”stämningen hätsk” och Hyresgästföreningen Järfällas representanter öppet oeniga. Rådets beslut är dock tydligt och klargörande:

> *LH SWAT utgör det ungdomsprojekt som boutvecklingsrådet är styrgrupp för och som drivs av verksamhetsutvecklare enligt avtal mellan Järfällahus och Hyresgästföreningen Region Stockholm…. verksamhetsutvecklaren leder verksamheten med stöd av boutvecklingsrådet och med hjälp av medel som rådet beviljar.* (BUR-protokoll 170223)

Beslutet innebär att LH SWAT:s ursprungliga äskande gäller och att fortsatt arbete skall bedrivas utifrån tidigare överenskomna förutsättningar. Men händelserna förstärker skillnader i synsätt och uppfattningar. Inom Hyresgästföreningen Järfällas styrelse uppkommer oenighet kring ordförandes agerande. Och vid ett extra styrelsemöte framförs stark kritik mot förfarandet med LH SWAT:s ekonomiska ansökan. (Intervju 180524. Hyresgästföreningen Järfälla 2017)

Tidigare meningsskiljaktigheter mellan parterna kommer också upp och utvecklas till öppna konflikter. För ungdomarna i LH SWAT-styrelsen är förloppet lika svårt att förstå som konsekvensen förkrossande.

> *Vi tror att det var när vi startade ett LH och vi lyckades, gjorde många aktiviteter, fick många medlemmar och mycket uppmärksamhet. Men den enda motivering vi hört, deras viktigaste argument mot oss var: ”dom är barn, dom kan inte, dom ska inte få göra det för dom är barn”. Men vi vet faktiskt inte, för egentligen gynnar det ju alla*. (Intervju med SWAT-styrelse 181217)

Under flera år byggs ett ömtåligt förtroende upp mellan ungdomarna och vuxensamhället inom ramen för SWAT. ”Vuxna vet inte vad vi ungdomar går för och vad vi är kapabla till att uträtta. Vi kan göra mycket bara vi får förtroendet. Förtroendet har vi fått av ungdomsledarna”, säger en av de unga. Nu upplever ungdomarna att de ifrågasätts av företrädare för Hyresgästföreningen. På ett styrelsemöte i början av mars 2017 beslutar man därför att lämna sina uppdrag och upplösa LH SWAT. (LH SWAT, Brev 180302; BUR -protokoll 180323. Intervju 180321)

I och med att LH SWAT avvecklas och samarbetet med de lokala hyresgästföreningarna samt Hyresgästföreningen Järfälla upphör blir också lokalfrågan brännande. Ungdomarna har själva iordningställt ett par lokaler som de betraktar som hemvisten. Trots det och föreningen bedriver aktiviteter för unga i ett stort antal bostadsområden är tillgången till lokaler nu ingen självklarhet.

Först hade vi en lokal i Jakan, 54:an, som ägdes av LH Tallbohov som vi hade ett ganska bra samarbete med. Det var inte vår lokal, vi hyrde den. Sen gick nånting snett. Men då hade vi ju ändå vår lokal 84:an i Kallhäll. Vi hade ju gjort iordning hela lokalen och precis fått tillstånd att fortsätta att göra om den. Men då blev vi bara vräkta! Ni skall flytta, ni får en dag på er. Det var bara jättekonstigt. Då fick vi flytta alla grejer till en lokal på Sångvägen som vi fick låna av en LH. Men då tyckte Hyresgästföreningen Järfällas styrelse att det var fel och sade till LH:n: "ni får inte alls låna ut lokalen till SWAT". Då fick vi en dag till på oss att tömma hela lokalen till ett tillfälligt lager som vi lyckades hyra i Rissne. (Intervju SWAT-styrelse 181217)

VD för Järfällahus anser att företaget inte kan teckna lokalkontrakt med fristående, ideella föreningar och Hyresgästföreningen vill disponera sina lokalavtal efter specifika områdesbehov. Hur ungdomarna, aktiviteterna och föreningens utrustning skall kunna försäkras är dessutom en komplikation. När SWAT-styrelsen slutligen utesluts från ett utlovat möte med samtliga parter där lokalfrågan skall avgöras meddelar ungdomarna att man saknar förtroende för fortsatt samarbete med Järfällahus och Hyresgästföreningen Järfälla.

Enligt SWAT styrelsens överenskommelse så lämnar vi verksamheten i Termovägen (Lilla Ulvsätra) och SWAT-lokalen på Termovägen 84 på grund av att:

- *Järfällahus VD … har exkluderat oss och våra ungdomsledare från arbetet med nya lokalavtalet. …*
- *Järfällahus VD samtalar med personer som inte representerar oss. …*
- *Järfällahus VD även uteslutit Hyresgästföreningen region Stockholm från att ta fram ett lokalavtal som hon tidigare garanterade oss att vara del av.*
  (SWAT 2017)

För ungdomarna är "de vuxnas ageranden" både förvånande och smärtsamt:

Vi trodde till en början att en del vuxna var på våran sida, som vi kände det. Dom var typ på våran sida, men dom vågade ändå inte göra något. Till oss kunde dom säga att dom stod på våran sida, men till andra vuxna kunde dom inte säga det för att dom här vuxna var emot oss. Det är dagisfasoner: man säger en sak till en och en annan sak till en annan och så vågar man inte stå för det man sagt till den andre. Vi har pratat hur många gånger som helst om att det kan se ut så här i det vuxna arbetslivet, att det är på en sådan här nivå. (Intervju med SWAT-styrelse 181217)

Vid sidan av dessa konfliktfrågor framför företrädare för Hyresgästföreningen Järfälla anklagelser mot SWAT:s styrelse och projektledaren för ekonomiska oegentligheter. (Intervju 180423; intervju 180509) Frågan väcker givetvis stor uppmärksamhet och tas på stort allvar både inom SWAT och Järfällahus. Den sedvanliga revisionen genomförs av förtroendevalda revisorer. En auktoriserad revisor gör dessutom en fullständig genomgång av föreningens ekonomi och redovisning. Båda finner allt i god ordning och utan anmärkning. (SWAT, 2017b, 2018)

Händelseförloppet som helhet är i flera avseenden förödande, för det lokala samarbetet, för tilltron till SWAT, Hyresgästföreningen och Järfällahus. Under åren fram till 2017 är ungdomsprojektet och SWAT ett framträdande inslag i Järfällahus verksamhetsbeskrivningar. År 2010 framhålls ungdomsprojektet som "spjutspetsverksamheten inom Boutveckling". Fem år senare år SWAT "extremt framgångsrik under året" och året därpå er-

håller Järfällahus SABOs bopris för ”integration genom ungdomsföreningen SWAT”. Därefter är verksamheten och föreningen emellertid helt frånvarande inom företaget. (Järfällahus, ÅR 2009-2017)

Men framförallt är förloppet förkrossande för de ungdomar som under många år engagerar sig för vad man ser som viktiga samhällsfrågor. Två tredjedelar av de mest aktiva ungdomarna lämnar verksamheten och flera aktiviteter skrinläggs i början av 2017.

> *Det började ju med LH Tallbohov. Det var första gången vi verkligen kände att dom vuxna gick emot oss. När vi övervann det då vart det med Järfällahus VD och sedan Hyresgästföreningen Regionstyrelsen Stockholm. Ett långt tag kände flera av oss att det är dags att ge upp snart. Men hela tiden var det ändå så här att det var nån som sa att vi kan inte ge upp … Utan varandra, utan gemenskapen och det här att hålla ihop hade vi aldrig klarat det.* (Intervju med SWAT-styrelse 181217)

SWAT i utveckling utifrån nya villkor

Under fortsättning av 2017 sker ändå en återhämtning både i antal ungdomar och aktiviteter. (Intervju 180213. Intervju 180321) Men förutsättningarna har ändrats.

> *Tidigare hade vi en egen lokal, vi hade en egen LH, alltså ett område där vi var. Nu har vi inget område, inget eget och ingen lokal förankring när det blir olika platser hela tiden och vi bara hoppar runt. Ändå har det blivit bra. Vi får pengar till verksamhet och någonstans att vara. Men det känns inte som samma sak – det kommer inte att bli samma form av SWAT någon gång igen. Det kommer aldrig att bli detsamma*. (Intervju med SWAT-styrelse 181217)

Trots de olika påfrestningarna utvecklas år 2017 i många delar ändå till SWAT:s mest framgångsrika verksamhetsår med fler aktiviteter än någonsin tidigare och nya samarbeten bland annat med Järfällas tre fritidsgårdar.

Foto: SWAT

I samband med Järfällafestivalen arrangeras en utomhusbio som lockar fler deltagare än någon tidigare aktivitet. Totalt genomförs ”69 aktiviteter med fokus på barn och ungdomar i Järfälla. Styrelsen håller ”8 styrelsemöten och 37 mindre arbetsgruppsmöten med

ambassadörer för att planera och strukturera aktiviteter". Under sommaren deltar 1465 personer i 29 aktiviteter där hälften av deltagarna är tjejer. Föreningen tar dessutom ansvar och organiserar arbete för sjuttio sommarjobbande ungdomar. (SWAT, 2017. Intervju 171123. Intervju 180124. Intervju 180213. Intervju 180321)

Utvecklingen visar att de aktiva inom SWAT lyckas se bortom konflikterna och begränsa inverkan på verksamheten och samhällsinsatsen. Styrelseledamöter upplever också erfarenheterna som en viktig förberedelse inför inträdet i vuxensamhället.

> *Vi börjar ju bli vuxna nu så vi får ta det som det är. Det här är ändå ett ganska bra sätt att förbereda sig för att bli vuxen – ibland går det inte alltid som man planerat och det kan gå åt helvete. Om man tar en överblick på det som hänt och vi har tagit oss ur relativt oskadda så är det ändå mer av en läxa. Vi har fått redskap, fast mer invecklat. Det är mycket att ha i ryggsäcken av erfarenheter. Man kan inte lita på alla. Folk säger en sak, men kommer att mena en annan, så är det när man är vuxen. Vi har fått se så mycket av vuxna människor i arbete. Alla vuxna har inte betett sig illa – vi har sett girighet, men också vilja att hjälpa – att det finns så många olika typer av människor. Vi har lärt oss känna igen olika typer av beteenden och det har blivit väldigt lätt att se igenom när nånting är falskt.* (Intervju SWAT-styrelse 181217)

SWAT:s styrelseledamöter väljer också att framhålla olika typer av stöd föreningen erhållit och utan vilka vare sig den eller verksamheten skulle ha fortbestått:

> *Vi har alltid haft och vi har många att tacka för att vi fortfarande står på benen. Det hade vi inte klarat av själva. Det har alltid funnits ett skyddsnät som fångat oss oavsett om det varit fritidsgårdar som låtit oss låna deras lokaler, ungdomsledare som satsat allt för att arbeta med oss, eller dom som bara sagt – "det ni gör är bra, hoppas det går bra för er". Man känner att det faktiskt finns dom som tycker om oss! Att folk, trots allt dom sett och hört om oss, öppnat sina armar för oss så att vi kan känna oss välkomna. Det är vi evigt tacksamma för.* (Intervju SWAT-styrelse181217)

Sammanfattande om SWAT

Hyresgästföreningen i Järfälla inleder 2007 ett begränsat projekt för att organisera ungdomsaktiviteter, motverka skadegörelse och skapa en ingång för ungdomar i lokala hyresgästföreningar. Efter en tveksam inledning formas projektet under ett årtionde till en omfattande process och lokal social ungdomsrörelse i kommunen.

Genom en ändamålsenlig arbetsmodell, ungdomarnas starka engagemang, projektledarens energiska arbete och med stöd från Järfällahus och Hyresgästföreningen i samverkan utvecklas en verksamhet som löser lokala förvaltningsproblem och skapar olika former för att möta ungdomars aktivitetsbehov. Dessutom kännetecknas verksamheten av ett speciellt inkluderande inslag som attraherar, sammanför och integrerar ungdomar med olika bakgrunder och förutsättningar.

Projektets tredje huvudsyfte att införliva ungdomsverksamheten i Hyresgästföreningens organisationsstruktur och bredda rekryteringen av förtroendevalda stöter dock på olika typer av hinder. Tillsammans med andra komplikationer utvecklas de tvärtom efterhand till konflikter som blir så svåra att hantera att hela verksamheten hotas.

Trots att projektet inte kan fullföljas enligt ursprungliga planer och att huvudaktörernas uppfattningar, förhållningssätt och ageranden i enskilda frågor och konfliktsituationer skiljer sig påtagligt är de eniga om väsentliga inslag i utvecklingsförloppet:

- *Ungdomssatsningen var riktig och framgångsrik – det var helt rätt att göra satsningen och resultaten talar för sig.*
  - Det finns ett behov hos ungdomar att kunna organisera sig i sina bostadsområden för gemenskap och för att bidra till en bättre boendemiljö. Hyresgästföreningen är en organisation som kan stödja och medverka till att skapa sådana möjligheter och kan också ha en direkt organisationsnytta av sådana engagemang.

- *Det arbetssätt som utvecklas och tillämpas inom ungdomssatsningens är främsta framgångsfaktorn i utvecklingsprocessen.*
  - Huvudinslagen i arbetssättet – lyhördhet, tillit, inkludering, demokrati, tydlighet – påverkan, motivation, ansvar och långsiktighet – är inte unika, men samordningen och anpassningen till ungdomarna och de lokala sammanhangen är originell.

- *Konflikternas kärna handlar om makten att kontrollera, styra och besluta över resurser som organisation, personal, pengar och lokaler.*
  - Boutvecklingsavtalet reglerar hur en del av denna makt skall utövas, av vem och vad. Konflikterna ”ställs på sin spets” när pengarna, lokaler och personal skall dom fördelas.

- *Konflikterna kunde ha lösts om parterna tagit itu med dem i ett tidigt skede.*
  - Behovet av att uppdatera boutvecklingsavtalet uppträder tidigt i processen, men kommer inte till stånd, bland till följd av att ungdomsprojektets positiva utveckling överskuggar övriga problem. Oklarheter om hur avtalet skall tolkas och tillämpas förstärks i takt med att personer som utformat det lämnar sammanhanget. Dessutom saknas varje form av arrangemang för konflikthantering. Splittringar inom Hyresgästföreningen respektive Järfällahus omintetgör till slut en samlad hantering av frågorna och problemen.

Ett specifikt bekymmer för den typ av ungdomsorganisation som SWAT representerar är att den inte uppvisar en självklar passform för Hyresgästföreningens traditionella organisationsstruktur. Som lokal hyresgästföreningen saknar den ett avgränsat LH-område, ett tydligt medlemskap och många medlemmar och aktiva är dessutom inte myndiga. Den förstnämnda komplikationen skulle dock kunna lösas exempelvis med den form och reglering som skapats för gårdsförening. Den senare är mer sammansatt eftersom den inbegriper både allmänna juridiska och kulturella aspekter där särskilt vuxnas förhållningssätt till barn och unga är en trögföränderlig materia. Många ungdomsföreningar har liknande erfarenheter som SWAT i konfrontationer med ”vuxensamhället” i synnerhet i sammanhang där de utmanat i samhälleliga maktfrågor som hos tidigare nämnda Pantrarna i Biskopsgården och Megafonen i Husby.

En generell svårighet för ungdomsföreningars institutionalisering är deras ålderskategorisering som begränsar medlemspopulationen och medför snabbare och större omsättning av medlemmar och förtroendevalda än i andra föreningar. Ändå uppvisar SWAT en betydande institutionalisering över tiden. Delvis sammanhänger det med den kraftfulla

och stadiga utvecklingen av de tre rollerna som liten demokrati, språkrör och träffpunkt samtidigt som gräsrotsrollen förändras från att vara oklar till att upphöra. Å andra sidan uppvisar aktiviteterna i samtliga övriga roller kreativa och nya inslag.

Tillämpas samma kriterier och värdeskala – från 0 till 5 – för de fyra föreningsroller som för KK och LH utvecklas SWAT starkt som liten demokrati, språkrör och träffpunkt med värden upp till 4 för respektive roll. Som gräsrot genomgår den däremot en sällsynt negativ förändring från en medelstark rollutveckling kring värde 3 till att rollen helt undermineras av konflikter som föreningen saknar möjligheter att självständigt påverka.

För ungdomarna i SWAT har utvecklingsprocessen emellertid framförallt innefattat gemensamma erfarenheter som verkat utvecklande både individuellt och samhälleligt och som de sammanfattar bland annat på följande sätt.

Framgångar, en rad riktiga utmaningar och praktiska övningar i demokrati och tolerans. Den som vill växa och utvecklas måste möta motstånd. Motståndet är viktigt att bearbeta för att utveckla morgondagens medborgare och bädda för ett starkt framsteg i att jobba med ungdomarnas rätt i samhället. Att utmana gammalt tänkande och jobba med förändringar kan provocera äldre strukturer men som är viktigt för att nå en socialt hållbar framtid.

Referenser

Hyresgästföreningen Järfälla (2016) Verksamhetsberättelse år 2016.
Hyresgästföreningen Järfälla (2017) Styrelseprotokoll, 20170305
Hyresgästföreningen Järfälla (2017a) Verksamhetsberättelse år 2017.
Hyresgästföreningen och Järfällahus AB (2010) Bouvecklingsavtal, 2010.
Hyresgästföreningen Järfälla och Järfällahus AB (2014) Små steg gör stor skillnad – SWAT-berättelsen, 2014.
Hyresgästföreningen och Järfällahus AB (2017) Boutvecklingsfolder (PDF). Boutveckling – ett samarbete för trivsel och trygghet i ditt bostadsområde, 2017.
Järfällahus AB (2014) Bo i Järfälla, nr 3, 2014.
Järfällahus AB (2015) Bo i Järfälla, nr 5, 2015.
Järfällahus AB (2009-2017) Årsredovisning, år 2009-2017.
Järfällahus AB (2015-2017) Årsredovisning, år 2015, 2016, 2017.
LH SWAT (2018) Brev, 20180302.
SABO (2016) SABOS Bopris 2016. Tema: att främja integration, 2016.
SWAT (2012) Verksamhetsberättelse 2012.
SWAT (2013) Verksamhetsberättelse 2013.
SWAT (2014) Verksamhetsberättelse 2014.
SWAT (2015) Verksamhetsberättelse 2015.
SWAT (2016) Verksamhetsberättelse 2016.
SWAT (2017) Verksamhetsberättelse 2017.
SWAT (2017a) Brev, 20171015.
SWAT (217b) Årsmötesprotokoll 2017. Revisionsberättelser 2017.
SWAT (2018) Årsmötesprotokoll 2018.

Protokoll - Boutvecklingsrådet
BUR-protokoll 2007-2017.
BUR-protokoll 071204.
BUR-protokoll 080123
BUR-protokoll 080306
BUR-protokoll 080909
BUR-protokoll 081008.
BUR-protokoll 081127.
BUR-protokoll 090312.
BUR-protokoll 090514.
BUR-protokoll 091126.
BUR-protokoll 100128
BUR-protokoll 100312.
BUR-protokoll 100601.
BUR-protokoll 100916.
BUR-protokoll 101028.
BUR-protokoll 101209.
BUR-protokoll 110317.
BUR-protokoll 110510.
BUR-protokoll 110614
BUR-protokoll 110922.
BUR-protokoll 111214.
BUR-protokoll 120308.

BUR-protokoll 120419.
BUR-protokoll 120609.
BUR-protokoll 121115;
BUR-protokoll 130214.
BUR-protokoll 130905.
BUR-protokoll 131205.
BUR-protokoll 140206.
BUR-protokoll 140313.
BUR-protokoll 140403.
BUR-protokoll 140522.
BUR-protokoll 140626.
BUR-protokoll 140904.
BUR-protokoll 141120.
BUR-protokoll 141218.
BUR-protokoll 150423.
BUR-protokoll 150828.
BUR-protokoll 151010.
BUR-protokoll 151015.
BUR-protokoll 160211.
BUR-protokoll 160407.
BUR-protokoll 160512.
BUR-protokoll 160606.
BUR-protokoll 161106.
BUR-protokoll 161206.
BUR-protokoll 170202.
BUR-protokoll 170223.
BUR -protokoll 180323.

Intervjuer

Intervju med projektledare 1, Järfälla, 171123.
Intervju med projektledare 1, Järfälla, 180124.
Intervju med ordförande, Hyresgästföreningen Region Stockholm, 180209.
Intervju med projektledare 2, Järfälla, 180213.
Intervju med projektledare 2,180321.
Intervju med företrädare för Järfällahus, 180417.
Intervju med styrelseledamot, Hyresgästföreningen Järfälla, 180423.
Intervju med ordförande, Hyresgästföreningen Järfälla, 180508.
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Region Stockholm, 180524.
Intervju med SWAT-styrelse, 181217.
Intervju med SWAT-ledamot, 181217.
Intervju med SWAT-ledamot, 181217.

7.2 Hyresgästklubb och gårdsförening på Smålandsgatan i Olofström

Nio av medlemmarna har tillsammans med Hyresgästföreningens projektledare samlats runt det ovala bordet i den nya hyresgästlokalen. Det är sista måndagskvällen i augusti och Trivselklubbens första träff efter sommaruppehållet. Summeringar av vad som hänt och planer på vad som skall ske blandas med skratt och skämt. Mötet markerar samtidigt slutet på en fas och början på en ny i förändringsarbetet som alla medverkat i. Projekt Smålandsgatan är på väg att löpa ut. En del av verksamheten kommer att finnas kvar, men alltmer ansvar överlämnas successivt till de boende. Ofantligt mycket har förändrats på kort tid och deltagarna är fulla av framtidshopp – "Vi ser bara möjligheter!"

Följande redogörelse beskriver händelseförloppen som föregår och följer detta tillfälle. Processen på Smålandsgatan i Olofström visar på:

- ett bostadsområde rekonstrueras på kort tid genom fysisk och social förnyelse
- ett välbalanserat samarbete mellan bostadsföretag, hyresgästförening och boende
- en omfattande spontan och organiserad mobilisering av de boende
- hyresgästklubb och gårdsförening skapas som aktivitets- och samarbetsform
- hur en minimalt formaliserad organisationsenhet kan fungera med självförvaltning och boinflytande

Området Smålandsgatan 1–13 återskapas

Olofström är en mindre kommun med en stor industriell tradition sedan Olofströms bruk på 1700-talet. Efterhand utvecklas en avancerad plåtproduktion som från 1920-talet blir bas för Volvos bilkarosstillverkning. Från 1950-talet är Volvo också en dominerande industri på orten som i hög grad påverkar kommunens utveckling.

Åren 1967-69 uppför Olofströmshus AB sju trevånings lamellhus med totalt 162 lägenheter på en naturnära ängshöjd i stadens utkant. Bolaget är bildat år 1950 som stiftelse, men sedan år 1991 aktiebolag.

Byggandet är en följd av den snabba industriexpansionen senaste årtiondet och en femtioprocentig befolkningsökning i kommunen till 17 700 invånare 1970. Området kallas Smålandsgatan 1-13 och blir på kort tid ett välfungerande och populärt område särskilt för barnfamiljer.

Med 1970-talets ekonomiska tillbakagång inleds emellertid en successiv avflyttning från kommunen under följande årtionde. Fram till år 2000 sjunker antalet invånare till 14 000 och ett avsevärt överskott av bostäder uppkommer i kommunen. För Olofströmshus medför det ett stort antal outhyrda lägenheter. Under 1990-talet tvingas bolaget riva ett par hundra, sälja ett hundratal och omvandla ytterligare lägenheter till andra boendeformer för att stabilisera bolagets ekonomi. Trots det har bolaget i början av 2000-talet många tomma lägenheter och ett stort antal av dem på Smålandsgatan. Som temporär lösning ges Migrationsverket möjlighet att använda delar av området som tillfällig flyktingförläggning. Tyvärr saknas tillräckligt med personal för att hantera uppgiften. Förvaltning och skötsel försämras, kriminalitet och störningar ökar, området får ett mycket dåligt rykte och stabila hyresgäster flyttar. ”Det gick inte att bo här, folk flydde ju”, säger en av dem som inte kunde bo kvar. Bland annat efter protester från de boende sägs avtalet mellan Olofströms kommun och Migrationsverket upp år 2003. Halvåret senare är endast 56 lägenheter uthyrda och företagsledning förbereder rivning av samtliga fastigheter på Smålandsgatan. (Intervju 060419. Intervju 060420. Intervju med aktiva boende 060828. Boverket 2014a)

En ny företagsledning samma år annullerar emellertid planerna, organiserar om företaget och inleder ett omfattande samarbete med kommun, polis, socialtjänst, Hyresgästförening och boende för att återskapa området – Projekt Smålandsgatan. Ett viktigt inslag är samarbetet mellan Olofströmshus och Hyresgästföreningen som inleds i januari 2005. En medarbetare från respektive organisation anställs och deras verksamhet förläggs till området. Projektets övergripande målsättning är att skapa ett välfungerande bostadsområde med uthyrda lägenheter där människor är engagerade, trivs och mår bra. Ett konkret mål är att hyresgästerna skall erbjudas möjligheter att påverka sin boendekostnad och vardagliga förvaltning. Ett annat är att samtliga lägenheter skall vara uthyrda inom ett år för, vilket kräver kraftfulla och snabba åtgärder mot redan kända huvudproblem som höga hyror och bristande underhåll. En överenskommelse görs därför med Hyresgästföreningen om att anpassa hyresnivån till lägenheternas standard. Hyran reduceras med i medeltal 20 procent och för en medelstor trerummare från 4 112 kr till 3 383 kr i månaden. (Hyresgästföreningen 2004. Boverket 2014a)

Projektarbetet inriktas inledningsvis på att engagera och aktivera dem som bor kvar i husen. Samtliga hyresgäster får personliga besök av de två projektledarna. Deras idéer och förslag till förbättringar av lägenheter och miljöer tas upp, temakvällar och aktiviteter ordnas. Båda projektledarna upplever ett ”väldigt engagemang” bland de boende samtidigt som företagsledningen visar stor öppenhet och generositet. (Intervju 060419. Intervju 060420)

I förändringsarbetet är två inslag framträdande. Det ena är de personliga kontakter och förtroendefulla relationer som skapas med de boende genom projektarbetarnas närvaro i området. Områdeslokalen är alltid öppen och projektledarna syns ofta bland de boende.

> *Jag har haft som mål att varje dag gå två gånger gå över hela området och då har jag träffat jättemycket folk från första början. Det är alltid någon som vill*

*prata som har något på hjärtat. Man gör sig också känd – här är vi, här finns vi. (*Intervju 060420)

Men även företagsledningens täta kontakter med verksamheten innebär att en ömsesidig tillit skapas och att underlag för beslut kan tas fram enklare och snabbare.

Det andra är den form av stormöte – bostadsmöte – som införs där såväl boende som projektarbetare och övriga ansvariga från företaget medverkar. Även om detta forum inte är direkt beslutsmässigt i många frågor utgör det ett forum för diskussion och samråd som är ytterst betydelsefullt både för företagsledning och boende. Dessa bostadsmöten hålls höst och vår med ett stort antal större ärenden. De är alltid välbesökta och präglade av en ”positiv och härlig stämning”. Mötet fattar beslut, men det slutliga avgörandet om genomförande fattas av företagets VD. Efter mötet sätts protokoll upp för information. De allra flesta frågor har inte varit kontroversiella. Men ett förslag om nedtagning av ett antal stora träd leder till en utdragen process. De boende och projektledarna är ense om att träden bör tas ned för att de är en säkerhetsrisk och skadar bilar. Företagets VD säger dock nej till en början. (Intervju 060419)

Men han lyssnade på hyresgästerna, insåg att de flesta inte delade hans uppfattning och gav med sig. Det tog ett tag innan träden föll, men en av de mest segdragna frågorna fick också en bra lösning. (Intervju 060420)

Nybyggnad av garage och tvättstuga, anläggning av uteplatser för marklägenheter, förnyelse av lekplatser och utemiljöer liksom ny utomhusbelysning är några större åtgärder som snart genomförs. ”Tillbyggnaden av uteplatser och inglasning hade vi tjatat om i många år, men det var först den nye VD:n som lyssnade på oss”, säger en boende som varit området trogen sedan 1977.

Den kraftiga hyressänkningen i kombination med de här åtgärderna ger också snabbt effekter på uthyrningen i området. Redan 2005 flyttar 127 nya hyresgäster in och bolagets vakanskostnader sjunker med 70 procent. (Intervju med aktiva boende 060828. Boverket 2014a)

I takt med inflyttningen ökar antalet intresserade och aktiva hyresgäster. Genom Hyresgästföreningen samordnas de i klubbar kring olika intresseområden. En hälsoklubb med sex medlemmar och sammanlagt arton aktiva ägnar sig åt stavgång och lätt styrketräning i ett litet nyinrett gym. En fiskeklubb hyr bland en sjö där boende kan fiska. En klubb för grannsamverkan inleder tillsammans med polisen ett förebyggande säkerhets- och trygghetsarbete. En självförvaltningsklubb ordnar en studieresa för att hämta in erfarenheter och en enkät genomförs med samtliga hushåll. Flest medlemmar och stör–sta verksamheten har dock Trivselklubben. Hyresgästföreningen ansvarar för klubbverksamheten även om de boende sköter det allra mesta själva. Den är inte reglerad i avtalsform med företaget, utan ingår som en del i det aktuella projektavtalet och ett traditionellt

boinflytandeavtal. Ekonomiska medel till klubbverksamheten utgår i form av s.k. fritidsmedel via Hyresgästföreningen.

Trivselklubben

Två av de kvinnor som i januari 2005 flyttar tillbaka till området efter några års frånvaro tyckte det var ”otäckt med alla tomma lägenheter” och att ”vi borde göra något här på Smålandsgatan. Och så gick vi och pratade med några som vi känner.”

> *Vi ville få tillbaka den gamla gemenskapen. Det var gemenskapen vi var ute efter. Vi ville få folk att träffas och lära känna varandra.* (Intervju med aktiva boende 060828)

På ett stormöte i mars samma år får man veta att man kan ha en ”klubb” istället för lokal hyresgästförening och bestämmer sig då för att bilda en trivselklubb. Namnet hittar man på själva. ”Trivsel var ju vad vid ville ha och klubb skulle det ju va så det gav – Trivselklubben.” Att det blir klubb beror bland annat på några medlemmars tidigare erfarenheter. Fram till mitten av 1990-talet fanns det en lokal hyresgästförening på Smålandsgatan, men den avvecklades då och därefter har det inte existerat någon organiserad hyresgästaktivitet.

> *Det var jobbigt att få folk att ta på sig uppgifter. Jag själv var kassör och tyckte det var jättejobbigt. Det var rätt onödigt, man behöver inte ordförande, sekreterare och en lokal hyresgästförening. Det behöver inte vara så invecklat och jobbigt. I en klubb är det mindre ansvar, vi behöver inte hålla på och föra en massa protokoll som vi gjorde förut.* (Intervju med aktiva boende 060828)

Medlemmarna i klubben är inte valda av de boende, utan kommer med på eget initiativ eller tillfrågas. De fyra som bildar klubben upplever snart att de behöver hjälp och frågar därför några andra som vekar vara intresserade. ”Ingen tackade nej”. Men man frågar inte allmänt. Efter en tid tycker medlemmar i Fiskeklubben att man kan samordna sig med Trivselklubben och ingår numera i den. I princip är alla boende välkomna att delta. Men nuvarande klubbmedlemmar vill ha möjligheten att välja nya medlemmar med hänsyn till gruppens storlek och om personerna i fråga passar in.

> *Det måste fungera. I en sådan här grupp är man ju ute efter olika åsikter för att det skall bli en bra grupp, men det får ju ändå inte vara så att det blir osämja eller någon som är dum eller tramsig. Då fungerar det inte, men olika åsikter måste vi ju ha för desto bättre blir det ju.* (Intervju med aktiva boende 060828)

Man har emellertid strävat efter att nå en bred fördelning när det gäller ålder, en utspridning i olika delar av området samt en representativ könsfördelning. Klubben har elva medlemmar från åtta hushåll och med en spännvidd i ålder från ungdomar till pensionärer. De flesta har familjer, men ett par är ensamboende, fem är män och sex kvinnor. Trots att det inte är något krav för att ingå i klubben är de allra flesta också medlemmar i Hyresgästföreningen. Några har också tidigare varit aktiva i lokala hyresgästföreningar.

Klubben saknar styrelse och traditionella funktioner. Medlemmarna anser att man inte har behov av det, och Hyresgästföreningens projektledare menar att det är en mer allmän uppfattning: ”Dom vill inte ha de här funktionerna. I fri form är hur många som helst intresserade att ingå. Men så fort det blir fråga om att du skall vara ordförande, sekreterare,

kassör då väljer man klubb". Efter hand växer dock en viss ansvarsuppdelning fram, även om de flesta hjälper till med det mesta. Ett par tar hand om klubbens ekonomi, några håller i öppet hus, en sköter gymmet, en annan barnverksamhet, andra inriktar sig mer på festarrangemang och ett par tar ansvar för lokalen. Klubben förr inte anteckningar vid sina träffar och arrangemang. Men protokoll från bostadsmöten och samrådsmöten sköts av de två projektledarna. Hyresgästföreningens projektledare svarar för förteckningar över klubbar och medlemmar, liksom för den ekonomiska redovisningen. (Intervju 060419. Intervju med aktiva boende 060828)

Förnyad gemenskap

Ett framträdande inslag är att skapa möjligheter för de många nyinflyttade att träffas och lära känna varandra. Man tar därför upp önskemål och förslag för att "sätta igång med olika saker". Blomkrukor vid ingångarna som hyresgäster sköter tillsammans är ett, en hyresgästlokal ett annan, öppet-huskvällar ett tredje.

Men det viktigaste är att det skall finnas "en samlingsplats där alla kan träffas när de vill". "Det blev en grillplats med ett större partytält placerat i mitten av området." Det visar sig fungera mycket bra, både för gemensamma arrangemang och enskilda, med god ordning och trevlig stämning. Inte minst "många ungdomar grillar och har mysigt." (Intervju med aktiva boende 060828)

Redan från början tas också de stora förnyelsefrågorna upp på bostadsmöten – nybyggnad av garage och tvättstuga, anläggning av uteplatser och ombyggnad av lekplatser – och planeras av företaget. Efter att en första etapp av åtgärder genomförts och grillplatsen färdigställts ordnar Trivselklubben en invigningsfest i juni 2005. Liksom vid övriga arrangemang samlar också denna invigning många, cirka 125, deltagare. (Intervju 060419. Intervju med aktiva boende 060828)

Efter sommaren 2005 börjar Trivselklubbens med öppet-huskvällar. "Tanken var bara att folk skulle få möjlighet att träffas, för alla är ju så gott som nyinflyttade. Första gången kom det så många besökare så folk fick gå för det fanns inte plats för alla" Varje onsdagskväll därefter hålls öppna träffar i områdets projektlokal med kaffe och diskussioner. En del deltagare är ensamboende och har tidigare aldrig besökt liknande arrangemang. Spontana möten och inslag prioriteras. Vid ett tillfälle berättar en medlem om sin idé med en öppen förskoleverksamhet till glädje för de 26 närvarande. Vid ett annat diskuteras en egen hyresgästlokal, vilket leder till att området inventeras på lokaler. Endast en källarlokal visar sig dock vara möjlig, och den fordrar dessutom omfattande ombyggnad för att kunna godkännas. Efter förhandlande mellan boende, Hyresgästföreningen och Olofströmshus byggs lokalen om under 2006 med nytt kök, samlingsrum och två mindre rum. En stor del av Trivselklubbens arbete upptas därför under våren och sommaren av att planera, utrusta och ställa i ordning lokalen. En lördag på försommaren ordnar Trivselklubben ändå en miljödag. Området städas, en volleybollplan och en fotbollsplan intill

görs i ordning, blommor planterades och det hela avslutades med grillning. (Intervju med aktiva boende 060828)

Trivselklubbens – och övriga klubbars – verksamhet finansieras med verksamhetsmedel på omkring 9 000 kronor om året. Därtill kommer ”gamla medel” från åren när det inte förekom någon verksamhet. Dessa har nu kunnat användas till att rusta upp lokalen och köpa möbler. Klubben gör en verksamhetsplanering och medlemmarna har gemensamt ansvar för pengar och inköp. Men ett par sköter som nämnts den praktiska hanteringen av rekvisitioner, konto och fakturor. Redovisningen tar hyresgästföreningens projektledare hand om och sedan går en revisor igenom den.

Aktivitetsnivån har varit mycket hög. I projektledarnas ögon har vissa medlemmar ”en energi som man inte vet var dom får ifrån”. Förutom önskan om bättre gemenskap verkar dock glädje vara en viktig drivkraft.

> *Vi är med och gör detta för att vi tycker det är roligt och viktigt med social gemenskap. Vi är nog ganska sociala och det vi gör vill vi göra. Men det är viktigt att det inte är för oss själva utan att alla aktiviteter är till för alla andra som vill och kan vara med. Det får inte bli så att vi bara blir ett gäng för oss själva.* (Intervju med aktiva boende 060828)

Att det alltid är många deltagare på möten, träffar och arrangemang är därför särskilt stimulerande. Ingen har heller sagt något negativt om klubben eller aktiviteterna. Många är däremot mycket positiva. Framför allt märks det på att man pratar mer med varandra. ”Går vi ut här idag så pratar vi med allt och alla.” Inte minst har det märkts på barnen. Personer som inte deltagit har man också talat med och medlemmarna känner sig säkra på att ”alla utom de absolut nyinflyttade känner till Trivselklubben”. Ändå tycker man att man ”måste bli bättre på att informera”. ”Vi har förslag på att ha grön färg på Trivselklubbens lappar så att folk lär sig att – åh en grön lapp, det är från Trivselklubben!.” (Intervju med aktiva boende 060828)

Foto: Johan Kihlberg.

Medlemmarna är i stort sett nöjda med klubbens sätt att fungera. Det går att göra samma saker med en klubb som med en lokal hyresgästförening, menar man. Intresserade kan skapa aktiviteter och ”vi har ju våra pengar i klubben. Det enda som skiljer mot LH är ju pappersexercisen. Det är bättre att ha det som vi har nu”. (Intervju med aktiva boende 060828)

Samarbete och inflytande

Samarbetet de boende emellan och med projektledarna och företagets övriga personal skapas utifrån informella kontakter och aktivitetsformer snarare än formella avtal och organisering. Ett sådant samarbete är i hög grad avhängigt enskilda personers sociala kompetens och öppna förhållningssätt Det är något som också präglar projektuppläggning, aktiveringsarbete, mötesformer, förslags- och beslutsprocesser och genomförande av åtgärder. Parternas mycket starka uppskattning av varandras kvaliteter och insatser är ett uttryck för det. Projektledarna ses som ”spindlar som håller nätet samman” och fångar in vad verksamheten kräver. Hyresgästorganisationen och Olofströmshus har samma mål i projektet, och de båda projektledarna ser varandra som nära medarbetare och kollegor. Företagets VD upplevs som ”otroligt bra, med fötterna på jorden och som verkligen jobbar för hyresgästernas bästa” (Intervju 060419). Och de boende har visat sig ”väldigt intresserade, tacksamma, lätta att arbeta med och med en stark vilja att medverka i en förändring” (Intervju 060420). Vid sidan av detta nätverk utvecklas dessutom ett kontaktnät med polis, kommunala myndigheter och föreningar som betydelsefullt stöd i vissa delar av förändringsarbetet.

Genom samarbetet tycker de boende att man ”fått igenom mycket” medan projektledarna säger att ”alla önskemål som hittills kommit in från hyresgästerna har blivit uppfyllda”. Det allra mesta som diskuterats har också genomförts på ett tillfredsställande sätt. Ett fåtal åtgärder har inte blivit helt lyckade och ett par rena missförstånd har uppstått. I gengäld har åtminstone en inte förväntad insats kommit till. En fotbollsplan som sedan många år funnits intill området var nedlagd. Efter initiativ av föreningsaktiva i området görs planen i ordning, mål köps in av hyresgästpengar och både spontanfotboll och organiserat spel kommer igång.

Hur samarbetsformerna kommer att se ut framöver är inte helt klart, men klubbverksamheten och bostadsmöten tycks självklara. Lokal hyresgästförening och konventionellt inflytande är mer osäkra inslag, medan självförvaltning kan vara möjlig. Projektledarnas bedömning är:

> *Nu har Trivselklubben inflytandet, men slipper administrationen. Tanken är att när det gäller samråden så skall man sköta det själva inom klubben senare. När projektet avvecklas tar den över samråd och bostadsmöte enligt boinflytandeavtalet och vi har också en boinflytandekommitté som fungerar väldigt bra. Det är möjligt att det kommer att bli en bokklubb så småningom. Jag vet inte vart det kommer att sluta. Men tanken om en lokal hyresgästförening är för tidig ännu. Kanske kommer man att se värdet av en lokal förening senare.* (Intervju 060419)

Förnyad gemenskap och trygghet

Rekonstruktionen av området innebär betydande fysiska och miljömässiga förbättringar. Men viktigare är kanske att sociala relationer skapas och en ny gemenskap håller på att ta form. Gensvaret bland de boende är stort och klubbarna leder till att fler än tidigare är aktiva. Smålandsgatan är åter känt som ett attraktivt område.

> *Jag upplever att människor känner sig trygga här. Det finns en grannsamverkan – här hjälper vi varandra. Det är inte bara att hålla koll på tjyvar och banditer, utan även att passa katten eller posten eller handla till någon som är sjuk. Och att det finns en gemenskap*. (Intervju 060419)

Genom hyressänkningen, reparationer och förnyelse av husen och utemiljön, nya kundvärdar, grannsamverkan och gemensamhetsskapande verksamhet vänds den negativa utvecklingen i området på kort tid. År 2006 är samtliga lägenheter uthyrda. Många av hyresgästerna är återflyttare. De bodde tidigare i området, kände sig nödsakade att flytta, men såg nu möjligheten att återvända. (Intervju 060419. Intervju 060420)

> *Tidigare fanns det en jättefin gemenskap bland dem som bodde här. Och det är många som flyttat tillbaka som gärna vill återskapa tillbaka känslan. Det tror jag också är en anledning till att många är så positiva till att vilja – så här har vi haft det och så här vill vi ha det igen.* (Intervju med aktiv boende 060828)

De allra flesta som flyttar tillbaka gör det för att de upplevt att Smålandsgatan är ett bra bostadsområde. Det var en exceptionell händelse som gjorde att man ansågs sig inte kunna bo kvar.

> *För mig finns det inget bättre bostadsområde för barn. Mina barn är ju hemma här. Och jag har en dotter som är 23 år och hon har bott här när hon var liten och hon bor här nu också med sitt barn. Det finns inget bättre område när det gäller barn.* (Intervju med aktiv boende 060828)

Sommaren 2006 upplever både boende och utomstående Smålandsgatan som ett tryggare, trivsammare och mer attraktivt bostadsområde. Det saknar inte längre hyresgäster utan har en kö av sökande. ”Förändringen har gått i rasande fart och det är egentligen ofattbart att det gått så bra hela tiden. Tidigare sade man att där kan man inte bo. Det hör man aldrig nu, utan – det är här man vill bo.” (Intervju 060420)

Smålandsgatan på 2010-talet

Olofström är en mindre kommun med ett förhållandevis stort allmännyttigt bostadsbolag. Åren kring 1970 når kommunen sin hittills största befolkning med i runda tal 17 500 invånare. Därefter sker en successiv nedgång fram till år 2011 då 12 800 är bosatta i

kommunen. Därefter en svag tillväxt till 13 500 kommuninvånare år 2018 av vilka drygt hälften är bosatta i huvudorten Olofström. Ungefär lika många som riksgenomsnittet är yrkesverksamma, men ungdomsarbetslösheten är något högre och utbildningsnivån något lägre. Och andelen personer med utländsk bakgrund har ökat från cirka 23 procent år 2006 till 31 procent. (Boverket 2014a. Olofströms kommun 2019)

År 2018 äger och förvaltar Olofströmshus med sextiotalet anställda i runda tal 1 900 lägenheter samt ett antal av kommunens fastigheter och anläggningar. Under senaste två årtiondena kännetecknas bolaget av låga hyreshöjningar och alltmer nöjda hyresgäster. Hyresutvecklingen tillhör de lägsta i landet och följer konumentprisindex. Hyresgästernas nöjdhet med förvaltningen är bland de absolut högsta och år 2017 uppgår nöjdboindex (en sammanvägning av produkt- och seviceindex) till 93 procent. (Olofströmshus ÅR 2006-2019)

År 2018 är Smålandsgatan som bebyggelseområde i stort sett oförändrat. Antalet lägenheter och sammansättningen har förändrats något genom att några lägenheter slagits samman til fyrarummare. En ny tvättstuga har byggts till, gaveltak har förlängt över ett par uteplatser och i områdets nordliga del har en odlingsplats anlagts. Alla lägenheter är uthyrda och omsättningen av hyresgäster måttlig. Olofströmshus beskriver bostadsområdet på följande sätt.

> ▪ *Smålandsgatan är ett lugnt och idylliskt område med vacker natur och skog alldeles i närheten. Husen ligger på rad vilket ger en öppen och inbjudande känsla och bra utsikt över omgivningarna. På Smålandsgatan bor du i trevåningshus och lägenheternas storlek varierar från ett till fyra rum tack vare ett antal sammanslagna lägenheter. Här samlas barnfamiljer kring lekplatserna och för den träningsintresserade finns här även ett gym för de boende.*
>
> ▪ *För dig som är extra miljömedveten och vill att din energiförbrukning ska kunna påverka dina kostnader tillämpar vi individuell mätning av varmvattnet. Värme och normalförbrukning av varmvatten ingår i din hyra. Det du förbrukar där utöver betalar du ett litet tillägg för och är du sparsam betalar du litet mindre. På Smålandsgatan finns vår självförvaltning som alternativ för dig som vill påverka din utemiljö eller området lite extra. Tar du till exempel hand om trappstädningen eller planteringarna utanför ditt hus får du en ersättning för detta och inte minst bidrar det till ökad trivsel och gemenskap i området. Självklart är det frivilligt att vara med i självförvaltningen men vi har märkt att många uppskattar sammanhållningen det ger. På Smålandsgatan har hyresgäster också gått samman och bildat en gårdsförening som är ett mycket effektivt sätt att om du vill vara med och påverka ditt boende och din miljö.* (Olofströmshus 2019)

De senaste åren är i runda tal 230 personer bosatta på Smålandsgatan. De har en relativt låg genomsnittsålder, består av relativt många barnfamiljer och en mindre andel äldre, vilket medför en något lägre sysselsättningsgrad och utblidningsnivå än för kommunen som helhet. Andelen personer med utländsk bakgrund däremot ligger i stort sett på samma nivå som i övriga kommunen. (Boverket 2014a. SCB 2019a)

Nya samverkansformer med gårdsförening och självförvaltning

Vid utgången av 2007 avslutas samarbetsprojektet för Smålandsgatan mellan Hyresgästföreningen och Olofströmshus. Projektledarnas verksamhet i området upphör och de nära kontakterna med hyresgästerna glesa ut. Samtidigt kan parterna inte enas och hur boinflytandeverksamheten skall finansieras framöver och kort tid därefter upphör också Hyresgästföreningen med sin representation i kommunen. Det lokala samarbetet antar därmed andra former. Bostadsföretaget inriktar sig på att självständigt arbeta vidare med hyresgästernas organisering och olika boinflytandefrågor som aktualiserats under projekttiden. Hyresgästklubbar är emellertid Hyresgästföreningens organisationsform och i Olofsströmshus regi ges de namnet ”gårdsförening”. Trivselklubben på Smålandsgatan kallas därefter följaktligen Gårdsföreningen på Smålandsgatan. Trivselklubbens medlemmar, som senare också ingår i gårdsföreningen, är dock varken delaktiga i eller klara över förändringen: ”Förändringen från Trivselklubb till Gårdsförening har med Hyresgästföreningen att göra. Hyresgästföreningen lämnade och då blev det väl detta istället. Och nu heter alla klubbar gårdsförening. Men vi vet inte varför, det bara blev så. Det var väl Olofströmshus som vill ha dem kvar och ha det så.” (Intervju med Gårdsföreningen 170727)

Boinflytandefrågor

Förberedelserna om hyresgästernas självförvaltning under projekttiden med studiebesök och kartläggning leder till att en verksamhet påbörjas under år 2007. Syftet är att stimulera hyresgästerna engagemang, att de skall kunna påverka sin boendemiljö och sina boendekostnader samtidigt som de upplever delaktighet och skapar en större gemenskap. All hyresgästmedverkan år dock frivillig. Olofströmshus organiserar självförvaltningen, samordnar den med övrig förvaltning och står för alla kostnader. De medverkande hyresgästerna ansvarar för hur det praktiska arbetet läggs upp och genomförs. Självförvaltningen omfattar trappstädning och skötsel av viss utomhusmiljö, vanligtvis rabatter och planteringar, dock inte gräsklippning och snörjning. Trappstädning skall ske varje vecka, medan utomhusskötseln kan varierar mycket beroende på årstid. Till hyresgäster som medverkar utgår en individuell ekonomisk ersättning. Grundtanken är att både bolagets förvaltningskostnader och hyresgästernas boendekostnader skall reduceras med verksamheten. (Intervju med Gårdsföreningen 170727. Boverket 2014a)

Under projekttiden diskuteras också att hyresgäster skulle kunna påverka sina boendekostnader genom att får möjlighet att reglera förbrukningen i lägenheterna. Värmen i lägenheterna vintertid är sedan länge ett missnöjesproblem och år 2008 leder det till att fönster byts att värmesystemet rustas upp samtidigt som det utrustas för individuell mätning av värme- och vattenförbrukning. Det nya förbrukningssystemet innebär att i grundhyran för varje lägenhet ingår en viss mängd vatten och värme. Förbrukar hyresgästen mer betalar den överförbrukningen, förbrukas mindre återbetalas mellanskillnaden. Huvudtanken är också här att hyresgästernas boendekostnader och att totala energiförbrukningen skall kunna sänkas. (Intervju med Gårdsföreningen 170727. Boverket 2014a)

Gårdsföreningen

År 2017 består Gårdsföreningens kärngrupp av sex personer, fem kvinnor en man. Alla med svensk bakgrund, är över 60 år och har bott i området mer än tolv år. ”I klubben var det en kärngrupp med sju personer. Vi har inte haft någon omsättning i gruppen, men en flyttade. Alla vi är medlemmar i Hyresgästföreningen, men gårdsföreningen är inte ansluten till Hyresgästföreningen utan tillhör Olofströmshus och vi har inget samarbete med Hyresgästföreningen. Men det är ju litet dumt att Olofströmshus inte har samarbete med någon från Hyresgästföreningen längre.” (Intervju med Gårdsföreningen 170727)

Gårdsföreningen fungerar och arbetar på samma sätt som Trivselklubben. Den har inga stadgar eller skriftliga riktlinjer, ingen styrelse, inga fasta uppdelningar av arbetsuppgifter, men en medlem gör sporadiska anteckningar för ”att veta vad som sagts. Vi är överens för att vi är så få”, säger medlemmarna med en mun.

”Vi i Gårdsföreningen bestämmer vad vi vill göra, planerar och äskar pengar av Olofströmshus. Men de lägger sig litet i. Lokalen är gratis, möbler och utrustning får vi av Olofströmshus. Tidigare skötte vi uthyrningen, men det har företaget nu ansvar för. Den mest regelbundna aktiviteten är syjuntana på tisdagskvällar, annars är det mest barnkalas. Gymmet som byggts ut i den gamla tvättstugan sköter däremot vi och där är det folk nästan hela tiden.” (Intervju med Gårdsföreningen 170727)

Gårdsföreningens allmänna arrangemang senaste åren är omväxlande grillfest, loppmarknad. Luciafest och Halloween. ”Grillning lockar ganska många deltagare, 30-40 personer, loppis 10-15 säljare. Det är alltid uppskattat. Folk kommer från hela området, men inte alla hus. Och om vi ber hjälper andra till.” Medlemmarna betonar dock att ”förut hade vi mer aktiviteter och det var fler som ville engagera sig”. Att de gemensamma aktiviteterna avtagit och engagemanget bland de boende minskat är också en uppfattning bland boende som själva inte är aktiva. (Intervju med Gårdsföreningen 170727. Boverket 2014a)

Gårdsföreningen ordnar inga egna allmänna möten, men har tankar om att återuppta tidigare öppethus-kvällar. Däremot medverkar samtliga medlemmarna i de bomöten som Olofströmshus har ett par gånger om år och i självförvaltningen. Bomötena är ett slags fortsättning på stormötet under projekttiden där tvättstugan, parkering, lekplatser och indivduell mätning av förbrukningen är återkommande frågor. ”Värmen och individuell mätning kommer alltid upp och ledde en gång till en enkät om vi skall ha den kvar. Men resultaten visade att de flesta vill ha den kvar.” (Intervju med Gårdsföreningen 170727)

Individuell mätning kan vara problematiskt om de boende bara kan påverka en mindre del av de faktorer som förbrukningen beror på. Det finns därför starkt delade meningar på Smålandsgatan om systemet och några problem som tas upp är framförallt:

- brister i isolering av fönster och ytterväggar,
- husens platta tak som gör att snö och vatten kyler,
- lägenhetens placering i husen,
- ventilationshål bakom samtliga element i alla lägenheter,
- underdimensionerade element för uppvärmingen.

En av de boende understryker dock frågans avgörande betydelse. ”Många har ju flyttat på grund av att dom inte kan vara kvar för dom tycker det är alldeles, alldeles för kallt. Det är alltså inte trivsamt, och det är det inte heller. Men eftersom jag trivs så bra ändå, och så är jag ju envis, och jag paltar på mig, men jag är lite irriterad över det faktiskt, för jag tycker att dom [fastighetsbolaget] kunde lyssna lite.” (Boverket 2014a)

Gårdsföreningens medlemmar konstaterar att ”det är skillnad på olika lägenheter – om det är källarlöst, ytterlägenheter i hus osv. Men samtliga är för systemet, även om ”några får betala mer och några, som jag, alltid får pengar tillbaka”, säger en medlem. (Intervju med Gårdsföreningen 170727) Olofströmshus säger sig vara nöjda med resultaten för sin del. Förbrukningen av värme och varmvatten har sänkts med cirka 30 respektive 15 procent. Men det är uppenbart att systemets prestanda och komforten för hyresgästerna skulle kunna förbättras. (Boveket 2014a)

Självförvaltningen startade med stort engagemang och entusiasm. Med åren har den mattats och uppläggningen ändrats något bland annat på grund av en del konkurrens och konflikter bland självförvaltarna. En av dem som medverkade inledningsvis berättar. ”När vi fick självförvaltning då höll dom på där dom bor och vi höll på där vi bor och då var det sån tävling mellan dom som bodde där då mot oss, så löjligt så det är inte klokt, lekskolefasoner.” (Boverket 2014a).

Det som visat sig hållbart är att Olofströmshus organiserar självförvaltningen, håller ett par självförvaltningsmöten om år, står för utrustning, material och ersättning till självförvaltarna. För varje hus finns en grupp hyresgäster och en person med samordningsansvar som relativt självständigt genomför sina arbetsuppgifter. Trapphusen skall städas enligt bestämda rutiner, men när det gäller utemiljön är det ”olika intressen och ambitioner som styr och man bestämmer mycket själv hur mycket man vill göra”, berättar en medverkande. Tidvis finns dock hus i området som varken har samordningsperson eller hyresgäster som deltar i självförvaltningen, vilket både medför varierande kvalitet på förvaltningen av husen och missnöje bland hyresgäster. (Boverket 2014a. Intervju med Gårdsföreningen 170727)

En svårighet har också varit att att rekrytera personer till självförvaltningen, särskilt till städningen av trapphusen där självförvaltarna är färre.”I vårt hus är det fyra självförvaltare, men vi önskar att fler engagerade sig på hela området”, säger en av dem som varit med från starten. Ersättningen med 3 200 kr/år är för de flesta ingen avgörande drivkraft för att medverka, utan att man är med och skapar en vackrare och mer trivsam boendemiljö, men också att det är skönt att vara ute och jobba i rabatterna. ”Pengarna spelar liten roll, det är mest gemenskapen och att vi kan påverka och att det blir fint”, säger en självförvaltare.

Erfarenheterna hos Gårdsföreningens medlemmar som medverkat i självförvaltningen genom åren, är i huvudsak positiv.

> *Samarbetet med Olofströmshus och kundvärdarna fungerar bra. Var och en gör sitt. Olofstömshus sköter det stora och grova i utemiljön. Vi sköter blommor och rabatter. Och företaget gör mycket för oss, håller med städmaterial, har gjort takutbyggnader över uteplatser och sedan har vi fått pengar att köpa utemöbler. Sedan vi började med självförvaltningen har mycket blivit bättre, man har blivit mer rädd om saker och vi får mer kontakt och uppskattning, helst på våren, men även ibland när man städar trappen. Aldrig någon kritik. Men tidigare har det varit fler som engagerat sig. Nya hyresgäster verkar svårflörtade. Men vi vill fortsätta med gårdsföreningen och självförvaltningen.* (Intervju med Gårdsföreningen 170727)

Trots ett visst missnöje när det gäller delar av självförvaltningen är de allra flesta boende positiva till utemiljön, att det finns lekplatser, grillplatser och bänkar under tak för sociala sammankomster, att området är välskött och fint med blommor vid entréer och utplacerade här och var, liksom att området omgärdas av skog precis. Efter hyresgästernas önskemål etableras också år 2017 ett stadsodlingsområde med pallkragar i utkanten av området. Det har lockat många hyresgäster som tidigare inte vait aktiva att börja odla potatis, lök, kryddor, örter och sallad. Resultaten är mycket positiva både med avkastning och engagemang och området vidgas efterhand och förses även med växthus.

Det lokala samarbetet på Smålandsgatan mellan hyresgäster, gårdsföreningen och bostadsföretaget har med andra ord vidmakthållits och utvecklats även om den totala aktivitets- och engagemangsvolymen minskat. Hyresgästföreningens roll och det ömsesidiga samarbetet har emellertid både avtagit och varierat kraftigt från ett nära och starkt samarbete till att vara obefintligt. Några år efter 2007 återupptas samverkan mellan Olofströmshus och Hyresgästföreningen. Åren 2012-2014 beskrivs det som mycket fruktbart. Ett ”fantastiskt samarbete med Hyresgästföreningen medför att arbetet med boinflytande växer sig starkare genom att nya gårdsföreningar bildas, fler medlemmar engageras och är aktiva i bomöten som är ett mycket lyckat forum för att möta våra hyresgäster.” En Nöjestrupp skapas också för att samordna arrangemang mellan områden. Året därefter upphör emellertid åter samverkan. Hyresgästföreningen avslutar sin representation i kommunen och istället anställer Olofströmshus ”två hyresgäster på de timmar som tidigare bemannats av Hyresgästföreningen. Detta har fört oss ännu närmare våra kunder.” De senaste åren uppger företaget att gårdsföreningar finns i tiotalet av de femton bostadsområdena där ”hyresgäster är aktiva i sina lokaler och med olika typer av aktiviteter”. Nöjestruppen är nu också väletablerad med representanter från de flesta

områden. Våra årliga bomöten har ökat i deltagarantal och årets områdesfest hölls på Smålandsgatan med flera hundra deltagare från olika delar av Olofström. (Olofströmshus, ÅR 2012-2019)

Sedan år 2005 har Smålandsgatan utvecklats till område som drar till sig intresse och bostadssökande istället för att stöta bort dem. Ett negativt rykte är förbytt till ett positivt. Boende beskriver det som lugnt, tryggt och välskött: ”Jag kollade runt på lite olika områden i Olofström och Smålandsgatan, tycker jag, är det bästa området helt klart. Det är ändå rätt så lugnt men ändå nära till centrum och dom som bor här är väldigt måna om området om man säger som så, dom tar hand om det.” (Boveket 2014a)

Sammanfattande om utvecklingen och gårdsföreningen på Smålandsgatan

I processen på Smålandsgatan finns det ett tydligt gemensamt mål att återskapa förhållanden som kan göra bostadsområdet självgående. Med den inriktningen bjuder aktörerna upp till ett generöst samarbete som med framgångsrika resultat förstärker sig självt. I den gynnsamma utvecklingsmiljön formas organiseringen till ett viktigt inslag för att aktivera och kanalisera de boendes medverkan. Trivselklubben blir genom en bredare inriktning den mest framträdande katalysatorn.

Trivselklubben bildades spontant av de boende med stöd av Hyresgästföreningen och har i huvudsak en informell karaktär utan stadgar, styrelse och formella val av medlemmar. Till en början var den närmast en aktivitetsform, men efter hand utvecklades en arbetsfördelning och struktur som gör att den uppfattas och fungerar som en organisation. Den var dock den enklaste och minst formaliserade av de fyra former – hyresgästklubb, arbetsgrupp kvartersråd, gårdsförening – som studerats som alternativa organisationsformer.

Trivselklubben bildas för att medverka till att Smålandsgatan åter blev ett trivsamt bostadsområde, och det främsta medlet är att återskapa en förlorad gemenskap bland de boende. Genom att nya och attraktiva mötesplatser formas, som grillplats, fritidslokal, öppethus-träffar, fester och planteringsdagar, lär nyinflyttade snabbt känna varandra och en sammanhållning utvecklas. Genom ett informellt samarbete med projektledarna och medverkan på stormöten inleds också en samverkan med Hyresgästföreningen och bostadsföretaget.

När villkoren för det fortsatta lokala arbetet förändras efter att Projekt Smålandsgatan avvecklas lyckas aktörerna vidmakthålla intresse, engagemang och aktiviteter på en sådan nivå att den positiva utvecklingen kan fortsätta. När Hyresgästföreningen avvecklar sitt engagemang ombildar bostadsföretaget Trivselklubben till gårdsförening och är därefter huvudman för föreningen. Ombildningen är mer formell och medför inga förändringar av arbetsformerna och flera aktiviteter kan bibehållas om än på lägre nivåer.

Om samma värdeskala – från 0 till 5 – appliceras på de tre föreningsroller som för KK och LH är Trivselklubben och Gårdsföreningen svagt utvecklade som liten demokrati, värde 1, och gräsrot värde 0. Däremot uppvisar de som språkrör ett inte obetydligt informellt inflytande, värde 2, och som träffpunkt har de varit tämligen framgångsrika med ett värde på 3. Till en början bildar Trivselklubbens enkla uppbyggnad, opretentiösa aktiviteter och öppenhet för alla kategorier av boende grunden för ett stort deltagande och ett starkt engagemang bland de boende. Efterhand uppvisar dock de informella, enkla formerna samma svårigheter som övriga organisationsformer med att stimulera och inkludera nya aktiva boende. Och Gårdsföreningen kommer under hela perioden att i huvudsak bestå av samma, men nu åldrande medlemmar som vid Trivselklubbens start.

Genom att Trivselklubben bildas, och att den senare ombildas till Gårdsförening, påbörjas en institutionaliseringsprocess för de boendes organiserade medverkan i att återupprätta bostadsområdet. Över tid är processen svag och skör. Under nuvarande omständigheter förefaller verksamheten stå och falla med ett mindre antal engagerade medlemmar och stödet från bostadsföretaget.

Referenser

Boverket (2014a) Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier, rapport 2014:8.
Hyresgästföreningen (2004a) Projektbeskrivning Smålandsgatan, Hyresgästföreningen Blekinge, 2004.
Olofströmshus (ÅR 2006-2019) Olofströmshus AB, årsredovisning år 2006-2019.
Olofströmshus (2019) Bostadsområdet Smålandsgatan, Olofströmshus AB, hemsida, 2019.
Olofströms kommun (2019) Kommunstatistik, 1970-2018
SCB (2019a) Statistiska Centralbyrå: statistikdatabasen, 2019.

Intervju (060419) Intervju med projektledare, Hyresgästföreningen, 060419.
Intervju (060420) Intervju med projektledare, Olofströmshus, 060419.
Intervju med aktiva boende (060828) Intervju med aktiva boende på Smålandsgatan, 060828.
Intervju med Gårdsföreningen (170727) Intervju med Gårdsföreningen Smålandsgatan, 170727.

7.3 Kvartersråd på Geografigränd 2-12, Ålidhem, Umeå

Vid midnatt den 24 december 2008 antänds olja i en kastrull i en lägenhet på Geografigränd 2 i stadsdelen Ålidhem. Kort därefter kommer två hyresgäster i angränsande hus just hem från sitt julaftonsfirande:

”Det var en kille som skrek ”det brinner” och då börjar vi springa runt och knacka på alla dörrar och slänga snöbollar på fönster för att uppmärksamma folk på att det brann”. Själv springer personen därefter upp till sin egen lägenhet på fjärde våningen och lyckas få med sig katter, datorer och bilder innan huset övertänds.

Brandkåren är snabbt på plats och släcker brandens huvudkälla. På grund av en trasig ventilationskanal gnistantänds emellertid sågspånsisoleringen i vindsutrymmet och då brandväggar saknas sprids elden till övriga husvindar och i väggarnas luftspalter. Den största branden i Umeå sedan år 1888, då fyra femtedelar av staden ödelades, totalförstör hem för cirka 200 personer i tre huskroppar med sjuttioen lägenheter.

Tack vare grannarnas snabba insatser och att en del boende är bortresta varken omkommer eller skadas någon person. De flesta kan också direkt söka sin tillflykt till en närliggande skola och kvartersrådets lokal i avvaktan på permanent evakuering eller inkvartering hos släkt och vänner. Inom ett dygn lyckas också hyresvärden AB Bostaden få kontakta med nästan alla hyresgäster och kommunen erbjuda krisstöd till dem med behov. En av dem berättar att han första tiden kunde bo hos en släkting och därefter erbjöds en ersättningslägenhet i samma stadsdel. För de flesta direkt drabbade är det ett trauma och en stor tragedi. För närstående, för kommunala organisationer och personer i ansvariga positioner en motsvarande påfrestning.

Bara minimala delar av hyresgästernas bohag och personliga ägodelar kan räddas. Det som inte brinner upp rök- och vattenskadas. ”Det jobbigaste av alltihop var att försöka minnas vad som fanns i lägenheten. Försäkringsbolaget behövde ju veta det. Men bolaget var jättebra att ha att göra med. Vi fick pengar i förskott så att vi kunde köpa det nödvändigaste snabbt”, minns en av de drabbade.

Efter utredningar betraktas händelsen som en olycka. Försäkringsbolaget menar dock att Räddningstjänsten underlåtit att undersöka vindsutrymmet och därmed medverkat till brandens spridning. I hovrättens slutgiltiga beslut konstateras dock ”att brandmännen - i den situation de var i - saknade indikationer på att de borde undersöka vinden med hänsyn till beaktansvärd spridningsrisk". Försäkringsbolaget förlorar därmed målet och tvingas ersätta försäkringstagarna med 5,3 mkr liksom rättegångskostnader.

Det här avsnittet behandlar en del av vad som sker på Geografigränd 2-12 innan denna tragiska händelse, vad som händer därefter och vilken betydelse den får för området. Och i den processen får vi stifta bekantskap med:

- stadens första bostadsområde som byggs under miljonprogramsperioden;
- att ett långvarigt samarbete mellan bostadsföretag och hyresgästförening plötsligt bryts;
- att en välfungerande lokal hyresgästorganisation på kort tid ersätts med kvartersråd;
- hur en svagt formaliserad organisationsenhet som kvartersråd kan fungerar;
- hur branden drastiskt ändrar villkoren för alla parter och främjar en kreativa utveckling.

Ålidhem

Åliden har sitt namn efter det vattendrag som tidigare förband Nydalasjön med Umeälven och höjdsluttningen ned mot älven. Fram till början av 1900-talet tillhör den stadens sydöstra utmarker med betes- och myrmark, några torp, fäbodar och kvarnar. Fram till 1960-talet är området, som nu benämns Ålidhem fortfarande i stort sett obebyggt och en stadsplan utformas. När beslut några år senare fattas om att etablera ett universitet och nytt regionsjukhus i staden konkretiseras planerna till ett storskaligt bostadsområde. Ålidhem blir Umeås första förortsstadsdel under miljonprogramsperioden och stadens ”viktigaste 60-talsområde”. (Wikström 1987. Hedman 1974. Bjurestam 2010)

Det obebyggda Ålidhem till höger i bild, mellan Umeälven och Nydalasjön Foto: Västerbottens museum

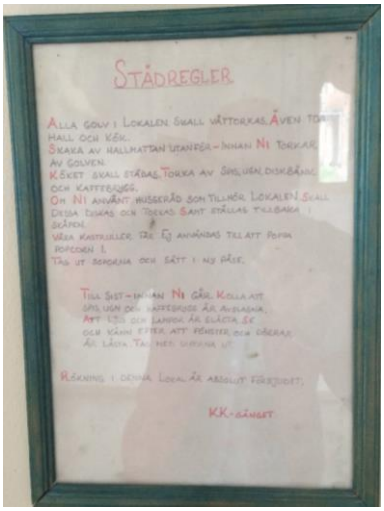
Ålidhem byggs 1966-73 med en tydlig uppdelning mellan olika funktioner. Flerbostadshus i söder med 1 480 lägenheter och 2 400 studentbostäder i norr, centrum, skola och daghem i mitten, kyrka och parkeringar i utkanterna. Bostadsbebyggelsen utmärks av två till fyra våningars lamell- eller loftgångshus i rött tegel och med platta tak. Lamellhusen och grannskapsenheterna är grupperade i rätvinkliga gårdsbildningar och förenade till ett större bilfritt rutnät som utifrån ger ett slutet intryck. Norra Ålidhem betraktas som

Umeås studentstad. År 1960 har staden 150 studenter, tio år senare 7 000 och huvuddelen av dem är bosatta i korridorrum och smålägenheter på Pedagoggränd, Fysikgränd, Stipendiegränd och Historiegränd. (Wikström 1987. Hedman 1976)

I tidskriften Plan beskrivs Ålidhem som ”ett typiskt exempel på de stora bostadsprojekt som ingick i miljonprogrammet. Utifrånmatning, samlad parkering i flera plan, strikt bebyggelsegruppering, centralt stråk med service och lekytor.” (Plan 1977, nr 4)

Samtidigt skiljer sig stadsdelen i flera avseende från andra förortsområden vid denna tid. De förhållandevis låga husen med sitt Sienainspirerade röda fasadtegel och de många gårdarna leder knappast tankarna till en så kallad betongförort. Centrumanläggningen – med ett fyravåningars kontorshus och en inomhusgallerian med två mathallar, post- och bankkontor, bibliotek, restaurang, konditori, kemtvätt, pizzeria, fotoaffär, frisör, blomsteraffär, och uraffär, samt ett inomhustorg – är väl tilltagen och uppförs samtidigt med bostäderna. I anslutning byggs också ett folkets hus som även inrymmer en fritidsgård. Stadsdelen är också snarare avsedd för en mer blandad befolkningssammansättning än många andra förorter som avser att täcka bostadsbehov för en mer renodlad arbetarklassbefolkning.

Bland de nyinflyttade skapas också snart gemensamma aktiviteter och 1971 bildas Kontaktkommittén Geografigränd 2-12 som av de boende kallades KK Grändgänget eller bara Grändgänget. Ett par år efter att kommittéen bildats genomför Bostaden en undersökning i bostadsområdet där bland annat dess aktivitet och kännedomen om den kartläggs. Den visar att två procent eller 14 personer av de boende är engagerade i Grändgänget och med aktiviteter. Tre av tio deltar i aktiviteter som kommittén arrangerar medan tre av tio säger sig vara helt ointresserade av att delta. Kännedomen om dess forsatta verksamhet är dock ytterst liten på grund av att de aktiva personerna flyttat och att all dokumentation gått förlorad. (Hedman 1976)



Enda kvarvarande fysiska spår av KK-gänget är städreglerna – som är en tradition som förs vidare.

I likhet med många andra sextiotalsförorter utsätts också Ålidhem närmast omgående för kritik såväl beträffande den arkitektoniska utformningen och uppbyggnaden som sociala liv som utvecklas där. Förhållandet mellan fysisk miljö och socialt liv är därför också en central frågeställning i många studier vid den tiden fokuserade på just de senast bygga bostadsområdena. Och några av dem har Ålidhem som studieobjekt. Vanligtvis beskrivs då dessa förorter som torftiga och monotona fysiska miljöer och motsvarande sociala liv kännetecknade av rotlöshet, isolering och sociala problem. I de kritiska analyserna är det dock sällan som eventuella samband mellan de konstruerade storheterna kan klarläggas. I en avhandling om Ålidhem dras emellertid slutsatsen att frågeställningen nog behöver

sättas i ett större historiskt och samhälleligt perspektiv:

> *Det är viktigt att hela tiden framhålla att segregation, social isolering och kontaktlöshet inte är boendemiljöproblem. … De är problem som i sin grund hänger samman med det sätt varpå samhällets produktion och försörjning är organiserad, d v s med själva samhällsstrukturen och med den samhälleliga ideologi som denna samhällsstruktur ger upphov till. … Det blir därför på dessa nivåer som de nämnda problemen måste angripas.* (Hedman 1976)

En av dem som flyttar till det nybyggda Ålidhem med sin familj och växer upp där berättar i vuxen ålder om en del av sina upplevelser och erfarenheter.

Vi flyttade 1971 till Geografigränd 12 A på Ålidhem och bodde där till 1982. Vi bodde på tredje våningen. Området var knappt färdigbyggt, så byggplatserna samt skogspartiet erbjöd spännande lekmöjligheter. Jag gick på Ålidhemsskolan 1971- 1974. På den tiden var det förhållandevis homogent svenskt, senare kom inflyttade finnar, zigenare och enstaka utomnordiska studenter och invandrare, främst från Latinamerika och Iran.

Geografigränd 2-12, 1970-talet.
Foto: Eva H Eriksson

Högstadiet gick jag på Mimerskolan nere i stan. Min bästa vän och jag brukade klä ut oss och spela teater på "Roliga halvtimmen". Hon var den första mörkhåriga Lucia på skolan. Hennes mamma var tyska och pappan från Frankrike. Nu jobbar hon som scenograf. I trappen bredvid bodde min första stora kärlek. Vi ömsom slogs, ömsom lekte tillsammans under hela mellanstadiet.

Ungdomsgården var en viktig plats – mitt andra hem 1974-77. Där samlades kompisgänget, spelade biljard eller innebandy, tittade på TV eller film, ibland var det disco. Jag gillade att vara i verkstäderna och göra grejor, teckna och sånt. Huset innehöll också Barnteatern, dit yngre barn kunde gå och göra teater. Min lillebror spelade i en uppsättning av Brechts Kritcirkeln i början av 80-talet.

1977 utbröt "Dungen-kravallerna", en ockupation av den enda naturliga skogsbiten inne på Ålidhemsområdet, som protest mot placeringen av högstadieskolan. De som protesterade föreslog en alternativ placering, men protesterna upplöstes av en massiv polisinsats på 200 poliser som sattes in mot demonstranterna på området. De skulle "skydda" byggarbetarna som röjde med motorsågar samtidigt som träden i flera fall "kramades" av de som protesterade. Fastlåst i den höga snön höll jag själv på att få ett träd över mig. Otroligt nog skadades ingen i det pågående tumultet.

Foto: Eva H Eriksson

När området tömts, omgärdats med taggtrådsstängsel för att kalhuggas så uppstod en spontandemonstration, närmare 2000 människor samlades och tågade runt området. Tvåtusen moltysta människor gick runt den före detta skogsdungen! Poliserna stod och övervakade. När jag kom tillbaka till skolan - jag hade ju egentligen skolkat för att vara uppe vid dungen i en vecka - så gav min klassföreståndare amnesti. "Det är viktigt att engagera sig i samhället" sa hon. Demonstrationerna följdes av en infekterad debatt i pressen. Det talades om "Yrkesdemonstranter", "människor med andra dialekter" och "vänsterstudenter" som drivande orosstiftare. I själva verket hade ockupationen satts igång av ett antal barn, yngre än vad jag själv var. Mötet med poliserna, mina egna upplevelser av händelsen och jämförelsen med vad jag såg på TV och läste i tidningarna förändrade min bild av samhället. Jag gjorde senare en liten utställning med pressklipp och egna teckningar om Dungen på dåvarande Stadsbiblioteket. Grannföreningen /Kontaktkommittén/ Grändgänget var tidvis mycket aktivt: det ordnade fotoskola för barn av några fotointresserade killar, knattedisco i samlingslokalen, gårdsfester med blomsterplantering på vårarna. 1978-80 gjorde jag, på initiativ av grannföreningen, väggmålningar i en samlingslokal samt några trappuppgångar. De finns fortfarande kvar i förvånansvärt bra skick.

Ålidhem är en dynamisk stadsdel, på "gott" och "ont". Fortfarande finns grannföreningar, området har egna aktiviteter och traditioner, det bor många olika sorters människor där. Man kan undra vad Ålidhems dåliga rykte egentligen består i?

Ålidhem har ofta utifrån betraktats som ett "problemområde", mest av människor som aldrig satt sin fot där. Det har också varit föremål för flera mer eller mindre lyckade "uppfräschningsprojekt". Min känsla för Ålidhem är att det är min egentliga hembygd. Jag är stolt över att ha bott där, och att jag formats av området under min uppväxt. Hur skulle jag annars ha träffat alla dessa olika människor? Möta andra kulturer och synsätt? Människor med olika förutsättningar och livsbetingelser – alltifrån politiskt aktiva till de som kallas "missbrukare"? På Ålidhem lärde jag mig om mångfald, att det fanns många andra som inte var "som alla andra". Många med mig är stolta över att vara en del av Ålidhem, även om de inte kanske uttrycker det så drastiskt som min systers yngsta dotter; genom att låta tatuera in namnet "Ålidhem" på sig! (Bjurestam 2010; text redigerad av Lind)

Från slutet av 1970-talet genomförs en del förändringar och tillbyggnader i stadsdelen. De fysiska protesterna mot nedhuggningen av träden i dungen hanteras med polismakt och argumenten om alternativ lokalisering av skolbygget klingar ohörda. 1978 står nya Ålidhemsskolan klar för områdets högstadieelever och biblioteket flyttas då dit från Folkets hus. I mitten av 80-talet byggs ett par flyglar för butiks- och servicelokaler till vid centrumanläggningen och i slutet på 90-talet tillförs inomhustorget ytterligare butiksytor. Under 90-talet byggs också en del av husen på med ett våningsplan och under 2000-talet förtätas stadsdelen bland annat med nio sex våningars punkthus i ”studentstaden”.

På 2000-talet får också Folkets hus en ny huvudman, fastigheten renoveras, verksamheten breddas och ges namnet Kulturhuset klossen.

Ålidhem kännetecknas av en ung och blandad befolkning med en relativt stor omsättning. Av stadsdelens 8 500 personer är drygt fyra av tio är 18-24 år och en fjärdedel med utländsk bakgrund från trettiotalet nationer. Ålidhem är inte så vackert, det är mycket tegel. Men det är en varm stadsdel. Det är trevligt att det bor alla möjliga sorters människor här. Studenter, barnfamiljer, pensionärer och invandrade personer gör det spännande att bo här”, säger en ung person på Geografigränd 2. ”Ålidhem är det bästa området i stan. Bra hyror, ett bibliotek, nära till skog och mark, mångkulturellt. Det är helt enkelt awesome”, förklarar en hyresgäst på Geografigränd 8. ”Det som är trevligt med mångkultur, barnfamiljer och studerande är att det blir ett levande centrum” fyller en granne i. ”Det är bra mångfald. Det är prestigelöst här, alla kan vara sig själva. Vi vet att inte alla är likadana”, sammanfattar en annan Ålidhemsbo.

Gemenskap och mångkultur är framträdande uttryck i många människors berättelser om sina upplevelser och också väckt intresse i undersökningar. Men ”inte som en mångkultur i meningen att det är många olika kulturer på samma plats utan att alla dessa olika kulturer tillsammans bildar en enhet och som utmynnar i en gemenskap. Att det inte handlar om kulturer i etnisk eller ursprungsbemärkelse är tydligt, här ingår även mångkultur i klass då Ålidhem bestod av invånare av en mängd olika samhällsskikt, inte bara i området i stort utan även i vissa familjer, … ’en mix av arbetarklass, akademiker och konstnärer’” Det är en mångkultur och gemenskap som enligt berättelserna ”gör Ålidhem till Ålidhem” och till ett område som de ”identifierar sig med”. (Hammarberg Mossberg 2013. Hedman 1976)

Geografigränd och kvartersrådet 2-12 under 2000-talet

Geografigränd ligger i sydvästra hörnet av området Ålidhem cirka 4 kilometer från stadens centrum. Området har därefter kontinuerligt renoverats och byggts ut. År 2006 utgörs husen på Geografigränd 2–12 av tegelröda tre- och fyravåningslängor som kringgärdar två större gårdar. De 183 lägenheterna består av fyra-femrummare och tvårummare. I de större lägenheterna huserar barnfamiljer och ett femtiotal studentkollektiv. Det stora antalet studenter innebär också att omsättningen av boende i kvarteret är relativt stor. (Intervju med kvartersvärd 060302)

> *Ålidhem gavs en enhetlig utformning och arkitektur. Men trots att mycket är väldigt lika har enskilda områdena inom Ålidhem lite olika karaktär och Geografigränd sticker ut litet. Det beror på att människorna som bott lite längre tid satt sin prägel på områdena, men också på att grundutförandet är lite annorlunda på olika delar. På Geografigränd är t.ex. gårdar och byggnader sparade i ursprungskick som ett slags kulturminne för byggnadsperiodens arkitektur. Tidigare var Ålidhem ett ökänt lågstatusområde. Hos de som inte bor på Ålidhem finns fortfarande en del föreställningar om Ålidhem som studentgetto med hög brottslighet och så vidare. Men i själva verket är det otroligt lugnt här. Området har oförtjänt dåligt ryckte.* (Intervju med Kvartersrådet 060301)

Kvartersrådet Geografigränd 2–12 bildas år 2000, året efter att den lokala hyresgästföreningen tvingas avveckla sin verksamhet sedan 1970-talet. Förändringen är inte dramatisk, men inte heller lustfylld. Kvartersrådet tar över ansvaret för samtliga lokaler, och tre ledamöterna från LH-styrelsen väljs också in i kvartersrådets styrelse. Efterhand byts samtliga ledamöter, och år 2006 består styrelsen av fem personer som varit aktiva tre till fyra år. Några av de tidigare ledamöterna är dock fortfarande engagerade i kvartersverksamheter. Tre av ledamöterna är män och två kvinnor, ett par är under 30 år och övriga 35–45 år. Tre yrkesarbetar och två studerar. De beskriver inledningsvis kvartersrådet så här:

> *Över huvud taget är inte kvartersrådets verksamhet stadgereglerad – vi har inga stadgar. Det läggs ingen föreningsrätt på det här rådet, utan det är något slags sedvanerätt – vi gör som vi brukar göra och använder en viss föreningspraxis och formalia. I det ingår att årsmötet skall ligga i början av året. Det handlar om att lösa ganska konkreta problem och man löser det allt som oftast praktiskt, utan slutna omröstningar eller så. Vi tillämpar något slags konsensus. Ofta är det någon som brinner litet mer för en sak som får sista ordet. Rent demokratiskt kanske man inte kan säga att det fungerar bra, men praktiskt fungerar det bra. Den formalia vi har idag är alldeles tillräcklig. Att ha en väldigt formaliserad struktur ställer nästan till mer bekymmer än vad den tillför. På vilket sätt skulle det göra vårt arbete lättare om vi hade stadgar och mer formalia? Snarare är det så att man får försöka håll det på en rimlig och låg nivå. Nivån vi har är ganska lämplig för vår verksamhet, och den fasta strukturen ger en slags legitimitet åt föreningen. Men våra egna styrelsemöten skulle inte behöva vara så formella som de är med dagordning och protokoll, i synnerhet som styrelsen är så liten.* (Intervju med Kvartersrådet 060301)

Många lokaler och engagerande verksamhet

Kvartersrådet disponerar en större kvarterslokal på varje gård och dessutom bastu, motionslokal, övernattningsrum, studierum, snickeri och vävstuga. Det är samma lokaler som på LH-tiden. Bastun och kvarterslokalerna används flitigt, övriga efter behov och mer sporadiskt.

De senaste åren innehåller verksamheten i stort sett samma aktiviteter med årsmöte, fyra eller fem styrelsemöten, planteringsdag på försommaren, skötsel av gårdsmiljön, bostadsmöte på hösten, badresa, teaterbesök, luciafest och studiebesök. En vinterdag brukar kvartersrådet bjuda på bussresa. Man fyller en buss och åker till Paradisbadet i Örnsköldsvik där deltagarna får bada gratis. Det lockar alltid många barnfamiljer och då är ”stämningen hög”. För att få fler deltagare till höstens bostadsmöte gjorde styrelsen ett försök med ”pizza-möte”. Det slog väl ut och de senaste åren har ett sextiotal personer kommit för att träffas, äta en gratis pizza, och diskutera med styrelsen och kvartersvärden. (Intervju med Kvartersrådet 060301)

Utomhus sköter kvartersrådet blommor och en del buskrabatter, medan Bostaden klipper gräs, tar hand om staket, träd och större planteringar. Planteringsdagen på våren är en ”styrelsefavorit” eftersom ”lite oväntade människor brukar dyka upp”. Några aktiva åker och köper växtmaterial. Sedan är det fri plantering och korvgrillning. ”De flesta väljer att plantera utanför där de bor, vilket gör att det kan se litet ojämnt ut på gårdarna. Men det gör inte så mycket. För vi tycker det är roligt när man ser att folk brytt sig om sin rabatt utanför”. (Intervju med Kvartersrådet 060301)

Förutom styrelsen brukar ett tjugotal boende regelbundet medverka i dessa aktiviteter. Personer med utländsk bakgrund ”deltar i ungefär samma utsträckning som andra, och i högre grad än studenterna”. De olika arrangemangen ger ”ganska mycket kontakt och en känsla av gemenskap med dem som deltar”. Det förekommer ganska ofta att man då också samtalar om olika boendefrågor. Det är ”definitivt vanligare att diskutera frågor om boendet i sådana mer spontana sammanhang än på de formella mötena”. Men frågan ”hur man kan väcka ett engagemang hos dem som inte deltar på några aktiviteter” engagerar ändå styrelsen starkt.

> *Vi tror nog att nyckeln till att få med folk är att ha aktiviteter som känns engagerande och att man därigenom träffar varandra. Och en viktig sak är då att man måste försöka få det att vara roligt. Det håller ju inte särskilt länge om man skall engagera sig frivilligt i något som bara innebär arbete och långa tråkiga möten.* (Intervju med Kvartersrådet 060301)

Man har därför kommit överens om att i nuläget mest koncentrera sig på fritidsaktiviteter och ”bara göra lattjograjer”. (Intervju med Kvartersrådet 060301)

Formella och informella arbetsformer

På årsmötet, som är det enda formella mötet brukar fem eller tio personer delta, förutom styrelsen, ibland också kvartersvärden. Då väljs ledamöter till styrelsen, ordförande och kassör. Nuvarande ordförande och kassör blev invalda när de gick på ett årsmöte för att ”bevaka sina intressen med bastun. Och går man på ett årsmöte så blir man ju invald i styrelsen också eftersom det alltid finns ett sug efter styrelseledamöter.” Visserligen krävdes det ”lite övertalning och tysta leken” innan de åtog sig uppgifterna, men arbetet har

inte visat sig vara särskilt betungande utan snarare ”ganska roligt”. (Intervju med Kvartersrådet 060301)

En anledning är att ansvar och uppgifter sprids ut på förhållandevis många aktiva, också utanför styrelsen. För varje aktivitet och lokal finns en eller flera personer som tar ansvar. Planering, inköp och genomförande sköts av några hyresgäster som sedan redovisar till kassören. Större inköp beslutas i styrelsen. Största delen av medlen tas med rekvisition från kvartersvärden. Medlen uppgår till omkring 20 000 kronor om året och dessutom disponerar man cirka 4 500 kronor i en egen kassa. Medlen skall användas till investeringar och aktiviteter, men man kan även ta en rekvisition till bussbolaget för busshyran. I lokalerna svarar Bostaden för tak, väggar, golv, fönster och fast inredning, medan övrig inredning, möbler och liknande bekostas av kvartersrådet. ”Det är ganska fritt, men vi måste redovisa vad vi använt pengarna till. Men det har aldrig varit några bekymmer och inga synpunkter.” (Intervju med Kvartersrådet 060301. Intervju med kvartersvärd 060302)

Årsmötet och bostadsmötet kan komma med förslag, men det är alltid styrelsen som fattar beslut om aktiviteter och pengar till dem. Besluten protokollförs, inte minst för att kvartersvärden skall veta att det är kollektiva och inte enskilda önskemål som förs fram och som underlag för ekonomiska kalkyler. Kassören sköter bokföringen och redovisar den för kvartersvärden som är kvartersrådets revisor. Kvartersvärden tar ställning till ansvarsfrihet för ekonomin, och styrelsen redovisar sedan en verksamhetsberättelse på årsmötet, där ansvarsfrihet också är en punkt på dagordningen. (Intervju med Kvartersrådet 060301. Intervju med kvartersvärd 060302)

Kallelser, aktivitetsblad och protokoll sätts upp i trapphusen. Den som har ansvar för aktiviteterna skriver meddelandena, och styrelseledamöterna hjälps åt med att sätta upp dem. ”Det är vårt sätt att kommunicera med samtliga som bor på gården.” Annars är det mest informella och spontana kontakter dels med personer som ledamöterna känner, dels med dem som deltar i aktiviteterna. Av cirka 400 boende (inklusive barn) är ett tjugotal regelbundet aktiva förutom styrelseledamöterna. Det relativt låga deltagandet och det faktum att det sällan kommer förslag eller synpunkter gör att styrelsen tycker det är svårt att veta om den har ”något riktigt stöd” bland övriga boende och att det ”känns lite som det är vi i vår lilla grupp”. (Intervju med Kvartersrådet 060301)

> *Vi har ju dels våra årsmöten som är mer formella, men sedan så ordnar vi ju träffar för de boende varje höst tillsammans med kvartersvärden. Det är väl då vi egentligen träffas och diskuterar olika frågor. Men annars är det ju inte så lätt att veta vad folk tycker och vill. Men vår föreställning är att många ändå tycker att det är roligt att ha ett aktivt kvartersråd på sin gård även om man inte engagerar sig i det (*Intervju med Kvartersrådet 060301).

Dialog och samförståndsanda

Samarbetet mellan styrelsen och kvartersvärden består av formella möten ett par gånger om året och informella kontakter någon gång i månaden. Båda parter upplever att samarbetet fungerar bra. Detta verkar bero på att uppgifter och rollfördelning är ganska tydlig, att parterna håller sig till dem, och att personkonstellationerna är gynnsamma.

> *Vanliga skötsel- och underhållsfrågor skall inte kvartersrådet syssla med, det är Bostadens ansvar helt, och det skall gå direkt till kvartersvärden. Men plantor och mindre buskar köper och sköter vi liksom lokalerna. Vår uppgift handlar först och främst om sociala aktiviteter och inte så mycket om att företräda hyresgästerna gentemot Bostaden. Om det kommer sådana ärenden, t.ex. när vi har haft diskussioner på kvartersrådsmöten, då har vi förmedlat dem till kvartersvärden. Ett allmänt missnöje med tvättstugan ser vi inte primärt som en uppgift för kvartersrådet att ta upp. Däremot kan styrelsen lämna ett tyckande till kvartersvärden, men det behöver inte betyda mer än en åsikt från någon av de boende som engagerar sig. För vi kan inte säga att vi företräder alla boende om vi i styrelsen kommer på en fråga, utan då är det ju mer vår egen fråga och lämpligare att vi tar upp den som privatpersoner. Kvartersrådet lämnar ytterst sällan förslag från boende till kvartersvärden, de flesta synpunkterna och förslagen kommer upp på kvartersmötet där kvartersvärden är med. Förslag på förändringar av kvarterslokalerna däremot, t.ex. ommålning och sådant brukar styrelsen föra fram till kvartersvärden. Kvartersrådet är en direkt arvtagare till LH, men karaktären har ändrats. LH var mer fackförening för hyresgästerna, medan det nu är mycket mer samförståndsanda* (Intervju med Kvartersrådet 060301).

Dialogen rör mest den del av kvartersrådets ekonomi som kvartersvärden förvaltar och olika informationsfrågor. Men vid några tillfällen har den också gällt kontroversiella frågor som bollspel på gårdarna.

Under många år spelade små barn boll på en gårdsyta. När de blev större blev spelet mer utvecklat och störande för boende i husen intill. Kvartersvärden fick ”många störningsärenden” och tog kontakt med kvartersrådet och frågade: ”Har ni några förslag? Så dom samlade kvartersrådet och tog tag i det och bjöd in till möte” (Intervju med kvartersvärd 060302). Ett av barnen går till mötet för att få en fika. När han hör de vuxnas bryderier erinrar han sig vad han just läst om labyrinter i skolan och kläcker idén att man kan bygga en labyrint på gårdsytan. Kvartersrådet tar fasta på förslaget och kontaktar en konstnär och labyrintkännare samt en trädgårdsarkitekt som ritar. Kvartersvärden tar fram pengar och en leverantör av sten. En septembersöndag 2003 bygger sedan ett tjugotal aktiva labyrinten och på kvällen invigs med marschaller och långdans. Ungdomarnas bollspel löstes samtidigt genom att kvartersrådet och kvartersvärden enas om att ta bort några parkeringsplatser och göra i ordning en ny bollplan på utsidan av husen. Det blir ”en av stadens bästa streetbasket-planer” som lockar ungdomar inte bara från Ålidhem utan från hela Umeå. ”Önskemålet var deras. Dom gjorde en del och jag tog en del. Jag stod för ombyggnaden, stängsel och yta, men dom fick stå för korgar och sådant”. (Intervju med Kvartersrådet 060301. Intervju med kvartersvärd 060302)

Geografigränd under 2010-talet

Bostaden AB med 15 000 lägenheter och 155 anställda tillhör år 2007 större allmännyttiga företag i landet. Ekonomin är stabil och kunderna jämförelsevis mycket nöjd. Under inledningen av 2000-talet framstår en upprustning av betydande delar av bostadsbeståndet som den stora förvaltningsuppgiften för Bostaden AB i likhet med många andra allmännyttiga bostadsföretag. Företaget konstaterar att ” åtgärdsbehoven i miljonprogramområdena är stora och kommer att ta en stor del av våra resurser”. Samtidigt är behovet

att bygga nya bostäder starkt i ett Umeå ”med inflyttningar och företagsetableringar. Hyresmarknaden för bostäder förväntas därför fortsätta att utvecklas positivt inom bolagets geografiska områden.” Trots ”det osäkra ekonomiska läget”, som den inledda finanskrisen under året innebär, är företaget inritat på att ”fortsätta bygga nytt och fortsätta med ett bra underhåll och ombyggnader av befintligt bestånd.” (AB Bostaden, ÅR 2007-2008)

För att rusta och effektivisera företaget för de nya uppgifterna genomförs år 2007 en organisationsförändring. Den tidigare ”beställar- och utförarmodellen” avskaffas och nya enheter inrättas för att tydliggöra basfunktionerna: Kundservice som riktas till hyresgäster, Uthyrning av lägenheter och lokaler, Fastigheter som avser byggnation och underhåll, samt stabsfunktioner med stöd till affärsdrivande verksamheter. Förvaltningsorganisationens områdes- och kvartersvärdssystem anses däremot ändamålsenlig och lämnas intakt. (AB Bostaden, ÅR 2007)

Som vägledning för att genomföra planerna under de kommande åren utformar företaget under 2008 också en ekonomisk, ekologisk och social hållbarhetsstrategi. ”Vi ska så långt det är möjligt minska belastningen på vår gemensamma miljö. Vi ska skapa förutsättningarna för ett hållbart sätt att bo. Målen når vi genom att steg för steg gå igenom vår verksamhet och konsekvent sträva mot att organisera den så att den tär minimalt på naturens resurser.” Fokus ligger på energiförbrukning, avfallshantering, byggande, transporter och kunskap. (AB Bostaden, ÅR 2008. Bostaden, 2008)

Branden julnatten 2008 ändrar i ett slag livssituationen för ett par hundra människor, men också förutsättningarna för Bostadens personal och framtidsplaner. De första dagarna engageras huvuddelen av de anställda för att möta hyresgästernas behov av praktiskt och socialt stöd. Kvartersvärden får här en nyckelroll:

> *Det var ju en stor plötslig grej. Ingen har varit med om något liknande, men alla inom förtaget var på tårna och jag hade ganska klart för mig vad som behövde och kunde göras. Det var mycket krishantering och alla kopplades in. Jag var lite av spindeln i nätet, hade de kundnära kontakterna och behövde vara tillgänglig, finnas bland folk, ha kontrollerade visningar av lägenheterna, sortera ut och prioritera vad som var mest väsentligt för hyresgäster. Dom flesta hyresgäster tog det väldigt bra. För min del blev det mycket övertid och kvällsjobb samtidigt som jag hade mitt ordinarie jobb.* (intervju med kvartersvärd 161013)

Projekt Hållbara Ålidhem

Branden ger upphov till ett akutarbete där organisation och rutiner testas, men den eldar bokstavligen också på tillämpning av företags nya strategi för byggnation och förvaltning. De allmänna huvudfrågorna är emellertid – Vad ska vi göra nu? Vad skall ske med de utbrunna husen och hur skall renoveringsbehoven i kvarteren intill hanteras?

Efter överenskommelse med försäkringsbolaget beslutas om riva de brunna husen, återuppbygga och att samtidigt genomföra en upprustning av närliggande kvarter.

Foto: AB Bostaden

I samtal med Umeå kommun utkristalliseras ett sammanhängande förnyelseprojekt som utarbetas till *Hållbara Ålidhem* och år 2009 bildar underlag för en ansökan till den nyinrättade Delegationen för hållbara städer. Det omfattar nybyggnation av 137 lägenheter och upprustning av 405 lägenheter, kraftiga energireduceringar, etablering av en stor solcellsanläggning, uppförande av en vinterträdgård och ett genomförande i nära dialog med boende. Hållbara Ålidhem beviljas 33 mkr av Delegationen och för projektet upprättas ett brett samarbete, men en liten organisation med korta kontakt- och beslutsvägar. (AB Bostaden 2015. Hallin 2015. AB Bostaden, ÅR 2009)

Året efter inleds de ”stora dialogerna” med boende i form av workshops, hållbarhetsvandringar och teateruppsättningar om utformningen av det nya Geografigränd 2.

Det ger ett gediget underlag för planeringen och senare under år 2010 påbörjas också byggnadsarbetet. Samtidigt startar renoveringen av övriga delar med att ett hus byggs om till pilothus där olika metoder och material prövas inför den fortsatta upprustningen. Testerna i pilothuset jämförs med ett angränsande referenshus och utvärderingen under 2011 leder fram vilka åtgärder, material och tekniker som kan anses hållbara. Ett viktigt resultat är exempelvis beträffande husens isolering att endast fönster och tak behöver bytas, tätas och tilläggsisoleras. Vid den tiden pågår nybyggnationen för fullt och i mars 2012 flyttar de första hyresgästerna in på nya Geografigränd 2 och i slutet av året är samtliga lägenheter i kvarteret bebodda. Renoveringen pågår då också i full skala och i takt med att husen färdigställs installeras också solcellerna. Under 2015 slutförs hela upprustningen av husen på Geografigränd 4-12 och därefter genomförs avslutande arbete med utemiljöer och gårdar. (AB Bostaden 2015. Hallin 2015)

Överblick över projektets ombyggnadsetapper (röda siffror avser husen gatuadresser)
(AB Bostaden 2015)

Den lilla dialogen – samråd

Till skillnad från den stora dialogen, som genomförs i god tid, blir den mindre dialogen i form av samråd mellan Bostaden och hyresgästerna mer eller mindre bortglömd och kommer igång först när ombyggnadsprocessen är igång. Ombyggnadsvärden minns:

> *Vi hade hunnit göra nästan halva projektet innan man från Hyresgästföreningen sade: – nu måste ni börja med hyresgästgodkännanden. Vi hade då haft en överenskommelse om att köra Matematikgränd och Geografigränd klart eftersom vi hade påbörjat det, men att vi sedan måste ta in hyresgästgodkännande. Men dom ändrade sig under resans gång och sade att från Matematikgränd och ett hus på Geografigränd måste ni ha godkännande av hyresgästerna. Så då måste vi ju skriva ihop en projektbeskrivning som vi kunde presentera för kommande hyresgäster: det här kommer att hände och ungefär så här kommer hyreshöjningen att bli. Och då blev det litet att man kände att man hade blåslampan för allt var ju igång i full skala och är det då någon som protesterar då skall det ju till hyresnämnden. Vår uppfattning var att det var Hyresgästföreningen centralt som tryckt på: – Varför har inte ni hyresgästgodkännande när lagstiftningen säger det och det görs i övriga Sverige. Vi har ju generellt haft ett bra samarbete med Hyresgästföreningen och det här ledde sedan fram till en överenskommelse, ett ramavvtal och en dialogmodell för ombyggnad.* (Intervju med ombyggnadsvärd 161013)

Huvudpunkter i det samrådsförfarande som formas är:

- informationsmöte för samtliga hyresgäster om upprustningen i grova drag;
- en ombyggnadskommitté utses med 5-6 hyresgäster, ombyggnadsvärd och projektledare;
- en samrådsprocess på 6-9 månader om vad som behöver göras och vad som kan påverkas;
- resultatet av vad som skall göras sammanfattas skriftligt i punktform

- förhandling mellan Hyresgästföreningen och Bostaden om åtgärder och hyra
- enskilda hyresgästers ställningstaganden inhämtas.
  (Intervju med ombyggnadsvärd 161013)

Förutom hyresgästerna, projektledaren och och ombyggnadsvärden deltar representanter från Hyresgästföreningen under hela samrådsprocessen. Och ”det har varit jättebra”, säger ombyggnadsvärden. Däremot har kvartersråden inte funnits med, delvis för att det inte existerat något och att inte något bildats under de enskilda samådsprocesserna.

Under och efter samrådsprocessen får varje hyresgäst en kontaktperson, vilket är ombyggnadsvärden. Behovet av en sådan funktion växer fram inom företaget allteftersom projektet Hållbara Ålidhem utvecklas. Kvartersvärden för Geografigränd tilldelas successivt en del samordnande uppgifter och en ny kvartersvärd tar över delar av det ordinarie arbetet. Från 2013 inrättas en tjänst som ombyggnadsvärd på heltid: ”Jag sköter alla godkännanden och gör då hembesök hos varje hyresgäst. Det brukar ta cirka en timme. Jag har också kontakt med entreprenörer och är också med på byggmöten för att hålla mig uppdaterad. Lite som spindeln i nätet.” (Intervju med ombyggnadsvärd 161013)

Hyresgästföreningen ställer i ett tidigt skede långgående krav på att hyreshöjningarna för upprustningen skall hållas på en så låg nivå att inga hyresgäster av den anledningen skall bli tvingade att flytta från sitt hem. ”Kravet från Hyresgästföreningen på begränsade hyreshöjningar var något som gjorde att projektet fick en ny dimension. Hur skapar man kostnadseffektiva, attraktiva och hållbara lösningar i ett befintligt bostadsområde?” (Hallin 2015) Med utgångspunkt ifrån att hyreshöjningen skall hållas låg väljs de mest kostnadseffektiva åtgärderna och metoderna, av vilka de mest framträdande är:

- Nya sadeltak med tilläggsisolering och fläktrum
- Solcellsanläggning på tak och balkonger
- Nya undercentraler för el och värme
- Nya ventilationssystem och nya köksfläktar
- Nya fönster och balkongdörrar
- Stambyte i duschrum och nya ytskikt
- Nya lägenhetsdörrar
- Nya ytskickt och målning i lägenheter
- Målning av trapphus
- Ombyggnation av tvättstugor
- Förbättrad tillgänglighet
- Nya dagvattenledningar och dränering
- Upprustning av gårdar och utemiljöer
- Kvarboende för hyresgästerna under hela ombyggnadsprocessen.

Ett hem som skall byggas om är alltid förknippat med många olika känslor, förhoppningar om förbättringar, en delvis ny livssituation, våndor över kostnader, praktiska bekymmer under arbetet, osäkerhet kring resultaten. I hyressammanhang kan det också ge utrymme för en genuin dialog mellan hyresvärd och hyresgäst. Att som på Geografigränd berätta för hyresgäster – att hustaken och fönstren skall bytas, badrum och toalett stängas av några veckor, tvättstugan byggas om, gården grävas upp och byggarbetare tidvis finnas i lägenheten samtidigt som hyresgästerna bor kvar och skall sköta sina arbeten och studier eller ta hand om sina barn – är kanske inge avundsvärd uppgift. Men den är en av ombyggnadsvärdens uppgifter och något som han känner sig bekväm med. Min uppgift har varit att möta och förklara för varje människa. Information i god tid till hyresgästerna om

allt som ska göras är avgörande. Sedan kan det inte vara en envägskommunikation där bolaget delger det som är bestämt. Det måste finnas utrymme för genuin dialog. Det som har känts allra viktigast för mig är att lyssna på hyresgästerna. Vi har ju alla väldigt olika nivåer på vad vi tål när det gäller störningar i hemmet. Många gånger är de nöjda med att någon lyssnar. Men ibland har jag fått säga: – Det där går inte, eller det här måste vi göra! I de allra flesta fall har det gått bra. Av cirka 250 lägenhetsinnehavare var det tre som inte ville lämna skriftliga godkännanden och då gällde två egentligen att de tyckte det var allmänt jobbigt med renoveringen. (Hallin 2015)

Det här förhållningssättet vid all upprustning understryks av områdeschefen för Ålidhem. ”Dialogen är den absolut viktigaste delen i det här att hantera våra hyresgäster. Vi kan aldrig lägga ned nog energi på att informera och få dem involverade. Det är det som är nyckeln.” (AB Bostaden 2015. Intervju med områdeschef 160818)

Renoveringen av cirka 1 500 människors hem, 405 lägenheter, tjugosju huskroppar och utomhusmiljöer pågår i närmare fyra år och under lika lång tid är området en byggarbetsplats. Även själva upprustningen genomförs gård för gård är det buller och störningar under hela tiden. ”Jag är otroligt imponerad av hyresgästernas tålamod. För vi pratar ju om nästan fyra år som det i princip har varit en byggarbetsplats, mer eller mindre.” (Hallin 2015. Intervju med områdeschef 160818) Renoveringen är påfrestande för hyresgästerna. De allra flesta bor dock kvar, som ledamöterna i kvartersrådet: ”vi stod ut med renoveringen av tak, fönster, ventilation, tvättstuga och uppgrävning av gården”. Men för ett fåtal blev det för mycket och de flyttade. (Hallin 2015. Intervju med kvartersrådet 170805)

Foto: AB Bostaden

Till det nybyggda Geografigränd 2 flyttar dock inga av de tidigare hyresgästerna tillbaka. Från tidiga 2012 flyttar här nya och andra kategorier av hyresgäster in. Såväl boende på Geografigränd 4-12, som kvartersvärd, områdesvärd och områdeschef uppfattar att det medfört att det tidigare välintegrerade området blivit ”uppdelat” och ”segregerat”. Man nämner också gemensamt lägenhetssammansättningen med många mindre lägenheter, hyresnivån och den avancerade tekniska utrustningen som möjliga anledningar till att de nya bostäderna attraherat nya kategorier av hyresgäster. ”Inga av de tidigare hyresgästerna har flyttat tillbaka på grund av skillnad på bostäder. Det var ju ganska många studenter som bodde där då och dom blev omplacerade av Bostaden på det här Ålidhem.

Det blev ju mycket dyrare med alla moderna grejer så jag tror inte att dom som bodde där innan hade råd att flytta tillbaka – tyvärr. Det har blivit ett ganska segregerat område. (Intervju med kvartersvärd 161018)

Hållbara Ålidhem genomförs inom projekttiden och i allt väsentligt genomförs planerade insatser och uppnås uppsatta mål till en tioprocentigt lägre kostnad än som kalkylerades. Dessutom tillkommer under hela projekttiden en del oväntade, positiva erfarenheter och kunskaper. Genom åtgärderna i de renoverade husen och att hyresgästerna förbrukningskostnader mäts och betalas individuellt reduceras energiförbrukningen i genomsnitt med 32 procent från 195 till 133 kWh/m^2/år. Samtidigt höjs hyresnivån med måttliga åtta procent i genomsnitt till 945 kr/m^2/år på Geografigränd 4-12. I de nybyggda husen på Geografigränd 2 är målet 65 kWh/m^2/år, det vill säga hälften av normen för nyproducerade hus vi den tidpunkten. Energiförbrukningen i denna del av området varierar mellan 68-87 kWh/m^2/år beroende på husens tjocklek, läge och lägenhetsinnehavare. För att stimulera hyresgäster till engagemang installeras i dessa hus en Echolog-terminal som visar den enskilda lägenhetens förbrukning av varm och kallt vatten samt el. Den genomsnittliga hyresnivån i dessa välutrustade lägenheter är 1 250 kr/m^2/år. (AB Bostaden 2015. Hallin 2015)

En tidigare helt oprövad del i denna nordliga del av landet är som Hållbara Ålidhem innehåller är installationen av solceller på tak och balkonger. Tack vare de långa ljusa nätterna kompenseras den mörkare årstiden så att anläggningen som helhet producerar 350 MWh el årligen, vilket utgör cirka 40 procent av förbrukningen av fastighetselektriciteten i området. (AB Bostaden 2015)

”Nu har Bostaden monterat solceller och bytt fönster och det är bra för energin. Det är bra överlag och engagerar de flesta”, säger en nyinflyttad hyresgäst på Geografigränd 2. ”Det viktigaste var att minska energianvändningen genom att renovera. Men för framtiden tror jag att det viktigaste är solcellerna. Med tanke på att det i framtiden kommer att bli dyrare och dyrare med fossila bränslen är det bra att vartenda område här genererar sin egen energi”, menar en i grannkvarteret. (Hallin 2015)

Som ett slags symbol för den ekologiska inriktningen på hållbarhet i nya Geografigränd uppförs också samlingslokalen Vinterträdgården. Den är avsedd som en integrerande samlingsplats för boende, föreningar och organisationer i Ålidhem och Umeå, men också en plats att visa upp för studiebesökare. Foto Bostaden

Det ovala gårdshuset har en miljöanpassad klimatanläggning där solceller under den ljusa årstiden levererar en stor del av energin. Fönstren är särskilt stora för ljusinsläpp, vissa väggar utgörs av växtlighet och för IT och presentationer är den försedd med avancerad teknisk utrustning.

Genom förnyelseprojekt har en gemensam grund lagts både för företaget och hyresgästerna för ett hållbarare boende. Bland hyresgästerna finns en stor förståelse för huvudmålsättningen om en minskad klimatpåverkan och betydelsen av deras medverkan med lägre energianvändning, samarbete och delaktighet. ”Allt det vi gjort har varit efterfrågat av hyresgästerna. Det är fönster, dörrar och yttertak. Det nödvändigaste, det som hyresgästerna tycker har varit problem: dragiga fönster och otäta yttertak. Vi har inte gjort några lyxrenoveringar direkt”, säger områdeschefen. Ålidhem betraktas som ”ett priskänsligt område där hyreshöjningar, även om de inte är särskilt höga påverkar vissa hyresgäster mycket. Beslutet att renovera med kvarboende fattades på grund av det som kom fram i dialogerna att viktigaste för hyresgästerna var låg hyra”, förklarar ombyggnadsvärden. En uppfattning som understryks av en av hyresgästerna på Geografigränd 8: ”Problemet för många människor idag är att de måste betala mer än halva lönen i hyra. Det är alldeles för mycket. Det är viktigt att kunna bo med en bra hyra och det kan vi här.” (Hallin 2015)

Enkäter och intervjuer med boende visar att de generellt är mycket nöjda med renoveringen och nybygget. Hyresgästerna i de upprustade husen kan framförallt glädja sig åt bättre värmekomfort, fräschare lägenheter, ökad trygghet med nya dörrar, ombyggda tvättstugor, finare entréer och gårdar. Men, förutom obligatoriska byggfel, finns det också en del missnöje och klagomål. Ljudisolering mellan lägenheter och otillräcklig värme i vissa lägenheter har inte kunnat lösas inom projektet. De nya ventilationssystemen har heller inte fungerat bra i alla hus och det nya systemet i tvättstugor för energibesparing har inte fungerat som utlovats. (Intervju med ombyggnadsvärd 161013)

”Hållbara Ålidhem var ett mycket bra initiativ, men jag saknar ventilation i mitt sovrum”, säger en hyresgäst på Geografigränd 8. ”Det man skulle kunna förbättra är bottenvåningen där det är litet kallt”, säger en granne. En annan granne delar dock inte dessa uppfattningar: ”Jag har bott här länge. Det är mycket fräschare, ventilationen har blivit bättre och på bottenplan där jag bor har det blivit bättre isolering.” ”Det gjordes för att halva Geografigränd brann upp. Det kanske skulle ha satsats lite tidigare, men det blev bra när det gjordes. Vi som bor på Geografigränd har fått det uppfräschat. Man behöver inte ha overkill, marmorbänkar och senaste kyl och frys. Bara bra standard med bra hyror. Att ha det i jämvikt”, deklarerar en annan granne. (Hallin 2015)

Ett centralt inslag i varje förnyelse är att binda samman det som finns och det som tillförs, att bevara och integrera befintliga kvaliteter i förändringen och att anpassa nya inslag till det existerande. Det kan gälla allt från yttertak till sammansättning av de boende. I varje projekt finns alltid särskilda avvägningar och på Geografigränd upplever projektledare det på ett speciellt sätt:

> *Det är känslosamt för mig, eftersom jag var där mitt i natten när det brann. Jag fick med försäkringsbolagets hjälp låta riva ned det som inte kunde byggas upp. Men jag tog igen tegelstenar från branden som vi kunde återanvända i cykelbodar och annat för att likasom knyta ihop historien*. (Hallin 2015)

Kvartersrådet Geografigränd 2-12 under 2010-talet

Brandnatten och de närmaste dagarna därefter fyller kvartersrådet, dess medlemmar och lokaler en viktig roll i krishanteringen. Men också för kvartersrådet blir branden ett hårt slag. Många vänner och aktiva skingras, kvartersområdet och lokaler decimeras. När en del aktiva medlemmar också flyttar avtar verksamheter och aktiviteter. Kvartersrådet upphör inte, men ”går på sparlåga”, enligt kvartersvärden. I samband med ombyggnaden aktiveras det emellertid och nyinflyttade engagerar sig i styrelsen medlemmar. Kvartersrådet är inte engagerat i ombyggnadskommittén men enskilda medlemmar är aktiva och i samband med nybyggnaden på Geografigränd 2 och gårdsförnyelsen på Geografigränd 4-12 gör styrelsen viktiga insatser för att för fram hyresgästernas idéer och synpunkter. Inför planeringen av samlingslokaler på Geografigränd 2 skriver Kvartersrådet ett brev till företagets VD om betydelsen av åter bygga upp de lokaler som hyresgästerna tidigare hade tillgång till. Det leder till att, förutom Vinterträdgården, som är Kvartersrådets områdeslokal, en nu bastu med relaxavdelning byggs. I samband med ombyggnaden medverkar kvartersrådet också vid byggmöten där medlemmarna kan ta del av och kommentera förslag.

Omsättningen av ledamöter är dock ganska snabb och stor. År 2017 har ingen av dem som ingår i styrelsen eller är aktiva på annat sätt varit engagerade mer än fem år. En äldre ledamot som varit engagerad längre tid avgick vid senaste årsmötet. Styrelsen har de senaste åren bestått av 4-5 ledamöter. Nu är det fem, tre män och två kvinnor i åldern 35-40 år, alla med familjer och barn under 10 som arbetar eller är föräldralediga. Rollerna är uppdelade på ordförande, sekreterare och kassör samt lokalansvariga. Men de senaste åren har man växlat roller beroende på personliga situationer. Flera av ledamöterna och deras familjer är dock bekanta med varandra sedan längre tid. Man har försökt att locka boende från Geografigränd 2 till styrelsen, men det har man inte lyckats med på de år sedan 2013 då det var inflyttat. (Intervju med Kvartersrådet 170805)

Ledamöternas gemensamt ”viktigast motiv” för att engagera sig i kvartersrådet ”är att göra något roligt tillsammans”. ”Vi ville testa det här med kvartersråd så vi nappade på årsmötet. Det var glada gubbar som sade att det behövs folk här. Det är mest som en social grej, för att lära känna grannar och göra något tillsammans. Men också se till att det inte förfaller, att om något är konstigt eller trasigt och behöver fixas kan vi gå till kvartersvärden och höra om det går att ordna.” (Intervju med Kvartersrådet 170805)

Kvartersrådets området består sedan 2012 av lägenheterna på Geografigränd 2-12. Det är samma område med bostadslägenheter som kvartersvärden har ansvar för. Den senare upplever att det är ett mycket bra förvaltningsområde med en del nya fastigheter och en del som är nyrenoverade, vilket medför mindre antal besvärliga problem och fel.
Dessutom är samtliga gårdar och utemiljöer nyaanlagda. ”Jag började arbeta här 2013 och för mig blev det ett lyft. Det är ett så bra område att jag klarar av att hålla hyresgästerna nöjda och jag trivs helt suveränt med jobbet..” (Intervju med kvartersvärd 161018)

För kvartersrådet är området dock inte lika lättarbetet. ”Vi har försökt få med dem från Geografigränd 2. Vi sätter upp lappar, men det är inte så många därifrån som vill komma. Det är som att området består är två olika delar även om det hör till samma. Det är mindre lägenheter 1-3 rum och kök där och mest studenter. Här är det ju 4-5 rummare också och många barnfamiljer och det är ju mest sådana aktiviteter som vi har.” (Intervju med Kvartersrådet 170805) Uppfattningar som i stora stycken delas av Kvartersvärden:

Kvartersområdet utvidgades och dom fick väldigt fräscha lokaler, Vinterträdgården, en väldigt exklusiv lokal som är ju deras kvarterslokal idag, ny bastu och relax. Men det negativa är ju att dom som bor på 2:an inte är engagerade över huvud taget. Det är som olika områden. Jag tror det beror på sammansättningen av dom som bor där. Dom som bodde där hade inte råd att flytta tillbaks. Det är en känslan jag har. (Intervju med kvartersvärd 161018)

Förutom de nya lokalerna disponerar kvartersrådet samma lokaler i den renoverade delen: samlingslokal, snickeri, träningslokal och övernattningsrum. "Vi har ansvar och lånar ut nycklar för alla lokaler, utom Vinterträdgården. Det senaste året har vi köpt nya möbler till kvarterslokalen. Vi hade väldigt gamla och trasiga möbler så vi köpte en soffgrupp, ett skåp för vi har väldigt litet kök och en TV den gamla var dålig. Vi får ju en summa av Bostaden till detta och kvartersvärden skriver ut rekvisitioner. Kvarterslokalen används ungefär en gång i veckan, utan avgift, av enskilda hyresgäster och mest för kalas och födelsedagar." (Intervju med Kvartersrådet 170805)

Kvartersrådets styrelse arbetar enligt samma rutiner som tidigare, men verksamheten och aktiviteterna har minskat en del senare år, vilket land annat beror på nybyggnads och ombyggnadsprocessen. Styrelsen håller egna formella möten varannan månad, men man träffas ofta också ute på gården mer informellt. Därutöver årsmöte, men vanligen inga fler allmänna bostadsmöten. Årsmötet håller vi i Vinterträdgården, men det är det enda eftersom den inte är så tillgänglig." För samtliga möten upprättas protokoll om vad som beslutat och därefter informeras hyresgäster och kvartersvärd. "Vi har ingen direkt verksamhetsplanering, men en viss önskelista om vad vi vill ha och göra och som finansieras med pengar från tre pottar: en som kvartersvärden har hand om på 28 000 kr för större inköp utom- och inomhus, en egen pott med friare medel på 9, 500 kr per år, och en administrativ kassa på cirka 1 000 kr. Redovisningen görs till kvartersvärden som också fungerar som revisor." (Intervju med Kvartersrådet 170805)

"Aktiviteterna beror på intresset och hur många aktiva vi har. Vi har tidigare haft grillningar på gården, pingisturnering och TV-spelkväll. Idéer finns, men det behövs folk för att utföra dem. I år har vi luccefika, julfika och glass på gården. Just nu är det inga andra än familjerna i styrelserna hjälper till.

Gratis glass på gården varje lördag på sommaren till alla barn som bor här är uppskattat. Det är ungefär samma och många barn som deltar, men ibland kommer barn från andra delen av området också. Vi har hittills aldrig behövt ställa in glassdagen. Då passar vi också på att berätta för alla som bor här att vi finns och vad vi gör och locka dem att gå

med och komma med förslag om vad vi kan göra. Men vi får se om det finns folk och krafter att genomföra det." (Intervju med Kvartersrådet 170805)

Vinterträdgården är kvartersrådets möteslokal, men kvartersvärden har ansvar för den eftersom den är mycket speciell med mycket extern uthyrning och ekonomisk hantering: "Jag har ansvaret och det är otroligt mycket uthyrt. Om du skall hyra den en helg måste du vara ute ett par månader i förväg. Det är ganska många på Ålidhem som hyr, studenter som har skivor, ganska många företag för föreläsningar och kickoffer, men det har också varit många utländska delegationer här på besök. Uppgiften har eftersom det är extern uthyrning som skall faktureras och liksom är Bostadens ansvar." (Intervju med kvartersvärd 161018)

Aktivitetsnivån och engagemanget i området och kvartersrådet är just nu "lite lågt". Det är det som ledamöterna helst skulle vilja ändra på. Och det första önskemålet är att få "lite mer snurr på användningen av lokalerna" – kvarterslokalen, träningsrummet, snickeriet, bastun och övernattningsrummet. (Intervju med Kvartersrådet 170805)

Samarbete mellan kvartersråd och kvartersvärden

Både ledamöter och kvartersvärd framhåller ömsesidigt enkelt och gott samarbete. "Vi har en bra och enkel relation. Varje möte tar vi upp frågor som någon i kvartersrådet sedan tar upp med kvartersvärden. Men informellt pratas vi vid ofta", berättar ledamöterna. (Intervju med Kvartersrådet 170805)

Kvartersvärden har olika erfarenheter av flera kvartersråd under åren. Att ha "ett kvartersråd som fungerar är helt suveränt. Dom gör jättemycket för området och ger otrolig mycket sammanhållning". Men om det blir slitningar, olika viljor om vad pengarna skall användas till då "får vi ju gå in och styra litet grann. Men det är klart att det är ju det som dom röstar fram på mötena som pengarna skall gå till." (Intervju med kvartersvärd 161018) På Geografigränd fungerar det dock bra tycker kvartersvärden.

> *Det var ganska många som flyttade ett tag och många från kvartersrådet och då blev det struligt för dom, men nu har dom lyckats lösa det och sköter det mesta själva. Vi får ju in deras mötesrapporter, alltså vad dom diskuterat på sina kvartersrådsmöten. Det är ju jättebra så jag kan hålla mig uppdaterad. Sedan brukar ju jag vara med på deras årsmöten. Vi har gått igenom vad vi förväntar oss av dom och dom av oss. Kvartersrådet skall inte göra felanmälningar, men litet större underhållsfrågor, material, problem i tvättstugor, parkeringsplatser kan de ha synpunkter på och meddela till mig. Dom har hand om lokalerna, köper in blommor, planterar i urnor och har hand om uthyrning av pallkragarna till de hyresgäster som vill plantera. Det är ju ofta andra hyresgäster som inte är engagerade i kvartersrådet. Varje helg på sommaren delar dom också gratis glass till alla barnen. När de behöver pengar till olika grejer kommer de till mig och jag får godkänna det. Allt det här ger litet stämning på gården. Det är ju suveränt. För egen del är den största fördelen är att jag får kontakt med några av hyresgästerna, att det är lättare att sprida budskap och att dom kommer med synpunkter så jag vet vad området vill ha. Jag får bra feedback och jag har jättebra kontakt med dem. Det fungerar väldigt bra.* (Intervju med kvartersvärd 161018)

Sammanfattande om området och kvartersrådet på Geografigränd 2-12

Geografigränd ligger i stadsdelen Ålidhem – Umeås första 60-talsförrort. Kontaktkommittén Grändgänget bildas på 1970-talet och är verksam som lokal hyresgästförening till 1999 då bostadsföretaget Bostaden inför sin egen hyresgästorganisation med kvartersråd.

Kvartersrådet Geografigränd 2–12 bildas på initiativ av bostadsföretaget och kvartersvärden år 2000. Kvarteret Geografigränd 2-12 och dess kvartersråd är det område och organisationsenhet som genomgår den mest dramatiska och ingripande förändringen under undersökningsperioden. En stabil och positiv utveckling ändras över en natt genom en brand som ödelägger en stor del av områdets lägenheter och de boendes hem.

Genom ett kreativt tänkande kring återuppbyggnaden planeras och genomförs från år 2009 projektet Hållbara Ålidhem. Det medför att området tillförs helt nya bostäder, miljövänlig teknik och att övriga fastigheter rustas upp till en god standard med låg hyresnivå. Allt i kvarteret – människor, sociala relationer, ekonomi, lägenheter, allmänna utrymmen, hus, utemiljöer, kvartersråd, områdespersonal och även hela bostadsföretaget – påverkas starkt både av händelsen, men också av den utdragna återuppbyggnadsprocessen. För kvartersrådet innebär det en kraftig omkastning av verksamheten som bland annat medför att en historia innan branden och en annan historia efter den.

I likhet med hyresgästklubbar och gårdsföreningar uppvisar kvartersrådet en svag formalisering, men genom enhetliga riktlinjer, en bestämd uppbyggnad och en avgränsad verksamhet utgör det redan från början en tydlig organisationsform. Även om kvartersrådet saknar formella stadgar anges styrelse, årsmöte och allmänt möte, verksamhetsplan, budget och redovisning av ekonomin som obligatoriska inslag.

Kvartersrådet övertar den lokala hyresgästföreningens funktion och roll i bostadsområdet och bland de boende i alla avseenden utom beträffande konventionellt boinflytande och förhandlingar. Kvartersrådet får också från början tillgång till tidigare LH:s samtliga materiella resurser. LH var en fri förening och ett led i hyresgäströrelsen. Kvartersrådet däremot är en organisationsform inom bostadsföretaget och underordnad kvartersvärden. Till skillnad från LH är den dock öppen för alla boende. I princip finns inga restriktioner för verksamheten utom i nämnda avseenden. I de uttalade riktlinjerna betonas dock att rådet bör ha en bred inriktning att med olika aktiviteter främja gemenskap och sammanhållning bland de boende samt i dialog med kvartersvärden verka för ett attraktivt område. Utifrån vår analysmodell betyder det att rollen som träffpunkt är överordnad de övriga medan rollerna gräsrot och språkrör närmast är bortdefinierade.

Kvartersrådet på Geografigränd 2–12 har tillgång till många olika slags lokaler och uppvisar en relativt stabil om än fluktuerande och tidvis bred verksamhet med aktiviteter som lockat skilda kategorier av boende att delta. Mest gynnsamt utvecklas träffpunktsrollen även om aktiviteten varierar kring en medelhög nivå.

Styrelsen har inledningsvis en bra balans mellan kontinuitet och förnyelse. Därefter präglas den, i synnerhet under återuppbyggnaden och upprustningen, av en stor och snabb omsättning av ledamöter som kraftigt påverkar engagemang, kontinuitet, verksamhet och aktivitetsnivån. Ledamöterna har trots det en stark ambition att göra de

egna beslutsprocesserna så demokratiska som möjligt, även om vissa slutliga beslut fattas av kvartersvärden. Trots att kvartersrådet inte är en fri förening fungerar den ändå i vissa avseenden tämligen väl som liten demokrati. Området och kvartersrådet har också förmånen av två kvartersvärdar med stor social kompetens och starkt engagemang för sina uppgifter som tidvis varit avgörande för kvartersrådets varaktighet.

Även om kvartersrådet varken ha formell rätt eller ambition att fungera som språkrör har det lokala samarbetet inneburit att en kumulativ och konfliktfri informell dialog ändå kunnat utvecklas kring många vardagliga boendefrågor. I ombyggnadsprocessen har den dock, på grund av sin formella ställning, saknat reellt inflytande.

Används värdeskalan – från 0 till 5 – för de tre föreningsrollerna uppvisar Kvartersrådet Geografigränd en begränsad utveckling som liten demokrati, värde 2, som språkrör ett inte obetydligt informellt inflytande, värde 2, medan det som träffpunkt bedriver en relativt framgångsrik verksamhet på medelhög nivå med värde 3.

Trots det dramatiska avbrottet har kvartersrådet på Geografigränd 2–12 kunnat dra nytta av den tradition av organisering och inflytande som en tidigare välfungerande lokal hyresgästförening utvecklat under många år. Ändå det är det tveksamt om kvartersrådet uppnått en sådan stabilitet och självständighet att det skulle kunna fortsätta sin verksamhet utan aktivt stöd av engagerade kvartersvärdar.

Referenser

AB Bostaden (1999) Kundvårdsarbete genom kvartersråd – ett program och utbildningsmaterial. Umeå: AB Bostaden, 1999.
AB Bostaden (2006) Kvartersråd. Information på hemsida, 2006.
AB Bostaden (2008) Miljöfokus 2016, 2008.
AB Bostaden (2014) Slutrapport Hållbara Ålidhem, 2014.
AB Bostaden (2007-2008) Årsredovisning, år 2007, 2008.
Bjurestam, M. (2010) Egna minnen i ett offentligt rum. Text till offentlig visning av Ålidhem 2010.
Hallin, J. (2015) red. Framtidens allmännytta – hållbar som Ålidhem, TMG, Taberg, 2015.
Hammarberg Mossberg, C. (2013) Å som i Ålidhem. Identifikation med ett bostadsområde, Umeå universitet, 2013.
Hedman, E. (1976) Fysisk miljö och socialt liv. Byggforskningsrådet: T31:1976.
PLAN (1977) PLAN: tidskrift för planering av landsbygd och tätorter, nr 4 1977.
Wikström, E. (1987) Stadens bostäder – Umeå under 1900-talet. I Västerbottens museum, Bostad Umeå, nr 2 1987.

Intervju (060301) Intervju med Kvartersrådet Geografigränd 2-12, 20060301.
Intervju (060302) Intervju med kvartersvärd, AB Bostaden, 20060302.
Intervju (160818) Intervju med områdeschef, AB Bostaden, 20160818.
intervju (161013) Intervju med kvartersvärd, AB Bostaden, 20161013.
Intervju (161013) Intervju med ombyggnadsvärd, AB Bostaden, 20161013.
Intervju (161018) Intervju med kvartersvärd, AB Bostaden, 20161018.
Intervju (170805) Intervju med Kvartersrådet Geografigränd 2-12, 20170805.

7.4 Sammanfattande om alternativa organisations- och samarbetsformer

De gårdsföreningar, kvartersråd och arbetsgrupper som kartlagts och identifierats för undersökningar 2005 och 2017 tillhör de mer utbredda och framträdande alternativa organisationsformer vid sidan de lokala hyresgästföreningarna. Till skillnad från lokala hyresgästföreningar uppvisar dessa enheter inte en tillbakagång i antal och utbredning. Även om det finns skillnader mellan de olika formerna och en flyktighet hos en del av dem pekar den samlade utvecklingstendensen snarare på en stabilitet och begränsad tillväxt. Utveckling av gårdsföreningarna inom Hyresgästföreningen och Poseidon i Göteborg uppvisar stark kontinuitet medan den hos gårdsföreningarna inom Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder i Stockholm kännetecknas av instabilitet och klubbarna inom Hyresgästföreningen Region Sydväst avskaffats och ersatts av arbetsgrupper. Sammantaget är antalet enheter bland alternativa organisationsformer dock sannolikt på samma nivå år 2017 som de 500 som uppskattades 2005.

De tre olika former och utvecklingsförlopp som redovisats mer ingående i föregående avsnitt är inte representativa för helheten av alternativa organisationsformer. Däremot återspeglar de en del framträdande kännetecken hos de olika formerna – enkelhet i uppbyggnad, i verksamhetsinriktning samt anknytning till bostadsföretag och Hyresgästförening, Kvartersrådet på Geografigränd 2-12 och gårdsföreningen på Smålandsgatan är i flera avseenden också typiska företrädare för respektive organisationsenhet och dess verksamhet. Ungdomsföreningen SWAT uppvisar däremot en utveckling från en stark förankring hos etablerade organisationer till en alltmer fristående och självständig organisation. Den komplicerade situation och konfliktprocess som inträder till följd av denna autonomi delas samtidigt med andra ungdomsorganisationer.

De alternativa organisationsformer som ingår i enkätundersökningen är de mest utvecklade och välfungerande och har därför kunnat analyseras med samma rollfigur som de lokala föreningarna. Tre av rollerna – liten demokrati, språkrör och träffpunkt – har kunnat tillämpas, däremot inte gräsrot eftersom de aktuella alternativa formerna inte utgör någon integrerad del av en övergripande organisation. Inte heller har alla variabler i de tre LH-rollerna varit applicerbara i AO-analysen. Ändå har det varit möjligt att skapa tillräckligt tillförlitliga indexvärden för jämförelser både över tid och med LH-resultat.

Som små, lokala hyresgästorganisationer uppvisar AO och LH en del likheter i uppbyggnad och verksamhetssätt. Konkreta, lokala behov, frågor och intressen styr verksamheten. Resurser, som lokaler och verksamhetsmedel, tillgodoses på likartat sätt. De allra flesta AO har vanligtvis styrelser med rutiner och mötesverksamhet som starkt påminner om dem hos LH.

En framträdande säregenhet hos AO är emellertid den starkt dominerande träffpunktsrollen i deras verksamhet. År 2005 uppgav fem av tio AO att verksamhetsinriktningen enbart innefattade träffpunktsrollen och ytterligare tre av tio att den kombinerades med de två andra. År 2017 anger åtta av tio AO träffpunkt som den uteslutande verksamhetsrollen och en av tio att den kombineras med de två övriga. Samtidigt är det intressant att vid båda undersökningstillfällena är några AO som anser att de enbart bedriver språkrörsverksamhet.

Den samlade bilden av de alternativa formernas verksamhetsutveckling visar på ett likartat och stabilt mönster, men en mindre nivåsänkning för de tre rollerna från 2005 till 2017.

Alternativa organisationsformer – indexvärde för olika verksamhetsroller, år 2005 och 2017.

År	**2005**	**2017**
Liten demokrati	1,7	1,4
Språkrör	0,9	0,8
Träffpunkt	1,2	1,2

Den relativt kraftiga nedgången av värdet i den lilla demokratin sammanhänger med en lägre aktivitet när det gäller de flesta variabler, men framförallt en minskade interaktionen och aktiviteten på AO:s års- och bomöten som 2005 framstod som ett av enheternas starkaste inslag. Hos alternativa former är särskilt rollen som gräsrot betydligt mindre framträdande än hos LH. Ändå framhåller en del AO arbetet inom Hyresgästföreningen, trots att de formellt inte är en del av den. Det ligger också grundvillkoren för de flesta AO att rollen som språkrör är starkt kringskuren, vilket medför att deras företrädare också tonar ned den. Jämfört med LH finns här också en stor skillnad i hur viktig företrädarna anser att de olika rollerna är för sin organisationsenhet. Hos LH står språkrörsrollen högst i kurs, även om skillnaderna mellan rollerna är små.

I en jämförelse mellan med de lokala föreningarna och alternativa former är ett allmänt framträdande resultat LH:s bredare och jämnare fördelning av och mellan de fyra rollerna. Det är också väntat eftersom det till stor del beror på utgångsvillkoren. När det gäller jämförelse mellan specifika indexvärdena hos AO och LH görs det med begränsade. I index för liten demokrati ingår nio variabler, i språkrörsindex tre variabler och i träffpunktsindex åtta variabler.

Alternativa organisationsformer och lokala hyresgästföreningar – indexvärde för olika verksamhetsroller, år 2005 och 2017.

År	**2005**		**2017**	
	AO	***LH***	***AO***	***LH***
Liten demokrati	1,7	1,6	1,4	1,6
Språkrör	0,9	1,7	0,8	1,8
Träffpunkt	1,2	1,4	1,2	1,4

Av verksamhetsrollerna väger språkrörsrollen tyngst hos LH. Många alternativa former har däremot inget formellt boinflytande, inte några samrådsmöten med hyresvärden och saknar därmed i huvudsak grund för språkrörsrollen. Bland AO dominerar istället träffpunktsrollen, medan den hos LH har en mer balanserad betydelse under hela undersökningsperioden. Betoningen av träffpunktsrollen sammanhänger sannolikt både med att ett intresse för aktiviteter inom just träffpunktsrollen inspirerar till alternativa former och att organisationsenheterna prioriterar den när de är nya. Att AO ändå har ett lägre indexvärde än för LH sammanhänger främst med att LH är mer aktiva då det gäller traditionella fritidsaktiviteter. Men också att de har ett något högre

värden för hyresgästarbete, även om både LH och AO delar erfarenheten att i stort sett samma hyresgäster deltar varje gång.

Under ett inledningsskede av undersökningsperioden bildar AO:s enkla uppbyggnad, opretentiösa aktiviteter och öppenhet för alla kategorier av hyresgäster grunden för ett stort deltagande och ett starkt engagemang bland de boende. Efterhand uppvisar dock utvecklingen att de informella, enkla formerna ställs inför samma svårigheter som övriga organisationsformer med att stimulera och inkludera nya aktiva boende. Under perioden bärs formerna verksamheterna i huvudsak upp av samma aktiva medlemmar.

8 Organisations– och samarbetsformer vid stadsdelsförnyelse

I Sverige genomgår stadsdelar, bostadsområden, hus, lägenheter, boende och fastighetsägare en unik historisk process sedan ett par årtionden. Stora delar av de flerbostadshus, bostadsområden och förorter som byggdes under 1950-70-talen blir nu föremål för mer eller mindre omfattande renoveringar och ombyggnader. Det är en stor samhällelig förändringsprocess. I ett avseende är den också mer omfattande än den som ursprungsbyggandet innebar i och med att den nu inbegriper en mängd människor, deras hem och hembygd.

Ett antal mer omfattande förnyelse- och ombyggnadsprocesser har under senaste årtiondena varit skådeplats för både slitsamma konflikter och vitala samarbeten mellan fastighetsägare och boende. Även om alla större renoveringar har många likartade inslag finns alltid också säregna och unika moment. I några fall, framförallt i förorter där strukturella samhällsproblem ger särskilt tydliga och stora utslag, har en del processer innehållit nyskapande inslag som det finns speciell anledning att särskilt uppmärksamma.

Ett par av de mer framträdande utvecklingsprocesserna, där fastigheter rustas upp och förortsområden återskapas, äger rum i Gårdsten i Göteborg och Husby i Stockholm. De är mycket omfattande, utdragna och innehållsrika processer med många likheter och avgörande skillnader, vilket gör dem allmänt illustrativa, men också intressanta att jämföra. Ett speciellt skäl att Gårdsten valdes för en mer ingående studie är också att en av stadsdelens kontaktkommittéer – KK Östra Gårdsten – ingick i det ursprungliga urvalet av trettiotvå lokala hyresgästorganisationer för fördjupningsstudierna. En liknande anledning för valet av Husby är att den process som där genererades inom ramen för det så kallade Järvalyftet studerades ett separat i forskningsprojekt åren 2007-2015.

Förändringsarbetet i Gårdsten tillhör de tidiga i sitt slag och inleds i slutet av 1990-talet medan det i Husby påbörjas ett årtionde senare. Trots att de genomförs vid olika tidpunkter innefattar de väsentliga likheter i utgångsvillkor och planläggning och båda lämnar också viktiga kunskapsbidrag till den här typen av omfattande förnyelseprocesser. I båda fallen tilldelas de allmännyttiga bostadsföretagen en stor och ledande roll i stadsdelsförnyelserna.

Samtidigt uppvisar de radikala skillnader i genomförande beträffande både renoveringar, hyresgästernas organisering och möjligheter att medverka. I Gårdsten bildas ett nytt mindre allmännyttigt bolag och processen inriktas på en varsam renovering, men också ett radikalt avståndstagande från det konventionella, kollektiva inflytande som utvecklats under ett par årtionden. Initiativet till processen i Husby tas däremot av landets i särklass största allmännyttiga bolag och inbegriper en totalrenovering av hus och boendemiljöer. Men genom hyresgästernas kraftfulla protester och engagemang breddas och fördjupas ett traditionellt lokalt samarbete beträffande upprustning och stadsdelsförnyelse.

De här två förnyelseprocesserna är vittgående och mångfacetterade. I de två följande kapitlen ges därför relativt utförliga, separata redogörelser för deras olika huvudinslag och därefter sammanfattas några viktigare erfarenheter och slutsatser.

8.1 Gårdsten – stadsdelsomvandling och hyresgästers delaktighet

Gårdsten – en del av Angered

För att kunna expandera bostadsbyggandet inkorporerar Göteborg år 1967 Angeredsområdet nordöst om dåvarande stad. Året därpå presenteras en generalplan för en mycket omfattande utbyggnad där geografiska och topografiska förutsättningar får avgörande betydelse för vad som skall byggas och hur. Den omfattar ett stadsområde med åtta, separata stadsdelar för sammanlagt 150 000 invånare. I övrigt styrs planen av idén om funktionsuppdelning. Olika funktioner i stadsdelarna skall inte blandas, inte störa varandra och därmed bli mer effektiva. Huvudprinciperna är trafikseparering, grannskapsplanering och industriellt byggande. En spårvägsbana skall anläggas och längs den bostadsområden och centrumanläggningar placeras. Primärleder för fordonstrafik skall genomkorsa förstaden, men enskilda stadsdelsområden vara bilfria och kringgärdas av ringleder. Ett arbetsområde skall förläggas till södra delen och ett större centrum placeras i Angered. De enskilda bostadsområdena skall bara inrymma bostäder, centrum endast olika sorters handel och service och grönområden rekreation och idrott. (Generalplan för Angered –Bergum 1968)

Den första utbyggnaden med olika typer av bostadshus sker av stadsdelen Hjällbo. Den följs av enhetliga trevåningshus i intilliggande Eriksbo och framträdande långsträckta sex- och sjuvåningshus i närliggande Hammarkullen. Följande år uppförs stadsdelarna Lövgärdet, Rannebergen och Gårdsten med bebyggelse huvudsakligen i större skala.

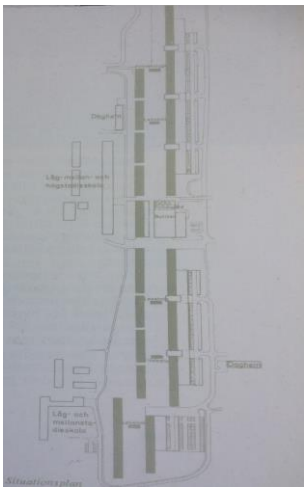
Gårdsten byggs

Gårdstensberget ger Gårdsten dess namn. På bergsplatåns två ryggar förläggs var sitt bostadsområde och Gårdstensdalens kärrmark däremellan avsätts för skolor och förskolor samt rekreation. Trafikspareringen är extra påtaglig i den starkt kuperade terrängen. Gårdstensvägen blir stadsdelens enda tillfart och ringled för fordonstrafik, medan de inre delarna av stadsdelen görs helt bilfri. Husen ritas för och byggs med industriell storproduktion. Bergsryggarna sprängs bort och med kranar placeras förgjutna betongelement och köksmoduler på plats. Gårdstens arkitektur får namnet ”kranbanearkitektur”. (Göteborgs stad 2020. Riksantikvarieämbetet BeBR)

Västra Gårdsten byggs åren 1968–1969 av det allmännyttiga Samhällsbyggen med tidstypiskt produktionssätt men sällsynt gestaltning. Bebyggelsen utgörs av tolv gårdar där varje gård har trevåningshus på tre sidor och på den fjärde ett sexvånings loftgångshus på pelare med sammanlagt 994 lägenheter.

Östra Gårdsten byggs därefter och får en helt annan utformning. Längs Muskotgatan och Salviagatan uppförs parallella längor av tre- och åttavåningshus med 1 258 lägenheter – som blir ett framträdande uttryck för kranbanearkitekturen. För att bryta åttavåningshusens enformighet föreslår arkitekterna att terrassera dem, men de industriella byggarna motsätter sig det. (Foto Staffan Westergren. 1970)

För att bryta de kilometerlånga huslängorna förläggs ett butikscentrum för handel och service till den östra delen (bild). Medan ett mindre centrum med livsmedelsbutik, café och frisör inrättas i västra stadsdelen. Övrig service är fritidsgårdar, skolor, daghem och barnavårdscentral. Skolor, daghem, fritidsgårdar, lek- och idrottsplatser placeras i Dalen. (Foto Stig Sjöstedt Reklamfoto AB)



På den utplanade norra stadsdelen uppför Samhällsbyggen sexton trevånings lamellhus med 846 lägenheter av, vilket tillsammans med 101 radhus ger stadsdelen sammanlagt nära 3 200 lägenheter och beräknad plats för 8 000 invånare.

År 1969 sammanförs bolaget Samhällsbyggen med två andra allmännyttiga bolag till ett nytt bolag, AB Göteborgshem. Därefter ägs och förvaltas bostadsbeståndet i Gårdsten av Göteborgshem som ansvarar för de västra och norra delarna och Bostadsbolaget för den västra delen. (Göteborgs stad 2020. Riksantikvarieämbetet BeBR. Frendberg 1968. Göteborgs Bostads AB 1971-1973)

Gårdsten och hyresgästers organisering under 1970–80-talen

Redan innan Gårdstensplanen är fullföljd har den starka efterfrågan inom arbets- och bostadsmarknaderna förändrats. Visserligen sker en snabb inflyttning och 1972 har stadsdelen drygt 5000 invånare. Men samtidigt är många av de nya lägenheterna outhyrda. I likhet med andra nytillkomna bostadsområden är Gårdsten inte eftertraktat. Kollektivförbindelserna till övriga staden är dessutom få och hyrorna något högre än i jämförbara områden. Under följande år minskar därför befolkningen ned till 4 300 personer. Lägenhetsöverskottet ger emellertid socialtjänsten möjlighet att erbjuda personer med sociala och ekonomiska svårigheter bostad. Det leder till att stadsdelen får en större andel resurssvaga invånare och förutsättningarna för den lokala servicen och handeln försämras. (Nilsson 2004) Samtidigt ökar inflyttning av människor från vitt skilda delar av världen och förändrar successivt sammansättningen av befolkningen även om de som är födda i Sverige dominerar.

Redan under första hälften av 1970-talet framträder därför en del svårigheter tydligt i stadsdelen – outhyrda lägenheter, sociala problem och svagt föreningsliv, men också en monoton och snabbt sliten yttre miljö. I synnerhet i östra delen upplevs lek- och uteplatserna som torftiga omgivna av glesa, taggiga buskpartier och spretiga träd. Detta är ett gemensamt problem i många av de relativt nya bostadsområdena och statliga bidrag inrättas därför som stöd till bostadsföretagen för att förbättra utemiljöerna. Ett villkor är dock att de sker i samarbete med hyresgästerna. Hyresgästföreningen är därför särskilt aktiv och tre kontaktkommittéer bildas för norra, västra respektive samt östra Gårdsten.

De inleder ett samarbete med bostadsföretagen och under andra hälften av 1970-talet förnyas den yttre miljön i alla delar, men i synnerhet östra Gårdsten. De flesta åtgärderna berör lek- och uteplatser mellan bostadshusen. Gårdarna görs omväxlande, asfalterade ytor ersätts med lekplatser och bättre lekutrustning, kullar anläggs och raka stråk ersätts med slingrande gångvägar. Kontaktkommittén Östra Gårdstens område består av 1 280 lägenheter utmed Salvia- och Muskotgatorna. KK-styrelsen anser att lägenheterna är ”väldigt bra och den omgivande naturen är ”fin”. Men omsättningen av hyresgäster är hög, ungefär hälften har bott i området mindre än tre år. Det har också bidragit till en stor omsättning av ledamöter i kontaktkommittén och till att verksamheten ”gått upp och ned”. Att försöka höja områdets status och därigenom öka kvarboendet samt stabilisera kk-verksamheten är därför angeläget, menar man. (Intervju med KK-styrelse 910228)

KK Östra Gårdsten medverkar därför i flertalet förbättringsåtgärder. I början av 1980-talet inleds också en försöksverksamhet med ”utökad boendedemokrati” inom Bostadsbolaget som kontaktkommittén ingår i. Det medför att KK Östra Gårdsten också blir delaktig i en fortsatt förnyelse under 1980-talet. Yttertak läggs om, tvättstugor och fritidslokaler byggs, uteplatser anläggs för marklägenheter, balkonger monteras och glasas in, entréer förses med regnskydd, fönster byts och fönstersnickerier målas i olika färger. (Intervju med KK-styrelse 910228)

Försöksprojektet med ”utökad boendedemokrati” pågår under tre år. Utvärderingar visar att förändringarna är marginella ur ett ”demokratiperspektiv” och på Bostadsbolagets villkor. Hyresgästernas inflytande är svagt, de anställda avvaktande. Områdesekonomin kan inte specificeras och någon reell förhandlings- eller beslutssituation skapas inte för hyresgästerna. Mellan de lokala företrädarna formas dock ett betydelsefull informellt inflytande kring trivsel- och miljöfrågor. Intresset från kontaktkommittéerna och stödet från hyresgästerna är också tydligt och ett permanent boinflytande läggs därför fast. (Olsson och Andersson 1982. Göteborgs Stads Bostads AB 1983)

Verksamheten styrs av ett avtal om informations- och samrådsrätt samt beslutsrätt beträffande, tvättstugor, ordning, städning, trafik- och parkering, fritid och utemiljö. För varje förvaltningsområde skall upprättas en budget inom vars ram företaget "tillsammans med respektive kontaktkommitté" skall "fatta beslut" om fastighetsskötsel, förbrukning och medel för fritidsverksamhet. 1987 förnyas avtalet med i princip samma innehåll. (Göteborgs Stads Bostads AB och Hyresgästföreningen 1987. Intervju KK-styrelse 910228)

För att skapa en blandning av upplåtelseformer i stadsdelen stimuleras de boende att bilda bostadsrättsföreningar. Och 1980 bildar hyresgästerna i norra Gårdsten, med stöd av HSB, två bostadsrättsföreningar för sammanlagt 846 lägenheter. Därmed upplöses också kontaktkommittén för detta område och kvarstående hyresgäster kommer att tillhöra KK Östra Gårdsten. Bostadsbolaget bygger också om ett av sina hus till, Gårdstenshuset, för att erbjuda lokalmöjligheter för stadsdelsförvaltningen och gemensamma verksamheter i stadsdelen. Dessutom öppnas en fritidsgård år 1990.

De olika typerna av insatser bidrar till att stadsdelen stärks. Befolkningen börjar också växa sakta under 1970-talets senare del och uppgår under första hälften av 1980-talet till över 5 000 invånare. Tillväxten fortsätter sedan fram till 1991 antalet då invånare uppgår till cirka 7 000 personer varefter det åter sjunker.

Hyresgästers organisering och inflytande och Gårdsten under 1990-talet

I början av 1990-talet har KK Östra Gårdsten 540 hushåll som medlemmar och en styrelse som består av tio ordinarie ledamöter, 7 män, 3 kvinnor och en kvinna som ordförande är kvinna. Hälften av ledamöterna är under 40 år och hälften över 55 år, samtliga med svenskt ursprung. Verksamheten är främst inritad på att öka gemenskapen och stärka sammanhållningen bland de boende samt att nå ett ekonomiskt boinflytande med Bostadsbolaget. Att organisera trappombud är en del i arbetet för att skapa bättre kontakt. År 1991 finns det sexton trappombud och ”flera är ett måste”. Men det är ”trögt” med deltagandet i sådana sammanhang. ”Det kommer någorlunda med folk på traditionsbundna fester vid jul och påsk. Annars är det skralt. En anledning är ”samhällsutvecklingen i stort”. Men det är också svårt på grund av att det finns ”52 nationaliteter boende i området. ”Det innebär språksvårigheter och svårt att få med invandrare i KK-verksamheten. De ser KK som en myndighet, förstår inte den svenska föreningsverksamheten. Man måste sluta se oss som organisation. Men då måste vi också ge de boende ett ställe där ingen ställer krav. Vi borde kunna ha öppet varje kväll." (Intervju KK-styrelse 910228)

Också KK Östra Gårdstens relation till och stöd från Hyresgästföreningens avdelning svajar. Även om ombudsmannen är behjälplig i förhandlingsfrågor fungerar inte den viktiga studieverksamheten. Och ombildningen av kontaktkommittén till grundorganisation genomfördes i ”fel ordning”. ”Vi borde ha blivit tillfrågade, fått information och utbildnings först. Men utbildningen har inte fungerat och det har inte följts av att befogenheter delegerats”. Det gör också att KK-styrelsen i högre grad ”identifierar sig med området och det lokala än med Hyresgästföreningen.” (Intervju med LH-styrelse 930326)

I boinflytandesamarbetet är en stor svårighet under 1980-talet att lokalt hantera förvaltningsfrågorna utan anpassade områdesbudgetar. 1991 inleds därför ett försök med fördjupat boinflytande där arbetet med områdesbudget utgör huvudinslag "med syftet att hyresgästerna och fastighetsförvaltarna gemensamt skulle hitta former för att pressa kostnaderna". Företaget delegerade, enligt avtalet, rätt. en att besluta om servicenivåer och områdeskostnader till LH Östra Gårdsten liksom att ta ansvar för eventuellt ekonomiskt över- eller underskott. I policyfrågor och principiella frågor angående förvaltningen skall samråd, förhandlingar och gemensamma beslut mellan LH och Bostadsbolaget tillämpas. Systemfel, brister i budgetering och redovisning, svårigheter ur marknadssynpunkt att extradebitera hyran samt lågt engagemang medför emellertid att verksamheten inte kan fullföljas. (Hyresgästföreningen 1991. Intervju med LH-styrelse 930326)

Sedan 1970-talet har LH Östra Gårdsten upplevt Bostadsbolagets omvandling från ett centraliserat bostadsproducerande, allmännyttigt bolag till ett decentraliserat bostadsförvaltande företag med krav på marknadsanpassning och vinstavkastning. I den processen genomgår företaget organisatoriska förändringar med utvidgade förvaltningsenheter, reducerad organisationen och färre anställda som stående inslag. Under 1992 omstruktureras företaget ånyo och i det sammanhanget betraktas boinflytandet som en belastning. Bostadsbolaget kan inte leva upp till utfästelser om områdesanpassade budgetar och uppföljningar. Företrädare menar också att engagemanget bland de boende är begränsat på grund av att påverkansmodellen inte attraherar bredare grupper. De tjänstemän som utvecklat boinflytandet inom företaget blir dessutom övertaliga och nya chefer tillsätts. I maj 1992 säger Bostadsbolaget upp alla boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen, inklusive avtalet med LH Östra Gårdsten om "ekonomiskt inflytande". (Hyresgästföreningen 1991. Intervju med LH-styrelse 910216; 930326; 041102).

För LH Östra Gårdsten innebär detta en lika snöplig som drastisk förändring av villkoren för en mycket betydelsefull verksamhet som mödosamt byggts upp tillsammans med områdespersonalen under många år. Efter valet 1994 erhåller Bostadsbolaget emellertid åter en ny styrelsemajoritet och en ny VD som ånyo börjar utforma förutsättningar för områdespersonalens och de lokala hyresgästföreningarnas samarbete. Under en tid bedrivs boinflytandet därför på en mycket låg nivå. Till de allmänna områdesproblemen – bland annat med 220 (17 %) outhyrda lägenheter som medför 150 färre medlemmar för föreningen – kommer också det "kapsejsade boinflytandet". Det tidigare starka intresset bland de boende och det stora deltagandet på bostadsmöten liksom entusiasmen inom LH-styrelsen har ”försvunnit”. Det är "tungarbetat och svårt att engagera medlemmarna i alla sammanhang. I stort sett alla aktiviteter har gått tillbaka", säger en styrelseledamot. (Intervju med styrelseledamot 950926)

Efter ett par år återupptar emellertid LH Östra Gårdsten och Bostadsbolagets förvaltare det lokala samarbetet enligt tidigare rutiner. ”Vi fick ett mycket fint samarbete. Samrådsmöten med fastighetsförvaltaren ungefär varannan månad då vi tog upp alla förvaltningsfrågor som var aktuella och skrev protokoll på allt. Vi kom väldigt bra överens och det vi bestämt blev också utfört även om det drog ut på tiden ibland. Bostadsbolaget hade dessutom sin rabattmodell för lägenhetsunderhåll så vi tyckte att vi hade rätt bra kläm på både det enskilda och gemensamma.” (Intervju med LH-styrelse 041102; 041208)

Utredningar om hyresgästernas inflytande och Gårdsten

Erfarenheterna av hyresgäster boendeinflytande i Göteborg och övriga landet visar att det lokala samarbetet avancerar långsammare än förväntat under 1980-talet och att formerna börjar ifrågasättas och omprövas. I Göteborg sker det i brett samförstånd mellan de olika parterna och politiska partierna. Hyresgästföreningen tar initiativ till en utredning för att fastställa utgångsläget. Och under ledning av kommunstyrelsen inleds ett omfattande utredningsarbetet som också inbegriper ägandet av allmännyttiga bostadsbolag. Resultaten ger entydigt underlag för de ”boendes möjligheter att påverka sitt nuvarande och kommande boende” och betydelsen av att kommunen är ägare av inflytelserika bostadsbolag. Av tre huvudmotiv som formuleras för kommunens fortsatta ägande av allmännyttiga bostadsföretag är två direkt relaterade till hyresgästernas inflytande:

- Genom bostadsföretagens verksamhet skall Göteborgs utveckling stärkas.
- Genom bostadsföretagen skall de boende ges ett långtgående inflytande över sin bostad och dess närmast omgivning.
- Genom ett fördjupat engagemang i och ansvarstagande för, sitt boende skall de boende utveckla sin egen välfärd.

Kring utredningens slutsatser och förslag skapas en bred politisk enighet och de väsentliga inslagen återfinns därför i den strategisk plan, *Ägardokumentet,* för allmännyttans utveckling i Göteborg som antas året efter. Ett reellt hyresgästinflytande skall skapas genom:

- individuella lägenhetsfonder för inre periodiskt underhåll görs obligatoriska för att säkerställa den enskilde hyresgästens inflytande

- områdesfonder för det gemensamma yttre och inre periodiska underhållet görs obligatoriskt och hyresgästerna i området tillförsäkras stort inflytande över fondernas användning
- varje fastighet eller enhetlig grupp av fastigheter förs till separata resultatenheter så att den enskilde hyresgästen i princip betalar enhetens kostnader
- kooperativ hyresrätt utvecklas och lägenheter ombildas till bostadsrätter i lämplig omfattning.

Vid samma tidpunkt beslutats emellertid om en skattelagstiftning som innebär att fonderade medel också blir skattepliktiga. Den medför en kostnadsbelastning som i princip omöjliggör denna typ av fondmodell. Det fortsatta utvecklingsarbetet inriktas därför på att forma företagsspecifika handlingsprogram för hyresgästernas inflytande beträffande ”underhåll, standard, reparation, drift och skötsel”. (AB Framtiden 1995).

I samband med den allmänna ekonomiska nedgångsfasen i början av 1990-talet och den samtidiga ökningen av antalet krigsflyktingar accelererar svårigheterna i Gårdsten. För många nyinflyttade är arbetsmarknaden närmast stängd och för bostadsföretagen är uthyrningen svag. I utredning om stadens allmännyttiga bostadsföretag presenteras också förslag om att dela upp bostadsbestånd och bilda mindre bostadsbolag med mer specifika uppdrag. Det uppkommer även ett starkt behov av ett bättre kunskapsunderlag om boendeförhållanden och handlingsmöjligheter när det gäller livsmiljöerna i de problemtyngda förorterna och AB Framtiden tillsätter en utredning.

Undersökningen, *Gårdstens framtid*, föreligger 1996. Den avser främst de delar som ägs av de allmännyttiga bolagen, men behandlar även stadsdelen som helhet. Den omfattar såväl fysiska, miljömässiga som ekonomiska och sociala förhållanden med blandade kvantitativa och kvalitativa material. Resultaten visar på grundläggande kvalitéer i stadsdelen som välplanerade lägenheter och hus, en rik närmiljö och natur samt en mångfaldig befolkning med stor, outnyttjad kapacitet. ”Bland de boende finns många med bra yrkesbakgrund, utbildning och arbetslivserfarenhet. Men som läget är på arbetsmarknaden har de små chanser att erhålla anställning eller få annan arbetslivskontakt.” (Malm 1996)

Undersökningen blottlägger emellertid framförallt en prekär situation som enligt utredaren kräver ett radikalt nytt sätt att förvalta stadsdelar. Framförallt har det saknats ett samlat och gemensamt ansvarstagande för stadsdelen. År 1995 är 450 av de 2 252 lägenheterna outhyrda och hyresbortfallet 27 procent av hyresintäkterna. Underhållet är eftersatt och uppgår till cirka 225 mkr. Fastighetsförvaltningen är traditionell och otillräcklig. Omsättningen av hyresgäster är mycket hög. De boendes inflytande och delaktighet ”minimal”. Stora delar av den inre och yttre boendemiljön är sliten och stadsdelens oas, Dalen, håller ”sakta men säkert på väg att förfalla”. (Malm 1996)

Vid sidan av förändringarna i de allmännyttigt ägda områdena påverkar och också den allmänna ekonomiska krisen i början av 1990-talet bostadsrättsföreningarna i stadsdelen. Efter några år går områdets största förening, BRF Kryddgården, i konkurs och fastigheterna med 734 lägenheter köps av det privatägda Malmogia AB för att upplåtas som hyresrätter.

Fram till år 1995 sjunker stadsdelens befolkning till 6 400 personer, vilket också är ett uttryck för den besvärliga situationen. Det är en ung befolkning med betydligt större andel barn och unga samt liten andel äldre jämfört med stadens genomsnitt. Sju av tio har

utländsk bakgrund som utgörs av ett 40-tal nationella bakgrunder, där den finländska är störst, men övriga starkt ökande under senare år. (Malm 1996)

”Gårdsten är en av de mest utsatta stadsdelarna i så måtto att arbetslösheten är hög, medelinkomsten låg och det så kallade ohälsotalet högt.” 46,5 procent av de boende arbetar, fyra av tio står utanför arbetsmarknaden och lika många familjer har socialbidrag. Statliga och kommunala medel på 550 mkr är olika former av direkt riktat stöd till hushåll och enskilda personer. Den relativt ringa servicen i centrum liksom föreningsverksamheten går på sparlåga. (Malm 1996)

Beskrivningen av de två lokala hyresgästföreningarnas verksamhet illustrerar situationen. De håller bostadsmöten ungefär varje kvartal, med ungefär 20 deltagare på östra sidan och 50-talet på den västra. Men båda ”har svårt att få gehör i området. Förhållandevis få hyresgäster är aktiva. Det är svårt att engagera invandrare i arbetet” och ”tron på självförvaltning och boinflytande är ganska dyster”. Boinflytandet i de båda bostadsföretagen är ”ganska blygsamt”. Bostadsbolaget har ett bonflytandeavtal med Hyresgästföreningen, men inte Bostad AB Poseidon. Däremot anger förvaltaren ha ett mer utvecklat samarbete med LH Västra Gårdsten än förvaltaren för Östra Gårdsten. Utredarnas slutsats är därför: ”Om Hyresgästföreningen skall kunna bli en kraft att räkna med i Gårdsten så krävs en hel del förändringar av arbetssättet, men det är viktigt att dom bjuds att delta i förändringsarbetet redan från början.” (Malm 1996)

Också utredningens förslag till åtgärder genomsyras av behovet av ett förändrat arbetssätt som innefattar ett långsiktigt helhetsperspektiv för att utveckla en ekologiskt, ekonomiskt och socialt välfungerande stadsdel. Huvuddelarna är i sammanfattning:

- Ett nytt bostadsbolag bildas för de allmännyttans bostadsbestånd i Gårdsten.
- Bolaget skall ha en ny organisation, starkt decentraliserad, lokalt placerad och förankrad.
- Bolag ges ett utvidgat uppdrag att verka som katalysator i stadsdelsförändringen och genomföra okonventionella insatser beträffande boende och arbete.
- Bolaget tillförsäkras tillräckliga resurstillskott för att kunna fullgöra sitt uppdrag. (Malm 1996)

Framtidens Gårdsten EXTRA Nr 2 13 juni 1996

Information till Bostadsbolagets och Poseidons hyresgäster

Nytt företag tar över lägenheterna i Gårdsten

Ägaren till de kommunala bostadsbolagen i Göteborg har beslutat att bilda ett nytt företag som skall äga och förvalta de 2 252 lägenheter i Gårdsten som i dag ägs av Bostadsbolaget och Bostads AB Poseidon.
Beslutet togs av Förvaltnings AB Framtidens styrelse torsdagen 13 juni.

Det nya bolaget, som inte har något namn, skall ge hyresgästerna större möjligher att påverka sitt boende. Bland annat genom att med eget arbete kunna sänka sin hyra. Dessutom skall bolaget agera en aktiv roll i en positiv utveckling av stadsdelen Gårdsten, i samarbete med stadsdelsförvaltningen, med företag, föreningar, övriga bostadsbolag och andra samarbetspartners. ”Gårdstensbolaget” skall alltså vara mer än en vanlig fastighetsförvaltare.

Det nya bolaget skall ha en stark och rutinerad ekonomi, så att det klarar sig på egen hand och kan få en positiv utveckling till gagn för de boende.

Frågor och svar om det nya bolaget

Hur skall affären gå till?

Vad händer med husen?

Vad händer med hyran?

Vad är målet för det nya bolaget?

På andra sidan finns fler frågor och svar!

Underhand som utrednings- och förberedelsearbete pågår informeras de boende bland annat genom ett utförligt informationsblad – Framtidens Gårdsten Extra: om arbetet, vad som händer för hyresgästerna, hur förvaltningen skall skötas, vad som kommer att göras i stadsdelen som helhet och hur hyresgästerna kan bli delaktiga i förändringarna. *Målet är att omvandla Gårdsten till en stadsdel där människor vill bo kvar och dit andra vill flytta.* De boende inbjuds också att lämna namnförslag på det nya bolaget. Hyresgästföreningen och de lokala föreningarna erhåller allt underlagsmaterial. (Malm 1996)

I underlaget till AB Framtidens beslut om det nya bolaget betonas tre nya inslag:

- bolaget organiseras i endast två nivåer med stora befogenheter för personal närmast hyresgästerna och en ledning kring vilka övriga funktioner byggs upp;
- bolaget ges en utvidga roll med helhetssyn på boendet och en funktion att utveckla hela stadsdelen;
- bolaget skall skapa nya möjligheter för de boende att vara delaktiga och ta ansvar i förändringsarbetet och sin miljö.
-

Det sistnämnda knyts särskilt tydligt till ett av huvudmotiven för stadens ägande av bostadsföretag: ”genom ett fördjupat engagemang i och ansvarstagande för, sitt boende skall de boende utveckla sin egen välfärd”. (AB Framtiden, Styrelsehandling 960613)

Gårdstensbostäder organiserar och mobiliserar för inflytande och legitimitet

Gårdstensbostäder får sitt namn efter förslag från de boende och i januari 1997 inleds verksamheten för cirka 4 500 hyresgäster i 2 252 lägenheter med helt ny företagsledning och personal. Bolaget är nu ägare till samtliga fastigheter, deras värde är nedskrivet till noll, det eftersatta underhållet på 225 mkr är konterat och kassan förstärkt med 150 mkr.

Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter av vilka sex är hyresgäster i Gårdsten. Företagets VD blir tidigare chefen för kommunens Konsument Göteborg med ett tydligt konsumentperspektiv på förvaltning och boende. Gårdstensbostäders uttalade vision är att omvandla Gårdsten till en attraktiv stadsdel genom en lokalt förankrad och demokratisk process.

> *En stadsdel med aktiva invånare. Ett bostadsområde där människor tar ansvar för den miljö de lever i. En plats där mångfald inte bara betyder att många olika tänkesätt och livsstilar, olika nationaliteter, religioner, åldrar och erfarenheter finns representerade utan att dessa verkligen samexisterar, samverkar för att skapa en långsiktigt sund och trygg livsmiljö. Ett område där den nya generationen, traktens barn och ungdom, tror på framtiden.*

I linje med visionen placeras också företagets huvudkontor i Gårdsten. Basen i den förenklade organisationen är förvaltningens åtta huschefer – en ny och utvidgad roll. Dessa och övrig personal på tjugotalet medarbetare nyrekryteras och flera av dem är hemmahörande i närområdet.

Den undersökning som ligger till grund för hela förnyelsearbetet förutskickar att de inledande åren kommer att kantas av betydande svårighet för det nya bolaget, framförallt beträffande uthyrning, men också att det krävs tid för att skapa ett förnyat förtroende hos hyresgästerna och påbörja nödvändiga renoveringar. Företagets policy att vara mer restriktiv både vid uthyrning till nya hyresgäster och vid bedömning av hyresgäster som missköter sig medför också att vakansgraden stiger under en svag bostadsmarknad. Drog-handel, missbruk och misshandel är grund för att hyreskontrakt sägs upp och arbetsinkomster, pension eller CSN-bidrag krävs för att kontrakt skall ingås.

Samtidigt avvecklas en större livsmedelsbutik i centrumanläggningen och en bensinmack intill som båda har stor betydelse för servicen i stadsdelen. Under en tid tvingas Gårdstensbostäder till och med driva en livsmedelsbutik för att upprätthålla ett minimum av

närservice. Sammantaget leder det till att befolkningen fortsätter att minska, skolor påverkas, bolagets hyresintäkter sjunker och ekonomi ansträngs. Resultatet från de årliga mätningarna av hyresgästernas nöjdhet med sitt boende visar dessutom på en bottennotering jämfört med övriga kommunala bolag. (Olsson 2005)

Att sänka hyran till en nivå som hyresgäster upplever motsvarar lägenheternas standard och kvalitet är därför både en nödvändig och viktig åtgärd. ”År 1999, gjorde vi en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att sänka hyran med 5,8 procent i hela vårt bestånd”, berättar VD. Det bidrar till att vända uthyrningens negativa trend. Men det är också en viktig symbolhandling i återbetalningen av den ”skuld till hyresgästerna” som det eftersatta underhållet under många år byggt upp. (Intervju 030923)

Under samma år inleder Gårdstensbostäder emellertid också ett förändringsarbete som utgår från ett helhetsperspektiv med ekologiska, fysiska, ekonomiska och sociala huvudmoment. (Pfeiffer 2017) I utvecklingen av Gårdsten som lokalsamhälle formas under en tjugoårsperiod ett slags arbetsmodell med följande samverkande huvudmoment:

- tillförlitlig boendeförvaltning
- lokal förankring och social mobilisering (aktivering och återkoppling)
- varsam renovering och tillbyggnad
- förnyelse av energisystem
- förnyelse av centrumanläggning
- en lokal arbetsmarknad och ett lokalt företagande
- samverkan med andra parter
- miljöåtgärder och sociala verksamheter.

Boendeförvaltning och social mobilisering

En närhet mellan hyresgäster och bolaget är en utgångspunkt för företagets organisering och för att återupprätta hyresgästernas förtroende. En ny typ av vardagsförvaltning formas därför kring nio huschefer. En av dem som anställs från början sammanfattar sju år senare sitt arbete med ansvar för fyra hus, 284 lägenheter och hushåll.

> *Jag är en form av miniförvaltare med ansvar för mitt område, tekniskt, ekonomiskt, administrativt och socialt. Jag besiktigar lägenheter, bestämmer vad som bör göras där och vem som ska göra det, hyr ut och har stor del av kontakterna med de boende. Jag har besökt 85 procent av alla hyresgäster sedan 1998, lyssnat på dem och gått igenom lägenheten med dem. Vi ordnar ”lokala” aktiviteter, grillar med barnen och vi har planteringsdagar då många deltar, inte minst barn. De sociala kontakterna med folk är väldigt viktiga.* (Olsson 2005)

Huscheferna utgör en tredjedel av de anställda i en platt, decentraliserad organisation och arbetar direkt under VD med stöd av stabs- och servicefunktioner. Hälften av personalen är kvinnor och hälften män och lika andelar med utländsk respektive svensk bakgrund och i åldrar från 20 till 60 år som tillsammans talar ett tjugotal språk.

I husvärdarnas vardagsarbete sker de flesta av hyresgästernas möten med företaget. Det är i dessa som en ömsesidig förståelse och tillit kan formas. Men det är också där som hyresgästernas intresse att engagera sig och medverka i andra situationer kan stimuleras. Framförallt genom ett stort antal speciella projekt som genomförs under kommande tju-

goårsperiod. I fysiska och miljömässiga förändringsarbeten engageras de boende på olika sätt. En del inriktas även på att utveckla metoder för hyresgästerna delaktighet där individuellt och kollektivt inflytande sammanflätats. Nya mötesplatser, husmöten, gårdsgrupper, arbetsgrupper, utställningar, framtidsverkstäder, gåturer, trapphusvärdar och ungdomsråd är sådana former. Ett genomgående inslag i de här sammanhangen är att tydliggöra förutsättningarna och ramarna för de boendes engagemang, delaktighet och inflytande – det företaget tidigt myntar som den ”reella möjligheten” att påverka.

Företagets organisation och arbetsformer förändras enbart marginellt under en tjugoårsperiod. Och personalen som helhet uppvisar både en stark kontinuitet och nogsam förnyelse. Många anställda stannar kvar under lång tid och nya rekryteras lokalt.

Varsam renovering och tillbyggnad

En grundläggande utgångspunkt för Gårdstensbostäder upprustning av lägenheter, hus och områden är att Gårdstensbor som vill bo kvar skall ha möjlighet göra det. Tillsammans med det företagsledningen benämner ”skulden till hyresgästerna”, i form av eftersatt underhåll, ger det en nödvändig inriktning mot återhållsamhet och kostnadsmedvetenhet i byggnadsverksamhet. Renoveringarna behöver genomföras varsamt, hyreshöjningarna hållas låga och investeringar vara ekologiskt anpassade och långsiktigt ekonomiskt hållbara.

Varsam renovering är ett uttryck som vanligtvis används av hyresgäster, främst med motivet att begränsa hyreshöjningarna. För Gårdstensbostäder innebär det allmänt att byta det som är trasigt eller uttjänt, men bevara och förbättra hela och fungerande byggdelar såväl i hus som lägenheter. Inga totalrenoveringar sker, varken av hus eller lägenheter. Platta tak tilläggsisoleras och ges nytt tätskikt. Fasader tilläggsisoleras, putsas och målas, loftgångsfronter tvättas och målas. Fönster byts eller renoveras till högre kvalitet vid behov och för energibesparing. Relining genomförs genomgående istället för byte av rörstammar och ledplattor monteras på befintliga armaturer. I kök bevaras skåpsstommar och diskbänkar medan nya luckor monteras. I våtutrymmen behålls hela porslin, badkar och blandare. ”Varför ska vi riva ut en bra blandare eller ett tvättställ som är några år gammalt men helt felfritt”, frågar en huschef med tjugo års erfarenhet av företagets renoveringar. Inga tillval erbjuds vid renoveringar. Önskemål utöver basstandard får hyresgäster ordna själva. Differentierad upphandling och delade entreprenader istället för totalentreprenad bildar basen i genomförandet av den varsamma renoveringen. Det ger bolaget bättre kontroll av och möjlighet att direkt påverka enskilda moment i renoveringsprocessen samtidigt som kostnaderna kan begränsas. (Gårdstensbostäder 2018. Boverket 2004. Nilsson/Samuelsson 2004)

Upprustningen och renoveringen under en tjugoårsperiod omfattar alla delar av lokalsamhället Gårdsten, från den enskilda sandlådan, till högteknologisk solenergi och villkor för människors framtidstro. Den sociala upprustningen handlar om att skapa ny tillit och ömsesidigt förtroende emellan de boende och bostadsföretagets företrädare. Men också om att motverka segregation och diskriminering, stärka och förnya sociala relationer och samarbetsmönster bland alla kategorier av boende. Den fysiska upprustningen gäller både att skapa ett värdigt och prisvärt boende och att omvandla stadsdelens arkitektoniska gestaltning. Den sociala och fysiska upprustningen pågår parallellt och är direkt sammanvävda under hela perioden och i varje huvudmoment av förändringsprocessen. Den fysiska förändringsprocessen som, enligt företagets VD är ”avgörande för att nor-

malisera vardagen och vända uppfattningen om Gårdsten", kan beskrivas i tre delvis övertäckande huvudetapper (Intervju 030923):

- förnyelsen av Dalen, Västra Gårdsten och centrum 1998-2002
- omvandlingen av Östra Gårdsten 2001-2006
- renoveringen av Norra Gårdsten 2012-

Förnyelsen av Dalen

Dalsänkan i Gårdsten var ursprungligen ett område med ändamålsenliga anläggningar och trevliga mötesplatser som band samman stadsdelens olika delar och människor. Under 1990-talet tillåts Dalen emellertid bli en misskött och otrygg plats som snarare separerar än förenar. För boende är det därför ett starkt önskemål att återskapa Dalen.

En anledning till att Dalen förfallit är bristen på ett samlat ansvar för stadsdelen. Marken ägs av kommunen och sköts parkförvaltningen, men uppfattas som en del av bostadsområdet. Gårdstensbostäder gör Dalen till sin angelägenhet och med medel och personal från företaget rustas sommaren 1998 lekplatser och sittplatser upp och en dansbana byggs. Flera arrangemang med tusentalet deltagare, barn och vuxna genomförs under sommaren genom frivilliga insatser av enskilda och föreningar. Engagemanget och aktiviteterna leder sedan till att föreningen *Dalens vänner* bildades och att ett större förnyelsearbete inleds år 2000. Gårdstensbostäder och Parkförvaltningen tar gemensamt ansvar för arbetet. Boende i Gårdsten anställs som projektledare och särskilda resurser avsätts för aktivera och att organisera boende. Med idéer från Gårdstensbor och hjälp av en landskapsarkitekt utformas förslag som bearbetas i arbetsgrupper för att sedan realiseras. Ungdomar bygger en skateboardramp, en minigolfbana anläggs som PRO tar hand om, lekplatser och bollplaner förnyas. Sommaraktiviteterna fortsätter och Dalen återinvigs med en sällsynt konsert av Göteborgssymfonikerna.

Genom projektet återskapas det mesta av Dalens funktioner och området börjar åter användas av många Gårdstensbor. Men för deltagarna blir också sambanden mellan enskildas och föreningars gemensamma mål, aktivitet och de reella resultaten tydliga. Därigenom bildar det en viktig erfarenhet för fortsatt förnyelsearbete i stadsdelen.

Solhus och solenergi utvecklas

Renoveringen av husen inleds parallellt med förnyelsen av Dalen och tar sin början i den del av stadsdelen som är mest eftersatt. Den första ges namnet solhusprojektet och omfattar både om- och tillbyggnad. Beteckningen solhus används för att betona en ny inriktning vid ombyggnad med solenergi som framträdande teknisk åtgärd. Det är avgränsat till tre gårdar i västra delen, Aspgården, Ekgården och Syréngården, med tre loftgångshus i fem våningar och sju lamellhus i tre våningar med sammanlagt 255 lägenheter. Här hade i stort sett inget underhåll förekommit sedan husen byggdes. Och planen är därför att "i nära samarbete med hyresgästerna" renovera lägenheter och allmänna utrymmen till "god nystandard" samtidigt som miljö- och energibesparande åtgärder prioriteras. Det senare är möjligt genom att projektet kan länkas till EU-programmet Sun and Shine och därigenom erhåller ekonomiskt stöd. (Boverket 2004 Nilsson/Samuelsson 2004)

Samarbetet med hyresgästerna i kvarteren inleds med ett brev med allmän information och en inbjudan att medverkan. Informationsmaterial, en modell över husen och en vägg där hyresgäster kan framföra idéer och förslag installeras i en lägenhet. Och vid ett allmänt möte presenterar företaget planer och samarbetsmetoden ”den reella möjligheten”. Med den vill Gårdstensbostäder göra tydligt vad företaget anser är byggtekniskt, strategiskt och ekonomiskt möjligt för hyresgästerna att kunna påverka. Generellt gäller att byggkonstruktion, utformning av nya lägenheter som byggs, porttelefoner, individuell mätning av förbrukning och parabolfästen inte är påverkningsbara för hyresgästerna. Fasader, terrasser, entréer, tvättstugor och förråd, gemensamhets- och hyresgästlokal, gårdar och uterum är däremot möjliga att påverka i viss utsträckning. För ombyggnaden anger företaget en standardnivå med budget. För åtgärder som beslutas av hyresgästerna finns en särskild budgetram. Utifrån de här förutsättningarna utvecklas efterhand ett samarbete och hyresgästernas möjligheter att påverka. (Kaså 1998; 2000. Pfeiffer 2008)

Hyresgästernas intresse att medverkan är inledningsvis ljumt. Många är skeptiska till möjligheten att påverka arbetet och en del är tveksamma att flytta till ersättningslägenheter under ombyggnaden. Vid det allmänna mötet deltar ett 80-tal hyresgäster och cirka tjugo anmäler sig för att medverka i den fortsatta planeringen. Därefter besöks varje lägenhet för besiktning, vilket ger möjlighet till ytterligare samtal som ökar intresset att delta. Sammanlagt 54 hyresgäster bildar därefter åtta arbetsgrupper för frågor om lägenheter, trygghet/säkerhet, tvättstugor/bottenvåning, gårdar och utemiljö, parkering och trafik, IT och parabolantenner. Här diskuteras förslag och prövas argument. Förslag, idéer och krav från arbetsgrupperna bildar sedan underlag för planerings- och genomförandeprocessen. Lägenhetsgruppen presenterar ett detaljerat förslag för hur hyresgästerna vill att lägenheterna skall renoveras. (Boverket 2004. Olsson 2005)

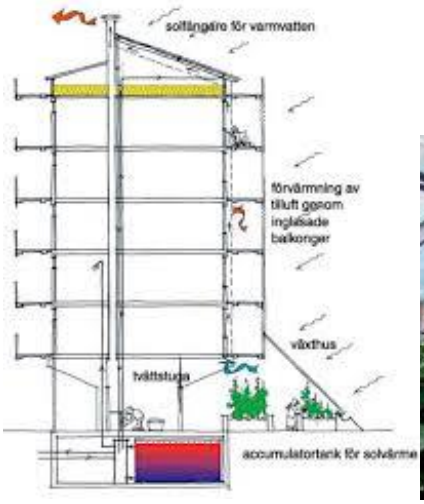
Loftgångshusen vilar delvis på pelare och är öppna i markplan. Hyresgästerna upplever att konstruktionen är otrevligt och att den förstärker vindarna inpå gården. Det är därför en särskilt angelägen boendefråga i arbetsgruppen för bottenvåningen.

Foto Gårdstensbostäder

Arbetsgruppen avfärdar arkitektens ursprungsförslag och utarbetar ett nytt. Efter förslag från arbetsgruppen planeras och byggs i detta utrymme tvättstuga, soprum, kompost och plats för odling i en inglasad utbyggnad på solsidan. För hyresgästerna blir de gemensamma utrymmena säkrare och glasväggarna särskilt viktiga eftersom de ger möjlighet till uppsikt in mot gården – både för kontroll och trygghet. Varje lägenhet får en odlingslott som blir en naturlig mötesplats där de boende förutom att odla tillsammans också fikar och umgås. Gårdar och utemiljön rustas upp efter arbetsgruppens förslag främst med

lekplatser och efter Byggnadsnämndens godkännande målas också fasaderna om i enligt med hyresgästernas förslag. (Löfstedt 2010)

I renoveringen uppgraderas samtliga lägenheter och allmänna utrymmen till en enhetlig god standard. Tak och loftgångshusens gavlar tilläggsisoleras. På fönster byts den inre rutan till lågenergiglas. Öppna trapphus byggs in, loftgångar och balkonger repareras. På södersidan glasas balkonger in. Och hela området målas i ny färgsättning. Ventilations- och energisystem förändras med okonventionella insatser. På loftgångshusen monteras solfångare som via ackumulatortankar i källaren förser husen med varmvatten. Lamellhusen förses med värmeåtervinning och ventilationsluften till lägenheterna förvärms med passiv solvärme. Efter hyresgästers förslag ersätts den konventionella mätningen av hushållens förbrukning med individuell mätning av el, varmvatten, kallvatten och värme i varje lägenhet. Det ger varje hushåll möjlighet att påverka den egna förbrukningen och kostnaden. (Boverket 2004. Nilsson/Samuelsson 2004. Löfstedt 2010)



(Löfsted 2010)

Foto Gårdstensbostäder

I mars 2000 kan hyresgäster flytta in i de ombyggda husen. De flesta som evakuerats där flyttar tillbaka, men några väljer att stanna i sina ersättningsbostäder. När hyresgäster flyttar tillbaka är många nöjda och förväntansfulla, som en familj på Aspgården:

> *Husen har blivit så snygga utvändigt och inne har vi fått det mycket varmare. Vi får sänka elementen. Jag tycker det är klokt att man inte bytt ut grejer som fungerar bra, bara för att det skall bytas. Själv ville jag ha kvar mina gamla tapeter. Nu är vi hemma igen och trivs. Allt är perfekt. Ombyggnader av det här slaget borde de fortsätta med lite varstans i Sverige.* (Gårdstensbladet 2000, nr 3)

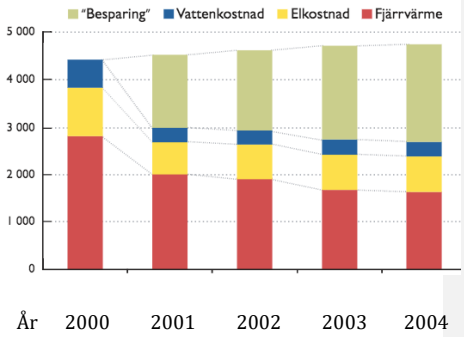
Eftersom fyra av tio lägenheter var outhyrda innan renoveringen är uppemot hälften tillgängliga för nya hyresgäster. De renoverade solhusen röner stor publicitet och väcker också starkt intresse bland andra boende. Lägenheterna blir snabbt uthyrda och de nya hyresgästerna bidrar till att befolkningssammansättningen i kvarteren förändras, vilket får betydelse också för det fortsatta samarbetet med kringliggande miljöer.

När husen är klara återstår framförallt att förnya gårdarna och erfarenheterna från möten och arbetsgrupper i renoveringen av Dalen och husen blir nu användbara. Intresset bland hyresgästerna är starkt, det är lätt att organisera gårdsråd och komma överens om hur gårdarna skall förbättras och skötas. De relativt små, avgränsade och överblickbara gårdarna är gynnsamma villkor för att genom möten, arbetsgrupper och gemensam upprustning forma ett fungerande litet grannskap. På Aspgården tar hyresgäster över gräsklippning och rensning, för att sänka kostnader och kunna plantera. Gårdsråden gör i ordning gemensamhetslokalerna genom att måla och utrusta för pingis och lek. Att bo på en specifik gård – Aspgården, Ekgården eller Syréngården – får en betydelse.

Huvuddelen av merkostnaderna för energiåtgärderna täcks av minskade driftkostnader och ett gemensamt resultat för hyresgästerna är lägre energikostnader. Efter en inledande period med individuell mätning sjunker både den enskilda och totala energiförbrukningen. Hushållets förbrukning av el, varm- och kallvatten mäts i lägenheten, mätvärden sammanställs, förbrukningen anges och hyresgästen kostnad. Förbrukar hushållet mer än vad som ingår i grundhyran ger det en extrakostnad och förbrukas mindre blir det pengar tillbaka. Värmen i lägenheten mäts av en temperaturkännare och i grundhyran ingår 21 graders temperatur. Men hyresgästen kan själv reglera värmen med termostater. Högre temperatur ger högre kostnad och tvärt om.

En uppföljning efter fyra år visar att byggnadernas energibehov för uppvärmning, ventilation och tappvarmvatten minskat med från 5 000 till drygt 2 700 MWh/år.

Diagrammet visar en samlad besparing av fjärrvärme från drygt 270 till ca 145 KWh /år/m², el från ca 50 till 35 kWh/år/m² och vatten från 2,36 till 1,63 m³/år/m².
Den totala kostnadsminskningen för hela perioden är 5,3 mkr. Fördelad på samtliga lägenheter innebär det i runda tal 5 000 kr lägre kostnad per lägenhet och år.
(Gårdstensbostäder 2007)



Det första solhusprojektet medför en påtaglig förändring i Gårdsten som samtidigt har en stark symbolisk innebörd:

- hyresgästerna engageras i förnyelsen av sina boendemiljöer
- en radikal renovering av den fysiska miljön framträder tydligt
- den nya boendemiljön är attraktiv och tillgänglig för befintliga och nya hyresgäster
- kreativa ekologiska och ekonomiska lösningar som skapar gynnsamma villkor för social gemenskap i storskalig bebyggelse väcker stort intresse och positiv uppmärksamhet
- de positiva erfarenheterna blir mönsterbildande för det fortsatta förnyelsearbetet.

Parallellt med det första solhusprojektet inleds också andra förnyelseprojekt. Dels fortsatta solhusprojekt och dels renovering av östra sidan samt ombyggnad av centrumanläggningen. Resultat och erfarenheter beträffande hyresgästers engagemang, boendekvalitet, energibesparing och ekonomiskt utfall talar för att övriga hus och miljöer på västra sidan kan byggas om i huvudsak om efter liknande riktlinjer och mönster. Det sker också i etapper, men med varierande insatser beroende på kostnads- och teknikutveckling. När det gäller energifrågor sker en snabb utveckling både av kunskaper och teknik som medför en successiv anpassning av åtgärder. Energiinvesteringarna i det första projektet inbegrep också ett avsevärt finansiellt bidrag som inte är tillgängligt i samma utsträckning i senare etapper, vilket påverkar omfattningen av åtgärder och formerna för det fortsatta renoveringsarbetet. För att bättre kunna kontrollera och begränsa kostnaderna inför därför Gårdstensbostäder i alla efterföljande projekt delade entreprenader.

Solhusprojekt 2 med tre gårdar, elva hus och 243 lägenheter inleds samma år som det första avslutas. Uppläggningen följer samma huvudmönster som solhus 1, men förutsättningarna är något annorlunda. Samtliga lägenheter är uthyrda och de flesta renoverade liksom vissa allmänna utrymmen. En del tak är tilläggsisolerade med ny beläggning och nya tvättstugor redan byggda i markplan. Ombyggnaden och mobiliseringen av hyresgäster blir därför inte lika omfattande och arbetet kan därför genomföras med kvarboende. Investeringsbidragen för energiinsatser är lägre, vilket begränsar åtgärderna och ökar behovet att begränsa kostnaderna. Delade entreprenader är därför en av de största förändringarna.

Hösten 2003 står Solhus 2 klart. Kvarstående lägenheter är renoverade, tak tilläggsisolerade, lågenergiglas insatt i fönster och trapphus är inbyggda. Solpaneler på taken genererar värme, varmvatten för disk, bad, tvätt, dusch och torkrum via ackumulatortankar i källaren. Tillsammans producerar de ca 600 MWh/år. Balkonger på höghusen är inglasade, där tilluften till lägenheterna förvärms och utrustning för individuell mätning av förbrukning är installerad. Den totala produktionskostnaden för ombyggnaden uppgår till 46 mkr, men genom 31 delentreprenader beräknas att den kunnat sänkas med 20 mkr. Under hela projektet har hyresgästerna bott kvar i sina lägenheter, men trots det är deras klagomål ändå få. (Boverket 2004; 2007)

Den samlade erfarenheten från solhusprojekt 1 och 2 visar att de inte enbart är energiprojekt. De minskar framtida underhåll, håller ned boendekostnader och tillföra nya värden i en omgestaltning av stadsdelen. Sedan starten är dessutom en del i att utveckla samverkan med andra parter, i detta sammanhang främst Chalmers och Göteborg Energi. Solhusen anses också centrala i ett långsiktigt socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbarhetsarbete. Tillsammans med hyresgäster och samarbetspartner utvecklar Gårdstensbostäder därför en långsiktig plan för ytterligare utbyggnad av anläggningar för sol- och vindenergi. (Nilsson/Samuelsson 2004)

I mars 2009 invigs ett vindkraftverk på en bergsplatå i stadsdelens sydligaste del 450 m från närmaste bostadshus. Det är 80 m högt, producerar cirka 5 000 MWh per år till fastigheter i Gårdsten och får namnet Adrianna efter en elev på Långmosseskolan vars klass också framför sånger vid invigningsceremonin. En uppföljande studie visar att vindkraftverket väcker intresse bland boende och verksamma i närområdet. Man är positivt inställda till vindkraft som energikälla och intresset för miljöfrågor stärks. Samtidigt upplevs bullerstörningar och risker för människor som små. (Carlsson 2011. Gårdstensbladet 2009/2)

Vindkraftverket blir ett slags symbol för ett positivt förändringsarbete. Det är till konkret nytta för de människor som bor i stadsdelen och tillsammans med solceller, solvärme och energieffektivisering en viktig del i ett långsiktigt hållbarhetsarbete.

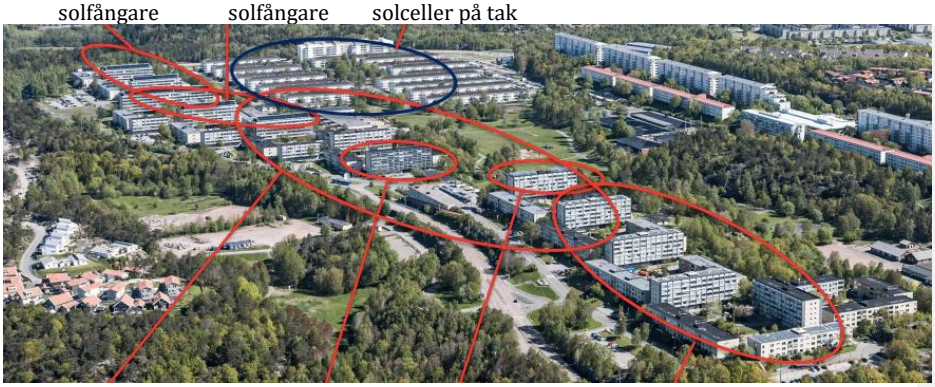
Parallellt fortsätter därför utbyggnaden med nya solhusprojekt. Fram till 2019 kan de sammanfattas i följande översikt över utbyggnaden av solfångare och solceller i Västra och Norra Gårdsten.

Foto Gårdstensbostäder

Solhus 1 solfångare

Solhus 2 solfångare

Solhus 5 solceller på tak



Solhus 4 solceller på tak

Solhus 3 solceller på balkongfronter

Solhus 3 solceller på tak

Solhus 3 solceller på tak

Solhus 3 genomförs successivt och avslutas under år 2014. Det omfattar 418 lägenheter, fyra hustak med solceller, ett hus med solceller på balkonger och ett hus med solfångare som producerar varmvatten. Utbyggnaden av Solhus 4 pågår 2017-18 och omfattar solceller och solfångare på 23 hustak. De uppförs till en lägre kostnad men med ett högre energiutbyte än de tidigare satsningarna. Tillsammans med övrig solenergiproduktion täcks därmed stora delar av el- och värmebehovet för uppemot 1 000 hushåll i stadsdelens västra del. Året efter inleds arbetet med solhus 5. Åtta av tretton hus i Norra Gårdsten förses med solceller på taken. Utbyggnaden finansieras med 5,8 mkr i statligt bidrag från staten och 11 mkr från AB Framtiden och medför att den totala produktionskapaciteten fördubblas. (Gårdstensbostäder 2007; 2018a; ÅR 2018-2019)

Förnyelse och hyresgästinflytande i Gårdsten under 2000-talet

Den inledande upprustningen av Dalen och renoveringen av västra delen bildar en första etapp i förnyelsen av Gårdsten med många positiva och lärorika inslag. Den viktigaste erfarenheten från renoveringen av västra sidan är, enligt företagsledningen, att ”steg för steg arbeta fram förnyelseplanerna i nära samverkan med hyresgästerna”. Den förs vidare, men behöver också utvecklas. Det fortsatta förändringsarbetet inbegriper nämligen inte enbart Östra Gårdsten utan hela stadsdelen, vilket innebär nya förutsättningar och frågor.

Den arkitektoniska gestaltningen av husen på västra sidan fordrade inga mer omfattande förändringar. Den östra sidans monotona ”betongmur” av åttavåningar hundra meterlånga huskroppar intill varandra personifierar och symboliserar emellertid det mesta av det misskrediterade så kallade miljonprogrammet. För att förändra boendemiljön krävs att denna del av bebyggelsen kan ges ett ”mänskligare mått”, menar både hyresgäster och bostadsföretag. Stadsdelens centrumanläggning som bryter av muren i mitten fordrar också både en fysisk och affärsmässig rekonstruktion. Det privata bolag som övertagit fastigheterna i Norra Gårdsten efter bostadsrättsföreningen konkurs missköter dessutom både sina hus och hyresgäster på ett sätt som påverkar hela stadsdelen. För att undvika ytterligare problem anser sig Gårdstensbostäder tvingade att ta över detta bostadsbestånd på 734 lägenheter och köper det år 2002 för 200 mkr.

Förnyelse av centrum

För de boende är den offentliga och kommersiella servicen en av de större bristerna i Gårdsten och den mest uppenbara är avsaknaden av fungerande livsmedelsbutik, men också en bankomat. Som nödåtgärd driver Gårdstensbostäder därför under en tid en matvarubutik. Men centrat i centrumhuset på östra sidan har också en utformning med en smal och trång miljö som inte inbjuder till annat än snabba varuinköp och försvårar andra etableringar. För att åstadkomma en bestående förändring är det därför nödvändigt att både ge centrum en ny utformning och skapa villkor för nya verksamheter. Genom en ombyggnad vidgas centrumhuset så att ett mindre inomhustorg och en sidogång med en liten galleria skapas. Det medger också att för butiker att exponera sig mot de offentliga utrymmena. Under 1999 etablerar sig också en stor livsmedelskedja med en välsorterad livsmedelsaffär och året efter sätts en bankautomat upp.

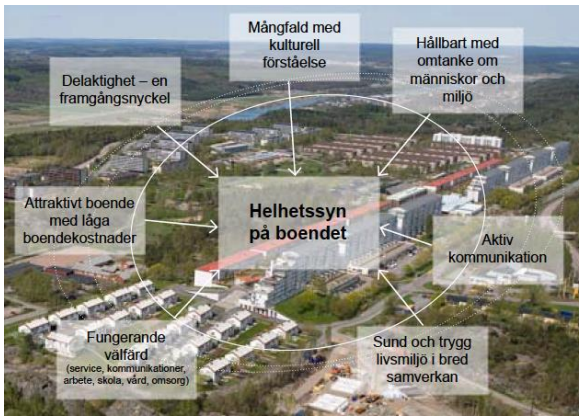
Foto Gårdstensbostäder

Det nya inomhustorget och centrat upplevs som en betydligt trivsammare och mer attraktiv plats som snart ger fler besökare. Efterhand etableras en köttaffär, en fiskaffär, en mindre restaurang, ett kafé, en frisörsalong, butiker med kryddor och andra naturprodukter, byteshandel för videos, rese- och telefonbutik, en klädaffär och en tandläkarmottagning. Utbudet och blandningen av varor och tjänster är förhållandevis stort och med stark anknytning till Gårdstensbornas olika kulturella bakgrunder.

På grund av nya, närliggande etablering och ändrade varu- och köpmönster ställs centrumet emellertid inför kontinuerliga utmaningar med ägarbyten och behov av utveckling under kommande år. Hyresgästerna fortsätter också uttrycka missnöje med utbudet av offentlig service. De flesta centrumverksamheter visar sig dock livskraftiga. Dessutom öppnas en fruktaffär och en servicebutik och år 2014 etablerar ICA en ny livsmedelshall. År 2018 öppnas för första gången även en liten bokhandel i centrat.

Förnyelsen av Östra Gårdsten

Inför ombyggnaden av Östra Gårdsten framträder två grundläggande utgångspunkter: det företaget kallar ”mobiliseringen av hyresgästerna” som behöver utvecklas samt förändringarna av bebyggelsen och utemiljön som måste vara radikala. De anger också förnyelsen dess inledande huvudspår. Särskilt viktigt är det att förstå ”de social mönster och närverk” som de boende ”etablerat på platsen” och inte förändra den fysiska miljön så att dessa ”känsliga relationer störs och människor tvingas utveckla nya beteenden”. Att visa lyhördhet för det som ”konstituerar hemkänsla och trivsel” hos hyresgästerna är avgörande för att vinna ”förtroende för ombyggnadsplanerna”, menar företagsledningen. För att kunna möta dessa olika aspekter, behov, krav och önskemål försöker företaget också formulera ett helhetsperspektiv på förnyelsen som sammanfattas i följande bild. (Boverket 2007)



Allmänt sett har husen och miljöerna något bättre status än de på västra sidan. Kontinuerligt underhåll har genomförts, miljöerna mellan husen och en del entréer byggts om. Men arkitekturen behöver omgestaltas och husen uppvisar dessutom specifika tekniska problem. De prefabriserade betongelementen håller på att vittra sönder, har frostsprängskador och fogar med bristande tätning. Tidigare renoverade fönster av plast är

otäta med skadade beslag. Samtliga badrum saknar fuktspärrar och allmänna utrymmen utom- och inomhus kräver genomgående renovering. Husens sadeltak och placering i nord-sydlig riktning gör dem dessutom olämpliga för den typ av energilösning med solvärme som tillämpas på den västra sidan. (Boverket 2007. Pfeiffer 2008)

Arbetet att ”mobilisera” de hyresgäster som är berörda av ombyggnaden inleds parallellt med att lösningarna på de arkitektoniska och praktiska frågorna skisseras. Sommaren 2000 presenterar bolagsledningen också preliminära skisser över hur den storskaliga bebyggelsen och enformiga miljön kan omgestaltas. Den kompakta husraden bryts upp. Två hus rivs och en yta för anslutande småhus planeras. Några hus trappas ned och får nya terrasslägenheter. Utrymmen mellan husen öppnas för ljusinsläpp och mötesplatser. Att förslagsskisserna återtar den ursprungliga planeringstanken med terrasserade höghus är hyresgästerna positiva till. Men en kraftig invändning är att de befintliga sju exakt lika ”byggklossarna” bara ersätts av ”sju exakt lika terrasserade hus” och att en större variation efterlyses. (Boverket 2007. Särnbratt 2006)

För att ge hyresgäster ytterligare möjligheter att medverka, fånga upp deras idéer och önskemål arrangeras, förutom tidigare former för information, utställningar och bomöten, även gåturer och en framtidsverkstad. Samtliga hyresgäster får också personliga besök där det betonas vikten av att just de medverkar med sina berättelser. ”Gåturerna” inriktas på att ta fram de boendes positiva livsmönster – det hyresgästerna värdesätter och vill bevara. Men också förhållanden och platser som medför otrivsel och otrygghet. För planeringen av småhusbygget genomförs en ”framtidsverkstad” för hyresgäster som är särskilt intresserade och med huvudfrågan: Hur vill vi ha framtidens boende i Gårdsten? De boendes åsikter sammanställs, bland annat i rapporter som ”Muskotgatan – som vi vill ha det” och Gårdsten – som vi vill ha det”. Tillsammans med beskrivningar av stadsdelens historia och kultur bildar de underlag för arkitekternas och projektörernas fortsatta planering. Vid ett seminarium inhämtas dessutom idéer och synpunkter från experter inom olika delområden som boende, installation, energi, upphandling, trygghet, miljö och hållbarhet. (Boverket 2007. Kaså 2001)

Den totala investeringen för ombyggnaden kalkyleras till 350 mkr utan ett kommande hyresbortfall för ett minskat antal lägenheter inberäknat. 229 lägenheter försvinner. Två huskroppar längst ned till vänster i modellen rivs för att ge plats för ett 50-tal småhus med hyresrätt. Genom terrasseringen minskar antalet med ytterligare 175 lägenheter.
Foto Stig Sjöstedt Reklamfoto AB

Det samlade materialet ligger till grund för en ”Översiktlig arkitektonisk handlingsplan” för etapp 2 av förändringsarbetet med de sammanfattande målen:

- God miljö
- Låga boendekostnader
- Låg energi- och resursförbrukning

- Bättre kommunikationer
- Kulturell förståelse
- Delaktighet
- Aktiv kommunikation

Den praktiska omvandlingen av Östra Gårdsten inleds med att de berörda hyresgästerna evakueras till nyrenoverade lägenheter. Därefter monteras de två höghusen längst söderut ned. Även om de berörda hyresgästerna lämnat sitt godkännande är en reaktion mot ”rivning ofrånkomlig”. Men den väcker ”ingen större uppståndelse”, enligt företagsledningen. Rivningen planeras så att betongelement kan rensas, krossas och återanvändas som fyllnadsmaterial och väggar vid bygget av småhusen. I det här arbetet engageras ett femtiotal boende i stadsdelen genom den lokala arbets- och utbildningsförmedlingen, *Gårdstensbyrån*, som skapat i samband med den så kallade ”storstadssatsningen”.

Foto Gårdstensbostäder

Ombyggnadsarbetet fortsätter därefter men begränsas till det första huset (hus A) för att det skall bli möjligt att tillgodogöra sig kunskaper om hur arbeten i terrasshus kan hanteras och effektiviseras, men framförallt hur kostnaderna kan begränsas. Byggnads- och installationsarbeten genomförs som totalentreprenad, men för övriga arbeten anlitas sidoentreprenörer med specialkompetens. De flesta byggnadsåtgärderna kan fullföljas som planerat, även om terrasseringen medför vattenläckage både under arbetet och efteråt. Våren 2003 är det första terrasshuset klart för inflyttning, vilket möts med tillfredsställelse av tidigare hyresgäster och stort intresse från bostadssökande. (Boverket 2007)

Foto Gårdstensbostäder

Erfarenheterna från arbetet är många, men en av de viktigaste är att produktionen av kommande sex hus kan göras effektivare och kostnaderna sänkas genom delade entreprenader. När också hyresgästerna i de två följande husen B och C ställer sig positiva till idéförslagen kan processen föras vidare med sammanlagt 19 olika entreprenader. Arbetet med hus A fungerar bra. I hus B och C sker ytterligare förbättringar och tack vare kontinuitet och upprepningseffekter i arbetet kan kostnaderna hållas under budget. (Boverket 2007. Gårdstensbostäder ÅR 2002, 2003)

Under byggprocessen genomför projektledningen inför varje åtgärd möten med hyresgäster på kvällstid med 30-40 deltagare. Syftet är att samla erfarenheter från föregående hus och fånga upp nya idéer. Att riva murarna mellan huskropparna och anlägga serpentintrappor, testa en ändamålsenlig ljussättning, placera trafikpollare och sätta upp paraboler är några – som sedan också genomförs. (Boverket 2007)

Foto Gårdstensbostäder

I den ursprungliga planeringen av 60-talsförorter betraktades stadsdelarna som separata enheter där tanken var att bostadsbebyggelse skulle omsluta och främja ett inre socialt liv på avgränsade gårdar. Gårdarna var också entrémiljön och en konsekvens är då att bebyggelsen utifrån samtidigt ger ett avvisande intryck och i mångt och mycket utestänger övrigt stadsliv. Detta kännetecknade i hög grad också Gårdsten och vid ombyggnaden skapas därför ett antal entréer från utsidan som både blir en öppning mot omgivningen och medger en större social rörlighet. Den kompakthet och otillgänglighet som kännetecknade bebyggelsens tidigare utformning bryts. Utrymmet mellan huskropparna öppnas, serpentintrappor anläggs och genomgående entréer byggs som båda förbinder husens utsidor med gårdarna innanför. (Särnbratt 2006)

Förutom av terrassering, förändras också husens exteriör också att balkonger byggs till och sjöstensfasaderna putsas och ges en ljusare färgsättning. (Boverket 2007)

Foto Gårdstensbostäder

Samtidigt som ombyggnaden av hus B och C pågår, och avslutas våren 2004, fortgår planeringen av de fyra husen D, E, F och G. Och samma år kan därför arbetet med hus D och E inledas. På den tomt där de rivna höghusen stått påbörjas också arbetet med att uppföra små parhus år 2004. Parallellt med arbetet med höghusen renoveras också fasader på fyra låghus på Salviagatan och får ny färgsättning. Dessutom färdigställs markytor mellan höghusen och uteplatser på garagetaken. I samtliga förändringar medverkar berörda hyresgäster i arbetsgrupper. (Boverket 2007. Gårdstensbostäder ÅR 2004)

Under 2005 slutförs det mesta av den upprustning av stadsdelens fastigheter och utemiljöer som inleddes 1997. Samtliga återstående höghus (D, E F och G) färdigställs liksom låghusen med renoverade och ommålade fasader. Gårdarna i Östra Gårdsten förnyas, de fyra gårdshusen renoveras och trappan som förbinder småhusområdet med höghusområdet färdigställs. Året därpå, efter sex år, slutredovisas ombyggnaden av Östra Gårdstens, med 52 entreprenader och en kostnad inom budgetramen. För ombyggnaden tilldelas Gårdstensbostäder 2006 års Stora samhällsbyggarpris. (Boverket 2007. Gårdstensbostäder ÅR 2004-2006)

Och företagsledningen sammanfattar de tio verksamhetsåren med orden: ”Genom att uppbåda ett aktivt engagemang hos hyresgästerna har bolaget kunnat verka effektivt för en god levnadsmiljö i stadsdelen.” (Gårdstensbostäder ÅR 2007) I dessa alternativa samarbetsformer har det konventionella kollektiva boinflytandet inte haft någon plats. De lokala hyresgästföreningarna har återkommande aktualiserat ett boinflytandeavtal, men utan att få gehör hos företagsledningen. (Intervju med aktiva boende 041208; 060131).

: Gårdstensbostäder

LH Östra Gårdsten på 2000-talet

År 2006 bor i runda tal 7 500 personer i Gårdsten. Åtta av tio har utländsk bakgrund och två av tio svensk bakgrund. Sex av dem med svensk bakgrund utgör styrelsen i LH Östra Gårdsten. Två är kvinnor, fyra män och samtliga är över sextio år med många år området och i styrelsen. En av ledamöter flyttade till Västra Gårdsten 1970 och ha tidigare ingått i dess lokala förening. Ordförande flyttade till Gårdsten 1977, har ingått i styrelsen sedan kontaktkommittén bildades och vet att det funnits en kontinuerlig LH-verksamhet även

om den växlat. LH-området utgörs av 1022 lägenheter som efter ombyggnaden ingår i Östra Gårdstens fastigheter. 270 av hushållen är medlemmar, men ”vi har tappat cirka 200 medlemmar sedan 1998”, säger ordförande. (Intervju med LH-styrelse 060131)

Den verksamhet föreningen bedriver riktar sig emellertid inte bara till medlemmar utan man ”tar ansvar för alla boende, exempelvis vid medlemsmöten och bomöten med ett tjugotal deltagare på samma dag”. Sedan 1997 är dock verksamheten kraftigt beskuren på grund av Gårdstensbostäder som inte vill ha något boinflytandesamarbete med de lokala hyresgästföreningarna i området.

> *Innan hade vi bra samarbete med förvaltaren på Bostadsbolaget med samrådsmöten varje månad. LH Östra Gårdsten var en stark LH då, med kunskaper. Och vi hade ekonomiskt boinflytande i tre år. Då fick vi en rapport varje månad om hur situationen var och vi kunde också påverka de boende att hjälpa till med det som behövs för att vi skall få en bra ekonomi, inte så mycket vandalisering och att påverka, vattenkostnader, underhåll och parkeringen. Det var ju jättebra. Kostnaderna sjönk mer och mer. Så vi hade ju en väldigt bra ekonomi på detta och vi fick ett överskott att använda i underhållet.* (Intervju med LH-styrelse 060131)

De lokala föreningarna och förhandlaren har tagit upp frågan om boinflytandeavtal vid varje hyresförhandling med Gårdstensbostäder. Men det har ”varit blankt nej från VD och vi har aldrig fått någon motivering”. LH Östra Gårdsten har därför inte kunnat medverka i företagets olika inflytandearrangemang. Det har däremot ledamöterna gjort enskilt i storts ett i alla sammanhang. ”Vi var med och bildade Dalens vänner och olika aktiviteter där, tills det körde ihop sig stugan. Vi har deltagit i hus- och gårdsombyggnader, gåturer och dialogkvällar.” En del av detta har fungerat bra, men LH-ledamöterna är skeptiska till vad hyresgästerna egentligen kan påverka.

> *Vi boende har ju kunnat påverka på informationsmöten som man kallat till. Där har man fått ge uttryck för hur man vill ha det. Men på de här mötena har dom ju alltid lagt fram en färdig plan. Allting är alltid färdigt – så här och så här skall vi göra. Okej, det har ju varit bra förslag. Men i slutänden är det ju ändå Gårdstensbostäder tillsammans med projektet som tar det slutgiltiga beslutet om hur det skall bli. Det har ju med kostnader och variationer att göra. Men dom har ju gjort det bra till syvende och sist. Och vi förhandlade fram ersättningar för störningar och annat innan ombyggnaden började.* (Intervju med LH-styrelse 060131)

I övrigt har LH-ledamöterna i huvudsak positiva erfarenheter av Gårdstensbostäder. Man upplever att ”det bästa som hänt de senare åren är att Gårdstensbostäder tagit över och genomför betydelsefulla förändringar i stadsdelen” samt att ”huscheferna gör ett bra jobb”. LH Östra Gårdsten har tillgång till samma lokal, Salvian 33, och verksamhetsmedel för olika typer av sociala arrangemang och aktiviteter. I LH-lokalen har styrelsen öppethus varje måndag kväll då och styrelsen har möten. Förutom av styrelsen används LH-lokalen regelbundet av en romsk förening och för privata fester. Tillsammans med de andra lokala föreningarna arrangeras traditionsfester vid påsk, midsommar och jul. ”Vid midsommarfirandet var det 250 deltagare.” Ett par gånger på sommaren arrangerar föreningen också subventionerade resor till Skara sommarland och Ullared med fulla bussar. (Intervju med LH-styrelse 060131)

Intresset och deltagandet bland hyresgästerna är ändå ett problem för LH-ledamöterna som de uppfattar sammanhänger med att ”befolkningssammansättningen har ändrats ko-

piöst mycket. Och det här med religion och nationaliteter är ju ett problem." (Intervju med LH-styrelse 060131)

> *Vi öppet hus kl. 18. På 1990-talet hade vi mycket folk. Men sedan har ju hela samhället förändrats så folk har liksom inte tid. Och sedan har vi ju fått så mycket utländska människor här som inte känner till föreningsliv och sånt. Det är sådant som spelar in. Så det är ganska svårt. Vi har försökt med olika tema – bjudit in räddningstjänsten och apoteket, reseberättelser och haft 12-13 deltagare. Ibland kan man fråga sig skall vi fortsätta med det här öppet hus, eller vad skall vi göra. Det är ingen som är intresserad. Det har förändrats radikalt här. Och skall man ha med dom i styrelsen då behöver dom ju vara med i styrelsearbetet.* (Intervju med LH-styrelse 060131)

LH-styrelsen har också tagit initiativ till att ha "husombud för att bevaka i varje fastighet. Vi skulle då ha en representant till varje huschef och på så sätt skulle man då kunna ha samråd mellan den representanten och varje huschef och sedan skulle man då sammanstråla och LH Östra Gårdsten skulle då vara ett slags övergripande organisation. Det skulle vi vilja införa. Vi försökte det några år och vi kom så långt att vi utsåg en person för varje gård. Men när det kom till kritan och vi frågade: ställer du upp. Nej, nej, jag har inte tid. Det var ingen som ville ställa upp. Det lyckades vi inte med." (Intervju med LH-styrelse 060131)

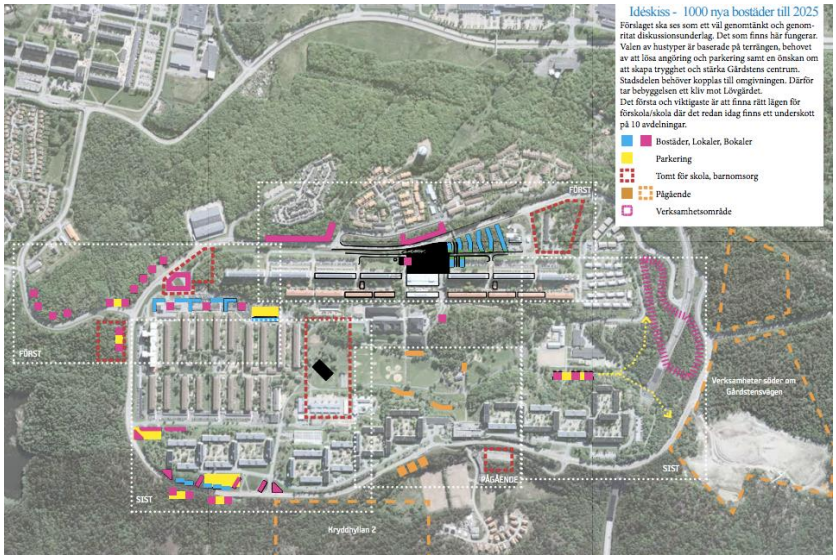
Gårdsten och Gårdstensbostäder i förvaltande fas 2007-2019

Med de stora renoverings- och ombyggnadsinsatserna fullgjorda i stadsdelen uppkommer en delvis ny situation som innebär att Gårdstensbostäders verksamhet från år 2007 gradvis antar en mer förvaltande inriktning. Den vägleds av en ny vision och strategi som utformas åren 2007-09. Utgångspunkten är att företaget går in i "ny roll" som kännetecknas av "kontinuitet mot förvaltning, upprätthållande och vidareutveckling"

Visionsarbetet som kallas "visionståget" genomförs i samarbete mellan hyresgäster, företaget och andra aktörer. Alla bolagets hyresgäster inbjudits att delta på tre cafédialoger med teman tillsammans med representanter för arbetsförmedling, polis, stadsdel, skola och Västtrafik. Därefter återkopplas med en visionsvernissage innan visionen och strategin slutligen fastställs av styrelse. Huvudpunkterna i den nya visionen är:

- vårda och stärka det som uppnåtts
- fortsätta hålla hög systematisk utvecklingstakt
- bygga ut och bygga ihop Gårdsten med övriga staden
  (Gårdstensbostäder ÅR 2007-2009)

Fem år senare genomförs ett liknande visionsarbete som sammanfattas i översikten:



Det sträcker sig fram till år 2025 och är både mer omfattande och konkret – ”Vision Gårdsten 2025 – nästa steg mot nya boendeformer och ökad trygghet”. Framförallt är den inriktad på en fortsatt utbyggnad av stadsdelen Gårdsten.

Gårdsten växer med andra boendeformer

Även om Gårdstensbostäders verksamhet får en annan tyngdpunkt från 2007 fortsätter ändå renoveringen av bolagets övriga fastigheter och områden. Solhus- och vindkraftsprojekten fullföljs under perioden och fastigheterna i norra delen rustas upp. År 2012 är samtliga dessa fastigheter med 734 lägenheter och hela området renoverat i samarbete med hyresgästerna – tak, fasader, balkonger, trapphus, tvättstugor, belysning, sophantering, uteplatser, utemiljöer, garage och parkeringar.

I nära samarbete mellan Gårdstensbostäder och andra bolag etableras samtidigt successivt andra typer av boenden. Egnahemsbolagets uppför 2005 parhusen på Salviaterrassen, två år senare bostadsrätter i Salviadalen och år 2012 byggs Kryddhyllan med 26 bostäder med äganderätt av HSB, Egnahemsbolaget och Riksbyggen. År 2018 uppför också Dicksonska stiftelse tre hyreshus med 132 lägenheter av hög kvalitet två till fyra rum och kök på Kryddhyllan. (Foto Gårdstensbostäder)

Lokal arbetsmarknad och ett lokalt företagande

Att hyresgäster skall ha möjlighet att försörja sig själva och betala sin hyra genom egen försörjning är från starten ett av Gårdstensbostäders kraftfullaste och tydligaste mål. Att etablera och utveckla ett lokalt näringsliv – och en lokal arbetsmarknad är därför också en av företagets inledande och därefter bestående insatser. Redan år 1997 skapar bolaget en egen arbetsförmedlande aktivitet för arbetslösa Gårdstensbor. Men samband med den så kallade Storstadssatsningen året därpå öppnas möjligheten att utveckla verksamheten och *Gårdstensbyrån* formas som en lokal arbets- och utbildningsförmedling. Samverkan med organisation och föreningar, stöd till företagsutveckling samt utbildningsinsatser bildar de huvudsakliga verksamhetsfälten genom åren. (Olsson 2005)

Ett centralt inslag i verksamheten är att förmedla kontakter mellan arbetssökande och företag vars kännetecken är att den är lokal och individuell. Gårdstensbyrån är känd bland boende och de som arbetar där känner människor i stadsdelen. Att träffa enskilda som saknar arbete, diskutera deras situation och visa på möjligheter på arbetsmarknaden är en huvuduppgift. Boende vet också att grannar i stadsdelen får jobb via Gårdstensbyrån och det inger förhoppningar hos dem som har svårt att finna ett arbete.

Som en stor lokal aktör stimulerar företaget genom upphandlingar och samverkan nya verksamheter, att bilda och utveckla företag och att etablera företag i Gårdsten. Till följd av de stora renoveringarna blir effekten särskilt påtaglig inom byggsektorn. För att underlätta etableringar i stadsdelen byggs efterhand ett särskilt företagscenter för både små och större företag. 1997 finns åtta företag i stadsdelen. År 2019 är de ett 50-tal. Ett tiotal av dem finns i Gårdsten Centrum som nu är ett levande torg. 2018 öppnas en efterlängtad vårdcentral och även annan offentlig service. Vid varje etablering tar Gårdstensbyrån upp frågor om personalbehov och möjligheter att anställa Gårdstensbor. I samband med att exempelvis nya butiker öppnas i Gårdsten leder det vanligtvis till lokala anställningar. (Gårdstensbostäder 2019)

En viktig länk mellan Gårdstensbostäder, entreprenörer och Gårdstensbor är det social inslag som företaget redan från starten tillämpar i sina upphandlingar. Vi varje upphandling ingår ett krav, så kallat ”skall-krav”, att entreprenören förbinder sig att anställa person/personer som bor i Gårdsten i samband med det aktuella uppdraget. En av Gårdstensbostäders entreprenörer är Samhall. Sedan 2018 har företaget hand om städentreprenaden i Norra Gårdsten och från 2019 i hela företagets bostadsbestånd. Sex av deras medarbetare är hemmahörande i Gårdsten.

Gårdstensbyrån förmedlar under åren olika typer av arbeten till ett stort antal personer. Följande sammanställning vilar dock inte på någon uppföljning av hur beständiga dessa arbeten varit.

Totalt har under hela perioden nära 3 500 personer erbjudits någon form av arbete. Förutom dessa arbeten erbjuds ungdomar sommarjobb under några veckor. Men även jobb under kortare lov och helger, som att tömma grovsoprum, arbeta med utemiljön och bistå huscheferna på olika sätt. (Gårdstensbostäder 2019)

ÅR	Män	Kvinnor	Tillsvidareanställning	Visstid	TOTALT
1998	28	24	28	24	52
1999	29	44	43	30	73
2000	50	49	37	62	99
2001	78	46	31	93	124
2002	68	58	50	76	126
2003	42	50	33	59	92
2004	30	30	4	56	60
2005	73	53	18	108	126
2006	63	53	11	105	116
2007	73	40	1	112	113
2008	92	50	2	140	142
2009	104	58	10	152	162
2010	128	55	1	182	183
2011	112	52	3	161	164
2012	145	47	6	186	192
2013	109	55	2	162	164
2014	176	89	3	262	265
2015	174	92	1	265	266
2016	124	91	8	207	215
2017	139	89	3	225	228
2018	162	102	2	262	264
2019	145	120	7	258	265
Totalt	**2144**	**1347**	**304**	**3187**	**3491**

För boende och företagets personal är Gårdstensbyåns verksamhet av central betydelse för Gårdstensbors arbetsmöjligheter och för Gårdstens utveckling. En av företagets representanter betraktar den som ”en av nycklarna” i utvecklingen och antyder också hur den efterhand anpassats till förändringsprocessen.

> *I början så startade man restaurangutbildning, byggutbildning, städutbildning, och man drev butiken. Så är det inte längre. Det är fortfarande skallkrav i alla entreprenader – anställa arbetslösa Gårdstensbor. Gårdstenbyrån har varit avgörande för det lyckade resultatet genom att skapa cirka 3000 arbetstillfällen. Vi sysselsätter även ungefär 120 ungdomar varje sommar, vilket är jättemycket för ett så här litet bolag. Nu ligger också hälsostugan inom Gårdstensbyrån. … Vi har många aktiviteter för ungdomarna, seglarskolan, skidresor på vintern, simskola, cykelskola … Det är fortfarande samma som håller i trådarna.* (Intervju 190417)

År 1997 är 21 procent Gårdstensbor öppet arbetslösa, år 2009 15 procent och år 2018 11 procent. Andelen förvärvsarbetande är för samma år 38 procent, 43 procent respektive 64 procent. Under samma period har andelen familjer med försörjningsstöd sjunkit från 38 procent till 20 procent respektive 10 procent år 2018. (Göteborgs stad 1997-2019)

Gårdstensbyråns verksamhet har byggs upp och leds under hela tiden av en person som 1991 kommer till Gårdsten som flyktig från Irak. Det två första åren arbetade hon som frivillig, därefter som anställd. Om sitt arbete berättar hon bland annat följande.

> *Jag brinner för att alla ungdomar och vuxna i utsatta områden ska komma in på arbetsmarknaden och på så sätt bli delaktiga i samhället. Och det är viktigt för mig att se glädjen i barnens ansikten när dom spelar fotboll, seglar eller är med i någon annan av våra aktiviteter. Eller känna glädje tillsammans med vuxna när*

dom får jobb. Dom som var små när jag började har nu vuxit upp och blivit barnskötare, läkare, ingenjörer eller något annat. (Gårdstensbladet 2017, nr 5)

År 2017 tilldelas hon Göteborgs Stads förtjänsttecken för sina insatser att ”hjälpa stadsdelens ungdomar till fritidsaktiviteter och inte minst jobb”. (Göteborgs stad 2017. ETC 2017)

Social trygghet

Hyresgästernas trygghet och säkerhet i området förbises i den förberedande undersökningen inför utvecklingsprojektet Gårdsten. För hyresgästerna själva är emellertid högst angeläget. I samband med att hyresgästerna ”mobiliseras” inför renoverings- och ombyggnadsprojekten är det emellertid i dessa frågor som deras synpunkter och önskemål är mest uttalade. Det gäller både den faktiska och upplevda säkerheten och tryggheten såväl inomhus i tvättstugor, källare och trapphus som utomhus i garage och gårdsmiljöer. Men det gäller även störningar och kriminalitet. Praktiska åtgärder som förbättrar situationen är därför bolagets första insats och målet ”en trygg stadsdel för hela livet” en tidig ledstjärna.

Till de tekniska åtgärderna hör nya låssystem för trapphus, allmänna utrymmen och garage, ny belysning, att källarutrymmen sektioneras, att tvättstugor flyttas till markplan, att rattkryckor införs för hyresgäster med bilplats och att övervakningskameror sätts upp på brottsutsatta platser. Medan miljöåtgärder omfattar upprustning av Dalen och gårdar. Bolaget driver också frågor om förbud mot kamphundar och kriminalitet som grund för att upphäva hyresavtal. Ett samarbete inleds också med föreningar, skola, socialtjänst och polis som bland annat medför en ökad bevakning i stadsdelen. 2002 inrättas också en permanent Trygghetsgrupp på sex personer som är knuten till Gårdstensbostäder, men framförallt arbetar kvälls- och nattid. Företagsledningen tycker sig också ganska snart kunna avläsa resultatet av insatserna i minskat antal brott och ökade värden för trygghet och skadegörelse i hyresgästernas årliga bedömningar (Gårdstensbostäder, ÅR 1998-2004)

I trygghetsarbetet bemöter Gårdstensbostäder störningar, misskötsel och kriminalitet bland boendet i Gårdsten tydligare och mer direkt än vad som är vanligt bland andra allmännyttiga bolag. Gränsdragningar till vad som inte anses acceptabelt är snävare och åtgärder för att kontrollera att regler upprätthålls striktare. Uppsagda hyreskontrakt, förbud mot kamphundar och kontroll av lägenhetsinnehavare är några exempel. Det kan bland annat ses i perspektiv av det lilla lokalsamhället Gårdsten, den nära relation som råder mellan boende och företag samt anställda, liksom möjligheten att fastställa ett problem. Det är också i det sammanhanget som det nära och breda samarbete som utvecklas mellan övriga aktörer i stadsdelen kan ses.

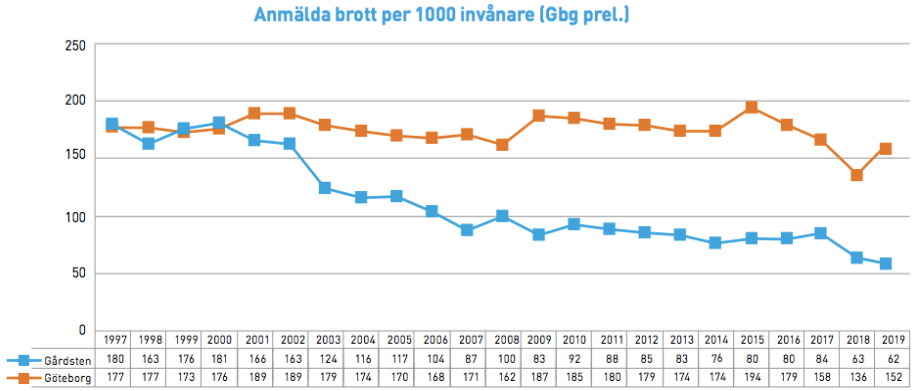
Det tyngst vägande i det som benämns trygghetsarbetet tycks emellertid inte vara att det handlar specifikt om trygghet utan att frågan om trygghet ingår i och är ett resultat av de flesta basverksamheter – alltifrån hur barnens, ungdomarnas och äldres intressen tillgodoses inom stadsdelen, till att huschefernas morgonronder genomförs och att de stora byggprojekten visar sig hållbara. Betydelsen av barn- och ungdomsaktiviteter för att förhindra rekrytering till brottslighet är dock sannolikt lika svår att belägga som verkningsfull. Men lika viktigt kan det vara att uppmärksamma individuella initiativ att starta mindre grupper av hyresgäster för grannsamverkan och nattvandring för att bidra till en bät-

tre social kontroll. Tillsammans med skolan utvecklas både ett samarbete om mer övergripande frågor som ”Trygg och vacker stad”, och ett direkt samarbete mellan huschefer och elever om information och hantering av sopor.

En central roll i det specifika trygghetsarbetet och stadsdelens utveckling under hela perioden spelar Trygghetsgruppen. Sedan år 2002 består den av sex heltidsanställda trygghetsvärdar som är i stort sett är verksamma alla dagar under året. Den ansvarar för fastigheterna på kvällar och helger, lånar ut lokaler, stänger centrum, sköter felanmälan och går runt och pratar med ungdomar och andra Gårdstensbor. Gruppen genomför också trygghetsvandringar med boende, grannsamverkare, polisen, Park- och Naturförvaltningen – då gångstråk, gårdsmiljöer och belysning som har betydelse för hyresgäster upplevda trygghet undersöks. Gruppen arrangerar också den årliga trygghetsmässan i Gårdsten. Framförallt är emellertid Trygghetsgruppen ett välbekant och traditionellt inslag i stadsdelsbilden som kan inge förtroende. (Gårdstensbostäder 2017)

Hur kan då resultatet av det samlade arbetet för ökad trygghet betraktas? Traditionella mätningar av faktisk brottslighet och upplevd trygghet eller otrygghet visar på en del. Officiella, anmälda brott brukar användas som en indikator på otrygghets- och trygghetstillstånd i en samhällssituation. Studier visar samtidigt att det kan råda stor diskrepans mellan förekomsten av faktisk brottslighet och människors uppfattningar om brottsligheten och deras upplevda otrygghet/trygghet. Olika typer av brott har givetvis också påtagligt skilda effekter på hur trygga eller otrygga människor upplever sin omgivning. En inte orimlig hypotes är dock att förändringar av totala volymen brott i ett samhälle positivt samvarierar över tid med människors upplevelse av trygghet.

År 1997 är anmälda brottsligheten i Gårdsten och Göteborg i stort sett på samma nivå. År 2019 är antalet anmälda brott per tusen invånare i Gårdsten, 62, jämfört med 152 i Göteborg som helhet. De två senaste åren har antalet anmälda brott i Gårdsten minskat med 28 procent. Även andelen våldsbrott uppvisar en liknande trend med en successiv minskning på 15 procent de senaste fem åren. Liknande förändringsmönster framträder i andra jämförbara stadsdelar, men är något större i Gårdsten. (Gårdstensbostäder 2019; ÅR 2019)



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gårdsten	180	163	176	181	166	163	124	116	117	104	87	100	83	92	88	85	83	76	80	80	84	63	62
Göteborg	177	177	173	176	189	189	179	174	170	168	171	162	187	185	180	179	174	174	194	179	158	136	152

Statistik över brottslighet har upprättats sedan århundraden. Någon motsvarighet finns inte beträffande hyresgästernas samlade upplevelser av tryggheten och otryggheten i sitt

boende och område. Sedan senare delen av 1990-talet studeras emellertid frågan i olika typer av ”trygghetsundersökningar”.

I Gårdstensprocessens utgångsläge vid utgången av 1990-talet är hyresgästernas upplevda trygghet i boendet och området, enligt NBI-mätningarna mycket lågt, värde 49. Nivån av trygghet har därefter höjs successivt, även om det finns ojämnheter mellan en del år, till 64 år 2008. Uppgången planar därefter ut under några år för att de senaste fem åren siga från 76 enheter till 79 i ny värdeskala enligt AktivBo-undersökning. (Gårdstensbostäder ÅR 2003-2019)

Göteborgs stads årliga trygghetsundersökningar i de stadsdelarna sedan 2013 visar på liknande förändringstendenser. Hyresgästernas upplevelse av sin trygghet i Gårdsten växer efterhand samtidigt som otryggheten avtar. Förändringen är genomgående i de flesta stadsdelar, men något mer uttalad i Gårdsten. År 2019 känner sig åtta av tio Gårdstensbor trygga i stadsdelen och 53 procent mycket trygga medan 8 procent upplever ganska eller mycket stor otrygghet. (Göteborgs stad 2013-2019)

Enskilda Gårdstensbor berättar att de sällan eller aldrig upplever någon egen rädsla eller oro på grund av brottslighet eller störningar i området och inte heller att de varit utsatta för brott. Samtidigt är de medvetna om att det förekommer en del ”oroligheter”, men att polisen och trygghetsgruppen gör bra insatser för att hantera dem. (Intervju med aktiva boende 060131. ETC 2019)

Sedan polismyndigheten påbörjade sin speciella klassificering av bostadsområden och stadsdelar betecknas Gårdsten under flera år som ett ”särskilt utsatt bostadsområde”. De samlade positiva förändringarna i Gårdsten under senare år med sjunkande nivå av brottslighet och ökande otrygghet, tillsammans med en positiv trend i ett antal socialekonomiska faktorer, medför emellertid att stadsdelen i mars 2019 inte längre anses uppfylla Polismyndighetens villkor för att inrangeras bland ”särskilt utsatta områden”. Gårdsten bedöms nu som ett riskområde, vilket innebär situationen anses vara ”allvarligt men inte akut” (Polismyndigheten, 2019).

Att vända en lokal samhällsutveckling med en negativ förändringstendens till en positiv är ett resultat av många aktörers ansträngningar och insatser. Utifrån huvudaktören Gårdstensbostäders synvinkel framhåller företagets VD emellertid följande hållpunkter som särskilt viktiga i arbetet att ”uppnå social trygghet” i Gårdsten och där den sistnämnda betecknas som ”helt avgörande”:

- genomföra långsiktiga satsningar
- skapa bra relationer med människorna i stadsdelen
- ha egen personal med lokal kännedom och bred kompetens som arbetar med trygghetsfrågor och brottsförebyggande åtgärder. (Gårdsstensbladet 2018, 2)

Lokal förankring och lokalt hyresgästinflytande för tillit och legitimitet

Lokal förankring är ett grundläggande inslag i Gårdstensbostäders strategi från det att företaget bildas och under hela perioden. Det genomsyrar alla delar av verksamheten från huvudkontorets lokalisering, till organisation, personal, styrelsens sammansättning liksom samtliga former av relationer och samarbeten med boende och verksamma i stadsdelen. Lokalt, individuellt och kollektivt hyresgästinflytande är det kompletterande inslaget som inbegrips i alla slags relationer och samarbetsformer, från alldagliga personliga

kontakter mellan enskilda hyresgäster och representanter för företaget till de mer sammansatta, gemensamma dialogerna och samråden i byggnadsprocesser. Lokal förankring och lokalt boinflytande bildar samtidigt grunden för en tillit och legitimitet som Gårdstensbostäder efterhand vill uppnå och som är nödvändig för att genomföra de olika typerna av insatserna, åtgärderna och aktiviteterna.

Företagets kontor är lokaliserat till samma plats sedan starten. Den enkla organisationen har i huvudsak samma utformning, personalenstorleken densamma och de flesta av de anställda välkända i området. En betydande andel har arbetat i företaget under hela perioden, både bland huschefer och företagsledning, medan nyanställda ofta rekryteras från stadsdelen. Nuvarande VD, sedan 2017, har tidigare arbetat som förvaltare sedan företaget bildades och när en av huscheferna med utländsk bakgrund avgår med pension efter 23 år i Gårdsten efterträds han av en 23-årig kvinna med utländsk bakgrund och lokal förankring.

I sällsynt inslag i företagets lokala förankring bland sina hyresgäster är styrelsens sammansättning. Av de sju ordinarie ledamöterna är sex hyresgäster som bor i Gårdsten medan styrelsens ordförande alltsedan starten är representant för ägaren och AB Framtiden. Styrelsen har en stark kontinuitet och balanserad förnyelse. För hälften av ledamöterna är mandattiden under perioden 1997-2019 mer än sex år och för hälften två till fem år. Styrelsens sociala sammansättning uppvisar en åldersspridning från tjugo till sextio år, genusandelar som för det mesta är jämn, men med undantag för ett fåtal år då det är kvinnlig majoritet. Antalet ledamöter av utländsk bakgrund är däremot hela tiden i stor majoritet och återspeglar nästan befolkningssammansättningen i Gårdsten.

Ett par av de senast invalda styrelseledamöterna är födda är uppvuxna i stadsdelen. Sina första sommarjobb erhöll de på samma sätt som många andra ungdomar genom Gårdstensbostäder. De valde sedan att engagera sig sin stadsdel och något senare att också väljas som ledamöter i företagets styrelse.
(Foto Gårdstensbostäder)

Både boende och anställda menar att styrelsens sammansättning är av grundläggande betydelse för hyresgästernas möjligheter att påverka utvecklingen i stadsdelen. En av ledamöterna flyttade till en trerummare på Muskotgatan i Gårdsten 1971 och bor fortfarande kvar i samma lägenhet. Sedan 2005 ingår han i företagsstyrelsen och framhåller särskilt de direkta relationerna till övriga hyresgäster. ”Man träffar ju folk dagligen när man bor här och kan fånga upp deras synpunkter. På så sätt får bolaget en närhet till hyresgästerna.” (Gårdstensbladet nr 1, 2020) En annan ledamot också med många år i området betonar sambandet mellan engagemang och inflytande. ”Man inser ju verkligen vikten av att vara engagerad i områdets utveckling eftersom besluten direkt påverkar oss, våra grannar och alla andra som bor här.” (Gårdstensbladet nr 3, 2018)

En mångårig medarbetare understryker utifrån sin erfarenhet betydelsen av samarbetet mellan företagets styrelse och personal. ”Att vi har boende i vår styrelse är en av nycklarna. Det är ju engagerade människor som bor här. En av våra styrelsemedlemmar har

bott i samma lägenhet sedan det byggdes. Vi har en nära dialog med vår styrelse och vi i ledningsgruppen är med på styrelsemötena. Det är jätteviktigt." (Intervju 190417)

Bland hyresgäster och aktiva i lokala hyresgästföreningar finns dock skilda uppfattningar om tillsättningen av ledamöter i bolagsstyrelsen. Många har inga invändningar mot att förfarandet följer de regler som gäller för aktiebolag och att ledamöterna får god utbildning för att klara sina styrelseuppgifter. Andra är starkt kritiska och menar att ledamöterna "handplockas" och att valet borde ske i traditionell demokratisk ordning. "Om ledamöterna skall vara hyresgästernas representanter då skall de också föreslås och väljas av hyresgäster." (Intervju med aktiva boende 060131) Liknande uppfattningar om styrelseledamöternas möjlighet att utöva inflytande finns också bland andra hyresgäster. Styrelsemötens dagordningar fastställs vanligtvis av AB Framtidens och Gårdstensbostäder ledningar och ledamöternas kunskaper är ofta otillräckliga för de olika, sammansatta frågorna. En slutsats är därför att hyresgästernas påverkan på beslut ofta blir begränsad. (Borelius/ Wennerström 2009)

I vardagsförvaltningen har huscheferna, som "små förvaltare", en nyckelroll i samarbetet med de boende. Arbetet som huschef är mer likt en förvaltares än en bovärds, säger en av huscheferna. I uppgifterna ingår "ekonomi, underhåll, reparationer, projekt, entreprenörer, besiktningar, telefontid och besökstid varje dag för hyresgästerna. Men i rollen som huschef jobbar vi mycket med hyresgästerna. Vi är ju här för hyresgästerna. Det måste man som huschef förstå, vi måste göra det lilla extra. Jobbet som huschef är väldigt varierande, men jag känner jag väldigt mycket för den sociala biten. Att skapa relationer med hyresgästerna." Och den "sociala biten" i arbetet är stor, uppemot hälften av tiden ägnas åt arbete med hyresgästerna:

> *Du har en dialog med hyresgäster, berättar vad som händer i området och fastigheterna, ordnar aktiviteter och möten för alla hyresgäster – där alla är välkomna. Man har olika aktiviteter och möten. Det är mycket återkoppling till hyresgästerna som när de svarat på Aktivbo-enkäten så återkopplar vi till hyresgästerna. Nu börjar ju odlingssäsongen, då är det uppstartsmöte med odlingslådor och odlingslotter.*
> (Intervju 190417)

Det lokala samarbetet med hyresgästerna i Gårdsten följer inte den konventionella samrådsformen. Hur "salviagruppen" bildas och fungerar är ett exempel på hur Gårdstensbostäder organiserar och genomför en del av hyresgästernas vardagliga inflytande. Huschefen berättar:

> *När jag tog över funderade jag – hur ska jag kunna lyfta den här Salviagatan? Jag tänkte att jag aldrig skulle kunna klara det själv, men tillsammans, med hyresgästerna, kan vi göra det. Jag hade bott här sedan jag kom hit och jobbat i trygghetsgruppen sex år så jag kände några av hyresgästerna. Någon gick ut och städade, en annan dam sopade undan fimpar framför hennes trapphus. Jag bjöd in tre stycken, det började så. Vi gick runt tre stycken. Efter ett och ett halvt år har 25 personer kommit och vill vara med i gruppen. Alla har telefonnummer och adresser till alla. Hyresgäster som bott är i 15-20 år, som aldrig pratat med varandra. Har nu telefonnummer till varandra, går runt och delar information. De är engagerade. Vissa tar med sina småbarn, de lär dem att nu ska vi gå ut och städa, för vi ska inte stöka ner. Jag får jättemycket energi från gruppen och den börjar bli*

självgående. ... Dom har tillgång till ett förråd, några verktyg med krattor, plockepin, handskar och västar och lite så. Men ingen lokal. Tanken med den här gruppen är inte att man ska sitta inne, utan man ska vara ute och ta en runda. Kolla fimpar, tvättstugor och så vidare. Dom har en direktkontakt med sin huschef, mig. Det gör att jag vet hur området mår. Men även att hyresgäster har en trygghet, att de kan kontakta mig. Man bygger ju de här kontakterna. ... Jag träffar dom en till två gånger i månaden, bokar lokalen på Salviagatan, bjuder in, bjuder på fika. Sedan är vi ute och städar och kollar källare, tvättstugor och så vidare tillsammans. Själva träffas de en gång varje vecka i alla fall. ... Det finns engagerade hyresgäster. De flesta hyresgäster vill få det bättre och det finns några som vill engagera sig och göra det lilla extra på sin gata eller gård någon gång i veckan – eller ta en runda på gården för att det skapar trygghet. Jag önskar det skulle sprida sig till många områden. Nu har de också startat en grupp på Muskotgatan. Men det behövs att någon är engagerad och styr upp det. (Intervju 190417)

Framträdande i det Gårdstensbostäder benämner ”hyresgästers inflytande” är att initiativ och aktiviteter uppmärksammas och premieras. Bland annat utses därför årets Gårdstensbo och eldsjäl. År 2019 utses salviagruppen till årets eldsjälar:

”Salviagruppen har lyft Salviagatan. Tack vare deras engagemang har det blivit renare och tryggare på gatan. De inspirerar sina grannar att vara mer delaktiga i sitt boende och har varit ett stort stöd till huscheferna.” (Gårdstensbostäder, ÅR 2019)
(Foto Gårdstensbostäder)

Mobilisering för inflytande och legitimitet

I huschefernas vardagliga arbete är hyresgästernas delaktighet och inflytande med andra ord ett nyckelområde. ”Mobilisering är begreppet för inflytande”, förklarar företagets första VD. (Intervju 0300923) För Gårdstensbostäder är mobilisering emellertid inte enbart ett nyckelbegrepp utan också en nyckelaktivitet i hyresgästernas inflytande. Genom mobilisering vill företaget intressera, engagera och aktivera hyresgäster kring frågor som är angelägna i boendet och stadsdelen. Och mobiliseringen har två kompletterande huvudsyften – att erbjuda en ”reell möjlighet att påverka” och att ”arbeta fram ett väl förankrat förslag”. I de fall mobiliseringsarbetet leder fram till att huvudsyftena uppnås innebär det att hyresgästerna kan uppleva sig delaktiga i process och förslag samtidigt som företaget kan erhåll stöd och legitimitet för sina beslut. (Kaså 1998)

Ett inledande mobiliseringsarbete kan innefatta såväl helt öppna och breda som skarpt avgränsade frågeställningar, både generellt deltagande och speciellt inbjudna beroende på ämne och område. Arbetet kan ledas av huschefer eller särskilda projektledare som användes inledningsvis i Solhus- och Dalen-processerna och de kan omfatta frågor från en enskild lekplats eller tvättstuga till Gårdstensbostäders visioner. Initiativet tas som regel av en företrädare för företaget som också vanligtvis formulerar den inledande frå-

geställningen eller preliminära förslaget. Det principiella förfarande som kallas ”modellen” innebär att ett förslag utarbetas utifrån ekonomiska och fysiska förutsättningar och den kunskap som finns om Gårdstensbornas önskemål. Därefter inbjuds samtliga eller berörda hyresgäster för ”att tycka till om förslaget och komma med synpunkter om hu det borde förändras”. ”Modellen illustrerar den reella möjligheten. Förutsatt att de flesta tycker att det är ett bra förslag kommer det att genomföras.” (Kaså 1999)

Den här principmodellen tillämpas i många skilda sammanhang och på olika sätt. Förutsättningarna förändras också under perioden framförallt efter ombyggnadsetapperna och när Gårdstensbostäder går över i en mer förvaltande utvecklingsfas. Sina mer spektakulära former tar den sig i vissa ombyggnadsprojekt som solhusen och terrasshusen samt visionsdialogerna. Men det mest systematiska och omfattande mobiliseringsarbete genomförs dock genomgående av huscheferna och som berör sophantering, gårdar, lekplatser, tvättstugor, gemensamma utrymmen, individuell mätning, uteplatser, trapphusvärdar, trygghetsvandringar och odling samt kontinuerliga onsdagsdialoger under hela året med varierande teman, grannsamverkan, senior- eller ungdomsverksamhet osv. (Gårdstensbostäder ÅR 2000-2017)

Olika typer av boendedialoger är en framträdande form för att mobilisera hyresgäster i arbetet utveckla området. Under år 2018 uppskattas omkring tusentalet hyresgäster i ha deltagit i olika boendedialoger.

Utöver dessa har under senare år arbetsgrupper skapats tillsammans med samarbetspartners för aktiviteter som motion, seniorträffar, fotbollsskola, skidåkning och segling. Ett samarbete kring utemiljön har också inletts med LH Västra Gårdsten. (Gårdstensbostäder ÅR 2018-2019)
(Foto Gårdstensbostäder)

I takt med att undersökningarna av hyresgästernas uppfattningar om boendet förbättras blir resultaten mer relevanta för dem och ett underlag för husvärdarnas arbete. Intresset kring dessa frågor höjs därmed avsevärt. Svarsfrekvensen stiger påtagligt till över 70 procent, husvärdarna får resultat för just sina områden och redovisar dem på alltmer välbesökta bomöten där åtgärder diskuteras. Vid bomöten år 2019 där resultaten redovisas räknas totalt 360 deltagande hyresgäster och i Västra Gårdsten deltar 120, ”vilket är rekord”, enligt huscheferna. ”Dessa möten är väldigt viktiga för oss huschefer. Därför är det positivt att så många hyresgäster bryr sig och vill veta vad som händer i deras område, säger en huschef. ”Det är en trend i bolaget att folk känner sig hörda och vill vara delaktiga”, säger en annan husvärd. (Gårdstensbladet 2019, 4)

Hur återspeglas de här mer individuella erfarenheterna i de årliga undersökningarna av de mer samlade uppfattningarna bland hyresgästerna?

Gårdstensbostäder är en framträdande del i AB Framtidens utvecklingsarbete. Sedan 1990-talet är också uppföljande mätningar av verksamheternas resultat och utfall ett gemensamt inslag. Men uppfattningarna om användbarheten var delade. Bland andra AB Framtidens

dåvarande styrelseordförande uttryckte vid den tiden betänkligheter inför utformningen och tillämningen av arbetsmetoden.

> *Vi gör ju en hel del mätningar, men om man tänker t.ex. på kvalitetsmål är mätningarna inte alls tillräckliga. De ger inte signaler som relaterar till tydlig och tidsatta mål. … Vi har svåra uppgifter framför oss när det gäller att sätta upp mätbara mål för den sociala utvecklingen. Det måste vara mål som är eggande, som väcker entusiasm och som går att följa upp och mäta!* (Erixon m. fl. 1999)

År 2010 konstaterar AB Framtiden att ”kunskap om hur hyresgästerna upplever sitt boende behövs för att kunna utveckla verksamheten. Sedan 1997 genomförs därför årliga kvalitetsmätningar inom koncernen. Resultatet från hyresgästundersökningen presenteras i form av nöjdboendeindex (NBI). Detta totalindex består av bland annat fastighetsägarbetyg och index för boinflytande, kundvård, rent och snyggt samt trygghet. NBI varierar mellan koncernens bostadsområden. Det totala betyget för koncernen ligger på en bra nivå. En långsiktig målsättning är att förbättra betygen för områden som har något lägre betyg.” (AB Framtiden ÅR 2010)

Nöjdboendeundersökningarna genomförs för samtliga bolag fram till och med år 2010. Indexskala har 100 värdeenheter där värden över 60 anses bra och värden över 70 som mycket bra. Genomsnittsvärdena i NBI och boinflytandeindex utvecklas för samtliga bolagen under den perioden progressivt från 61 respektive 58 enheter till 67 och 66 enheter. För Gårdstensbostäder sker en förändring från NBI 54 och boinflytandeindex 49 till 65 respektive 69. För bolagen i genomsnitt ligger värdet för boinflytandeindex vid den tidpunkten på samma nivå som NBI. För Gårdstensbostäder är däremot värdet för boinflytandeindex både högre än NBI-värdet och det högsta inom koncernbolagen. AB Framtiden 1997-2010)

Åren 2011-2013 genomförs inga gemensamma undersökningar. Nuvarande nöjdkundundersökningar (NKI) inleds 2013. De indexvärden som skapas i dessa analyser är inte direkt jämförbara med dem i tidigare undersökningar. Här redovisas två huvudindex – serviceindex och inflytandeindex. Genomsnittsvärdena för AB Framtidens bolag varierar för serviceindex mellan 77 och 79 och för inflytandeindex sker en stadig uppgång från 70 till 75,6 över de sex åren. Gårdstensbostäder motsvarande värden är för serviceindex 80-81 och för boinflytandet en ökning från 74 till 77. De senaste fyra åren uppvisar Gårdstensbostäder också de högsta resultaten av bolagen inom AB Framtiden. (AB Framtiden ÅR 2013-2019. Gårdstensbostäder ÅR 2013-2019)

Resultaten från tidigare och nuvarande kvalitetsmätningar visar med andra ord att Gårdstensbostäders verksamhet beträffande hyresgästernas nöjdhet och inflytande på relativt kort tid nådde upp till samma kvalitetsnivåer som de äldre, etablerade företagen inom AB Framtiden. Under senare år visar resultaten dessutom att Gårdstensbostäder genomgående ligger på en något högre nivå än övriga bolag. En försiktig tolkning beträffande hyresgästers inflytande specifikt är att de organiserings- och samarbetsformer som utvecklats och tillämpas i Gårdsten ger minst likvärdiga resultat jämfört med konventionella former för hyresgästinflytande. Gårdstensmodellens företagsledda mobilisering, för att väcka hyresgästers engagemang i boendefrågor, skapa tillit och legitimitet för förändringsprocesser, har under gällande förutsättningar i stadsdelen otvivelaktigt varit framgångsrika. Samtidigt är villkoren och omständigheterna i Gårdsten så specifika att överförbarheten av erfarenheterna till andra områden visat sig låg.

Samhällsbygget Gårdsten och Gårdstenmodellen

Som allmännyttigt bostadsbolag gavs Gårdstensbostäder ett utvidgat och unikt uppdrag. Ingen kunde veta vad det till fullo skulle innefatta när det formulerades och det är svårt att överblicka vad det kan komma att leda till. Att det rör sig om någon form av samhällsbygge står dock utom tvivel, men vad innebär det? I Kerstin Ekmans beskrivning av av Katrineholms frmväxt ställs frågan – Vi kom väl inte hit enbart för att bygga hus, vi kom väl för att leva ett liv tillsammans? (Ekman 1983) Antagligen gäller det också för de flesta Gårdstensbor. En inte oviktig fråga är då i vilken utsträckning ett bostadsbolag, med aldrig så stort uppdrag, har förmåga och kapacitet att hantera en del av de större och mer sammansatta samhälls- och livsvillkor som människor ställs inför. En av de mer påtagliga och avgörande gäller den ojämlika, strukturella resursfördelningen i dagens samhälle.

Gårdsten tillhör de stadsdelar i Göteborg där det byggs mycket och en av dem där befolkningen växer snabbast. Men år 2019 har 87 procent av de boende i Gårdsten utländska bakgrund med många diskriminerande villkor. För att motverka och hantera en del av dem skapades ursprungligen Gårdstensbyrån som en lokal institution. I sin enkelhet är den en betydelsefull möjlighet med en praktisk funktion, men den är ingen lösning på samhällsproblemet och antyder snarare hur gravt det är. Många kontakter, aktiviteter, arbeten och utbildningar skapas, men de människor som saknar ett arbete är fortfarande många. Vid återkommande tillfällen kan ledande företrädare för Gårdstensbostäder instämma i följande formulering.

> *Vi har kommit långt i arbetet med att utveckla vår stadsdel. Men det finns fortfarande mycket kvar att göra och många Gårdstensbor möter stora utmaningar i sin vardag; arbetslöshet, låga inkomster, ohälsa och oavslutad skolgång. Dessa utmaningar blir naturligtvis ännu större i tider av ekonomisk osäkerhet och fortsatt svag arbetsmarknad.* (Gårdstensbostäder, ÅR 2011)

Den så kallade ”Gårdstensmodellen” har formats och tillämpats under en tjugoårsperiod. Den är omtalad och beskriven i sina huvuddrag, men inte mer ingående undersökt eller analyserad. Framförallt har de boendes upplevelser, erfarenheter och berättelser inte fått det utrymme som de förtjäna och kräver. Sedan en tid pågår emellertid ett arbete med en sådan inriktning. Gårdstensmodellen har dock bestått med utvärderingar i ett par mer övergripande studier av Lind (2008, 20014 och 2020) och Winqvist (2019). Lind undersöker de ekonomiska sidorna av ”gårdstensprojektet” medan Winqvist försöker sig på en bredare helhetsanalys där utvecklingen i Gårdsten bland annat jämförs med ett par andra närliggande och likartade stadsdelar.

Slutsatserna i Linds studier har förändrats över tid. I den första anses Gårdstensaffären vara samhällsekonomiskt, men inte företagsekonomiskt lönsam. Den samhällsekonomiska vinsten överstiger dock den företagsekonomiska förlusten, vilket gör att satsningen totalt sett är lönsam. ”Omvandlingen av Gårdsten är lönsamt främst för att människor kommit i arbete och för att samhällsbygget är uthålligt.” I den andra undersökningen konstateras att projektet företagsekonomiskt inte längre ger ett underskott samtidigt som den samhällsekonomiska uppgår till 400 mkr, vilket sammantaget ger en kraftfull lönsamhet. I den senaste rapporten är slutsatsen att den positiva utvecklingen består. Samhällsekonomiskt visar den fortsatt stor vinst. Företagets kassaflöde är stabilt, varsam renovering en hållbar underhållsstrategi och fastigheternas värdeutveckling starkare än koncernens, AB Framtidens. Det företagsekonomiska resultatet är nu, till skillnad mot föregående tidpunkter, också klart positivt. (Lind 2020)

Winqvist undersöker empiriskt om Gårdstensmodellens ”centrala aspekter – inkludering, samverkan, långsiktighet och helhetssyn – är nycklar till en god utveckling i utsatta områden.” Resultaten visar att Gårdstensmodellen som den beskrivs av företaget också tillämpas i praktiken, men att dessa centrala aspekter inte är de egentliga framgångsfaktorerna. Långsiktigheten är visserligen specifik och ”avgörande för genererande av mer välfungerande samhällen i särskilt utsatta områden”. Men resultaten visar också att faktorer som inte ingår i den ”officiella bilden av gårdstensmodellen” – ”auktoritära metoder och formell kontroll” – har betydelse för den utveckling som delvis särskiljer den från förlopp i andra liknande stadsdelar. (Winqvist 2019)

Gårdstensbostäder och hyresgästerna tar tillsammans ett stort ansvar och gör en unik insats för att bygga en tillvaro för sig själva, stadsdelen och Göteborgs stad. Men det kan aldrig inbegripa alla delar av samhället. En vårdcentral har efter många år kunnat etableras. Hälsostugan byggs upp. Många närverk, föreningar och grupper samordnas i samverkan för att skapa aktiviteter för barn, ungdomar och kvinnor. Samtidigt har skolorna stora svårigheter att fylla sin grundläggande funktion. Det lilla grannskapet kan hantera och lösa sina frågor. Det större grannskapet och området sina. Stadsdelen klarar en del av sina specifika frågor. Men grundläggande samhällsfrågor om befolkningens hälsa och arbete, resursfördelning och segregation som också genomsyrar och strukturera stadsdelen i staden kan bara hanteras i en utvecklad samverkan mellan samtliga samhällsnivåer.

Sammanfattande om förändringsprocessen i Gårdsten och LH Östra Gårdsten

Gårdsten är en klassisk sextiotalsförort som under 1990-talet genomgår en tidstypisk negativ förändring. Kraftigt eftersatt fastighetsunderhåll, många outhyrda lägenheter, hög arbetslöshet och ökande socialbidragstagande, sammangår med sjunkande inkomstnivå, stigande brottslighet och skolor som uppvisar tilltagande bekymmer. Stora grupper av nyanlända flyktingar flyttar dessutom till stadsdelen och späder på en redan kraftig segregation. Till och med natur- och fritidsområdet Dalen, som utgjort en stor tillgång för de boende, tillåts förfalla.

På grund av de illavarslande förändringarna i delar av ytterstaden utformar Göteborgs kommun en förändringsstrategi med allmännyttiga bolag som ledande aktör. För Gårdsten bildas 1997 ett helt nytt bolag, Gårdstensbostäder AB, med uppdrag att omvandla stadsdelen till en attraktiv plats leva på och där människor kan medverka i förändringsarbetet. En helt ny organisation formas och hyresgäster i Gårdsten ges majoritet i bolagsstyrelsen. Kommunen erkänner det eftersatta underhållet och bolaget erhåller dessutom ett ekonomiskt tillskott på 150 miljoner kronor.

KK Östra Gårdsten är en av två kontaktkommittéer som bildas i stadsdelen redan i början av 1970-talet. Under ett par årtionden kännetecknas verksamheten av svängningar mellan stabila utvecklingsperioder och faser med låg aktivitet och stor omsättning av aktiva. Svårigheten att engagera tillräckligt många aktiva i styrelser och att intressera personer med utländsk bakgrund för verksamheten är genomgående problem. I mitten av 1990-talet håller båda lokala föreningarna regelbundna bostadsmöten, men upplever det svårt att få gehör i området. Få hyresgäster är aktiva och boinflytandet svagt och skiftande. LH Östra Gårdsten har ett boinflytandeavtal med Bostadsbolaget, däremot inte LH Västra Gårdsten med Bostad AB Poseidon, och det lokala samarbetet varierar beroende på förvaltningspersonal. Slutsatsen i utredningen om Gårdstens framtid 1996 är att föreningarnas arbetssätt behöver

förändras och att ”det är viktigt att dom bjuds att delta i förändringsarbetet redan från början”.

Lokal förankring genomsyrar alla delar av Gårdstensbostäder från huvudkontorets loka-lisering, till organisation, personal, styrelsens sammansättning liksom relationer och samverkan med boende och verksamma i stadsdelen. Företagets kontor är lokaliserat till samma plats sedan starten. Den enkla organisationen behålls i utformning och storlek och de flesta anställda är välkända i området. Ett sällsynt inslag i den lokala förankringen är också att sex av bolagsstyrelsens sju ledamöterna är sex hyresgäster i Gårdsten

Lokal förankring och lokalt boinflytande bildar samtidigt grunden för en tillit och en legitimitet som Gårdstensbostäder behöver återupprätta för att insatserna och åtgärder skall vara möjliga att genomföra. Lokalt – individuellt och kollektivt – hyresgästinflytande är därför kompletterande inslag i relationer och samarbetsformer. I denna strategi inbegrips emellertid inte områdets lokala hyresgästföreningar. Gårdstensbostäder anlitar en professionell entreprenör föra att leda mobiliserings- och inflytandeverksamheten. I den betraktas hyresgästernas LH-organisering inte som en resurs och föreningarna inbjuds inte heller att medverka i förändringsarbetet.

Med Gårdstensbostäder som nav genomförs under en tjugoårsperiod omfattande och unika fysiska, ekonomiska, sociala och mentala förändringar i Gårdsten. Upprustningen och förnyelsen omfattar alla delar av lokalsamhället Gårdsten, från den enskilda sandlådan, till högteknologisk solenergi och villkor för människors framtidstro. Den sociala upprustningen handlar om att skapa ny tillit och ömsesidigt förtroende emellan de boende och bostadsföretagets företrädare. Men också om att motverka segregation och diskriminering, stärka sociala relationer och förnya samarbetsmönster bland alla kategorier av boende. Den fysiska upprustningen gäller både att skapa ett värdigt och prisvärt boende och att omvandla stadsdelens arkitektoniska gestaltning. Den sociala och fysiska upprustningen pågår parallellt och är direkt sammanvävda under hela perioden.

I den fysiska förändringsprocessen, som anses ”avgörande för att normalisera vardagen och vända uppfattningen om Gårdsten”, renoveras samtliga fastigheter med 2 700 lägenheter, centrumanläggningar och omgivande miljöer byggs om – allt enligt ekologiska och energibesparande metoder. Många hus förses med unika solenergisystem. Företag lokaliseras till stadsdelen, en lokal arbetsmarknad och nya arbetstillfällen skapas.

Hos Gårdstensbostäder är mobilisering begreppet och nyckelaktiviteten för hyresgästernas inflytande där nya metoder introduceras och individuellt och kollektivt inflytande sammanflätats. Att mobilisera Gårdstensbor i fysiska och miljömässiga förändringsarbeten har två huvudsyften – att erbjuda en ”reell möjlighet att påverka” och att ”arbeta fram ett väl förankrat förslag”. I de fall de uppnås kan hyresgästerna uppleva sig delaktiga i processer och förslag samtidigt som företaget kan erhåll stöd och legitimitet för sina beslut och åtgärder.

Mobilisering kan innefatta såväl helt öppna och breda som skarpt avgränsade frågeställningar, generellt deltagande eller speciellt inbjudna beroende på ämne och område. Arbetet kan ledas av huschefer eller särskilda projektledare och omfatta frågor från lekplats eller tvättstuga till Gårdstensbostäders visioner. Initiativet tas av företrädare för företaget som formulerar frågeställningar eller presenterar preliminära förslaget. Förfarandet kallas ”modellen” och ”illustrerar den reella möjligheten”: förslag utarbetas utifrån ekonomiska och fysiska förutsättningar samt kunskap om Gårdstensbors önskemål. Därefter inbjuds samtliga eller berörda hyresgäster för ”att tycka till om förslaget och komma med synpunkter om

hur det borde förändras". Förutsatt att de flesta hyresgäster tycker att det aktuella förslaget är bra genomförs det.

Den här principmodellen tillämpas på skilda sätt under perioden. Mer spektakulära former tar den sig i ombyggnadsprojekt som sol- och terrasshus samt visionsdialoger. Men det mest systematiska mobiliseringsarbetet genomförs av huscheferna kring förvaltningens vardagsfrågor. Gårdstensmodellens inkludering och mobilisering inbegriper emellertid inte hyresgästernas lokala hyresgästföreningar. I bolagets strategiska perspektiv betraktas LH:s verksamhet sedan 1970-talet inte som en förändringsresurs i stadsdelsutvecklingen och de lokala hyresgästföreningarna exkluderas ur den inflytandeprocessen som efterhand formas.

Gårdstensbostäders strategi påverkar kraftfullt LH Östra Gårdstens verksamhet. Föreningen upprätthåller visserigen sina roller som liten demokrati, gräsrot och träffpunkt med traditionella aktiviteter. Men rollen som språkrör undermineras när boinflytandet förändras radikalt genom att det konventionella boinflytande upphör. Föreningen har ett acceptabelt förhållande till företaget, men inget separat samarbete med det. "Vi skulle vilja ha ett inflytande i likhet med det vi hade på Bostadsbolagets tid. Det borde man ha och det skulle kunna skapa ett lite större intresse bland de boende. Vid flera tillfällen har vi tagit upp frågan om boinflytandeavtal. Tyvärr har vi aldrig fått klart för oss varför Gårdstensbostäder motsätter sig ett avtal och ett inflytande genom LH", säger LH-ledamöterna.

LH Östra Gårdstens andra huvudproblem är att det är "svårt att engagera hyresgäster i LH-styrelsen". LH-ledamöterna uppfattar att det främst beror på en radikalt förändrad befolkningssammansättning och att "svensk föreningsverksamhet inte är så lätt att förstå för utomstående". Föreställningarna och förhållningssätten hos LH-ledamöternas till personer med andra kulturella bakgrund bidrar till att föreningen har svårt anpassa sig till de nya områdesvillkoren och att göra arbetsformerna inbjudande och inluderande. I kombination med att föreningen frånkänns möjligheten till lokalt samarbete med Gårdstensbostäder undergräver det efterhand föreningens förmåga att upprätthålla en meningsfull .

LH Östra Gårdsten uppvisar en långsam och instabil institutionaliseringsprocess. Utifrån förutsättningar i stadsdelen med stora befolkningsförändringar och bristande boendeförvaltning visar den sig ändå uthållig under tre årtionden. Med Gårdstensbostäder intåg upplever LH-ledamöter att hela Gårdsten genomgår en "enorm förändring". Hus, gårdar och centrum byggs om. Bra lägenheter, trivsamma gårdar och fin natur är uppskattade tillgångar. Men en hög omsättning av boende och områdets låga anseende är belastande.

"Gårdstensmodellen" utvecklas i Gårdsten under en tjugoårsperiod. Den är beskriven och känd, men inte applicerad i andra liknande sammanhang. I ett par studier har den utvärderats. En ekonomisk uppföljningsstudie av"gårdstensprojektet" under drygt ett årtionde visar på både en betydande företags- och samhällsekonomisk lönsamhet. I en bredare studie analyseras Gårdstensmodellens inkludering, samverkan, långsiktighet och helhetssyn och jämförs med liknande processer. Resultaten visar att modellen är verkningsfull, men inte unik. Långsiktigheten är däremot specifik och avgörande för att generera "mer välfungerande samhällen i särskilt utsatta områden". Men "auktoritära metoder och formell kontroll" har också betydelse för utvecklingen.

Förnyelseprocessen i stadsdelen Gårdsten med Gårdstensbostäder som huvudaktör och hyresgäster som medaktör visar på en utveckling där långsiktiga, stabila och positiva förändringar dominerar. Bebyggelsen omgestaltas och tillförs helt nya inslag. En lokal arbetsmarknad etableras och en ökande andel Gårdstensbor får möjligheter att börja arbete. In-

vånarnas hälsa och medelinkomst förbättras i relativa tal samtidigt som barns och ungdomars skolresultat utvecklas positivt. Brottslighet och kriminalitet i området minskar och invånarnas upplevda trygghet ökar. Gårdsten förändras under en tjugoårsperiod till en vackrare, trevligare och bättre fungerande plats att bo och leva i. Gårdstensmodellen fungerar, även om en del inslag inte är invändningsfria och spridningseffekten är begränsad.

Referenser

AB Framtiden (1995) Ägardokument 1995.
AB Framtiden (1996) Styrelsehandling, 19960613.
AB Framtiden (1997-2010) Nöjdboendeindex, NBI, 1997-2010, 2010.
AB Framtiden, Årsredovisning (ÅR), år 2013-2019.
Berg, C. m.fl. (2018) Bra liv i Gårdsten – när invånarna får råda. Göteborgs universitet, 2018.
Borelius, U. Wennerström, U-B. (2009). A New Gårdsten: A Case Study of a Swedish Municipal Housing Company. European Journal of Housing Policy, 9(2).
Boverket (2004) Från två till 120 anbud – En rapport från Gårdstensbostäder om sänkta byggkostnader och lägre hyror vid upphandling av ombyggnad av flerbostadshus i Göteborg, 2004.
Boverket (2007) Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte – en rapport om Gårdstensbostäders ombyggnad av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg, 2007.
Carlsson, P. (2011) Attityden till vindkraft. Göteborg Energi, 2011.
Ekman, K. (1983) En stad av ljus, Albert Bonniers förlag, 1983.
Erixon I., Stymne B., Persson B. (1999) Göteborgsmodellen för ägarstyrning av kommunal verksamhet, Handelshögskolan, Stockholm, 1999.
ETC (2017) Salmas långa resa har skapat engagemang, 20170808.
ETC (2019a) Boende i Gårdsten vill ha mer att säga till om, 20190523.
Frendberg, T (1968) Vi bygger i Göteborg, AB Svega boktryckeri, 1968.
Generalplan för Angered–Bergum 1968, Stadsbyggnadskontoret Göteborg, 1968.
Gårdstensbostäder AB (2007) Solhusen i Gårdsten, PDF-fil, 2007.
Gårdstensbostäder AB (2017) Trygghet 365 dagar om året, 2017.
Gårdstensbostäder AB (2018) Varsam renovering ger besparingar, 2018.
Gårdstensbostäder AB (2018a) Gårdsten en resa från 1997 till 2025, PDF-fil, 2018.
Gårdstensbostäder AB (2019) Samhällsbygget Gårdsten, 2019.
Gårdstensbostäder AB (ÅR) Årsredovisning, åren 1998-2019.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2000, nr 3.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2009, nr 2.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2017, nr 5.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2018, nr 2.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2018, nr 3.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2019, nr 4.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2020, nr 1.
Göteborgs stad, Områdesstatistik, 1997-2019.
Göteborgs stad (2013-2019) Trygghetsundersökningar, 2013, 2016, 2019.
Göteborgs stad (2017a) Göteborgs stads förtjänsttecken, 2020.
Göteborgs stad 2020. Så byggdes Gårdsten. https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/gardsten/nyheter/sa-byggdes-gardsten/
Göteborgs Stads Bostads AB, Förvaltningsberättelse och årsöversikt, 1967.
Göteborgs Stads Bostads AB, Förvaltningsberättelse och årsöversikt, 1971, 1972, 1973.
Göteborgs Stads Bostads AB (1983) Boinflytande i Bostadsbolaget – en utvärdering och förslag till verksamhet, 1983.
Göteborgs Stads Bostads AB och Hyresgästföreningen (1987) Avtal om boinflytande, 1987.
Hem & Hyra (2018) Experimentet Gårdsten – framgång eller intrång? 20181026.
Hyresgästföreningen (1991) Boinflytandeavtal om ekonomiskt inflytande, 910913.

Kaså, S. (1998) Arbetsrapport 1998. Göteborg: Gårdstensprojektet.
Kaså, S. (1999) Arbetsrapport 1999. Göteborg: Gårdstensprojektet.
Kaså, S. (2000) Arbetsrapport 2000. Göteborg: Gårdstensprojektet.
Kaså, S. (2001) Arbetsrapport 2001. Göteborg: Gårdstensprojektet.
Lind, H och Lundström, S (2008) Affären Gårdsten - Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Stockholm, KTH, 2008.
Lind, H. (2014) Affären Gårdsten en uppdatering, Stockholm, KTH, 2014.
Lind, H. (2020) Affären Gårdsten – uppdatering 2020. Stockholm, KTH, 2020.
Löfstedt, C. (2010) Grönstruktur och inglasade uterum – förtätningselement i den hållbara staden. SLU, Uppsala, 2010.
Malm, E. (1996) Gårdstens Framtid, AB Framtiden 1996.
Nilsson Samuelsson (red.), 2004, Förändra varsamt: vägledning vid ombyggnader av rekordårens bebyggelse, Riksantikvarieämbetet, 2004
Olsson, S. och Andersson, B. (1982) Utvärdering av Bostadsbolagets försöksverksamhet med boinflytande. Göteborgs universitet, 1982.
Olsson, S. (2005) Olsson, S (red) Lind, J.-E. & Björck, L. Framtidens stadsdelsutveckling 1993–2004, Göteborg, 2005.
Pfeiffer, S. (2008) Hållbar stadsutveckling genom förnyelse - med utgångspunkt i miljonprogrammets Gårdsten. SLU, Alnarp, 2008.
Pirosanto, M. (2017) Gårdstens resa från 1997 till 2025, Gårdstensbostäder, 2017
Polismyndigheten (2019) Kriminell påverkan i lokalsamhället, 2019
Riksantikvarieämbetet, Gårdsten. Bebyggelseregistret (BeBR).
Sundh, K. och Turunen, P. (1995) red. Social mobilisering om samhällsarbetet i Sverige, Gummessons tryckeri, 1995.
Särnbratt, L (2006) Perspektiv på miljonprogrammet – arkitektur, kulturhistoria och miljöanpassning som delar av hållbar utveckling, Göteborg: Chalmers tekniska högskola.
Winqvist, J. (2019) Hur genererar man god utveckling i särskilt utsatta områden – En empirisk granskning av ”gårdstensmodellen”, Göteborgs universitet, 2019.

Intervju med KK-styrelse, Östra Gårdsten, 910228.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdsten, 930326.
Intervju med Gårdstensbostäders VD 030923.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdstens styrelse 041102.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdstens styrelse, 041208.
Intervju med styrelseledamot, Östra Gårdsten, 950926.
Intervju med aktiva boende, Gårdsten, 041208.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdsten, 060131.
Intervju med aktiva boende, Gårdsten, 060131.
Intervju med huschef, Gårdstensbostäder, 190417.
Intervju med uthyrningsansvarig i Gårdstensbostäder, 190417.

8.2 Husby – en del i Järvalyftet

Ett brev och ett möte

”Vi skall bygga om ditt hus och du måste flytta”. Rubriken inleder ett informationsbrev som första november 2007 ligger på hallgolvet hos de boende i husen på Trondheimsgatan 26-32 i Husby. Avsändare är Svenska Bostäder. Men brevet är egentligen en inbjudan till ett möte ”där vi ger all information du behöver om flytten och vad som händer”. Beskedet motiveras med att en planerad ombyggnad kommer att medföra så ”stora ingrepp” att det inte går att bo kvar i lägenheterna. Väggar och tak tilläggsisoleras. Tekniska system, hissar, fönster och dörrar byts. Loftgångar och gårdar, gångvägar och gator ändras.

För hyresgästerna är det helt ny information som ger intryck av en definitiv planering som omedelbart griper in i deras livssituationer. ”Jag fick en chock – att de kan behandla oss så”, säger en som bor i huset sedan det nybyggdes och arbetat många år i bolaget.

Hyresgästerna välkomnas till ett möte den 8 november. Företagets ansvariga förväntar sig en handfull deltagare, men ett hundratal personer infinner sig. De flesta från det aktuella kvarteret. Den förberedda informationen ger hyresgästerna en del besked. Men viktiga frågor om ombyggnaden, hyran och hyresgästerna får inga adekvata svar. Rivning av ett hus, nybyggnadsstandard, höjd hyresnivå med 75 % och oklarhet om inflytandet uppfattas som svårbegripligt och oacceptabelt. Och mötet upplöses i frustration och upprördhet.

Efter mötet skriver en kvinnlig boende ned sin upplevelse:

> *Det kom ett brev om en oanat hastig och brutal evakuering i Husby: ”Vi ska bygga om ditt hus och du måste flytta”. Denna första mening slog ned som en bomb hos alla på min gård, där jag snart bott i 30 år! Hyresgästerna kallades till ett möte den 8 november. … Vårt liv tillsammans sedan många år, våra relationer, vår sociala sammanhållning och integration, hela vårt livssammanhang på denna lilla plats på jorden skulle plötsligt sprängas sönder för alltid! Under mötets gång förstod vi, att vi under lång tid förts bakom ljuset. Inget samråd med boende, inga förhandlingar med Hyresgästföreningen. Kort sagt*

inga normala, demokratiska spelregler och ingen tillämpning av lagar. (Boende, Facebook-text 071109)

Situationen ges framträdande utrymme och får vid spridning i olika medier.

De närmast berörda inleder samtidigt nya aktiviteter. Företrädare för Svenska Bostäder framför offentligt ursäkter och försöker förklara misstagen. Ombyggnadskoordinatorer börjar kontakta enskilda hyresgäster inför evakueringen. Boende samlas för att förbereda direkta protestaktiviteter. Beskedet om ombyggnaden sammanfaller också med att kommunala verksamheter avvecklas i Husby, vilket förstärker upprördheten hos många Husbybor. Inledningsvis formas de boendes gemensamma aktiviteter till ett genuint, folkligt uppbåd mot vad de uppfattar som övergrepp och orättvisor.

Informationsbrevet och mötet är enskilda tilldragelser i en räcka av händelser. Ett förlopp som inleds många år tidigare och som bildar en sammansatt process. Redogörelsen i detta kapital beskriver några huvudinslag i den förändringsprocess som fortskrider fram till 2014. Närmast dock en kort rekonstruktion av förloppet fram till november 2007.[1]

Eftersatta stadsdelar och bostadsområden

Stadsbildningar innefattar alltid mer och mindre utvecklade områden. Stadsbildningar är också segregerade med eftersatta och attraktiva delar. ”Utvecklade”, ”segregerade”, ”eftersatta” och ”attraktiva” är sentida, sammansatta och relativa uttryck. I historiska perspektiv omvandlas och skapas stadsdelar samtidigt som segregeringen fortgående förändras. I Stockholm tillhör exempelvis Östermalm och Södermalm under lång tid stadens eftersatta delar. Kring mitten av 1900-talet är stadskärnan ett vanskött problemområde. Under följande sanerings- och nybyggnadsepok framträder vissa av de nya förorterna som mindre tilltalande. Några av dem är lokaliserade till nordvästra Stockholm.

Området kring Igelbäcken i Nordvästra Stockholm är under århundraden en bördig jordbruksbygd med huvudgårdarna Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta samt tillhörande

[1] Undersökningsmaterialen till detta avsnitt, *Husby – en del av Järvalyftet,* har tagits fram av Jan-Erik Lind inom forskningsprojektet *Järvalyftet – en förändringsprocess i Stockholms ytterstad 2007-2017*.

små byar. Från 1905 används delar av området också som militärt övningsfält tills det 1966 köps in av de fem kringliggande kommunerna främst för bostadsändamål. Stockholm stad har då redan en generalplan klar för fältets södra del och i november startar bygget av den första stadsdelen Tensta. Året efter flyttar de första boende in, 1970 står centrumet klart och ett par år senare är samtliga 6 200 lägenheter färdiga. Då är Rinkeby med 4 800 lägenheter redan uppförd, en dalgång söder om Tensta, under en treårsperiod från 1968. När de militära övningarna avslutas på fältets norra del 1970 inleds planering och byggande av stadsdelarna Husby, Akalla och Kista. De två förstnämnda står färdiga 1977-1978 med 4 700 respektive 4 100 lägenheter. Medan Kistas bostadsområden med 2 400 bostäder färdigställs 1980. (Söderström red. 2003)

Från 1960-talet sammanflätas samhällsutvecklingen i Sverige med förändringar i andra delar av världen. I Latinamerika på 1970-talet, i Östeuropa och Afrika årtiondet senare sker omvälvningar med åtföljande krig. Efterföljande ekonomiska kriser och politisk nyliberalism sammangår med genomgripande förändringar av svensk social, bostads- och skattepolitik på 1990-talet. För landets och Stockholms ytterstadsområden och dess invånare är konsekvenserna särskilt stora. Flyktingar hänvisas i huvudsak till lägenheter i dessa förorter. En mångfald av människor berikar dessa stadsdelar samtidigt som sociala och ekonomiska påfrestningar späds på och arbetslösheten ökar. Staden som helhet fortsätter att segregeras.

För att motverka negativa processer destineras från 1970-talet återkommande insatser direkt till just stadens ytterstadsområden med flerbostadshus. Tillsammans med statliga satsningarna som bostadssociala projekt på 1970-talet, ROT-program och boserviceprojekt på 1980-talet, integrations- och storstadssatsningar på 1990-talet bedriver Stockholm stad också enskilda projekt som ytterstadsförnyelsen på 2000-talet. Flertalet riktas till Järvastadsdelarna. I Rinkeby genomför också Familjebostäder en omfattande förnyelse av bostadshus och utomhusmiljöer 1987-1992. Trots ambitionerna, statlig och kommunal samverkan ger projekten inte förväntade resultat. Stockholm uppvisar snarare en ökande segregation och många ytterstadsdelar en negativ social och ekonomisk förändring. I början av 2000-talet är en slutsats hos den styrande politiska majoriteten att insatserna behöver förändras.

År 2005 genomför Svenska bostäder en undersökning om behovet av åtgärder i företagets miljonprogramsområden. Rapporten, ”Utredning om miljonprogramsområden inom Svenska Bostäder”. Analyserna leder fram till förslag på femtontalet åtgärder där de två mer framträdande är:

- *En upprustning bör inledas omedelbart och pågå i 15 år till en kostnad av cirka 100 mkr/år.*
- *Ett nytt arbetssätt behöver utvecklas som ger de boende stor möjlighet till inflytande.*
- (Svenska Bostäder 2005)

Rapportens slutsats om ett ”mycket stort behov av underhåll” kompletterar tidigare kartläggningar och överraskar knappast någon. Hur förändringsarbetet kan hanteras är emellertid en annan fråga. Stadens ansvariga hyser dock uppfattningen att den företagsledning som medverkat till problemen inte är i stånd att lösa dem och ny VD rekryteras.

Rapporten bekräftar även erfarenheterna bland boende och anställda inom företaget om brister i underhåll och vardagsförvaltning. Individuella klagomål bland boende antar åren 2004-2005 också mer kollektiva former. Ur spontana missnöjesyttringar bland Husbybor

skapas våren 2005 den ideella föreningen *Husby Unite.* Till skillnad från områdets lokala hyresgästföreningar engagerar den boende med utländsk bakgrund kring ”den goda gemenskapens styrka”. Syftet är att verka för att bostadshusen rustas upp, renhållningen förbättras och närservicen i området bevaras. En arbetsgrupp genomför dörrknackning för att kartlägga missförhållanden och flera hundra personer uppvaktar och demonstrerar därefter för att föra fram synpunkter och krav. (Intervju 101021)

”Jag är upprörd! Vi betalar hyra, men lägenheterna försummas. Det finns problem med mögel, ohyra och fukt. ... Vi är människor, och vi vill inte leva i misär. Det är diskriminering, och det är segregation! Men nu kräver vi att hyrorna sänks och att lägenheterna åtgärdas. Svenska bostäder har glömt bort att vi har samma rätt, och värde, som alla andra medborgare till att fungera och utvecklas under goda levnadsvillkor. ... De senaste femton åren är det förorterna som har drabbats värst av alla av besparingar, nedskärningar och privatiseringar. ... Upproret i Husby har ett verkligt innehåll. Det här är ingen lek.” (Utdrag ur tal vid demonstration i Husby 050523)

Protesterna riktas främst mot fastighetsägarnas underlåtenheter, men också mot stadens försämringar av områdets sociala service samt Hyresgästföreningens bristande engagemang. Formerna är kraftfulla och kraven välgrundade. Lokala företrädare för Svenska Bostäder och AB Wallenstam uttrycker förståelse för många av de konkreta kraven och vid möten med föreningen ges muntliga löften ut om åtgärder. Hyresgästföreningens förhandlingar med Svenska Bostäder leder också till hyreskompensation i samband med påbyggnader av takvåningar.

Också bland ungdomar växer ett missnöje bland annat över att fritidsgårdar avvecklas under 1990-talet. År 2004 tillspetsas situationen i samband med att myndigheterna stänger och polisen utrymmer ett gym i Husby centrum som också fungerat som informell mötesplats för ungdomar. Stängningen skapar en hotfull stämning som lokala förvaltningar inte kan förbise. Tillsammans med ungdomar i Husby genomförs därför inom Kista stadsdelsnämnd ett arbete som leder fram till att en helt ny fritidsgård – Reactor – byggs upp för ungdomar och invigs våren 2006. (Intervju 080416. Intervju 101007. Fria Nu, 060310)

Förnyelsen av Järvastadsdelarna – Järvalyftet formas

Även inom Stockholms stad tas initiativ till ett mer aktivt förändringsarbete. I budgeten för år 2006 anvisas de allmännyttiga bolagen att ta ett större ansvar för utvecklingen i ytterstaden. (Stockholms Stad 2006) Och i februari 2006 arrangerar ledande politiker och tjänstemän ett idéseminarium på temat: ”Hur kan Stockholms kommunala bostadsbolag bidra till social och ekonomisk utveckling i ytterstaden?”

År 2005 är Svenska Bostäder landets i särklass största allmännyttiga bostadsföretag med 43 725 lägenheter, 4 000 lokaler och kännetecknat av stora byggnadsprojekt. Omsättning uppgår till 3 245 miljarder kr med 700 anställda i en komplicerad organisation.

Förvaltningen är delvis ineffektiv och anseendet bland företagets hyresgäster relativt lågt – i synnerhet bland dem i Järvastadsdelarna. Svenska Bostäders organisation är i det läget inte i stånd att förändra förvaltningen för att möta kraven från den boende i Husby. (Svenska Bostäder ÅR 2005-2006)

Redan sommaren 2005 tillträder en ny VD med huvuduppgiften att omstrukturera företaget och utveckla Järvastadsdelarna. Året därefter påbörjas den mest genomgripande förändringen i företagets historia. Organisationen förenklas och decentraliseras med färre beslutsnivåer och tyngdpunkt på geografiska affärsområden. Personalen reduceras med en tredjedel och omflyttningar av medarbetare är omfattande. Genom en tydligare styrning, gemensamma arbetssätt samt utbildningsprogram börjar också företagskulturen att förändras. (Svenska Bostäder 2006)

Omorganisationen sammanfaller med Stockholms stads nya inriktning av förnyelsearbete i miljonprogramsområden där de allmännyttiga bolagen uppmanas att:

- genomföra enskilda utredningar om möjligheten att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar,
- bidra till att öka de boendes möjlighet att ta ansvar genom samarbete med de boende kring underhåll och förvaltning,
- bidra till att de boendes inflytande över sitt boende ökar. (Stockholms stad 2006a)

Bolagen intar olika förhållningssätt, Familjebostäder och Stockholmshem avvaktar medan Svenska Bostäder genomför en undersökning som kompletterar den tidigare utredningen. Den koncentreras till de sex Järvastadsdelarna med sammanlagt 6 800 lägenheter, utförs av konsulter och inriktas på att

- ta reda på de boendes – ”experternas” – behov och uppfattningar,
- forma en helhetssyn på utvecklingsarbetet,
- undersöka samverkansmöjligheter.

Utredningen, *Järvas Framtid*, är i uppläggning, innehåll, slutsatser, visioner och program starkt influerad av förnyelseprocesser Göteborg – Gårdsten, Gunnared och Gamlestaden, vilket sammanhänger med att den utförs av samma konsulter. (Malm 1996 och 2006) Dock har denna en tyngdpunkt på trygghet och sociala dimensioner. Och för att kartlägga de boendes och erfarenheter uppfattningar genomförs enkätundersökningar i samtliga stadsdelar. Särskilda studier görs också beträffande trygghet och brottsförebyggande, arbete och försörjning, sociala villkor, stadsdelsförnyelse samt förutsättningar för boinflytande. En styrka i utredningen är också att analyser kombineras med visioner och mål samt ett handlingsprogram med strategier och konkreta åtgärder. (Malm 2006)

Visionen är att

> *Järva skall vara en trygg, trivsam och väl fungerande del av Stockholm att bo, verka och vistas i – en attraktiv del av Stockholm med bra rykte och anseende.*

Övergripande målen är att

- *positivt påverka bostadsfastigheternas värdeutveckling*
- *stärka Järva ekonomiskt och socialt.*

För huvudinriktningen på utvecklingsarbetet anges fem verksamhetsmål.

- *Fastighetsförvaltning i toppklass*
- *Minskad brottslighet och ökad trygghet*
- *Allsidig befolkningssammansättning, minskad segregation*
- *Väl fungerande stadsdelar*
- *Högt anseende och status*

Till målen knyts konkreta strategier och åtgärder. Dessutom föreslås en *projektorganisation* för att under ”minst fem år” förstärka linjeorganisationen. För att utöka fastighetsunderhållet beräknas behovet till cirka 100 mkr/år. Och för att markera förnyelsearbetets huvudsyfte att ”lyfta Järva” antas namnet Järvalyftet. (Svenska bostäder MA 060815[1]; protokoll 060829)

När det gäller samarbetet med hyresgästerna är företagets utgångspunkter att ”den viktigaste relationen för Svenska Bostäder är med de hyresgäster som bor i våra områden” och att hyresgästerna utgör ”de verkliga experterna på allt vad boendekvalitet innebär”. För samarbetet beskrivs traditionella former som information, dialog och samråd samt initiativ som ”framtidsverkstäder”. Men möjligheter för mer okonventionella former som styrelserepresentation och utvidgat inflytande noteras också. En försvårande omständighet anses emellertid vara att de lokala hyresgästföreningarna inte representera sammansättningen av samtliga hyresgäster i områdena. I en sådan situation uppkommer behov av alternativa boendeorganisationer, som Husby Unite, och samarbetet bör därför inbegripa flera parter. Företagets allmänna slutsats är: ”i mångt och mycket handlar det om att börja från början, inte minst för de hyresgästorganisationer som är verksamma på Järva”. (Svenska Bostäder, protokoll 061219)

Järvalyftet är företagets ”största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt”. En särskild projektorganisation med *styrgrupp*, ett ”samordnande organ”, med huvuduppgift att ”fullfölja handlingsprogrammet” bildas därför. Stockholms stad ställer också i utsikt ekonomiska resurser för en långsiktig satsning och inom Svenska Bostäder utarbetas en särskild budget för de närmaste åren. (Svenska Bostäder MA 1,2,4,6)

Stockholms stads Järvalyft

Det är Stockholms stads rödgröna politiska majoritet åren 2002-2006 som år 2005 tar initiativ till en bredare och mer långsiktig förändring av stadens yttre stadsdelar. Valutgången 2006 medför en ny alliansmajoritet och alternativa idéer för de fortsatta planerna. Men ambitionen är att sammanlänka Svenska Bostäders Järvalyft och Stockholm stads övriga insatser på Järva till ett enhetligt Järvalyft med en gemensam målbild och organisation. Under våren och sommaren 2007 utarbetas riktlinjerna för den nya insatsen. Utgångspunkten är att en hållbar utveckling kräver att olika perspektiv på stadsutveckling

[1] MA är förkortning för minnesanteckningar.

samordnas i en process utan bortre tidsgräns. *Programmet för Järvalyftet*[1] avser mål, ansvarsfördelning, organisering och finansiering. (Stockholms stad 2007)
De övergripande målen är att

- *öka stadsdelarnas attraktivitet för boende och näringsliv*
- *skapa en långsiktigt hållbar social och ekonomisk utveckling för boende.*

Boende, trygghet, arbetsmarknad och sysselsättning, stadsplanering, näringsliv samt utbildning identifieras som viktiga verksamhetsfält och för vart och ett av dem anges allmänna delmål. Två inslag framhålls som särskilt betydelsefulla:

> *Ett viktigt mål för Järvalyftet är att skapa en mer blandad sammansättning av upplåtelseformer. Blandade upplåtelseformer är en förutsättning för minskad segregation. …*
> *Bostadsbolagen, framförallt Svenska Bostäder, spelar en betydelsefull roll i det förändringsarbete som startar med Järvalyftet. Svenska Bostäder har en dominerande ställning i Järvaområdet. … Svenska Bostäders utredning kommer också att ligga till grund för trygghetsskapande åtgärder liksom ett antal ytterligare åtgärder inom ramen för Järvalyftet.* (Stockholms stad 2007)

En separat *ledningsorganisation* formas för Järvalyftet med två styrgrupper, en projektledning och en samordningsgrupp för nämnder, förvaltningar och bolag. En *politisk styrgrupp* med nio personer tillsätts med uppgift är att leda arbetet att genomföra Järvalyftet och ansvara för att en ”genomförandeplan utarbetas och verkställs”. Och en *operativ styrgrupp* med tjänstemän från medverkande förvaltningar och bolag tillsätts. I borgarrådets motivering för Ledningsorganisationen motiveras med vikten av att kunna ”fattat beslut direkt” och ”skapa maximal handlingskraft”. (Stockholms stad 2007)

Programmet för Järvalyftet är inget handlingsprogram och konkreta, mätbara mål saknas. Den operativa styrgruppen ansvarar för en genomförandeplan, men detaljutarbetningen skall ske i nära samarbete med bostadsbolagen, de tekniska förvaltningarna, stadsdelsförvaltningar samt andra lokala aktörer. För det ändamålet tillsätts en ”samordningsgrupp” där företrädare för bolag och förvaltningar ingår. Programmet finansieras av Stockholm stad med 200 mkr, Svenska Bostäder bidra med 180 mkr. Familjebostäder och Stockholmshem förväntas tillskjuta summor som motsvarar deras andelar av fastighetsbeståndet i Järvaområdet. (Stockholms stad 2007)

Järvalyftet offentliggörs

Svenska Bostäder inleder verksamheten i Järvalyftet sommaren 2007. Visionen, målen och strategierna implementeras efterhand och åtta delprojekt formas. Delprojekt *Egenförsörjning* inriktas på att med olika metoder underlätta för hyresgäster att erhålla arbete, utbilda sig eller starta företag. *Förnyelse av gårdar* tar sig an en radikal förändring av utemiljöerna omkring och mellan husen. *Information* inriktas på att skapa en ändamålsenlig kommunikationsstruktur med målet att bidra till ett ”högt anseende och status” för Järvastadsdelarna. *Olaga andrahandsuthyrning* syftar till att med olika metoder reda upp och avsluta icke lagenliga uthyrningar samt motverka att nya sådana kontrakt ingås. *Om-*

[1] Handlingen till kommunfullmäktige bär rubriken ”Inriktning för Järvalyftet”. Samtidigt betecknas den uppläggning som redovisas i texten som ”Programmet för Järvalyftet”.

och nybyggnadsprojektet är inriktat på bebyggelseförändringar, alltifrån upprustning av enstaka komplementärbyggnader och hus till ombyggnation av kvarter och förtätande nybyggnation. Delprojekt *Omvandling* handlar om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter och med blandade upplåtelseformer bidra till en ”allsidig befolkningssammansättning och minskad segregation”. Delprojekt *Stadsplaner* anlägger ett övergripande perspektiv på förnyelsen i samtliga stadsdelar har ”väl fungerande stadsdelar” som mycket omfattande huvudmål. Delprojekt *Trygghet* syftar till att öka tryggheten och minska brottsligheten genom att kartlägga och kontrollera hus, gårdar, centrumanläggningar och garage samt föreslår lämpliga åtgärder på förbättringar.

Förvaltning i toppklass är ett huvudmål på längre sikt, men utan specifikt delprojekt. En grundtanke är dock att delprojekten, förutom förändringar inom sina verksamhetsfält, skall förstärka varandra och bidra till att realisera målsättningen. Samtidigt konstateras att ”företaget har lågt anseende och förtroende bland hyresgästerna och att Järvalyftet framförallt handlar om vardagsförvaltning. En förvaltning i toppklass kommer att driva Järvalyftet. Men om vi inte klarar vardagsförvaltningen blir det ju patetiskt om vi börjar riva hus.” En slutsats är därför att det krävs omfattande och kontinuerliga förbättringar av hela förvaltningsarbetet och att ”gäller att hitta effektivare arbetssätt”. (Svenska bostäder, MA 1-11. Lind, FA 070923[1])

Arbetet med att planera, organisera och inleda Järvalyftets verksamheter pågår under hösten 2007 samtidigt som det presenteras offentligt. I det skedet befinner sig Svenska Bostäders och Stockholm stads förberedelser inte i fas med varandra. Flera av Svenska Bostäders aktiviteter, som offentlig presentation av Järvaplaner och pilotprojekt, behöver därför bromsas och fasas in i andra medverkande delar av Stockholm stad. (Svenska Bostäder, MA 8, 9, 11)

Den första samlade presentationen av Järvalyftet sker vid en presskonferens endast för särskilt inbjudna representanter för media den 17 oktober 2007. Inom Svenska Bostäder har projektet då haft officiell status och bedrivits under drygt ett år. Ansvarigt borgarråd och ordförande i Svenska Bostäders styrelse redogör för Stockholm stads *Program för Järvalyftet* och dess fyra huvudområden:

- Bra boende och mer varierad stadsmiljö
- Trygghet i vardagen
- Stärkt utbildning och bra språkbildning
- Fler jobb och ökat företagande.

Helhetsinriktningen, långsiktigheten och avsikten att förbättra de boendes levnadsvillkor betonas särskilt. (Lind, FA 071017)

Svenska Bostäders VD beskriver företagets övergripande planer för stadsförnyelsen på Järva och inledda delprojekt och understryker: ”Vi gör ingenting utan att vi frågar experterna”. ”Många trivs i området och vill inte flytta härifrån. Det är en grupp vi verkligen måste satsa på. Men även försöka få de andra att stanna kvar.” Samtidigt är var fjärde ”direkt missnöjd med sitt boende”. Därför krävs en ”långsiktig ombyggnadsplan”. I första hand behöver dock ”den yttre miljön – trapphus, källare, gårdar, tvättstugor, ställen som pekats ut som otrygga av de boende – förbättras”. Det finns emellertid också stöd bland de boende för förändringar av upplåtelseformer och hustyper samt en del ”rivningar för

[1] FA är förkortning för forskaranteckningar.

att möjliggöra upprustningar av den omkringliggande miljön", menar VD. Arbetet framöver fordrar emellertid en utvecklad kommunikation:

> *Vi måste fortsätta ha dialog med de boende för att skapa den rätta miljön. Vi kommer att försöka jobba med referensgrupper, enkäter och även den lokala förankringen. Det är de boende som är våra experter och de ska tydligt kunna delta i arbetet.* (Lind, FA 071017)

Informationen tas välvilligt emot av mediers representanter och ges avsevärt utrymme i nyhetssändningar och artiklar. Kritiska frågor och ifrågasättanden är däremot få.

Kommunikation med hyresgästerna och Hyresgästföreningen

Natten 12 november 2005 eldhärjas Svenska Bostäders hus, Trondheimsgatan 28. Fem personer rökskadas och samtliga hyresgäster evakueras. Branden begränsas till översta våningen, men hela huset rök- och vattenskadas. "Det brandskadade huset" får en särskild roll i upprustningen i Husby. All inredning rivs ut och en totalupprustning förbereds. Samtidigt aktualiseras vad som behöver göras med övriga tre hus i kvarteret.

År 2007 bestäms att kvarteret, Trondheimsgatan 26-32, "ska bli referenskvarter" och att "samråd med hyresgästerna påbörjas med utgångspunkt från en plan att förändra hela området".

Ett program utarbetas för hela kvarteret med olika standardnivåer och där en huskropp rivs för att ge plats för några radhus. (Contekton 2007) Tanken är att referenskvarteret skall tjäna som kunskapsbank inför den följande upprustningen. Ombyggnaden skall utvärderas och de olika nivåerna "appliceras på andra kvarter i Husby med samma byggnadstyp". Vid den slutliga genomgången av planeringsunderlaget förordar VD emellertid en hög standardnivå för samtliga hus, vilket också innebär att hyresgästerna måste totalevakueras. Tidsplanen är att projektet inleds hösten 2007 och avslutas två år senare. I den

saknas emellertid ett moment för samråd och att inhämta hyresgästernas godkännande. (Svenska Bostäder MA 6, 7. Lind, FA 070607, 070823)

Kommunikationen med de boende om översiktliga planerna och pågående arbetet inom Järvalyftet samt den specifika informationen till dem i referenskvarteret förbereds parallellt med presentationen av Järvalyftet. Detaljerade material utarbetas, diskuteras och förändras i arbetsgrupper och delprojektgrupper. Arbetet präglas av brist på samordning och erfarenhet samt åtföljande osäkerhet. Det råder oklarhet om upplåtelseformerna i referenskvarteret, om kommande hyresnivå, om avsikten är att de boende ”skall bytas ut”, om reglerna för samråd, om kontakter med Hyresgästföreningen, om tidplanen osv. Utformningen av informationsbrevet och sättet att genomföra efterföljande möte återspeglar denna situation. Brevet är resultatet av mångas synpunkter, men som slutlig förändring formulerar projektchefen en skarpare rubrik för att göra den helt tydlig för mottagarna: ”Vi skall bygga om ditt hus och du måste flytta”. Informationsmaterialet godkänns därefter i sin helhet av Järvalyftets styrgrupp med företagsledningen. (Svenska Bostäder MA 10, 071025. Lind, FA 070906, 071024, 071025)

På eftermiddagen samma dag hålls det första mötet med Hyresgästföreningen om Järvalyftet. Företaget redovisar den ”häftiga, stora visionen över 10-15 år med konkreta mål, delprojekt och projektorganisation”. Liksom planerna för referenskvarteret ”där alla fyra hus byggs om, liksom utemiljön och gatan”. Hyresgästföreningens representanter välkomnar upprustningsplanerna. Samtidigt ställer de sig skeptiska till uppfattningen att segregationen skall kunna påverkas med om- och nybyggnation och andra upplåtelseformer. Man uttrycker också osäkerhet om den egna organisationens förhållningssätt till förnyelsen av miljonprogramsområden – både beträffande fysiska åtgärder och relationen till de boende: ”Vi behöver förnya oss! Här på Järva sker det bland annat med ett projekt för mobilisering och hållbarhet”. (Lind, FA 071025) Man framhåller särskilt att det kommer att ha stor betydelse att det kan skapas samrådsformer där hyresgästerna upplever delaktighet:

> *Det kan bli häftiga motreaktioner om de som bor där uppfattar att det är överheten som vill förändra området på ett sätt som inte stämmer med deras uppfattning. Det gäller att utforma det man vill göra så att man får till stånd positiva processer.* (Lind, FA 071025)

”Informationsmötet” med boende i referenskvarteret genomförs den 8 november. Bakgrund, motiv, innehåll, genomförande och tidplan för ombyggnaden presenteras utförligt för hundratalet närvarande. De mest avgörande frågorna för hyresgästerna får dock otillfredsställande svar.

- Varför en så omfattande ombyggnation? Vi bygger om för att det behövs och vi vill få erfarenhet.
- Hur vet ni vad vi vill? Vi har gjort flera undersökningar. Dessutom har vi dagliga kontakter med er.
- OK med ombyggnad och alla vill ha det tryggare, men varför så kort tid för att planera våra liv? Varför har vi inte fått möjlighet att ta ställning till detta för ett halvår sedan? Ni måste inte flytta imorgon dag! Var och en får personliga besök. Det är fler månader innan det blir aktuellt med byggnation. Tidplanen är 080101-090831.

- Ni vill förändra sammansättningen av dom som bor och kör inte med öppna kort!? Finns det över huvud taget någon möjlighet att flytta tillbaka? Vi vill att ni stannar kvar och vi kommer att erbjuda alla er att få möjlighet att bo i Husby.
- Men varför måste hyresgästerna betala detta test? Vad betyder ombyggnaden i hyresnivå? Hyresnivån kommer att bli ca 7 500 kr för en tvåa och 9 000 kr för en fyra.
- Kan något i detta ändras? Nej, vi börjar med detta kvarteret för att skaffa erfarenhet. Men för resterande delar finns ännu inga fastlagda planer. (Lind, FA 071108)

Hyresgästernas protester

Misstron är stor och upprördheten stark när deltagarna lämnar mötet. Diskussionerna fortsätter redan på torget utanför. De närmsta dagarna samlas därför många i grupper för att samtala om situationen. Hyresgästföreningen har också förberett ett heldagsseminarium – *För miljonprogrammet i tiden – en miljon möjligheter eller en miljon problem* – som genomförs redan 10 november med lokala organisationer, samhällsforskare och ett par hundra deltagare. Miljonprogrammets utveckling belyses i föreläsningar och diskuteras av deltagarna. Husbybornas behov, organisering, krav och försök till delaktighet i förändringarna beskrivs av företrädare för föreningen Husby Unite och boende.

I miljonprogrammet betraktades ”grannskapsenheten som en lösning” på planeringen av nya stadsdelar. ”Husby blev en sådan grannskapsenhet som uppfyllde alla krav på hur man skulle bygga väl fungerande stadsdelar. Men de blev öar i staden”. ”Fram till 1990-talet var Husby också välfungerande och välmående. Men beskriver därefter en nedgång i förvaltning och service.” I en förnyelseprocess ”ligger Husby gynnsamt i Stockholm, i ett slags knutpunkt för kommunikationer och näringsliv. Det gäller bara att få ordningen på närmiljön och att hitta den rätta balansen.” I en upprustning krävs dock att ”alla aktörer tar sitt ansvar” och att ”ett inkluderande förhållningssätt skapas där man är beredd att dela på makten”. ”Vi boende upplever att Järvalyftet håller på att misslyckas för att det håller på att köra över folk!” Samtidigt har ”Hyresgästföreningen inte kunnat tillvarata våra intressen här ute”. Då är det ”särskilt viktigt att vi arbetar tillsammans och är eniga för delaktighet och inflytande”. ”Järvalyftet skall genomföras på våra villkor och referenskvarteret måste förhandlas och diskuteras innan något görs.” (Lind, FA 071110)

I fullpackat Husby bibliotek håller de boende fem dagar senare möte för att diskutera och koordinera aktiviteterna. Flertalet är från referenskvarteret. Svenska Bostäders agerande, Järvalyftsplanerna och formerna för fortsatta aktioner tas upp. Inläggen är sakliga: behovet av upprustning otvetydigt, men åtgärderna måste genomföras i samarbete med de boende. Tonläget är tidvis högt och symbolspråket starkt: ”vi kommer att tvingas flytta, det här är folkfördrivning”; ”om vi inte bjuder motstånd kommer vi att bli slaktade”. Deltagarna vill samtidigt äga situationen: ”Vi betackar oss för ytterligare ´hjälp utifrån´. Det är så våra så kallade problem hela tiden har hanterats. Men vi kan klara det här själva”. En organisationsform diskuteras utan referens till den redan existerande föreningen Husby Unite. Och utan kännedom om Svenska Bostäders utredning, Järvas framtid, enas deltagarna om att forma ”Nätverket Järvas framtid”. Dess första uppgift blir att förbereda och genomföra en kollektiv manifestation i Husby. (Lind, FA 071115)

Mötet blir startskottet för ett starkt ökat engagemang och en rad aktiviteter kring de aktuella frågorna. Hyresgästföreningen och lokala hyresgästföreningar håller möten för att informera om villkor och rutiner vid upprustning. Politiska lokalorganisationer ordnar

diskussioner för att klargöra sina positioner. Men framförallt samlas Husbybor vid spontana kvällsträffar för att gemensamt formulera sina krav och praktiskt förbereda en demonstration i Husby. En grupp av ungdomar är särskilt engagerade för att föra ”ortens” talan och organiserar sig med hjälp av Hyresgästföreningen i gårdsföreningen Megafonen. (Intervju 101007. Lazoroska, 2013)

En preliminär grupp inom Nätverket Järvas framtid leder förberedelserna. Tillstånd för demonstration ordnas, säkerhetsvakter utses och tal skrivs. De enskilda initiativen är många. I lokala hyresgästföreningarnas små gårdshus och möteslokaler tillverkas flygblad, affischer och plakat. En av de kvinnliga deltagarna syr en större banderoll. Tidig morgon den 29 november står den äldste boende i referenskvarteret utanför den östra T-banestationen och delar ut inbjudningar till kvällens arrangemang: ”Nej till Svenska Bostäders lyxrenovering. Kan vi vägra skriva på, vägra flytta?”

På förmiddagen samma dag gör Svenska Bostäders styrgrupp för Järvalyftet ”en genomgång av projektets status” med ”förslag till strategi”:

- Detta har gått helt åt helvete! Vi måste säga att vi gjort fel!
- Målen kvarstår, vi backar inte, vi bromsar in och hittar nya vägar för att nå dem.
- Samrådsförfarandet inleds för referenskvarteret.
- Förhandlingar om helheten inleds med Hyresgästföreningen.
- Projektorganisationen förstärks – inflytandegrupp bemannas.
- Vi koncentrera oss på ”Förvaltning i toppklass”. (Lind, FA 071129)

På kvällen den 29 november samlas cirka 300 Husebybor på Husby torg och tågar därefter till Svenska Bostäders kontor på Nordkapsgatan några hundra meter bort.

På parkeringsplatsen utanför kontoret möts demonstranterna av företagsledningen som uttrycker förståelse för situationen, men utan konkreta förslag. De boendes tal innehåller två huvudkrav – ”rådrum” inför ombyggnadsprocessen och ”upprustning på våra villkor”. (Lind, FAa 071129)

Järvalyftet omprövas

Redan tidigt under hösten 2007 står det klart för ledningen inom Svenska Bostäder att organiseringen av Järvalyftet är problematisk med ”en inbyggd motsättning”. ”Vi gjorde ett tankefel när vi byggde upp organisationen. Projektorganisationen skulle bli ett stöd till affärsområdena. Men så har det inte blivit. Idag är vi fyra aktörer. Det blir förvirrande signalerna både externt och internt. Vi skall nu betrakta Järvalyftet som ett internt projekt, ett stöd till Affärsområdena som är beställare och Teknik utförare. Men det är inte fråga om att ändra på Järvalyftet. Kanske mest en mental förändring hos oss själva och en organisatorisk konsekvens av detta.” (Svenska Bostäder MA 10, 071025. Lind, FA 070925, 071025)

Misstagen i Svenska Bostäders arbete är delvis en följd av att denna ”mentala förändring” och ”organisatoriska konsekvens” inte enbart infinner sig utan kräver systematiskt arbete under längre tid. Tillsammans med hyresgästernas missnöje och protester blir det därför nödvändigt för ledningen att mer radikalt ompröva Järvalyftets uppläggning och arbetsformer. Omprövningen inleds med att företrädare för Svenska Bostäder och Stockholm stad framför offentliga ursäkter till medborgarna i Järvastadsdelarna och den fortgår därefter under ett års tid.

Under de två första månaderna 2008 gör Svenska Bostäder ingående och kritiska genomgångar av Järvalyftets uppläggning och inledning. För att bredda perspektivet och vidga kunskaperna är forskare inbjudna till konferensen. En föreläsning behandlar befolkningsförändringar vid olika typer av stadsförnyelse. Och en slutsats är att den typ av åtgärder Svenska Bostäder planerar, i ett historiskt perspektiv, inte visat sig leda till förväntade förändringar av boendesammansättning. Denna typ av extern kritik berör främst ett övergripande förändringsperspektiv och föranleder inte någon omedelbar revidering av företagets program för Järvalyftet. Internt inom företaget är kritiken också omfattande: projektet och affärsområdena uppvisar stora brister i kompetens och ledarskap, företagets och projektets organisationer saknar tillräcklig samordning och styrning och en del av ombyggnadsplanerna anses helt orealistiska. En av byggcheferna är särskilt tydlig med sin ståndpunkt: ”Jag kom till företaget för att bygga och bygga om hus – inte riva hus!”. (Lind, FA 080129-30; 080201)

Genomlysningen leder fram till att en ny uppläggning av det fortsatta arbetet. Huvudsyftet är att målinrikta och föra samman arbetet. Projektorganisationen förändras och ny kompetens tillförs. ”Järvalyftet skall avdramatiseras och bli en självklar del av affärsområdena och integreras i alla delar av arbetet. Förvaltning i toppklass som tidigare inte fått den statusen skall vara det högsta och främsta målet.” (Lind, FA 080129-30; 080201)

Under våren 2008 avvecklas den fristående projektorganisationen och dess ledning. Samtliga delprojekt utom ett inordnas i linjeorganisationen, men fortsätter i övrigt sina verksamheter. För projekten *Om- och nybyggnad* samt *Stadsdelsförnyelsen* tillsätts emellertid en speciell projektledare. En ny funktion som projektchef för Järvalyftet inrättas med överordnat ansvar också för affärsområdena. Och de två affärsområdescheferna som nyligen tillträtt sina tjänster ersätts. Dessutom tillsätts en kommunikatör med utvidgade uppgifter och befogenheter. Samtliga dessa förändringar får i sin tur konsekvenser för sammansättning av Järvalyftets styrgrupp och dess arbetsformer. Också andra delar fortsätter förändringarna. Politikernas minskade förtroende för bolagets VD leder till att en ny VD tillsätts vid utgången av 2008 och som en följd också flera andra ledande funktion-

erna i Järvalyftet. Inom ett år är hälften av antalet personer som medverkar i omprövningen av Järvalyftet ersatta.

Inom Stockholms stad genomförs under samma tidsperiod likartade omprövningar och politiska förändringar av vilka en del har direkt samband med förloppet i Husby och konsekvenser för den fortsatt utvecklingen av Järvalyftet. De politiska meningsskiljaktigheterna om styrningen av Järvalyftet och utförsäljningarna av fastigheter når en kulmen våren 2008 och huvuddelen av oppositionens ledamöter lämnar Järvalyftets politiska styrgrupp. Inom stadsledningskontoret tilldelas ansvarig stabschef andra uppgifter och projektledaren för Järvalyftet slutar sin anställning på grund av samarbetssvårigheter. En ny projektledare med en avpassad kompetens för uppgiften rekryteras. Efter en tid ersätts också ansvarigt borgarråd, tillika ordförande i Svenska Bostäders styrelse.

Utifrån de blandade erfarenheterna och omprövningarna går Järvalyftet våren 2008 in i en ny fas. I utgångsläget handlar det i första hand om att återupprätta förtroendet bland de boende och verksamma på Järva samt att skapa tilltro till planerade åtgärder och arbetsformer – också bland personal som är involverad i arbetet. Mot denna bakgrund inleder många av aktörerna från våren 2008 parallellt ett stort antal aktiviteter med syfte att tydliggöra, förankra, påverka, konkretisera eller styra upp Järvalyftet.

Samråd för referenskvarteret

Utgångspunkter

När referenskvarteret i Husby förbereds inom Svenska Bostäder år 2007 finns erfarenhet och rutiner för hyresgästkontakter i samband med ombyggnad inom delar av företaget med ansvar för mer omfattande byggnadsprojekt. Inom projektorganisationen för Järvalyftet och affärsområde Norra Järva som har huvudansvaret för information och kommunikation med hyresgästerna, är kunskaperna om regelsystem och erfarenheter av samarbete däremot mycket begränsade. En realistisk strategi och ett gemensamt förhållningssätt saknas därför hos företagets företrädare, vilket bidrar till den konfliktsituation som snabbt utvecklas med boende i slutet av 2007.

Vid byggnadsåtgärder i hyreshus som medför höjd hyra finns en lagstiftning som innebär att fastighetsägaren måste inhämta godkännande från hyresgästerna innan förändringarna kan genomföras. För åtgärder i lägenheter krävs godkännande från varje enskild kontraktsinnehavare. För åtgärder i husets övriga delar och boendemiljön fordras godkännande från en majoritet av hyresgästerna. Lagtexten säger att hyresvärden måste meddela hyresgästen skriftligen om åtgärder, men uttrycker inga krav på hur detta godkännande skall inhämtas och ger inte heller anvisningar om former. (Jordabalken 12 § 18) I praktiken tillämpas därför litet olika förfaranden för godkännande beroende på typ av åtgärder, fastighetsägare, antal hyresgäster och Hyresgästföreningens ställning och roll. Under inledningen av 2000-talet utvecklas ett förfarande bland större allmännyttiga bostadsföretag i landet med följande principiella inslag.

- Förslag på åtgärd och projektplan utarbetas av fastighetsägaren.
- Åtgärder och hyresförändringar förhandlas preliminärt med Hyresgästföreningen.
- Berörda hyresgäster informeras skriftligt.
- Informationsmöte hålls för hyresgäster och vid behov utses en grupp hyresgäster för samråd.

- Samråd mellan fastighetsägare och hyresgäster leder fram till ett förslag om åtgärder.
- Fastighetsägare och Hyresgästföreningen förhandlar om åtgärdsförslag och hyresförändring.
- Fastighetsägaren inhämtar skriftligt godkännande från varje hyresgäst för åtgärderna.

I normalfallet fungerar förfarandet utan störningar. Men i en hel del fall inträffar komplikationer som antingen medför att förloppet utsträcks eller stoppar upp. Om fastighetsägaren inte erhåller godkännande från en eller flera hyresgäster för föreslagna åtgärder uppstår en tvistesituation som i första instans avgörs av Hyresnämnden. Vanligtvis vänder sig fastighetsägaren då till Hyresnämnden för att få tvisten prövad. De allra flesta sådana ärenden avgörs med att fastighetsägarens begäran tillstyrks.

Under inledningen av 2000-talet tillämpas detta förfarande inte i samma utsträckning i Stockholm som på andra orter. Fastighetsägarna har här en mer pådrivande roll och Hyresgästföreningen engageras vanligtvis först i ett läge om hyresgäster motsätter sig fastighetsägares förslag.

Den omprövning som blir nödvändig av hela Järvalyftet efter det inledande debaclet leder också till att relationerna mellan fastighetsägare, hyresgäster och hyresgästförening vid ombyggnadsprojektet måste rekonstrueras. Men innan förändringarna hinner påbörjas är Svenska Bostäders företrädare angelägna att snabbt komma till överläggningar med hyresgästerna i referenskvarteret och Hyresgästföreningen. En samrådsgrupp bildas och ett första möte bokas. Hyresgästerna i kvarteret väljer fem representanter för hyresgästerna från de tre husen, Svenska Bostäder företräds av fem personer och Hyresgästföreningen av två.

Mot bakgrund av den oskickliga inledningen av Järvalyftet och den aktuella strategin kännetecknas utgångsläget för samrådet med hyresgästerna på Trondheimsgatan 26-32 av osäkerhet och misstro, men också en nödvändig öppenhet. Svenska Bostäders representanter saknar ett genomarbetat, gemensamt förslag för ombyggnationen och är inte heller överens om hur samråd bör läggas upp. Men man väljer att kvarhålla utgångsstrategin för kvarteret: Trondheimsgatan görs till stadsgata med butiker i husens bottenplan, det obebodda huset utesluts från samrådet, ett hus rivs och ersätts med radhus, loftgångar konverteras till utvändiga trapphus, grundläggande upprustning sker av övriga hus och samtliga hyresgäster evakueras. (Svenska bostäder, 080206)

Hyresgästerna är eniga i sitt motstånd mot Svenska Bostäders agerande, men har inte diskuterat en alternativ ombyggnad av kvarteret. Tilltron är också ambivalent till Hyresgästföreningen, vilket dess representanter är högst medvetna om. För dem är den inledande uppgiften därför att ”stötta hyresgästerna och bygga ett samarbete”. Mellan Svenska Bostäders och Hyresgästföreningens representanter är ett ömsesidigt misstroende också tydligt uttalat. Samrådssituationen innebär samtidigt att parterna, trots sina skilda utgångspunkter och intressen, måste ha en beredskap för en betydande öppenhet för att lyssna, förstå och kompromissa.

Förtroende och tillit

Samrådsprocessen inleds den 15 februari 2008 och avslutas 29 april 2010. Den upptar 14 formella möten och däremellan gemensamma studiebesök, seminarier, förmöten och informella träffar. Samrådsgruppen utgörs vid varje tidpunkt av 10-12 ledamöter, men över tid förändras sammansättningen avsevärt.

Alla Svenska Bostäders representanter som inleder processen byts underhand ut. Ingen som medverkar inledningsvis deltar vid avslutande möten. Bland boende och Hyresgästföreningen medverkar sex av åtta under hela samrådsprocessen. Guppen boende består av fyra kvinnor och två män i varierande åldrar och med olika bakgrunder. Yngst är en aktiv, ung kvinna som sköter gruppens anteckningar. Två boende är samtidigt representanter för områdets lokala hyresgästförening. (Intervju med LH-styrelse 071128)

Den inledande delen av processen präglas av hyresgästrepresentanternas bristande förtroende för och tillit till Svenska Bostäders syften, förslag och arbetsformer. Betydande tid och del av arbetet ägnas därför till en början åt förtroendeskapande åtgärder.

Första mötet ägnas åt parternas utgångspunkter och intentioner med samrådet. Enda gemensamma målet är att ”försöka komma överens om ett avtal för ombyggnad”. Att skapa tillräckligt ömsesidigt ”förtroende” och att föra en ”öppen och saklig dialog” uttalas som nödvändiga förutsättningar. En gemensam förhoppning är också att samrådsprocessen skall kunna tjäna som förebild för upprustningar i andra bostadsområden. Man enas även om att parterna för egna anteckningar på mötena och att protokoll upprättas för avslutningsmötet. Svenska Bostäder presenterar därefter Järvalyftets mål och delprojekt samt program för referenskvarteret med en lista över husens tekniska brister och behov av åtgärder. Hyresgästerna upplever att företagets uppläggning är för omfattande och inbegriper frågor om Husbys utveckling. De vill därför att samrådet tydligt avgränsas till endast referenskvarterets fyra hus, dess gård och boende i de tre bebodda husen. Hyresgästerna informerar också om att man förbereder en studieresa för att kunna ta del av kunskap från liknande ombyggnadsprojekt. Svenska Bostäders representanter menar att det kan vara viktigt för samrådet och erbjuder sig att både medverka och bekosta den. (Svenska Bostäder MA, 080215)

Andra mötet inleds med att hyresgästrepresentanter berättar om ”mitt Husby”. Under rubriken – ”Hus utan människor har ingen själ” – presenteras i ett bildspel boende och socialt liv i stadsdel, kvarter, gård, hus och lägenheten. Perspektivet bildar pendang till Svenska Bostäders tekniska presentationer och formas efterhand till ett ledmotiv för det fortsatta samrådsarbetet.

Vid samtalen om husens tekniska brister och behov av åtgärder assisteras hyresgästerna av en oberoende teknisk besiktningsman som Hyresgästföreningen anlitar. Motivet är att hyresgästerna saknar den typen av kompetens för att kunna förstå och bedöma en del intrikata byggnadstekniska frågor. Besiktningsmannen får tillgång till alla utrymmen och kan göra egna undersökningar. Hans iakttagelser bekräftar och kompletterar företagets redogörelse, vilket underlättar parternas diskussioner. El, värme- och ventilationssystem liksom avloppsstammar har stora brister. Att åtgärda husens energiförbrukning framstår för samtliga som en särskilt viktig fråga.

Hur samrådet skall bedrivas har dock parterna tydligt skilda uppfattningar om. Hyresgästerna vill inte enbart komma med synpunkter på företagets uppläggning och förslag. De vill få tid och möjlighet att utarbeta egna, alternativa lösningar. Främst gäller det hur samrådsarbetet skall struktureras, men senare även ett sammanhängande ombyggnadsförslag. Företaget ser detta som ett ”jättebra initiativ”, men vill samtidigt att man gör upp en tidsplan. Parterna enas därför om att försöka slutföra samrådet till mitten av juni 2008 och att gemensamt informera övriga hyresgäster om hur samrådsarbetet framskrider. (Lind, FA 080303. Svenska Bostäder MA 080303. Hyresgästföreningen MA 080303)

Inför tredje mötet blir det offentligt att Svenska Bostäder bedriver ett samarbete med HSB, PEAB och Skanska om att utveckla stadsdelen Husby där försäljning av Svenska Bostäders fastigheter är ett inslag. Även om det inte är en samrådsfråga leder det ändå till en upprörd diskussion. För hyresgästerna är det märkligt att Svenska Bostäder ”mitt i samrådet skall sälja halva Husby. Det allvarligaste är att det drabbar hyresgästerna i Husby. Från hyresgästernas perspektiv är detta ett helvete. Svenska Bostäder jobbar med detta, men vi lever med det.” Ett starkt irritationsmoment är också att Svenska Bostäder fortsätter att kontakta hyresgäster i kvarteret om flyttning trots att parterna kommit överens om att skjuta upp detta moment. Företagets representanter menar att det är ett misstag, men hyresgästernas misstankar om att företaget arbetar med ”dolda agendor” snarare förstärks. (Lind, FA 080319. Svenska Bostäder MA nr 3 080319. Hyresgästföreningen MA 080319)

Struktur och teman

Vid genomgången av Svenska Bostäders sammanställning över upprustningsbehov i lägenheter och allmänna utrymmen, konstaterar hyresgästerna att man behöver mer tid för att sätta sig in i materialet och alla delfrågor. ”Avgörande” är dock ”vad hyresgästerna kan påverka”. ”Det måste finnas utrymme för en verklig påverkan.” Företagets svar är: ”vi tar fram ett grundförslag som vi kan diskutera utifrån” och resultatet med referenskvarteret ”måste bli en förebild”. På förslag av hyresgästerna enas parterna också om en struktur för den fortsatta samrådsprocessen. Varje möte skall ägnas åt ett huvudtema – lägenheten, allmänna utrymmen, huset miljö- och energi, gården och sociala konsekvenser. Den uppläggningen visar sig också underlätta förberedelser, främja sakliga diskussioner och tydliga ställningstaganden. Med det som underlag presenterar Svenska Bostäder en arbetsplan för det fortsatta arbetet med ambitionen att avsluta samrådet 15 juni 2008. (Lind, FA 080319. Svenska Bostäder MA nr 3, 080319. Hyresgästföreningen MA 080319)

Under följande tre möten bearbetar parterna systematiskt tema efter tema. Svenska Bostäder har inte genomfört någon speciell besiktning av lägenheternas aktuella skick. Men dokumentation och statistik över lägenheters och allmänna utrymmens status samt genomfört underhåll presenteras. Samrådets oberoende besiktningsman kompletterar också med egna undersökningsmaterial. Materialen ger underlagen för ingående diskussioner om stambyten, våtrumsmaterial, köksinredning, vitvaror, golvbeläggning, inomhustemperatur, ljudisolering, loftgångar, tak och fasader, energi osv. Hyresgästerna upplever lägenheterna dragiga och kalla samtidigt som den generellt höga energiförbrukningen i fastigheterna konstateras vara ett problem. Svenska Bostäders mål är att ”minska förbrukningen till drygt 100 kWh/m^2 per år och huskropp i referenskvarteret”. Och hyresgästerna betonar att det är särskilt viktigt att utreda behovet av tilläggsisolering och möjligheten att använda solenergi som komplement. (Lind, FA 080407. Svenska Bostäder MA nr 4 080407. Hyresgästföreningen MA 080407)

Diskussionen om utomhusmiljön har som underlag Svenska Bostäders trygghetsundersökning 2006 och besiktningar av allmänna utrymmen och utrustning. Enkätsvaren från Trondheimsgatan är dock för få för att ge tillämpbara resultat. Däremot visar trygghetsbesiktningar och uppföljande åtgärder på gårdar och allmänna utrymmen tydliga, positiva effekter med bäring på referenskvarteret. Svenska Bostäder redovisar också några generella punkter för förnyelse av gårdar som man avser att tillämpa i referenskvarteret: privatisering av och tvättstuga på gården, balans mellan olika ytor, nyplantering av växter och träd, tydliga gångvägar och en bra belysning, inom- och utomhusplatser för cyklar. (Svenska Bostäder MA nr 6, 080513)

Utifrån sina boendeerfarenheter under lång tid upptäcker hyresgästerna en del felaktigheter i Svenska Bostäders bakgrundsmaterial, vilket leder till att man bestämmer sig för att genomföra en egen enkät bland de boende i kvarteret. Svenska Bostäders representanter menar emellertid att deras undersökningar är tillräckliga för att samrådet skall kan övergå till att behandla konkreta förslag och åtgärder: ”Svenska bostäder har en uppfattning om vad som behöver göras i referenskvarteret och vill helst lägga fram en komplett plan för hela referenskvarteret.” Hyresgästerna anser däremot, med stöd av Hyresgästföreningen, att deras synpunkter beträffande husen status och behov av upprustning inte beaktas tillräckligt och man behöver mer tid: ”Vi vill ju att hyresgästernas förslag skall tas på allvar.” En gemensam slutsats är dock att befintliga system för ventilation, värme och el behöver ersättas. Man är också överens om att vitala delar av fastigheterna inte underhålls på ett acceptabelt sätt. (Lind, FA 080421. Svenska Bostäder MA nr 5 080421.

Hyresgästföreningen MA 080421)

Vid sjätte samrådsmötet meddelar Svenska Bostäders representanter också att man vill revidera planen för referenskvarteret och dela upp ombyggnaden i två etapper, Trondheimsgatan 26-28 och 30-32. Anledningen är att planen för Trondheimsgatan som helhet, med butikslokaler, P-däcken och hus 30 och 32 kräva detaljplaneändringar som kräver längre planeringstid. Tidplanen för etapp ett bedöms nu till år 2009 och för den andra till årsskiftet 2010/2011. (Lind, FA 080513. Svenska Bostäder MA nr 6 080513. Hyresgästföreningen MA 080513)

I den här situationen framstår en gemensam studieresa som angelägen och parterna beslutar att genomföra den till Göteborg och Köpenhamn för att tillsammans ta del av erfarenheter från liknande upprustningssituationer. (Svenska Bostäder MA nr 6, 080513)

Kompletterande aktiviteter

Parallellt med de formella samråden håller parterna under våren interna och externa möten med övriga hyresgäster både för dem i kvarteret och boende i övriga Husby. Samrådsarbetet förankras fortgående bland övriga boende genom informationsmöten som arrangeras av Hyresgästföreningen och hyresgästerna.

Parterna medverkar också vid seminarier och samtal med berörda politiker och tjänsteman. Hyresgästföreningen arrangerar en Framtidsverkstad för Husbybor och Nätverket Järvas framtid genomför Järva Sociala Forum med inbjudna boendeforskare. Arrangemangen visar på ett stort engagemang bland skilda samhällsgrupper. Inte minst är många Husebybor aktiva, vilket ökar både förväntningar och socialt tryck. Centrala frågor i samrådet, som hyresgästers möjlighet att bo kvar och att inte riva hus, får samtidigt ökad uppmärksamhet.

Den gemensamma studieresan till Göteborg och Köpenhamn är också välgörande för samrådsprocessen. De olika studieobjekten vidgar perspektiven på helhetsprocessen och fördjupar kunskaperna både om tekniska lösningar, upprustningsalternativ och hyressättning. Ett besök i Gårdsten, Göteborg, visar på en framgångsrik förnyelseprocess under liknande omständigheter. Bland annat hanteras eftersatt underhåll här på ett unikt och lärorika sätt. Den sociala samvaron ger också utrymme för personliga kontakter som ömsesidigt stärker tilliten och minskar misstron. (Hyresgästernas rapport, 2008)

Reell påverkan

Sjunde samrådsmötet domineras ändå av osäkerhet. Svenska Bostäder presenterar sitt förslag till ombyggnadsprocess för referenskvarteret med bildspel och programskisser. Det ligger i linje med tidigare planer, men upptar nu två huvudetapper – Trondheimsgatan 26-28 respektive 30-32. Hyresgästerna ställer sig dock frågande inför många delar, särskilt att uppdelningen innebär problem med inflytandet och hur en fortsatt samrådsprocess skall kunna genomföras: ”Vi vill ha inflytande på riktigt”. Företagets representanter uppfattning är dock att samrådet kan fortsätta som planerat för hela referenskvarteret och att hyresgästerna kommer att få god betänketid. (Lind, FA 080526. Svenska Bostäder MA nr 7 080526. Hyresgästföreningen MA 080526)

Inför det åttonde samrådsmötet föreligger ett fullständigt och uppdaterat underlag från Svenska Bostäder med ritningar, beräkningar och tidplan. Hyresgästerna kan göra en första genomgång av materialet och ser positivt på det, men är inte beredda för beslut:

> *Vi har kommit en bit på väg. Vi skall fortsätta diskussionen under sommaren. Därefter skall det nog inte vara så långt fram till en överenskommelse. Men vi har några punkter som vi redan nu vill peka på: eftersatt lägenhetsunderhåll; värme- och energihållningen; ljudisolering; Lägenhetsstrukturen; gårdarna; taken; miljöfrågor med sop- och källsortering; tvättstugan; gemensamt ansvar och inflytande i kvarteret; gemensamhetslokaler.* (Hyresgästföreningen, MA 8, 080626*)*

Hyresgästerna har också önskemål om ”en gemensam arbetsgrupp för miljö- och energifrågor”. Företagets representanter förklarar att man är ”inställda på att anpassa” sig till hyresgästernas förslag och att man själva kommer att ”förfina kalkylen under sommaren”. (Lind, FA 080626. Svenska Bostäder MA nr 8 080626. Hyresgästföreningen MA 080626)

Under sommaren arbetar hyresgästerna och Hyresgästföreningen intensivt med kommunikation kring referenskvarteret och med Svenska Bostäders förslag.

En enkät- och intervjuundersökning bland de boende i kvarteret om lägenheter och hus förbättrar kartläggningen. Samrådsunderlag med ritningar och skisser ställs ut i kvarterets hyresgästlokal och ger många synpunkter och bra diskussioner, men också reservationer inför kostnaderna.

Företagets huvudförslag bearbetas ingående och en grundtanke för ställningstagande och hyressättning formuleras. Svenska Bostäder å sin sida förfinar projekthandlingarna och förbereder också ett principförslag för finansiering av ombyggnaden.

Vid nionde mötet förklarar hyresgästerna att man ännu inte är beredda att förhålla sig till Svenska Bostäders förslag som helhet. Man vill arbeta vidare i några veckor, presentera ett eget helhetsförslag samt göra en tidsplan på ”2-3 månader” för det avslutande arbetet. Dessutom behöver man se ”en kostnadskalkyl” och ”olika hyresnivåer” innan man kan ta ställning. ”Den grundläggande frågan är om ombyggnaden ger möjlighet för boende att bo kvar.” (Lind, FA 080819. Hyresgästföreningen MA 080819)

Svenska Bostäders representanter klargör då hur man ser på samrådsproceduren:

> *I denna ombyggnadsprocess har vi tagit god tid på oss för att få utrymme till eftertanke. För vår del har det utmynnat i ett förslag som vi presenterat. Det naturliga är nu att vi får en reaktion och synpunkter på detta förslag. Sedan skall diskussionen leda över till en konkret förhandlingssituation med förslag till finansiering. Vi är beredda att börja diskutera finansiering så snart vi kommit lite längre i den pågående samförståndsprocessen.* (Lind, FA 080819)

Efter diskussion enas parterna om att hyresgästerna till nästa möte kommer med synpunkter på ombyggnadsförslaget på Trondheimsgatan 26 och att samrådet ska fortsätta med ”högre intensitet”. (Lind, FA 080819)

Hyresgästernas förslag

Fram till nästa möte arbetar hyresgästerna och Hyresgästföreningen med ett förslag för förändring av referenskvarteret som helhet. En översiktlig skiss konkretiseras efterhand i detaljerade förslag på enskilda delar.

Tionde samrådsmötet äger rum den 30 september och inleds med att parterna enas om att upprätta ett mötesprotokoll. Därefter presenterar hyresgästerna sitt förslag *De boendes förslag på renovering av referenskvarteret Trondheimsgatan 28.26, 30 och 32.* Det sammanfattar tidigare underlag och mötesdiskussioner och vilar fyra huvudpunkter:

- Hyresgästerna skall ha råd att bo kvar.
- Samtliga fyra hus i kvarteret skall innefattas.
- Inga hus skall rivas om inte hyresgästerna vill.
- Hyresgästerna skall garanteras inflytande i förvaltningen av kvarteret.

En framträdande fråga är vad som kan betraktas som ”referenser” och hyresgästerna framhåller fyra aspekter som särskilt viktiga i renoveringsprocessen som helhet:

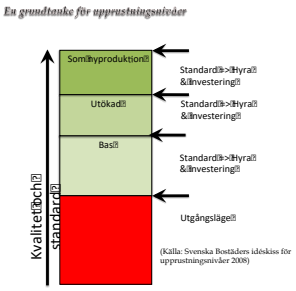
- Demokrati och inflytande för de boende.
- Energihushållning – hur den kan uppnås?
- Hållbarhet – hur upprätthålla inflytande över tid?
- Trygghet – som inbegriper även sociala förhållanden.

För ombyggnadsförloppet försöker hyresgästerna ”hitta en lösning där alla är vinnare” och som innebär två delprojekt:

> *Hus, Trondheimsgatan 28*: ombyggnad enligt Svenska Bostäders förslag; energibesparing; småskalig upphandling; lång avskrivningstid; separat redovisning av kostnader för rivning av loftgångar och nybyggnad av trapphus; löpande utvärdering.
> *Husen Trondheimsgatan 26, 30 och 32*: lägenheterna upprustas i tre standard- och hyresnivåer; husen byggs ihop med loftgångar emellan och för nya, större lägenheter; tvättstuga upprustas; Gården avgränsas och stråken förstärks; sophantering med kompostering och många stationer.
> Gemensamt: gemensamhetslokaler för olika ändamål; rekrytera boende så att de kan påverka sin lägenhetsnivå; skapa ny form för att äga och förvalta husen. (Lind, FA 080930. De boende 2008)

Svenska Bostäders representanter förklarar att man anser att hyresgästernas förslag är väl förankrat i tidigare underlag och diskussioner, att det råder en samsyn om hela referenskvarteret och delprojekten. ”Vi ser alltså att möjligheten att fortsätta planeringen av 28:an med en tydlig prioritering av energifrågorna och efterhand tillämpa erfarenheterna på 26:an. Vi har inte fortsatt driva rivning av 32:an så det är heller inget problem. Men vi ser också att det behövs en förankringsprocess bland övriga boende. Fortsatt insyn och inflytande är vi väldigt öppna för och behöver diskuteras.” (Lind, FA 080819)

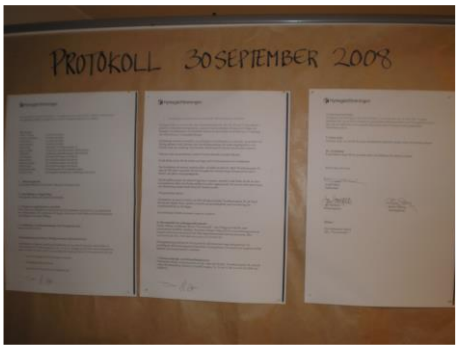
Som svar på hyresgästernas krav om redovisning av principer för hyressättning presenterar Svenska Bostäder grundtankarna i en hyresmodell för kostnadsfördelning som företaget håller på att utarbeta. I stora delar överensstämmer den med hyresgästernas tankegångar och parterna enas om att den kan ligga till grund för fortsatt kalkylarbete.



I det gemensamma mötesprotokollet noteras att

- ”parterna i princip är överens om Svenska Bostäders förslag avseende Trondheimsgatan 28, att hyresgästernas tekniska biträde erbjuds insyn i arbetet avseende energisparåtgärder samt att underlag för hyresförhandling nu föreligger;
- samråd ska fortsätta avseende resten av kvarteret.” (Svenska Bostäder MA 10, 081121)

I november redovisar hyresgästerna och Hyresgästföreningen det samlade förslaget för boende i kvarteret och övriga intresserade Husebybor. Intresset är stort och tillförsikten ökar bland hyresgästerna inför det fortsatta samrådsarbetet.



Komplikationer

Under hösten står det emellertid samtidigt klart att samarbetet mellan stadens politiker och Svenska Bostäders VD inte fungerar tillfredsställande. I december lämnar han företaget och samtidigt slutar även projektchefen för företagets Järvalyft. Planeringsarbetet med referenskvarteret fortgår, men samrådsprocessen bromsas upp och återupptas inte förrän år 2009.

Vid det elfte mötet 15 januari 2009 informerar Svenska Bostäders representanter först om aktuella utvecklingsfrågor med Stockholms stads ”Vision Järva 2030” och Husby centrum med butiker, mötesplatser, arbetsplatser och kulturverksamheter. Därefter redovisar man hur företaget arbetar vidare med hyresgästernas förslag.

- För ombyggnadsprojektet Trondheimsgatan 28 är bygglov sökt enligt tidigare planer, förhandlingar om hyresnivå pågår och byggstart beräknas innan sommaren 2009.
- Utifrån hyresgästernas förslag om att bygga ihop hus och ändra gårdsmiljön redovisas en lösning med nytt trapphus, nya lägenheter och entré från Trondheimsgatan. För utformning av gården föreslås en gårdsgrupp dit alla boende vid gården inbjuds. Även frågor om tvättstuga och övrig miljö behandlas i detta sammanhang.
- Arbete pågår med en upprustningsstrategi för hela Husby som medger olika standard- och hyresnivåer och med hyresgästinflytande över ytskikt och utrustningsstandard. Samtliga frågor tas upp i gängse förhandlingar med Hyresgästföreningen. (Svenska Bostäder, Protokoll 090115. Lind FA, 090115.)

Avslutningsvis framhåller Hyresgästföreningen att samrådet gäller referenskvarteret som helhet och att återstående delar är kopplade till en uppgörelse om Trondheimsgatan 28.

Inför det tolfte mötet kompliceras situationen emellertid återigen. Delar av överenskommelsen om referenskvarteret kopplas samman med beslut inom Stockholms stad om Vision Järva 2030 som innefattar riktlinjer för stadsdelsutveckling. Svenska Bostäder vill

också se en samordning med den samverkan som pågår med HSB, PEAB och Skanska om utveckling av Husby. Hyresgästföreningen menar att hyressättningen i referenskvarteret innehåller satsningar som kan påverka framtida hyresförhandlingar för Järva, vilket stör samarbetet och sinkar processen.

Inom Svenska Bostäder pågår arbetet med alla delar som kvarstår i samrådet. Förhandlingar sker om Trondheimsgatan 28, förslag finns på tre standardnivåer i Husby, inga hus kommer att rivas, projektering för att bygga ihop husen pågår osv. Men man har inte kommit så långt att samrådet ”kan komma till avslut”. Parterna konstaterar att man är överens om det mesta. Men Svenska Bostäder vill komma till ett avtal om Trondheimsgatan 28 och därefter fortsätta samråd om övriga delar. Hyresgästföreningen och hyresgästerna motsätter sig detta och vill att parterna är överens om alla delar innan definitivt besluta fattas. Parterna uttrycker förståelse för varandras ståndpunkter, men anser inte att man är kapabla att hantera situationen i samrådet utan vill avvakta en diskussion i den gemensamma ”strategigruppen”. (Lind FA, 090302)

För gemensamma övergripande frågor mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen Stockholm har parterna enats om ett samverkansorgan som benämns ”Strategigruppen”. Den består av personer i ledande funktioner inom respektive organisation och är kapabel att fastställs principer och riktlinjer som sedan omsätts i konkreta förhandlingar enligt parternas gängse rutiner. Strategigruppen sammanträder den 11 mars och beslutar att samtliga hyror i referenskvarteret kan förhandlas samtidigt. Vid följande möten enas parterna om att ombyggnaden skall omfatta tre standardnivåer med motsvarande hyresnivåer. Ombyggnaden av hus, Trondheimsgatan 28, utförs i nyproduktionsnivå och överenskommelsen om hyresnivån formuleras så att den inte kan påverka hyressättningen i övrigt. För husen, Trondheimsgatan 26, 30 och 32, tillämpas basnivå och utökad nivå med en hyressättning som är avpassad till dessa upprustningsnivåer. (Lind FA, 090311, 090527, 090617. Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder MA, 2009)

Överenskommelser

Efter att riktlinjerna för dessa nyckelfrågor lagts fast går samrådets slutfas tämligen smidigt. Under två följande möten kommer parterna till avslut i samtliga återstående frågor.

- Förslaget om tre standard- och hyresnivåer – basnivå, utökad nivå och nyproduktionsnivå – och deras innehåll godkänns av parterna. En förfrågan skall dock göras om önskemål på nivå hos de hyresgäster som vill flytta tillbaka innan nivåerna fastställs för husen 26, 30 och 32.
- Förslaget att bygga samman två hus följer helt hyresgästernas alternativ och tillför kvarteret en liten och en stor lägenhet i nybyggnadsnivå.
- Förslaget att bygga ny tvättstuga på gården avförs och befintlig tvättstuga byggs om.
- Förslaget om en avgränsad, men öppen gårdsyta utan byggnader, med lekplats, riklig växtlighet och vattenspel finner allas gillande. (Svensk Bostäder Protokoll nr 2, 090408; nr 3, 090429)

Samrådet pågår utan avbrott i femton månader. Parallellt fortgår arbetet med att evakuera hyresgästerna i de tre bebodda husen, vilket många upplever som starkt påfrestande. Ingen motsätter sig dock att flytta när det blir nödvändigt. En del antar också möjligheten att flytta i ett tidigt skede. När det slutliga samrådsresultatet presenteras för hyresgäster-

na på försommaren 2009 är därför bara ett fåtal närvarande. Samtliga hyresgäster som bor kvar lämnar också sina enskilda godkännanden för åtgärderna.

Alla är överens om att samrådstiden varit alldeles för lång, men de flesta menar att utsträckningen varit nödvändigt med hänsyn till den exceptionella situationen. Parternas gemensamma huvudmål att ”komma överens” om en ombyggnad av kvarteret till ett referenskvarter är uppnådd. Samtliga anser och upplever dessutom att egna intressen och önskemål i huvudsak blivit tillgodosedda. Svenska Bostäder är, med sina byggnadstekniska kunskaper och kompetenser, givetvis i en fördelaktig position i samrådsprocessen gentemot hyresgästerna. Att ett oberoende, tekniskt biträde tas in i gruppen blir då av stor betydelse för balansen i diskussionerna. De boende ges också möjlighet komplettera företagets tekniska redovisningar med sina praktiska erfarenheter och kunskaper om boendemiljöns kvaliteter och brister, inte minst gäller det boendets sociala innehåll. Hyresgästerna presenterar också ett eget alternativförslag och flera detaljförslag till förnyelsen som är möjliga för Svenska Bostäder att införliva i planeringsarbetet.

Sammanfattande erfarenheter från samrådsprocessen

Sammanfattningsvis tjänar följande erfarenheter och resultat som riktgivare för efterkommande delprojekt och arbete.

- Ett visst mått av ömsesidigt förtroende och tillit mellan parterna behöver skapas i ett tidigt skede.
- Tid, öppenhet och flexibilitet är grundläggande framgångsfaktorer.
- En tydligt strukturerad samrådsprocess med teman och huvudfrågor för varje möte främjar en stabil och kumulativ utveckling.
- Överenskommelse uppnås om
  - tre olika standardnivåer i husen och deras respektive innehåll
  - utformning av allmänna utrymmen
  - utformningen av husens exteriör
  - tillbyggnad mellan två hus
  - energisparande åtgärder
  - gårdens utformning
  - modell för hyressättning
  - hyresnivåer som motsvarar ombyggnadsnivåerna.

Den enskilt viktigaste erfarenheten, framförallt för Svenska Bostäders företrädare, är

emellertid det mycket låga förtroendet för företaget, men också för andra offentliga institutioner, bland de boende och verksamma på Järva. Att återskapa ett ömsesidigt förtroende och samtidigt forma en fungerande samrådsprocess är dock parternas gemensamma utmaningar. Och att förhålla sig till varandra som likvärdiga parter är då ett grundläggande villkor. En allmän slutsats är därför att det fortsatta förnyelsearbetet måste inledas med att återskapa en nödvändig tillit bland medborgarna.

Samrådsprocessen utvecklas

Erfarenheter och utgångspunkter

Ombyggnaden av referenskvarteret inleds hösten 2009 med hus, Trondheimsgatan 28, och avslutas med invigning 24 maj 2011. Övriga hus färdigställs efterhand och vid utgången av 2012 är samtliga bebodda. Den utdragna processen begränsar möjligheten att utvärdera åtgärder att användas som referenser inför kommande ombyggnader. I gengäld genererar samrådsprocessen erfarenheter och kunskaper som blir mycket betydelsefulla referenser innan referenskvarteret ens börjat byggas. Inte minst ligger de till grund för ett strategiarbete för upprustning av miljonprogrammet som företaget och Hyresgästföreningen inleder. Detta gemensamma arbete inleds våren 2009 efter att huvuddelen av samrådet i referenskvarteret avslutats. Parterna har en gemensam utgångspunkt och ambition liksom ett allmänt mål, men det saknas en uttalad plan för arbetet som därför fortgår enligt ett slags behovslogik. Ett nytt förhållningssätt mellan parterna i ombyggnadsprocessen, en ny modell för samråd och ett nytt sätt att se på hyressättningen vid ombyggnad tillhör dock de framträdande inslagen.

Trots det ogynnsamma utgångsläget visar samrådsprocessen för referenskvarteret att en utvecklad samverkan mellan hyresgästerna, Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen är möjligt och ger högst användbara resultat. Att säkerställa förutsättningarna för en fördjupad samverkan och att formalisera det konkreta samarbetet är då uppgifter som ligger närmast och som engagerar olika nivåer inom organisationerna. Tillgången på resurser i form av ekonomi, kommunikation och personer behöver säkras och samordnas. Inom ramen för Projekt M har Hyresgästföreningen möjlighet för en extra satsning som möjliggör en ökad närvaro av personal i Järvastadsdelarna och stöd till hyresgäster vid ombyggnadsprojekt. Svenska Bostäder har möjlighet att genom Järvalyftet aktivera särskilda resurser. Kommunikationen kring ombyggnad och samråd kan utökas, personal till samråd och evakuering av hyresgäster kan rekryteras och dialogverksamheten organiseras. Genom överenskommelser mellan parterna kan också särskilda boinflytandemedel destineras till Hyresgästföreningens medverkan i samråden och till hyresgäster som vill organisera sig och bilda gårdsföreningar.

I samrådsförloppet för referenskvarteret utkristalliseras en strukturerad arbetsgång. Utifrån den arbetar Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen under hösten 2009 fram en principmodell för samrådsprocesser med fyra huvudmoment som har aktualiserats:

Information----------->Samråd---------->Rekommendation----------->Individval

I diskussionerna är båda parter angelägna om att det inledande momentet skall vara så ”förutsättningslöst” och ”öppet” som möjligt, med möten, enkäter, eller gåturer, innan det egentliga samrådsmomentet börjar. I inledningsskedet har Hyresgästföreningen och

Svenska Bostäder också ”ett gemensamt ansvar att beskriva processens innehåll, enskilt och kollektivt”. Vid ett hyresgästmöte utses en grupp hyresgäster att genomföra samrådet tillsammans med företagets personal och representanter från Hyresgästföreningen. Samrådsmötena behandlar lägenheterna och evakuering, allmänna utrymmen, energi och teknik, trygghet, gård och miljö, vilket leder fram till ett åtgärdsförslag som underlag för förhandling. Därefter tar momentet med det individuella godkännandet vid. En fråga förblir dock obesvarad: skall dialogen med hyresgästerna fortsätta efter att det att formella samrådet avslutats och hur skall den i så fall formas? (Lind, FA 090610, 090627, 091119)

Samrådsmodell

Efter att referenskvarterets samrådsprocess avslutats, standard- och hyresnivåer fastställts infinner sig frågan – ”hur skall detta gå till i kommande projekt?”. För båda parter framstår samrådsmodellen som ett fungerande svar. Men samrådsarbetet kan förenklas så att inte varje enskilt samråd behöver genomföra samma ingående diskussioner som i referenskvarteret. Den gemensamma lösningen blir att forma en överenskommelse om standardnivåer och ombyggnadsåtgärder de skall inbegripa. Med utgångspunkt från överenskommelsen för referenskvarteret utarbetar parterna ett ”ramavtal” avsett som vägledning och arbetsredskap för kommande ombyggnadsprojekt inom Järvastadsdelarna. (Lind, FA 091119)

”Ramavtal om hyror mm. efter ombyggnad av Svenska Bostäders bostadslägenheter inom Järva” föreligger i april 2010 och omfattar:

- Samråd och hyresgästgodkännande
- Åtgärder som definierar ombyggnadsnivån
- Etappvis ombyggnad/upprustning
- Inre underhåll vid upprustning
- Tillval
- Hyresnivåer och skillnader mellan olika typer av hus
- Villkor under evakuering och ersättning för men och hinder
- Rabatterad hyra efter ombyggnad för återflyttande hyresgäst. (Svenska Bostäder, Ramavtal 100421)

Hyresgästkontakterna inför de första ombyggnadsprojekten i Husby och Rinkeby inleds vintern 2010. De nya villkoren och den nya samrådsmodellen är då inte kommunicerad och implementerad bland företagets och Hyresgästföreningens företrädare. För alla verksamma i de enskilda ombyggnadsprojekten är det en besvärande oklarhet om vad som gäller och hur man skall gå tillväga. I flera projekt finner parterna därför olika egna kreativa lösningar på knepiga frågor. Inom företaget finns dessutom organisatoriska oklarheter om vem som skall leda samråden och osäkerhet om kompetenser för att göra detta. Situation ger på så sätt en hel del nya och intressanta erfarenheter som återförs till det fortgående arbetet med att förfina samrådsmodellen.

De inledande samråden varierar därför beträffande ledning och personal, hyresgästmedverkan, genomförande, tid och utfall. I ett av de första projekten är osäkerheten så stor att en extern konsult, specialiserad på samråd, anlitas för att leda arbetet. Redan efter att par möten är dennes slutsats att det är viktigt att företagspersonal leder mötena för att återskapa förtroende och bygga upp en intern kompetens kring frågorna. Andra samråd leds av projektledare för ombyggnader och åter andra av förvaltare. Bovärdar kan delta, men oftast inte. Ibland väljs en mindre grupp av hyresgäster vid informationsmötet. Ibland är

hyresgästgruppen mer öppen och kan variera i storlek upp till femton personer. Redan tidigt är det dock tydligt en majoritet av medverkande är kvinnor.

Skillnader återfinns på liknande sätt även i samrådsarbetet. Förhållningssätten hos den som leder samrådsmötena skiftar starkt från de med stor öppenhet och flexibilitet till en projektledare som deklarerar: ”Vi skall försöka göra så att hyresgästerna tror att de är med och bestämmer”. (Lind, FA 091130) I vissa samråd är stämningen positiv och kreativ, mötena välstrukturerade och effektiva. Andra är stökiga och svårigheterna stora att komma framåt med frågorna. Ett samråd stoppas upp efter hyresgästernas protester mot ”orimliga” hyresnivåer och får senare en omstart. I samtliga samråd finns dock ett starkt engagemang hos deltagarna även om en del inte alltid är klara över sina roller i samrådet. Mellan de formella samrådsmötena genomför Hyresgästföreningens företrädare ”mellanmöten” enbart med hyresgästgruppen. Antalen varierar mellan projekten, men att kunna fördjupa frågor och diskutera mer informellt uppskattas av hyresgästerna och bidrar till att understödja samrådsarbetet.

Efter kortare eller längre samrådstid når man också fram till ett gemensamt ombyggnadsförslag. Därefter presenteras förslaget vid ett möte för samtliga hyresgäster. Där fattas också beslut genom rösning med handuppräckning om förslaget skall godtas eller förkastas. I samtliga samråd utom ett röstar hyresgästerna för det framlagda alternativet. Vid ett samråd uppstår dock oklarhet om alternativen och röstningsförfarandet. Resultatet ogillas och ett nytt möte genomförs. Den här komplikationen medför att ett mer formellt röstningsförfarande med legitimering, röstkort och tydliga alternativ införs. I två av ombyggnadsprojekten vill dock ett fåtal hyresgäster inte ge sitt individuella godkännande. Svenska Bostäder begär att ärendena prövas av Hyresnämnden som bifaller företagets framställan. Utslaget i detta tidiga skede av ombyggnadsprocessen medför att hyresgästers benägenhet att motsätta sig ett godkännande i senare projekt avsevärt minskar.

Under samrådsmötena uppkommer emellanåt frågor som inte faller inom den ordinarie dagordningen. Vid ett av de första samrådsmötena i ett projekt Rinkeby ber en hyresgäst om ursäkt för han tar upp frågan, speciellt i ett så tidigt projektskede, men den är för viktig för att förbigås: ”Hur skall vi ta hand om hus och miljö när allt är ombyggt och fint? Vi kan inte förvänta oss att bostadsföretagets bovärdar, miljövärdar och förvaltare skall sköta allt. Vi behöver också hjälpa till. Hur ska vi organisera det?” Frågan anses viktig av deltagarna, men får inget svar, men återkommer i varierande former i senare samråd. (Lind, FA 100310)

Samråd i utveckling

Vid ett samordningsmöte i augusti 2010 med ledande representanter för Affärsområdet Järva och Hyresgästföreningen om samrådsarbetet konstaterar deltagarna:

- Samrådsprocessen har börjat hitta sin form, men kommer att behöva utvecklas i olika projektsammanhang under de kommande 3-4 åren.
- Det är viktigt att ge god tid åt de inledande mötena och att förklara ombyggnadsnivåerna och exakt vad de innehåller och står för kostnadsmässigt.
- Hyresgästföreningen behöver lägga mer tid och kraft på att förankra sin roll och sina ståndpunkter.
- Modellen är nu: brev – informationsmöte – förmöte – samråd – mellanmöte – samråd osv.

- Informationen måste vara kontinuerlig och ges en gemensam och enklare utformning särskilt den som sätts upp i trapphus eller delas ut i brevlådor. (Lind, FA 100818)

Bedömningen av utvecklingen och prognosen om fortsättning är välgrundad och realistisk. Den principiella uppläggningen med samrådsmodellen och ramavtal har i väsentliga delar visat sig fungera trots skilda förutsättningar och genomföranden de enskilda samråden. Förutom det som framhålls vid mötet är ledningen av samråden, hyresgästgruppen och samrådets avslutning med redovisning och röstning i behov av mindre strategiska modifieringar.

Utvecklingen av processen i de enskilda samråden under de kommande fyra år bekräftar i hög grad prognosen och korrigerar de flesta komplikationer. Efterhand som förvaltarna stärks i sin chefsroll övertar de också ledningen av samrådsmötena, vilket ger större enhetlighet. Vid det inledande hyresgästmötet läggs större vikt läggs vid att utse hyresgäster till samrådsgruppen och att klargöra dess uppgifter. Tillsammans med Hyresgästföreningens mellanmöten är det inslag i att skapa ett välfungerande samarbete i gruppen.

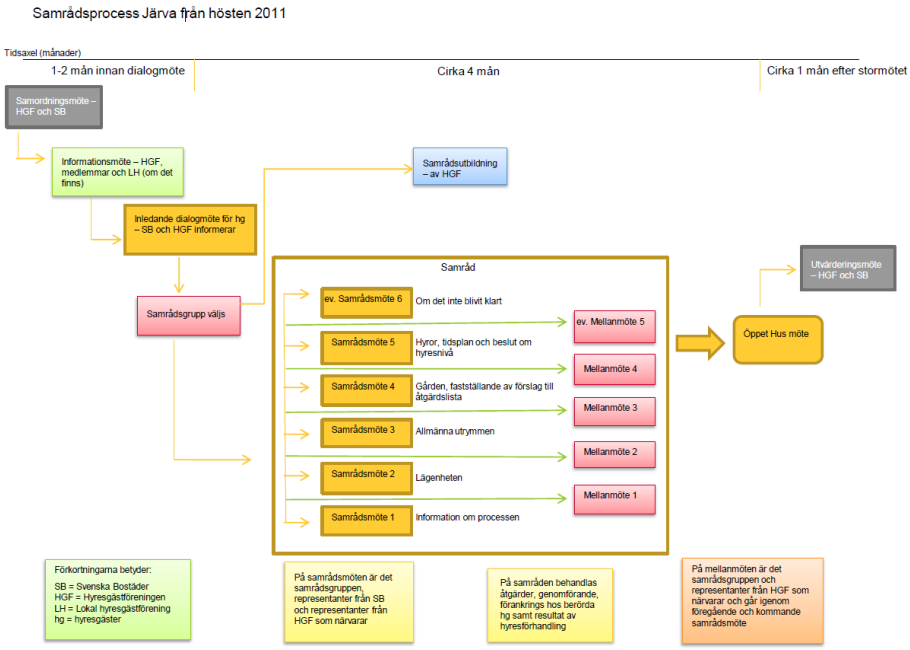
Redogörelsen för samrådsgruppens förslag fäster successivt större betydelse vid lokal, utställningsdesign och presentationer.

Det ger övriga hyresgäster ett bättre underlag för att förstå och ta ställning i det val och den röstningsprocedur som upprättas.

Varje kontraktsinnehavare får legitimera sig och anonymt lämna sitt röstkort i röstlådan. Alla förändringar underlättas och förstärks av den kommunikation som under hela perioden utvecklas i alla delar inom affärsområdet och i synnerhet kring ombyggnadsprojekten.

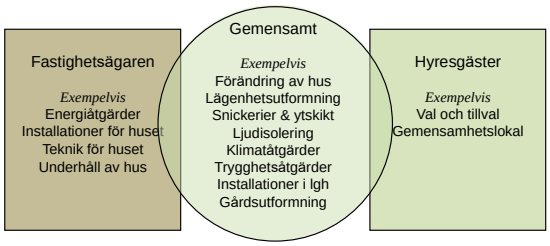
Förbättringarna av samrådets ledning, arbetsformer och rutiner medför att hyresgästernas förtroende ökar, samrådsmötena effektiviseras och att mer koncentration och tid kan ägnas åt angelägna frågor. Planlösningar, ljudisolering, materialkvalitet, placering av inredning, dragdörr och typ av fönster är exempel på hyresgäster konstruktiva bidrag till ombyggnadsprojekt.

De många mindre enskilda förändringarna som sker i olika delar av samrådsarbetet kan symboliseras av hur samrådsmodellen utvecklas fram till år 2011. Den är förhållandevis sammansatt, men ändamålsenlig och väl fungerande.



En principiell översikt över vilka beslutsområden som parterna förfogar över är också klargörande för hyresgäster när de inledningsvis ställs inför frågorna.

Principer för vem som bestämmer vad i hus och kvarter



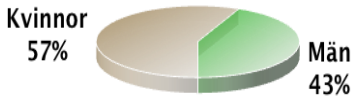
Hyresgästförening och Svenska Bostäder förhandlar kostnader och kommer överens om hyran

Ramavtal
– riktlinjer för samråden

(Källa: Svenska Bostäders och Hyresgästföreningens modell för beslut vid samråd 2009)

Sammanfattande om samrådsförloppet

Under åren 2010-2015 genomförs i Svenska Bostäders hus i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta 23 samråd inför ombyggnad. I lika många hyresgästgrupper deltar totalt 159 personer. Samrådsgruppernas storlek varierar mellan fem och tolv hyresgäster med ett genomsnitt på sju. Yngste deltagaren är18 år och den äldste 81. Kvinnor är i de flesta fall i majoritet, med enstaka undantag[1].



Samrådsgruppens sammansättning och storlek i kvarteret Molde 2 i Husby är typexemplet för samrådsgrupperna under denna period. Kvinnors antal, engagemang och den kunnighet de visat i samråden är av särskilt intresse och betydelse. Det visar att de vill vara aktiva när det öppnas möjlighet för deras medverkan och i synnerhet inom ett samhällsfält som i så hög grad domineras av män.

[1] Samtliga material och uppgifter som redovisas i följande avsnitt är inhämtade genom deltagande observation under upprustningsförloppen, sammanställda och bearbetade av Lind.

I de allra flesta ombyggnadsprojekt genomförs samrådsprocesser under 3- och 4 månader. I ett par fall har de tagit litet längre tid. Sammantaget visar det förhållningssätt och förfarande som utvecklats – med samrådsmodell, ramavtal, hyresnivåer och samrådsprocesser– på mycket goda resultat och erfarenheter för inblandade parter. I samtliga samråd leder arbetet lett fram till förslag som presenteras för hyresgästerna att ta ställning till. I ett samråd kan inte samrådsgruppen enas och två förslag läggs fram där det ena antas med minimal majoritet. I övriga fall röstar hyresgästerna ja till samrådsgruppens förslag med stor majoritet. I två samråd vill sammanlagt en handfull hyresgäster inte velat godkänna ombyggnadsförslaget. Basnivån är vanligaste och att hyrorna höjs med 17-24%, vilket innebär 900-1200 kr/mån för en trerumslägenhet.

Samrådsprocessens utveckling som helhet gynnar alla tre medverkande parter, även om det fortfarande finns en del förbättringsmöjligheter. Samrådsmodellen röner också stor uppmärksamhet och börjar efterhand tillämpas i olika delar av landet.

Upprustning och flyttningar – en sammanfattning

Omfattande upprustning och stadsdelsförnyelse sätter igång befolkningsrörelser. Så snart större planer för ett område blir kända börjar en del människor fundera över sin boendesituation och planera för en eventuell förändring. Vissa flyttar redan innan planerna sätts i verket om de har möjlighet. Personer som saknar bostad kan se chansen för ett korttidskontrakt om upprustningen dröjer. Evakuering kortare eller längre tid, permanent avflyttning, nyinflyttning, ökad segregering, smygande gentrifiering, upplösta sociala nätverk eller förutsättningar för integrering är aspekter som aktualiseras i sådana sammanhang. Hur ser då befolkningsrörelserna ut i de sexton ombyggnadsprojekt som hittills genomförts av Svenska Bostäder?[1]

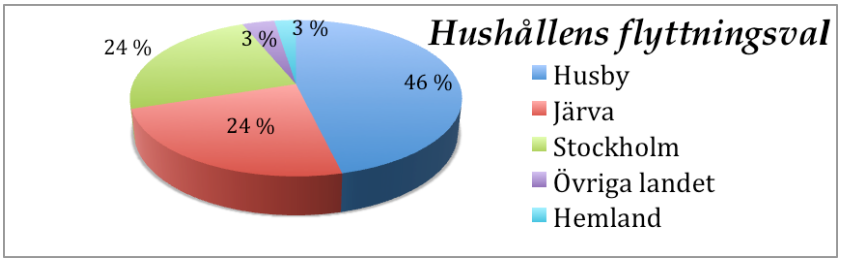
För hyresgästerna i referenskvarteret gäller unika villkor på grund av den mycket speciella situationen. Hyresgästerna erbjuds möjlighet att flytta till en likvärdig, ledig lägenhet varsomhelst inom bolagets bostadsbestånd. Ett par hyresgäster avstår från det alternativet och flyttar på eget bevåg. Sex av hushållen är i behov av annan boendeform eller saknar egna kontrakt. Av övriga 80 kontraktsinnehavare uppger uppemot hälften i ett tidigt skede att de vill flytta tillbaka till sina lägenheter efter ombyggnaden. Efterhand som processen drar ut på tiden blir allt färre benägna att välja det alternativet. När slutligen ombyggnaden är klar avstår några som hade för avsikt att återflytta eftersom familjerna har hunnit skapa sig en etablerad social situation i det nya boendet.

Åren 2008-09 flyttar de 78 hushållen, cirka 150 personer, till bostäder och orter inom landet, medan två flyttar till sina respektive hemländer. Efter ombyggnaden flyttar fem hushåll från sina evakueringsbostäder tillbaka till Trondheimsgatan 26, 30 och 32. År 2015 bor 63 av hushållen kvar i samma bostäder som de först flyttade till. Tre hushåll byter bostadsorter inom landet och lika många kontraktsinnehavare avlider under åren. Fyra hushåll kan inte lokaliseras.

Var väljer dessa hushåll att bosätta sig? Nästan hälften flyttar inom Husby och 11 hushåll av dem till andra delar av Trondheimsgatan. En fjärdedel flyttar till övriga stadsdelar på

[1] Samtliga material och uppgifter som redovisas i följande avsnitt är inhämtade genom deltagande observation under upprustningsförloppen, sammanställda och bearbetade av Jan-Erik Lind.

Järva, företrädesvis Akalla. Sex hushåll flyttar till Stockholms centrala stadsdelar, övriga till närförort eller ytterstad.



Från år 2010 till 2015 genomför Svenska Bostäder 16 upprustningsprojekt med så kallat helhetsbegrepp och evakuering av hyresgäster, referenskvarteret inräknat som ett projekt. Tre i Akalla, sex i Husby, ett i Kista, fyra i Rinkeby och två i Tensta.

Husby

Rinkeby

Kista

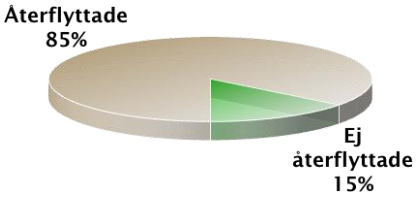
Akalla

Husby - referenskvarteret med tillbyggnad

Tensta

I de projekt som färdigställts vid ombyggnad 2011-2015 i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta som undersökts ingår 1 323 lägenheter. Det är inte möjligt att undersöka om de kontraktsinnehavare valt att flytta innan upprustningsprocessen påbörjas och där ombyggnaden utgör flyttmotiv. I varje hus finns någon obebodd lägenhet och några med korttidskontrakt. I varje projekt är det dock möjligt att fastställa hur många kontraktsinnehavare som evakueras, hur många av dem som flyttar tillbaka till fastigheten och hur många som väljer att inte göra det. Huvudfördelningarna framgår av följande sammanställningar.

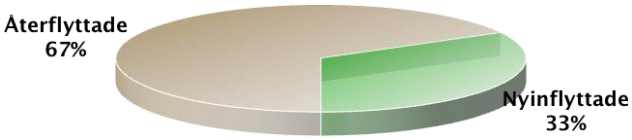
Svenska bostäders hus: antal lägenheter 1323 – år 2011-2015
Andel återflyttade och ej återflyttade av evakuerade



Andelen ej återflyttade varierar i ombyggnadsprojekten mellan 0 och 25 procent. En mycket stor majoritet av de hushåll som evakueras flyttar således tillbaka och i de allra flesta fall också till tidigare lägenhet. De hushåll eller personer som inte flyttar tillbaka är vanligtvis äldre som antingen behöver en annan boendeform, eller inte vill flytta ytterligare en gång och vill bo kvar i evakueringslägenheten.

De lägenheter som är obebodda eller hyrs ut med korttidskontrakt är tillgängliga för bostadsmarknaden och nya hyresgäster. I de ombyggda husen är i genomsnitt en tredjedel nyinflyttade hyresgäster.

Svenska bostäders hus: antal lägenheter 1323 – år 2011-2015
Andel återflyttade och nyinflyttade



Hyresgäster – efter ombyggnad och återflyttning

I de ombyggnadsprojekt som refereras ser hyresgästerna ut att i hög grad ha möjlighet och väljer att flytta tillbaka till sina ombyggda lägenheter. Samtidigt öppnas det möjlighet för en viss inflyttning av nya hyresgäster. Även om den andelen av hyresgästerna hittills är liten till antalet visar en enkel undersökning av deras sysselsättning och inkomstuppgifter att sju av tio försörjer sig på arbete.

Vilka är hyresgästernas erfarenheter och upplevelser av lägenheterna när det flyttar tillbaka efter ombyggnad? På liknande sätt som beträffande undersökningar av hyresgästernas bedömning av den vardagliga förvaltningen, undersöks deras bedömningar av erfarenheterna från ombyggnaden. Undersökningarna sker i enkätform efter sex månader bland återflyttade hyresgäster. Resultaten avser ombyggnadsindex, trivsel, entreprenörernas insats och hantering av byggnadsfel.[1] Följande slutsatser utgår från dessa kvantitativa resultat samt deltagande observation och intervjuer med återflyttade hyresgäster.

Resultaten från enkätundersökningarna visar på en allmänt hög nöjdhet bland hyresgästerna beträffande trivseln vid återflyttning. Variationen i kvalitet mellan ombyggnadsprojekten är dock betydande. Och bristen beträffande hanteringen av fel i lägenheter och allmänna utrymmen är besvärande.

- Hyresgästernas delaktighet och engagemang i samråden är hög
- Hyresgästerna är i stort nöjda med trivseln efter ombyggnaden.
- Hyresgäster upplever att felnivån är för hög efter ombyggnaden och hanteringen av felen är bristfällig.

Företagets närmare undersökningar påvisar inte avvikande hög nivå av byggfel i de

[1] Aktiv Bo genomför enkätundersökningarna på uppdrag av Svenska Bostäder. Undersökningarna är tämligen utförliga, med ett stort antal frågor som sammanställs till index.

enskilda upprustningsobjekten. Däremot medför många samtidiga upprustningsprojekt att det sammanlagda antalet fel blir stora och därmed svårare att hantera och påfrestande för bovärdar och förvaltare. Ett särskilt projekt genomförs därför där nya rutiner utformas och resursbehov identifieras för en ändamålsenlig hantering.

Medborgardialoger

Den uttalade ambitionen inom Svenska Bostäder när Järvalyftet inleds år 2006 är att utgå ifrån ”experternas” – de boendes – uppfattningar och erfarenheter och att genomföra förnyelsearbetet i fortgående dialog med dem. Inriktningen avbryts dock abrupt innan den ens påbörjats. Kritiken mot processens startfas blir omfattande och försvagar ytterligare företagets redan låga förtroende bland hyresgästerna.

Omprövningen av Järvalyftet innebär att arbetet med en ny kommunikationsprocess inleds våren 2008. En viktig utgångspunkt för denna materialiseras i Järvadialogen – en fysisk och social träffpunkt för boende och personal, som inrättas i Husby centrum. Till en början samlokaliseras här en filial av Kista Medborgarkontor, vilket tillför en stadig besöksfrekvens. Efterhand samordnas i etapper också alla Svenska Bostäders personalgrupper på norra Järva i lokalen, vilket i sin tur innebär en kontinuerlig tillströmning av besökare. I kommunikationsarbetet utvecklas också webbplatsen jarvadialogen.se som blir en viktig kanal för att förmedla och koordinera informationen kring Järvalyftet.

Erfarenheterna från samrådsprocessen i Referenskvarteret visar tydligt vad som fordras för att återvinna de boendes förtroende i ett avgränsat sammanhang. Men de ger också en fingervisning om vad som kan krävas i de större sammanhangen – i stadsdelarna och Järva som helhet. Inom Svenska Bostäder är en avgörande slutsats att den nödvändiga dialogen med de boende måste vara bred, öppen, tillgänglig och så förutsättningslös som möjlig. Långtifrån alla medarbetare delar dock den uppfattningen och inom andra organisationer och förvaltningar finns en avvaktande skepsis.[1]

Utifrån ledorden ”Vi samtalar alltid med hyresgästerna först” utformar medarbetare inom Affärsområde Järva en dialogform för att stimulera medborgare att delta och motivera dem att delge sina synpunkter och erfarenheter av att leva i stadsdelar, områden, hus och lägenheter. Under våren, sommaren och hösten 2009 genomförs den första omgången separata dialoger lokaliserade till stadsdelarna Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta i nämnd ordning. De ges i princip samma struktur och uppbyggnad, men förändras något efterhand med erfarenheter och hänsyn till lokala betingelser. Gemensamma inslag för dialogerna är:

- Centralt lokaliserad lokal
- Avgränsad dialogtid på 4-5 dagar, inkluderande lördag/söndag med kvällsöppettid
- Ett specifikt emblem för varje stadsdelsdialog
- Omfattande offentliggörande med affischer och annonser
- Individuella inbjudningar till medborgarna
- Speciella arrangemang som musik, clowneri och rundturståg
- Skärmutställningar, bild- och filmvisningar samt seminarier i lokalen

[1] Redogörelsen för medborgardialogerna vilar på deltagande observation vid planeringsmöten och genomföranden samt intervjuer med medverkande och deltagande medborgare.

- Många mötesplatser för samtal i och utanför lokalerna
- Stort antal medverkande från olika parter och aktörer
- Personligt bemötande av deltagare med vägledning, information och diskussion
- Enkla enkäter till varje deltagare för att inhämta de flestas synpunkter
- Gåturer i stadsdelen för att inhämta kvalitativa synpunkter och kommentarer
- Särskilda aktiviteter som uppsatser, teckning och fotografering för barn och ungdomar
- Karta över stadsdelen med ”pluppar” för att markera positiva och negativa platsupplevelser
- Utlottning av månadshyra till deltagare
- Sammanställning av material och utvärdering bland de medverkande
- Resultatredovisning

Varje hushåll erhåller en, dörrhängd inbjudan. Som lockbete för att komma till stadsdelens dialoglokal lottas en månadshyra ut för den som besöker lokalen och besvarar de tre enkla enkätfrågorna: Vad tycker du är bra i din stadsdel/ditt boende? Vad tycker du är dåligt? Vilka synpunkter eller förslag har du på förändringar?

Förhoppningarna bland ansvariga arrangörer inför öppnandet är att åtminstone några tiotal boende skall göra ett besök. Intresset bland Akallaborna redan under förberedelserna antyder dock att betydligt fler besökare kan förväntas. Det faktiska deltagarantalet på i runda tal 1 500 personer under samtliga dagar, liksom deras engagemang och den positiva stämningen, kullkastar alla förväntningar och planer.

Många olika kategorier av boende är också väl representerade. Allt är givetvis först och främst positivt, men också överrumplande och en smula svårhanterligt. Enbart att sammanställa och bearbeta undersökningsmaterialen kräver en oväntat stor insats.

Det mycket gynnsamma utfallet i Akalla medför att i stort sett samma modell tillämpas i Husby och sedan Rinkeby och Tensta. Men antalet parter och aktörer och därmed också engagerad personal ökar efterhand som andra bostadsföretag och inte minst stadens förvaltningar inser betydelsen av sin medverkan. I Rinkeby och Tensta är därför representationen avsevärt bredare än i inledningen då Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen är huvudaktörer.

En viktig erfarenhet från Akalla är att unga 18-25 år är mycket svagt representerade bland deltagarna. Det medför att särskilda arrangemang vidtas för att tillgodose också de unga medborgarnas intressen. Ungdomsorganisationen Megafonen ordnar i Husby gåturer för ungdomar där de dokumenterar sina boendemiljöer med foton. Och i Tensta används ungdomshuset *Blå huset* för intervjuer och enkäter med barn och ungdomar.

I förlängningen leder det också till att föreningen Megafonen genomför en kompletterande studie av ungdomars villkor i stadsdelen som publiceras i skriften – *Att vara ung i Husby.* (Megafonen 2010. Intervju 120710. Lazoroska, D. (2013))

De kvantitativa resultaten från den första dialogomgången är tydliga. De bekräftar och kompletterar tidigare undersökningsresultat och kunskaper. De kvalitativa materialen tillför en del nya uppgifter och dimensioner. Sammantaget visar de på en stor trivsel och identifiering med människor, områden och stadsdelar, men också ett starkt missnöje med en del allmänna platser, fastighetsunderhåll och offentliga verksamheter.

För aktörerna ger resultaten underlag för att ta itu med viss dagsaktuell skötsel- och förvaltning, underhåll- och ombyggnad på medellång sikt och stadsdelsförnyelse på litet längre sikt. Förutom de handfasta resultaten innebär de många personliga mötena mellan personal och medborgare tillfälle till samtal och ömsesidigt utbyte av kunskaper och erfarenheter. Representanter för olika personalgrupper vittnar om att upplevelserna från just dessa möten är av stor betydelse i deras fortsatta yrkesutövningar.

Dialogernas omfattning och genomslag – antalet deltagare och det stora antalet synpunkter – saknar motstycke i landet. Men också de enkla enkäterna innehåller en unik möjlighet att binda synpunkter och förslag till specifika personer, genom att de är försedda med uppgiftslämnarens namn och adress. I princip innebär det att varje deltagare kan kontrollera om de egna uppgifterna använts eller infriats. För aktörerna innebär det också en möjlighet till återkoppling och fortsatt kommunikation. Deltagarna erbjuds också möjlighet att anmäla sig till fördjupade gruppdiskussioner kring särskilt sammansatta frågor. Grupper och sådana verksamheter förbereds, men huvudaktörerna väljer att inte fullfölja dem.

Under 2010 genomförs uppföljningsdialoger i ett eller två steg i respektive stadsdel. Fokus ligger nu på att redovisa resultat från första dialogomgången samt idéer och planer på åtgärder och när dessa skall utföras. Medborgardeltagandet vid dessa tillfällen är inte fullt lika omfattande och synpunkterna inte lika många. Bland aktörerna finns också farhågor om att orealistiska förväntningar kan skapas. Ändå är den samlade erfarenheten fortsatt starkt positiv.

Den dialogmodell som formas på denna stadsdelsnivå är ett sätt att konkretisera och ge innehåll åt det frekvent använda, men ofta till intet förpliktigande, uttrycket dialog. Den kritik, de positiva erfarenheter, de idéer och förslag som förmedlas i den dialogmodell som formas på Järva är givetvis av grundläggande betydelse. Men ett inte oviktigt budskap med hela förfarande är också att fastighetsägare och Stockholms stad menar allvar med samarbetet med sina hyresgäster, medborgare och deras organisationer som Hyresgästföreningen.

I samband med flera konkreta förnyelseprojekt genomförs däremot inte dialoger varken enligt denna öppna processmodell eller på sätt som tillgodoser medborgarnas intressen och medverkan. Bland annat leder Stockholms stads rivning av en stadsdelsfastighet i Rinkeby och vid Stadsbyggnadskontorets förslag att omvandla Husby centrum till utbrett missnöje, demonstrationer och att Nätverket Järvas framtid och ungdomsföreningen Megafonen tar avstånd från Stockholms stads Järvalyft. De här erfarenheterna medför emellertid att dialoger kring efterföljande stadsdelsförnyelser som Rinkebystråket i Rinkeby, Tensta allé och centrum samt Svenska Bostäders ombyggnad av Husby centrum genomförs i andra mer framgångsrika processer.

Från fastighetsförvaltning till förvaltning på uppdrag av hyresgäster

Svenska bostäder – några huvuddrag

År 2005 inleds Svenska Bostäders mest genomgripande organisatoriska förändring sedan uppbyggnadstid. Storlek, struktur, kultur, funktioner, roller och arbetssätt förändras radikalt. Samtidigt förbereds, det som under många år kommer att bli, företagets ”största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt” – Järvlyftet – för Järvastadsdelarna. Kommunalvalet följande år resulterar i ett sedvanligt maktskifte i Stockholm. En ny borgerlig fullmäktigemajoritet medför ändrade majoriteter också i nämnder, och bolagsstyrelser liksom nya riktlinjer i flera bostadspolitiska frågor. Förändringarna får stor betydelse för den fortsatta uppläggningen av förnyelsearbetet i Järva. Men den mest verkningsfulla förändringen, för boende, bolag och stadens utveckling, är den nya majoritetens beslut att erbjuda hyresgäster i allmännyttiga bostadsbolag att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Politiska beslut fattas också om att uppdra till bostadsbolagen att förändra ägar-

strukturen i stadsdelar och fastighetsbestånd genom försäljning till andra fastighetsägare.

Från år 2007 till och med 2014 ombildas i Stockholm nära 26 000 allmännyttigt ägda lägenheter till bostadsrätter. 12 158 av dessa tillhör Svenska Bostäder och säljs till 181 bostadsrättsföreningar till ett värde av drygt 17 miljarder kronor. År 2008 säljer företaget samtliga 1 194 lägenheter i Hjulsta till Einar Mattson AB och 1 069 lägenheter i Hässelby till Wallfast. Året därpå säljs 4 048 lägenheter till AB Familjebostäder. Åren 2008-2010 sker de flesta ombildningar med sammanlagt 9 635 lägenheter. (Från november 2008 undantas områden som inte lider brist på bostadsrätter (innerstaden och vissa närförorter). 2011 säljs 1 052 lägenheter i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB. Året därefter 1 172 lägenheter i Hagsätra till Ikano Bostad Hagsätra AB. Till följd av framförallt politiska beslut reduceras Svenska Bostäders lägenhetsbestånd, trots en nyproduktion på sammanlagt 3 040 lägenheter, således successivt genom försäljningar till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare från 43 725 lägenheter år 2006 till 25 458 lägenheter 2014 – det vill säga med 42 %. (Svenska Bostäder, ÅR 2005-2014)

En sådan snabb och omfattade decimering av ett bolags fastighetsbestånd har aldrig tidigare förekommit i landet och återverkar givetvis på företagets alla övriga delar och pågående processer. Organisationen anpassas successivt – affärsområdena reduceras från sju till fyra och samtliga avdelningar, enheter och affärsområden sina anställda från sammanlagt 531 till 266 årsanställda 2014. Ett speciellt inslag är att skötseln av utomhusmiljön läggs ut på en entreprenör våren 2011. I ett slag reduceras antalet medarbetare med ett 50-tal när miljövärdar övergår till andra företag. Samtidigt som organisationen minskas tydliggörs också funktioner som chefsansvaret för förvaltningen och affärsområden samt roller som förvaltare och bovärdar. Det medverkar till positiva trender beträffande personalens arbetsvillkor och företagets effektivitet. Personalomsättning och sjukfrånvaro minskar successivt samtidigt som medarbetarindex stiger. På liknande sätt som organisationen sjunker den ekonomiska nettoomsättningen naturligt nog från som mest 3 414 Mkr år 2007 till 2 520 Mkr 2014. (Svenska Bostäder, ÅR 2007-2014)

Flera av dessa gemensamma förändringar är särskilt framträdande inom affärsområde Järva. När Svenska Bostäder inleder Järvalyftet vid utgången av 2006 bildar företagets fastighetsbestånd i Järvastadsdelarna två affärsområden. AO Södra Järva omfattar stadsdelarna Rinkeby, Tensta och Hjulsta med 3 528 lägenheter och 26 anställda. Medan AO Norra Järva utgörs av stadsdelarna Kista, Husby och Akalla med sammanlagt 3 734 lägenheter och 31 anställda. Även om det finns en del skillnader mellan de två affärsområdena överväger likheterna. Bebyggelsen är storskalig och tät och uppförd under samma tidsperiod på 1960- och 70-talen. Underhållet är eftersatt och skötseln otillräcklig. Personalens förhållningssätt till hyresgästerna kännetecknas av betydande självgodhet och bemötandet är inte sällan nedlåtande. Hyresgästernas erfarenheter är ofta negativa och reaktionerna starka. Deras bedömning av förvaltning och skötsel är mycket låg och tilltron till företaget svag. Affärsområdena tillhör de lägst ansedda och sämst fungerande inom företaget.

Situationen är inte plötsligt uppkommen. Den ingår i en trend av nedåtgående förändring och underlåtenheter sedan början 1990-talet. En process som inbegriper såväl samhälls- och kommunal nivå som företags- och områdesnivå. Problemen och bristerna har inte varit okända. Insikterna om deras dignitet liksom viljan, förmågan och insatserna för att hantera dem däremot otillräckliga. Det kritiska läget manifesteras i en talande uppfattning bland personalen – ”det går inte att vända utvecklingen på Järva”. Liksom i hyresgästernas bottenvärdering av förvaltningen och galghumoristiska benämning – ”hemska

bostäder". Under 2007 introducerar den nya politiska majoriteten i Stockholms stad dessutom möjligheten för hyresgäster hos allmännyttiga bostadsbolag att bilda bostadsrättsföreningar och köpa de fastigheter och lägenheter de bor i. Det innebär en förutsättning för att öka blandningen av upplåtelseformer även inom Järvastadsdelarna. Samtidigt är det en omständighet som medför ytterligare osäkerhet och ökad påfrestning för både boende och bostadsföretag.

Svenska Bostäders järvalyftsmål – "förvaltning i toppklass" – kontrasterar bjärt och närmast utopiskt gentemot detta utgångsläge. Medvetenheten om förestående utmaningar framträder också tydligt i vägledande strategier och planerade åtgärder för att realisera målet. En utökning av personalvolymen med 15 tjänster anses nödvändig för att kunna hantera förvaltningsuppgifterna. Och efter omorganisationen krävs extra lönepåslag för att locka personer till tjänsterna.

Vardagsförvaltning i omstart

Inom Svenska Bostäder etableras under 2007 organisationen med bovärdar, miljövärdar och förvaltare i stadsdelar och områden. Den bildar basen för att påbörja en förändring av förvaltningsarbetet och för speciella insatser inom ramen för Järvalyftet. Utifrån inspektioner och kartläggningar av utemiljöer, gårdar, garage, källare, trapphus, tvättstugor och lokaler upprättas planer för att förbättra löpande skötsel, öka underhåll och förnyelse. En del åtgärder inleds omgående andra efterhand. Förutom funktionsförbättringar är många inriktade på att öka säkerheten och tryggheten. Elektronisk låsning av bostadsentréer och garage börjar införas, säkerhetsdörrar till lägenheter monteras efter enskilda önskemål. Källargångar och garage rensas och målas. Källarförråd byggs om, garage sektioneras, nya parkeringskontrakt tecknas och obligatorisk rattkrycka införs.

Nya skötselrutiner börjar tillämpas för allmänna utrymmen, gårdar och övrig utomhusmiljö. Miljöstugor byggs och avfallshanteringen omorganiseras. Rabatter och planteringar förbättras eller nyanläggs, lekplatser repareras eller byggs om. Ett tiotal gårdar i de olika stadsdelarna ges en helt ny utformning i samarbete mellan boende, förvaltningspersonal och trädgårdsarkitekter. Tvättstugor repareras och förses med elektroniska bokningssystem. Nya tvättstugor byggs vid behov och i samband med gårdsombyggnader eller större underhållsinsatser.

I bebodda lägenheter genomförs i utvalda delar av beståndet ett utökat underhåll främst genom byte av vitvaror. I lägenheter som "tomställs", i avvaktan på att användas som evakueringslägenheter, görs en allmän upprustning för att återställa en basstandard, så kallad "nollställning". I några bebodda fastigheter genomförs mer omfattande underhåll och förnyelse med kvarboende hyresgäster. På Trondheimsgatan 5-9 i Husby görs stambyte med ombyggnad av badrum och kök samt underhåll. I kvarteret Molde, Bergengatan 3-13 genomförs en mer omfattande upprustning med ombyggnad av gård, nybyggnad av tvättstuga, byte av fönster och ytterdörrar, lägenhetsunderhåll, isolering av ytterväggar, ny fasad och förnyelse av loftgångar. Upprustning renderar ingen hyreshöjning och är samtidigt ett litet experiment med totalupprustning i etapper utan evakuering. I en första etapp sker därför inget stambyte. Erfarenheterna av utförda åtgärder är övervägande positiva för både boende och fastighetsägare, men stödjer inte idén om en etappvis ombyggnadsprocess.

Förutom att direkt och uppenbart förbättra de boendes dagliga liv i lägenheter, hus och

boendemiljöer innebär de många små och större förbättringarna att tilliten till Svenska Bostäders uttalade syften och motiv efterhand underbyggs. Redan under 2008 säger till och med de mest kritiska bland de boende sig se en viss förbättring av både förvaltningsarbete och attityd hos företagets företrädare.

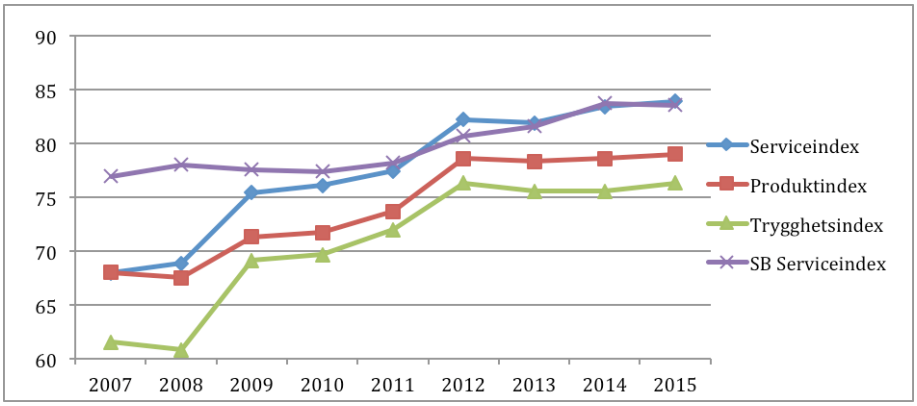
Vardagsförvaltning – på väg mot toppklass

Vid utgången av år 2015 bildar Järvastadsdelarna – Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta – ett av fyra, geografiskt avgränsade förvaltningsdistrikt inom Svenska Bostäder. Distrikt Järva består av 5 575 lägenheter och 41 anställda. Hyresgästernas upplevelser och erfarenheter av den vardagliga förvaltningen är i allt väsentligt positiva och goda. Deras värdering är mycket hög. Nio av tio hyresgäster uppger att de bemöts på ett värdigt sätt, förtroendet för företaget påtagligt stärkt. De boendes behov och önskemål är verksamhetens fokus. De anställda är starkt motiverade för sina uppgifter och engagerade i att fullfölja Järvalyftet. Företagets bästa förvaltnings- och bovärdsområde återfinns sedan år 2013 på Järva och i Rinkeby. Det är eftertraktat att arbeta på Järva.

Distrikt Järva omvandlas under förhållandevis kort tid med andra ord från en belastning och ett avskräckande exempel till en stor tillgång och ett föredöme. Sedan några år leder distriktet Svenska Bostäders progressiva utveckling inom de flesta områden. Från år 2013 är Svenska Bostäder högsta rankat bland de stora bostadsföretagen i Stockholm när det gäller hyresgästers nöjdhet. Och Distrikt Järva rangordnas nu som ett av de bäst fungerande och ansedda distrikten inom företaget.

Utveckling kan illustreras med en översikt över förändringar av hyresgästernas omdömen av sina erfarenheter och upplevelser av verksamheterna inom distriktet. Samtliga angivna värden för år 2015 är mycket höga. Förutom värdet för trygghetsindex, är värdena mycket höga i jämförelse med dem inom andra bostadsföretag.

Indexvärden för bostadshyresgäster inom Distrikt Järva och Svenska Bostäder, åren 2007-2015



Källa: Svenska bostäders kundmätningar 2007-2015[1]

[1] Undersökningarna av hyresgäster upplevelser och erfarenheter genomförs av undersökningsföretaget *Aktiv Bo*. Kundindex sammanfattar mätresultat av hyresgästers omdömen om olika delar av sitt boende.

Hur förhåller sig den här utvecklingsbilden till personalens upplevelser och erfarenheter hos personalen inom Distrikt Järva av sina relationer till hyresgästerna. Utifrån sina arbetssituationer har personalen i enkäter fått bedöma aspekter av dessa relationer. En liknande förändring tonar då fram. Personalens helhetsbedömning av ”relationen” och ”bemötandet visar på positiva trender. På frågan – Hur bedömer du på det hela taget relationen mellan dig och hyresgästerna i ”ditt” område? – är resultaten i en femgradig skala[1]:

År	Medelvärde
2007	3,9
2010	4,3
2013	4,5

För hela personalgruppen är bedömningen att relationen stärkts från en hög till en mycket hög nivå.

På motsvarande sätt upplever personalgruppen att den successivt bemöts på ett bättre sätt av de hyresgäster de kommer i kontakt med. Exempelvis uppger 67 procent av personalen år 2010 att de bemötts bättre eller mycket bättre av ”sina” hyresgäster det senaste året. År 2013 har 82 procent av personalen motsvarande erfarenhet.

En enkel fråga är lika självklar som viktig – hur går en sådan förändring till? Ett kort svar av samma art är – genom systematiskt, mångsidigt och energiskt förändringsarbete under starkt tryck och med goda resurser. Ett något utförligare svar kräver dock en förståelse av de flera sammanvävda processer inom affärsområdet och företaget.

Vardagsförvaltning i kvalitativ förändring

De satsningar som förutskickas inom ramen för Järvalyftet år 2006 öppnar nya möjligheter inom de två affärsområdena Södra och Norra Järva. Samtidigt skapar de förväntningar bland deras hyresgäster och andra boende på Järva. Den fatala inledningen av projektarbetet året därpå visar emellertid på ett stort avstånd mellan Järvalyftets mål och strategier och praktikens förhållningssätt och arbetsformer. Bland hyresgästerna är missnöjet starkt med skötsel och löpande underhåll. De boendes organiserade manifestationer innebär också ett mycket starkt tryck på företaget för förändring:

> *Besvikna och arga hyresgäster visade sitt missnöje utanför områdeskontoret i Husby. De hade tröttnat på ständigt brutna löften, skräpbergen som växte på gårdarna och dåligt underhållna hus. … Svenska Bostäder lovade återigen att förbättring skulle ske, men förtroendet var kört i botten och misstron hög. Det var då som vi insåg att*

Serviceindex sammanfattar omdömen om: *att bli tagen på allvar* (16 frågor); *trygghet* (8 frågor); *rent och snyggt* (9 frågor) samt *hjälp när det behövs* (4 frågor). *Produktionsindex* sammanfattar omdömen: *lägenheten*; *allmänna utrymmen* och *utemiljön*. *Trygghetsindex* sammanfattar omdömen om upplevd *trygghet* och *säkerhet* i *lägenhet*, *fastighet* och *omgivande boendemiljö*.

1 Undersökningen av personalens upplevelser och erfarenheter har genomförts som en del av studien av Järvalyftet: ”Enkät till anställda inom Svenska Bostäders Affärsområde Järva”. Enkätformulär och frågor har varit identiska vid alla undersökningstillfällen från 2007 till 2013. Svarsprocenten understiger inte vid något tillfälle 90 procent.

vårt befintliga arbetssätt för länge sedan hade slutat att fungera och att en förändring måste komma till stånd. (Svenska Bostäder, 2012a*)*

Företagsledningens omedelbara åtgärder är att ändra Järvalyftets organisation och byta personal i ledande positioner också inom affärsområdena. Andra, mer djupgående förändringar kräver dock en mer inträngande förståelse av problemen och uppgifterna som kräver analys och tar tid.

På ett styrgruppsmöte för Järvalyftet i april 2008 ställs frågan direkt: ”förvaltning i toppklass – vad innebär det?” Affärsområdeschefernas svar tydliggör en del av det bekymmersamma utgångsläget:

Vi är väldigt långt ifrån klass över huvud och definitivt långt ifrån toppklass. Det gäller allt! Järvalyftet har varit dåligt förankrat och många inte motiverade. Här gäller det att motivera folk och få dem att göra det hela och lyssna av på alla som har erfarenhet och kunskap. Men vardagsförvaltningen är basen och grunden för allt annat. (Lind, FA, 080417*)*

För att inventera situationen genomför Järvalyftets kommunikatör ett halvår senare en samtalsrunda med bo- och miljövärdar. Den visar på stor öppenhet, tilltagande och en positiv förändringsvilja, men också behovet av ny kunskap och utvecklat samarbete:

- Alla har klassat ut området, även entreprenörerna
- Förut tog vi inte hyresgästerna på allvar
- Förut var kundfokus lika med noll – det är annorlunda idag
- Tilltal, attityd och beteende måste bli bättre
- Ibland måste man få en knäpp på näsan för att öppna upp sig och tänka nytt
- Vi är på rätt väg – det blir bara bättre och bättre
- Jag är inte längre rädd för att möta hyresgästerna
- Jag skäms inte längre för att jobba i Husby
- Känns att det finns kraft, framtidstro och resurser
- Vi kan bli bättre på att bemöta boende, utbildningen är bra och viktig
- Vi behöver mer kunskap om de olika kulturerna.
  (Lind, FA, 081106. Svenska Bostäder, PP-fil 081105)

Inte minst visar samtalen på en spirande mental förändring hos denna viktiga personalgrupp där hyresgästernas behov och önskemål börjar ses som utgångspunkten för samtligas gemensamma insatser. Kartläggningen dokumenterar en viktig förutsättning för ett mer systematiskt förändringsarbete med utbildning och utveckling av arbetsformer.

Det högt ställda, men svagt definierade huvudmålet – förvaltning i toppklass – är riktmärket för det fortsatta arbetet. En första analys visar dock att det saknas gemensamma uppfattningar både om det starkt varierande utgångsläget och vilka insatser som kan krävas för att realisera målet. Den visar dessutom att det mesta av förvaltningsarbetet styrs av oförutsedda händelser – plötslig uppkomna fel, grava brister i underhåll och framförallt hyresgästernas felanmälningar. Viktigast är emellertid insikten om en avgörande förutsättning för förändringsarbetet på sikt:

– att bygga upp våra hyresgästers förtroende som vi under så många år hade försummat. Utan våra hyresgästers förtroende spelar det inte någon roll vad vi gör. Så hur skulle vi göra? Vi konstaterade att det bästa sättet att återvinna våra hyresgästers förtroende är att vara tålmodiga, förutsägbara och beslutsamma. Vi ska lyssna

på våra hyresgäster, föra dialog och använda synpunkter som underlag till ständiga förbättringar. Vi ska sköta vår vardagsförvaltning, se till att hålla ordning och reda i våra bostadsområden och hålla det vi lovar. På så sätt byggs förtroende som håller långsiktigt och leder till att vi lyckas. (Svenska Bostäder, 2012a)

För att skapa en så objektiv bild som möjligt om hur det ser ut i bostadsområdena, fotograferas, i en *första etapp*, ett stort antal gårdar, garage, lekplatser, miljöhus, källare, tvättstugor, förråd och trapphus i alla stadsdelar. Resultatet återger en variation alltifrån misär till god skötsel och ordning. På liknande sätt definieras hur en godtagbar skötsel- och underhållsnivå skall se ut. Ett antal objekt ställs i ordning, rustas upp och fotograferas därefter. Berörda medarbetare kan nu skapa sig gemensamma uppfattningar om varifrån och en målbild av varthän. Denna fotografiska kartläggning bildar ett slags startfas i det praktiska utvecklingsarbetet.

Foto Svenska Bostäder

En *andra etapp* med att börja rensa upp, reparera och återställa till en önskvärd nivå stöter omedelbart på hinder. I många områden är skötsel och underhåll så eftersatt att bovärdarna har fullt upp med ständigt uppkomna händelser. Med de aktuella arbetssätten saknas helt enkelt tid och resurser för ett mer strukturerat och planerat arbete.

Slutsatsen är att de krävs en särskild insats för uppgiften. Den benämns ”nollställning” och innebär att ”återställa gemensamma utrymmen och gårdar till ett ursprungsskick”. Under första halvåret 2009 inventeras, rensas, städas, repareras, målas och skyltas gårdar och utrymmen för att motsvara den uppställda målbilden. Resultatet är påtagligt och åtgärderna medför en nivåhöjning

Vid årsskiftet 2008-09 tillträder en ny VD för Svenska Bostäders. På sin utbildningskonferens i februari möter affärsområdets personal för första gången sin nye chef. Hans inledande ord klargör vissa kontroversiella frågor och undanröjer en del osäkerhet:

Det är ingen slump att ni är här på Järva. Alla vet hur det är i de stadsdelarna, fast ingen egentligen vet hur det är. Allt är inte missuppfattningar, men den nyanserade bilden saknas. Bilden bekräftas av medierna. Det är vardag för er, en situation som delvis ser annorlunda ut. Och ni konfronteras dagligen med denna skillnad. Svenska Bostäder är den största symbolen för Järvafältet. Vi kan aldrig kliva ifrån ansvaret. Vi blir enormt uppmärksammade. Hur skall vi då beskriva Järvafältet. Skall vi bara beskriva den negativa sidan. Nej, vi har våra hyresgäster och folk vill bo här och vi måste hantera dem som vilka andra boende som helst. Dom betalar våra löner och då måste vi arbeta för dem.

När det gäller Järva har man tyckt att det är väldigt mycket projekt. Stora nybyggnadsprojekt, riva alla gångbroar och bygga trottoarer. Men om man bor där struntar man i nybyggnation om sophantering och vardagsförvaltning, det vanliga, grunden, inte fungerar. Det måste fungera även om det kan kännas litet hopplöst ibland, exempelvis med 700 fimpar. Men sällan har vi varit mer eniga från alla håll, haft mer pengar och kunskap om vad vi behöver göra. Vi har större backning än någonsin. Men den stora förändringen handlar inte om att bygga nytt utan om vardagsarbetet att ha en förvaltning i toppklass.

Det handlar inte heller om att byta befolkning, att fattiga invandrare skall flytta ut och rika skandinaver skall flytta in. Det är fel väg både ekonomiskt och mänskligt. Det är ingen lösning. Vi måste se till att det fungerar. Det finns människor och mängder av konstellationer och ett boende skall innehålla allt detta. Denna blandning är inget problem utan något positivt som vi kan göra något bra av. Vi måste genomföra våra åtgärder utifrån det och respektera dessa olikheter. Ibland uppträder fastighetsförvaltare som bättre vetande föräldrar: – Du kommer att förstå detta senare! Det måste vi komma ifrån. Vi kan inte prata om boinflytande och medverkan om vi inte menar allvar med det. Det finns mycket misstroende och då måste vi jobba med dessa frågor på alla sätt även om vi inte kan ha samma åsikter som dem vi uppfattar som kravmaskiner. Vi måste kunna ha olika åsikter på ett respektingivande sätt. (Lind FA, 090218)

Chefsbytet medför inga omedelbara förändringar varken beträffande organisation eller Järvalyftet, tvärtom betonas kontinuiteten. Några organisatoriska justeringar visar sig dock efterhand få speciell betydelse för förvaltningen. En särskild förvaltningsavdelning skapas där förvaltningschefen får ett samlat ansvar, vilket underlättar ett mer systematiskt utvecklingsarbete. Förvaltarrollen som coach för bovärdarna har varit otydlig och inte haft förväntad effekt. Nu införs en ny chefsnivå för förvaltarna med ett geografiskt indelat förvaltningsområde, ansvar för ekonomi och en grupp bo- och miljövärdar. Förändringen underlättar teambildning och att effektivisera arbetet inom affärsområdet. Reduceringen av antalet lägenheter genom försäljningar gör det samtidigt naturligt att Södra och Norra Järva förs samman till ett affärsområde, vilket befordrar enhetlighet och samarbete.

Affärsområdets nya kvinnliga chef som tillträder är tidigare flykting och uppvuxen i Tensta. Hennes erfarenheter, utbildning och oförvägna ledarstil tillför också ett nytt inslag i förvaltnings- och personalutvecklingsarbetet. Vid personalrekrytering innebär det bland annat att utländsk härkomst, flerspråkighet samt kännedom om områdena och befolkningsgrupper betraktas som en tillgång. Efterhand medför det en ökad andel med

utländsk härkomst inom personalgruppen. Den enskilt största förändringen för affärsområdena inträffar dock år 2011 då skötseln av utemiljön, efter företagsledningens beslut, läggs ut till en utomstående entreprenör. Efter en kortare omställningsperiod framstår effekterna inom AO Järva i de flesta avseenden som positiva.

De mindre organisationsförändringarna och att antalet förvaltningskontor reduceras till två förstärker ansträngningarna att förbättra förvaltningskvaliteten. Inte minst underlättas den *tredje etappen* – att inrätta en systematisk rondering och utforma gemensamma rutiner. Rondering är inget nytt påfund, tvärtom vanlig i många förvaltningssammanhang. Inom Svenska Bostäder ronderas till och med i alltför många varianter, alltifrån trygghet och källare till belysning. För att förenkla och effektivisera kontroller och uppföljning utarbetas istället en enda checklista för rondering. En ”förvaltningsrondering” införs och garage, gårdar och hus börjar ronderas efter checklistan.

Enhetliga förvaltningsrutiner visar sig emellertid vara betydligt mer komplicerade att forma. Den typen av arbetsrutiner utgör ofta en del av en sedan länge etablerad förvaltningskultur och även om de inte är ändamålsenliga kan de vara tröga att ändra:

> *Svenska Bostäder hade under mer än tio års tid haft en traditionell bovärdsorganisation, med uttalade instruktioner till bovärdarna att de fick göra i stort sett vad de ville så länge hyresgästerna blev nöjda. Vi hade till och med ett talesätt för att beskriva detta ”låt tusen blommor blomma”. Vi hade kommit så långt som det gick att nå med nuvarande arbetssätt … Kundbetyget hade stagnerat var och ungefär desamma som de senaste tio åren, om än något dalande. Om vi fortsatte på samma sätt skulle vi sannolikt få samma resultat även de kommande tio åren.* (Svenska Bostäder, 2013)

Företagsledningens slutsats är att avsaknaden av ett enhetligt arbetssätt inom förvaltningen är grundproblemet. Utvecklingsarbetet för att hantera det inleds hösten 2009 och pågår under ett halvår. Det genomförs i projektform och förläggs till affärsområdet Järva med huvudsyfte att utforma gemensamma förvaltningsrutiner. Samtliga bovärdar och förvaltare medverkar. Arbetet genomförs i storgrupp, fem arbetsgrupper, ledningsgrupp och en referensgrupp med deltagare från övriga affärsområden och omfattar följande moment.[11]

- De vanligaste förekommande rutinerna kartläggs.
- Varje arbetsgrupp bearbetar och dokumenterar ett antal rutiner.
- Samtliga rutiner förankras och godkänns inom affärsområdet Järva.
- De 70 förvaltningsrutinerna benämns Bovärdsportal i en datamatris.
- Rutinerna behandlas i referensgrupp och ledningsgrupp.

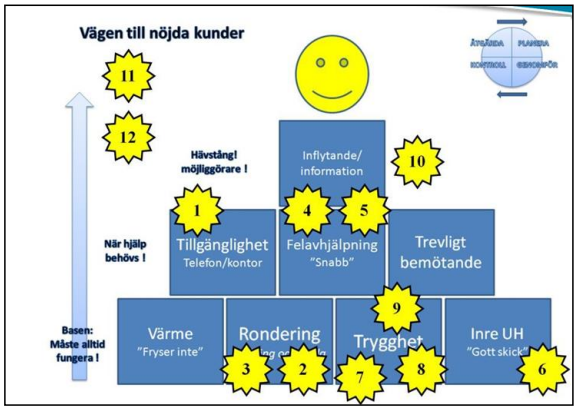
De gemensamma förvaltningsrutinerna bildar plattform för ett enhetligt arbetssätt. Men för att kunna fungera fullt ut i praktiken krävs att den kompletteras med en arbetsplanering och uppföljning av genomförda åtgärder.

I en *fjärde etapp* utarbetas därför en gemensam veckoplanering och veckouppföljning. Den förra består av fem block – rondering, felavhjälpning, administration, besiktning och

11 Redogörelsen för utvecklingsarbetet vilar bland annat på deltagande observation vid arbetsgruppsmöten i Bomanprojektet och intervjuer med medverkande och projektledare.

möten. Den senare är en lednings- och kontrollfunktion med mätning och nyckeltal. Den benämns *Kundvisaren* och gör det möjligt att

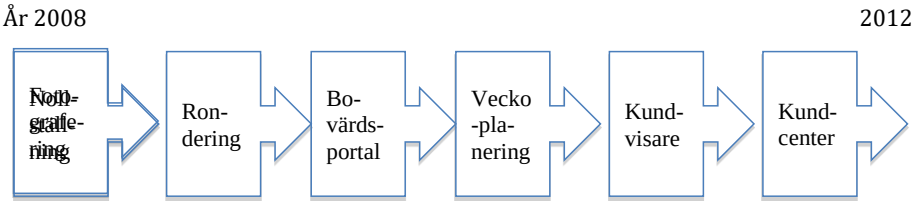
- konkretisera och forma mätbara mål
- mäta regelbundet och sammanställa värden
- utforma riktvärden som vill uppnås
- upptäcka avvikelser från riktvärden och vidta åtgärder
- systematiskt följa upp att åtgärderna utförs.



De samlade erfarenheten om vad som är viktigt för hyresgästerna sammanställs i en modell, kundpyramiden, eller ”vägen till nöjda kunder”. Den ligger sedan till grund för att ange mål, nyckeltal och riktvärden. På bilden är 12 nyckeltal relaterade till olika block. Nummer 4 och 5 exempelvis avser felavhjälpning och mäts genom antalet serviceordrar. Genom att notera utfallen och jämföra dem med riktvärden kan varje bovärd och team följa upp sina planeringar och utfall av arbeten. (Svenska Bostäder, Kvalitetsresa 2012)

För att förenkla och effektivisera kommunikationen med hyresgäster introduceras våren 2011 i en *femte etapp* ett Kundcenter och året därefter en strukturerad hantering av klagomål. Genom Kundcenter ökas tillgängligheten för hyresgästerna. Samtalen kategoriseras, prioriteras och fördelas. Felanmälningar bokas för åtgärd hos berörd bovärd. De flesta samtal gäller dock klagomål, frågor och annat. För den typen av ärenden inrättas ett system av rutiner som ger hyresgästen snabbare återkoppling, bättre lösningar och företaget dokumenterad erfarenhetsåterföring.

Huvudmomenten i utvecklingsarbetet med att förändra förvaltningsarbetet från ett händelsestyrt till ett strukturerat, kvalitetsstyrt arbetssätt kan sammanfattas i följande översikt.



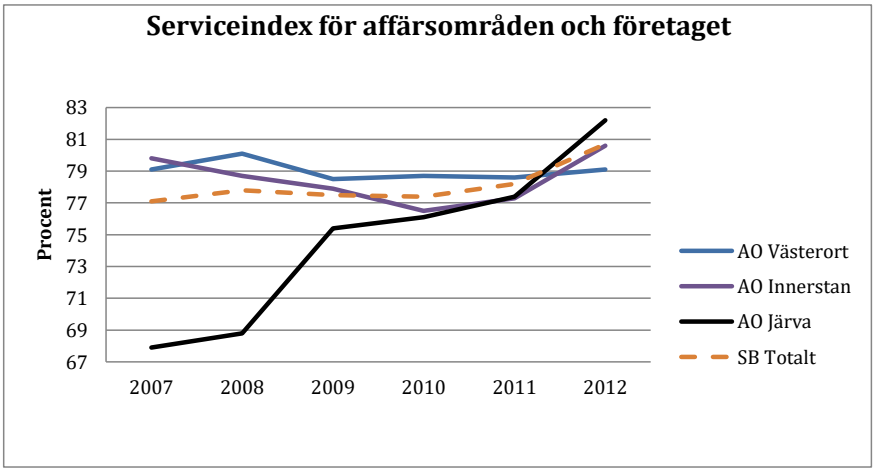
Det nya arbetssättet är med andra ord ingen färdig modell som appliceras på Järva. Tvärtom genomförs det successivt i etapper från 2008 till 2012 inom Distrikt Järva. Förändringsarbetet initieras visserligen av företagsledningen, men berörda personalgrupper medverkar hela tiden, utformar och godkänner själv vitala delar. Det här förfarandet är

avgörande för att arbetssättet accepteras brett och får ett snabbt genomslag. Även projektarbetet med bovärdsrutinerna i sig genererar flera positiva effekter. Samarbetet mellan bovärdar förstärks och relationen med förvaltarna utvecklas. Medarbetare med tidigare skeptiska och negativa attityder uppvisar radikalt ändrade förhållningssätt.

Om ett förändringsarbete över så lång tid skall vara hållbart och bli framgångsrikt fordras också att andra villkor föreligger. Bovärdar och förvaltare måste uppleva att varje enskilt moment är till nytta och förbättrar förvaltningsarbetet. De nya formerna och teknikerna kan inte vara alltför komplicerade. Positiva resultat och effekter behöver visa sig tämligen omgående. Ett utdraget genomförande kräver också förankring och starkt stöd på alla nivåer i företaget, främst inom affärsområdets och företagets ledningar. I sin tur kan det säkra att tillräckliga och avpassade resurser fortgående kan tillföras förändringsarbetet.

I utvecklingsarbetet med en kvalitetsstyrd förvaltning framstår de här villkoren som väl tillgodosedda. I det vardagliga förvaltningsarbetet görs de olika momenten på kort tid till närmast självklara inslag. På bovärdars och förvaltares team-möten är bovärdsportalen, kundvisaren och åtgärdsloggen huvudpunkter och ändamålsenliga verktyg i arbetet. Endast två bovärdar upplever att det nya arbetssättet inte förbättrar deras arbetssituation. Det är också ett av deras motiv när de senare lämnar sina tjänster.

Inte minst visar sig det ändrade arbetssättet ganska snart ge mycket tydliga resultat i de vardagliga relationerna till hyresgästerna och i deras omdömen om förvaltningen av boendet. Redan under det första året upplever flera bovärdar en märkbar förändrad inställning bland hyresgäster. Från år 2008 till 2009 förbättras också hyresgästernas samlade omdömen mer än under något annat år under perioden. Serviceindex stiger för Affärsområdet Järva som helhet med 6,6 procentenheter och trygghetsindex med 8,3 procentenheter i jämförelse med 2,5 respektive 2,3 procentenheter för Svenska Bostäder i genomsnitt. I området Rinkeby sker den största enskilda ökningen av serviceindex med 18,8 procentenheter. Även om förändringarna i de flesta fall sker från en låg nivå är de anmärkningsvärt stora. Sett över hela fyraårsperioden fortsätter också den progressiva utvecklingen, vilket är ett tecken på att utvecklingsarbetets hållbarhet och fortgående förbättring.



Under den fyraårsperiod som det nya arbetssättet formas utvecklas förvaltningsarbetet inom Affärsområdet Järva till en nivå som enligt hyresgästernas bedömningar är den högsta inom Svenska Bostäder. Hyresgästernas bedömningar och värderingar av personalens och företagets insatser stiger från 2008 till 2012 för produktionsindex med 11,1, för serviceindex med 13,4 och trygghetsindex med 15,4 procentenheter. Förändringen är kontinuerlig och enastående. Samvariationen med det etablerade kvalitetsstyrda förvaltningsarbetet är så pass tydlig att det kan tillmätas en avgörande betydelse.

Andra framträdande insatser och åtgärder inom företaget och Järvalyftet är emellertid i hög grad verksamma i förloppet. Nämnda organisationsförändringar och tillgången på resurser är avgörande förutsättningar. En del är integrerade i utvecklingsarbetet, andra förstärker och främjar det. För att börja återställa eftersatt underhåll och skötsel genomförs inom vardagsförvaltningen bland annat följande åtgärder.

- Boendekomfort:
  - lägenhetstemperaturen höjs från 20 till 21 grader
  - städningsfrekvens i trapphus, tvättstugor och utemiljö fördubblas
  - rondering: daglig tillsyn av allmänna utrymmen, utemiljöer
  - snabbare och effektivare fel- och åtgärdshantering
- Nollställning (utrustning i dåligt skick byts ut övrigt underhålls):
  - allmänna utrymmen och utemiljön
  - lägenheter
- Upprustning
  - lägenheter inför ny uthyrning
  - allmänna utrymmen: entréer, trapphus, källare, tvättstugor och miljöstugor
  - utemiljö och gårdar: ombyggnad eller förnyelse
  - fastigheter: generellt byte av vitvaror äldre än 7 år; fönster- och ytterdörrar.

För att förbättra säkerheten och hyresgästernas upplevda trygghet på gårdar och i stadsdelar genomförs successivt bland annat följande åtgärder.

- Trygghetskontroller av lägenheter, allmänna utrymmen, utemiljöer, garage och parkeringsplatser
- Trygghetsvandringar på gårdar och i stadsdelar
- Besiktningar av centrumanläggningar
- Elektronisk låsning: portar, tvättstugor, miljöstugor och garage
- Kartläggning och uppklarande av vid olovlig andrahandsuthyrning
- Mopedinventering: kartläggning av mopeder utan ägare och vårdslös körning
- Bevakning:
  - ökad närvaro av väktare i stadsdelarna
  - kameraövervakning av brottsutsatta och strategiska platser
- Ordningsregler och rutiner:
  - kontroll av hyresavtal för garage och P-plats; endast boende får hyra
  - krav på rattkrycka för hyresavtal
- Kontroll av genomförda åtgärder:
  - renovering garage, P-platser och allmänna utrymmen
- Trygghetsundersökningar i stadsdelarna 2006, 2009 och 2012.

En speciell svaghet i relationen mellan hyresgäster och affärsområdet med dess personal handlar om bristfällig information. För att börja skapa ett hållbart förtroende genomförs

ett systematiskt arbete inriktad på ömsesidig kommunikation och dialog mellan hyresgäster och personal som bland annat innehåller följande moment.

- En särskild tjänst för kommunikation inrättas
- Järvadialogen som fysisk mötesplats, samtalsforum och webbplats etableras
- Kommunikationsprogrammet ”Vi talar alltid med hyresgästerna först” utarbetas
- Informationsblad varje månad:
  - från bovärd till hyresgäster om vad görs i huset, utemiljön och närområdet
  - från affärsområdet till hushåll om insatser och händelser i företaget och stadsdelen
- Samråd vid ombyggnad av referenskvarteret inleds år 2008 och utvecklas i samarbete mellan hyresgäster, hyresgästföreningen och Svenska Bostäders personal till en ny samrådsmodell för ombyggnadsprojekt
- Medborgardialoger i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta med dialogperspektivet vidgat till stadsdelsnivå.
- Utbildning av personal inriktad på:
  - att utmana invanda tankemönster, skapa nya perspektiv och tänka nytt
  - kommunikation och nya arbetssättet
  - specifik funktionsutbildning.

Parallellt uppträder också omständigheter under perioden som begränsar och motverkar det nya arbetssättet inom affärsområdet Järva. Allmänt sett handlar det om variationer i förändring inom företaget – att andra avdelningar och enheter inte utvecklas på likande sätt och i den takt som sker inom Affärsområdet Järva. Det leder till brister i samarbetet framförallt mellan affärsområdet och avdelningen Fastighetsutveckling som ansvarar för att genomföra de större upprustningsprojekten. Slitningar uppträder såväl beträffande mål och organisering, som planering, samråd, projektgenomförande och det färdiga upprustningsresultatet. Det belastar under hela perioden båda parternas verksamheter och samverkan på Järva. För AO Järva hämmar det specifikt utvecklingen av det kvalitetsstyrda förvaltningsarbetet. Allmänt sett planar förbättringsökningen ut ju högre nöjdhetsindex är, exempelvis åren 2012-2015. Men just under de åren uppkommer också den första stora upprustningsvolymen som medför en extra, och kanske onödigt stor belastning i förvaltningsarbetet. Under perioden inträffar också händelser i stadsdelen som otvivelaktigt inverkar på hyresgästernas upplevelser och erfarenheter. Oroligheterna under en vecka i Husby, maj 2013, är ett sådant exempel som inte bara påverkade trygghet och säkerhet, utan även mer allmänt bedömningar av förvaltningskvalitet och trivsel.

Anställdas upplevelser och erfarenheter

En helt avgörande förutsättning för att det nya arbetssättet skall fungera och resultera i att vardagliga förvaltningen förbättras är de anställdas motivation, vilja och ansträngningar att utföra sitt arbete. En berättigad fråga är då: hur upplever de anställda inom affärsområdet sina arbetssituationer och vilka inställningar och uppfattningar har de om Järvalyftet?[12] Förändringsmönstren har kartlagts med ett stort antal frågor här redovisas ett litet urval.

[12] Personalens erfarenheter och uppfattningar har undersökts med enkäter och intervjuer under perioden 2007-2015 inom projektet.

Resultaten visar att personalgruppen upplever att deras möjligheter att genomföra sina arbetsuppgifter förbättras över tid, från ett genomsnittsvärde på 4.8 år 2007 till 5,6 år 2013 då 98 procent uppger att de ofta eller alltid kan genomföra sina arbetsuppgifter på det sätt de önskar. Omständigheter som inverkar negativt är framförallt en stressig arbetssituation och en ojämn arbetsbelastning.[13]

År	***Medelvärde***
2007	4,8
2010	4,8
2013	5,6

Tillfredställelsen med den egna arbetssituationen bedömer personalgruppen år 2013 också ligga på en hög nivå, men den positiv förändringstendens är svagare med en ökning av medelvärdet för tillfredsställelsen från 5 år 2007 till 5,3 år 2013 då samtliga uppger som lägst medelhög grad och 57 procent uppger en hög eller fullständig tillfredsställelse med arbetssituationen. Sex av tio anställda uppger också att de anser att de utföra sina arbetsuppgifter på ett bättre sätt än föregående år.[14]

Sammantaget har personalens tillfredsställelse med arbetssituationen successivt förbättrats under undersökningsperioden. I runda tal upplever sju av tio anställda att de har en arbetssituation som de är nöjda med.

Flera av Järvalyftets mål och strategier är direkt kopplade till de anställdas arbetsuppgifter. Personalens inställning och erfarenheter av Järvalyftet är därför av särskilt intresse i utvecklingen. På intervjufrågan – Vad betyder Järvalyftet för dig? – har de allra flesta ett positivt svar:

---

[13] Enkätfrågan lyder*: Har du en arbetssituation som gör det möjligt att genomföra dina arbetsuppgifter på ett sätt och med en kvalitet du är nöjd med*? Svarsalternativen: helt och hållet; för det mesta; ofta; ibland; ganska sällan; sällan; aldrig. (6-1)

[14] En enkätfråga lyder: *Hur tillfredsställd är du på det hela taget med din arbetssituation?* Med svarsalternativen: Helt och hållet; i hög grad; i ganska hög grad; i medelhög grad; i ganska liten grad; i liten grad; helt otillfredsställd (6-1). En annan fråga lyder: *Hur tycker du att du utför ditt arbete idag jämfört med för ett år sedan?*

- *Äntligen – tänkte jag – får vi möjlighet att jobba som jag alltid velat!*
- *Idén är jättebra! Det är jättebra att öppna upp, minska brottsligheten och bygga om. Men områdena är redan etablerade, de kommer aldrig att blandas.*
- *Allt som jag gör är Järvalyftet. Jag har försökt anpassa mitt arbetssätt med Järvalyftet. Jag började nerifrån. Källarna såg för djävliga ut, ingen belysning, fullt med skräp. Nu har vi också fina trapphus och entréer. Det ger bra lyft.*
- *När hyresgästerna säger "Vad fint det har blivit på gården", svarar jag: Det är Järvalyftet.*
- *Jag tycker att alla som jobbar på Järva jobbar med Järvalyftet.*
- *Snälla – jag är Järvalyftet!*

Alltfler bland personalen uppger också att Järvalyftet utgör en del av det egna arbetet. År 2007 är det sex av tio, 2010 åtta av tio och år 2013 upplever nio av tio som upplever att Järvalyftet är en del av det dagliga arbetet. På liknande sätt har de anställdas upplevelse av delaktighet i och intresset för Järvalyftet successivt ökat. Samtliga anställda uppger år 2013 att de i någon utsträckning känner sig delaktiga. Det egna intresset för Järvalyftet ökar samtidigt från en medelhög nivå 2007 till en hög nivå 2013 då tre fjärdedelar anser att deras intresse för Järvalyftet är starkt. Ett uttryck för detta är att drygt hälften av personal uppger att de medverkar i speciella arrangemang inom Järvalyftet utanför det egna arbetet som dialoger, visningar, studiebesök, festarrangemang.

Mål, medel och resultat

Järvalyftets mål "förvaltning i toppklass" realiseras under perioden i tre avseenden

- Hyresgästerna erhåller en vardagsförvaltning som motsvarar deras behov och önskemål
- Distrikt Järva utvecklar ett nytt arbetssätt för vardagsförvaltningen med hög kvalitetsnivå.
- Det kvantitativa målet för nöjdindex uppnås 2012 och förbättras därefter successivt.

Målet – förvaltning i toppklass är inte särskilt precist, men tillräckligt för att kunna omsättas i konkreta delmål och vägleda praktiskt förändringsarbete inom distriktet. Målet upptas efterhand som förvaltningsmål för hela företaget och det nya arbetssättet implementeras i övriga distrikt. Resultatutvecklingen är snabb och från år 2013 är Svenska Bostäder det ledande bolaget bland jämförbara i Stockholm. Många förutsättningar och omständigheter framträder i förändringsprocessen, men två inslag förtjänar särskild uppmärksamhet.

Under trycket av hyresgästernas krav och aktiviteter växer på alla nivåer inom företaget – från bovärdar och miljövärdar till företagsledning – medvetenheten om vardagsförvaltningens avgörande betydelse och behovet av en radikal omläggning av arbetssättet. Frågan är: vad behöver göras och på vilket sätt? Standardlösningar, som prövats med begränsad framgång, är att "organisera om". Att istället försöka förstå situationen och analysera handlingsmöjligheterna framstår i den situationen som lockande alternativ.

Det första som står klart är att företagets bristande förtroende bland sina hyresgäster på Järva är ett grundproblem som alla förändringsinsatser måste utgår ifrån. Det gällde "att ändra vår egen attityd till de boende på Järva" och "bygga upp det extremt låga förtroendet". (Svenska Bostäder, 2012a)

Det andra är att tidigare "pratade vi alltid om organisationsförändringar. Det har vi slutat med. Vi pratar istället om vad vi behöver göra för att bli bättre. Det här med organisation blir då inte någon stor fråga längre. Det är jätteviktigt. Det får oss att inse att om vi ska nå ett visst mål med de existerande resurserna så måste vi göra något annorlunda." (Intervju 130731)

Sammanfattande om utvecklingen i Husby.

Från mitten av 1980-talet ger hyresgästerna i Järvastadsdelarna olika uttryck för ett ökande missnöje med förslitningen i bostadsområdena och behovet av kontinuerligt underhåll av husen. Det är särskilt riktat de mot de största allmännyttiga fastighetsägarna och Stockholms stad. I Rinkeby genomför Familjebostäder en omfattande upprustning av hela sitt bostadsbestånd fram mot mitten av 1990-talet. Och flera förbättringsprojekt riktas också under årtiondena till stadsdelarna. Trots det uppvisar den samlade utvecklingen en negativ förändringstendens. En huvudanledning är att det största allmännyttiga bostadsbolaget och flera privata bolag inte sköter sina fastigheter och områden på ett ansvarsfullt sätt. En annan är att dessa stadsdelar på relativt kort tid genomgår mycket stora befolkningsförändringar. Genom samhällets segregationsprocesser koncentreras oproportionerligt stora andelar medborgare med svagare samhällsställning, lägre utbildning och låga

inkomster samt flyktingar till dessa bostadsområden.

År 2006 är det därför nödvändigt för Svenska Bostäder och Stockholms stad att försöka genomför en bredare och mer långsiktig förändringsprocess för att ”lyfta” Järvastadsdelarna – Järvalyftet. Trots en gedigen utredning som grund är förankringen bland hyresgästerna och inledningen av processen fatal med kraftfulla protester som följd. Men mobiliseringen av de boende och en omprövning av arbetssättet leder till en omstart av förnyelsearbetet och en del nya förutsättningar som radikalt påverkar den fortsatta utvecklingsprocessen.

Genom hyresgästernas och Hyresgästföreningens ställningstaganden och aktiviteter blir det nödvändigt för Stockholms stad och Svenska Bostäder att i de flesta planeringssammanhang skapa utrymme och samverkansformer för de boendes medverkan och inflytande. I ett första skeende sker det i en utdragen samrådsprocess för upprustningen av det så kallade referenskvarteret i Husby. Därefter genom att ett ramavtal och en samrådsmodell utformas för den fortsatta upprustningen av bolagets fastigheter i samtliga stadsdelar. Både samrådsmodell och ramavtal blir därefter vägledande vid flera liknande upprustningar i olika delar av landet. För de boendes medverkan i förnyelseplaneringen av de enskilda stadsdelar genomförs medborgardialoger som engagerar stora och nya kategorier invånare och som senare även tillämpas i övriga staden. Hyresgästernas kraftfulla engagemang och aktiviteter leder också till att deras behov och önskemål tas som utgångspunkt för att omvandla Svenska Bostäders arbetssätt inom förvaltningsdistriktet Järva. Förändringen blir framgångs och vägledande inom hela företaget.

Genom den samverkan som formats i de olika delprocesserna uppnås resultat som i hög grad tillgodoser parternas olika intressen. I upprustningsprocessen kan hyresgästernas huvudkrav och önskemål om olika standard- och hyresnivåer som möjliggör för dem som vill bo kvar i sina lägenheter tillgodoses. Samtidigt kan Svenska Bostäder genomföra ombyggnader med tillräcklig kvalitet och ekonomi för att de skall vara långsiktigt hållbara. I den vidare stadsdelsförnyelsen kan stadens olika förvaltningar dock inte uppbåda samma förändringsförmåga som bostadsbolagen. Såväl medborgarnas möjligheter till påverkan som resultaten är därför mer blandade. Ombyggnaden av Rinkebystråket och Husby centrum är dock exempel på förnyelser som bygger på breda och långa förankringsprocesser bland de boende.

Förloppet i Husby är särskilt intressant i framförallt fyra avseenden. Det visar att

- de boendes engagemang och aktiviteter kan ha avgörande betydelse i mycket olika typer av förnyelseprocesser – från de mest konkreta alldagliga boendefrågor vid upprustning, till bostadsföretagets organisering och arbetsformer och till förnyelse av hela stadsdelar;
- de boendes kollektiva kraft formas i en samverkan mellan etablerade hyresgästorganisationer – LH och Hyresgästförening –, nybildade nätverk och aktivistgrupper som inkluderar alla kategorier av invånare, unga och äldre, kvinnor och män med vitt skilda nationella och kulturella bakgrunder;
- lokala samverkansformer, för boende, föreningar, bolag och myndigheter, kräver förtroendeskapande moment för att uppnå ömsesidig tillit;
- även konventionella och traditionsbundna kommunala organisationer kan besitta betydande förändringsförmåga och genomgå radikala omdaningar på relativt kort tid.

Referenser

Boende (2007) Facebook-text 20071109.
Contekton Architects and Planners (2007) Program för Referenskvarteret, 20070509.
De boende (2008) De boendes förslag på renovering av referenskvarteret Trondheimsgatan 28, 26, 30 och 32, 080930.
Fria nu (2006) Huset där ungdomars idéer ska bli verklighet, 20060310.
Husby Unite (2005) Hemsida: Utdrag ur tal vid demonstration i Husby, 20.050523.
Jordabalken 12 § 18.
Lazoroska, D. (2013) The Suburb United Will Never Be Defeated - Youth Organization, Belonging, and Protest in a Million Program Suburb of Stockholm. Stockholms universitet, Socialantropoliska institutionen, 2013.
Malm, E. (1996) Gårdstens framtid, AB Framtiden, 1996.
Malm, E. (2006) Järvas framtid, Svenska Bostäder, 2006.
Stockholms stad (2006) Stockholms stads budget 2006.
Stockholms stad (2006a) Direktiv, PM Dnr 023-821/ 2006; bilaga 3.
Stockholms stad (2007) Inriktning för Järvalyftet, DNR:314-1325/2007.
Svenska Bostäder (ÅR 2005-2006) Årsredovisning, år2005-2006.
Svenska Bostäder (ÅR 2005-2014) Årsredovisning, år 2005-2014.
Svenska Bostäder (2005) Utredning om miljonprogramsområden inom Svenska bostäder, 2005.
Svenska Bostäder (2006a) Policydokument: Hemresan. Vägvisaren, 2006.
Svenska Bostäder (081105) PP-fil 081105, 20081105.
Svenska Bostäder (Ramavtal 100421) Ramavtal om hyror mm. efter ombyggnad av Svenska Bostäders bostadslägenheter inom Järva, 20100421.
Svenska Bostäder (2012a) Kvalitetsresa 2012, 2013.
Svenska Bostäder (2013) Kvalitetsresa 2013, 2013.
Söderström, G., red. (2003) Stockholm utanför tullarna, Stockholmia förlag, 2003.

Anteckningar och protokoll

Hyresgästföreningen (MA 080303) Minnesanteckningar, samråd, 20080303.
Hyresgästföreningen (MA 080319) Minnesanteckningar, samråd, 20080319.
Hyresgästföreningen (MA 080407) Minnesanteckningar, samråd, 20080407.
Hyresgästföreningen (MA 080513) Minnesanteckningar, samråd, 20080513.
Hyresgästföreningen (MA 080526) Minnesanteckningar, samråd, 20080526.
Hyresgästföreningen (MA 080626) Minnesanteckningar, samråd, 20080616.
Hyresgästföreningen (MA 080819) Minnesanteckningar, samråd, 20080819.
Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder (MA, 2009) Minnesanteckningar vid möten med strategigruppen för miljonprogrammet 090311, 090421.

Svenska bostäder (060829) Protokoll, styrelsemöte, 20060829.
Svenska Bostäder (061219) Protokoll, styrelsemöte, 20061219.
Svenska bostäder (MA 060815) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, 20060815
Svenska bostäder (MA 1-11) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 1-11, 20061010-20071129.
Svenska Bostäder (MA 1) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 1, 20061010.
Svenska Bostäder (MA 2) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 2, 20061108,
Svenska Bostäder (MA 3) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 3, 20061206,
Svenska Bostäder (MA 4) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 4, 20070207.

Svenska Bostäder (MA 6) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 6, 20070502.
Svenska Bostäder (MA 7) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 7, 20070607.
Svenska Bostäder (MA 8) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 8, 20070823.
Svenska Bostäder (MA 9) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 9, 20070924.
Svenska Bostäder (MA 10) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 10, 20071025.
Svenska Bostäder (MA11) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 11, 20071129
Svenska bostäder (080206) Strategi för samråd, skriftligt dokument, 20080206.
Svenska Bostäder (MA 080215) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 1, 20080215.
Svenska Bostäder (MA 080303) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 2, 20080303.
Svenska Bostäder (MA 080319) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 3, 20080319.
Svenska Bostäder (MA 080407) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 4, 20080407.
Svenska Bostäder (MA 080513) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 6, 20080513.
Svenska Bostäder (MA 080526) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 7, 20080526.
Svenska Bostäder (MA 080626) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 8, 20080626.
Svenska Bostäder (MA 081121) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 10, 20081121.
Svenska Bostäder (Protokoll 091115) Protokoll för samrådsmöte, 20090115.

Forskaranteckningar

Lind, J-E. (FA 070607) Forskaranteckningar, Järvalyftet styrgruppsmöte, 20070607.
Lind, J-E. (FA 070823) Forskaranteckningar, Järvalyftet styrgruppsmöte, 20070823.
Lind, J-E. (FA 070923) Forskaranteckningar, Järvalyftet styrgruppsmöte, 20070923.
Lind, J-E. (FA 071025) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20071025.
Lind, J-E. (FA 071108) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20071108
Lind, J-E. (FA 071129) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20071129.
Lind, J-E. (FA 080417) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20080417.
Lind, J-E. (FA 081106) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20081106.
Lind, J-E. (FA 070906) Forskaranteckningar, möte om kommunikationsplan för referenskvarteret, 20070906.
Lind, J-E. (FA 070925) Forskaranteckningar, Samordningsmöte – linje och projekt, 20070925.
Lind, J-E. (FA 071017) Forskaranteckningar, presskonferens, 20071017.
Lind, J-E. (071024) Forskaranteckningar, möte om informationsbrev till referenskvarteret, 20071024.
Lind, J-E. (FA 071110) Forskaranteckningar, seminarium: För miljonprogrammet i tiden – en miljon möjligheter eller en miljon problem, 20071110.
Lind, J-E. (FA 071115) Forskaranteckningar, hyresgästmöte, 20071115.
Lind, J-E. (FAa 071129) Forskaranteckningar, hyresgästers demonstration, 20071129.
Lind, J-E. (FA 080129-30) Forskaranteckningar Svenska Bostäder, ledningskonferens, 20080129-30.
Lind, J-E. (080201) Forskaranteckningar Svenska Bostäder, styrelsekonferens, 20080201.
Lind, J-E. (FA 080303) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080303.
Lind, J-E. (FA 080319) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080319.
Lind, J-E. (FA 080407) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080407.
Lind, J-E. (FA 080513) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080513.
Lind, J-E. (FA 080526) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080526.
Lind, J-E. (FA 080626) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080626.

Lind, J-E. (FA 080819) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080819.
Lind, J-E. (FA 080930) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080930.
Lind, J-E. FA 090115) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20090115.
Lind, J-E. (FA 090302) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20090218.
Lind, J-E. (FA 090218) Forskaranteckningar, utbildningskonferens, Affärsområde Järva, 20090218: VD:s anförande.
Lind, J-E., (FA 090311) Forskaranteckningar, strategigrupp möte 20090311.
Lind, J-E. (FA 090527) Forskaranteckningar, strategigrupp möte, 20090527.
Lind, J-E. (FA 090610) Forskaranteckningar, strategigrupp möte om modell för samrådsprocess, 20090610.
Lind, J-E. (FA, 090617) Forskarateckningar, strategigrupp möte 20090617.
Lind, J-E. (FA 090627) Forskaranteckningar, strategigrupp möte 20090627.
Lind, J-E. (FA 091119) Forskaranteckningar, strategigrupp möte 20091119.
Lind, J-E. (FA 091130) Forskaranteckningar, byggmöte, A-möte 20091130.
Lind, J-E. (FA 100310) Forskaranteckningar, samrådsmöte, 20100310.
Lind, J-E. (FA 100818) Forskaranteckningar, samordningsmöte för samrådsprocessen, 20100818.

Intervju med LH-styrelse 071128, LH Balla Backen, Trondheimsgatan, Husby, 071128.
Intervju (080416) Intervju med stadsdelspolitiker, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, 080416.
Intervju (101007) Intervju med aktiv ungdom, Husby, 101007.
Intervju (101021) Intervju med boende Husby, f.d. ordförande i Husby Unite, 101021.
Intervju (120710) Intervju med aktiv ungdom, Husby, 120710.
Intervju (130731) Intervju med förvaltningschef, Svenska Bostäder, 130731.

9 Lokal organisering och inflytande i övergripande perspektiv

För att belysa frågorna kring lokal organisering och inflytande mer övergripande använder vi oss av kvantitativa metoder och material, framförallt sammanställningar av tillgänglig statistisk och egna enkätundersökningar. Befolkningsstatistik och Hyresgästföreningens organisationsstatistik är exempel på statistiska material. Fyra enkätundersökningar har genomförts inom ramen för projektet för att belysa aspekter av frågeställningarna utifrån olika intresse- och aktörsgrupper. En enkätundersökning har genomförts med ett slumpmässigt urval av hyresgäster. En enkätundersökning har riktats till samtliga registrerade lokala hyresgästföreningar. En enkätundersökning fokuserar på ett urval av förvaltare med och utan erfarenhet av samarbete med lokala hyresgästorganisationer. Och en enkätundersökning erbjuder motsvarande kategori inom Hyresgästorganisationen, verksamhetsutvecklare och kontaktpersoner för lokala hyresgästföreningar, att förmedla sina kunskaper och erfarenheter om huvudfrågorna. I den här delen av rapportmaterialet redovisas dessa kvantitativa undersökningar och huvudresultat och vi inleder med Hyresgästundresökningen.

9.1 Hyresgästundersökningen

Bakgrund och syfte

En utgångspunkt är att någon form av hyresgästundersökning ingått i de tidigare studierna som genomförts av hyresgästers lokala organisering och inflytande och att det därför närmast var naturligt att en sådan också skulle ingå i detta uppföljningsprojekt.

En annan utgångspunkt av mer direkt betydelse för uppläggningen av undersökningen är en enkätundersökning år 2015 bland hyresgäster inom Bostads AB Poseidon i Göteborg som ingick ett utvecklingsprojekt om lokal organisering och boinflytande. Materialinsamling med telefonintervjuer av ett slumpmässigt urval av företagets hyresgäster genomfördes och analyserades av SIFO. Undersökningens genomförande gav goda erfarenheter och resultaten värdefulla kunskaper.

Projektgruppen för HLOI-projektet beslutade därför att genomföra en likartad enkätundersökning med ett urval bland samtliga hyresgäster i landet. Enkätundersökningen med hyresgäster som population gavs fyra huvudsyften, att

- bilda ett övergripande undersökningsmaterial i projektet,
- komplettera befintlig kunskap om hyresgästers lokala organisering och inflytande,
- undersöka samband mellan lokal organisering och inflytande samt kvaliteter i boendet,
- fastställa ett aktuellt kunskapsläge att användas för jämförelse vid uppföljande studier.

Ett frågeformulär med 22 huvudfrågor utarbetades och en undersökningsvolym på cirka 2000 korrekt besvarade enkäter från ett representativt urval av hyresgäster över 18 år fastställdes. Offerter togs därefter in från två undersökningsföretag som båda uppvisade

acceptabla alternativ. TNS SIFO:s förslag innebar dock en betydligt lägre kostnad och antogs.

Enkätformuläret består av 37 frågor. Åtta av dem – som ålder, genus, nationell bakgrund och boendeförhållanden – utgörs av bakgrundsvariabler avsedda att fylla en kontrollfunktion för urvalets representativitet och funktion som oberoende analysvariabler. Den insamlade datamängden har utsatts för en basbearbetning med frekvens- och enklare korsanalys som utförts av TNS SIFO (se Metodredogörelse). I det följande redovisas undersökningens huvudresultat i tabell- och diagramillustrationer med korta kommentarer.

Boende i hyresrätt och boendeförhållanden

Hur många personer som vid en viss tidpunkt bor i upplåtelseformen hyresrätt är en både enkel och svårbesvarad fråga beroende på krav och önskemål om exakthet. Detsamma gäller för sammansättningen av denna befolkningskategori.

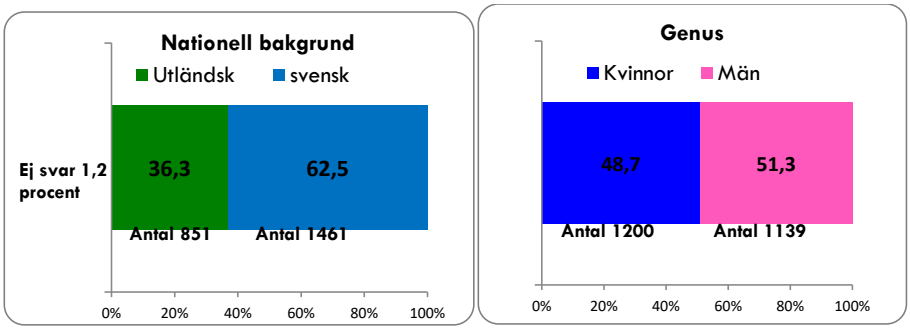
I det här projektet år storleksordningar beträffande totalantal och social sammansättning överordnade exakta tusental. Enligt SBC-statistik vid tidpunkten för undersökningen var totalt 2 473 000 personer från noll år boende i hyresrätt. Av dem kategoriserades 993 000 (40 procent) ha utländsk och 1 480 000 (60 %) ha svensk nationell bakgrund. För åldersgrupperna 18 år och äldre bedömdes andelen vara i runda tal 37 respektive 63 procent.

I Undersökningen lyder enkätfrågan om nationell bakgrund:
Vilken är din nationella bakgrund? Och svarsalternativen är *utländsk bakgrund* (född utanför Sverige eller född i Sverige med båda föräldrarna födda utanför Sverige) och *svensk bakgrund*.

I det viktade resultatet har drygt en procent av dem som besvarat enkäten inte uppgett något svar på frågan.

Frågan om genus lyder: *Vilket kön?* Svarsalternativen är kvinna, man eller annat. Ingen respondent har svarat annat.

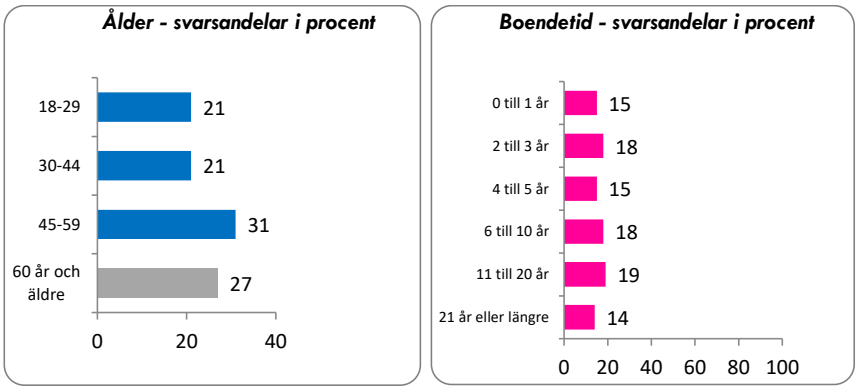
Diagram 9.1.1 ***Deltagare i undersökningen*** **Bas: 2 339 och viktade värden**



Enkätfrågan om svarspersonernas ålder lyder: *Vilket år är du född?*

Frågan om boendetid har följande formulering. *Hur länge har du bott i det bostadsområde där du bor nu?*

Diagram 9.1.2 ***Deltagare i undersökningen*** **Bas: 2 339**



Drygt hälften av hyresgästerna har bott mer än fem år i sina områden och bör därmed vara väl bekanta med de flesta delar av boendet. Den genomsnittliga boendetiden i bostadsområdet är 10 år och mediantiden 6 år för respondenter med både utländsk och svensk bakgrund.

När det gäller hyresgästernas villkor för boendet innehåller enkäten två frågor en om fastighetsägaren och en om avtalsformen. Frågan om ägarförhållendet lyder: *Vet du vem som äger det hus du bor i?* Med svarskategorierna privat fastighetsbolag; allmännyttigt bolag; annan ägarform och alternativen: nej respektive ja.

Tabell 9.1.1 Fastighetsägare/hyresvärd	***Antal***	***Procent***
Ja, privat fastighetsbolag	1136	49
Ja, allmännyttigt bolag	961	41
Ja, annan ägarform	163	7
Nej	80	3
Totalt	2339	100

Yngre och personer med utländsk bakgrund bor i något högre grad (52 %) hos privata fastighetsägare än övriga kategorier hyresgäster.

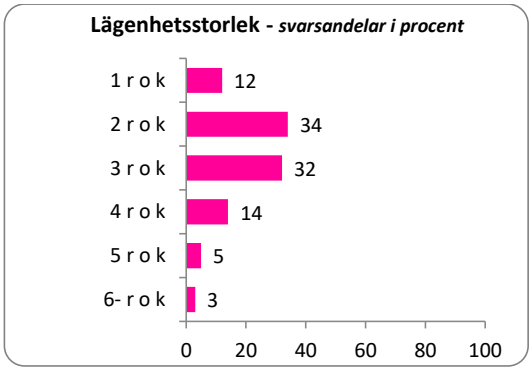
Frågan om ägarförhållendet lyder: *Har du eller någon i ditt hushåll hyresavtal för bostaden?* Med svarsalternativen: nej respektive ja: förstahandskontrakt; andrahandskontrakt; vet ej.

Tabell 9.1.2 Hyresavtal	***Antal***	***Procent***
Nej	29	1
Ja, förstahandskontrakt	2211	94
Ja, andrahandskontrakt	82	4
Vet ej	18	1
Totalt	2339	100

Yngre personer bor naturligt nog i något högre grad (9 procent) med andrahandskontrakt än övriga kategorier boende.

När det gäller boendeförhållanden innehåller enkäten frågor om lägenheten, och de som bor där. Enkätfrågeställningen om lägenhetstyp lyder:
Hur stor är din lägenhet du bor i nu?

Diagram 9.1.3 ***Deltagare i undersökningen*** **Bas: 2 339**



Den ena enkätfrågan om personer som bor i lägenheter lyder:
Hur många personer över 18 år bor i din lägenhet?

Tabell 9.1.3 Vuxna boende i lägenheten

	Antal	***Procent***
1 person	996	43
2 personer	1115	48
3 personer	158	7
4 personer	56	2
5 personer	11	0
6 personer eller fler	2	0
Totalt	2339	100

Yngre svarspersoner (18-29 år) och de med utländsk bakgrund är i något mindre grad ensamboende (36-37 %) och har något fler personer boende i samma lägenhet. Svarspersoner som är äldre (60+), liksom kvinnor och de med svensk bakgrund är däremot i något högre grad (46-47 %) ensamboende.

Den andra enkätfrågan om personer som bor i lägenheter lyder:
Hur många barn under 18 år bor i din lägenhet?

Tabell 9.1.4 Barn boende i lägenheten

	Antal	*Procent*
Inga barn	1861	80
1 barn	261	11
2 barn	164	7
3 barn	28	1
4 barn	21	1
5 barn eller fler	4	0
Totalt	2339	100

Svarspersoner i åldern 30-44 år representerar naturligt nog de flesta barnhushållen (45 %) men också personer med utländsk bakgrund har i högre grad hemmaboende barn (26 %) och något fler barn än genomsnittet bland de svarande.

- Urval av respondenter och deras fördelningar utefter bakgrundsvariablerna visar en tillräcklig representativitet med avseende på populationen boende i hyresrätt för att det insamlade enkätmaterialet skall vara hållbart för en analys.

Hyresgästers kännedom om Hyresgästföreningen

För att undersöka om hyresgästernas lokala organisering och inflytande har någon betydelse för hyresgästers upplevelse av sitt boende och deras faktiska boendeförhållanden innehåller enkäten ett antal frågor om hyresgästernas kännedom om Hyresgästföreningen och lokala hyresgästföreningar. Utfallet i ett par av dem används sedan som variabler i den statistiska analysen.

Den mest basala frågan lyder: *Känner du till Hyresgästföreningen?* Med svarsalternativen: nej; ja; ja, jag är medlem och tveksam/vet ej.

Tabell 9.1.5 Kännedom om Hyresgäsföreningen

	Antal	*Procent*
Nej	158	7
Ja	1485	64
Ja, jag är medlem	639	27
Tveksam/vet ej	57	2
Totalt	2339	100

Nio av tio svarspersoner har någon kännedom om Hyresgästföreningen och drygt var fjärde är medlem. Personer som bor i allmännyttigt ägda bostäder har högre grad kännedom om och är medlemmar i Hyresgästföreningen (95 %) än personer som bor i privatägda hus (90 %). Yngre personer och de med utländsk bakgrund har något mindre kännedom och äldre personer har naturligt nog något större kännedom. Detsamma gäller också för medlemskap där 15 procent av dem i åldern 18-29 är medlemmar mot 34 procent bland dem över 60 år. Kännedomen om Hyresgästföreningen är jämt genusfördelad bland svarspersonerna, men kvinnorna är i högre grad (32%) medlemmar jämfört med männen (23%).

Kännedom om en eventuell lokal hyresgästorganisation i bostadsområdet där svarspersonen bor är en annan fråga som lyder: *Känner du till om det finns någon organisation för hyresgäster i just ditt område?* Svarskategorierna är lokal hyresgästförening och annan förening eller organisation med svarsalternativen: nej; ja, känner till; ja, känner till och är aktiv.

Tabell 9.1.6 Kännedom om att lokal hyresgästförening finns i området

	Antal	*Procent*
Nej	1139	49
Ja, känner till	1074	46
Ja, känner till, är aktiv	126	5
Totalt	2339	100

En något större andel av svarspersonerna känner till att det finns en lokal hyresgästförening och är aktiva än de som saknar den kännedomen. Kännedomen är tydligt åldersrelaterad, i de två äldre ålderskategorierna är den 58-59 procent, medan den i de två yngre ligger på 40-42 %. Bland dem som bor i allmännyttigt ägda hus vet sex av tio att det finns en LH jämfört med fyra av tio som bor hos privata fastighetsägare, vilket sannolikt mest sammanhänger med att LH är vanligare i allmännyttiga bostadsområden. Däremot är den andel som är aktivt engagerade i lokala föreningar lika stora oavsett fastighetsägare. Hos dem som känner till att det finns en lokal hyresgästförening i området är kännedomen om Hyresgästföreningen också betydligt större (97 procent) än hos dem som saknar den kännedomen (85 procent).

En följdfråga gäller om det finns någon *annan typ av hyresgästorganisation eller förening* än lokala hyresgästförening. En av tio känner till att det finns någon sådan hyresgästorganisation i deras område, som kollektivboende, kooperativ förening eller gårdsförening, där den sistnämnda är vanligast.

Ytterligare en följdfråga gäller hyresgästorganisationens aktivitet och påverkan: *Upplever du att hyresgästorganisationen i ditt område påverkat något för att förbättra boendemiljön i ditt hus/kvarter/område (gemenskap, social aktivitet, förvaltning, ombyggnad)?* Svarsalternativen är nej, ja, tveksam/vet ej. Och respondenternas uppfattningar fördelar sig på följande sätt.

Tabell 9.1.7 Upplevelse av att lokal hyresgästförening påverkar boendet området.

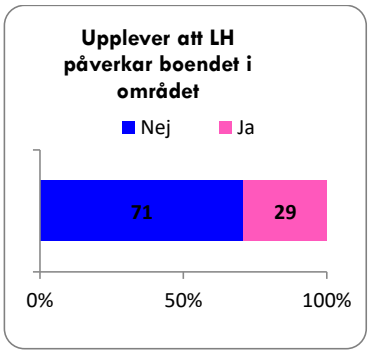
	Antal	*Procent*
Nej	554	43
Ja	230	18
Tveksam/vet ej	491	39
Totalt	1276	100

I runda tal har två av tio har vetskap om att det finns en lokala hyresgästförening i området och att den påverkar boendeförhållandena där. Fyra av tio har ingen kännedom och ungefär lika många är tveksamma.

För att undersöka om den lokalt organiserade påverkansverksamheten har någon betydelse för hyresgästers upplevelse av boendet bildas två grupper av de svarspersoner som har en lokal hyresgästförening i sina områden.

Diagram 9.1.4 Upplever hyresgäster att LH påverkar boendet?

Respondenternas upplevelse av lokala hyresgästföreningens påverkan på boendet i området används därför i det följande som en oberoende, eller förklarande, variabel i den statistiska analysen och redovisningen. Av bakgrundskategorierna uppvisar endast ålder och genus avvikelser från ett enhetligt mönster.



Personer över 60 år upplever i högre grad än andra ålderskategorier att LH påverkar boendet och kvinnor uppfattar också denna påverkan (21 %) mer än män (15 %).

Till frågan om lokala hyresgästföreningens påverkan erbjuds svarspersonerna också att ange vad de upplever att föreningen påverkar: ”Upplever du att hyresgästorganisationen i ditt område påverkat något för att förbättra boendemiljön i ditt hus/kvarter/område (gemenskap, sociala aktiviteter, förvaltning, ombyggnad)? Ange vad”.

Av de svarspersoner som upplever att LH påverkar boendet anger åtta av tio exempel på vad de har erfarenhet av. Kommentarerna upptar aktiviteter som kan tolkas in bland lokala hyresgästföreningens samtliga roller. Flest exempel faller inom träffpunktsrollen och språkrörsrollen, men ett betydande antal gäller också rollerna som gräsrot och liten demokrati. De många exemplen konkretiseras och stärker innebörden av svarspersonernas upplevelse av den lokala hyresgästföreningens reella påverkan i boendet.

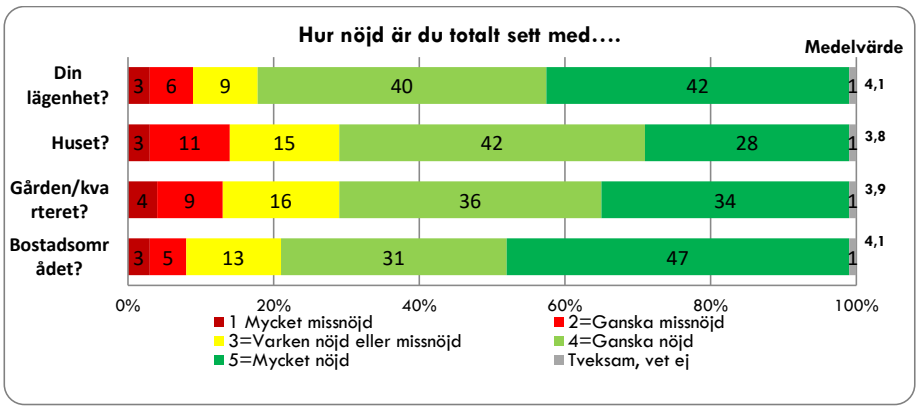
- Hyresgästers kännedom om Hyresgästföreningen som nationell organisation är genomgående god, men betydligt mindre bland unga personer än äldre.
- Andelen hyresgäster som uppger att de är medlemmar i Hyresgästföreningen är något lägre än den faktiska medlemsnivån.
- Hyresgästers kännedom om lokala hyresgästföreningar är god, hälften av hyresgästerna känner till förekomsten av LH i sina i bostadsområden.
- Fem av hundra hyresgäster är också aktiv i en LH i sina områden.
- Två av tio hyresgäster upplever att LH påverkar boendet, men fyra av tio hyresgäster upplever inte att det finns en LH som gör det och lika många är osäkra.
- Mycket av LH:s verksamhet inte är tillräckligt kommunicerad och känd bland hyresgäster i allmänhet.

Hyresgästers nöjdhet med boendet

Att försöka fastställa och kartlägga hyresgästers nöjdhet med olika delar av boendet är sedan många årtionden stående inslag i olika typer av kvantitativa och kvalitativa undersökningar. Också i den här undersökningen är det en framträdande del. Ett par av enkätfrågorna är direkta upprepningar av formuleringar i tidigare undersökningar med syftet att kunna göra direkta jämförelser.

Enkätfrågorna om hur nöjda respondenterna är med sina boendeförhållanden har följande lydelse. *Hur nöjd är du totalt sett med följande i ditt boende: Lägenheten? Huset? Gården/kvarteret? Bostadsområdet?* Svarsalternativen är sex, men värdeskalan femgradig (1 till 5): Mycket missnöjd - Ganska missnöjd - Varken nöjd eller missnöjd - Ganska nöjd - Mycket nöjd - Tveksam/vet ej

Diagram 9.1.5 ***Hyresgästers nöjdhet med huvuddelarna i boendet***
Deltagare i undersökningen. Bas: 2 339



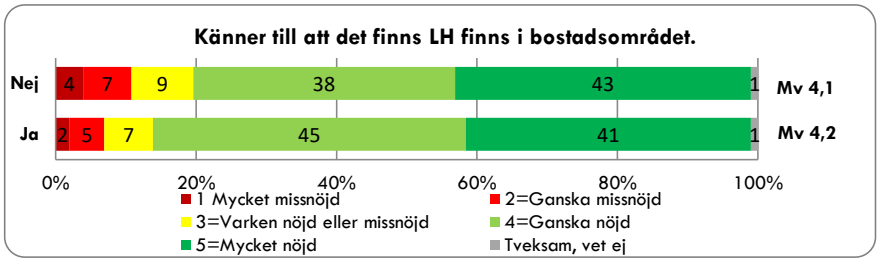
Storleksordningen åtta av tio hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med huvuddelarna i sina boenden. Nästan hälften av respondenterna är mycket nöjda med sina bostadsområden. Något fler är mindre nöjda med huset och gården/kvarteret än med lägenheten och bostadsområdet.

Resultaten faller väl in i mönstren från andra liknande studier. Genomgående är kvinnor en aning mer nöjda än män, äldre något mer nöjda än yngre och respondenter med utländsk bakgrund något mindre nöjda än dem med inhemsk bakgrund. Det sistnämnda kan tillsammans med resultat från andra frågor tolkas så att hyresgäster med utländsk bakgrund allmänt sett har något sämre boendevillkor än hyresgäster med inhemsk bakgrund. Svarspersoner som bor i allmännyttigt ägda hus är också något mer nöjda med sina lägenheter (medelvärde 4,2) jämfört med dem som bor i privatägda hus (medelvärde 4,1).

En särskilt intressant fråga är om det kan finnas något samband mellan hyresgästers nöjdhet med boendet och förekomsten av lokal hyresgästorganisation i bostadsområdet. Här har en analys skett dels med avseenden på svarspersonernas kännedom om att det finns en lokal hyresgästförening i området och dels om deras upplevelse av om denna

lokala hyresgästförening påverkar förhållandena i boendet. Huvudresultaten av analysen visas i följande diagram för respektive lägenheten, huset, gården/kvarteret och bostadsområde.

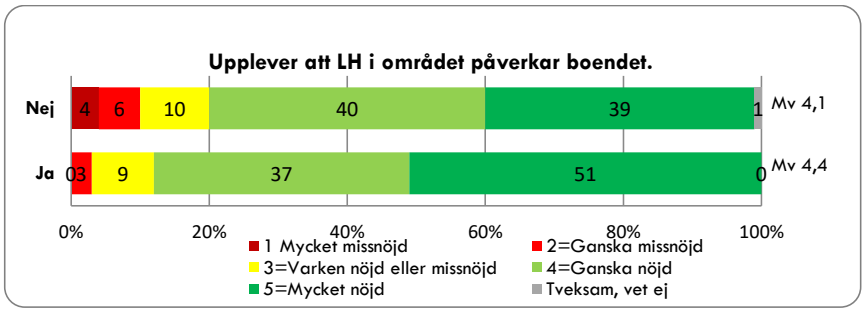
Diagram 9.1.6 ***Hur nöjd är du med din lägenhet? Bas: 2 339***



Resultatet visar på en liten, men signifikant skillnad i nöjdhet med lägenheten beroende på om svarspersoner känner till att det finns en lokal hyresgästförening i bostadsområdet eller ej. De som känner till detta är något mer nöjda. Samtidigt finns en motsvarande skillnad mellan svarspersoner nöjdhet beroende på fastighetsägare. De med allmännyttig hyresvärd uppger ett något högre medelvärde (4,2) än de som har en privat hyresvärd (4,1). Sambanden är sammansatta och kan inte entydigt avgöras. Lokala hyresgästföreningar är bland annat vanligare i bostadsområden med allmännyttigt ägda fastigheter.

Hur ser då resultatet ut i det fall svarspersonerna *upplever eller inte upplever* att en lokal hyresgästförening i området påverkar förhållandena i boendet?

Diagram 9.1.7 ***Hur nöjd är du med din lägenhet? Bas: 784***

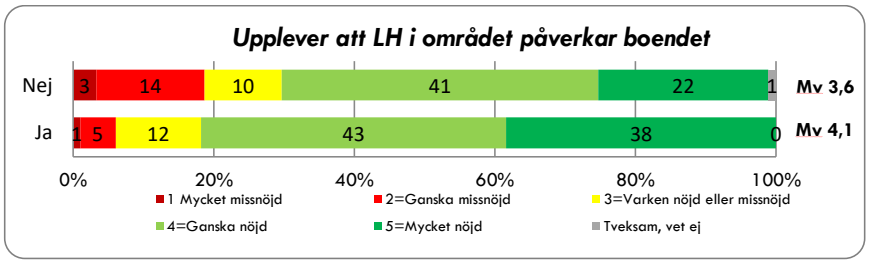


Här framträder en betydande skillnad mellan dem som har en sådan vetskap och de som saknar den – 4,4 respektive 4, 1 i medelvärde. Även om en tredjedel av denna diskrepans skulle kunna sammanhänga med typen av hyresvärd och så återstår ändå en tydlig och påtaglig differens som kan hänföras till just förekomsten av en lokal hyresgästförening vars verksamhet medfört positiva förändringar i boendet.

När det gäller nöjdheten med huset/fastigheten framträder samma resultatmönster som för lägenheten. Dock med skillnaden att differensen är större mellan om svarspersoner

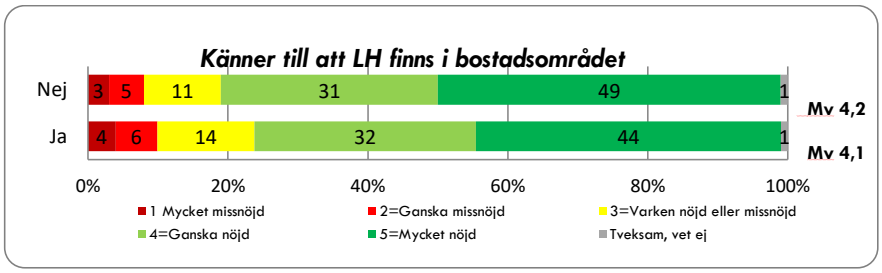
som upplever att den lokala hyresgästföreningen påverkat boendet (medelvärde 4,1) än de som inte gör det (medelvärde 3,6).

Diagram 9.1.8 ***Hur nöjd är du med huset/fastigheten? Bas: 784***



Beträffande svarspersonernas nöjdhet med ”gården/kvarteret” och ”bostadsområdet” framträder ett delvist annan resultatmönster.

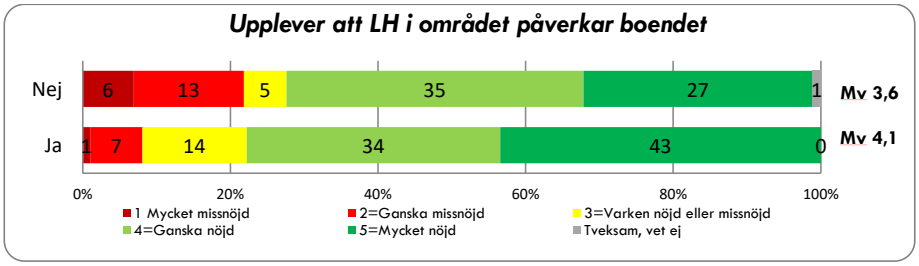
Diagram 9.1.9 ***Hur nöjd är du med bostadsområde? Bas: 2 339***



Skillnaden i medelvärden är här dock omvänt när det gäller svarspersonernas kännedom om en lokal hyresgästförening. De som saknar kännedom säger sig vara något mer nöjda (medelvärde 3,9 för gården/ kvarteret och 4,2 för bostadsområdet) än de som har kännedom om en lokal hyresgästförening (medelvärde 3,8 respektive 4,1).

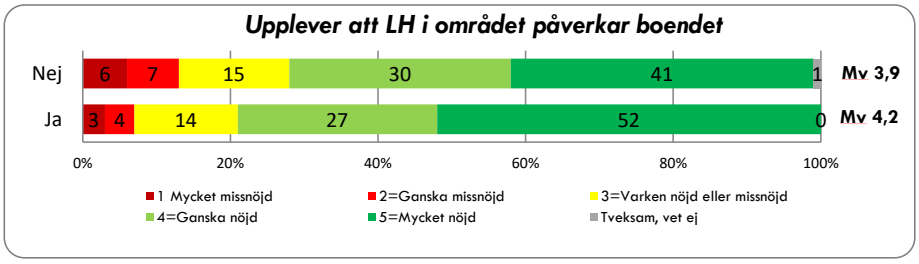
När det gäller om svarspersonerna har vetskap om lokala hyresgästföreningens påverkan av boendet kvarstår däremot huvudmönstret – både beträffande gården/kvarteret och bostadsområdet. För den förstnämnda delen är diskrepansen 0,5 enheter.

Diagram 9.1.10 ***Hur nöjd är du med gården/kvarteret? Bas: 784***



För bostadsområdet är skillnaden 0,3 enheter. Här spelar sannolikt karaktären på bostadsområden in och att lokala hyresgästföreningar har färre och mer begränsade möjligheter att påverka förhållandena i bostadsområdet.

Diagram 9.1.11 ***Hur nöjd är du med bostadsområde? Bas: 784***



- Hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med huvuddelarna i sitt boende.
- Hyresgäster är mest nöjda med den viktigaste delen i boendet, lägenheten, men något mindre nöjda med huset och gården/kvarteret
- Hyresgäster som har en LH i sitt område och upplever att den påverkar boendet är mer nöjda med alla huvuddelar i boendet än övriga hyresgäster.

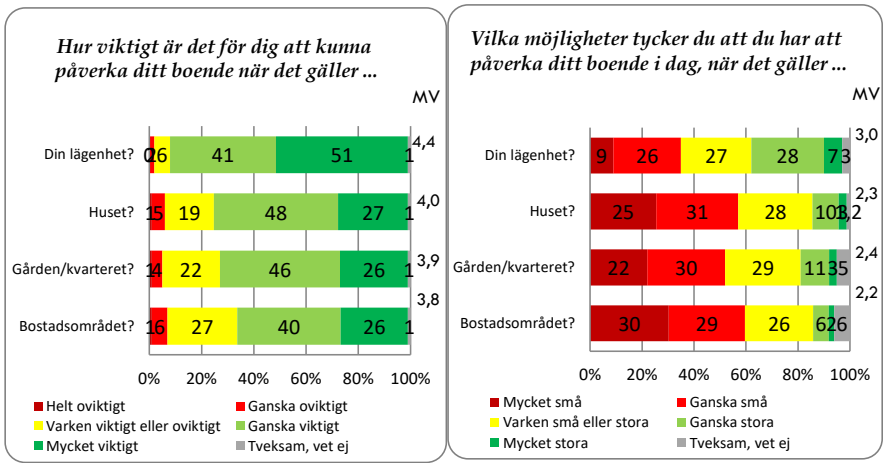
Hyresgäster om sitt inflytande i boendet

På liknande sätt som med nämnda delar av boendet undersöks också hyresgästernas uppfattningar om sitt inflytande i boendet. Flera frågor i enkäten avser därför hyresgästers möjlighet till och upplevelser av inflytande och påverkan i boendet. Det är dels frågor om hur betydelsefullt det är att kunna påverka och vilka möjligheter man upplever att det finns att påverka. Och dels ett par övergripande frågor om nöjdheten med inflytandet.

När det gäller hyresgästers möjligheter att *påverka* i boendet ställs två, något mer specifika frågor: *Hur viktigt är det för dig att kunna påverka ditt boende (lägenheten, huset, gården/ kvarteret och bostadsområdet)?*

Vilka möjligheter tycker du att du har att påverka ditt boende (lägenheten, huset, gården/ kvarteret och bostadsområdet) idag? Svarsalternativen är sex, men värdeskalan 1 till 5:
Mycket missnöjd - Ganska missnöjd - Varken nöjd eller missnöjd - Ganska nöjd - Mycket nöjd - Tveksam/vet ej

Diagram 9.1.12 ***Hur viktigt är det och hur är möjligheterna att påverka boendet?***



Respondenterna anser att det är *viktigt att kunna påverka* alla väsentliga delar i boendet, men allra viktigast är att kunna påverka lägenheten. Hälften anser att det är mycket viktigt och nio av tio anser att det är ganska eller mycket viktigt. Tre av fyra anser att det är av stor vikt att kunna påverka huset och två av tre den vidare boendemiljön med gård och bostadsområde.

Svarspersonernas bedömningar av sina *möjligheter att påverka* motsvarande delar i boendet uppvisar helt andra och väsentligt lägre storleksordningar. Tydligast framgår det av en jämförelse mellan medelvärden där skillnaderna har en spännvidd på 1,4 – 1,7 enheter. Mer än hälften anser att de har små eller mycket begränsade möjligheter att påverka boendet utanför den egna lägenheten. En av tre menar att möjligheterna beträffande den egna lägenheter är relativt goda, men lika många upplever dem som små.

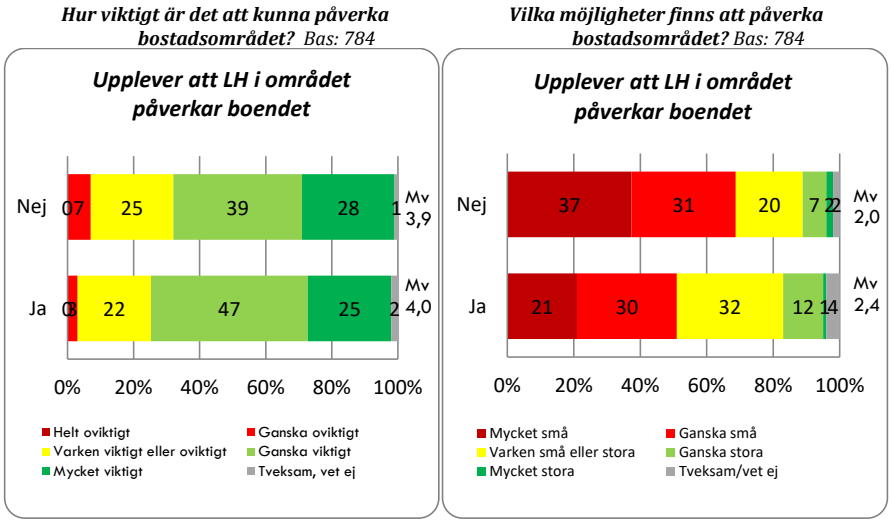
När det gäller hur *viktigt* det är att påverka är skillnaderna små mellan de olika kategorierna av boende när det gäller lägenheten, utom beträffande genus. Kvinnor anser att det är viktigare (medelvärde 4,5) än män (medelvärde 4,3); en differens som är än mer uttalad för gården/kvarteret och bostadsområdet där den uppgår till 0,3 enheter. För huset/fastigheten, gården/kvarteret och bostadsområdet är skillnaden emellertid störst mellan den äldsta och yngsta ålderskategorin med så mycket som 0,5 enheter. För personer med utländsk bakgrund är det också viktigare än för dem med svensk bakgrund att kunna påverka framförallt bostadsområdet, vilket sannolikt sammanhänger med att dessa i högre grad är bosatta i så kallade utsatta bostadsområden.

I anslutning till frågan om hur viktigt det är att påverka olika delar av boendet finns en fråga där respondenterna erbjuds ett öppet svarsalternativ. *"Finns det något i närområdet som du tycker är viktigt att påverka?"* Fyra av tio respondenter har använt sig av möjligheten till exemplifiering särskilt av angelägna frågor. Trafik, kommunikationer, trygghet och säkerhet, kommersiell och offentlig service är dominerande frågor, men även allmänna miljöfrågor är framträdande. Till en begränsad ytterlighet hör krav på begränsningar av inflyttning av flyktingar och att begränsa ungdomars aktivitetsutrymmen.

När det gäller *möjligheterna* att påverka de olika delarna av boendet är differenserna allmänt sett mycket små mellan olika boendekategorier. Enda signifikanta skillnaderna är att de äldre (60+) uppger att de har större möjligheter än övriga att påverka alla delar av boendet utom lägenheten samt att personer med utländsk bakgrund upplever att de kan påverka bostadsområdet i högre grad (0,2 enheter) än övriga med svensk bakgrund.

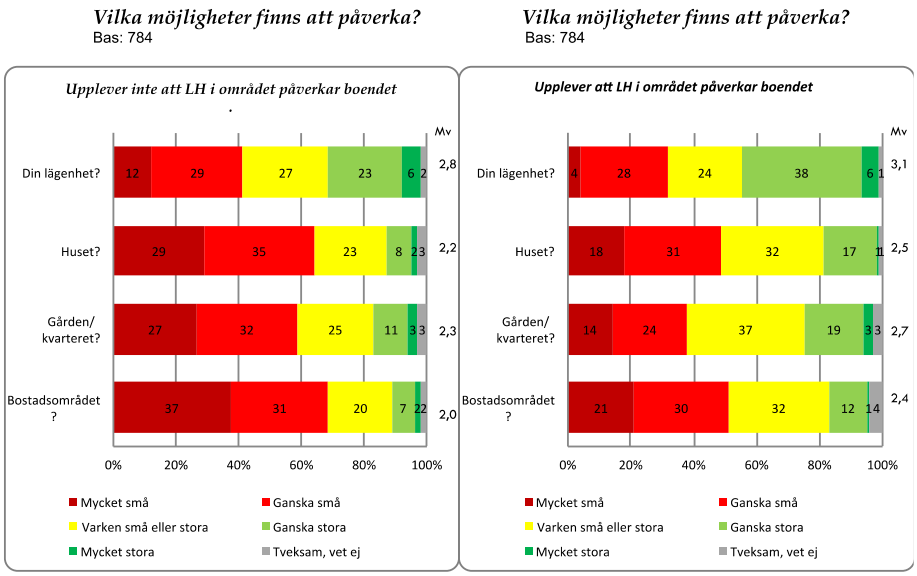
Hur förhåller sig då personer som upplever att LH i området påverkar, alternativt inte påverkar boendet till viktigheten och möjligheterna att påverka? När det gäller uppfattningarna om hur viktigt det är att kunna påverka är differensen mellan grupperna liten, som mest 0,2 enheter för lägenheten och gården/kvarteret. Men beträffande uppfattningarna om möjligheter att påverka är skillnaderna större. De kan illustreras med följande utfall beträffande bostadsområdet mellan dem som upplever att LH i området påverkar boendet (Ja) och de som inte gör detta (Nej). När det gäller hur viktigt det är att kunna påverka är differens mellan svarsgrupperna inte signifikant. Vad gäller möjligheterna att påverka är den däremot påtagliga 0,4 enheter.

Diagram 9.1.13 Hur viktigt är det att kunna påverka och vilka möjligheter finns att påverka bostadsområdet?



Det här resultatet återspeglar också ett generellt mönster beträffande gruppernas uppfattningar om möjligheterna att påverka samtliga huvuddelar av boendet, vilket framgår av nästföljande diagram.

Diagram 9.1.14 ***Vilka möjligheter finns att påverka, lägenheten, huset, gården/kvarteret och bostadsområdet?***



Svarspersoner som upplever att LH i området påverkar boendet anser att möjligheterna att påverka samtliga huvuddelar i boendet är tydligt och betydligt större (0, 3-0,4 enheter) än de som inte upplever att LH utövar en sådan effekt.

Till frågan om möjligheten att påverka finns också ett öppet svarsalternativ: *Vad anser du att du kan påverka i ditt boende i dag?*

Total har 58 procent av respondenterna avgett någon form av svar, övriga har lämnat frågan obesvarad. Av dem som svarat bortfaller 8 procent som irrelevanta. Kommentarerna har en spännvidd från *"allt"* över *"det mesta", "ganska mycket" och "en hel del"* till *"ganska litet"* och *"absolut ingenting".* Ett fåtal säger dock att de *"inte behöver påverka något"* eller att det *"är ingen mening",* bland annat med hänvisning till hyresrätten – "bor i hyresrätt då svårt påverka även via hyresgästföreningen". Variationerna inom nivåkategorierna är givetvis stora både vad gäller antalet kommentarer och deras innebörder.

Ytterligheten *allt* innefattar enbart en handfull kommentarer som: "basically anything"; "everything except room layout"; "i vår hyresrätt får vi göra vad vi vill men vi får kosta på det själva"; "allt som rör min lägenhet och huset, mindre det som rör området"; "allt inne i bostaden"; "allt inom väggarna".

"Det mesta" nämns av cirka 5 procent av svarspersonerna, exempelvis: "fastighet, gård etc. och lägenhet genom Hyresgästföreningen, de lyssnar på mig. Området genom politiskt engagemang"; "det mesta så länge man pratar med hyresvärden"; "betalar jag och är beredd på att göra egna insatser kan jag påverka mycket vad gäller den egna bostaden och

området omkring, trädgård och så.” ”genom dialog med hyresvärden går att påverka det mesta, t ex reparation mm”.

”Ganska mycket” omfattar omkring 10 procent av kommentarerna och exempelvis: ”ganska mycket gällande lägenhet och närmaste område som fastighetsservice, gården, garage mm”; ”ganska mycket men inte allt i min lägenhet”; ”genom boinflytande”; ”genom boinflytande med hyresgästföreningen”; ”hela miljön”; ”HLU”; ”in -och utvändig renovering, utemiljön, trädgården”;

”En hel del” nämns av ungefär 20 procent av dem som svarat på frågan: ”i lägenheten går det att påverka bra mycket”; ”kan påverka ganska mycket vad gäller det mesta”; ”reparation, gården, sophantering/återvinning”; ”det man ej är nöjd med får man kontakta fastighetsskötaren och hoppas att det fixas”; ”det beror helt på hur mycket jag är villig att engagera mig och arbeta för i mitt boende. Enklast är att delta i de gruppaktiviteter som "kvartersrådet" med gårdsstädningar och liknande gemensamma aktiviteter. Jag kan höra av mig till min vicevärd om jag har några synpunkter kring lägenheten eller fastighetsskötseln. Om jag engagerar mig så kanske jag kan få göra något på egen hand. Engagerar jag mig i Hyresgästföreningen kan jag påverka boendet i stort. Skrivelser till det kommunala fastighetsbolaget som äger stora delar av mitt kvarter, eller till politiker, lämna synpunkter på detaljplaner eller sånt. Så – vill jag inte lägga ner någon energi så kan jag påverka lite, lägger jag ner mycket kan jag påverka mer.”

”Ganska litet” upptar cirka 30 procent av kommentarerna: ”eftersom vi bor i hyresrätt så är det mest utskick och möblering”; ” i viss mån renovering/väggmålning, inredning”; ”det är inte mycket man påverka i hyresrätt”; ”i någon mån - hur det ser ut i min lägenhet och på min egen tomt som tillhör bostaden”; ”färg och tapeter” eller ”det jag bekostar och gör själv”; ”inne i lägenheten tex tapeter och vissa val om/vid renovering”; ”interiören i lägenheten”; ”inte så mycket. Bara direkta fel åtgärdas.”

”Mycket litet” utgör omkring 20 procent*:* ”almost nothing”; ”måla väggarna, det är det enda”; ”det tog dom 5 månader att byta lappen i trapphuset så att mitt efternamnsbyte gick igenom. Dörren in till trapphuset har även saknat ett handtag sedan nyår. Så ja, ungefär så mycket kan jag påverka mitt boende idag”; ”eftersom det är en hyreslägenhet är möjligheterna ytterst små”; ”i princip inget, i hyreskontraktet med privatvärd står uttryckligen att vi inte ens får måla/tapetsera om ett rum utan värdens godkännande och när vi senast frågade om att måla om lägenheten i ljusa färger nekades vi det”; ”hyresvärden lyssnar inte på oss boende”

”Ingenting” är en kommentar som uppgår till ca 15 procent av svaren: ”absolut ingenting hyresvärden lyssnar inte på oss boende”; ”det enda jag kan göra är att dra den privata värden inför hyresnämnden”; ”de lagar ingenting i lägenheten/fastigheten”; ”ingenting, det är fastighetsägaren som bestämmer!”

I stort sett alla delar av boendet kommenteras - givetvis också fastighetsägarna, men till och med positiva och negativa omdömen om Hyresgästföreningen förekommer. Lägenheten är och det som rör den, upptar naturligt nog det allra största kommentarsintresset. ”Hur jag inreder min lägenhet. Att jag valt att bosätta mig i denna lägenhet. Lägenhetens inre skick - i viss mån.” ”I någon mån - hur det ser ut i min lägenhet” ”Jag kan köpa till egen utrustning t ex i badrum och kök. I övrigt inte mycket.” ”Inredning, standard och därmed relativ prisklass.”

Svarspersonernas många kommentarer kompletterar och fördjupar resultaten i det kvantitativa materialet.

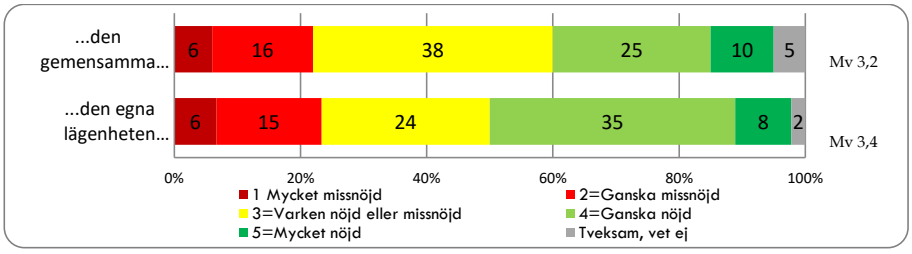
- Hyresgäster anser att det är ganska eller mycket viktigt att kunna påverka alla huvuddelar i boendet. Klart viktigast är att kunna påverka lägenheten.
- Hyresgäster upplever att de reella möjligheterna är ganska små eller små för alla enheter utom lägenheten där de bedöms som medelgoda.
- Skillnaden mellan hyresgästers förväntningar på inflytande och de faktiska möjligheterna till inflytande är stora.
- Hyresgäster som upplever att LH i området påverkar boendet anser att möjligheterna att påverka samtliga huvuddelar i boendet är tydligt och betydligt större än de som inte upplever att LH utövar en sådan effekt.

Hyresgästers nöjdhet med sina inflytanden

Hur nöjda är då hyresgästerna med de inflytanden de på olika sätt beskriver att det uppfattar att de har? Frågeställningarna i enkäten om hyresgästernas nöjdhet med sitt inflytande är identiska med och upprepningar av ett par av dem som förekommit i olika typer av hyresgästundersökningar sedan ett par årtionden och lyder:

Hur nöjd är du med ditt inflytande när det gäller den gemensamma boendemiljön (gemensamma utrymmen och utemiljön)? Hur nöjd är du med ditt inflytande när det gäller den egna lägenheten (utrustning, reparationer och underhåll)? Svarsalternativen är desamma sex som i ovan redovisade frågor: Mycket missnöjd - Ganska missnöjd - Varken nöjd eller missnöjd - Ganska nöjd - Mycket nöjd - Tveksam/vet ej.

Diagram 9.1.15 ***Hur nöjd är du med ditt inflytande när det gäller … Bas: 2 339***



Det mest framträdande resultatet är att hyresgästerna är betydligt mindre nöjda med sitt inflytande än med övriga förhållanden i boendet. Det är en avsevärd nivåskilllnad mellan medelvärdena 3,2 -3,4 för inflytandet och 3,8 – 4,1 för övriga delar av boendet. Ändock är balansvärdet tydligt positivt även för inflytandet, +12 % för gemensam miljö respektive +21 % för lägenheten. När det gäller inflytandet över gemensamma delar i boendet är variationerna i medelvärden relativt små mellan boendekategorierna ålder, genus och bakgrund. Men beträffande den egna lägenheten är äldre svarspersoner betydligt mer nöjda än övriga (3,7) medan de med utländsk bakgrund är minst nöjda (3,3) och två tiondelar lägre än de med svensk bakgrund (3,5).

Respondenternas nöjdheten med inflytandet i sina boenden är genomgående väsentligt lägre än beträffande de faktiska förhållandena i boendet. Nöjdheten med inflytandet när det gäller lägenheten är dock något större än för den gemensamma boendemiljön. Resultaten ligger helt i linje med dem i andra undersökningar där samma frågor ställts. Resultatmönstren för ålder, bakgrund och genus uppvisar både likheter och skillnader i jämförelse med övriga boendevillkor. Skillnaden mellan respondenter över 65 år och yngre kategorier är dock mer accentuerad och uppgår till 0,4 enheter, medan kvinnor – till skillnad från övriga delar av boendet – är mindre nöjda än män med sitt inflytande. När det gäller nationell bakgrund är dock mönstret detsamma som för övriga boendevillkor – personer med utländsk bakgrund är något mindre nöjda än de med svensk bakgrund.

Beträffande respondenternas typ av fastighetsägare och kännedomen om LH i området finns inga signifikanta differenser, varken när det gäller inflytandet över lägenheten eller den gemensamma boendemiljön. Däremot framträder en signifikant skillnad beträffande svarspersonernas upplevelse av den lokala hyresgästföreningens påverkan på boendet (se diagram 9.1.16) och 9.1.17).

Diagram 9.1.16 ***Hur nöjd är du med ditt inflytande när det gäller gemensamma boendemiljön? Bas 784***

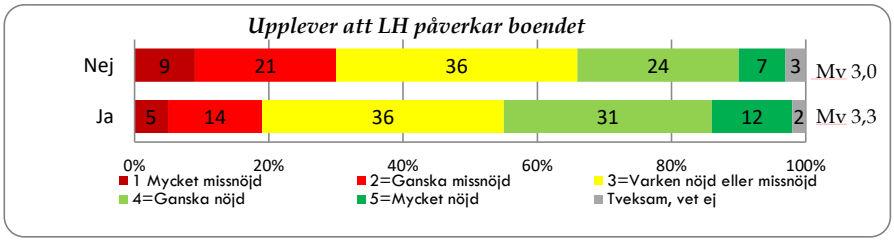
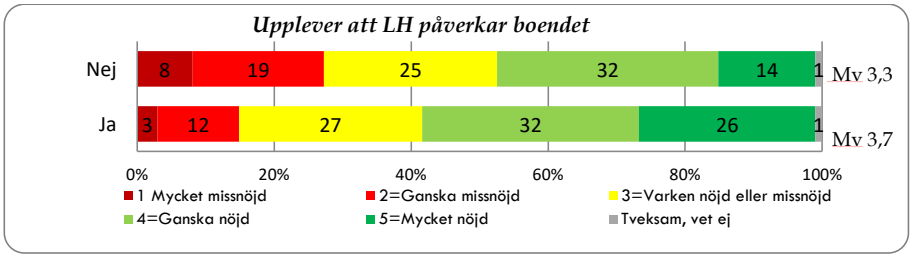


Diagram 9.1.17 ***Hur nöjd är du med ditt inflytande när det gäller den egna lägenheten. Bas 784***



Utfallet visar att hyresgäster som bor i ett område med en lokal hyresgästförening som påverkar boendet är betydligt mer nöjda med sitt inflytande än hyresgäster som saknar detta boendevillkor, med en skillnad i medelvärde på 0,3-,0,4 enheter.

- Hyresgäster uppvisar i sin helhetsbedömning av sitt inflytande beträffande lägenhet och gemensam boendemiljö något större nöjdhet än i sina specifika bedömningar av möjligheterna till reell påverkan av boendets huvuddelar.

- Hyresgäster är något mer nöjda med inflytandet när det gäller lägenheten än den gemensamma boendemiljön.
- Hyresgäster är genomgående mindre nöjda med själva *inflytandet* än med övriga förhållanden i boendet.
- Hyresgäster som bor i ett område med en lokal hyresgästförening som påverkar boendet är betydligt mer nöjda med sitt inflytande än hyresgäster som saknar detta boendevillkor.

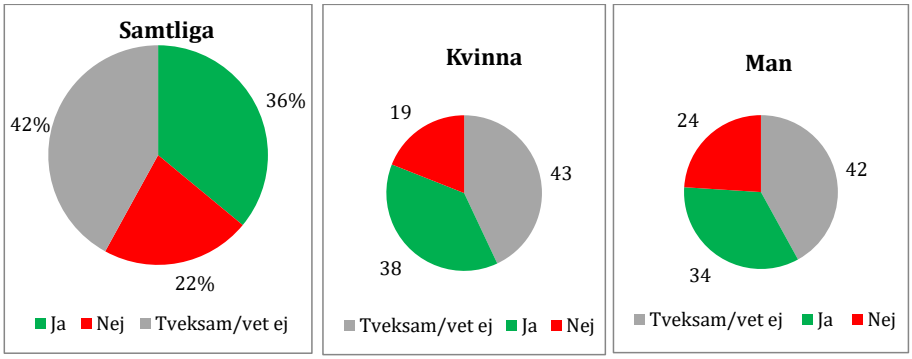
Hyresgästers önskemål om lokal hyresgästorganisation och att engagera sig

För att undersöka om hyresgäster uppfattar lokala hyresgästföreningen som en organisationsform som kan möta upp till deras behov och intressen att engagera sig i boendefrågor innehåller enkätundersökningen också några frågor på detta tema.

En första grundläggande fråga har redan tagits upp (sid 8). *Känner du till om det finns någon lokal hyresgästförening i ditt område?* Förutom där redovisade huvudresultat visar utfallet att kvinnor är i högre grad engagerade och aktiva inom hyresgästföreningen (6 procent) jämfört med män (4 procent), vilket stämmer väl överens med organisationens statistik över förtroendevalda.

Ytterligare en fråga gäller önskemål om en lokal hyresgästorganisation och frågan har följande formulering:
Skulle du vilja ha en förening för hyresgästers gemensamma frågor i ditt område? Och svarsalternativen är *nej; ja* och *tveksam/vet ej.*

Diagram 9.1.18 ***Hyresgäster önskemål om hyresgästförening för gemensamma frågor i området. (*Bas: 2 339)**

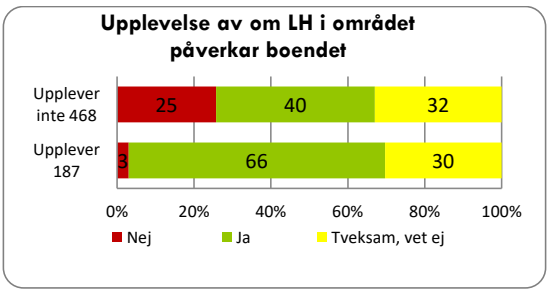


En stor andel svarande (42 %) är tveksamma, sannolikt främst därför att de inte känner till vad en lokal hyresgästorganisation kan innebära. 22 procent svarar nej, medan 36 procent skulle vilja ha det. När det gäller fördelning inom våra bakgrundskategorier framträder en del skillnader beträffande bakgrund (utländsk 39 och svensk 35 procent för ja-svar) och genus (kvinnor 38 och män 34 procent för ja-svar). Men det är endast för ålderskategorien 30-44 år (med 40 procent ja-svar) som differensen är signifikant.

Signifikanta skillnader framträder också beträffande svarspersoner som bor hos allmännyttiga fastighetsägare med 42 % ja-svar jämfört med dem som bor hos privatägare med 34 % ja-svar samt bland dem som känner till förekomsten av LH i sitt område med 43 % ja-svar gentemot 28 % bland dem som saknar den kännedomen.

Bland som upplever att det finns en lokal hyresgästorganisation som påverkar i området framträder emellertid en klart större skillnad. Hos dessa svarspersoner vill 66 procent ha en lokal hyresgästförening jämfört med 40 % bland dem som saknar denna erfarenhet och med 42 % bland samtliga svarande.

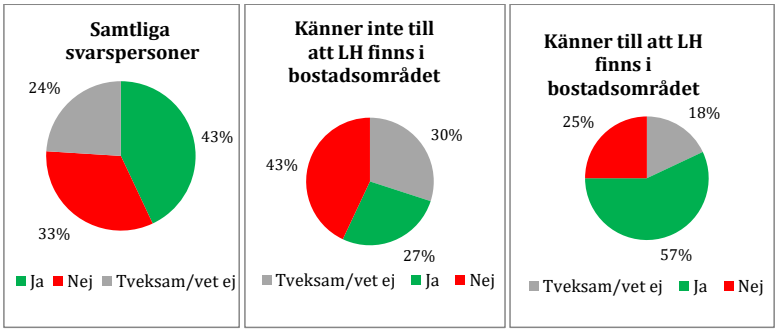
Diagram 9.1.19 ***Hyresgästers upplevelse av LH som påverkar i området och önskemål om LH.***



En annan fråga handlar om hyresgästerna har kännedom eller ej om att de kan engagera sig i en lokal hyresgästorganisation och den lyder: *Känner du till att du själv kan engagera dig i den lokala hyresgästföreningen i ditt område? Svarsalternativen är – ja, nej och tveksam/vet ej. (Bas: 2 339)*

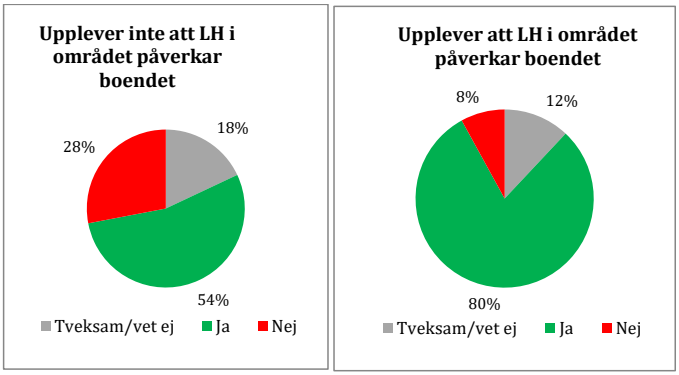
Var tredje svarsperson säger sig inte känna till den möjligheten att kunna engagera sig i en LH. Sannolikt sammanhänger det främst med att det saknas lokala hyresgästföreningar i deras område. Var fjärde säger sig också vara tveksamma, medan de flesta, drygt fyra av tio, uppger att de vet om att denna möjlighet finns. Det är då följdriktigt att de respondenter som inte känner till att det finns en LH i deras område också i betydligt lägre grad (27 %) känner till möjligheten att engagera sig på detta sätt än de personer som vet att det finns en LH i deras område (57 %). Alltså mindre än hälften så många (se diagram 20).

Diagram 9.1.20 ***Känner du till att du själv kan engagera dig i den lokala hyresgästföreningen i ditt område? Bas 2339.***



Om svarpersonerna dessutom upplever att den lokala hyresgästföreningen påverkar boendet i området innebär det att kännedomen om möjligheten att engagera sig stiger radikalt till åtta av tio (se diagram 9.1.21).

Diagram 9.1.21 ***Känner du till att du själv kan engagera dig i den lokala hyresgästföreningen i ditt område? Bas 784***



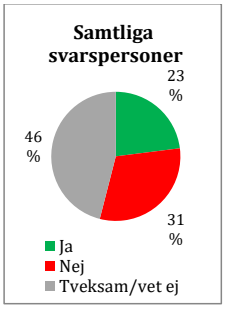
För de svarspersoner som upplever att hyresgästorganisationen i deras område har medverkat till att förbättra boendemiljön är det dessutom tre gånger vanligare att personerna själva engagerar sig och är aktiva (22 procent) än bland dem som inte uppfattar att det finns någon sådan organisation med påverkan (7 procent).

Vad är det då som hindrar hyresgäster att engagera sig i en lokal hyresgästförening i sitt område. Svarspersonerna erbjöds möjligheten att ange detta som öppet svar på frågan: Vad är det som hindrar dig från att vara aktiv?

Av de (769) respondenter som haft förutsättningar att lämna svar har 63 procent angett något skäl. En grupp hyresgäster känner inte till och vet inte hur man går tillväga. En annan uppger att de är inte intresserad, har inte lust eller vill helt enkelt inte. Ytterligare en grupp av svarspersoner tycker det är bra som det är och känner varken behov eller engagemang. Några respondenter antar att man måste vara medlem i Hyresgästföreningen och vill inte det eller är strakt kritiska till organisationen. Några tycker också att de helt sonika är lata. Huvudgrupperna är emellertid de som anser sig sakna tid och ork på grund av sin arbetsmässiga och sociala situation, eller nedsatt fysisk förmåga och ålder.
I vilken utsträckning finns det då behov och önskemål bland hyresgäster att själva direkt engagera sig och försöka påverka i någon del av boendet. Den fråga som ställs i enkäten lyder: *Skulle du vilja göra något tillsammans med dina grannar för att förbättra boendemiljön i ditt hus/kvarter/område? (se diagram 22)*

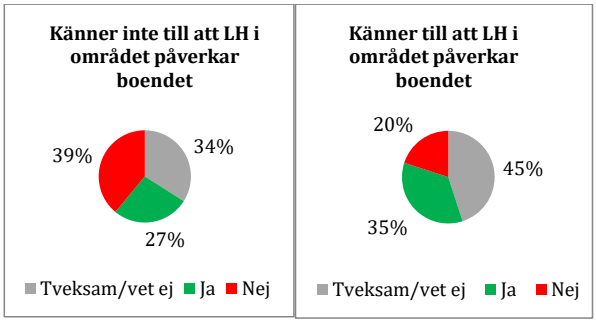
Diagram 9.1.22 ***Vill göra något tillsammans med dina grannar för att förbättra boendemiljön i ditt hus/kvarter/område.*** *Bas: 2 339*

Tre av tio svarspersoner besvarar frågan med nej och representerar sannolikt den del av hyresgästerna som ser hyresrätten som en boendeform där man inte behöver engagera sig eller göra enskilda insatser om man inte vill. Största svarsandelen vet inte eller är tveksam, medan drygt två av tio anger att de kan tänka sig att engagera sig i tillsammans med grannar för sin boendemiljö.



Bland bakgrundskategorierna är differenserna små, där kvinnor, personer med utländsk bakgrund och personer som bor hos allmännyttiga fastighetsägare uppvisar ett något större intresse, utan att skillnaderna är signifikanta. Bland dem som har erfarenhet av att LH i området påverkar boendet framträder emellertid betydande skillnader i förhållningssättet till att vilja engagera sig för något gemensamt ändamål jämfört med hyresgäster som saknar den. De tveksamma utgör den största andelen, men andelen som svarat nej är radikalt mindre till förmån för ja-andelen (se diagram 23).

Diagram 9.1.23 ***Vill göra något tillsammans med dina grannar för att förbättra boendemiljön i ditt hus/kvarter/område.*** *Bas: 784*



Resultaten tyder på att förekomsten av en lokal hyresgästförening i ett område och som kan påverka i olika boendefrågor stimulerar hyresgäster till att själva vilja engagera sig för gemensamma angelägenheter i boendet.

Huvudfrågan kompletteras med en följdfråga där svarspersonerna kan ange vad de skulle vilja göra tillsammans med sina grannar. Åtta av tio svarspersoner anger exempel på sådant de anser angeläget i boendet och skulle vilja förverkliga tillsammans med sina grannar. De allra flesta förslagen handlar om att förbättra olika delar av boendemiljön oftast genom direkt medverkan av hyresgäster och att skapa en ökad trygghet och bättre gemensam genom olika former av samverkan och sociala aktiviteter bland hyresgästerna. Det gäller i hög grad utemiljön, gården, lekplatsen, trafiken, men även ventilation, värme, stambyte och skötsel av husen liksom hyran. Det gäller städdagar, fester, öppet hus, eller

”att det anordnas gemensamma kvällar där man kan träffas och se vem man har som granne. Att man tar vara på varandras kunskaper och färdigheter. Vi skulle kunna bli ett bättre område om det gavs möjlighet till att träffas naturligt.”

Respondenterna har också fått möjligheten att formulera sina uppfattningar på frågan – Hur tror du att det kan det förverkligas? Sju av tio har använt sig av denna möjlighet. Ett mindre antal tror inte att det är möjligt i just deras område, t ex på grund av åldersstrukturen. I andra områden är ”det redan på gång”. Men huvudspåren är att kommunicera, engagera sig, ta initiativ, organisera sig, skaffa nödvändiga kunskaper och själva genomföra: ”Det behövs några som ställer upp frivilligt och är bredda att ta ansvar för det och knyta an andra frivilliga till det. Börja med grannen.” ”Genom att jag engagerar mig och drar igång processen.” ”Det krävs en gemensam diskussion.” ”Genom att gå samman allihopa.” ”Vi bildar en lokal hyresgästförening.” ”Genom att samarbeta med hyresvärden och få alla att känna ansvarskänsla kring vår trivsel i och kring huset.” ”Samverkan mellan hyresvärden, kommunen och oss boende i området. Att motivera till gemensam insats för ett tryggare och trevligare område.”

- 35 procent av samtliga hyresgästerna uppger att de vill ha en LH i sitt område, 42 procent är tveksamma.
- Om hyresgäster bor i allmännyttiga områden ökar andelen som vill ha en LH.
- Om hyresgäster upplever att LH påverkar boendet ökar andelen som vill ha en LH till två tredjedelar (66 procent).
- Fyra av tio hyresgäster känner till att de har möjlighet att engagera sig i en lokal hyresgästförening i sitt område.
- Andelen hyresgäster som känner till det ökar till sex av tio om de känner till att det finns en LH i området och till åtta av tio om de upplever att LH påverkar boendet i området.

Sammanfattande om hyresgästers uppfattningar

Undersökningens huvudsyften har nöjaktigt kunnat uppnås trots uppdragstagarens problem med populationsurval och representativitet. De svårigheter som det innefattat har samtidigt varit en lärorik erfarenhet som kommer att medföra behov av förändringar av uppläggningar vid liknande undersökningar. Undersökningens tillförlitlighet är i detta projektsammanhang acceptabel.

- Urvalet av respondenter och deras fördelningar utefter bakgrundsvariablerna visar en tillräcklig representativitet med avseende på populationen boende i hyresrätt för att det insamlade enkätmaterialet skall vara hållbart för en analys.

Resultaten beträffande hyresgästers nöjdhet med huvuddelarna i boendet bekräftar och underbygger resultat i tidigare liknande undersökning. Dessutom tillför de en specifik kunskap om hur hyresgäster med utom-svensk nationell bakgrund bedömer och värderar sina boendevillkor. Den visar både på stora likheter med, men också en del skillnader från, uppfattningar bland hyresgäster med svensk bakgrund.

Förutom att fastställa hyresgäster uppfattningar om centrala boendevillkor är denna undersökning särskilt inriktad på att undersöka deras uppfattningar om lokal organisering och inflytande. Fyra frågeställningar är centrala:

- Hur nöjda är hyresgäster med boendet?
- Hur förhåller sig hyresgästers reella möjligheter att påverka sitt boende till deras önskemål och hur viktigt de anser det är att kunna påverka?
- Hur är hyresgästernas kännedom om Hyresgästföreningen och LH?
- Har LH betydelse för hyresgästers upplevelser av boendet, möjligheter att påverka villkoren och motiv att engagera sig?

Undersökningsresultaten ger följande sammanfattande svar på frågorna.

Hyresgästers nöjdhet med boendet

- Hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med huvuddelarna i sitt boende.
- Hyresgäster är mest nöjda med den viktigaste delen i boendet, lägenheten, men något mindre nöjda med huset och gården/kvarteret
- Hyresgäster som har en LH i sitt område och upplever att den påverkar boendet är mer nöjda med alla huvuddelar i boendet än övriga hyresgäster.

Hyresgäster om sitt inflytande i boendet

- Hyresgäster anser att det är ganska eller mycket viktigt att kunna påverka alla huvuddelar i boendet. Klart viktigast är att kunna påverka lägenheten.
- Hyresgäster upplever att de reella möjligheterna är ganska små eller små för alla enheter utom lägenheten där de bedöms som medelgoda.
- Skillnaden mellan hyresgästers förväntningar på inflytande och de faktiska möjligheterna till inflytande är stora.
- Hyresgäster som upplever att LH i området påverkar boendet anser att möjligheterna att påverka samtliga huvuddelar i boendet är tydligt och betydligt större än de som inte upplever att LH utövar en sådan effekt.

Hyresgästers nöjdhet med sitt inflytande

- Hyresgäster uppvisar i sin helhetsbedömning av sitt inflytande beträffande lägenhet och gemensam boendemiljö något större nöjdhet än i sina specifika bedömningar av möjligheterna till reell påverkan av boendets huvuddelar.
- Hyresgäster är något mer nöjda med inflytandet när det gäller lägenheten än den gemensamma boendemiljön.
- Hyresgäster är genomgående mindre nöjda med själva *inflytandet* än med övriga förhållanden i boendet.
- Hyresgäster som bor i ett område med en lokal hyresgästförening som påverkar boendet är betydligt mer nöjda med sitt inflytande än hyresgäster som saknar detta boendevillkor.

Hyresgäster kännedom, medlemskap och upplevelser av LH

- Hyresgästers kännedom om Hyresgästföreningen som nationell organisation är genomgående god, men betydligt mindre bland unga personer än äldre.
- Andelen hyresgäster som uppger att de är medlemmar i Hyresgästföreningen är något lägre än den faktiska medlemsnivån.
- Hyresgästers kännedom om lokala hyresgästföreningar är god, hälften av hyresgästerna känner till förekomsten av LH i sina i bostadsområden.

- Fem av hundra hyresgäster är också aktiv i en LH i sina områden.
- Två av tio hyresgäster upplever att LH påverkar boendet, men fyra av tio hyresgäster upplever inte att det finns en LH som gör det och lika många är osäkra.
- Mycket av LH:s verksamhet inte är tillräckligt kommunicerad och känd bland hyresgäster i allmänhet.

Hyresgästers önskemål om en lokal hyresgästorganisation och att engagera sig

- 35 procent av hyresgästerna uppger att de vill ha en LH i sitt område, 42 procent är tveksamma.
- Hyresgäster som bor i allmännyttiga områden vill i högre grad ha en LH i sitt område än hyresgäster med andra hyresvärdar.
- Om hyresgäster upplever att LH påverkar boendet ökar andelen som vill ha en LH i sitt område till två tredjedelar (66 procent).
- Fyra av tio hyresgäster känner till att de har möjlighet att engagera sig i en lokal hyresgästförening i sitt område.
- Om hyresgäster vet att det finns en LH i området ökar andelen hyresgäster som känner till möjligheten till sex av tio och till åtta av tio om de upplever att LH påverkar boendet i området.

Metodredogörelse

Enligt uppdrag och avtal skulle TNS SIFO:s undersökning utgå ifrån ett urval av hyresgäster ur företagets ”one-linepanel” på cirka 140 000 personer som uppgavs bilda ett representativt utsnitt av rikets befolkning över 15 år. Från projektgruppen framhölls att det var särskilt viktigt att en representativ andel av personer med utländsk nationell bakgrund erbjöds möjlighet att medverka i undersökningen. TNS SIFO:s projektledares uppfattning var att det kravet inte skulle kunna tillgodoses eftersom ”utländsk nationell bakgrund” inte utgör ett kriterium vid urvalet av personer till ”one-linepanelen” och därför var en okänd variabel i undersökningen. För att tillgodose andelen respondenter med utländsk bakgrund bestämdes därför om en tilläggsundersökning: ett urval av personer boende i hyresrätt skulle köpas in ur SPARs befolkningsregister och att en materialinsamling genomföras med postenkäter. (SIFO, 160322)

TNS SIFO genomförde telefonintervjuerna och tilläggsundersökningens postenkäter under maj månad 2016 och en basbearbetning redovisades i juni månad. Undersökningsmaterialet uppvisade emellertid ett par grava brister: en betydande andel av respondenterna visade sig då vara bosatta i andra upplåtelseformer – som eget hus, bostadsrätt, kollektivt boende – än hyresrätt och endast två procent av respondenterna uppgav att de hade utländsk nationell bakgrund. Resultaten var därför inte användbara för undersökningens syfte.

Efter ingående diskussioner mellan projektgruppen och SIFO:s projektledare gjordes en överenskommelse om att rensa ut personer boende i andra upplåtelseformer än hyresrätt samt genomföra en kompletterande undersökning. Då TNS SIFO:s personal saknade kompetens för att genomföra rensningen av undersökningsmaterial utfördes det i huvudsak av projektgruppens forskare. Den kompletterande undersökningen innebar ett utskick till ytterligare 1000 respondenter i one-linepanelen, men med en tilläggsfråga om upplåtelseform. (SIFO, 161103)

Efter att undersökningsmaterialen rensats och sammanställts förelåg i september 2016 ett samlat basmaterial som utgjordes av totalt 2339 besvarade enkäter av vilka 2037 kom från one-linepanelen och 302 från den postala tilläggsundersökningen. Andelen respondenter med utländsk nationell bakgrund uppgick emellertid fortfarande till endast 9 procent (194 respondenter), mot i runda tal 37 procent av andelen boende över 18 år i hyresrätt, vilket var ett uppenbart problem för resultatens representativitet.

Projektgruppens preliminära bearbetning av den datamängd TNS SIFO levererade ”Hyresgästundersökning160920” som visade att undersökningsmaterialet kunde vara användbart för projektets syften, men att materialet behövde korrigeras.

I möte med TNS SIFO:s handläggare presenterade projektgruppen sin uppfattning om genomförandet, resultaten och olösta frågor. Vid det mötet var parterna överens om att

- *undersökningen i huvudsak genomförts enligt planerad uppläggning*
- *generella register- och urvalsproblem har negativt påverkat genomförandet*
- *komplikationerna krävt kompletterande urval, uppföljande undersökningar och korrigeringar av respondenternas boendeform i datamängden*
- *undersökningsmaterialet, trots en del brister, kommer att kunna vara användbart för avsedda syften*
- *situationen medfört en tidsförskjutning av projekt HLOI med minst fyra månader*

- *undersökningsmaterialet beträffande "respondenter med utländsk nationell bakgrund" inte nått upp till de utfästelser som gjordes i planeringen*
- *"respondenter med utländsk nationell bakgrund" är underrepresenterade i undersökningen*
- *och att det är ett uttryck för en strukturell diskriminering av denna grupp i undersökningssammanhanget*
- *TNS SIFO undersöker hur en "vägning" av kategorin "respondenter med utländsk nationell bakgrund" kan genomföras för att öka undersökningens kvalitet.*

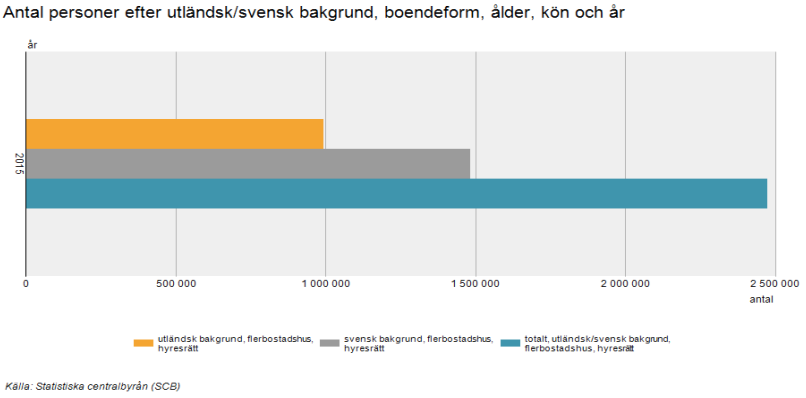
Efter diskussioner inom TNS SIFO lämnade handläggaren följande besked.

> *"Vi har funderat på möjligheterna att väga IP med utländsk härkomst, baserat på sekundärdata vi eventuellt kan hitta. Vi tror dock möjligheterna är starkt begränsade, eftersom vi har så lite bakgrundsuppgifter att laborera med. Som vi var inne på under mötet saknar vi t ex nationalitet vilket är en viktig faktor. Även möjligheterna att kontrollera för inkomst är också begränsade. Dels har vi endast denna uppgift för de som svarat via panelen (alltså inte för hela urvalet) och dels har vi inte lyckats hitta helt jämförbar statistik. Vi har ställt frågan till SCB som uppger att de inte har inkomst för personer med utländsk bakgrund publicerat, utan det som finns är uppdelat per födelseland.*
> *När vi inte har mer "på fötterna" kan ju en vägning faktiskt hamna så fel att den leder till större felaktigheter än vi har i ett ovägt material. Ämnet är viktigt, vilket min chef också håller med om, men vi tror vi har mer att vinna på att göra detta inom ramen för ett uppdrag där vi har mer fakta om undersökningsurvalet."*

Beskedet från TNS SIFO föranleder följande kommentar från projektgruppen:

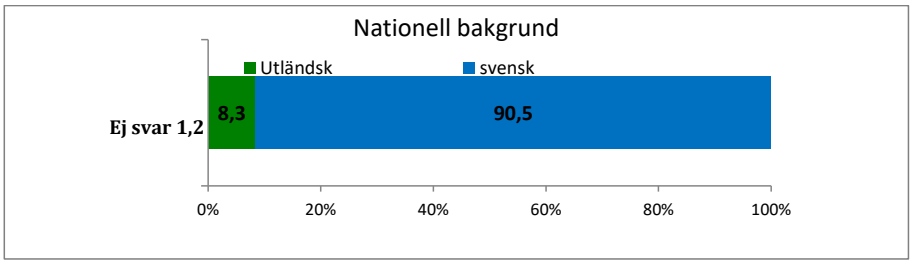
"Om vi tolkar det ni skriver rätt så har ni med den senaste redovisningen avslutat arbetet med basdata i Undersökning kring hyresgästers lokal organisering och inflytande. Det kan också tolkas som att ni uttömt möjligheterna att förbättra kvaliteten på det föreliggande materialet.

1. Det resultat ni levererar från materialinsamlingen är i delar användbart i vårt projektsammanhang, men når bara delvis upp till syften och mål i er undersökning. Det innehåller en snedfördelning som på undersökningens totalnivå medför ett allvarligt problem.



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Fördelningen av kategorierna ”utländsk nationell bakgrund” och ”svensk nationell bakgrund” i *Undersökning kring hyresgästers lokal organisering och inflytande* är:



Om detta har vi varit – och hoppas vi – är vi fortfarande överens. Likaså att grundorsaken återfinns i SIFO:s webbpanel.

2. Med föreliggande snedfördelning som utgångspunkt menar ni att andelen respondenter med *utländsk nationell härkomst* är det problem som eventuellt kan korrigeras. Ni har ”funderat lite mer på möjligheterna att väga IP med utländsk härkomst”. Men då funnit att ”möjligheterna är starkt begränsade” med hänvisning till att ni ”har så lite bakgrundsuppgifter” för denna svarskategori.

Till ert resonemang och er slutsats har vi några synpunkter och frågor.
Ur SCB databas har vi själva tagit fram exempel på fördelningstabeller som ovan. SCB har via folkbokföringen och lägenhetsregistret möjlighet att ta fram mer detaljerade tabeller över andelen personer i hyresrätt med utländsk bakgrund liksom deras förvärvs- eller disponibel inkomst.

Har ni gjort sammanställningar och jämförelser beträffande tillgängliga bakgrundsdata (genus, ålder, lägenhetsstorlek, boendetid, språk, utbildning, inkomst) samt genomfört rimliga, kontrollerande korsbearbetningar? Framträder då några anmärkningsvärda skillnader mellan respondenterna med utländsk nationell bakgrund och populationen personer med utländsk nationell bakgrund boende i hyresrätt? Givetvis finns skillnader. Men en viktig fråga är ju om dessa avvikelser har annan karaktär och omfattning än de mellan respondenterna med svensk nationell bakgrund och motsvarande population?

För oss verkar det som ni utgår ifrån en hypotetisk risk att en vägning av kategorin utländsk nationell bakgrund introducerar nya fel i basmaterialet. En avgörande fråga är då hur denna hypotetiska risk kan bedömas i förhållande till det kraftiga, reella, felet i befintligt material?

3. Huvudproblemet i det basdatamaterial som föreligger är snedfördelningen mellan kategorierna utländsk respektive svensk nationell bakgrund. Det är främst en följd av att sammansättningen av SIFO:s webbpanel innehåller en *överrepresentation av personer med ”svensk nationell bakgrund*”.

Borde inte en närliggande fundering då vara hur denna *överrepresentation* av *respon-denter med svensk nationell bakgrund* i föreliggande basdatamaterial kan korrigeras? Ni verkar inte ha gjort några sådana överväganden och undersökningar!?

4. Ni skriver slutligen: ”Ämnet är viktigt, …, men vi tror vi har mer att vinna på att göra detta inom ramen för ett uppdrag där vi har mer fakta om undersökningsurvalet”.
Ja, tveklöst kommer ni ha det och det är väl också nödvändigt för er att genomföra? Men nu gäller det inte i första hand vad ni kan vinna utan vad vi som beställt under-sökningen inte skall behöva förlora – nämligen en tillräcklig kvalitet och användbarhet av undersökningsmaterialet. **Som basdatamaterialet föreligger är det i vissa delar inte användbart på grund av för låg tillförlitlighet.**

5. Även i små speglar kan man se stora saker lyder ett indiskt ordspråk. Det här är ett litet undersökningsmaterial. Men frågan är om det inte återspeglar ett stort – som det brukar heta – systemfel?” (Lind, 161114)

Efter att ytterligare kompletterande undersökningar övervägts och statistiker konsulterats bedömde projektgruppen att felmarginalen i resultaten skulle minska om en vägning av datamängden genomfördes med avseende på kategorin respondenter med utländsk nationell bakgrund. Projektgruppen begärde därför att TNS SIFO skulle genomföra en sådan vägning, vilket också utfördes under november 2016. Den innebär att samtliga värden omräknas till en storlek som motsvarar befolkningsandelarna utländsk och svensk nationell bakgrund inom upplåtelseformen hyresrätt. Förändringen blir allmänt sett inte stor, men ändå av intresse och betydelse. Enklast kan den illustreras med resultaten för frågor där svarsalternativen har skalan 1-5. Skillnaden i medelvärden mellan oviktade och viktade värden ligger genomgående på en eller ett par tiondelar.

Referenser

Lind, J-E. (161114) Skriftlig kommentar, 20161114.
SIFO (160322) SIFO: Offert, 20160322.
SIFO (161103) SIFO: Teknisk rapport, 20161103.

9.2 Undersökning av lokala hyresgästföreningar

Bakgrund och syfte

Som ett led i projektplanen genomförs år 2016 en enkätundersökning bland lokala hyresgästföreningar (LH). Det är den tredje i rad med i stort sett samma uppläggning och genomförande. Under 1980- och 90-talen studerades en del lokala boendeorganisationer med olika typer av kvalitativa och kvantitativa metoder. Kontaktkommittéer kartlades och undersöktes av Högberg och Österberg 1982 och 1986. På 1990-talet studerades utvecklingsprocessen av kontaktkommittén till grundorganisation och lokal hyresgästförening (Lind, Lennartsson, och Soidre-Brink, 1996a och 1996b). Bostadsrättsföreningar inom HSB analyserades av Bengtsson och Svensson 1995. År 1997 genomfördes den första större enkätundersökningen av lokala hyresgästföreningar inom Hyresgästföreningen. En omfattande enkät riktades till ett slumpmässigt urval av 350 LH och resultaten redovisades i forskningsrapporten *Gräsrot, språkrör och träffpunkt* (Bengtsson & Berger 2005). Under 2005 genomfördes en ny studie, nu med ett urval av 400 LH och i huvudsak samma frågebatteri som vid undersökningen åtta år tidigare. Vid båda dessa undersökningstillfällen riktades enkäterna till styrelsen och ordföranden. Parallellt gjordes också enkätundersökningar bland LH:s kontaktpersoner inom Hyresgästföreningen och bland fastighetsägarna. Samtliga undersökningar genomfördes postalt. Resultaten från undersökningarna 2005 redovisades i forskningsrapporten *Hyresboendets roller* (Bengtsson, Berger, Lind 2007)

Enkätundersökningen år 2016 har samma principiella uppläggning som de två tidigare för att ge största möjlighet för jämförelser. Frågeställningarna är desamma, men smärre justeringar görs av enskilda frågor och svarsalternativ. Dels för att vissa blivit inaktuella och dels för att förenkla den mycket omfattande enkäten. Totalt omfattar den 14 huvudfrågor. Till skillnad från de tidigare undersökningarna sker vid detta tillfälle dock inget urval av LH. Totalantalet LH är vid den här tidpunkten reducerat till en nivå som motiverar att enkäten riktas till samtliga LH och deras styrelser med ordförande som mottagare. Enkäten utformas både i webb-format och pappersversion. Alla LH-representanter med e-postadress erbjuds ett webb-formulär medan övriga erhåller en pappersversion via post. Samtliga namn och adresser erhålls från Hyresgästföreningen Riksförbundets kansli. Materialinsamlingen genomförs av undersökningsföretaget Webropol under perioden 201605-201610. I anslutning till denna LH-studie genomförs, liksom vid tidigare tillfällen, också enkätundersökningar med företrädare inom Hyresgästföreningen och bostadsföretag som är direkt involverade i samarbetet med lokala hyresgästföreningar. Uppläggning, genomförande samt resultat från dessa undersökningar redovisas på sid 630-692.

Undersökningarna 1997 och 2005 är bland annat utformade utifrån en teoretisk tankefigur för lokala föreningars fyra roller – pedagogiskt formulerade som *liten demokrati*, *gräsrot*, *språkrör* och *träffpunkt*. Som tidigare presenterats används i denna undersökning också av denna teoretiska ledtråd både för att strukturerar enkätmaterial och analysera den lokala hyresgästföreningarnas funktioner och verksamheter. I de inledande redogörelserna för utveckling i fyra bostadsområden och LH görs ett försök också mer konkret visa, både med kvalitativa beskrivningar och kvantitativa data, på innebörder och förändringar i de fyra rollerna under en trettioårsperiod (se kapitel 3, sid 27-114).

För var och en av de fyra rollerna har ett sammanfattande statistiskt index skapats för att möjliggöra utvärdering och jämförelse över tid. Indexen innehåller mått på verksamheter, aktiviteter och liknande yttre företeelser.

I det följande redovisar vi mer sammanhängande och utförligt resultat från samtliga enkätundersökningar 1997, 2005 och 2016. Genom att jämföra svaren från de olika åren kan vi dels presentera huvuddragen i hur LH utvecklats i sina roller, dels betydelsen av mer specifika inslag som förändringar och prioriteringar inom organisationen år 1992 och 2000 för LH och deras verksamhet.

Resultat

Svarsfrekvensen på enkäterna var 1997, 69 procent och 2005, 58 procent. Vi båda tillfällen kompletterades undersökningarna med en bortfallsanalys baserad på kortare telefonintervjuer respondenter från bortfallet. Analyserna visade att bortfallsgrupperna inte skiljde sig väsentligt från de grupper som besvarade postenkäterna (Bengtsson & Berger 2005, bilaga 2). Vid undersökningstillfället år 2016 identifierades 1103 registrerade LH med valda styrelser och ordförande som potentiella respondenter. Godtagbara enkätsvar lämnas denna gång av 48 procent av dem. 86 enkätsvar var postala och övriga i webbformat, med minimal skillnad i svarsfrekvens.

Under 1980-talet och i början av 1990-talet uppskattades tre av fyra LH vara lokaliserade i allmännyttigt ägda bostadsbestånd och en av fyra i privatägda. År 1997 tillhörde 82 procent av svarande LH allmännyttiga bostadsbestånd, 17 procent privata och 1 procent i blandade bestånd. År 2005 var fördelningen 70 procent i allmännyttiga och 30 procent i privata bestånd (Bengtsson, Berger, Lind 2007). År 2016 återfinns 70 procent i allmännyttiga, 26 procent i privata, 3 procent i kommunala och 1 procent i blandade bestånd.

I den fortsatta redogörelsen av resultaten från LH-undersökningen struktureras beskrivningen av hur LH fungerar utifrån de fyra rollerna liten demokrati, gräsrot, språkrör och träffpunkt. En central utgångspunkt är de tidigare undersökningarna 1997 och 2005 och huvudspåret är att redovisa och diskutera utvecklingsprocesser, likheter och skillnader över tid.

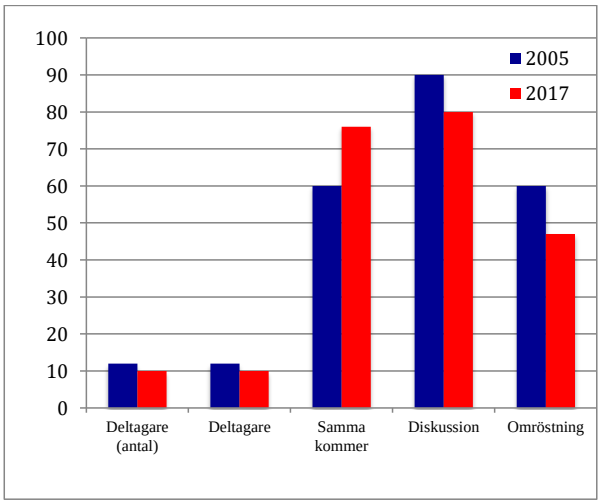
Lokala hyresgästföreningar som liten demokratin

LH är en frivillig sammanslutning av hyresgäster med ett geografiskt avgränsat verksamhetsområde, en liten representativ demokrati, ett dubbelt huvudmannaskap och en styrelse som leder arbetet mellan årsmöten. De kvantitativa materialen om den interna demokratin i de lokala hyresgästföreningarna tolkas och analyseras i anslutning de tre demokrativärdena deltagande, konkurrens och representativitet.
Vi redovisar först uppgifter om demokratiskt deltagande, årsmöten och bostadsmöten, styrelser och förekomst av arbetsgrupper. Därefter uppgifter om demokratisk konkurrens och representativitet.

Årsmötet är det föreningsforum där de grundläggande demokratiska principerna praktiskt utövas. Här kan alla frågor som medlemmarna önskar ta upp behandlas och avgöras. Här planeras och granskas styrelsens arbete, här väljs ny styrelse osv. Eftersom ett genomfört årsmöte är obligatoriskt stadgekrav för att en LH skall anses existera och vara registrerad har samtliga LH i undersökningen genomfört ett årsmöte. Tre av tio LH kallar

inte bara medlemmar utan alla hyresgäster i området till årsmötet, en mindre successiv ökning jämfört med år 1997 och 2005.

Diagram 9.2.1 Demokratiskt deltagande och aktivitet vid LH:s årsmöte år 2005 och 2017 (procent)



Antalet deltagare vid årsmötena är i genomsnitt 16, en liten nedgång från tidigare undersökningstillfällen, både i absoluta tal (2 personer) och i procent (från 12 till 10 procent) av antalet lägenheter i området. 58 procent av LH anger att de som deltar på årsmöten är i stort sett samma personer, medan 40 procent anger att det är delvis samma personer, delvis olika. Endast två procent menar att det i stort sett är olika personer som kommer varje gång. Närvaron på årsmötena visar med andra ord på en stark kontinuitet och viss förändring, men en viss förstärkning av mönstret jämfört med 1997 och 2005. Balansvärdet på -33 procent för hur nöjda LH är med deltagandet på årsmötena visar också att de är långt ifrån nöjda med situationen.

Bostadsmöte betecknar mindre formella, allmänna möten för information, diskussion och beslut om olika verksamhetsfrågor. 85 procent av LH ordnar minst ett bostadsmöte om år, det stora flertalet av dem har vanligtvis två bostadsmöten, medan 20 procent har haft tre eller fler möten. Andel LH som genomför bostadsmöten ökar successivt, litet smått sedan 1997. Enligt boinflytandeavtalen skall samtliga hyresgäster inbjudas till bostadsmöte. Så sker också i 97 procent av LH, men enstaka LH bjuder bara in medlemmar. I genomsnitt deltar 22 personer vid bostadsmötena, vilket motsvarar 12 procent av antalet lägenheter i LH-områdena och är en mindre nedgång från tidigare med 2 personer respektive 2 procent. 53 procent av LH har delvis lika, delvis olika deltagare på sina möten, 45 procent i stort sett samma deltagare, medan 2 procent möter i huvudsak nya personer varje gång. Det innebär en något större variation än på deras årsmöten, men ingen förändring av mönstret från vid tidigare undersökning. Det återspeglas också i att LH upplever sig betydligt mindre missnöjda med deltagande i denna mötesform med ett

balansvärde för deltagande på – 3 procent. Tabell 3.1 ger en sammanställd översikt över utvecklingen.

Tabell 9.2.1 Deltagande och aktivitet vid årsmöten och bostadsmöten år 1997, 2005 och 2016

	Årsmöte			Bomöte		
	1997	2005	2016	1997	2005	2016
Kallar alla (%)	24	27	30	95	96	97
Deltagare (antal)	18	18	16	21	24	22
Deltagare (%)	12	12	10	14	14	12
Samma kommer (%)	57	55	58	45	35	45
Diskussion (%)	78	46	61			
Omröstning (%)	4	8	2	9	8	5
Kritik (%)	31	25		48	54	65

Diskussion förekommer 2016 vid sex av tio LH-årsmöten, vilket är en tydlig ökning sedan 2005. *Omröstningar* är däremot sällsynta, bara vid 2 procent av mötena. 2005 förekom *kritik* på vart fjärde möte och då i nio fall av tio mot hyresvärden (2016 gjordes ingen motsvarande mätning). På bostadsmötena är omröstningar nästan lika ovanliga, medan kritik ofta förekommer och betydligt oftare än vid årsmötet. Nästan all kritik, 95 av de 65 procenten, avser emellertid hyresvärden, vilket i hög grad sammanhänger med att hyresvärdens representanter deltar på hälften av LH:s bostadsmöten. Bilden av de här inslagen i föreningarnas interaktiva demokrati är alltså litet splittrad. Diskussion och kritik ökar en del medan omröstningarna minskar något. Sammantaget sker dock inga större förändringar från år 1997 till 2016 (jfr Bengtsson & Berger 2005)

Årsmötets och bostadsmötets olika funktion framgår med andra ord tydligt av vilka som kallas, av hyresvärdens närvaro på bostadsmötena, liksom i kritiken vid mötena. LH:s funktion som grundorganisation fram till år 2000 och att den avvecklats ser inte ut att ge något påtagligt avtryck i dess demokratiska mötesverksamhet.

Att *medverka i styrelsen* är den mest intensiva formen av demokratiskt deltagande i en förening. Antalet styrelsemöten per år i LH varierar år 2016 från ett till arton. Medianantalet är sju sammanträden 2016, vilket är detsamma som 2005, och antalet ledamöter som deltar i genomsnitt fem. Styrelseaktiviteten mätt i närvaro och styrelsemöten är då i genomsnitt cirka 35 närvarotillfällen, vilket är detsamma som år 2005 mot 39 närvarotillfällen år 1997.

Arbetsgrupper vid sidan av styrelsen förekommer hos en tredjedel hälften av LH. Andelen LH med arbetsgrupper var år 2005 nära hälften och 1997 något mer än hälften. Typerna av arbetsgrupper har också förändrats. 1997 var valberedning vanligast, 2005 var förhandlingsgrupper vanligast. År 2016 är bilden mer mångfasetterad flera grupper som gårdsgrupp, arbetsgrupp, miljögrupp, grannsamverkan, förhandlingar, och boinflytandegrupp tillhör de mest frekventa. Den kraftigt minskade förekomsten av valberedningar efter 1997 bör ses i ljuset av LH inte under 2000-talet inte lägre är grundorganisation inom Hyresgästföreningen.

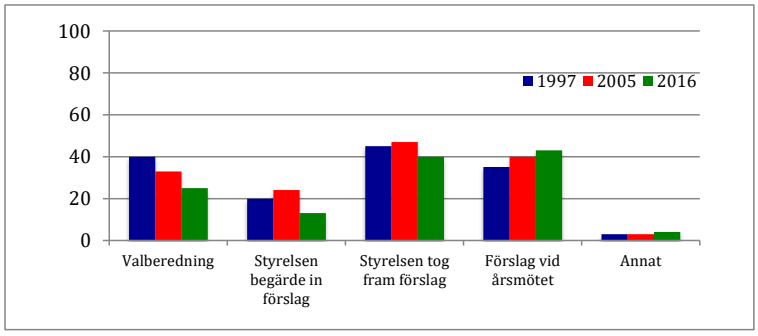
Löpande interaktion mellan styrelse och hyresgäster är en viktig del i den lilla demokratiprocessen. Hyresgäster kontaktar styrelsen på olika sätt och i en mängd frågor som rör boendet. År 2016 kontaktas 6 procent av LH så gott som dagligen av hyresgäster. 23 procent kontaktas minst en gång i veckan, medan 35 procent kontaktas minst en gång i månaden. 29 procent kontaktas mer sällan än så och 7 procent nästan aldrig. Det är exakt samma fördelningar som år 2005. Det vanligaste i kontakterna är allmänna ordnings-

frågor samt yttre skötsel och underhåll. Trygghet/säkerhet, lägenhetsunderhåll samt hyror och boendekostnader i området är andra vanliga frågor som tas upp. Det är samma frågor som år 2005.

Två av tio LH-styrelser har ingripit i konflikter, där åtta av tio fall gäller konflikter mellan enskilda hyresgäster, vilket är något mindre än år 2005. Konflikter mellan grupper av hyresgäster är mer ovanliga och endast fem procent av styrelserna ingriper år 2016 i sådana motsättningar. Den vanligaste metoden är att direkt tala med de berörda, men ganska ofta kontaktas också fastighetsägaren. Mer sällsynt kontaktas myndigheter eller polisen. Mönstret är också detsamma som tidigare. Den samlade bilden av dessa typer av informell interaktion är med andra ord likartad och stabil mellan 1997, 2005 och 2016 års undersökningstillfällen.

Demokratisk konkurrens mellan olika alternativ är inte lika central i den lilla föreningsdemokratin med ganska tydliga gemensamma mål som i den stora demokratin. Men att det finns alternativ till en sittande ordförande och styrelse kan vara betydelsefullt. *Öppen konkurrens* med alternativa kandidater vid styrelseval är dock sällsynt. Vid årsmötena 2016 finns det fler kandidater än platser endast i tre av hundra LH. I en fjärdedel av dessa få LH medför det också omröstning. I övriga löses frågan antagligen genom att styrelsen utvidgas.

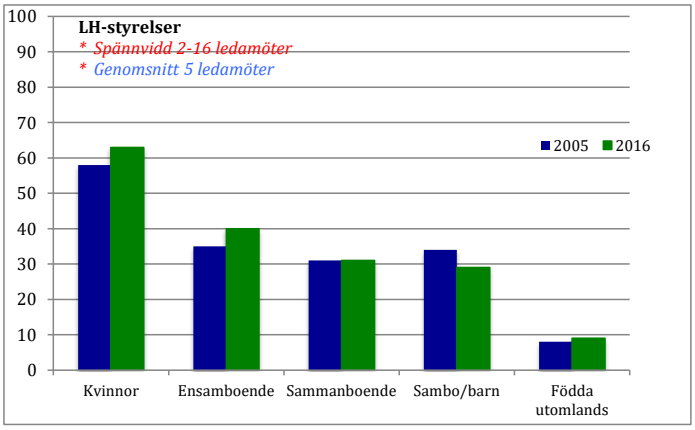
Diagram 9.2.2 Former hos LH att föra fram förslag på styrelsekandidater år 1997, 2005 och 2016 (procent)



Möjlig konkurrens är kanske viktigare i LH:s sammanhang än öppen konkurrens. Den innebär både att personer är villiga och kompetenta att ta på sig styrelseuppdrag och att det finns former för att få fram alternativa kandidater. *Valberedningen* är den klassiska formen för det. År 2016 nominerar valberedning ledamöter till styrelsen i var fjärde LH. Det allra vanligast, 43 procent, är dock att förslag läggs fram vid årsmötet. I fyra av tio LH tar styrelsen själva fram förslag och i 13 procent av LH begär styrelsen in förslag. Detta är en successiv och relativt stor förändring jämfört med 1997 och 2005. Nominering via valberedning minskar från 40 till 25 procent och framförallt ökar förslag som förs fram vid årsmötet från var tredje LH till 43 procent. Den institutionaliserade formen för nominering avtar med andra till förmån för en mer öppen nominering vid själva årsmötet. Sittande styrelsers inflytande vid val av nya styrelser är fortfarande ett avsevärt, men inslag av öppna och oberoende alternativ betydande.

Demokratisk representativitet kan undersökas genom jämförelser mellan styrelsens och hyresgästkollektivets sociala sammansättning och deras åsikter i huvudfrågor inom boendet.

Diagram 9.2.3 Sammansättning av LH-styrelser år 2005 och 2016 (procent)



Styrelserna varierar i antal ledamöter från två till sexton personer, år 2016, vilket är en ökad spännvidd jämfört med 2005. Medel- och medianvärdet med fem ordinarie ledamöter, är dock detsamma, vid båda tillfällena.

Var fjärde styrelse har någon ledamot med utländsk bakgrund mot var tredje år 2005. Styrelser med en ledamot med utländsk bakgrund dominerar, men i några enstaka LH utgör de hela styrelsen. 9 procent av totala antalet styrelseledamöter har år 2016 utländsk bakgrund jämfört med 8 procent 2005.

Andelen kvinnliga styrelseledamöter är år 2016 63 procent jämfört med 58 procent 2005. 40 procent av totala antalet ledamöter är ensamboende utan barn mot 35 procent 2005. 31 procent är sammanboende utan barn, vilket är samma andel som 2005. Resterande ledamöter ingår i barnhushåll, främst gifta/sammanboende med barn.

44 procent av ledamöterna återfinns i åldersklassen 40–64 år och 43 procent är äldre än 64 år jämfört med 57 procent respektive 20 procent 2005. Tiden i styrelsen varierar från 0 till 31 år, med ett medianvärde på 6 år. 45 procent av ledamöterna har ingått i styrelser tre år eller mindre. Omsättningen av ledamöter minskade avsevärt mellan 1997 och 2005 då medelvärdet låg på 6-7 år. Den tendensen ser ut att ha stannat av, vilket kan sammanhänga med att ett förhållandevis stort antal LH har bildats under senaste åren.

I tabell 9.2.2 har vi sammanställt några uppgifter om kännetecken för styrelserna och deras ordförande med en enkel översikt över perioden från 1997 till 2016.

Tabell 9.2.2 Några kännetecken för ordförandena år 1997, 2005 och 2016

	1997	2005	2016
Kvinnor (%)	53	50	57
Sammanboende (%)	61	53	47
Med hemmavarande barn (%)	43	28	12
Födda utomlands (%)	7	10	11
Genomsnittsålder (år)	51	58	64
Genomsnittstid i styrelsen (år)	6	9	11
Genomsnittstid som ordförande (år)	4	6	7
Tid åt hyresgästarbete (tim./vecka)	5	5	6

Genusfördelningen bland ordförandena som tidigare var jämn kantrar 2016 över till kvinnorna och fördelningen ligger nu nära den i hyresboendet i stort. Andelen ensamboende är nu också större än andelen sammanboende och följer boendeutvecklingen som helhet. Andelen ordförande med hemmavarande barn har minskat dramatiskt jämfört med 1997 och ligger nu under den i hyresrätt generellt. Andelen födda utomlands ökar successivt sedan 1997 men sett i relation till andelen men utländsk bakgrund inom hyresrätten är underrepresentationen inte mindre år 2016. En betydande andel av ordförandena med utländsk bakgrund kommer dessutom från Finland och Norge.

Ordförandenas medelålder ökar med 13 år från 1997 och åldersspannet varierar från 24 till 83 år. Genomsnittstiden i styrelsen för ordförandena stiger på liknande sätt från 6 år, 1997, till 11 år, 2016. Ett betydande antal har varit aktiva avsevärt längre. Nio procent har varit ordförande i 20 år eller mer, vilket är tre gånger så många som 2005. Samtidigt sker ett betydande tillskott av nya ordföranden. Fyra av tio innehar den positionen sedan tre år eller mindre.

Variationen är stor också när det gäller den tid ordförande ägnar åt hyresgästfrågor. Nästan en tredjedel lägger ner 5–10 timmar i veckan, och det finns också enstaka ordförande som ägnar en full arbetsvecka åt hyresgästarbete. Medeltalet ligger på 5 timmar i veckan.

Den höga medelåldern avspeglar sig i en relativt låg formell utbildningsnivå, men som stiger. År 2016 har 45 procent av ordförandena har kortare utbildning än treårigt gymnasium mot nära 60 procent 2005, och 30 procent har akademisk examen mot knappt 20 procent 2005. Trots den ökande genomsnittsåldern bland ordföranden är tendensen mot högre formell utbildning stark och tydlig sedan 1997.

LH:s *sociala representativitet* håller på att förändras och den tidigare totalt sett goda genusrepresentativiteten håller på att kantra. Genusskillnaden till förmån för kvinnorna börjar nu bli så stor att den utgör ett bekymmer om tendensen fortsätter. Dessutom består ett inte obetydligt antal styrelser av enbart ett eller nästan ett genus, de flesta med enbart kvinnor. Vad gäller övriga grupper är det framför allt personer med utländsk bakgrund och yngre personer som är underrepresenterade i LH-styrelserna. Bristerna med den sociala representativiteten är uppmärksammad, men åtgärder för att komma tillrätta med dem verkar mindre verkningsfulla.

Åsiktsrepresentativiteten undersöks genom att ordförandenas ståndpunkter i ett antal bostadspolitiska frågeställningar, som är centrala för Hyresgästföreningen, jämförs med hyresgästers uppfattningar i likartade frågeställningar.

Tabell 9.2.3 LH-ordföranden om svensk bostadsmarknad och bostadspolitik 2016 (procent)

	Instämmer helt	Instämmer delvis	Instämmer inte alls	Vet ej	Antal
Alla hushållsmedlemmar skall ha rätt till eget rum	42	44	11	3	523
Samhället skall garantera sunda, säkra och bra boendemiljöer	80	18	1	1	523
Det är viktigt att de allmännyttiga, kommunägda bostadsföretagen har en betydande andel av bostadsbeståndet i varje kommundel	67	25	3	5	521
Hyresgästen skall själv bestämma i sin lägenhet inte värden	28	60	8	4	520
En hyresgäst med vanliga inkomster skall ha råd att bo i en nybyggd tvårumslägenhet utan att behöva bostadsbidrag	87	10	1	2	521
Människor med vanliga inkomster skall ha råd att bo i attraktiva bostadsområden	82	15	1	2	520
De kommunägda bostadsföretagen bör säljas ut	2	4	86	8	515
Hyreslägenheter bör omvandlas till bostadsrätter	2	4	89	5	516
Hyrorna borde vara högre i attraktiva områden än andra områden	8	33	55	4	513
Hyrorna skall sättas med utgångspunkt från vad den enskilde hyresgästen är beredd att betala	7	20	62	11	517

Allmänt sett visar resultaten att LH-ordförandena i stor utsträckning delar Hyresgästföreningens bostadspolitiska uppfattningar. Två tredjedelar instämmer helt i påståendet att de allmännyttiga bostadsföretagen skall äga betydande andelar av bostadsbeståndet i varje stadsdel. 25 procent instämmer delvis, medan bara 3 procent inte instämmer alls. Ordföranden anser också att hyresgästen själv skall bestämma i sin lägenhet, även om bilden inte är lika entydig som i den förra frågan (28 procent instämmer helt och 59 procent delvis, 8 procent instämmer inte alls). Omvänt är det 89 procent som inte alls instämmer i påståendet att hyreslägenheter bör omvandlas till bostadsrätt, 4 procent instämmer delvis och två procent instämmer helt. Minst entydig är inställningen till påståendet att hyrorna bör vara högre i attraktiva områden. Här instämmer 55 procent av ordförandena inte alls, 33 procent, instämmer delvis och 7 procent instämmer helt.

Svarsfördelningarna är i stort sett desamma som 1997 och 2005, med en viss förstärkning av de dominerande utslagen i de nämnda frågorna. Intressant är att den enda större skillnaden mellan 1997 och 2005 gällde påståendet att hyrorna borde vara högre i attraktiva områden, där ligger uppfattningarna 2016 nu på samma nivå som 1997.

Indexet för den lilla demokratin inbegriper fjorton variabler som var och en ges numeriska värden från 1 till 5 som sedan kan sammanföras till ett – indexvärde.

År	***1997***	***2005***	***2016***
Indexvärde	1,8	1,8	1,6

Sammanfattning om LH som liten demokrati

Den *lilla demokratin* inom LH ligger åren 1997 och 2005 på samma nivå, men uppvisar år 2016 en nedgång till en något lägre nivå. Huvudmönstren för LH:s roll som liten demokrati är detsamma under hela tidsperioden. Förändringarna åren 1997-2016, är relativt små, även om den allmänna tendensen är svagt vikande. Närvaron på möten ligger på en förhållandevis låg nivå. De allra flesta LH har både årsmöte och bostadsmöten, men en mycket stor del av hyresgästerna står ändå utanför de demokratiska processerna. Även

de interaktiva inslagen är starkt begränsade, motioner och omröstningar sällsynta. Diskussion och kritik förekommer däremot i större utsträckning än i liknande organisationer som bostadsrättsföreningar. Det totala styrelsearbetet har inte heller förändrats i någon påtaglig grad. Mönstret med en liten grupp positiva och intresserade mötesdeltagare och potentiella styrelseledamöter samt en stor grupp som inte deltar alls dominerar perioden. Öppen konkurrens om styrelseposterna förekommer praktiskt taget inte och möjlig konkurrens försvåras av att LH i ökad utsträckning väljer att inte ha någon valberedning. Den sociala representativiteten som varit förhållandevis god har en negativ tendens. I synnerhet personer med utländsk bakgrund är underrepresenterade under hela perioden och snedfördelningen ökande. Dessutom håller en tidigare relativt jämn genusfördelning på att ersättas av en situation där män är underrepresenterade.

Lokala hyresgästföreningar som gräsrot

Den centrala frågan när det gäller rollen som gräsrot är hur det ömsesidiga förhållandet mellan LH och olika nivåer i organisationen ser ut och fungerar. Ett förhållande som utifrån LH:s horisont kan formuleras som en avvägning mellan autonomi och solidaritet eller tillit. Men här är LH:s position och villkor i Hyresgästorganisationen startpunkt.

Ansvarsfördelning och grundvillkor

I nuvarande organisation har nivåerna Hyresgästförening och Region avgörande ansvar och betydelse för några av de lokala hyresgästföreningarnas grundläggande villkor som verksamhetsområde, lokaler, verksamhetsmedel och formella avtal om boinflytande. I den organisation som gällde innan år 2000, med LH som grundorganisation, hade gräsrotsnivån avsevärt större ansvar och befogenheter när det gällde dessa villkor. I de kvantitativa undersökningarna 1997, 2005 och 2016 har vi bland annat försökt kartlägga hur LH ser på dessa förändringar.

Ekonomiska resurser erhåller LH främst som verksamhetsmedel via hyresgästföreningen. 2016 anger 72 procent av LH att de har en sådan intäkt som varierar från 1000 till 343 000 kr. Det är samma storleksandel som 2005. 14 procent av LH har bidrag för särskilda projekt, vilket är betydligt färre än 2005 då ungefär hälften angav att de fick särskilda bidrag av fastighetsägarna. Var tionde LH har intäkter från egna aktiviteter, främst uthyrning av lokaler, 2005 var det var femte LH som hade den typen av intäkter. Uppgifterna är inte direkt jämförbara med dem från 1997 men LH hade även då normalt flera inkomstkällor. Olika intäkter bidrar till LH:s autonomi och förändringen kan tolkas som att den försvagats något senaste decenniet. Mellan LH i privata och allmännyttiga områden framträder inga större skillnader.

Tillgång till lokaler för olika typer av ändamål är en avgörande resurs i det här lokala sammanhanget. 2016 har 92 procent av LH tillgång till lokal i området eller i närheten av området såväl för årsmöten, styrelsemöten, kultur/hobbyverksamhet som fester. Och det är en situation som i stort sett varit stabil sedan 1997. (Bengtsson & Berger 2005)

När det gäller LH:s position inom hyresgästorganisationen tar det stora flertalet också sitt ansvar, t ex när det att rekrytera medlemmar. År 2016 har sju av tio LH arbetat med att

värva nya medlemmar under det senaste året. Det är något större andel än åren 1997 och 2005 som då låg på ungefär samma nivå.

I undersökningen 1997 konstateras att relationen mellan LH och övriga hyresgästorganisationen kunde sammanfattas som ”återkommande interaktion under ömsesidig respekt och tillit”. Det fanns därför anledning att förvänta att organisationsförändringen år 2000 kunde leda till minskad interaktion mellan nivåerna, kanske också till att den ömsesidiga respekten och tilliten försvagades. Även om frågeställningen om förändringen av LH som grundorganisation inte längre är lika relevant kan det ändå vara av intresse att notera några resultat från undersökningarna.

År 1997, när LH som grundorganisation bland annat kunde besluta om egna verksamhetsområdet och budgeten ansåg 70 procent att den då gällande ordningen var bra, medan 26 procent ansåg att LH borde ha ett ännu större ansvar och endast 4 procent ansåg att avdelningen (numera motsvarande föreningen) skulle ta ett större ansvar (Bengtsson & Berger 2005) År 2005 när LH inte längre är grundorganisation och Hyresgästföreningen – som innan 1992 – fastställer LH:s verksamhetsområde och budget anser 61 procent av LH att detta är bra, medan 39 procent tycker att LH bör ha ett större ansvar. År 2016 när samma ordning gällt under många år anser 79 procent av LH att det är bra, 18 procent att LH bör ha större ansvar och 3 procent att Hyresgästföreningens ansvar bör stärkas. Resultaten kan tolkas som att oavsett ansvarsfördelning accepterar huvuddelen av LH gällande ordning och menar dessutom att den är bra. Ett betydande antal LH som 1997 ansåg att ordningen var bra kan dock antas ha varit starkt negativa till den organisationsförändring som genomfördes tre år senare. Samtidigt kan vi konstatera att flertalet LH år 2005 – med delvis samma ledamöter och ordförande som 1997 – då hade accepterat nyordningen. En intressant förändring år 2016 är att LH:s positiva uppfattning om ansvarsfördelningen har förstärkts och är högre än vid tidigare undersökningstillfällen.

Hur ser då LH på medlemmarnas inflytande inom Hyresgästföreningen? År 1997, då LH blivit grundorganisation, instämde 92 procent av LH helt eller delvis i påståendet att medlemmarnas inflytande hade ökat. År 2005 anser 77 procent och 2016 uppger 57 procent av LH att medlemmarnas inflytande har minskat när LH inte längre är grundorganisation. Viktigt att notera är dock att vid båda senare tillfällen är det en betydande andel (år 2016, 44 procent) av LH som inte besvarar frågan eftersom de saknar vetskap om organisationsförändringen.

Relationer till övriga nivåer i organisationen sammanfattas i tabell 9.4. Balansmåtten visar att kontakterna med Hyresgästföreningen 2016 är betydande och har ökat med både anställda och förtroendevalda jämfört med 2005. 65 procent av LH har varit i kontakt med anställd och 58 procent med förtroendevald under senaste månaden och då avses kontakter som ligger vid sidan av formella möten och konferenser. Det är något större andel än 2005 då 60 procent av LH varit i kontakt med ombudsman och drygt 50 procent med förtroendevald under den senaste månaden. Jämfört med 1997 är en lägre nivå. 80 procent av LH hade då kontakt med ombudsman och 64 procent med förtroendevald under den senaste månaden.

Tabell 9.2.4 LH:s relationer till andra delar av Hyresgästföreningen år 1997, 2005 och 2016 (balansmått i procent)

	LH 1997	LH 2005	LH 2016
Kontakter med ombudsmän/anställd	+71	+44	+48
Kontakter med förtroendevalda	+45	+24	+34
Förtroendevalda tar hänsyn till LH:s synpunkter	+58	+42	+30
Fördel av Hyresgästföreningen	+81	+71	+68

Vid två tredjedelar av LH:s årsmöten på var tredje bostadsmöte deltog någon representanter för Hyresgästföreningen. Mindre vanligt är det att någon från hyresgästföreningen deltar vid LH:s styrelsemöten. Det är dock 13 procent av LH som 2016 hade sådant besök på i stort sett varje möte mot 10 procent 2005 och 17 procent 1997.

Kontakterna är också övervägande goda i meningen att LH upplever att förtroendevalda tar hänsyn till LH:s synpunkter. Balansvärdena har visserligen sjunkit från +58 procent år 1997 och +42 år 2005 till +30 procent 2016 mellan dem som anser att man tar hänsyn i (mycket eller ganska) hög grad och dem som anser att man tar hänsyn i (mycket eller ganska) låg grad. Samtidigt menar 68 procent av LH att anknytningen till hyresgäströrelsen är en stor fördel för LH och medlemmarna och i stort sett på samma nivå som 2005 då balansvärdet var +71 procent.

Även i övrigt uppvisar LH år 2016 en stark tilltro till Hyresgästföreningen. 60 procent instämmer helt i påståendet att det är viktigt att alla hyresgäster är med i Hyresgästföreningen. Ytterligare 32 procent instämmer delvis och endast 5 procent instämmer inte alls medan 3 procent inte vet.

När det gäller styrelseledamöters övriga engagemang och uppdrag inom Hyresgästföreningen har år 2016 har 43 procent av styrelseledamöter aktuella uppdrag och 26 procent har tidigare varit engagerade på hyresgästföreningsnivå. 25 procent har uppdrag på regionnivå och 3 procent på förbundsnivå. Det är genomgående större andelar än år 2005.

Drygt hälften av ledamöterna har också deltagit i kurser som arrangerats inom Hyresgästföreningen under senaste året. Det är sannolikt en av förklaringarna till att endast fem procent av LH upplever att de saknar tillräcklig kunskap för att sköta sina uppgifter. 52 procent anser att de själva har tillräcklig kunskap för sina uppgifter jämfört med 42 procent 2005. 42 procent upplever att de behöver kunskapsstöd av Hyresgästföreningen mot 50 procent år 2005. Även här är det med andra ord genomgående större andelar som anser att de ha tillräckliga kunskaper. Tre av tio LH upplever dock att de skulle behöva mer kunskap i specifika ämnen.

Sammanfattande index för rollen som gräsrot upptar fem variabler vars numeriska värden 1-5 sammanförs till ett indexvärde. Fyra av fem mått har ökat något sedan 2005.

År	***1997***	***2005***	***2016***
Indexvärde	2,8	2,3	2,5

Jämförelsen åren 1997-2016 visar på en lägre verksamhets- och aktivitetsnivå än 1997, men en förstärkning med 0,2 enheter sedan 2005.

Sammanfattning om LH som gräsrot

Den sammanfattande bilden av samverkan mellan LH och övriga nivåer i Hyresgästföreningen kännetecknades 1997 av såväl återkommande interaktion som ömsesidig respekt och tillit. Undersökningen 2005 visade på en tydlig tillbakagång i så gott som alla mått på LH:s relation till övriga nivåer. Resultaten 2016 pekar på en återhämtning och förstärkning av LH som gräsrot jämfört med 2005. Samverkan mellan nivåerna är positiv, men situationen uppvisar flera svagheter som innebär att organisationen behöver förstärka det lokala utvecklingsarbetet.

Lokala hyresgästföreningar som språkrör

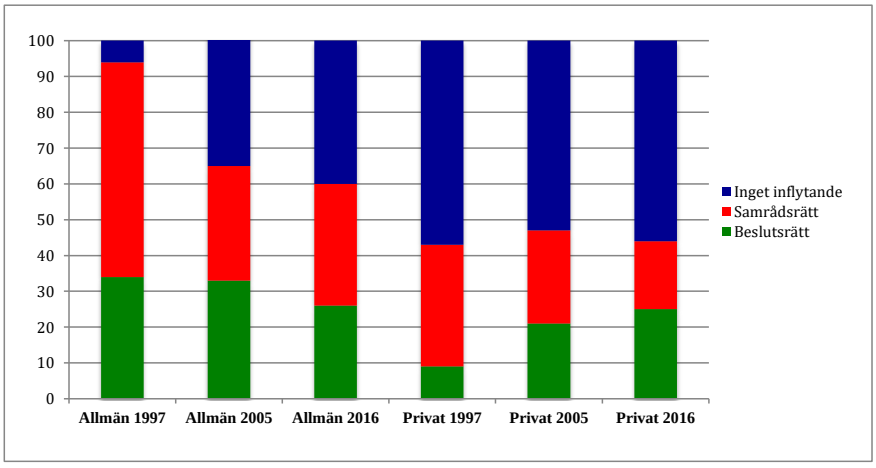
I rollen som språkrör är den lokala hyresgästföreningen talesperson och företrädare för de boende i relation till andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Främst gäller det emellertid relationen till fastighetsägaren inom ramen för det konventionella boinflytandet – både hur inflytandet på förvaltningen ser ut formellt och hur detta inflytande fungerar i praktiken i det egna området.

Språkrör
– företrädare för hyresgäster i gemensamma frågor i relationer till
**** Hyresvärd/fastighetsägare***
**** Myndigheter***
**** Andra organisationer***

Formellt kollektivt boinflytande

År 2016 uppger 54 procent av LH att de har boinflytandeavtal som kan innefatta informations- och samrådsrätt samt beslutsrätt i vissa frågor, 60 procent av LH hos allmännyttiga hyresvärdar och 44 procent hos privata. År 2005 hade två av tre LH sådana avtal. Fördelningar och jämförelser över tid framgår av en översiktlig sammanställning i följande diagram.

Diagram 9.2.4 Förekomst av boinflytandeavtal hos LH med allmännyttiga och privata hyresvärdar – år 1997, 2005 och 2016 (procent)



Boinflytandet är generellt mer utvecklat inom allmännyttiga företag än bland privata fastighetsägare. Beslutsrätten har dock under senare år närmat sig nivån hos de allmännyttiga. Anmärkningsvärt är emellertid nedgången hos LH inom allmännyttan från 95 procent med minst samrådsrätt år 1997 till 65 procent år 2005. Detta sammanhängde med att en del allmännyttiga bolag sade upp eller ville omförhandla sina boinflytande avtal under denna period.

Andelen LH i det privata beståndet som har avtal har däremot ökat något sedan 1997. Särskilt beslutsrätten har utökats för dessa LH från knappt 10 procent 1997 till 25 procent år 2016.

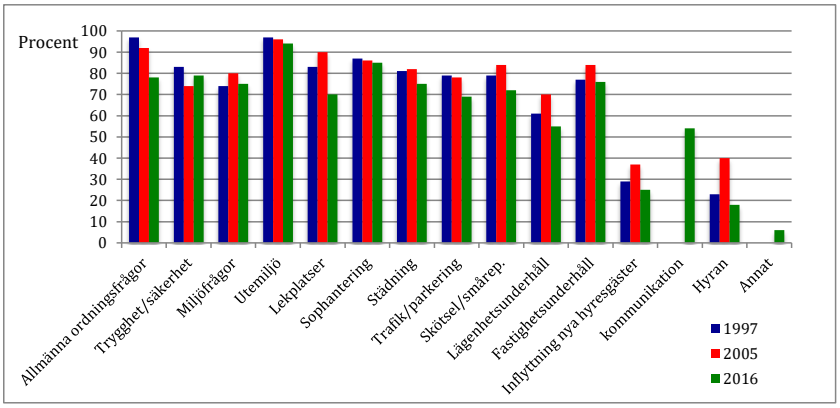
Också inflytandet över ekonomiska förhållanden har förändrats radikalt över tid. År 1997 redovisar hyresvärden en områdesbudget för 40 procent av LH, 2005 är det 25 procent och år 2016 18 procent. År 1997 anser 25 procent av LH att de har ekonomiskt inflytande över förvaltningen av sitt bostadsområde, 2005 är det 18 procent och 2016 anser 5 procent av LH att det har det inflytandet.

Reellt kollektivt boinflytande

Den nedgång av LH:s formella boinflytande som skett är påtaglig. Men uppvisar det reella boinflytande en liknande förändring? 1997 och 2005 anger fyra av fem LH att de har samrådsmöten med förvaltaren, vilket är fler än de som uppger att de har boinflytandeavtal. 2016 är det också fyra LH av fem som har regelbundna samråd med företrädare för hyresvärden. Det vanligaste är två samrådsmöten per år, och det är samma antal eller ännu mer än 1997 och 2005.

Det är ett stort antal olika frågor som behandlas med hög frekvens vid dessa möten (se diagram). De allra vanligaste är allmänna ordningsfrågor, utemiljö, sophantering, trygghet/säkerhet och fastighetsunderhåll. Frågor om yttre miljö och andra vardagsfrågor dominerar. Jämfört med situationen 1997 och 2005 sker en viss minskning i den frekvens som frågor behandlas på samrådsmöten, utom beträffande trygghet/säkerhet.

Diagram 9.2.5 Hur LH uppskattar frekvensen av olika typer av frågor vid samrådsmöten år 1997, 2005 och 2016 (procent)



Hyran diskuteras liten utsträckning på samrådsmötena, eftersom den frågan normalt inte ingår i det konventionella boinflytandet. I gengäld är drygt 70 procent av LH representerade i hyresförhandlingarna.

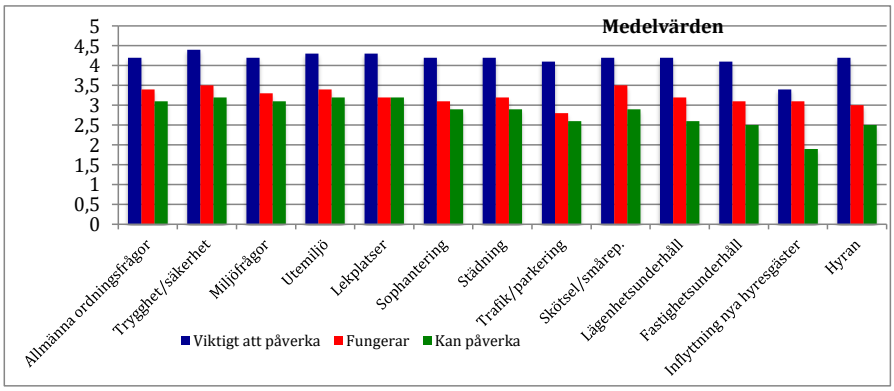
Arbetsuppgifter har LH eller hyresgästerna övertagit från värden i 14 procent av områdena jämfört med 17 procent 1997 och 19 procent år 2005. Klart vanligast är mark- och trädgårdsskötsel medan städning, småreparationer och enklare underhåll sker i mindre omfattning. I en tredjedel fallen utgår någon ekonomisk ersättning då vanligen som individuell ersättning till hyresgäster som har deltagit. Mönstren är desamma för samtliga undersökningstillfällen.

Större projekt har 23 procent av LH deltagit i år 2016, 1997 var det 31 procent och år 2005 44 procent. Upprustning/förbättring av utemiljön och renovering är vanligast. Flertalet som deltagit anser sig ha haft ett inflytande på projektet, och balansvärdet (mellan mycket eller ganska stort inflytande och mycket eller ganska litet inflytande) är år 2016 +36 procent, jämfört med +31 procent 2005. (jfr Bengtsson & Berger 2005)

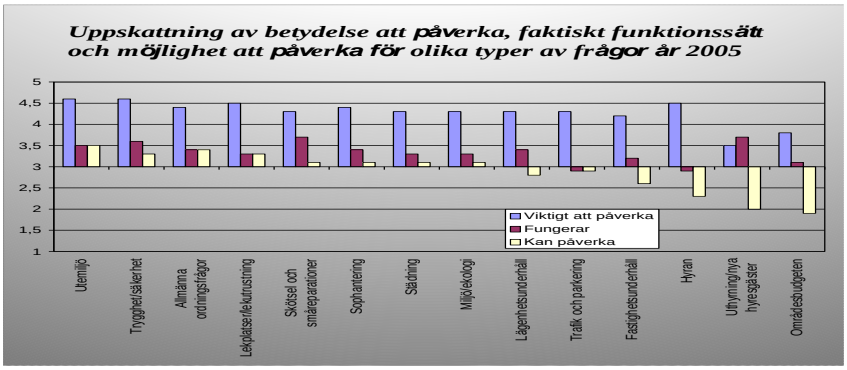
De flesta frågor i boendet är viktiga för hyresgäster. Det är därför inte oväntat att LH-företrädare anser det viktigt att de boende kan vara med och besluta i de flesta frågor. I sammanställningen ovan sammanfattas hur LH år 2016 uppskattar *vikten att påverka, hur förvaltningen fungerar och möjlighet att påverka* för olika typer av frågor.

Allra viktigast tycker man det är att kunna besluta om är trygghet/säkerhet och om utemiljön. Strax under ligger de flesta andra frågor liksom hyran, som ju brukar framhållas som Hyresgästföreningens viktigaste uppgift. Av samtliga faktorer är det bara en som har ett medelvärde under 4 på den femgradiga skalan – inflyttning av nya hyresgäster. Bedömningen av hur det fungerar i bostadsområdet i olika avseenden ger genomgående betydligt lägre värden, även om det samlade medelvärdet är 3,2. Ännu lägre bedöms de faktiska möjligheterna att påverka vara. Här är medelvärdet för de 13 faktorerna 2,8, dvs. möjligheterna anses snarare vara små än stora. Störst anses möjligheterna vara att påverka utemiljön och allmänna ordningsfrågor och minst att påverka inflyttning av nya hyresgäster och hyran. Diskrepansen mellan hur LH skulle vilja påverka och de faktiska möjligheterna är med andra ord mycket stor.

Diagram 9.2.6 Hur LH uppskattar vikten att påverka, hur förvaltningen fungerar och möjligheter att påverka för olika typer av frågor år 2016



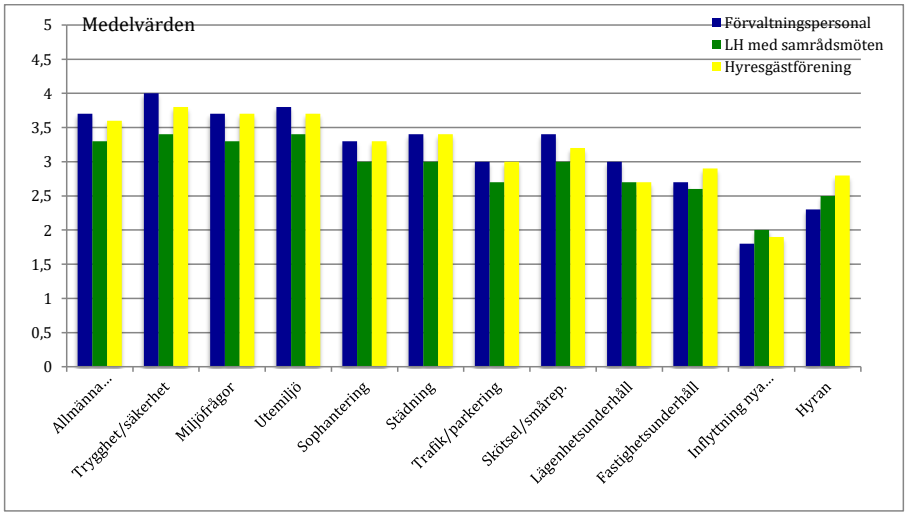
Det generella mönstret är i stort sett detsamma som vid tidigare undersökningstillfällen, men det finns en viss skillnad i värdenivåer (se diagram för år 2005)



Ett annat genomgående mönster är att LH som genomför samrådsmöten bedömer möjligheten att påverka betydligt högre (medelvärde 2,9) än LH som saknar samrådsmöten (medelvärde 2,5).

Hur bedömer då andra parter LH:s möjligheter att påverka? En jämförelse mellan hur personal hos fastighetsägare och Hyresgästföreningar, med erfarenhet av samrådsarbete, samt LH med samrådsmöten visar på stor samstämmighet, men också en intressant skillnad.

Diagram 9.2.7 Hur olika parter bedömer LH:s möjligheter att påverka i olika typer av frågor år 2016

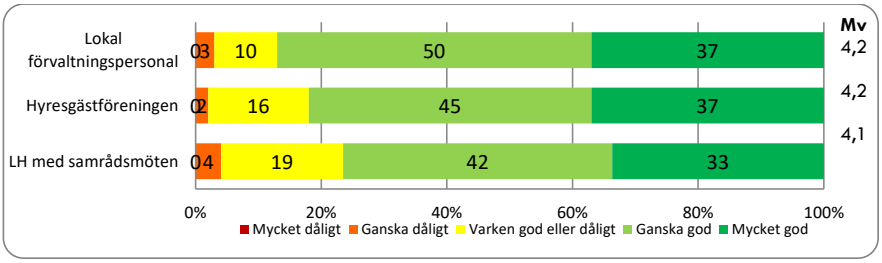


Personalgrupperna bedömer genomgående LH:s möjligheter att faktiskt kunna påverka i olika boendefrågor som något större än LH själva gör. Förvaltningspersonalen gör dessutom de högsta bedömningarna – ett resultatmönster som också återspeglas i parternas bedömningar av andra förhållanden.

Ett problem som ibland framhållits i boinflytandet är att fastighetsägaren inte alltid genomför åtgärder som man har kommit överens om med LH. Både 1997 och 2005 har 63 procent av LH svarat att det förekommer att hyresvärden inte genomför vad som överenskommits. År 2016 är den andelen LH 62 procent. Balansvärdet (mellan att detta inte förekommer eller är ovanligt och att det är vanligt) är dock positivt, +20 respektive +28 procent samt 11 procent år 2016.

Förhållandet mellan LH och fastighetsägaren är centralt för hur boinflytandet är utformat och fungerar i praktiken. År 2005 gav LH:s bedömning ett balansvärde på +72 procent. År 2016 ligger det på +67 procent. För LH och förvaltningspersonal med gemensamt samrådsarbete är balansvärdena högre – +71 respektive +83 procent (se nedan).

Diagram 9. 2.8 Bedömningar av relationen mellan LH och förvaltningspersonal – personal i bostadsförvaltning, personal inom Hyresgästföreningen och LH (medelvärden)



Förvaltningspersonal med erfarenhet av samarbete med LH i lokala samråd har även en mycket positiv bedömning av relationen till LH, samrådsarbete och LH:s betydelse för förvaltningen och bostadsområdet. I stort motsvarar den också med LH:s bedömningar.

För både förvaltare och LH fungerar samrådsmötena bra, medelvärdet är 4,2 respektive 4,1 i skalan 1-5. Sex av tio förvaltare anser att de har stor nytta av LH sitt arbete, enbart 5 procent anser att nyttan är liten. Sex av tio anser att LH är välinformerad i bostadsfrågor och en konstruktiv motpart. Lika många menar att LH är en tillgång för trivseln, tryggheten och ansvarskänslan i bostadsområdet. Fem av tio anser att LH:s verksamhet är en tillgång för företaget och positivt för dess relation till hyresgästerna. Nio av tio förvaltare är klart positiva till boinflytandet som helhet. Ingen är negativt inställd, men en av tio är tveksam.

Index för rollen som språkrör inbegriper fyra variabler som ges ett värde från 1-5.

År	***1997***	***2005***	***2016***
Indexvärde	2,2	1,9	1,9

Från 1997 till 2005 sjönk värdet för alla variabler. Största nedgången gällde formell inflytandenivå. Därefter kan både viss nedgång, stabilisering och återhämtning noteras.

Sammanfattning om LH som språkrör

LH:s inflytande på förvaltningen av det egna området har försvagats, både formellt och reellt från 1997 till 2016. Formellt boinflytande enligt avtal finns alltjämt i de flesta LH-områden, men inte i samma utsträckning som 1997. Skillnaden mellan LH i allmännyttiga och privatägda områden har i det här avseendet utjämnats. Totalt är det dock fler LH som har samrådsmöten med hyresvärden än de som uppger sig ha formellt boinflytande. Den andel som saknar kunskap om att det finns boinflytandeavtal ser ut att ha ökat. Fördjupat inflytande i olika former tillämpas på en del håll. Men liksom beträffande möjligheter att påverka ekonomiska förhållanden, har det också här skett en nedgång sedan 1997. Bland LH hos privata värdar har dock beslutanderätt i en del frågor ökat.

LH upplever själva sina möjligheter till inflytande som varierande och begränsade. Högst uppfattar de inflytandet i de typer av frågor som ingår i boinflytandeavtalen.

Den huvudfråga som utvecklingen av det konventionella boinflytandet under fyra årtionden ställer är emellertid: på vilka sätt och i vilka former kan hyresgästernas påverkan stärkas så att gapet mellan deras uppfattning om hur viktiga boendefrågorna är och deras faktiska möjligheter till inflytande utjämnas?

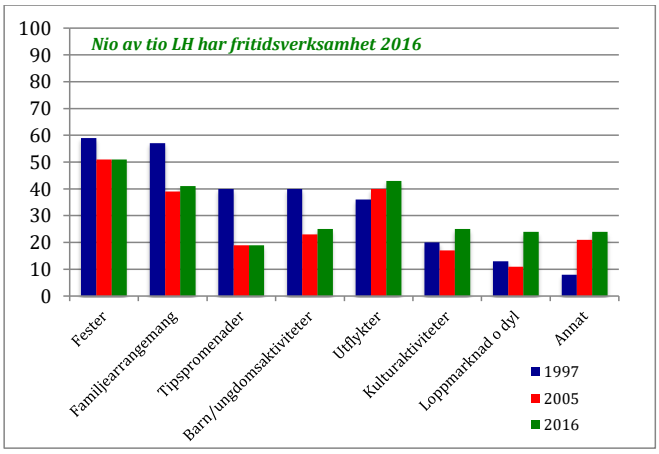
Lokala hyresgästföreningen i rollen som träffpunkt

I rollen som träffpunkt skapar LH platser för och organiserar social interaktion inom området. Främst gäller det mellan hyresgästerna i området men även med andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Rollen som träffpunkt är den som mest anknyter till kontaktkommittéernas ursprungliga uppgift att inrikta sig på fritidsaktiviteter och som reglerades i fritidsavtal mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningarna. Grundtanken var då och är fortfarande att den typen av aktiviteter kan bidra till att öka gemenskapen mellan grannar, förbättra stämningen och stärka sammanhållningen i område.

Fritidsaktiviteter

Hyresgästerna i LH-områden deltar och medverkar i ett stort antal aktiviteter. Nio av tio LH arrangerar år 2016 någon form av fritidsaktivitet så som de anges i sammanställningen nedan. Till antalet är det samma nivå som åren 1997 och 2005.

Diagram 9.2.9 ***Typer av fritidsaktiviteter som bedrivs år 1997, 2005 och 2016 – frekvens i procent***



Däremot förändras volymen och fördelningen. Från år 1997 till 2005 sjunker totala volymen av aktiviteter med 18 procent. Till år 2016 sker däremot en återhämtning med 10 procent, vilket innebär en betydande ökning i förhållande till 2005, men fortfarande en något lägre nivå är 1997. Huvudmönstren över årtiondena uppvisar en hel del likheter, men också intressanta skillnader.

Den vanligaste aktiviteten är som tidigare något slags gemensam fest som gårds- och högtidsfester (51 procent), följt av utflykter och resor (43 procent) samt familjearrangemang (41 procent). En nedgång sker för tipspromenader och liknande, familjearrangemang samt barn- och ungdomsverksamhet. Samtidigt sker en ökning av utflykter, kulturaktiviteter, loppmarknader och den mer samlande kategorin ”annat” som representerar den största enskilda ökningen sedan år 1997. Bingo, bokcafé, grillkvällar, stick- och sycafé och öppet-hus är här de mest återkommande aktiviteterna.

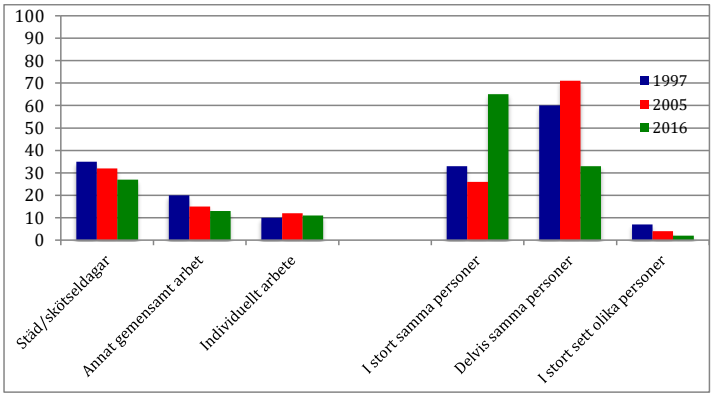
De boendes deltagande i fritidsaktiviteterna är däremot fördelat ungefär som tidigare. Andelen LH som anger att det i huvudsak är samma personer som deltar ökar från 33 procent år 1997 till 38 procent 2016, och de som anger att det är delvis samma, delvis olika som deltar har sjunkit från 67 procent till 62 procent.

Studiecirklar som anordnas av LH sjunker däremot kraftigt från en andel på 22 procent år 1997, till 11 procent 2005 och 9 procent år 2016. Denna klassiska form av bildning och utbildning ser ut att marginaliseras inom Hyresgästföreningen. Däremot uppger en majoritet (57 procent) av LH att medlemmar deltar i andra utbildningar, som anordnas av Hyresgästföreningen, även om det också här har skett en nedgång sedan 1997 med tiotalet procent.

Gemensamt hyresgästarbete i någon form genomförs år 2016 i fyra av tio LH där städ- och skötseldagar är vanligaste aktivitet. Men det gemensamma arbetet har successivt avtagit sedan 1997 då det förekom i 55 procent av LH, mot 47 procent år 2005 och 41 procent

2016. Däremot har det mindre förekommande individuella arbetet ökat marginellt sedan 1997.

Diagram 9.2.10 Gemensamt hyresgästarbete och deltagare år 1997, 2005 och 2016



Samtidigt smalnar andelen hyresgäster som deltar i hyresgästarbeten. Jämfört med tidigare undersökningstillfällen sker en påtaglig förändring. År 2016 uppger LH att det till 65 procent i stort sett är samma hyresgäster som alltid medverkar och det till 35 procent att det är delvis samma, delvis olika som medverkar. År 1997 är det närmast omvända förhållandet med 33 och 67 procent för respektive kategorier.

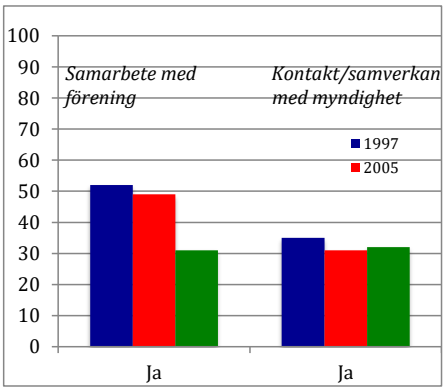
Samverkan med föreningar och myndigheter är en potentiell möjlighet att utveckla lokal verksamhet. År 2016 samverkar tre av tio LH med någon annan förening mot fem av tio 1997 och 2005. Det vanligaste är, som tidigare, att samverka med någon annan LH i närområdet.

Samarbete med andra boendeorganisationer är betydligt ovanligare. Andra vanliga samarbetspartners är ABF och PRO. Att samverka med andra studieförbund än ABF, idrottsföreningar och politiska partier förekommer bara undantagsvis. Detsamma gäller för invandrarföreningar, vilket är något märkligt med tanke på det gemensamma intresset för lokala områdesfrågor.

Däremot har flera LH antagit en samordnande roll i en bredare samverkan för gemensamma stadsdelsfrågor. En av dessa LH beskriver i enkätsvar och intervju samverkan med ”övriga LH i stadsdelen, kommunala fritidsgården, Folkets Hus, kulturföreningar, Bostadsbolaget, Göteborgs universitet och Chalmers”.

Diagram 9.2.11 ***LH:s samverkan med andra föreningar och myndigheter – år 1997, 2005 och 2016 (procent)***

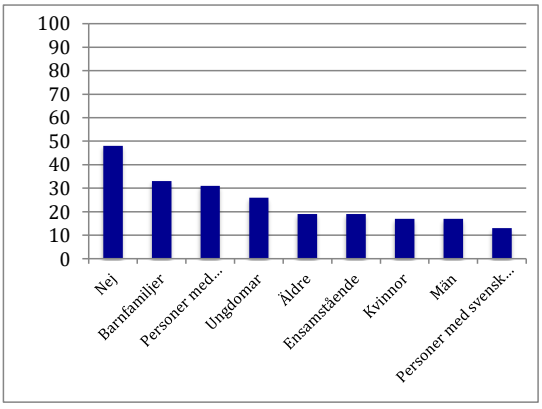
Tre av tio LH har år 2016 kontakt eller samverkan med myndigheter. De helt dominerande frågorna gäller då trygghet och säkerhet som innefattar kontakter och samarbete med en rad myndigheter och organisationer – grannsamverkan, polis, räddningstjänst och kommunala förvaltningar. De här kontakterna har ökat sedan 1997, medan kontakterna i övriga frågor har minskat även om sociala frågor och invandrarfrågor förekommer.



Att engagera boende upplevs av de allra flesta LH samtidigt som en av de mest avgörande och svåraste verksamhetsfrågorna. Utvecklingen i flera LH och särskilt LH Obelisken illustrerar betydelsen av angelägna boendefrågor och att anpassade sociala arrangemang är viktiga för hyresgästers deltagande och engagemang. Ett annat sätt att regelbundet få med nya hyresgäster i verksamheten är att ta kontakt med dem som just har flyttat in. I var fjärde LH är det en obligatorisk aktivitet 2016. År 1997 var det fyra av tio och 2005 tre av tio. Tre av tio LH tar kontakt ibland och en femtedel tar aldrig kontakt. I stort sett lika många LH ägnar sig åt denna form av välkomnande under årtiondena, men intensiteten avtar något.

Hur upplever då LH det är att engagera olika kategorier av hyresgäster i föreningens verksamheter?

Diagram 9.2.12 ***LH:s ansträngningar att engagera olika kategorier av hyresgäster – år 2016 (procent)***

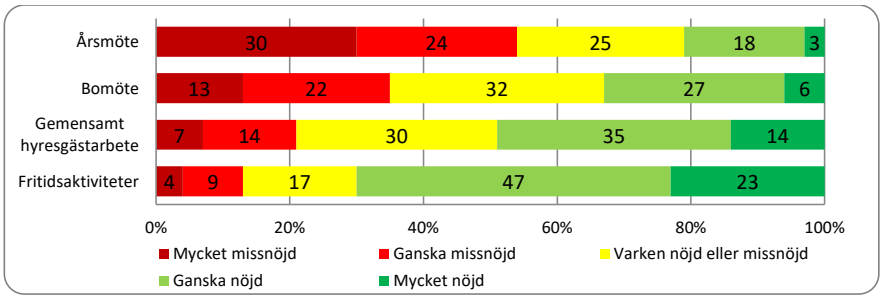


LH uppger att det är mer och mindre svårt att engagera samtliga kategorier boende i alla verksamheter. Något mindre svårt är det dock i gemensamt arbete och fritids än föreningsverksamhet. Minst svåra att engagera är kvinnor – trots att balansvärdena är klart negativa även för dem. Men även äldre personer är något mindre svåra att engagera. Svårast är det att engagera ungdomar och personer med utländsk bakgrund. Mönstren nivåerna är desamma år 1997, 2005 och år 2016

Andelen LH som gör särskilda ansträngningar för att engagera en eller flera grupper av boende har däremot ökat från en tredjedel 1997 och 2005 till drygt hälften 2016. Och ansträngningarna för att engagera ”personer med utländsk bakgrund” är de som ökat mest – tre av tio LH, som gör särskilda insatser, prioriterar sådana aktiviteter.

Att engagera hyresgäster upplevs alltså som svårt av LH samtidigt som det i hög grad är samma personer som deltar på olika typer av arrangemang. Hur upplever då de lokala föreningarna hyresgästernas deltagande i några av de mer framträdande aktiviteterna? LH förklarar sig mycket nöjda med *deltagandet* i fritidsaktiviteter och nästan lika nöjda med gemensamt hyresgästarbete. Balansvärdet mellan nöjda och missnöjda är så högt som +57 procent för den förra och +28 procent för den senare. För bomöten och i synnerhet årsmöten överväger dock andelen missnöjda med -2 respektive -33 procent. Över hälften är klart missnöjda med deltagandet på årsmöten och en av tre LH är mycket missnöjda.

Diagram 9.2.13 LH:s nöjdhet med hyresgästers deltagande vid olika typer av verksamheter – år 2016 (procent)



Områdeskänsla anses vara ett sammanfattande uttryck bland de boende för ett välfungerande område. En stor majoritet av LH anser också att det finns en betydande områdeskänsla bland de boende i området. Balansvärdet är +35 procent för dem som tycker att känslan är stark i förhållande till dem som tycker att den är svag. Uppfattningarna om känslan för området var positiv också 1997 och 2005, även om frågan formulerades annorlunda då (se Bengtsson & Berger 2005).

Indexet för träffpunktsrollen bildas av sex variabler där måtten utformats så att de, likt övriga rollindex, får samma vikt och kan sammanföras till ett värde - indexvärdet.

År	**1997**	**2005**	**2016**
Indexvärde	1,6	1,4	1,4

Värdena i indexet sjönk för alla variabler, utom en, från 1997 till 2005. Resultaten för år 2016 visar att en del värden fortsatt att sjunka något medan andra ökat något sedan

Sammanfattning om LH som träffpunkt

LH:s funktion som organisatör av social interaktion i området upprätthålls i väsentliga delar under hela perioden, men försvagas och avtar i betydelse. Särskilt tydlig är nedgången fram till år 2005. Därefter ser nivån ut att stabiliseras. Visserligen finns alltjämt fritidsverksamhet i nio av tio LH-områden, men inte i samma omfattning som 1997. Däremot finns tecken på att träffpunktsrollen håller på att vidgas på ett sätt som inte mäts med det aktuella indexet. Ökningen av ”andra aktiviteter” bland de alternativ som anges i frågeställningen är ett sådant. En del LH antar också uppgiften att verka mer som katalysator för en bredare social interaktionen med fler aktörer kring övergripande stadsdelsfrågor.

LH upplever att verksamheten i träffpunktsrollen är central och av stor betydelse för såväl hyresgäster som bostadsområdena. Däremot finns en stor osäkerhet om de traditionella formernas och aktiviteternas attraktionskraft. Samtidigt framstår den lokala förmågan till förnyelse i många fall framstår som begränsad. En viktig anledning är att sammansättningen av de boende starkt förändrats i en del bostadsområden och att varken LH-styrelser eller verksamhetsformer genomgått motsvarande förändring.

En huvudfråga som utvecklingen av träffpunktsrollen under tre årtionden ställer är: Hur kan träffpunktsrollens arbetsformer och LH-styrelsernas förhållningssätt förnyas så de möjliggör för flera och nya kategorier av boende att realisera sina behov och önskemål?

Referenser

Bengtsson, B. & Svensson, K. A. S. (1995) Demokrati och ekonomi i bostadsrätt. Gävle: Meyers.

Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.

Bengtsson, B., Berger, T., Lind, J-E. (2007) Hyresboendets roller. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet.

Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996a) Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet.

Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996b) Lokalt boendeinflytande efter ett kvartssekel. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet.

9. 3 Alternativa lokala samarbetsformer – enkätresultat

Vid undersökningstillfället år 2005 riktades efter en kartläggning enkätundersökningar till tre alternativa organisationsformer – gårdsföreningar i Göteborg, kvartersråden i Umeå, och klubbar i Blekinge/Småland. Det var de former som bedömdes ha en förhållandevis stor utbredning på de orter där förekom. I undersökningen år 2017 var syftet att följa upp den tidigare med samma typer av organisationsformer och uppläggning.

Andra former som boråd organiseras av hyresvärdar med varierande regelbundenhet för att inhämta hyresgästers synpunkter i enskilda frågor och inför speciella åtgärder. Formerna, rutinerna och frekvensen varierar mellan företagen, men gemensamt är att boråd inte är en organisationsform av och för hyresgäster utan en aktivitetsform arrangerad av och knuten till hyresvärden. Boråd har därför inte varit ett aktuellt objekt bland alternativa former.

En förberedande kartläggning 2017 visade att gårdsföreningarna i Göteborg fortsatt att utvecklas och även fått en spridning till andra orter framförallt Stockholm. Kvartersråden i Umeå hade också fortsatt sin verksamhet medan klubbarna förändrats och nu var verksamma antingen som gårdsföreningar eller arbetsgrupper. Samtidigt visade sig emellertid inte några ytterligare organisationsformer ha uppkommit med någon egentlig spridning. Enkätundersökningen inriktades därför på gårdsföreningar i Göteborg, Stockholm och Region Sydost, kvartersråd i Umeå och arbetsgrupper inom Region Sydost och Mitt.

Sammanlagt identifierades 122 GF, 35 kvartersråd och 17 arbetsgrupper som möjlig population. Företrädare för dessa alternativa organisationsformer erbjöds att besvara en likadan enkät som år 2005. För samtliga av dessa former används i den fortsatta redogörelsen ”AO”, ”enhet” eller i vissa fall ”förening”. AO är dock i vissa delar en föränderlig materia och en enhet inte alltid vad den vid en tidpunkt definieras som. En företrädare skriver exempelvis: ”Vår "gårdsförening/grupp" är i själva verket en lokal hyresgästförening (LH)”. Det medförde, bland annat, att den ursprungliga populationen kom att begränsas.

Enkäten har samma uppbyggnad och frågor som undersökningen 2005 för att erbjuda största möjlighet för jämförelse. Den utformades både i pappersversion och i webbformat och sändes till ordförande eller annan kontaktperson för respektive enhet. Gårdsföreningarna i Göteborg erhöll pappersenkäter medan övriga kontaktades via e-post. Sammanlagt sändes 164 enkäter till gårdsföreningar, kvartersråd och arbetsgrupper. 71 enkäter besvarades 49 av gårdsföreningar, 15 av kvartersråd och 8 av arbetsgrupper. Svarsfrekvensen blev därmed 43 procent. Undersökningsföretaget Webropol har genomfört det operativa arbetet med materialinsamling och basanalys av data materialet.

Den följande redogörelsen är, på liknande sätt som den för lokala hyresgästföreningar, strukturerad utefter föreningsroller, men begränsad till liten demokrati, träffpunkt och språkrör. Rollen som gräsrot är inte tillämpbar eftersom samtliga alternativa former inte är organisationsenheter inom Hyresgästföreningen eller annan övergripande organisation. För de övriga tre rollerna kan emellertid även för de alternativa organisationsformerna ett sammanfattande index utformas, vilket ger möjlighet för en mer översiktlig jämförelse med AO-resultaten år 2005 och vissa jämförelser med LH-resultaten.

Alternativa organisationsformers tillkomst, områden och villkor

Av de AO som ingår i undersökningen är i runda tal en av tio AO bildad innan millennieskiftet, tre av tio under 2000-talet och resterande under 2010-talet. Huvuddelen utgörs således av förhållandevis nybildade enheter med ganska kort verksamhetstid.

De alternativa enheternas områden varierar i många avseende och en del av dem har inte heller ett entydigt geografiskt avgränsat ansvarsområde. En talesperson för en gårdsförening i Stockholm berättar: ”Vi är flera föreningar i området och jag är med i styrelsen i en. Andra är jag medlem i.” Beträffande storlek i antalet lägenheter varierar de därför från 10 till 3 500, med en median vid 135 lägenheter. Det kan jämföras med spännvidden 26 till 1 450 lägenheter och medianen 160 lägenheter vid undersökningen år 2005. En företrädare för en gårdsförening i Göteborg skriver: ”Vi har bara en liten gårdsförening som omfattar 24 lägenheter i ett område som har 399 lägenheter och som bara pysslar i rabatter på vår gård. I området finns en LH dit vi kan gå på bomöten som gäller vårt boende och diskutera viktiga frågor.” En annan av gårdsföreningarna i staden har en liknande gynnsam situation: ” Vi har förmånen att bo i ett väldigt föreningsrikt och aktivt område. Trevligt med så stort utbud.”

De allra flesta enheter har tillgång ändamålsenliga lokaler för sina verksamheter. Sju av tio har tillgång till lokaler i området för samtliga sina aktiviteter som årsmöten, styrelsemöten, kultur och hobbyaktiviteter samt allmänna arrangemang. En av tio har de möjligheterna närbelägna lokaler. Två av tio AO saknar däremot lokaler för samtliga sina aktiviteter. En av dessa är en gårdsförening i Göteborg som beskriver sin situation så här: ” Vår gårdsförening har inte kunnat lyfta än på grund av att vi saknar lokal! Nya stora aktiviteter har inte kunnat göras, nya stora möten inte kunnat hållas. Vi har ingenstans att lämna inköpta varor. Vi blir inte hörda i vår sakfråga och vi funderar på att lägga ner.” En viss försämring har m a o skett med lokaltillgång för AO jämfört med år 2005.

Samtliga enheter har egna medel för sina verksamheter, men intäktskällorna varierar. Gårdsföreningar och arbetsgrupper får sina verksamhetsmedel huvudsakligen via hyresgästföreningen, men ibland också från hyresvärden. En gårdsförening i Stockholm skriver: ”Vi finns under Svenska Bostäder från vilka vi äskar medel till de olika aktiviteterna.” Kvartersråden får särskilda bidrag från fastighetsägaren. Ett av kvartersråden beskriver sina villkor: ”De pengar styrelsen disponerar är ett mindre belopp (kanske 3.000:-) som sätts in på bank samt 16.000:- som vår kvartersvärd håller i. Vi kan handla av dessa "trivselpengar" på rekvisitioner som vi får av kvartersvärden.”

Av samtliga AO uppger 62 procent att de har verksamhetsmedel, 36 procent att de har bidrag från fastighetsägaren, 8 procent att de har intäkter från egna arrangemang och 14 procent andra typer av intäkter som uppstartsbidrag och handkassa. Av dessa uppgifter framgår att ett antal AO har fler än en inkomstkälla.

Alternativa organisationsformer som liten demokrati

Nio av tio alternativa organisationsformer uppger att de har en styrelse för sin organisationsenhet. Kvartersråden har genomgående styrelser och gårdsföreningarna, utom i undantagsfall. Hos arbetsgrupperna är däremot styrelser sällsynta.

Antalet ledamöter i styrelserna varierar mellan två och sju, men innefattar i ett fall samtliga hyresgäster i området, medan genomsnittet ligger på fyra ledamöter. Gårdsföreningarnas styrelser är något mindre än kvartersrådens.

Av totala antalet ledamöter är 70 procent kvinnor och 30 procent män, medan 16 procent har utländsk bakgrund och 84 procent svensk. Styrelserna träffas till möten mellan en och elva gånger med medianvärdet fyra, vilket är samma nivåer som 2005.

Av de företrädare för AO som besvarat enkäten de allra flesta ordförande och 54 procent är kvinnor, vilket är på samma nivå som 2005 och ungefär som boendesammansättningen i hyresrätt. Andelen av dessa ledamöter med utländsk bakgrund har ökat från 5 procent till 14 procent. Medianåldern har också stigit kraftigt, från 54 till 65 år, i likhet med ordförandens i de lokala hyresgästföreningarna.

Tabell 9.3.1 Aktiva i alternativa former – svarande år 2005 och 2017

	2005	**2017**
Kvinnor (%)	55	54
Sammanboende (%)	55	58
Med hemmavarande barn (%)	29	23
Födda utomlands (%)	5	14
Genomsnittsålder (år)	54	65
Tid åt hyresgästarbete (tim./v)	3	3,6

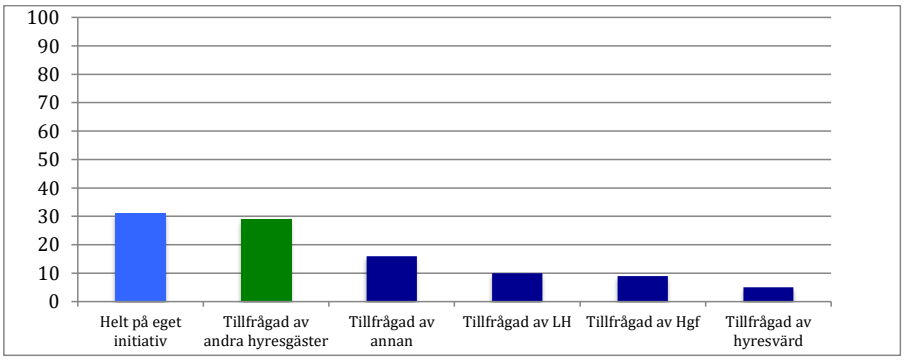
Ledamöternas utbildningsnivå, som 2005 var relativt låg och dominerades av folk- eller grundskola och gymnasieutbildning, uppvisar 2017 en radikalt annan nivå. En majoritet uppger att de har högskole- eller universitetsutbildning. Sannolikt sammanhänger det med att en andel i urvalet är gårdsföreningar och kvartersråd som återfinns i områden med välutbildade boende. I utbildningsnivå skiljer sig därför ordföranden i AO och LH kraftigt åt.

I genomsnitt arbetar AO-ordförande med hyresgästfrågor tre timmar i veckan, men variationen är så stor som mellan 0 och 30 timmar. Det är detsamma som 2005, men lägre än för LH-ordförande. Många har varit aktiva i sitt bostadsområde under lång tid, bland annat som styrelseledamöter i genomsnitt i fem år och som ordförande i drygt fyra år. Men en andel har också blivit aktiva under senare åren. År 2005 angav sex av tio AO-ordförande att de tidigare inte varit aktiva i andra föreningar. Till skillnad från LH-ordförandena var de inte i samma utsträckning vana föreningsmänniskor. Av dem hade 40 procent haft förtroendeuppdrag eller varit aktiva i andra föreningar mot 75 procent av LH-ordförandena. År 2017 är situationen annorlunda, åtta av tio AO-ordförande uppger nu att de varit aktiva i andra föreningar.

Det vanligaste är dock fortfarande liksom år 2005 att AO-ordföranden har blivit aktiva på eget initiativ, men nästan lika vanligt är att de blivit tillfrågad av andra hyresgäster. Dessa

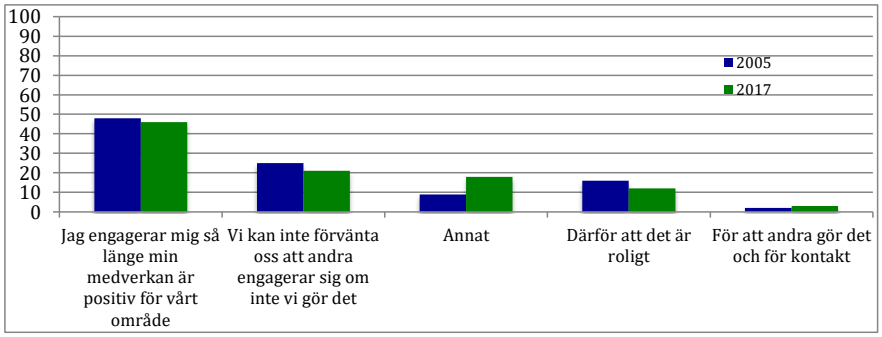
två alternativ utgör sex av tio av de svarande. Ytterligare ett svarsalternativ som anges av ganska många är att de har blivit tillfrågade av annan. Huvudmönstret är med andra ord detsamma som år 2005.

Diagram 9.3.1 Hur gick det till när ni kom med i AO-styrelsen? År 2017 (procent; antal 58)



Varför engagerar sig då hyresgäster i alternativa organisationsformer?

Diagram 9.3.2 Varför engagerar ni i er AO-styrelsen i ert bostadsområde? (procent; antal 67)

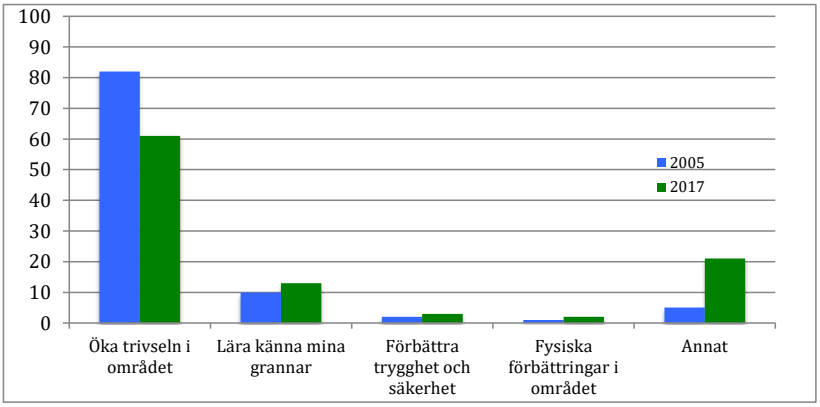


Två svar dominerar på frågan. Det vanligaste, angivet av 46 (48) procent, är: ”Jag engagerar mig så länge min medverkan medför något positivt för vårt område”. Näst vanligast är: ”Jag kan inte förvänta mig att andra engagerar sig om jag inte själv gör det” 21 procent (25), medan 12 procent anger att de engagerar sig för att arbetet är roligt. Den största förändringen från 2005 till 2017 är emellertid annat alternativ. Ledamöterna engagerar sig alltså för att kunna bidra och för att det är roligt, inte på grund av att man känner att det är en plikt.

Det framgår också tydligt av vad de engagerade vill uppnå. År 2005 svarar hela 82 procent att främsta skälet till att man engagerar sig är att man vill öka den allmänna trivseln i området. År 2017 är det visserligen betydligt färre 61 procent som har den uppfattningen, men fortfarande dominerande den. Det enda alternativ som ökat sedan 2005 är ”annat”, vilket framförallt innefattar att svarspersonerna vill ägna sig åt ett specifikt intresse som

att spela bridge, dreja keramik eller odla. En intressant skillnad framträder dock mellan män och kvinnors motiv för att engagera sig. För sju av tio män är att ”öka allmänna trivseln i området” viktigast, jämfört med fem av tio kvinnor. För kvinnorna är det viktigare än för männen att lära känna sina grannar genom att starta någon ny, specifik aktivitet som att sy, väva eller odla.

Diagram 9.3.3 När ni blev aktiva i ditt bostadsområde, vad var det viktigaste som ni ville uppnå? (procent; antal 68)



Alla AO som har en styrelse har också *årsmöte*, men vissa enheter som saknar styrelse arrangerar också årsmöten. Antalet deltagare var år 2005 i medeltal 18, år 2017 är det 10. Som andel av antalet lägenheter i området var medeltalet år 2005 12 procent och år 2017 är det 8 procent.

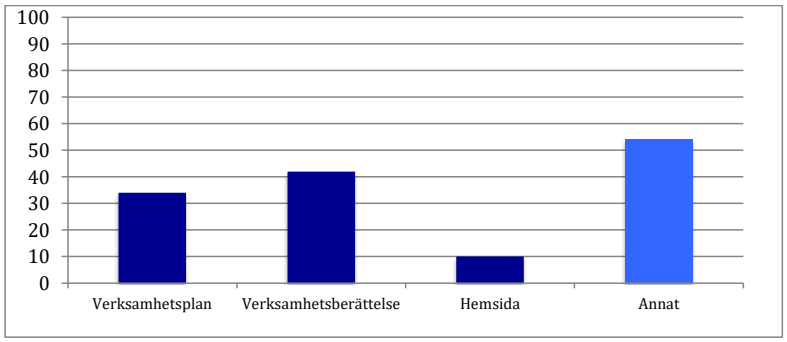
Diskussion förekom år 2017 på 80 procent av *årsmötena* jämfört med 90 procent år 2005. Omröstningar ägde rum vid 47 procent av mötena 2017 mot 60 procent år 2005. Kritik är också vanlig och, liksom hos LH, främst mot hyresvärden. Kritik mot styrelsen förekommer inte och mot Hyresgästföreningen är den sällsynt.

Hälften av AO, i samtliga former, ordnade år 2017 *andra föreningsmöten* än årsmötet för hyresgästerna mot en tredjedel av föreningarna 2005. Vanligast år 2005 var ett eller två möten, år 2017 är det tre till fyra möten/träffar. Antalet deltagare var år 2017 i genomsnitt varit 12 personer med spridningen mellan 3 och 35. År 2005 var genomsnittet på 15 och variationsvidden är mellan 5 och 35. På mötena är det i stort sett samma personer som deltar, år 2005 var variationen större.

Kritik förekom år 2017 vid 25 procent av mötena jämfört med 40 procent år 2005. Liksom vid årsmötena riktar sig kritiken framförallt mot hyresvärden och inte mot den egna organisationen.

Vilka kanaler och former använder sig AO av för att informera hyresgästerna i sina områden om sina verksamheter och aktiviteter? Nio av tio lämnar någon form av skriftlig information till hyresgästerna.

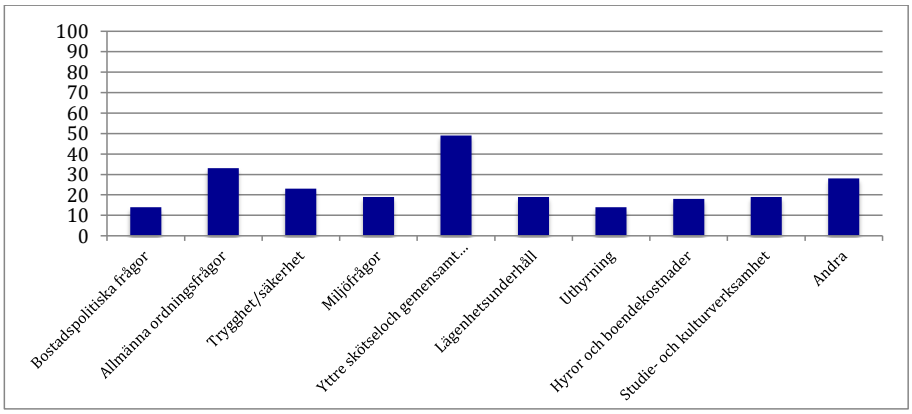
Diagram 9.3.4 Vilken skriftlig information ger ni ut till hyresgästerna i området? (procent; antal 62)



Informationsblad i trapphus och brevinkast dominerar i alternativet ”annat” men facebook och sms har blivit vanligare. De informella kontakterna med hyresgästerna varierar, men år 2017 har tre fjärdedelar någon kontakt. 37 procent blir kontaktade minst en gång i månaden och lika många mer sällan. År 2005 kontaktades flertalet minst en gång i månaden, 20 procent minst en gång i veckan, medan 5 procent hade kontakter så gott som varje dag. År 2017 hade 3 procent av AO dagliga kontakter.

Yttre skötsel, allmän ordning, trygghet och säkerhet samt ”annat” är de frågor som hyresgästerna främst tar kontakt om. Trygghet/säkerhet är en fråga som anses mycket viktig av hyresgästerna, men bara 20 procent av AO har blivit kontaktade i sådana frågor.

Diagram 9.3.5 Vilka frågor brukar diskuteras vid sådana tillfällen? (procent; antal 57)



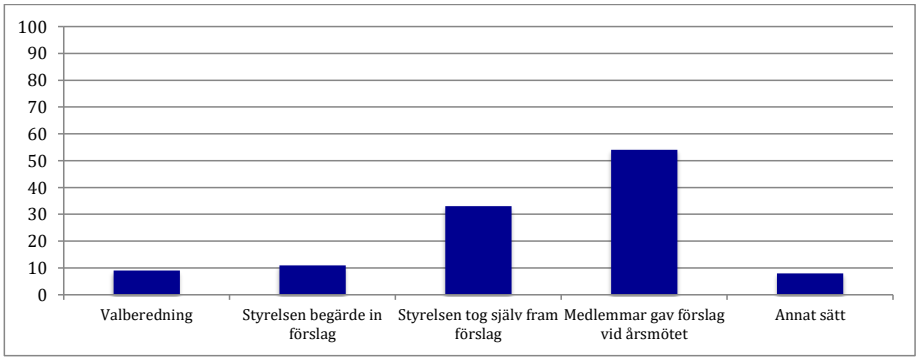
Mönstret är att mer vardagliga frågor om utemiljön dominerar det som hyresgästerna tar upp. Det överensstämmer också med LH-ordförandenas uppgifter, även om dessa ligger på något högre nivå.

Nästan i var femte AO har styrelsen ingripit i samband med konflikter, år 2005 var det nästan var fjärde, även några som inte har någon styrelse. I första hand har det varit

konflikter mellan enskilda hyresgäster och familjer och mera sällan mellan grupper av hyresgäster. Vanligast är att man talar med de berörda, men i en del fall kontaktar man även bostadsföretaget, en kommunal myndighet eller polisen. Också då det gäller konflikthanteringen liknar mönstren och omfattningen vad som redovisas av LH.

Interaktionen mellan styrelse och hyresgäster kommer också till uttryck i den demokratiska *konkurrensen*. Nomineringarna till styrelsen sker sällan i ett organiserat förberedelsearbete som är fristående från styrelsen.

Diagram 9.3.6 Hur nominerades kandidater till styrelsen? (procent; antal 54)



År 2017 uppger fem AO att de har en valberedning och att det är den som nominerat ledamöterna. År 2005 fanns det två AO med valberedning. Vanligast är att medlemmarna ger förslag vid årsmötena, vilket gällde vid drygt hälften av dem. I en tredjedel av föreningarna tog styrelsen själv fram förslag och i några fall begärde styrelsen in förslag. År 2005 gällde omvända förhållanden för de sistnämnda två alternativen. Ofta kombineras dock olika nomineringsmetoder på liknande sätt som hos LH.

Vid ett enda årsmöte föreslogs fler kandidater än vad som skulle väljas och där skedde också omröstning. År 2005 föreslogs fler kandidater vid vart fjärde årsmöte.

År 2017 utsågs 53 procent av samtliga svarande på ett möte för alla hyresgäster, år 2005 var det 55 procent. Ytterligare några utsågs på årsmöte eller möte när föreningen bildades. Det innebär att omkring 70 procent av ledamöterna utsågs på någon form av allmänt möte för boende i området. 10 procent utsågs vid möten öppna bara för Hyresgästföreningens medlemmar, 8 procent direkt av hyresgästföreningen och ytterligare 2 procent av bostadsföretaget. Resterande 10 procent utsågs inte på något formellt sätt. Det här resultatmönstret är i huvudsak detsamma som år 2005.

Alternativformernas *sociala representativitet* framgår till en del av tidigare tabell 10.1. Fördelningen bland dem som besvarat enkäten är 54 procent kvinnor och 46 procent män, vilket är samma genusnivåer som inom hyresrätten som helhet. Bland övriga AO:s styrelseledamöter råder dock en stor kvinnodominans, med 70 procent kvinnor. Störst är den i åldersspannen 40-74 och 64-74 med 73 procent.

Bland dem som besvarat enkäten har 14 procent utländsk bakgrund jämfört med 5 procent år 2005. I styrelserna som helhet är andelen 16 procent. Var tredje styrelse har någon ledamot med utländsk bakgrund – i de flesta fall en eller två, vilket är exakt samma

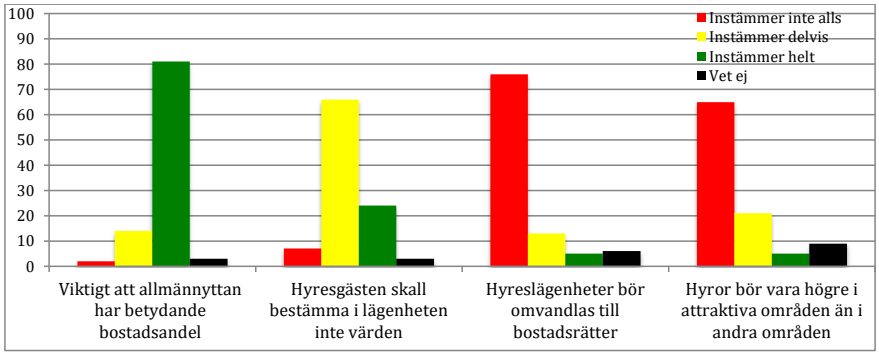
fördelning som år 2005. Liksom de personer som svara på enkäten uppvisar övriga ledamöter i styrelsen en hög och stigande genomsnittsålder.

Tabell 9.3.2 Alternativa organisationsformer – styrelseledamöternas åldersfördelning

Ålder	*Procent*
- 29	5
30-39	11
40-64	45
65 -	39

När det gäller AO:s *åsiktsrepresentativitet* undersöks de alternativa organisationsformers uppfattningar i några bostadspolitiska frågor genom att svarspersonerna fått besvara ett antal påståenden som är desamma år 2005 och som LH-ordförandena besvarat.

Diagram 9.3.7 I vilken grad instämmer ni i följande påståenden? (procent; antal 63)



Resultatmönstret är tydligt. Betydande majoriteter anser att en avsevärd allmännytta är viktig i bostadsområdena, att hyreslägenheter inte bör omvandlas till bostadsrätter och att hyror inte bör vara differentierade mellan mer och mindre attraktiva områden. När det gäller den enskilda lägenheten visar dock resultatet att både hyresvärden och hyresgästen skall ha ett bestämmande.

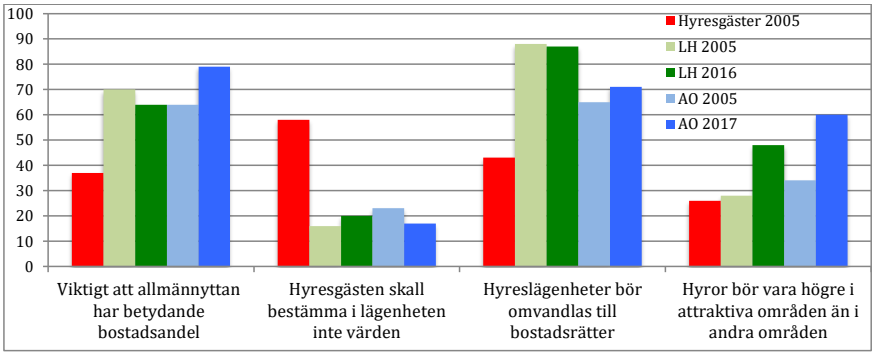
Som framgår av figur 9.5.3 överensstämmer de värderingar som de alternativa formerna uttrycker ganska väl med de lokala hyresgästföreningarnas.

Tabell 9.3.3 AO:s, LH:s och hyresgästers uppfattningar i bostadspolitiska frågor 2005 och 2016 (balansvärden i procent)

	AO		**LH**		**Hg**
	2005	2017	2005	2016	2005
Betydande andel allmännytta i områden viktigt	+64	+79	+70	+64	+37
Hyresgästen skall bestämma i lägenheten	+23	+17	16	16	+58
Hyreslägenheter bör omvandlas till bostadsrätter	-65	-71	-88	-87	-43
Hyror bör vara högre i attraktiva områden	-34	-60	-38	-48	-26

Största skillnaderna gäller omvandlingen till bostadsrätt och allmännyttans andel i områdena, där företrädarna för de alternativa formerna har en något mindre negativ inställning i den förra frågan och en något mer positiv i den senare. Enskilda hyresgäster är år 2005 ännu mindre kritiska, men samtidigt betydligt mer positiva till att hyresgästen skall bestämma i lägenheten. Men resultaten uppvisar samma huvudmönster och några större skillnader i dessa bostadspolitiska frågor kan inte sägas föreligger mellan de tre grupperna.

Diagram 9.3.8 AO:s och LH:s uppfattningar i bostadspolitiska frågor 2005 och 2016 (balansvärden i procent)



Som kommer att framgå i nästa avsnitt är hyresgästerna och de aktiva som besvarat enkäten också tämligen överens om vilka frågor i det lokala boendet som är viktiga och vilka möjligheter som finns att påverka.

Det sammanfattande indexet för den lilla demokratin inbegriper åtta av de variabler som används för LH-indexet. För var och en av dem ges numeriska värden från 1 till 5 och som sedan kan sammanföras till ett – indexvärde. Sju av dessa variabler uppvisar något lägre värden år 2017 jämfört med år 2005, vilket medför en total nivåsänkning.

Index för den lilla demokratin

År	***2005***	***2017***
Indexvärde	1,7	1,4

Alternativa organisationsformer som språkrör

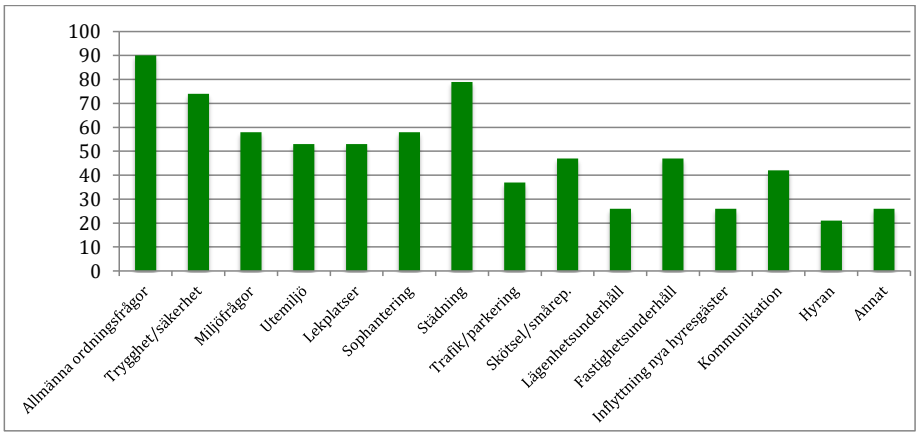
Formellt inflytande saknas i samtliga fall för de mer allmänt förekommande alternativa organisationsformer som ingår i denna undersökning. Gårdsföreningar, till exempel inom Bostads AB Poseidon i Göteborg och Svenska Bostäder i Stockholm, finns i de flesta fall i bostadsområden där det också finns lokala hyresgästföreningar. I regel är det till dessa som det formella boinflytandet är destinerat. Inom Olofströmshus saknas LH, men gårdsföreningarna har inget formellt inflytande. Kvartersråden inom Bostaden i Umeå saknar också formellt inflytande som här är avsett för LH, vilka dock i helt övervägande

utsträckning avvecklats sedan år 2000. För arbetsgrupper är av mer självklara skäl inte något formellt inflytande aktuellt.

Reellt inflytande förekommer däremot i någon omfattning och form inom alla undersökta alternativa former. Tre av tio AO har år 2017 regelbundna möten med hyresvärden jämfört med fyra av tio år 2005 och vid båda tillfällena var det vanligaste ett par möten per år. En intressant iakttagelse är att det är tre gånger vanligare att dessa AO har män som företrädare än att de har kvinnor som företrädare.

Vilka frågor förekommer då vanligen vid dessa möten?

Diagram 9.3.9 Frågor som AO diskuterar vid regelbundna möten med hyresvärden (procent; antal 19)

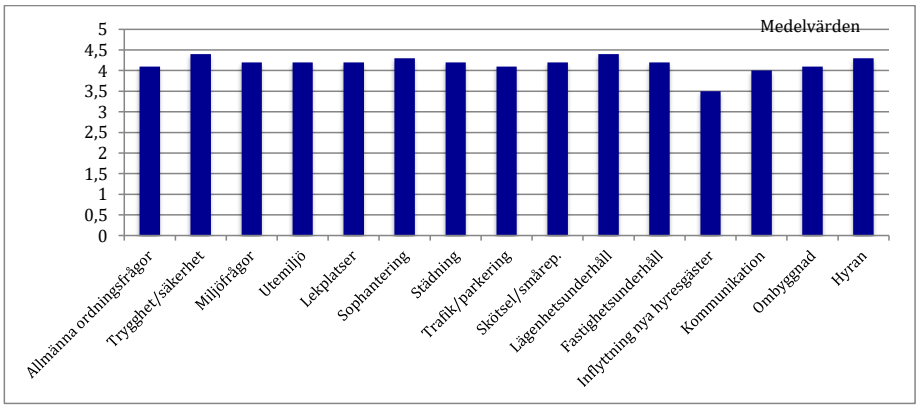


Allmänna ordningsfrågor diskuteras vid flest möten (90 procent), därefter städning (79) och trygghet/säkerhet (74). Utemiljö och sophantering som var mest framträdande år 2005 ligger 2017 på en något lägre nivå, medan miljöfrågor ökat något i aktualitet. Hyran, lägenhetsunderhåll, inflyttning av nya hyresgäster och i synnerhet hyran är frågor som är mindre vanliga vid dessa möten. Huvudmönstret är emellertid i stort sett detsamma som år 2005 och det är i huvudsak också samma frågor som prioriteras vid LH:s samrådsmöten.

Oavsett om AO har regelbundna möten eller ej brukar fyra av tio komma överens med hyresvärden om åtgärder. I de allra flesta fall genomför hyresvärden också åtgärderna. För var fjärde AO är det dock inte helt ovanligt att åtgärderna fryser inne.

Hur viktigt anser då de aktiva i de alternativa organisationsformerna det är att kunna påverka i olika frågor?

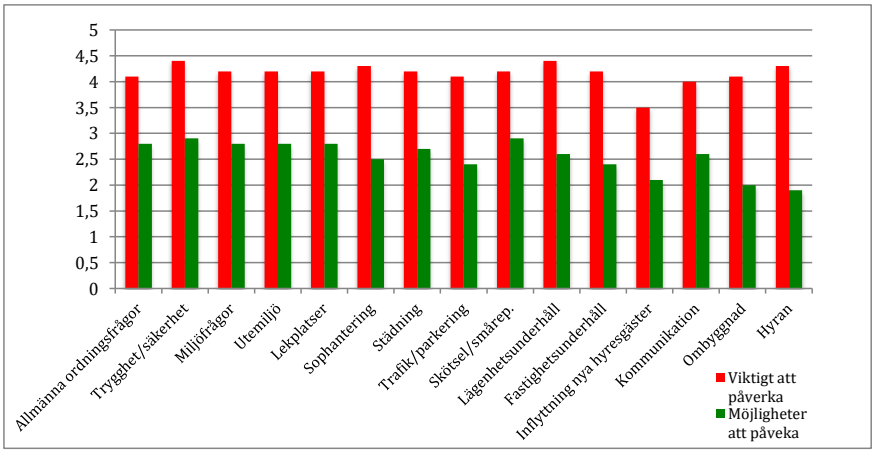
Diagram 9.3.10 Hur viktigt anser ni det vara att de boende i ert område kan besluta i nedanstående frågor? (Medelvärden; antal 61)



Liksom för de lokala hyresgästföreningarna är de flesta av de angivna frågorna viktiga att kunna påverka. Allra viktigaste att påverka är trygghet/säkerhet, lägenhetsunderhåll och hyran med medelvärden 4,4 och 4,3 på den femgradiga skalan. Minst viktigt att påverka anses inflyttning av nya hyresgäster vara med 3,5. År 2005 ansågs utemiljön, lekplatser, trygghet/säkerhet och hyran med medelvärden mellan 4,6 och 4,8 vara viktigast att påverka och minst viktigt att påverka ansågs uthyrning/nya hyresgäster med 3,5 vara. Nivån 2017 är dock något lägre än år 2005 med de genomsnittliga medelvärdena 4,2 respektive 4,3.

Hur bedömer AO då de reella möjligheterna att kunna påverka i de olika frågorna?

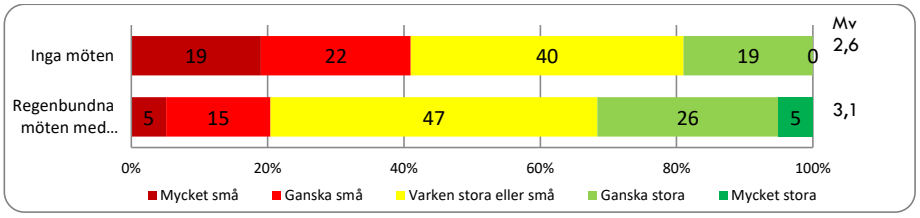
Diagram 9.5.11 Hur viktigt är det för er att kunna påverka och vilka är era faktiska möjligheter att påverka i följande frågor? (medelvärden; antal 57)



På liknande sätt som för lokala hyresgästföreningen bedömer AO att möjligheterna att påverka avsevärt lägre än hur viktigt det är att påverka. Samtliga värden ligger under medelvärde 3. Störst anses möjligheterna vara beträffande skötsel och småreparationer med 2,9 och lägst när det gäller ombyggnad med medelvärde 2,0 och hyran med 1,9. Värdemönstret är i huvudsak detsamma som år 2005. År 2017 är emellertid nivån generellt något lägre och det genomsnittliga medelvärdet 2,6 jämfört med 2,9 år 2005.

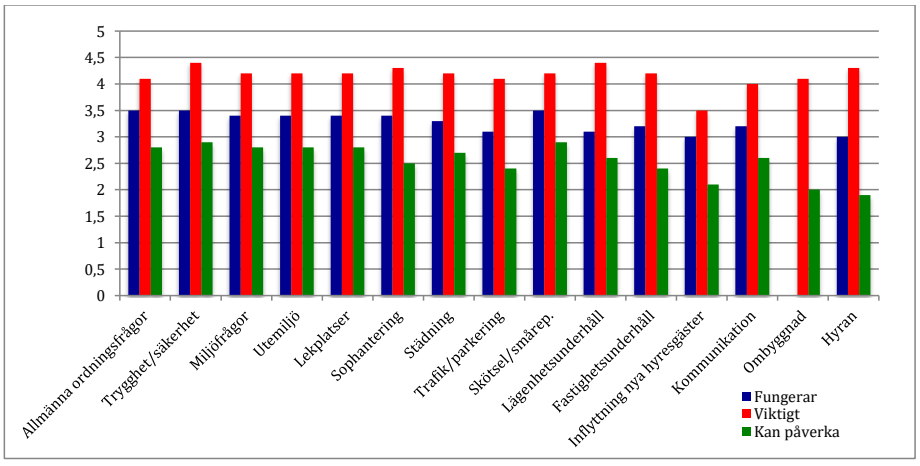
Det finns dock en påtaglig skillnad i upplevelse av möjligheterna att påverka mellan de AO som har regelbundna möten med hyresvärdens förvaltare och de AO som inte har sådana möten. Här exemplifieras det med frågan beträffande trygghet och säkerhet.

Diagram 9.3.12 Hur anser ni att era faktiska möjligheter att påverka är i nedanstående frågor trygghet och säkerhet? (procent; medelvärde)



Hur upplever då AO att den aktuella förvaltningen fungerar i deras bostadsområden? Och hur förhåller sig denna bedömning till dem om hur viktigt det är att påverka och de faktiska möjligheterna att påverka?

Diagram 9.3.13 Hur anser du att följande funktioner/aktiviteter fungerar i ert område? (medelvärden; antal 62)



Funktioner och aktiviteter fungerar bäst beträffande allmänna ordningsfrågor, trygghet /säkerhet och skötsel/småreparationer enligt AO. Det är också de frågor där AO anser att möjligheterna att påverka är störst. Hyran däremot – som är en av de viktigaste att kunna påverka men där möjligheterna är minst – är den fråga som anses fungera sämst. Återigen

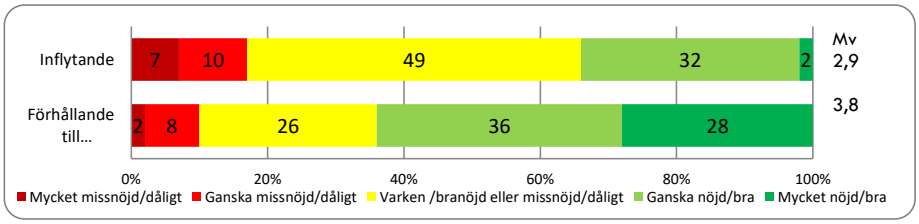
är resultatmönstret snarlikt det från år 2005 och när det gäller den samlade bilden av hur AO upplever att förvaltningsarbetet fungera är de genomsnittliga värdena 3,3 både år 2005 och 2017.

År 2017 deltar 14 procent av AO i de årliga hyresförhandlingarna mot 30 procent 2005. De som deltar anser att de har ett visst inflytande på förhandlingarna, men balansvärdet är 0 procent mellan dem som anser att de har ett ganska eller mycket stort inflytande och de som anser att de har ett ganska eller mycket litet inflytande. År 2005 var balansvärdet +11 procent.

En av fem AO har övertagit arbetsuppgifter från hyresvärden, år 2005 hade en av fyra gjort detta. Huvuddelen av dem är gårdsföreningar, endast enstaka kvartersråd och någon arbetsgrupp har gjort det. I nio av tio fall gäller det mark- och trädgårdsskötsel och i övrigt städning och småreparationer. För hälften av dessa AO utgår någon form av kollektiv eller enskild ersättning för arbetet.

Hur ser då de alternativa formernas sammanfattande bedömningar ut när det gäller deras inflytande och förhållande till hyresvärdarna?

Diagram 9.3.14 Hur nöjda är ni med er AO:s inflytande och hur är förhållandet till hyresvärden? (procent och medelvärde)



Företrädarna för de alternativa formerna är mer nöjda än missnöjda med föreningens inflytande i frågor som gäller deras område. År 2017 är balansvärdet +16 procent och medelvärdet 2,9. År 2005 var AO betydligt mer nöjda med ett balansvärde på +34 procent. Betydlig mer nöjda är man dock med förhållandet som helhet till hyresvärden med balansvärdet +56 procent och medelvärdet 3,8.

Det sammanfattande indexet för språkrör inbegriper tre av de variabler som används för LH-indexet. För var och en av dem ges numeriska värden från 1 till 5 och som sedan kan sammanföras till ett – indexvärde. Dessa variabler uppvisar en mindre värdeskillnad mellan år 2017 och år 2005.

Index för språkrör

År	***2005***	***2017***
Indexvärde	0,9	0,8

Alternativa organisationsformer som träffpunkt

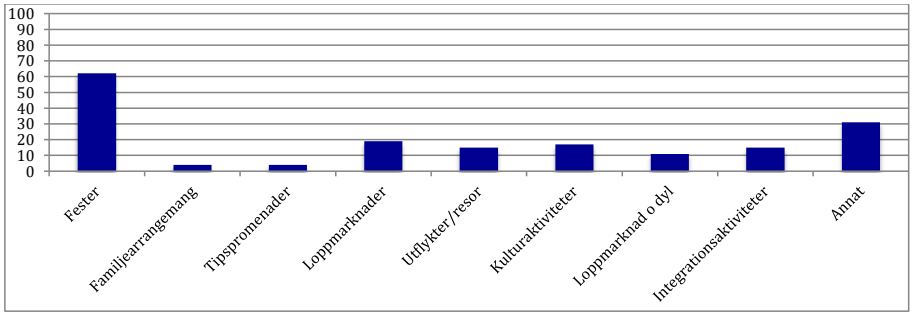
År 2017 arrangerar en tredjedel av AO städ- och skötseldagar eller annat gemensamt hyresgästarbete det är samma nivå som 2005. Städ- och skötseldagar dominerar (60 procent), men annat gemensamt och individuellt utfört arbete förekommer också (25 procent).

Klart vanligaste är också att i stort sett samma personer deltar (75 procent). En något större andel, fyra av tio AO, ordnar någon form av fritidsverksamhet i sitt område. Vanligaste är fester, som förekommer hos 60 procent av dessa AO, men barn- och ungdomsverksamhet och kulturaktiviteter är också relativt vanliga (23 procent).

Däremot bedriver enbart ett fåtal, 7 procent, studiecirklar främst i hantverk, till skillnad mot år 2005 då 18 procent genomförde sådana. I huvudsak är emellertid resultatmönstren desamma som år 2005 och 2017.

Vid AO:s fritidsarrangemang deltar en vidare krets av hyresgäster. I de AO som genomför sådana aktiviteter uppger 67 procent av svarspersonerna att ”delvis samma personer” och 11 procent att ”att i stort sett olika personer” brukar delta.

Diagram 9.3.15 Alternativa formers typer av fritidsaktiviteter (procent; antal 26)



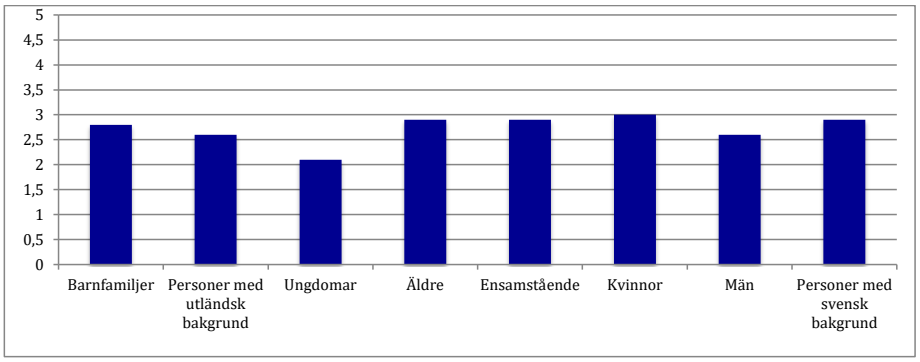
År 2017 samverkar 34 procent av de alternativa formerna med andra föreningar, jämfört med 40 procent år 2005. Det vanligaste är samverkan med lokal hyresgästförening eller gårdsförening, men även hemtjänst, allaktivitetshus och stadsdelsråd förekommer.

Samverkan med myndigheter eller andra offentliga institutioner förekom år 2017 i 12 procent av AO, år 2005 var andelen 20 procent. Dominerande är samverkan med polis om trygghet och säkerhet, sociala frågor och invandrarfrågor förekommer undantagsvis.

När nya hyresgäster flyttar till området kontaktas de ”alltid eller ofta” av 27 procent av AO och ”ibland” av 27 procent, övriga 46 procent sällan eller aldrig. År 2005 var andelarna 40 procent respektive 40 och 20 procent.

Hur upplever då de aktiva i AO det är att engagera hyresgästerna i sina områden? Genomgående uppfattas det som svårt att engagera dem.

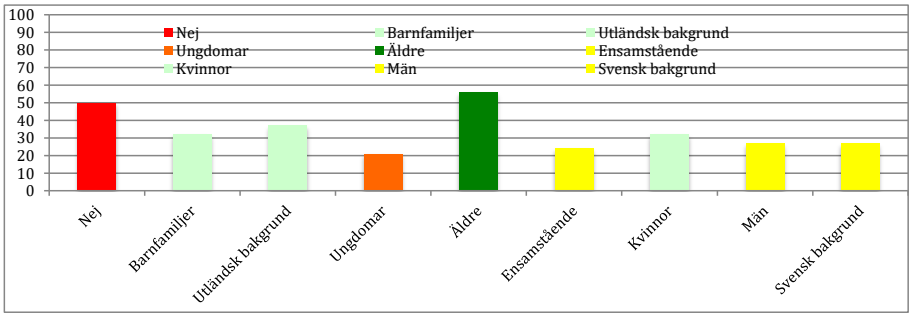
Diagram 9.3.16 ***Hur upplever ni det är att engagera följande grupper i verksamheten? (skala 1-5: mycket svårt ... mycket lätt; medelvärde; antal 61)***



Svårast är det engagera ungdomar, vilket medelvärdet 2,1 och balanstalet –49 procent visar. Det är också detsamma som år 2005. Personer med utländsk bakgrund och män anses också svåra att engagera, båda med samma balansvärde –25 procent. År 2005 bedömdes det dock betydligt svårare att engagera utrikes födda, då balansvärde var –48 procent. Kvinnor är minsta svåra att engagera och har också ett positivt balansvärde med +11 procent jämfört med +4 procent år 2005.

Har då de alternativa formerna gjort några särskilda ansträngningar för att engagera olika kategorier av hyresgäster och råda bot på situationen?

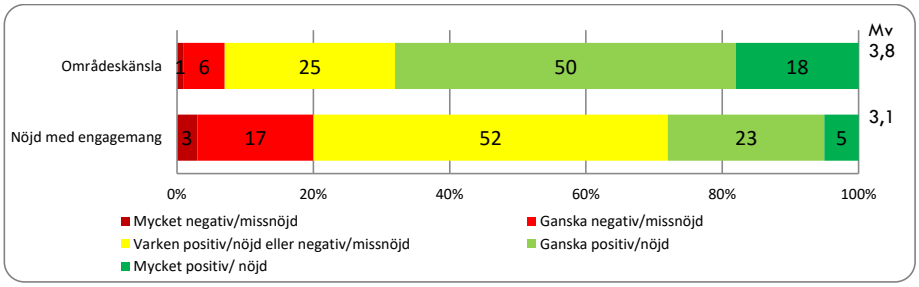
Diagram 9.3.17 ***Har ni gjort några särskilda ansträngningar för att engagera olika kategorier av hyresgäster (procent; antal 68)***



Hälften av de alternativa formerna uppger att de ägnar sig åt sådana insatser år 2017, år 2005 rörde det sig om 60 procent. Märkligt nog har de största insatserna inriktats på en kategori boende, de äldre, som tillhör de lättaste att engagera.

Hur bedömer då de aktiva i de alternativa formerna mer sammanfattande situationen i bostadsområdet och hyresgästernas engagemang? Trots de upplevda svårigheterna att engagera vissa grupper av hyresgäster är föreningsrepresentanterna förhållandevis nöjda med engagemanget hos hyresgästerna i området. Medelvärdet är 3,1 och balansvärdet +8 procent jämför med +13 procent år 2005.

Diagram 9.5.18 ***Finns en områdeskänsla och hur nöjd är organisationen med hyresgästernas engagemang? (procent och medelvärde)***



De svarandes bedömning av områdeskänsla bland de boende i området är positiv med medelvärdet 3,8 balansvärdet +61 procent jämfört med +59 procent år 2005.

Det sammanfattande indexet för träffpunkt inbegriper samtliga sex variabler som används för LH-indexet: För var och en av dem ges numeriska värden från 1 till 5 och som sedan kan sammanföras till ett – indexvärde. Dessa variabler uppvisar en ytterst marginell värdeskillnad mellan år 2005 och år 2017.

Index för träffpunkt

År	***2005***	***2017***
Indexvärde	1,2	1,2

Sammanfattande om alternativa organisationsformer

De gårdsföreningar, kvartersråd och arbetsgrupper som kartlagts och identifierats för undersökningar 2005 och 2017 tillhör de mer utbredda och framträdande alternativa organisationsformer vid sidan de lokala hyresgästföreningarna. Till skillnad från lokala hyresgästföreningar uppvisar dessa enheter inte en tillbakagång i antal och utbredning. Trots skillnader mellan formerna pekar den samlade utvecklingstendensen snarare på stabilitet och begränsad tillväxt. Antalet AO är sannolikt några fler år 2017 än 2005.

De här undersökta AO är de mer utvecklade och välfungerande och har därför kunnat analyseras med hjälp av samma tankefigur för föreningars roller. Tre av rollerna – liten demokrati, språkrör och träffpunkt – har kunnat tillämpas, däremot inte gräsrot eftersom de aktuella alternativa formerna inte utgör någon integrerad del av en övergripande organisation. Inte heller har alla variabler i de tre LH-rollerna varit applicerbara i AO-analysen. Ändå har det varit möjligt att skapa tillräckligt tillförlitliga indexvärden för jämförelser både över tid och med LH-resultat.

Som lokala hyresgästorganisationer uppvisar AO och LH likheter i sätt att fungera. Konkreta behov, frågor och intressen styr verksamheten. Resurser, som lokaler och verksamhetsmedel, tillgodoses på likartat sätt. De flesta AO har styrelser med rutiner och mötesverksamhet som starkt påminner om dem hos LH. En mycket framträdande säregenhet hos AO är emellertid den närmast totala dominansen av träffpunktsrollen i deras verksamhet. År 2005 uppgav fem av tio AO att verksamhetsinriktningen enbart innefattade

träffpunktsrollen och ytterligare tre av tio att den kombinerades med de två andra. År 2017 anger åtta av tio AO träffpunkt som den uteslutande verksamhetsrollen och en av tio kombinationen med de två övriga. Intressant är samtidigt att det, både år 2005 och 2017, finns några få AO som anser att de enbart bedriver en språkrörsverksamhet.

Den samlade bilden av de alternativa formernas verksamhetsutveckling visar på ett likartat och stabilt mönster från 2005 till 2017. En relativt kraftig nedgång av den lilla demokratins indexvärde sammanhänger med en lägre aktivitet när det gäller de flesta variabler, men framförallt en minskade interaktionen och aktiviteten på AO:s års- och bomöten som år 2005 framstod som ett av enheternas starkaste inslag.

Indexvärde för olika verksamhetsroller

År	***2005***	***2017***
Liten demokrati	1,7	1,4
Språkrör	0,9	0,8
Träffpunkt	1,2	1,2

En jämförelse mellan de lokala föreningarna och alternativen visar att LH har en bredare och jämnare fördelning av och mellan de fyra rollerna, vilket till stor del beror på olika utgångsvillkor för de båda typerna av organisationsenheter. Som väntat prioriterar också AO rollen som gräsrot betydligt lägre än LH. Det ligger också grundvillkoren för de flesta AO att rollen som språkrör är starkt kringskuren, vilket medför att deras företrädare också tonar ned den. Det finns dock AO som framhåller arbetet inom Hyresgästföreningen, trots att den formellt inte är en del av den. Jämfört med LH finns här också en stor skillnad i hur viktig företrädarna anser att de olika rollerna är för sin organisationsenhet. Hos AO överskuggar träffpunktsrollen alla andra. Hos LH står språkrörsrollen högst i kurs, även om skillnaderna i prioritering mellan rollerna är små.

9.4 Enkätundersökning – företrädare för Hyresgästföreningar

Bakgrund och syfte

Vid båda tidigare undersökningstillfällen, 1997 och 2005, har försök gjorts att komplettera hyresgästundersökningar och LH-undersökningar med undersökningar bland företrädare för förvaltningspersonal och Hyresgästföreningar. Syftet har framförallt varit att kunna belysa samma frågeställningar utifrån olika perspektiv och parter. En uttrycklig ambition har också varit att matcha enkätsvar från lokala hyresgästföreningar med svar från motsvarande personalgrupper engagerade i samarbete med dessa LH. Förfarande och utfall har varierat. År 1997 kunde undersökningarna genomföras nöjaktigt. Men år 2005 genomfördes ingen undersökning med Hyresgästföreningens personal och den med förvaltarna fick skrinläggas på grund av svårigheter med materialinsamlingen.

I detta projekt genomförs därför år 2017 en enkätundersökning av samma typ som tidigare och med i huvudsak samma frågeformulär med företrädare för Hyresgästföreningar. Urvalet och enkätundersökningen riktas i första hand till personalgruppen verksamhetsutvecklare och sker huvudsakligen parallellt med den bland förvaltningspersonal. Verksamhetsutvecklare (VU) är den personalkategori inom Hyresgästföreningen som sedan år 2008 har det huvudsakliga operativa ansvaret och uppgiften att arbeta med de lokala hyresgästföreningarna.

Enkäterna till hyresgästföreningens representanter är avsedda att matcha enkätsvar från lokala hyresgästföreningar och förvaltningspersoner. Urval av VU utgick därför från besvarade FP-enkäter för lokala föreningar med och utan samrådsmöten. Så snart svar erhållits från förvaltningspersonal för specifika LH gjordes ett matchande urval av verksamhetsutvecklare från Hyresgästföreningarna som respektive LH tillhör. Undersökningsförfarandet inleddes i februari 2017 och pågick på grund av flera komplikationer under hela året. En var att få fram uppgifter om ansvariga verksamhetsutvecklare. En annan att enskilda verksamhetsutvecklare ofta ansvarar för flera av de aktuella LH och antalet måste begränsas. Ytterligare en svårighet var att en del VU meddelar att de inte kan lämna adekvata svar till följd av korta anställningstider och bristande kunskaper om respektive LH.

I december 2017 avbryts därför den delen av materialinsamlingen och ett kompletterande urval görs av förtroendevalda med ansvar och erfarenhet av de specifika LH som återstår. Kontakter med och urval företrädare för Hyresgästföreningar genomförs av projektgruppen. Materialinsamlingen avslutas i mars 2018 när femtiotre enkätsvar – av de 69 möjliga med svar från förvaltningspersonal – uppnåtts. Undersökningsföretaget Webropol hade hand om den praktiska delen av materialinsamlingen med webbenkät och genomförde därefter en basanalys av datamaterialet.

Förutom att kartlägga den aktuella situationen och de fyra roller är ett viktigt syfte att undersöka vilka resultat och effekter ett väl fungerande boinflytande eventuellt kan ha för hyresgästerna, bostadsområdet, förvaltningen och de lokala parterna. Ett framträdande tema i projektet är därför vad boinflytandet innebär, hur det fungerar och vad det leder till i bostadsområden och i det lokala samarbetet. Och en kortfattad, central fråga är: Gör boinflytandet skillnad?

Hyresgästföreningens respondenter

De företrädare för Hyresgästföreningen som besvarat enkätfrågorna utgörs till 77 procent (41 personer) av verksamhetsutvecklare, 17 procent (9 personer) av ordförande i den aktuella Hyresgästföreningens styrelse och till 6 procent (3 personer) av övriga – sekreterare eller ansvariga ledamöter i styrelsen. Varje företrädare har dock avgett sitt enkätsvar för en specifik lokal hyresgästförening och det bostadsområde där den är verksam. Av dessa representanter, som i detta sammanhang samtliga benämns verksamhetsutvecklare (VU), lämnar tre av tio egna kommentarer på denna öppna svarsmöjlighet och några representativa kommentarer är:

- *LH Skytten bedriver en väldigt bra verksamhet. Det man har problem med och som vi periodvis arbetat mycket med, är att få med "utrikesfödd" i aktiviteterna. Det har varit och är ett problem att det i princip bara är "infödda svenskar" som kommer och deltar.*

- *Ett LH som sköter sig själva ganska mycket. Inte många i styrelsen men får verksamhetsmedel ca 12 000 kr och tillgång till fri lokal som LH är nöjda med. Hyresvärden är också nöjd med LH. LH är engagerade i sitt område, men ligger långt ifrån mål som att söka, öppna och backa upp som formulerats i framtidsprogram.*
  På det hela taget skulle jag säga att alla LH jag ansvarar för ligger långt ifrån det mer utåtriktade arbetet som framtidsprogrammet vill se. Detta är något som borde undersökas mer, förutsättningarna för att lyckas med framtidsprogrammet på faktisk basis av förtroendevaldas kunskaper och vilja. Det blir den svåraste resan.

- *LH-styrelsen har stagnerat, de har blivit bekväma. Man har tappat konsten att fånga engagemang. Allt går ut på att har man ingen bra lokal, så kan ingen verksamhet bedrivas. Inget görs för att bredda styrelsen, utan man sitter kvar på gamla meriter.*

- *Ett LH som är mycket självgående, som vi alltid har haft bra relationer till. Hyresvärden är också nöjd med LH när jag varit i kontakt med värden. De behöver som de flesta försöka få in lite yngre ledamöter i styrelsen.*

- *För närvarande har bostadsföretaget, Övikshem AB, sagt upp avtalet om boinflytande och att en omskrivning av tidigare avtal är på gång.*

- *Stadsdelen står inför en större utveckling. Det är av betydelse att det alltid funnits ett stort socialt engagemang i området som bland annat resulterade i det politiska beslutet att Bostadsbolaget köpte fastigheterna från Willhem. Vi har vår projektledare i området som har de primära kontakterna med LH.*

- *LH Daggkåpan har vi ingen kontakt med och därför är det svårt att göra bedömning om LH:s inflytande och roll i kvarteret.*

- *LH Spelaren har bytt namn till LH Trångsund i februari-17. De har slagit ihop sig med det vilande LH Spåret. De är det enda LH i Trångsund inom allmännyttan.*

- *Vi i Föreningen håller på att genomföra en omstrukturering med fadderverksamhet och en samordningsansvarig. I den planeringen igår bland annat besöka något/några styrelsemöten per år för att kunna fånga upp idéer och behov. I den delen*

ingår också att genomföra minst tre träffar per år där tre delar ingår: kontakter mellan Förening och LH samt nätverk mellan olika LH (förtroendevalda). LH Kaptenen brukar medverka på träffarna. På frågan vilka frågeställningar/behov som Kaptenen har så saknas det delar som exempel vem som man ska kontakta på regionkontoret samt hjälp med frågeställningar om speciellt ekonomin, men det är frågor som rör alla LH.

- *Är inte särskilt bekant med denna LH, inte träffat den och vet mycket lite om verksamheten.*

- *LH-områdets förhållande till förvaltare har varit knepigt. Hyresvärdens omplacering av personal har medfört extra arbeten för LH att rätta till tidigare överenskommelser i lokala förhandlingar och överenskommelser.*

- *Hyresgästföreningen har gjort en enkät bland alla boende för att höra vad de tyckte om försäljningen och hur man kan arbeta vidare med den lokala Hyresgästföreningen tillsammans med fastighetsägaren, vilket var positivt. Situationen på området har blivit bättre sedan försäljningen gick igenom tack vare ett snabbt dialogmöte, boinflytandeavtal och ombyggnadsavtal mellan parterna.*

- *Idag finns inget boinflytandearbete eller avtal med Växjöbostäder vilket har gjort det nästintill omöjligt då det finns samarbetsproblem med bostadsföretaget. Så svårigheterna är inte enbart på Lokala Hyresgästföreningens ansvar utan mer på bostadsföretaget.*

- *Detta är ett kollektivhus som dels har en egen styrelse för detta samt ett eget avtal med bostadsbolaget Huge.*

Lokala hyresgästföreningars områden och rollen som liten demokrati

I samtliga av de aktuella bostadsområdena finns till följd av urvalet en lokal hyresgästförening. Den tid svarspersonerna har känt till och haft närmare kontakt med respektive LH varierar emellertid från 32 till mindre än ett år, men medianen ligger så högt som 3 år, vid mätningstillfället år 2015. Till en del förklaras det av att funktionen som verksamhetsutvecklarna inrättades 2009, att en betydande del av LH bildats de senaste åren och att omsättningen av personer i den yrkesrollen varit relativt stor.

De LH-områden som verksamhetsutvecklarna beskriver fördelar sig på olika sätt beträffande geografisk utbredning, fastighetsbestånd och antal lägenheter. De är lokaliserade i olika typer av bostadsområden från Kiruna i till Malmö och inom Hyresgästföreningens samtliga regioner.

Tabell 9.4.1

Regioner	***Antal LH***
Aros-Gävle	3
BÄSK	2
Mitt	2
Norra Skåne	3

Norrland	4
Stockholm	11
Sydost	6
Södra Skåne	7
Västra Sverige	13

Tolv av de femtioen lokala föreningarna återfinns i privatägt fastighetsbestånd övriga i allmännyttigt ägda. Antalet lägenheter per LH-område spänner från 26 till 1225, med en median på 320 lägenheter och storleksfördelning enligt nedanstående tabell 9.4.1. Antalet medlemmar per LH-område uppvisar samtidigt en motsvarande spännvidd från 19 till 579, med medianen 105 medlemmar och följande storleksfördelning, tabell 9.4.2.

Tabell 9.4.2

Antal lägenheter	***Antal LH***
26-99	6
100-199	10
200-399	13
400-599	10
600-1225	11

Tabell 9.4.3

Antal medlemmar	***Antal LH***
19-49	9
50-99	10
100-149	9
200-249	8
250-299	6
300-579	5

Trots svarspersonernas relativt korta samarbetstider tillsammans med LH känner två tredjedelar av dem ganska väl till vid vilken tidpunkt respektive LH är bildad. Övriga uppger att de saknar den kunskapen.

Tabell 9.4.4

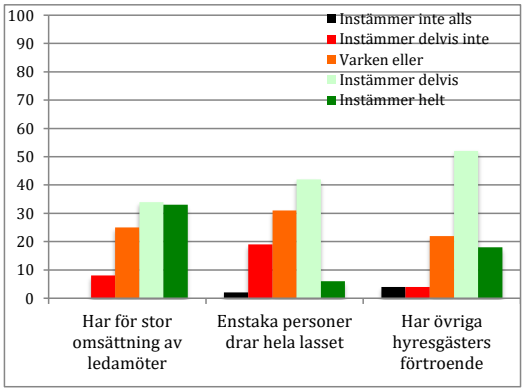
Tidpunkt	***Antal LH***
1970-t	3
1980-t	6
1990-t	10
2000-t	9
2010-t	6

I sju av områdena anger VU att det förutom lokala hyresgästföreningar också finns någon form av alternativ hyresgästorganisation: "Vårt Hammarkullen" - ett nätverk initierat i Hyresgästföreningens projekt, I love 415, Jordens vänner, kollektivhusförening, gårdsförening, bastuföreningen och odlargrupp. Den dominerande inställningen hos verksamhetsutvecklarna till dessa kompletterande organisationer är att stödja, samarbeta och utveckla dem.

Hur framstår då de lokala hyresgästföreningarnas verksamhet och roller utifrån Hyresgästföreningens perspektiv? För att ta reda på hur LH fungerar i sin föreningsroll innehåller enkäten till verksamhetsutvecklarna att antal frågor om styrelsen, dess kunskaper och aktiviteter.

En stor majoritet har uppfattningen att omsättningen i deras LH-styrelse är för hög, balansvärdet är + 44 procent. Och för mer än hälften av styrelserna har man uppfattningen att inte enskilda personer huvudsakligen sköter allt arbete. VU bedömer också att deras LH-styrelser, med balansvärdet + 40 procent, i ganska hög grad har övriga hyresgästers förtroende.

Diagram 9.4.1 I vilken grad instämmer du i påståendena om denna LH-styrelse? (procent; antal 50)

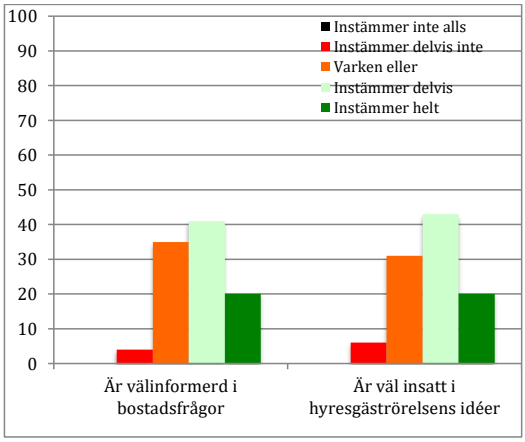


När det gäller hur LH-styrelserna behärskar grundläggande delar i sin föreningsfunktion uppfattar VU att de i huvudsak är insatta i Hyresgästföreningens grundidéer och förhållandevis väl informerade i de större bostadsfrågorna.

En central fråga är i dessa delar om VU anser att LH-styrelsen har tillräckliga kunskaper för att sköta sina upp uppgifter (se diagram 9.4.2). Sex av tio anser att styrelsen självständigt har den kunskapen. Men två av tio anser att det endast är tillsammans med verksamhetsutvecklaren och i lika många fall är kunskaperna otillräckliga.

Verksamhetsutvecklarna ger också många exempel på kunskaper och erfarenheter som saknas som normer och värderingar, framtidsprogrammet, mötesteknik, ledarskap, hur nya engageras, stadgar och administration, bostadspolitik, samverkan, boinflytande, hyresförhandlingar, ombyggnation, deltagande i utbildning och brandskydd.

Diagram 9.4.2 I vilken grad instämmer du i påståendena om denna LH-styrelse? (procent; antal 50)



Lokala hyresgästföreningars verksamhet och rollen som gräsrot

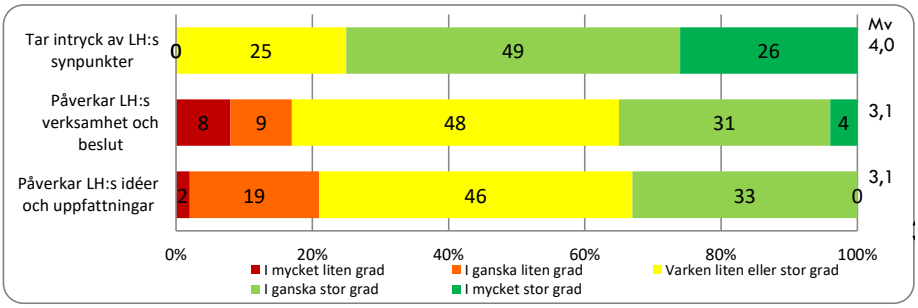
Kunskaper och erfarenheter om de lokala föreningarna får verksamhetsutvecklarna framförallt i sina alldagliga kontakter och samarbeten med dem. Två tredjedelar av LH kontaktar sina VU minst varje halvår, var fjärde minst en gång i månaden och var femte minst en gång i kvartalet. För en tredjedel av LH är kontakterna i genomsnitt något färre under året. De vanligaste frågorna gäller då trygghet och säkerhet, hyresgäströrelsens idéer och verksamhet, yttre skötsel och underhåll och allmänna ordningsfrågor. Men även bostadspolitiska frågor, studie- och kulturfrågor förekommer ofta. En del övriga frågor gäller främst administrativa ärenden som blanketter, brev, verksamhetsmedel och lokaler, men också stöd i LH-uppdraget, samrådsförfarande och råd vid ombyggnad och ombildning till bostadsrätt.

Var fjärde VU har också frågat sin LH om hjälp med vissa uppgifter eller frågor som problem med hyresgäster, regler som gäller för bostadsområdet, lokaler, uthyrning av övernattningsrum, förhandling, gemensamma aktiviteter, sprida informationen, privata värdar, ombyggnation, områdesdialog, sophantering, boendeundersökning och försäljning av bostadsbestånd. I samtliga fall har den lokala föreningen kunnat vara behjälplig.

Förutom de löpande kontakterna kring enskilda praktisk frågor medverkar VU vid LH:s olika möten och arrangemang för medlemmar och hyresgäster. Fem av tio uppger att de ”alltid” medverkar vid LH:s årsmöten, två tredjedelar medverkar ”ibland” även på bostadsmöten och sex av tio vanligtvis också på några styrelsemöten under året.

Hur upplever då verksamhetsutvecklarna ömsesidigheten i LH:s och Hyresgästföreningens samarbete och relationer. Följande tre frågor ställs till VU: *I vilken utsträckning brukar du ta intryck av synpunkter från LH? Hur kan du påverka LH? Hur stort inflytande uppfattar du att Hyresgästföreningen och LH har på varandra?*

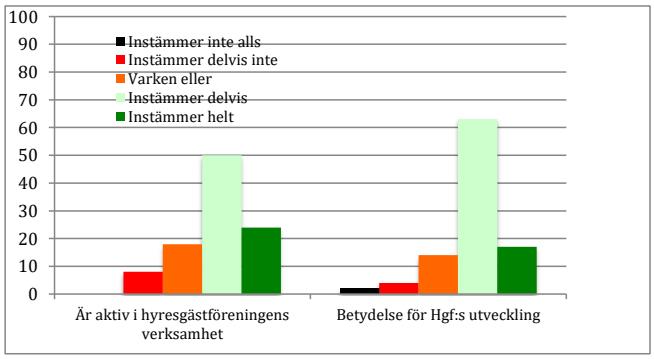
Diagram 9.4.3 I vilken utsträckning brukar du ta intryck av synpunkter från LH? Hur kan du påverka LH? (procent och medelvärde)(antal svarande 51)



Verksamhetsutvecklarna anser att de i sin verksamhet tar starkt intryck av synpunkter, idéer och förslag från LH, men att de i betydligt mindre utsträckning påverkar såväl LH:s idéer och uppfattningar som verksamhet och beslut.

Hur uppfattar då verksamhetsutvecklarna LH-styrelsernas aktivitet inom Hyresgästföreningen och deras betydelse för Hyresgästföreningens utveckling.

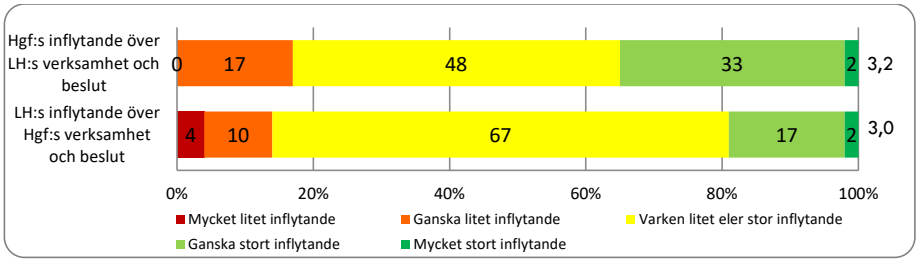
Diagram 9.4.4 I vilken grad instämmer du i påståendena om denna LH-styrelse? (procent) (antal 50)



Verksamhetsutvecklarna anser att LH-styrelserna i hög grad är aktiva i Hyresgästföreningens verksamhet, balansvärdet är + 48. De anser också att LH har en något större betydelse för Hyresgästföreningens utveckling med balansvärdet + 60 procent.

Ett par mer sammanfattande frågor berör också om Hyresgästföreningens och de lokala föreningarnas ömsesidiga inflytande på varandras verksamheter.

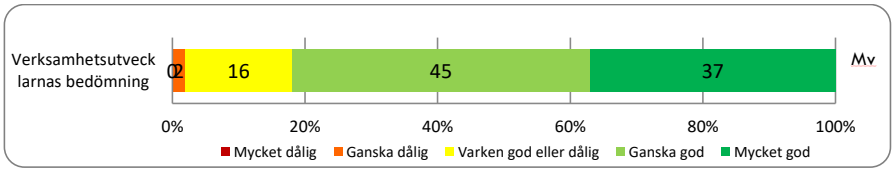
Diagram 9.4.5 Hur stort inflytande uppfattar du att Hyresgästföreningen och LH har på varandra? (Procent och medelvärde. Antal svarande 51)



Verksamhetsutvecklarna uppfattar alltså att de lokala föreningarna och Hyresgästföreningen utövar ett högst måttligt inflytande på varandras verksamheter och beslut, men att det inflytande LH utövar på Hyresgästföreningen är aningen större än omvänt.

Hur uppfattar då verksamhetsutvecklarna sin relation till sin aktuella lokala förening? Deras bedömningar visar på en stark och god samarbetsrelation, med ytterst litet missnöje.

Diagram 9.4.6 Hur är relationen mellan dig och denna LH?



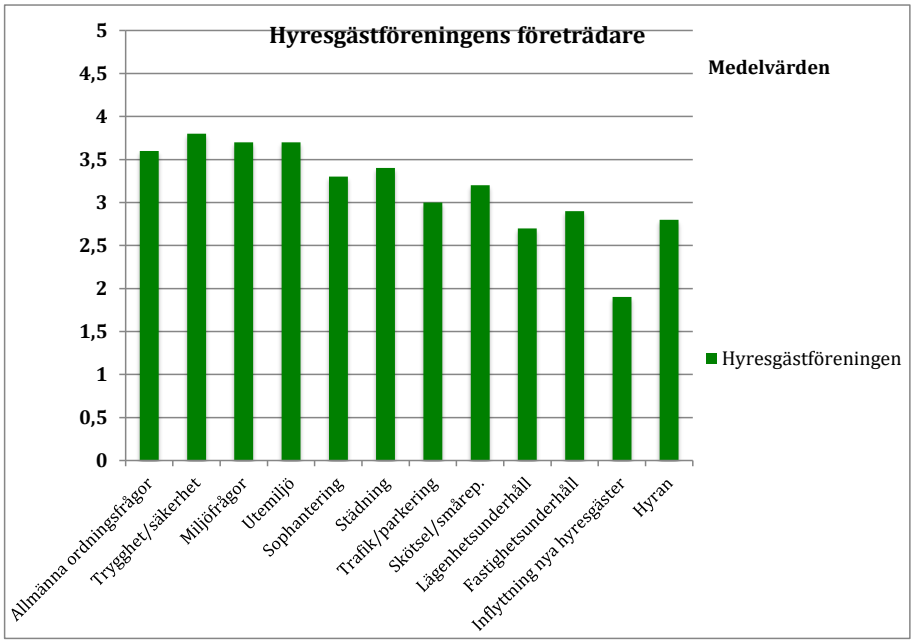
Lokala hyresgästföreningars boendeinflytande och roll som språkrör

När det gäller de lokala föreningarnas *formella boinflytande* uppger VU att det finns boinflytandeavtal i 40 LH-områden och alltså saknas i 12. Av dem med avtal har alla utom en LH minst samrådsrätt. Åtta LH har former av beslutsrätt som verksamhetsplan och budget för området, underhåll, boinflytandepengen, verksamhet och aktiviteter i området. Sex LH annan form av inflytande som utvecklingsgrupp för området, dialog, samverkan med fastighetsägare kring skötsel, underhåll och ombyggnationer. Tre LH har tillgång till någon form av områdesbudget och en LH har möjlighet till visst ekonomiskt inflytande. LH har här ”en egen del av underhållsbudgeten som de tillsammans områdesansvariga direkt beslutar om”.

Samtliga LH med avtal, utom en, har minst ett samrådsmöte per år. Majoriteten har två eller flera möten. Vid dessa deltar hälften av VU vid något tillfälle, medan hälften aldrig deltar. En av tio deltar alltid och fyra av tio ibland.

Hur upplever verksamhetsutvecklarna då LH:s reella inflytande i de frågor som aktualiseras i det lokala boinflytandesamarbetet?

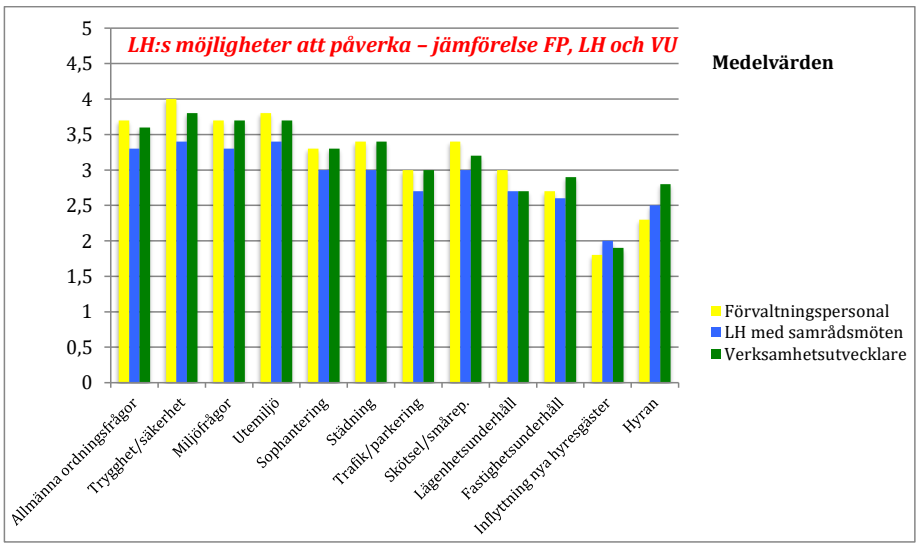
Diagram 9.4.7 Vilka faktiska möjligheter bedömer du att denna LH har att påverka i olika typer av frågor? (Medelvärden; antal 49)



Verksamhetsutvecklarnas bedömningar för de olika delfrågorna uppvisar samma resultatmönster som förvaltningspersonalen och LH-styrelserna. Genomsnittliga medelvärdet 3,2, är lägre förvaltningspersonalens 3,4, men högre än LH:s egna på i genomsnitt 3,1.

Endast beträffande inflyttning av nya hyresgäster och hyran är FP:s uppskattningar lägre. I följande diagram görs en enkel, jämförande sammanställning av dessa bedömningsvärden.

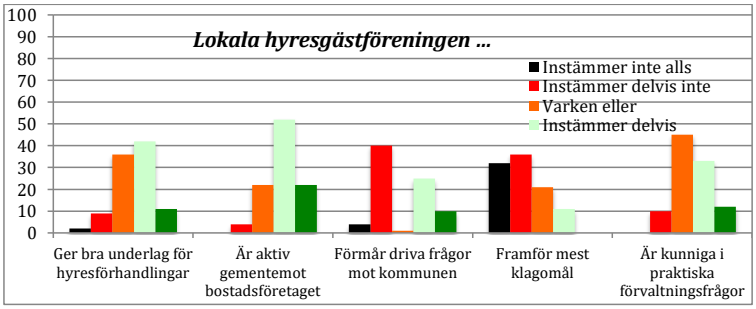
Diagram 9.4.8 Vilka faktiska möjligheter bedömer personal och LH-ledamöter LH:s faktiska möjligheter att påverka olika typer av frågor? (Medelvärden; antal 49)



Den här typen av frågor är, förutom de två sistnämnda, de som dominerar det konventionella samrådsarbetet. Vid sidan av detta är LH aktiva i flera andra sammanhang för att påverka hyresgästernas boendevillkor. Verksamhetsutvecklarna bedömer exempelvis att tre av tio LH medverkar i hyresförhandlingarna. Olika typer av större förändringsprojekt har också förekommit i 11 områden med medverkan av LH. Sociala projekt, upprustning av utemiljöer och stadsdelsförnyelse är de vanligaste, men också större bostadspolitiska- och områdesarrangemang förekommer.

Hur uppfattar då verksamhetsutvecklarna olika inslag i de lokala föreningarnas sätt att bedriva inflytandeverksamheten samt betydelsen och effekterna av denna?

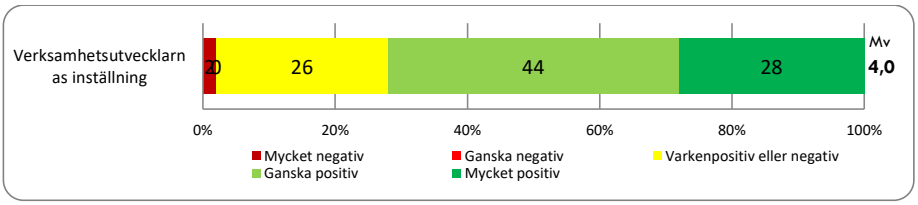
Diagram 9.4.9 Hur bedömer du LH:s aktivitet i följande avseenden? (Procent; antal 49)



Verksamhetsutvecklarna upplever att LH-styrelserna arbetar effektivast gentemot sin lokala part – bostadsföretaget. Här är balansvärdet så högt som + 70 procent. Men även när det gäller deras kunnighet i förvaltningsfrågor och att leverera underlag till hyresförhandlingarna är balansvärdena starkt positiva. Däremot uppfattas deras aktiviteter i kommunala frågor ha ett negativt balansvärde och som otillräckliga. För verksamhetsutvecklarna är det också helt tydligt att LH:s lokala samråd inte är ett forum där det mest framförs klagomål. Här är balansvärdet starkt negativt med – 57 procent. Den samlade bilden av resultaten visar att VU anser att de lokala föreningarna arbetar bra och seriöst med det konventionella inflytandet, men att de är mindre framgångsrika med det bredare inflytandet i kommunala frågor.

Verksamhetsutvecklarnas egen samlade inställning till boinflytandeverksamheten är däremot starkt positiv. På frågan – *Hur vill du sammanfatta din inställning till LH:s boinflytandeverksamhet?* – är svaret:

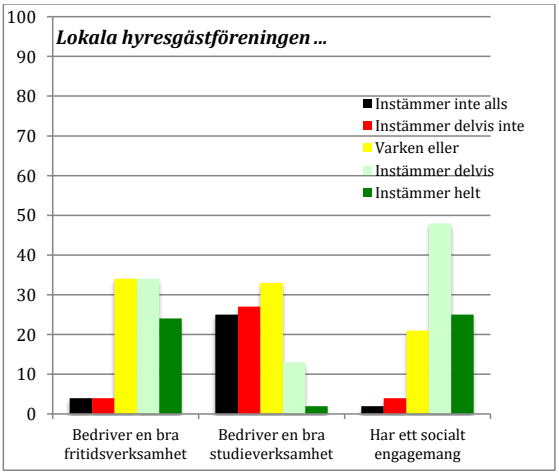
Diagram 9.4.10 Verksamhetsutvecklares samlade bedömning av LH:s boinflytande? (Procent; antal 49)



Lokala hyresgästföreningars verksamheter och roll som träffpunkt

De lokala föreningarnas socialt inriktade verksamhet är bred och omfattande. Hur uppfattar verksamhetsutvecklarna LH:s engagemang och sätt att bedriva dessa aktiviteter?

Diagram 9.4.11 Hur bedömer du LH:s aktivitet i följande avseenden? (Procent; antal 49)

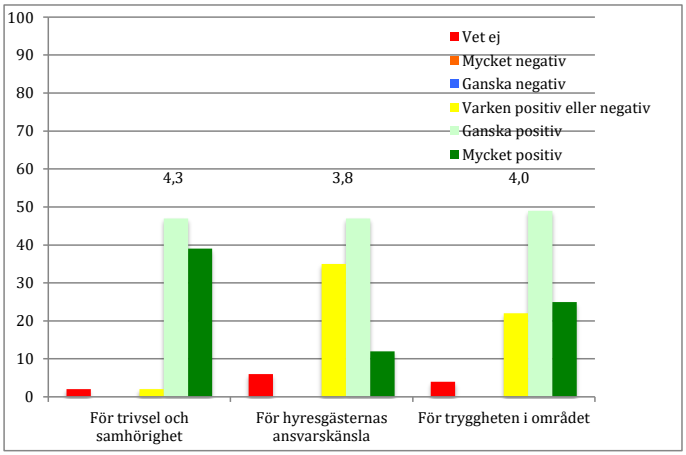


Verksamhetsutvecklarnas uppfattning är att LH-styrelserna har ett framträdande socialt patos och på det hela taget bedriver en bra fritidsverksamhet med tydligt positiva balansvärden på + 67 respektive + 50 procent. Däremot är studieverksamhet en av LH:s svagaste grenar med ett negativt balansvärde på – 37 procent.

Lokala hyresgästföreningars betydelse för hyresgäster och områden

Vilken mer samlad betydelse tillmäter då verksamhetsutvecklarna de lokala föreningarnas verksamheter och aktiviteter för de boende och bostadsområdet? I en frågeställning tillfrågas verksamhetsutvecklarna på liknande sätt som förvaltningspersonalen om hur de uppfattar några olika sidor och aspekter av den lokala föreningens insatser.

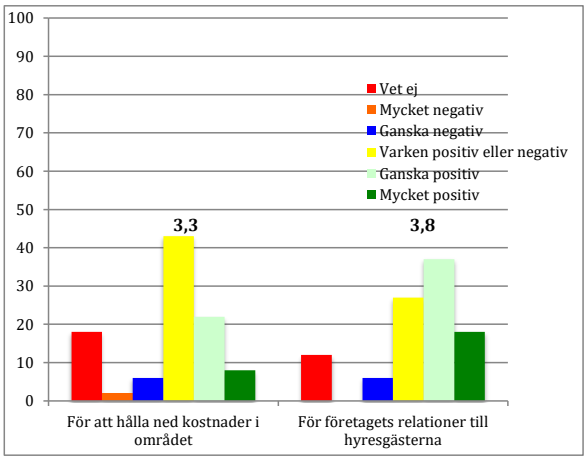
Diagram 9.4.12 Vilken betydelse anser du att denna LH har för bostadsområdet i olika avseenden? (procent och medelvärde; antal 51)



Resultaten visar på starkt positiva balansvärden och höga medelvärden. Verksamhetsutvecklarnas samlade uppfattning om LH-verksamhet som helhet är att den inverkar kraftfullt och positivt på trivsel, samhörighet, trygghet bland hyresgästerna i området.

Ur verksamhetsutvecklarnas synvinkel bidrar LH-verksamheten emellertid också till att stärka hyresgästernas ansvarskänsla och att förbättra bostadsföretagens relationer till hyresgästerna. Däremot är det mer tveksamt om den påverkar kostnadssituationen i området (se diagram 9.4.12)

Diagram 9.4.12 Vilken betydelse anser du att denna LH har för bostadsområdet i olika avseenden? (Procent och medelvärde; antal 51)



9.5 Enkätundersökning – företrädare för fastighetsägare

Bakgrund och syfte

Vid båda tidigare undersökningstillfällen har försök gjorts att komplettera hyresgästundersökningar och LH-undersökningar med undersökningar bland förvaltningspersonal. Syftet har framförallt varit att få samma frågeställningar belysta från olika perspektiv och parter. En uttrycklig ambition har också varit att matcha enkätsvar från lokala hyresgästföreningar med svar från motsvarande förvaltningspersonal engagerade i samarbete med dessa LH. Förfarande och utfall har varierat. 1997 kunde undersökningen genomföras nöjaktigt, men 2005 uppstod sådana svårigheter med materialinsamlingen att den fick skrinläggas. I detta projekt riktas därför år 2017 en enkätundersökning av samma typ som tidigare och med i huvudsak samma frågeformulär till företrädare för fastighetsägare. Ett framträdande tema i projektet är vad boinflytandet innebär, hur det fungerar och vad det leder till i bostadsområden och i det lokala samarbetet. Och en kortfattad, central fråga är: Gör boinflytandet skillnad? Förutom att kartlägga den aktuella situationen är ett viktigt syfte därför att undersöka vilka resultat och effekter ett väl fungerande boinflytande eventuellt kan ha för hyresgästerna, bostadsområdet, förvaltningen och de lokala parterna.

För att kunna undersöka olika samband är resultaten i LH-enkäten utgångspunkt och ett urval av LH görs i ett första steg utifrån följande aspekter.

- *LH med och utan boinflytandeavtal och samrådsmöten*
- *LH inom allmännyttigt ägda och privatägda bostadsbestånd*

Ett urval fastställs därefter med två grupper – LH med samråd och LH utan samråd – om 100 LH i varje görs. Därefter kontaktas respektive fastighetsägare/hyresvärd för att specifika LH skall kunna matchas med deras aktuella förvaltningspersonal. Adekvata förvaltningspersoner för var och en av 160 LH blir slutlig målgrupp. Materialinsamling med webbenkät genomförs av undersökningsföretaget Webropol under perioden 201704-201706.

Efter avslutad materialinsamling har 69 enkätsvar inkommit och en preliminär bearbetning av uppgifterna visar att förvaltningspersonal i bättre fungerande områden har svarat i högre grad än andra. Ett kompletterande slumpmässigt urval av ett hundratal bostadsområden görs därför och förvaltningspersonal i dessa områden erbjuds att svara på frågeformulär under perioden oktober-november. I december 2017 har 33 enkätsvar avlämnats och med sammanlagt 102 besvarade enkäter avslutas materialinsamlingen. I det fösta urvalet är svarsfrekvensen 43 procent, i det andra 33 och totalt 39 procent.

Resultat

Av den förvaltningspersonal som besvarat enkätfrågorna är 55 procent förvaltare, 27 procent områdesvärdar och resterande allt från bosocial utvecklare, koordinator och fastighetsskötare till VD, fastighetschef och distriktschef. Tjugofem av dem arbetar inom privatägda bostadsbolag och övriga sjuttiosju inom allmännyttiga bolag från Kiruna till Malmö. Varje företrädare har dock avgett sitt enkätsvar för en specifik lokal hyresgästförening och det bostadsområde där den är verksam.

Av dessa förvaltningspersoner (FP) lämnar tre av tio egna kommentarer på denna öppna svarsmöjlighet och några representativa kommentarer är:

- *LH är ett stort hjälpmedel för mig som förvaltare. Förändringar och beslut inom berört område blir mera förankrat och lättare att genomföra.*
- *Där jag ansvarar är det skötselfrågor vi avhandlar, hur vi tänkt oss området framöver. Denna LH är en del av vårt boinflytandearbete i detta område.*
- *Tycker det fungerar bra, hade önskat att fler hyresgäster är medlemmar så att önskemål och synpunkter kommer från ett håll. Vid enskilda önskemål brukar jag hänvisa till LH så att LH kan ta upp det med mig.*
- *Vi har generellt en god dialog och ett gott klimat i samtal med Hyresgästföreningen.*
- *LH är en viktig motpart för att bolla frågor med, det föder tankar o. Idéer hos oss som professionella förvaltare. Det är viktigt att vi som proffs får ha det sista ordet i medbestämmande frågor men vi ska vara lyhörda för deras synpunkter.*
- *Hur samarbetet flyter på beror helt och hållet på vilka som sitter i LH-styrelsen och kan därför ändra sig från år till år. Men det är jättebra att ha ett bollplank och diskutera fram olika idéer och dylikt med dem som faktiskt bor i våra fastigheter. Hyresvärden vill att hyresgästerna ska vara nöjda och om de får vara med och påverka på de delar som de kan, brukar de oftast vara nöjda efteråt.*
- *LH är en tillgång för respektive område, hyresgäster kan ta upp stora frågor rörande inne/ute miljö i området via LH.*
- *LH måste bli moderna. LH lyckas inte engagera övriga boende och är därför inte representativa för sitt område. De flesta LH-möten handlar om problem i den egna lägenheten eller egna tyckanden.*
- *Problemet är för lågt medlemstal. Hyresgästföreningen upplevs fortfarande som för intimt förknippad med Socialdemokraterna.*
- *Bra dialog med hyresgästföreningen är viktigt för oss.*

Bostadsområde, förvaltning och hyresgäster

Förvaltningspersonernas ansvarsområden varierar både till innehåll, geografisk utbredning och antal bostäder beroende på deras olika roller och funktioner i företagen. Antalet lägenheter spänner från 78 till 8 500, men huvuddelen fördelar sig mellan 100 och 500 lägenheter. Hur upplever och bedömer förvaltningspersonalen det bostadsområde, den förvaltning och de hyresgäster de har ansvar för?

En tredjedel av förvaltningspersonerna har arbetat i företaget mer än 15 år. En fjärdedel i 6-15 år och resterande mindre än sex år. I nuvarande förvaltningsroll är anställningstiden något kortare. Var femte har arbetat mer än 15 år, fyra av tio 6-15 år och fyra av tio mindre än sex år.

Nio av tio FP säger sig vara nöjda eller mycket nöjda både med kvaliteten på förvaltningen i det aktuella området och det egna förvaltningsarbetet. Endast någon är måttligt missnöjd. Det avspeglar sig också i deras kommentarer till vad man upplever sig vara ”mest nöjd” med respektive vad ”som är det största problemet” i det nuvarande arbetet.

Huvuddelen av det personalen är mest nöjd med är förknippade med arbetsinnehållet, hur företaget är organiserat och fungerar samt vad den egna insatsens leder till. Det vanligaste uttrycket är ett arbete under ”frihet och ansvar”: ”Fritt ansvarsfullt arbete med möjlighet att förbättra och påverka boende så som boende miljön.” Men variationen och bredden i arbetsuppgifterna framhålls också frekvent. ”Variationen med uppgifter, att ha personalansvar, ekonomi, kontakt med entreprenörer samt kunder.” ”Flexibiliteten och kontakten med hyresgästerna, kvartersvärdarna, reparatörerna och fastighetsskötarna.”

Påfallande många, som var tredje FP, anger också arbetet och samarbetet med hyresgästerna som det mest stimulerande med det egna förvaltningsarbetet. Att ”få arbeta med människor och dess boende miljö”; ”få vara kreativ i lösningar tillsammans med våra kunder”. ”Dialogen med hyresgästerna. Att få följa, stötta och hjälpa till att förverkliga hyresgästernas egna idéer till att förbättra sitt bostadsområde.” ”Dom gånger jag gör hyresgästen nöjd är jag nöjd.”

Men flera betonar också det större sammanhanget: ”Kontakten med människor och att få vara med och påverka utvecklingen inom bostadsområdena. Problemlösning att uppfylla en mängd olika behov som finns och uppstår inom ett bostadsområde.” ”Förutom hårdvaran att förvalta fastigheterna och utemiljöer att även göra skillnad, samhällsbygga/utveckla området, bredden i arbetsuppgifterna, bidra till att människor trivs i sitt boende, att skapa ett tryggt och levande område. Och en del kallar det helt frankt – ”helheten”.

De största problemen är naturligt nog färre, men nog så tydliga. Mest framträdande är tilltagande ”stress”, ”brist på tid”, svårigheten att hinna med allt man vill” och större ”belastning” med ”fler arbetsmoment och större ansvar”. För några är också en ”konstant förändring” besvärande. Till de återkommande vardagliga bekymren hör ”skadegörelse, störningar och andrahandsuthyrning”. Medan ”slitna hus”, ”historiskt eftersatt underhåll som kräver stora insatser”, ”kriminalitet”, ”social oro” och ”dålig bostadspolitik som skapat segregerade områden” tillhör de samhälleliga och mer strukturella problemen:

> *”Gammal och dålig standard på beståndet. Renoveringarna möter ej upp till dagens standard samt att det känns som att vi endast gör en ytlig renovering.”*
>
> *”Otrygghet, social oro, mycket olovliga andrahandskontrakt, brist på samordning och satsning i skolmiljön i närområdet gör att det blir svårare att få upp status och rykte på bostadsområdet.”*
>
> *”Att skapa den trygghet som borde finnas i samtliga av våra fastigheter är en svår uppgift. Det gäller bland annat ungdomsgäng. Här krävs ett gott samarbete med ex. polisen mm. Men det är inte alltid att detta fungerar optimalt om inte polisen har för avsikt att göra extra satsningar i aktuellt område.”*
>
> *”Attitydproblem är vår största utmaning, människor med olika attityder, med olika syn på moral och förståelse. Det kan handla om människor som slutat bry sig om andra eller om sin boendemiljö eller rent av om samhället. Attityderna beror ofta på utanförskapskänslor hos enskilda individer.”*

”Bekämpa kriminaliteten i området och öka den upplevda trygghetskänslan.”

De allra flesta förvaltningspersonerna har en lokal hyresgästförening i sina aktuella områden. Inte någon av dem nämner den lokala föreningen eller samarbetet med den som något större problem. I ett litet antal områden saknas emellertid lokala hyresgästföreningar och för en av dessa FP är det största problemet i förvaltningsarbete: ”att det inte finns en aktiv lokal hyresgästförening”.

Relationerna till hyresgästerna i de aktuella områdena uppskattar förvaltningspersonerna vara ännu något bättre än de egna arbetsförhållandena – 95 procent uppger att det är ”mycket eller ganska bra” med ett medelvärde på 4,3. Till en del sammanhänger det sannolikt med att FP, förutom de vardagliga kontakterna med hyresgästerna, också medverkar vid olika typer av sammandragningar med hyresgäster. Fem av tio uppger att de ”så gott som alltid” medverkar vid möten för samtliga hyresgäster, fyra av tio ibland medan bara en av tio aldrig bevistar sådana arrangemang.

Hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende betraktar FP dock inte fullt lika positivt. När det gäller hyresgästernas möjligheter att påverka den egna lägenheten uppgår medelvärdet till 3,7 och för den gemensamma boendemiljön till 3,6 enheter.

Arbetsuppgifter i förvaltningen som tagits över av hyresgäster eller LH är en typ av påverkan som skett i vart tionde område. Främst gäller det då mark- och trädgårdsarbete samt städning, men även mindre serviceuppgifter förekommer. I flertalet (70 procent) av dessa områden utgår någon form av ersättning, gemensam eller enskild, som hyresnedsättning eller arvode till de som medverkar. I enstaka områden är det dock fråga om långtgående självförvaltning som ger betydande summor till föreningen.

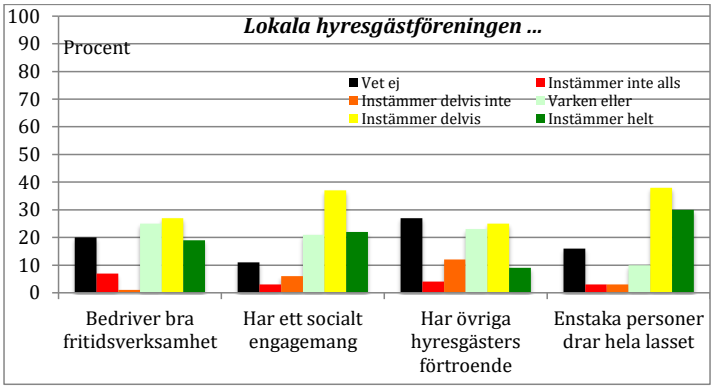
Lokal hyresgästorganisation

När det gäller förekomst av lokal hyresgästorganisation uppger nio av tio av totala antalet svarande förvaltningspersoner att det finns en LH i det aktuella området som deras enkät avser. Av dessa FP har 30 procent ett års erfarenhet av ”sin” LH, 33 procent 2-4 års erfarenhet, 21 procent 5-9 års erfarenhet och 16 procent 10-25 års erfarenhet den aktuella lokala föreningen.

Skriftliga riktlinjer inom bostadsföretagen för samarbetet med de lokala hyresgästföreningarna finns enligt FP i sex av tio områden med LH. 23 procent av FP vet att det saknas sådana riktlinjer medan 16 procent inte har någon kännedom. Ibland sker också hänvisning till den senaste lagstiftningen på området: ”Boendeinflytande är lagstadgat så det kommer vi inte undan. Vi har skriftliga rutiner för hur samarbetet mellan LH och oss ska se ut.”

Förvaltningspersonalens kännedom om ”sin” LH är förhållandevis god och bedömningarna av dem i olika avseenden är starkt positiva. I den stora huvuddelen av områdena anser FP att LH-ledamöterna har ett starkt socialt engagemang och bedriver en acceptabel fritidsverksamhet. Svårare anser de det är att bedöma LH-styrelsens förtroende bland övriga hyresgäster och nästan tre av tio svarar att de inte vet. Däremot anser förvaltningspersonerna att de har erfarenhet av hur arbetsfördelningen ser ut inom LH och bedömer att i två tredjedelar av de lokala föreningarna är enstaka personer som utför det mesta av arbetet.

Diagram 9.5.1 ***I vilken grad instämmer du i påståendena om denna LH-styrelse? (Procent; antal 50)***



Lokalt kollektivt boinflytande

När det gäller det *formella inflytandet* känner 66 procent av samtliga förvaltningspersoner till att företaget har *avtal* om lokalt boinflytande med Hyresgästföreningen. En av dessa företrädare skriver: ”Min bedömning är att vi tar LH på stort allvar då de representerar ett stort boendeinflytande.”

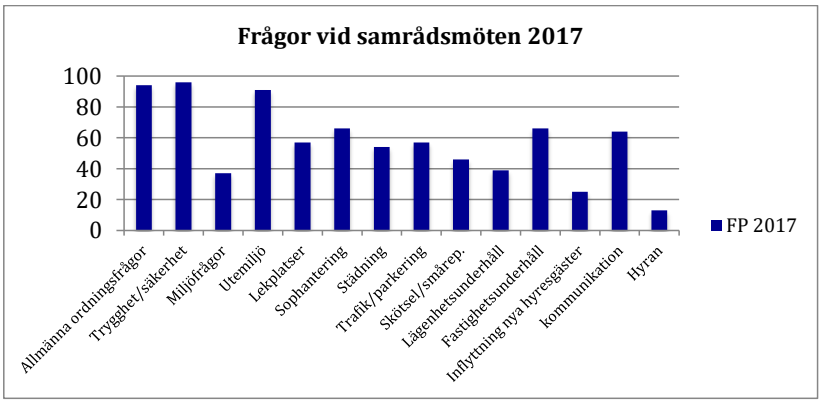
Av dem med boinflytandeavtalen uppger 96 procent av FP att de avser samrådsrätt. 26 procent har dessutom någon form av beslutanderätt och 19 procent annat inflytande. 14 procent vet att det saknas avtal medan 20 procent är osäkra. Beslutsrätt och annat inflytande avser i huvudsak möjligheter att besluta om utemiljö, tvättstugor och vissa ekonomiska medel destinerade till dessa. Men i enstaka fall kan det också gälla ”gemensam budget”, ”hyresnivåer” och ”hyressättning”.

När det gäller det praktiska, reella inflytande har fyra av tio FP kontakt med representanter för LH åtminstone en gång i månaden, hälften mer sällan och en av tio har aldrig någon kontakt. Vid dessa tillfällen dominerar frågor om trygghet och säkerhet, utemiljön, allmän ordning och felanmälningar av gemensamma delar i boendet.

Samrådsmöten har 64 procent av samtliga svarande förvaltningspersoner tillsammans med ”sin” LH. 78 procent av dessa FP uppger att de brukar ha två eller flera samrådsmöten per år, resten ett möte. I de flesta fall, 54 procent, är det LH som tar initiativ till de frågor som tas upp, i vart tredje område sker det gemensamt och i en handfull fall tar förvaltningspersonerna själva initiativen.

De vanligaste frågorna som avhandlas och deras frekvens framgår av följande diagram. De frågor som förekommer mest är desamma som kommer upp i kontakter med andra hyresgäster, men fastighetsunderhåll och kommunikation är frågor som naturligt nog aktualiseras i högre grad i högre grad av LH vid samrådsmöten.

***Diagram 9.5.2** Vilka typer av frågor förekommer vid samrådsmöten med denna LH? du att denna? (Procent; antal 49)*



Områdesbudget i någon form redovisas vid dessa samrådsmöten av var fjärde FP och en av tio erbjuder också LH viss möjlighet att utöva ett inflytande på ekonomiska förhållanden. ”Vi har en budget på LH 300:-/lägenhet vilket ger 61200:-/år. Den summan samråder vi om hur den ska nyttjas inom deras område, med hänsyn till förslag som kommit upp på deras bostadsmöte. Den lokala hyresgästföreningen får in mycket boendeinflytande så levererar vi i de fall vi kan.”

För egen del är förvaltningspersonalen i hög grad nöjd med hur *samrådsmötena fungerar*. Nio av tio FP anser att de fungerar mycket eller ganska bra och resterande något mindre bra. Endast i ett område anser FP att det fungerar det ganska dåligt.

Större projekt där LH och FP medverkat tillsammans har förekommit i vart femte område. Upprustning av utemiljön, sociala projekt och renovering är då de vanligaste. Förvaltningspersonalen bedömer att LH har haft mycket stort eller stor inflytande i hälften av dessa projekt och ganska litet i ett enda projekt. De faktiska möjligheterna för LH att påverka i enskilda delar bedömer FP som relativt goda - medelvärde 3,6 - och särskilt beträffande information och samrådsförfarandet är balansvärdena starka + 60 procent. När det gäller den viktigaste frågan för hyresgästerna – hyran – är balansvärdet däremot klar negativt -26 procent.

I sex av tio områden har LH:s initiativ i konkreta frågor – tvättstugor, lekplatser, parkering, trygghet, belysning och upprustning – som medfört förändringar i förvaltningen eller området. I vart tredje område har FP också direkt frågat efter hjälp av LH i förvaltningsfrågor som kommunikation, information, kundundersökningar, sophantering, utemiljö, trygghetsvandringar, upprustning och ombyggnad. Företrädare för en nybliven fastighetsägare använder sig av en ny möjlighet: ”Vi har nyligen köpt området och vill veta erfarenheter från hyresgäster om vad som kan göras bättre.” En mer etablerad förvaltningsperson har det mer som en rutin i förvaltningsarbetet: ”Vi frågar om allt från planering vid ombyggnad, trygghetsfrågor till boinflytande mm.” Vid mer omfattande åtgärder blir det fråga om att både organisera samarbetet och komma fram till gemensamma lösningar av en mängd detaljfrågor: ”Samrådsgrupper inför ombyggnation där man tar upp: utformning av gårdar, planlösningar och ytskikt i lägenheten, utformning av allmänna

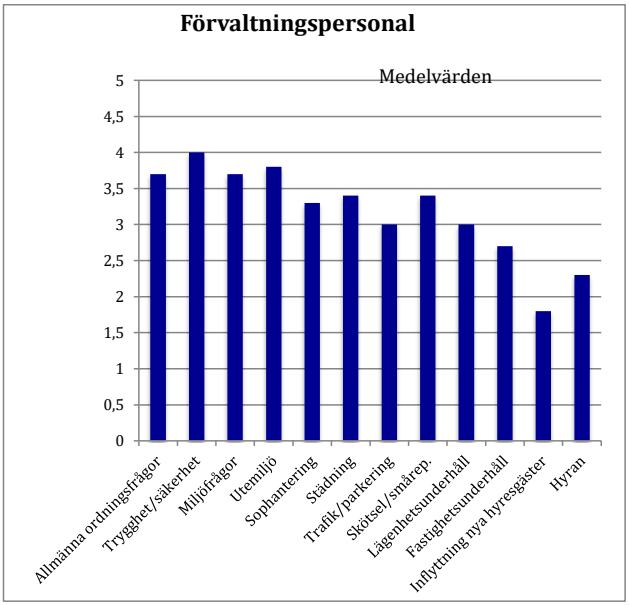
utrymmen osv. Trygghetsvandringar för att hitta saker vi kan förändra för en tryggare närmiljö. Trapphusmöten och gårdsmöten för att hitta saker vi kan förbättra."

I åtta fall av tio har LH kunnat bistå förvaltningspersonalen på ett tillfredsställande sätt vid den här typen av frågor. Men i enstaka fall har det inte medfört något positivt samarbete: "Vi ville förhandla hyror innan stor renovering. Vi gjorde en visningslägenhet för att visa hur det skulle se ut. Men LH säger att de inte vill förhandla förrän det är klart. Detta har gjort att flera hyresgäster är oroliga för hyran. De motarbetar sig själva. LH har inte heller det stöd som behövs från centrala Hyresgästföreningen, vilket gör att LH får jobba i motvind. Det som kunde ha blivit bra, blir mindre bra."

Förvaltningspersonerna som grupp menar också att de i hög grad tar hänsyn till de synpunkter och förslag som LH framför. Medelvärdet i deras samlade bedömning är så högt som 4,1. Var fjärde FP säger sig ta sådan hänsyn i mycket hög grad och sex av tio i ganska hög grad. 63 procent av förvaltningspersonalen anser dessutom att de har stor *nytta av LH i sina egna arbeten*. Endast en svarsperson anger att den har mycket liten nytta av "sin" LH i sitt arbete.

Vilka *faktiska möjligheter* anser då förvaltningspersonalen mer samlat att LH har att *påverka* olika typer av frågor? (se diagram)

Diagram 9.5.3 Vilka faktiska möjligheter bedömer du att denna LH har att påverka i olika typer av frågor? (Medelvärden; antal 49)



Förvaltningspersonerna bedömer att LH har störst möjlighet att påverka i de frågor som är viktigast, kan hanteras lokalt och som är mest frekventa i samråden. Det genomsnittliga medelvärdet för samtliga tolv frågor är så pass högt som 3,6 vilket är högre än LH:s bedömning. Och då ingår även inflyttning av nya hyresgäster och hyran som vanligtvis inte

är frågor som avhandlas i lokala samråd.

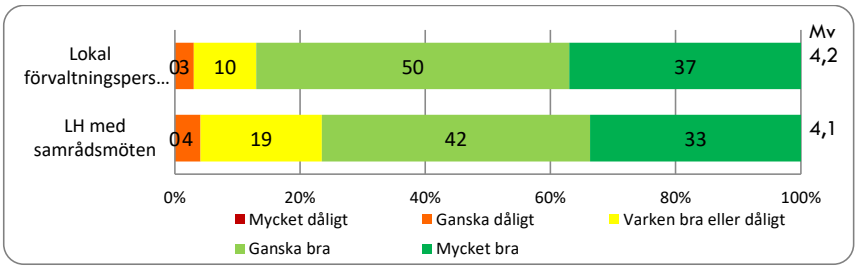
De lokala hyresgästföreningarna tar, enligt förvaltningspersonalen också självständigt initiativ till ett stort antal frågor som i de flesta fall leder till åtgärder inom de flest dela av boendet – alltifrån belysning, kodlås, lek- och p-platser samt odlingslotter till trygghet, fast förvaltningspersonal på området, nya samarbetsformer, bildande av kollektiv och strategier för ombyggnad:

"En uppsjö av förändringar på gårdar, trapphus, tvättstugor mm och i ombyggnadsfallen en specifikation på vad ombyggnaden skall innehålla, som sedan alla hyresgäster får rösta på."

"Det handlar om utformningen av hur ett kök eller badrum skall se ut, och hur långtgående renoveringen skall vara. Typ, skall vi ta med detta samtidigt osv."

Det är då inte helt överraskande att förvaltningspersonalens också har en starkt positiv erfarenhet av sin relation till LH – upplevelse som dessutom ser ut att vara högst ömsesidig (se diagram 9.5.4).

Diagram 9.5.4 Hur är relationen mellan dig och denna LH?



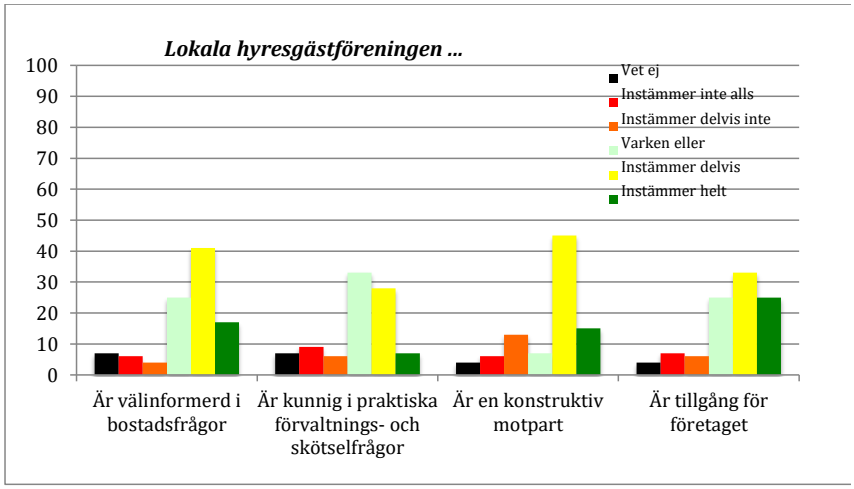
Förvaltningspersonalens sammanfattande bedömning av sin uppfattning av boinflytandet är också starkt positiv. 87 procent av FP är mycket eller ganska positiva och övriga är neutrala när det gäller inställningen till boinflytandet som helhet.

Lokala hyresgästföreningen och dess betydelse

Vad anser då förvaltningspersonalen om de lokala hyresgästföreningarnas kunskaper och agerande när det gäller boende- och förvaltningsfrågor? (Se diagram)

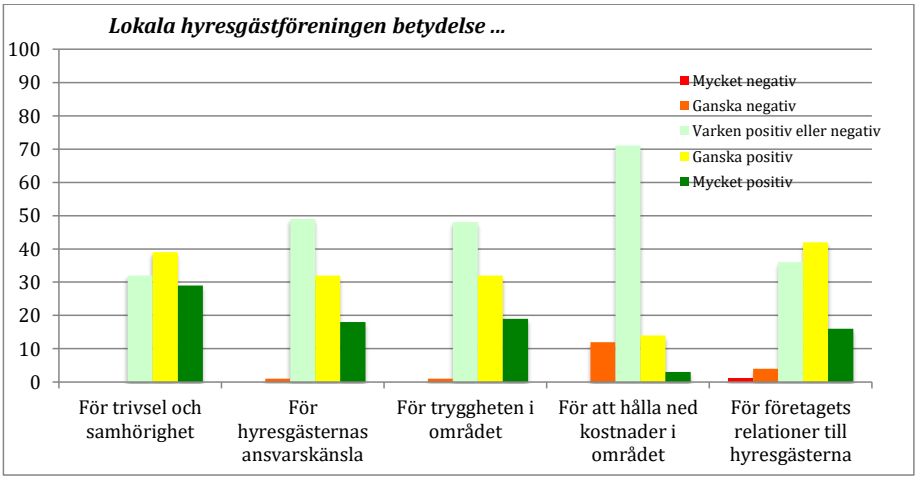
Förvaltningspersonalen upplever att LH är en förhållandevis välinformerad och konstruktiv motpart i det lokala samarbetet kring bostadsfrågorna. Det är till och med så att förvaltningspersonerna i de flesta områden anser att LH också är en tillgång för företaget. LH:s kunnighet om praktiska förvaltningsarbetet bedöms dock vara betydligt lägre.

Diagram 9.5.5 Vilken betydelse anser du att denna LH har för bostadsområdet i olika avseenden? (procent och medelvärde; antal 51)



På liknande sätt tillfrågas förvaltningspersonalen om de lokala hyresgästföreningarnas verksamhet. Förvaltningspersonalens samlade bedömning är att LH-verksamheten har betydande inverkan på trivsel, samhörighet, trygghet och ansvarskänslan bland hyresgästerna i området.

Diagram 9.5.6 Vilken betydelse anser du att denna LH har för bostadsområdet i olika avseenden? (procent och medelvärde; antal 51)



En tydlig majoritet av förvaltningspersonerna menar dessutom att verksamheten bidrar till att förbättra företagets relation till hyresgästerna. Däremot anser bara 14 procent av dem att LH:s verksamhet bidrar till att förvaltningskostnaderna i området kan sänkas.

10 Sammanfattning, diskussion och slutsatser

Forskningsprojekt – Hyresgästers lokala organisering och inflytande – som redovisas i denna rapport följer upp flera tidigare studier med samma inriktning och uppläggning. Den första genomfördes i början av 1990-talet och följdes därefter av ytterligare två – år 1997 och 2006. Tillsammans med andra undersökningsmaterial från tidigt 1980-tal har det varit möjligt att rekonstruera utvecklingen av hyresgästers lokala organisering och inflytande under fyra decennier. Genom att forskningsprojekten under 1990-2010-talen anpassats till varandra har ett undersökningsmaterial skapats som medger övergripande och ingående jämförelser av utvecklingen under tre årtionden.

I det här aktuella projektet är två huvudfrågor styrande:

> *Hur utvecklas hyresgästers lokala organisering, och vilka förutsättningar finns för en hållbar organisering på lokal nivå?*
>
> *Hur utvecklas hyresgästernas inflytande, och vilka förutsättningar finns för att utveckla ett reellt inflytande på lokal nivå?*

Inriktningen på organisering och inflytande i både traditionella och alternativa former konkretiseras också i några frågor som är vägledande i de empiriska undersökningarna:

> *Hur fungerar lokala hyresgästföreningen i sin roll som lokalorganisation?*
>
> *Vilka alternativa lokala organisationsformer håller på att utvecklas?*
>
> *Vilka förändringar genomgår det konventionella boinflytandet?*
>
> *Vilka alternativa former av hyresgästinflytande håller på att utvecklas?*
>
> *Vilka former av hyresgästinflytande utvecklas i samband med upprustning?*

En mer specifik, men samtidigt mycket angelägen frågeställning är dessutom:

> *Har hyresgästers lokala organisering och inflytande någon betydelse, för hyresgästerna, för bostadsområdet, förvaltningspersonalen och Hyresgästföreningen?*

I det här kapitlet sammanfattas huvudresultaten av undersökningarna kring dessa frågeställningar under tre decennier. Men också befolkningsförändring, jämställdhet och etnicitet i lokala organiseringen, som inte på ett samlat sätt ingått i föregående redovisning, behandlas. Resultaten bildar så grund för en diskussion om lokal organisering och boinflytande inom hyresrätten framöver.

De senaste undersökningarna omfattar kvalitativa och kvantitativa material åren 2016-2019. De inbegriper observationer av och intervjuer med hyresgäster, lokala hyresgästorganisationer, förvaltningspersonal och personal inom hyresgästföreningar. De består också av enkätundersökningar bland hyresgäster, lokala hyresgästorganisationer, personal hos bostadsföretag och hyresgästföreningar. Dessa aktuella undersökningar är direkta uppföljningar av tidigare studier under tre decennier. I kvalitativa undersökningar har trettiotvå kontaktkommittéer och lokala hyresgästföreningar följts sedan år 1990 och nio alternativa lokala hyresgästorganisationer sedan år 2000. Enkätundersökningarna har genomförts vid tre tillfällen 1997, 2005 och 2016-8. Samtliga delundersökningar

präglas av ett övergripande tidsperspektiv. Material som samlats in med kontinuerliga tidsintervall under tre årtionden gör det möjligt att rekonstruera processer över längre tid och direkta jämföra data vid olika tidpunkter.

Strukturering och analyser av materialen utgår i huvudsak från teoretiska begrepp och modeller som utvecklats i samband med de tidigare undersökningarna och som visat sig användbara både vid materialbearbetning, jämförelser och resultatpresentation.

Lokala hyresgästorganisationers funktioner analyseras utifrån en tankefigur för klassiska folkrörelser med fyra rollbegrepp – *liten demokrati, gräsrot, språkrör* och *träffpunkt*.

I anslutning till dem är också *institutionaliseringsprocessen* ett genomgående tema. För analysen av lokalt inflytandet tillämpas begrepp för *formellt och reellt boendeinflytande*. De inbegriper bland annat en *inflytandestege* från *inget inflytande* till *beslutsrätt* samt fyra villkor – *beslutsutrymme, beslutsprocess, resurser* och *konflikter* – för att avgöra det reella inflytandet. Presentationen av både kvalitativa och kvantitativa resultat i den här sammanfattningen struktureras utifrån dessa tankefigurer.

Tidigare studier och undersökningarna i detta projekt bekräftar den teoretiska ansatsens fruktbarhet. Den belyser lokala hyresgästföreningars och andra organisationsformers verksamhetsinslag, men möjliggör också konkreta och systematiska jämförelser av deras utvecklingar över tid.

10.1 Hyresgästers lokala organisering och inflytande under fyra decennier

På grundval av trettiotvå fallstudier under perioden 1990-2019 och enkätundersökningar år 1997, 2005 och 2016-18 samt sekundärbearbetning av äldre studier kan kontaktkommittéers, lokala hyresgästföreningars och boinflytandets utveckling under fyra decennier kartläggas och analyseras. Under dessa årtionden kringgärdas denna utveckling av förändrade institutionella förutsättningar. Centrala avtal mellan SABO och Hyresgästernas Riksförbund om fritidsverksamhet i bostadsområdena skapar förutsättningar för en utbyggnad av KK under 1970-talet. Det följs i början av 1980-talet upp med vägledande avtal om boinflytande som ger förutsättningar för att forma ett lokalt samarbete kring förvaltningsfrågor. Innan och efter decennieskiftet 1990 ombildas KK till Hyresgästföreningens grundorganisation med beteckningen lokal hyresgästförening (LH). Tio år senare upphävs denna LH:s parlamentariska grundfunktion som en del i en genomgripande förändring av Hyresgästföreningen. Organisationen reduceras, storföreningen ersätts av region, avdelningen blir hyresgästförening och samtliga enheter inklusive lokala hyresgästföreningen bildar en juridisk person. Parallellt genomförs en professionalisering av serviceorganisationens funktioner och tjänster. Under 2010-talet kan en ompröv-

ning skönjas av Hyresgästföreningens strategiska inriktning beträffande den lokala verksamheten. I program betonas betydelsen av lokal förankring och i organisationsförändringar ges ökat utrymme och resurser till verksamhet med lokal inriktning.

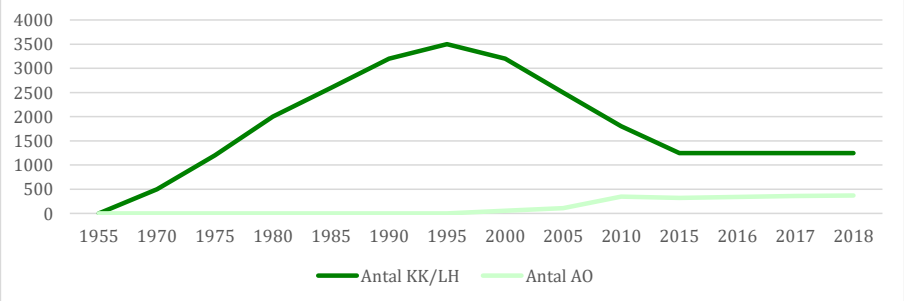
Förändringar av de allmännyttiga bolagens ekonomiska villkor och status liksom allmänna ideologiska förskjutningar medför också att förhållningssätten till boinflytandet ändras. Ett generellt rekommenderat avtal från 1980 och ett växande intresse under 1980-talet ger en progressiv utveckling. Från början av 1990-talet förbyts den dock i en tillbakagång till följd av en genomgripande förändring i samhällsekonomi och ideologi där allmännyttiga bolagen också successivt likställs med övriga fastighetsbolag på bostadsmarknaden. Under det inledande decenniet på 2000-talet kan ett ökat intresse skönjas för mer informella lösningar av den lokala organiseringen och inflytandet. De mest framträdande förändringarna senaste årtiondet sker emellertid dels genom lagstiftning och Hyresgästföreningens ändrade strategi. Från att tidigare ha reglerats enbart genom avtal lagstiftas år 2011 om boendeinflytandet som ett obligatoriskt inslag i de allmännyttiga bolagens verksamhet. Lagen innebär att bolagen har en skyldighet att erbjuda hyresgäster möjligheter att påverka utformningen av sina boendemiljöer.

De ändrade förutsättningarna medför efterhand ett breddat förhållningssätt till lokal organisering och inflytande, vilket öppnar för initiativ att skapa alternativa former för lokalt samarbete och påverkan.

Hyresgästers lokala organisering i utveckling och avveckling

I ett övergripande perspektiv beskriver kontaktkommittén och lokala hyresgästföreningen en dramatisk utveckling under fyra årtionden. Först med en enastående snabb tillväxt under ett par årtionden fram till andra hälften av 1990-talet och därefter med en lika kraftig nedgång under följande två decennier. En stark och kontinuerlig utveckling sker 1970-1995 av antalet KK och LH upp till cirka 3 500. Med början innan sekelskiftet följer en motsvarande snabb avveckling till en nivå som stabiliseras kring 1200 LH efter år 2015. Den reella minskningen av antalet existerande LH är emellertid större än talen visar eftersom det kontinuerligt också sker en nybildning av lokala föreningar. Av existerande LH år 2016 är cirka fyra av tio bildade under 2000-talet och var fjärde bildad senare än år 2009. Det här förloppet är också den tydligaste och mest avgörande förändringen av hyresgästernas lokala organisering och inflytande under tidsperioden.

Kontaktkommittéer/lokala hyresgästföreningar och alternativa organisationsformer 1955-2018



Med början kring sekelskiftet skapas under 2000-talet samtidigt ett inte obetydligt antal alternativa lokala organisationsformer som gårdsföreningar, kvartersråd, klubbar och arbetsgrupper. Dessa ersätter dock inte bortfallet av LH varken till antal eller verksamhetsinnehåll. I volym försvagas med andra ord hyresgästernas lokala organisering avsevärt under de två senaste årtiondena samtidigt som sammansättningen ändras något.

Hyresgästers lokal organisering och kollektiva boinflytande betingar ömsesidigt varandras utveckling. En lokal hyresgästförening är ett villkor för att inleda ett lokalt boinflytandesamarbete. Ett boinflytandeavtal som ingås är samtidigt ett viktigt incitament för att skapa en LH. Reellt, kollektivt boinflytande är i de allra flesta fall direkt knutet till en befintlig lokal hyresgästförening. Avvecklas en andel av den lokala organiseringen medför det också att hyresgästers samlade, kollektiva inflytande närmast automatiskt reduceras i motsvarande grad och att det i enskilda områden inhiberas eller upphör. Sägs boinflytandeavtal upp och möjligheten till inflytande därmed upphör innebär det också att ett avgörande motiv för att upprätthålla LH bortfaller.

Hyresgästernas lokala organisering under fyra årtionden uppvisar således en snabb tillväxt och utveckling och därefter en närmast lika snabb avvecklingsperiod. Hyresgästers möjligheter till lokalt inflytande i boendet beskriver en likartad förändring med en stark tillväxt och en kraftig nedgång. Hyresgästers möjlighet att organisera sig i sina områden och påverka sitt boende avtar således i omfattning under de senaste två decennierna. Alternativa lokala organisationer som bildas kompenserar inte denna minskning.

Den anslående förändringen ekar givetvis också i de kvalitativa undersökningarna av trettiotvå KK/LH. Den återspeglas inte fullt ut i denna sammansättning av KK/LH eftersom urvalet inte är representativt. Men den återfinns såväl i när och hur de bildas, som hur de utvecklas och avvecklas. Totalt är tolv av de ursprungligt utvalda KK verksamma under hela perioden, medan två är vilande en tid för att sedan åter bli aktiva. Arton KK/LH avvecklas helt, fem upphör åren 1990-95, fem 1996-1999, fyra 2000-2005 och fyra åren 2006-2019.

Samtliga kvarvarande LH ingår i unika lokala processer. Men fyra av dem avviker från övriga. Två LH saknar kontinuitet under hela perioden och två upplöses medan undersökningen pågår. LH Vita Björn hamnar i dvala några år, men återväcks på 2010-talet och finns åter med 2019. LH Jakobsgårdarna läggs i träda 2016, men en arbetsgrupp fortsätter att upprätthålla en minimal verksamhet. LH Elinsborgsbacken upphör i samband med att fastigheten byggs om 2018 och LH Målet/Starten är verksam fram till år 2017 då den avvecklas.

Utvecklingen av hyresgästernas lokala organisering och inflytande fokuserar inte sällan på ”vad som händer i den lokala föreningen”. I de redovisade fallstudierna framgår vad som utspelar sig i den enskilda föreningen. Men de visar att förloppen i hög grad också sammanhänger med förhållanden och förändringar i omvärlden, det svenska samhället, bostadsområden och inom Hyresgästföreningen. Världsomspännande ekonomiska konjunkturer och ekonomiska krisperioder, politiska konflikter och krig återverkar under hela perioden även in lokala bostadsområden i Sverige. Institutionella förändringar, bostadspolitik, om- och nybyggande av bostäder, civilsamhällets villkor är några omständigheter i omgivande samhälle med direkta konsekvenser för lokala verksamheter i bostadsområden.

Förutom yttre villkor och omständigheter samt egenartade förhållanden inom de lokala föreningarna, återfinns avgörande anledningar till förändringarna inom hyresgästorganisationen. Fram till slutet av 1990-talet är lokala organisationsutvecklingen högprioriterad inom Hyresgästföreningen. Därefter nedprioriteras det lokala arbetet till förmån för andra verksamhetsområden och en mer centraliserad organisationsutveckling. I de kvalitativa undersökningarna av 32 KK/LH:s utveckling följs både verksamma och upplösta föreningar De visar att varje enskild områdesprocess bildar en unik sammansättning av villkor, omständigheter, förhållanden och tillfälligheter. Men de visar också att KK/LH som avvecklas framförallt finns i privatägda bostadsbestånd med många byten av fastighetsägare, verkar under osäkrare villkor med mer begränsade verksamheter och svagare stöd av Hyresgästföreningen. Förloppet i kvarteret Plogen 4 illustrerar en del av dessa slutsatser.

Gatuvinkelhuset, fastigheten Plogen 4 på Södermalm Stockholm, utgörs av femtio smålägenheter och är sedan länge är ett spekulations- och ombyggnadsobjekt där ägarna kommer och försvinner. Vid ett informationsmöte 1987 då ägaren meddelar att fastigheten skall byggas om bildar hyresgästerna kontaktkommittén Plogen. Styrelsen består sju ledamöter och inriktas på att stoppa ombyggnadsplanen och kräva underhåll och upprustning. Styrelsearbetet är enkelt men noggrant. Föreningen saknar lokal, utrustning och verksamhetsmedel. Möten och övrig verksamhet är behovsstyrda och bostadsmöten får hållas i Katarina Södra skola strax intill.

1990 går dåvarande ägare, Allhus, i konkurs och tre banker övertar ägarskapet, men Allhus fortsätter som förvaltare. Ombyggnadsförslag läggs fram och förkastas av hyresgästerna. KK-styrelsen informerar och mobiliserar hyresgästerna med enkäter, dörrknackning, listor och återkommande möten. Tre förslag om totalsanering avvisar hyresgästerna i enighet. Utifrån hyresgästernas synpunkter utformar LH Plogen också ett konkret förslag för varsam upprustning. I första hand kräver man dock ett rimligt underhåll och ratt akuta brister repareras. Råd, stöd och medverkan beträffande ombyggnad och hyresförhandlingar får styrelsen av Södermalmsavdelningen.

Något boinflytandeavtal har inte varit aktuellt och inget boinflytande i konventionell mening. Krav på underhåll och reparationer tar LH-styrelsen upp vid de årliga hyresförhandlingarna. Genom enkäter och inspektioner av lägenheter och allmänna utrymmen skaffar man ett förhandlingsunderlag. Tillsamman med ombudsmannen genomförs sedan "realförhandlingar". Genom arbetssättet begränsas hyreshöjningarna och att ökas antalet medlemmar till drygt fyrtio procent. Tack vare hyresgästernas enighet och stöd kan LH Plogen påverka praktiskt taget alla boendefrågor utom ägandet. Men ”inget händer om inte vi trycker på.”

År 1995 saknar LH Plogen fortfarande boinflytandeavtal, lokal och verksamhetsmedel. Några år senare får ägaren genom hyresnämnden igenom ett renoveringsförslag av fastigheten. I samband med renovering flyttar en del aktiva hyresgäster och ett par avlider, vilket leder till att LH Plogens styrelse splittras och föreningen upplöses.

10.2 Lokala hyresgästföreningen och de fyra rollerna

Även om antalet LH minskat med i runda tal två tredjedelar under de senaste två decennierna är frågan om hur verksamma LH fungerar av stort intresse. Utifrån tankefiguren

om föreningars fyra roller är det möjligt att göra en kartläggning, jämförelse över tid och en bedömning av den aktuella situationen.

Med hjälp av den går det också att precisera några viktiga kännetecken hos de LH som upplösts. För var och en av de fyra rollerna skapas ett sammanfattande index med mått på verksamheter och aktiviteter som ger möjlighet för en sammanfattande jämförelse och utvärdering av LH:s utveckling över hela perioden.

Närmast sammanfattas och konkretiseras några mer framträdande resultat kring dessa fyra grundläggande funktioner i anslutning till fyra, icke idealtypiska områdes- och LH-processer.

Lokala hyresgästföreningar och LH Besksötan som liten demokrati

LH är en frivillig sammanslutning av hyresgäster med ett geografiskt avgränsat verksamhetsområde, en representativ demokrati, ett dubbelt huvudmannaskap och en styrelse som leder arbetet mellan årsmöten. Den interna demokratin betraktas här i anslutning *deltagande, konkurrens och representativitet*.

I samband med en omfattande ombyggnad av landshövdingehus i Göteborg bildar hyresgästerna i kvarteret Besksötan, i Kungsladugård, år 1981 en kontaktkommitté för att bevaka sina intressen. Den lokala hyresgästorganisationens utveckling under fyra årtionden kännetecknas av kraftiga svängningar mellan ytterligheterna att avveckla föreningen och att starkt utveckla samtliga roller och verksamhetsfält, mellan att sakna alla möjligheter till inflytande och att utvidga boinflytandet med områdesstyrelse. Pendlingarna sammanhänger både med förändringar av yttre villkor och med omständigheter inom den lilla föreningen. Till de yttre hör att LH som grundorganisation införs, vilket upplevs som hotfullt och att bostadsföretaget inhiberar boinflytandet, vilket betraktas som svekfullt. Under hela 2000-talet uppvisar föreningen dock en stadig utveckling i de flesta roller, vilket också tar sig uttryck i en sällsynt stadig och stor aktivitetsökning bland de trettiotvå studerade områden.

Institutionaliseringen inom LH Besksötan är gedigen men långsam. Först på 2000-talet framstår den som stabil. Förloppet visar att en liten förening med knapphet på aktiva hyresgäster innebär behov av särskilt stark ömsesidig tillit mellan de boende och personer med eldsjälsegenskaper. Styrelsens betoning av närhet, gemenskap och sociala relationer i föreningsarbetet samtidigt med att aktiviteter utvecklas inom samtliga roller och verksamhetsfält kan ses som uttryck för en sådan social mekanism. Samtidigt sammanfaller de kraftiga ned- och uppgångarna – när föreningen balanserat på randen till att upphöra, respektive att genomgå en exceptionell uppryckning – med att styrelsens mest pådrivande ledamot är frånvarande respektive medverkar i arbetet. Att det i föreningen finns en sådan starkt drivande person samtidigt som styrelsen tidvis är stor, arbetsfördelningen utspridd och arbetet öppet är specifika inslag att särskilt uppmärksamma.

LH-styrelsens framträdande målsättning år 2005 är att erbjuda samtliga boende ”möjlighet till inflytande och påverkan – både vad gäller verksamhet och gentemot fastighetsägaren, möjlighet att träffa grannar under trevliga former och inte minst tillgång till

hobbyverksamhet och annat i vår fina lokal". Ledamöternas upplevelse är att man är på god väg att realisera denna målsättning. Ett drygt decennium senare är LH:s förhållningssätt och viktigaste verksamhetsområden desamma – "trygghet, inflytande och gemenskap är jätteviktiga bitar och gått nog för oss".

> *Vi försöker alltid att ha spridda åldrar, genus och etnicitet – att styrelsen skall spegla så många människor som möjligt. Det skall hela tiden vara öppet så att man kan fånga upp det nya också. Vi jobbar framförallt med våra frågor här i kvarteret och försöker lösa dem på bästa möjliga sätt. Vi säger alltid att det finns möjligheter. Ju större engagemang, ju mer kan man utvidga. Men när det inte kommer upp andra förslag då håller vi det på den nivå som vår skyldighet är som LH – att information går ut, att vi har bostadsmöten, inflytande med samrådsmöten, möjlighet till gemenskap och fritidsaktiviteter. Vi gör det väldigt bra, folk är väldigt nöjda och man kan prata med någon om det är något. Förutom ett uppdrag som vi genomför – har vi dessutom himla trevligt. Det hjälper ju till.*

LH Besksötan är en av cirka 1 250 lokala hyresgästföreningar utspridda i unika bostadsområden, bland skilda fastighetsägare, inom Hyresgästföreningar och regioner över hela landet. Här följer en sammanfattande bild av dem som liten demokrati.

Årsmötet är den lilla demokratins huvudforum. Här planeras och granskas styrelsens arbete, här väljs styrelse och här behandlas och avgöras medlemmarnas frågor. Det regleras i stadgan och genomförs av samtliga LH. *Bostadsmöten* är mindre formella, allmänna möten för information, diskussion och beslut om verksamhetsfrågor. Andelen LH som genomför bostadsmöten ökar successivt något från 1997. 85 procent av LH ordnar minst ett bostadsmöte om år, stora flertalet två, medan en av fem LH har tre eller flera möten.

Hur deltar medlemmar och hyresgäster i den lilla demokratins huvudmoment? År 2016 kallar tre av tio LH samtliga hyresgäster i området till årsmötet – en mindre, successiv ökning sedan 1997, medan 97 procent av LH bjuder samtliga hyresgäster till sina bostadsmöten. Antalet deltagare är stort sett jämt över tid, men med en smärre nedgång, både i absoluta tal och procent. Sammansättningen av deltagandet visar också på en något större variation på bomöten än på årsmöten.

Deltagandet är samtidigt mer oförutsägbara inslag i LH-verksamheten. Uppkommer boendefrågor som starkt engagerar och som hyresgästerna kan påverka mångdubblas deltagandet även under längre tid. Förloppet hos LH Obelisken med en särskilt lång och intensiv om- och nybyggnadsperiod i sitt område är belysande.

> *Vi lyckades hålla ihop föreningen. Vi var ganska eniga om hur vi såg på tillbyggnaden och renoveringen. Vi började med återkommande föreningsmöten vanligtvis två på hösten och två på våren. Vi hade mellan 30 och 60 personer på mötena. Väldigt högt deltagande och intensiva diskussioner. Styrelsen lyckades skapa en väldigt bra dialog med hyresgästerna. Vi gjorde inget utan att dom visste allt. Och det gav utdelning på sikt att vi hade den här dialogen. Dom visste vad vi gjorde och dom litade på oss. Vi hade ju också en väldigt hög andel medlemmar och det gav ju en väldig legitimitet. Det var viktigt. Vi var också ganska eniga om hur vi skulle driva förhandlingarna och resultatet blev ganska bra.*

Årsmötets och bostadsmötets olika funktioner framgår av vilka som bjuds in, hyresvärdens närvaro och interaktionsformer. De interaktiva momenten på års- och bostadsmöten uppvisar en litet splittrad bild över tid. Diskussion och kritik ökar en del medan

omröstningarna minskar något. Sammantaget sker dock inga större förändringar från 1997 till 2016 och att LH:s funktion som grundorganisation avvecklas ger inget påtagligt avtryck i denna mötesverksamhet.

Att *medverka i styrelsen* är den mest intensiva formen av demokratiskt deltagande. Antalet styrelsemöten per år i LH varierar år 2016 från ett till arton. Medianantalet är sju sammanträden 2016, detsamma som 2005, och antalet ledamöter som deltar i genomsnitt fem. Styrelseaktiviteten är också densamma år 2016 och 2005, men något lägre än år 1997. Styrelseaktiviteten förändras med andra ord inte nämnvärt. Men svårigheten att engagera boende framhålls under hela perioden av många lokala föreningar, i likhet med LH Rådhusrätten.

> *Det största problemet är att det inte är fler som engagerar sig. Det finns alltid några trogna familjer som hjälper med aktiviteter, men det är svårt att få personer till styrelsen. Det finns ju inte så många att välja på när det inte kommer fler på årsmötena. Vi har ingen valberedning och sedan är vi väl lite dåliga på att fråga vid sidan om. Det är allmänt svårt att få folk att jobba ideellt. Det verkar vara så att några få gör väldigt mycket ideellt arbete.*

Aktivitetsgrupper vid sidan av styrelsen förekommer år 2016 hos en tredjedel av LH, vilket innebär en successiv nedgång från drygt hälften av LH 1997. Grupperna förändras också. 1997 är valberedning vanligast, 2005 förhandlingsgrupp. År 2016 är arbetsgrupp, gårdsgrupp, miljögrupp, grannsamverkan, förhandlingsgrupp och boinflytandegrupp mest frekventa. De successivt allt färre valberedningar efter 1997 bör ses i ljuset av LH under 2000-talet inte lägre är grundorganisation inom Hyresgästföreningen.

Löpande interaktion mellan styrelse och hyresgäster är viktig i den lilla demokratiprocessen. År 2016 kontaktas 6 procent av LH-styrelserna så gott som dagligen av hyresgäster. 23 procent minst en gång i veckan, 35 procent minst en gång i månaden och 36 procent kontaktas mer sällan eller nästan aldrig. Det är samma fördelning och samma frågor som år 2005 – allmänna ordningsfrågor, yttre skötsel och underhåll är allra vanligast.

Demokratisk konkurrens med öppen konkurrens mellan alternativa kandidater är sällsynta vid styrelseval. Vid årsmöten 2016 finns det fler kandidater än styrelseplatser endast i tre av hundra LH och bland dessa få LH sker omröstning bara i var fjärde LH. Möjlig konkurrens innebär att flera personer vill ta på sig styrelseuppdrag och att det finns former att föra fram alternativa kandidater. *Valberedning* är den klassiska formen. År 2016 nominerar valberedning ledamöter i var fjärde LH. Allra vanligast, 43 procent, är dock att förslag läggs fram vid årsmötet. I fyra av tio LH tar styrelsen själva fram förslag och i 13 procent av LH begär styrelsen in förslag. Detta är en relativt stor förändring jämfört med 1997 och 2005. Valberedningars nomineringar minskar från 40 till 25 procent och förslag som förs fram vid årsmötet ökar från var tredje LH till 43 procent. Den institutionaliserade formen att nominera avtar till förmån för nominering vid årsmöten.

LH Besksötan har formella valberedningar till och från under perioden, men oavsett tillfrågas deltagarna ändå på årsmöten.

> *Vid senaste årsmötet hade valberedningen sitt förslag till styrelseledamöter, men bara på skoj frågade vi: 'Är det någon mer som vill vara med?' 'Jo, jag vill', svarade då en som också blev invald. I kallelser till årsmöten är vi också alltid noga med att informera om möjligheten att nominera personer till val. För när det blir*

nomineringar blir det ju diskussion om olika förslag och personer. Men vi har aldrig sagt nej till någon som velat vara med.

Demokratisk representativitet avser styrelsens och hyresgästkollektivets sociala sammansättning och deras åsikter om boendet. Styrelserna varierar mellan två och sexton ledamöter år 2016, vilket är en ökad spännvidd jämfört med 2005, medan medelvärdet på fem ledamöter är detsamma. Av totala antalet styrelseledamöter har 9 procent utländsk bakgrund jämfört med 8 procent 2005. Andelen kvinnliga styrelseledamöter år ökar med 5 procent till 63 procent från 2005 till 2016. 44 procent av ledamöterna återfinns i ålderskategorin 40–64 år och 43 procent är äldre än 64 år jämfört med 57 procent respektive 20 procent 2005. Och andelen ledamöter utan barn ökar något.

Genusfördelningen bland ordföranden var tidigare jämn, men kantrar år 2016 över till kvinnorna. Andelen ensamboende är nu också större än andelen sammanboende, vilket följer boendeutvecklingen i stort. Däremot har parten ordförande med hemmavarande barn minskat dramatiskt jämfört med 1997 och ligger nu under den i hyresrätt generellt. Andelen födda utomlands ökar successivt sedan 1997 men sett i relation till andelen med utländsk bakgrund inom hyresrätten minskar inte underrepresentationen år 2016. En betydande del av ordförandena med utländsk bakgrund är dessutom från Norden.

Ordförandenas medelålder ökar med hela 13 år från 1997 och deras genomsnittstid i styrelsen stiger från 6 år till 11 år från 1997 till 2016. Nio procent har varit ordförande i 20 år eller mer, vilket är tre gånger så många som 2005. Samtidigt sker emellertid ett tillskott av nya ordföranden. Fyra av tio innehar den positionen sedan tre år eller mindre. Trots ökande genomsnittsålder är tendensen mot högre formell utbildning tydlig sedan 1997.

LH:s *sociala representativitet* håller på att förändras. Genusskillnaden med ökad andel kvinnor är nu så stor att den utgör ett bekymmer om tendens fortsätter. Av övriga boendekategorier är framför allt personer med utländsk bakgrund och yngre personer underrepresenterade i LH-styrelserna, samtidigt som styrelseledamöter och ordförande med svensk bakgrund föråldras. Åtgärder mot bristerna har blivit vanligare, men är otillräckliga och i en del förortsområden med en stor majoritet hyresgäster med utländsk bakgrund är situationen alarmerande.

LH:s *åsiktsrepresentativitet* visavi områdesbefolkningen är däremot fortsatt stabil med i stort sett samma svarsfördelningar som 1997 och 2005.

Huvudmönstren för LH:s roll som liten demokrati är desamma under hela tidsperioden. Förändringarna åren 1997-2016, är relativt små, även om den allmänna tendensen är svagt vikande. Närvaron på möten ligger på en förhållandevis låg nivå. De allra flesta LH har både årsmöte och bostadsmöten, men en mycket stor del av hyresgästerna ingår inte i de demokratiska processerna. Även de interaktiva inslagen är starkt begränsade, motioner och omröstningar sällsynta. Diskussion och kritik är däremot vanligare.

Det totala styrelsearbetet har inte heller förändrats i någon påtaglig grad. Mönstret med en liten grupp positiva, intresserade mötesdeltagare och potentiella styrelseledamöter samt en stor grupp hyresgäster som inte deltar alls dominerar hela perioden. Öppen konkurrens om styrelseposterna förekommer praktiskt taget inte och möjlig konkurrens försvåras av att LH i ökad utsträckning saknar valberedning. Den sociala representativiteten som varit förhållandevis god uppvisar också en negativ tendens. I synnerhet personer med utländsk bakgrund är underrepresenterade under hela perioden och snedfördel-

ningen växer. Den tidigare relativt jämn genusfördelning håller dessutom på att ersättas av en situation där män är underrepresenterade.

Det sammanfattande indexet för LH:s roll som liten demokrati ligger åren 1997 och 2005 på samma nivå 1,8, men uppvisar år 2016 en mindre nedgång till 1,6.

Lokala hyresgästföreningar och LH Eriksbo som gräsrot

Det centrala när det gäller lokala hyresgästföreningars roll som gräsrotsorganisation inom Hyresgästföreningen är det ömsesidiga förhållandet mellan LH och olika nivåer i organisationen. Utifrån LH kan förhållandet formuleras som en avvägning mellan autonomi och solidaritet eller tillit.

Bostadsområdet Eriksbo uppförs i nordöstra Göteborgs under andra hälften av 1960-talet. Tusentalet lägenheter i tre- och fyravåningshus byggs i snabb takt på tidigare jordbruksmark utefter Lärjeån. Grannskapsplanerna realiseras aldrig fullt ut och stadens segregation vävs i stället in som grundförutsättning. I mitten av 1970-talet är totalt 2 250 personer bosatta i området. Många är unga, en stor andel är arbetare, ensamstående med barn och personer med utländsk bakgrund. Arbetsplatserna är ytterst få, servicen eftersatt och byggnadstekniska brister uppträder tidigt. Eriksbo upplevs inte som fult, men enformigt. Redan tidigt börjar boende prata om att göra något åt sin boendesituation. Några börjar också ”knacka dörr för att skapa ett socialt kontaktnät”. På kort tid startas sju kontaktkommittéer och samråd inleds också med bostadsföretaget.

Organisationsutvecklingen i Eriksbo sker framförallt i kooperativ form och fram till de första åren på 2000-talet kunde Eriksbo beskrivas som en kooperativ stadsdel. Idén om att skapa kooperativa stadsdelar fanns tidigare, men ingenstans hade den kommit så nära att förverkligas som i Eriksbo. På initiativ och med stöd av EKF bildas kooperativ av de boende för att driva huvuddelen av verksamheterna, boendeförvaltning, fritidsgård, fritidshem, skola och affär, i stadsdelsområdet. Det intensiva arbetet pågår under två årtionden med grund både i ideologiska motiv och i mycket starka intressen bland de boende att själva forma sina livsvillkor i bostadsområdet.

På kort tid och under dramatiska former avvecklas emellertid därefter i stort sett all kooperativ verksamhet och EKF reduceras till en ordinär lokal hyresgästförening utan varje form av boinflytande, men med en historia som är sällsynt rik på erfarenheter. Den kooperativa utvecklings- och avvecklingsprocessen i Eriksbo är omfattande och sammansatt, men några förändringsmoment är ovedersägliga att måste framhållas.

Institutionaliseringsprocessen är förhållandevis snabb och EKF skapar sig på kort tid en stark legitimitet både bland boende, inom hyresgäströrelsen och hos bostadsföretaget. EKF blir mer än en lokal hyresgästorganisation. Den blir känd både i Sverige och internationellt och ett populärt studieobjekt för besökare från olika delar av världen. EKF lägger ned samtliga kontaktkommittéer i området och blir en paraplyorganisation för alla andra kooperativ i området. EKF lyckas dock aldrig forma en egen basorganisation i området. Trots det och att det finns delade meningar om mål och inriktning, åtnjuter föreningen under lång tid ett mycket starkt stöd bland de boende.

En successiv förändring av områdesbefolkningen i förening med att föreningens eldsjälar gör sig alltmer oumbärliga förändrar emellertid efter hand detta avgörande villkor. Projektet Integration 2000, åren 1998-2001 blir ett uttryck för att föreningen behöver ompröva sitt arbetssätt och återskapa en större legitimitet bland nya grupper av boende. Arbetet kommer dock bara att påbörjas. Brister i ledarskap och motsättningar kring föreningens verksamhetsinriktning leder till besvärliga interna konflikter. Samtidigt organiseras bostadsföretaget om. Den nya företagsledningen saknar kunskaper om och intresse för den speciella utvecklingen i Eriksbo och omprövar tidigare förhållningssätt till EKF och övrigt samarbete i området.

Förändringarna från 2002 innebär en snabb avkollektivisering i synsätt och arbetsformer och en avinstitutionalisering av EKF. De plötsligt ändrade maktförhållandena och försämrade möjligheterna till inflytande medför i sin tur att båda grundvillkoren för engagemang, inflytandet och deltagandet, drastiskt förändras i negativ riktning. Under några år kämpar några engagerade kvinnor för att undvika en nedläggning. Men 2010 inser de att tillräckligt stöd bland boende och egen motivation saknas för fortsatt arbete och LH Eriksbo blir vilande.

Hyresgästföreningen region Västra Sverige genomför då ett rekryteringsarbete som leder fram till att en ny styrelse väljs. Med både oerfarna och tidigare aktiva ledamöter inleds ett förnyat rekonstrueringsarbete i stort sett från 1970-talets ruta ett. Efterhand stabiliseras verksamheten, aktiviteter återupptas på flera traditionella fält och ett konventionellt boinflytandesamarbete med fastighetsägaren, Familjebostäder, etableras.

EKF:s roll som gräsrot inom Hyresgästföreningen fanns en dubbelhet. Under 1970-talet bildar de boende ett stort antal kontaktkommittéer. När de sammanförs till en kooperativ förening, EKF, sker det i motsättning till Hyresgästföreningens intressen. EKF anses av Hyresgästföreningens företrädare vara alltför autonom och självsvåldig i sitt agerande och saknar inledningsvis därför stöd. EKF:s företrädare uppvisar trots det stor tillit och lojalitet gentemot moderföreningen genom medverkan på olika föreningsnivåer och arrangemang från 1980-talet och framåt. Efterhand som den kooperativa utvecklingen i Eriksbo bryter ny mark blir den till slut också Hyresgästföreningen i Västra Sveriges flaggskepp för hur lokal organisering och inflytande kan utvecklas. När sedan EKF går i graven och en konventionell LH inte kan upprätthålla sina elementära funktioner träder Hyresgästföreningen in och bidrar till att skapa förutsättningar för att de boende skall kunna inleda en ny organiseringsprocess. Förutom att skapa nödvändiga kontakter mellan medlemmar i området och tillsätta en interimsstyrelse gäller det främst lokal, verksamhetsmedel och nytt boinflytandeavtal med bostadsföretaget.

Hur ser då den samlade bilden ut för de lokala hyresgästföreningarnas gräsrotsroll?
I nuvarande organisation har Hyresgästförening och Region avgörande ansvar för LH:s grundläggande villkor som verksamhetsområde, lokaler, verksamhetsmedel och avtal om boinflytande. I organisationen innan år 2000, med LH som grundorganisation, hade gräsrotsnivån avsevärt större ansvar och befogenheter när det gällde dessa villkor. En jämförelse av de viktigare resultaten från de kvantitativa undersökningarna åren 1997, 2005 och 2016 är därför av intresse.

Ekonomiska resurser erhåller LH främst som verksamhetsmedel. På basen av en verksamhetsplan utformar LH en budget för boinflytande- och fritidsverksamhet. I hyresförhandlingarna mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen förhandlas sedan medlen som en del av områdeshyran. Därefter förmedlas de via Hyresgästföreningen till LH. År 2016

anger 72 procent av LH att de har en sådan intäkt. Det är samma storleksandel som år 2005. Övriga inkomstkällor blir däremot successivt färre från 1997 vilket bidrar till att LH:s autonomi försvagas något.

Tillgång till lokaler är en avgörande resurs. År 2016 har 92 procent av LH lokal i området eller i närheten av området för sina behov. Det är, i stort sett, en stabil situation sedan 1997, men det finns en tendens att fastighetsägare är mindre benägna att upplåta samlingslokaler i samband med renoveringar och ombyggnader.

I *positionen inom hyresgästorganisationen* tar det stora flertalet LH sitt ansvar, t ex att rekrytera medlemmar. År 2016 anger sju av tio LH att de genomför aktiviteter för att rekrytera nya medlemmar och det är något större andel än åren 1997 och 2005.

Relationen mellan LH och övriga hyresgästorganisationen kan sammanfattas som ”återkommande interaktion under ömsesidig respekt och tillit”. De samlade resultaten visar att relationen med Hyresgästföreningen är starkare år 1997 än senare. Men år 2016 är kontakterna mer frekventa än 2005. Andelen LH som kontaktar anställda och förtroendevalda är också något större än 2005. Vid två tredjedelar av LH:s årsmöten och på vart tredje bostadsmöte deltar också någon representant för Hyresgästföreningen. Relationen är emellertid både sammansatt och varierar över tid och mellan Hyresgästföreningar. En lokal förening i Stockholm beskriver sitt sätt att hantera sin situation.

> *När det gäller Hyresgästföreningen så har det historiskt funnits en konflikt mellan innerstadsavdelningarna och Regionen och ingen människa begriper varför det ser ut som det gör. Men vi valde tidigt att ställa oss utanför detta och istället bygga upp goda relationer med Regionen. … Ibland har Hyresgästföreningen varit litet irriterad på oss för att vi vill lägga oss i förhandlingarna för mycket. Det är inte alltid som förhandlarna med största entusiasm vill att LH-ledamöter skall vara med vid förhandlingen för att det finns risk att det kommer upp saker som vid förhandlingstillfället inte är av så väsentlig betydelse. Det blir ineffektivare på grund av det. Så vi har väl fått argumentera rätt hårt för att vi vill vara med. Men vi lyckades komma med och bygga upp en bra relation till dom och det har vi haft en väldig nytta av.*

Relationen är också övervägande god när det gäller hur *Hyresgästföreningens förtroendevalda tar hänsyn till LH:s synpunkter* är, även om det sker i mindre utsträckning sedan 1997. Samtidigt uppskattar LH emellertid att anknytningen till Hyresgästföreningen är en stor fördel för LH och medlemmar, och på samma nivå som 2005. Även i övrigt uppvisar LH år 2016 stark tilltro till Hyresgästföreningen. 60 procent instämmer helt i påståendet att det är viktigt att alla hyresgäster är med i Hyresgästföreningen och endast 5 procent instämmer inte alls.

Styrelseledamöters *övriga engagemang och uppdrag* inom Hyresgästföreningen visar på en stark kontinuitet och större andelar år 2016 än år 2005. Drygt hälften av ledamöterna har också deltagit i kurser som arrangerats inom Hyresgästföreningen under senaste året. Det är sannolikt också ett skäl till andelen LH som anser att de själva har tillräcklig kunskap för sina uppgifter också är större år 2016 än 2005.

Innebär då organisationsförändringen år 2000 någon förändrad interaktionen mellan nivåerna? Uppfattningarna om kongressbeslutet varierar starkt. En del noterar inte ens förändringen, men andra uppfattar att LH skall avskaffas: ”Det var ju tal om att ta bort lokala

hyresgästföreningen ett tag, men vi vet inte vad det blev av det". För vissa blir detta dock ett faktum. Även om frågeställningen om LH som grundorganisation inte är lika relevant år 2016 som tidigare kan ett par undersöknings resultat noteras.

Som grundorganisation beslutar LH år 1997 om det egna verksamhetsområdet och budgeten. 70 procent av LH anser då att den gällande ordningen är bra, medan 26 procent menar att LH bör ha ett ännu större ansvar och 4 procent förordar att avdelningen bör ha ett ökat ansvar År 2005 när Hyresgästföreningen beslutar om LH:s verksamhetsområde och budget anser 61 procent av LH att detta är bra, medan 39 procent tycker att LH bör ha ett större ansvar. År 2016 när samma ordning gällt under många år anser 79 procent av LH att det är bra, 18 procent att LH bör ha större ansvar och 3 procent att Hyresgästföreningens ansvar bör stärkas. Oavsett ordning vid de olika tidpunkterna är alltså en stor majoritet av LH nöjd med den. Samtidigt är LH:s positiva uppfattning om ansvarsfördelningen tydligare 2016 än vid tidigare undersökningstillfällen.

Hur ser då LH på *medlemmarnas inflytande* inom Hyresgästföreningen innan och efter LH som grundorganisation? År 1997 anser 92 procent av LH att medlemmarnas inflytande har ökat. År 2005 anser 77 procent att medlemmarnas inflytande har minskat och 2016 uppger 57 procent av LH att inflytandet minskat när LH inte längre är grundorganisation.

Den sammanfattande bilden av samverkan mellan LH och övriga nivåer i Hyresgästföreningen kännetecknas 1997 av såväl återkommande interaktion som ömsesidig respekt och tillit. Undersökningen 2005 visar på en tydlig tillbakagång i så gott som alla avseenden på LH:s relation till övriga nivåer. Resultaten 2016 pekar på en återhämtning och förstärkning av LH som gräsrot jämfört med 2005. Samverkan mellan nivåerna är positiv, men situationen uppvisar flera svagheter som innebär att organisationen behöver förstärka det lokala utvecklingsarbetet.

En jämförelse av sammanfattande index för rollen som gräsrot åren visar på en lägre verksamhets- och aktivitetsnivå än 1997, 2,8, men en förstärkning med 0,2 enheter sedan 2005 till 2,5 år 2016.

Lokala hyresgästföreningar och LH Rådhusrätten som språkrör

I rollen som språkrör är den lokala hyresgästföreningen talesperson och företrädare för de boende i relation till andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Främst gäller det emellertid relationen till fastighetsägaren inom ramen för det konventionella boinflytandet – både hur inflytandet på förvaltningen ser ut formellt och hur detta inflytande fungerar i praktiken i det egna området.

Området Rådhusrätten uppförs år 1968 av Lunds Kommunala Fastighets AB (LKF) i stadsdelen Norra Fäladen cirka 3 km norr om Lunds centrum. Gula tegelhus i tre och fyra våningar grupperas kring tio bilfria gårdar med sammanlagt 476 lägenheter som kompletteras med skolor, dag- och fritidshem och ett mindre affärscentrum intill. Trots områdets goda boende- och naturkvalitéer behäftas det från början med dåligt rykte. Omsättningen av boende är hög på grund av områdets karaktär av "genomgångsboende". Under 1980-

och 90-talen flyttar personer med olika nationaliteter dit och bildar en allt större andel av befolkningen.

Ett utmärkande kännetecken är emellertid samtidigt ett starkt engagemang bland boende och LKF-personal för området. Redan kort tid efter inflyttningen 1969 bildar de boende Kontaktkommittén Rådhusrätten. Under 1980- och 1990-talen integreras kultur- och fritidsverksamheter med ett fördjupat boinflytande som anses mönsterbildande. I ett mångkulturellt område är ”gemenskap och sammanhållning en särskilt betydelsefull grund för inflytande och påverkan”, menar både LH-styrelsen och områdesförvaltaren. Samtidigt skapar ett fördjupat inflytande möjligheter för nya kultur- och fritidsaktiviteter. Tillsammans med andra föreningar och stadsdelsnämnden skapas en paraplyorganisation för kulturfrågor som bland annat arrangerar en tredagars festival i stadsdelen. Sådana aktiviteter utgör en viktig grund för ett kollektivt boinflytande som i sin tur genererar betydande resurser till dem.

LH Rådhusrättens utvecklingsprocess kännetecknas av såväl kontinuitet som förändring på de flesta verksamhetsfält. Bostads- och verksamhetsområdet förändras under 2000-talet genom förtätning och förbättringar av utomhusmiljön. Rådhusrätten är dessutom det enda av de trettiotvå undersökta områden där en mångkulturell boendesammansättning uttryckligen ses som en tillgång och används som resurs av olika parter. Det yttrar sig bland annat i att en styrelseledamot får speciellt ansvar för mångkulturella frågor.

Under många år är kultur- och fritidsaktiviteterna mycket omfattande och samarbetssituationen med insatser i området mycket positiv. Trots det avmattas LH Rådhusrättens verksamhet under 2000-talets första årtionde och LH-styrelsen decimeras genom flyttningar och sjukdom. Med stöd av Hyresgästföreningen Lund sker en nystart 2012. De nya styrelseledamöterna har tidigare inte varit aktiva LH, men deltagit i de traditionella aktiviteterna som nu efterhand återupptas.

Ett framträdande drag i utvecklingen är institutionaliseringen av den lokala samverkan. Under hela perioden samarbetar parterna med ömsesidig tillit och betydande utbyte i ett fördjupat boinflytande och viss områdesbudget. Oavsett byte av områdespersonal fungerar verksamheten på en hög nivå till stor del tack vare en uthållig strategi från företagsförvaltningsledning. Samverkan mellan LH och bostadsföretaget vidgas samtidigt och fördjupats – i konventionell form enligt ett nytt boinflytandeavtal på samrådsnivå och i speciella bomiljö- och sociala utvecklingsprojekt. Hyresgäster, LH-styrelse och områdespersonal upplever på olika sätt om att det senaste årtiondets gemensamma förnyelse av bebyggelse och miljö gör Rådhusrätten till en bättre plats att bo och arbeta på än tidigare. Det avspeglas bland annat i ökat kvarboende och lägre omflyttning, lägre brottslighet och ökad trygghet, stigande nöjdhet med boendet kombinerat med en måttlig hyresnivå. Traditionella mätningar av hyresgästers och personalens erfarenheter pekar på att Rådhusrätten under 2000-talet utvecklats från ett av de mindre attraktiva bostadsområdena i Lund till ett av de mest attraktiva och välfungerande.

Utvecklingen på Rådhusrätten visar på en hur boinflytandet fördjupats med långtgående samverkan mellan LH, hyresgästerna och bostadsföretaget som medfört avgörande förändringar för bostadsområdet utan att LH-ledamöterna ens har kunskap om ett formellt boinflytandeavtal.

Hur har då LH:s formella, kollektiva boinflytande utvecklats i sin helhet? År 2016 uppger 54 procent av samtliga LH att de har ett boinflytandeavtal som kan innefatta informations-

och samrådsrätt samt beslutsrätt i vissa frågor, 60 procent av LH hos allmännyttiga hyresvärdar och 44 procent hos privata. År 2005 hade två av tre LH sådana avtal Boinflytandet är sedan starten generellt mer utvecklat inom allmännyttiga företag än bland privata fastighetsägare. Anmärkningsvärt är emellertid nedgången hos LH inom allmännyttan från 95 procent med minst samrådsrätt 1997 till 65 procent 2005 och 60 procent år 2016. En anledning är att en del allmännyttiga bolag sagt upp eller velat omförhandla boinflytandeavtalen under delar av denna period. Andelen LH i privata beståndet med avtal har däremot ökat något sedan 1997. Särskilt beslutsrätten har utökats från knappt 10 procent 1997 till 25 procent år 2016 och närmar sig nivån hos de allmännyttiga. Också inflytandet över ekonomiska förhållanden har förändrats radikalt. År 1997 anser 25 procent av LH att de har ekonomiskt inflytande över förvaltningen av sitt bostadsområde, 2005 är det 18 procent och 2016 anser endast 5 procent av LH att det har det inflytandet. År 1997 redovisar hyresvärden en områdesbudget för 40 procent av LH, 2005 är det 25 procent och år 2016 18 procent.

Hur har då LH:s *reella, kollektiva boinflytande utvecklats?* Tillbakagången av LH:s formella boinflytande är påtaglig. Men uppvisar det reella boinflytande en liknande förändring? 1997 och 2005 anger fyra av fem LH att de har samrådsmöten med förvaltaren, vilket är fler än de som uppger att de har boinflytandeavtal. År 2016 är det också fyra av fem LH som har regelbundna samråd, oftast två samrådsmöten per år, samma antal eller mer än 1997 och 2005. Det är ett stort antal olika frågor som behandlas med hög frekvens vid dessa möten. Vanligast är allmänna ordningsfrågor, utemiljö, sophantering, trygghet/säkerhet och fastighetsunderhåll. Jämfört med situationen 1997 och 2005 sker en viss minskning i frekvens som frågor behandlas på samrådsmöten, utom beträffande trygghet/säkerhet.

Andelen LH med lokalt samarbete kring en områdesbudget sjunker kontinuerligt under perioden. En LH som efter många år med positiva erfarenheter förlorar den möjligheten säger.

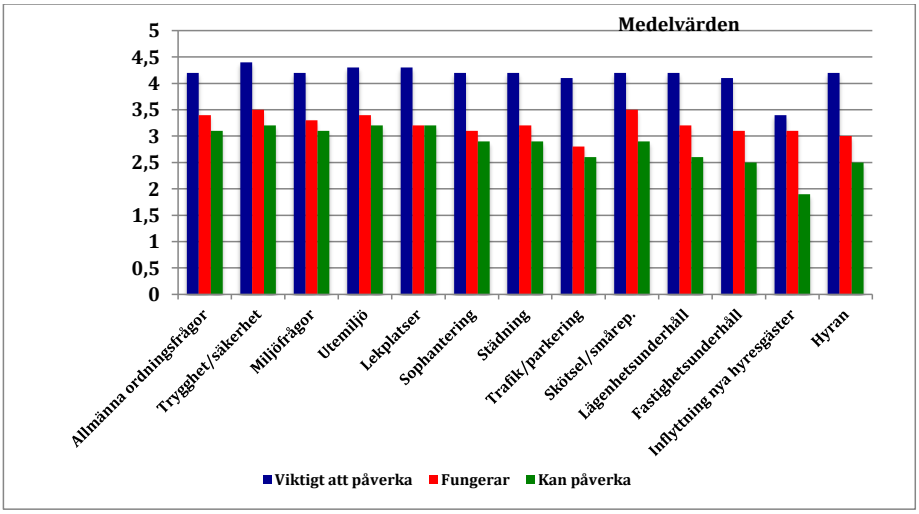
> *Det var en sak som det gick att samlas kring, prata om på bostadsmöten och så. Vi fick väldigt mycket pengar över på besparingar. Sedan bestämde hyresgästerna att en viss del skulle gå tillbaka till att reducera hyran och en viss del skulle gå till föreningen för aktiviteter. Det fungerade väldigt bra på det här området. Vi skulle ha velat ha områdesbudgeten kvar.*

Arbetsuppgifter har LH eller hyresgästerna övertagit från värden i 14 procent av områdena år 2016, jämfört med 17 procent 1997 och 19 procent 2005. Mark- och trädgårdsskötsel är mest frekvent, städning och enklare underhåll avtar. År 2016 deltar två av tio LH i *större projekt*, 1997 var det tre av tio och 2005 fyra av tio. Flertalet LH anser sig ha haft ett inflytande på projekten och år 2016 är LH något mer positiva än 2005.

Hur uppskattar då LH *vikten att påverka, hur förvaltningen fungerar och möjlighet att påverka* när det gäller olika typer av frågor? För LH, hyresgäster liksom andra boende är det mesta viktigt i boendet. Av samtliga faktorer är det bara en som har ett medelvärde under 4. Bedömningen av hur det fungerar i bostadsområdet i olika avseenden ger genomgående betydligt lägre värden och med medelvärdet 3,2 för de tretton är faktorerna. Ännu lägre bedöms de faktiska möjligheterna att påverka vara – medelvärdet 2,8. Störst anses möjligheterna vara att påverka utemiljön samt allmänna ordningsfrågor och minst att påverka inflyttning av nya hyresgäster och hyran. Diskrepansen mellan hur LH skulle vilja påverka och de faktiska möjligheterna är med andra ord mycket stor.

Det generella mönstret är detsamma som vid tidigare undersökningstillfällen, men det finns en mindre nedgång i värdenivåer över tid. Ett annat genomgående mönster är att LH som genomför samrådsmöten bedömer möjligheten att påverka betydligt högre – medelvärde 2,9 – än LH som saknar samrådsmöten – medelvärde 2,5.

LH om vikten att kunna påverka förvaltningen, hur förvaltningen faktiskt fungerar och möjligheten att påverka



Hur bedömer då andra parter LH:s möjligheter att påverka i boendet?
En jämförelse visar på stor samstämmighet, men också en intressant skillnad. Personalgrupper hos fastighetsägare och Hyresgästföreningen bedömer genomgående LH:s möjligheter att faktiskt kunna påverka i olika boendefrågor som något större än LH själva. Förvaltningspersonalen gör dessutom de högsta bedömningarna – ett resultatmönster som också återspeglas i parternas bedömningar av andra förhållanden. Det sammanhänger sannolikt med att de allra flesta frågor är sådana att de kan behandlas i samförstånd, menar en områdeschef.

> *Det LH-styrelsen kommer med är relevant. Jag kan aldrig säga att det egentligen är någonting som ligger utöver det vi skall leverera, utan det är sådant som vi bör göra och kanske sådant som vi borde ha gjort ibland. Det är inga önskelistor, utan det dom vill vara att det skall var helt, rent och snyggt. Deras synpunkter är väldigt värdefulla. De är en extra hjälp för oss, även om det ibland kan tyckas mycket så att det nästan stjälper oss. Men då får vi prioritera åtgärder, genomföra och återkoppla.*

Förhållandet mellan LH och fastighetsägaren är centralt för hur boinflytandet är utformat och fungerar i praktiken. Genomgående är bedömningarna mycket positiva vid de olika undersökningstillfällena. För den grupp LH och förvaltningspersonal med gemensamt samrådsarbete bedöms förhållandet dock än mer positivt. Både förvaltare och LH uppger också att samrådsmötena fungerar bra, med höga medelvärden. Sex av tio förvaltare

anser dessutom att de har stor nytta av LH sitt arbete, enbart 5 procent anser att nyttan är liten. En områdesförvaltare formulerar det kort och gott: ”Boinflytande och dialog A och O. Det finns både en praktisk och ekonomisk nytta med att arbeta så. Hyresgästerna blir mer nöjda och vi gör rätt från början – vi behöver inte rätta till åtgärder där resultaten blivit fel.”

Sex av tio förvaltare har uppfattningen att LH är välinformerad i bostadsfrågor och en konstruktiv motpart. Lika många menar att LH är en tillgång för trivseln, tryggheten och ansvarskänslan i bostadsområdet. Fem av tio uppger att LH:s verksamhet är en tillgång för företaget och positivt för dess relation till hyresgästerna. Nio av tio förvaltare är klart positiva till boinflytandet som helhet. Ingen är negativ inställd, men en av tio är tveksam.

LH-styrelser beskriver, i likhet med LH Rådhusrätten, på motsvarande sätt att boinflytandesamarbetet ofta fungerar väldigt bra.

> *Det är lätt att komma överens och åtgärder genomförs oftast i tid. Vi känner att områdesförvaltningen och bostadsföretaget uppskattar oss och att man tycker det är viktigt med att man har ett konstruktivt arbete så att man kan få ett bra fungerande område. För det är ju vi som representerar hyresgästerna. Vi upplever också att hyresgästerna känner att LH är en kanal till fastighetsägaren. De kommer ibland med klagomål som de vill att vi skall framföra, vilket vi gör. Och ofta blir det ju åtgärdat.*

LH:s inflytande på förvaltningen av det egna området försvagas, både formellt och reellt från 1997 till 2016. Formellt boinflytande enligt avtal finns alltjämt i de flesta LH-områden, men inte i samma utsträckning som 1997 och den stora skillnaden mellan LH i allmännyttiga och privatägda områden håller på att jämnats ut. Fler LH har dock samrådsmöten med hyresvärden än som uppger sig ha formellt boinflytande. Och andelen som saknar kunskap om att det finns boinflytandeavtal ser ut att öka. Fördjupat inflytande i olika former tillämpas på en del håll. Men liksom beträffande möjligheter att påverka ekonomiska förhållanden, sker också här en nedgång från 1997. Bland privata värdar har dock beslutanderätt ökat i en del frågor.

Det samlade indexvärdet för LH:s språkrörsroll sjunker mellan år 1997 och 2005 från 2,2 till 1,9. Därefter sker en stabilisering på samma nivå. Största nedgången gäller formellt inflytande.

Den huvudfråga som utvecklingen av det konventionella boinflytandet under fyra årtionden ställer är emellertid: på vilka sätt och i vilka former kan hyresgästernas påverkan stärkas så att gapet mellan deras uppfattning om hur viktiga boendefrågorna är och deras faktiska möjligheter till inflytande utjämnas?

Lokala hyresgästföreningar och LH Obelisken som träffpunkt

I rollen som träffpunkt skapar LH platser för och organiserar social interaktion inom området. Främst gäller det mellan hyresgästerna i området men även med andra aktörer i bostadsområdet eller stadsdelen. Grundtanken var då och är att den typen av aktiviteter kan bidra till att öka gemenskapen mellan grannar, förbättra stämningen och stärka sammanhållningen i område.

På 1960-talet saneras delar av kvarteret Obelisken på Södermalm i Stockholm av fastighetsbolaget John Mattsson. Fram till 1967 uppförs fyra fristående lamellhus i fem våningar med 199 lägenheter på en sockelbyggnad med kontor, butiker, garage och bensinstation. Bebyggelsen är tidstypiskt storskalig, med enhetlig gestaltning, strikt formspråk och i gul fasadputs. I mitten på 1970-talet köps fastigheten av nuvarande ägare Fastighets AB Järnkontoret. Sedan dess förvaltas den också av AB Stockholmia som en del av ett större förvaltningsområde.

Hög hyra och obligatorisk garageplats är frågor som upprör många hyresgäster redan när de flyttar in. ”Men som hyresgäster lärde vi oss snart att man bör vara med i Hyresgästföreningen. Basorganisationen var ju en kontaktkommitté. Vi tog kontakt med Hyresgästföreningen och hade en ombudsman här den kvällen vi bildade kontaktkommittén.” Året är 1970 och motivet att kunna påverka hyressättningen och de hyresavtalen med obligatoriska garageplatser.

Under fyra årtionden är husen och området i fysiskt hänseende huvudsakligen oförändrade. Tanken på att bygga till fastigheten väcks på 1990-talet, men skrinläggs på grund av att detaljplaneändringen inte tillstyrks. En ändrad lagstiftning i början av 2000-talet öppnar emellertid för en ny typ av fastighetsbildning och att upplåta tillbyggda lägenheter som bostadsrätter. Samtidigt gör sig behovet av en genomgripande upprustning av de befintliga husen alltmer påträngande och från år 2005 inleds en omfattande process med nybyggnad och upprustning som pågår under ett drygt årtionde. Området Obelisken 26 genomgår en unik förändringsprocess med tredimensionell fastighetsbildning som innefattat såväl sociala, fysiska, materiella, tekniska, ekonomiska som mentala och organisatoriska moment. Fastighetsägaren och förvaltaren är initiativtagare. Hyresgästerna, LH Obelisken och Hyresgästföreningen medaktörer som medverkar till en gemensam utveckling av hela boendemiljön.

Kännetecknande för LH Obelisken alltifrån bildandet på 1970-talet till 2018 är en självklar inriktning på att självständigt med egna resurser och stöd av Hyresgästföreningen bedriva förhandlingar med fastighetsägaren och förvaltaren om angelägna boende- och hyresfrågor. Utgångpunkten är under hela förloppet områdets och hyresgästerna specifika villkor, behov och önskemål. Förhandlingarna leder under åren till nya hyresavtal, hyressänkningar, gårdsupprustningar, hyresgästlokaler, verksamhetsmedel samt de senaste överenskommelserna om tillbyggnad och upprustning (2009-2015). Upprepade försök att ingå avtal om boinflytande möter dock, enligt LH-styrelsen, inte "något som helst gensvar" hos fastighetsägaren.

Även om verksamheten och aktiviteterna fluktuerat över tid är de alltid starkt förankrade och understödda av en stor majoritet av hyresgästerna, vilket skapar en grundläggande

legitimitet. Vid behov får föreningen också önskat stöd av Hyresgästföreningen. Med fastighetsägare och förvaltare upprätthålls en balanserad samarbetsrelation mellan samverkan och konflikt.

Under senaste tioårsperioden förstärks dessa kännetecken i positiv riktning vilket medför en utveckling av föreningens samtliga fyra roller. Särskilt framträdande är detta beträffande träffpunktsrollen. Den förnyade mötesverksamheten, den fortgående dialogen mellan LH-styrelse och hyresgästerna, med många stormöten ingående diskussioner av alla frågor, erfarenhets- och kunskapsutbyte skapar ett utökat socialt kapital som bildar grunden för framgångsrika förhandlingar och en utvecklad språkrörsroll. Samtidigt illustrerar förloppet betydelsen av att en LH i privatägt område, utan boinflytandeavtal, i samverkan med fastighetsägaren kan skapa tillgång både till ändamålsenliga lokaler och ekonomiska medel för verksamheten.

Processen visar på betydelsen av en fortgående institutionalisering av både förenings organisering och verksamhet samt av samverkansförhållandet till ett långsiktigt fastighetsägande och förvaltande. Utvecklingen illustrerar också hur hyresgästers deltagande och inflytande kan hänga samman. För hållbar medverkan krävs att boende har reella möjligheter att gemensamt påverka sitt boende och att de uppfattar att det är meningsfullt att delta i verksamheten. Både kollektivt inflytande och individuellt intresse att medverka är nödvändiga. Förloppet visar att den makt och påverkan som boende skapar sig gör det meningsfullt att engagera sig i möten, diskussioner och förhandlingar. Det stigande, individuella deltagandet med fler medlemmar och ökad aktivitet vid arrangemang kring de gemensamma frågorna förstärker samtidigt möjligheterna till ytterligare påverkan. Organisation och inflytande förstärker varandra ömsesidigt. LH-styrelsen beskriver också hur de olika rollerna relateras till varandra.

> *Vi har inte så jätteintensiv verksamhet, men följer förhandlingsfrågorna löpande och har kontakter med Hyresgästföreningens regionala förhandlare och försöker bygga upp en väldigt god relation med dem. Och i anslutning till det – och särskilt under de här åren när det har varit en massa ombyggnad – har vi haft rätt många möten med hyresgästerna för att prata om hur vi skall hantera olika frågor uppfattar och hur dom ser på det. Det har ju varit ganska påfrestande – många har klagat vilt. Men vi har haft god relation med förhandlarna och även en hyfsad relation med fastighetsägaren och förvaltaren. Under den här tiden har det ju varit ganska intensivt. Men däremellan har det ju varit mest sociala aktiviteter av typen gårds- och julfester, men inte minst spontana aktiviteter med folk på gården nästan varje lördag under sommarhalvåret som träffas och grillar. Det är en trevlig stämning på gården.*

Utvecklingen av träffpunktsrollen har en mycket stor betydelse i området Obelisken för att forma gemensamma, hållbara uppfattningar och en stark kollektiv kraft.

Hur ser då den samlade utvecklingen ut av träffpunktsrollen i övriga lokala hyresgästföreningar? Hyresgästerna i LH-områden erbjuds att delta och medverka i ett stort antal aktiviteter. Nio av tio LH arrangerar år 2016 någon form av fritidsaktivitet. Till antalet är det samma nivå under hela perioden. Däremot förändras volymen och fördelningen. Från år 1997 till 2005 minskar totala volymen av aktiviteter med 18 procent, men fram till år 2016 ökar den med 10 procent.

Huvudmönstren över årtiondena uppvisar en hel del likheter, men också intressanta skillnader. Vanligaste aktiviteten är något slags gemensam fest, följt av utflykter och resor samt familjearrangemang. Tipspromenader och liknande minskar samtidigt som utflykter, kulturaktiviteter, loppmarknader ökar något. Största tillväxt har kategorin ”annat” med bingo, bokcafé, grillkvällar, stick- och sycafé och öppet-hus som mest frekventa aktiviteterna. Hyresgästernas deltagande ligger på samma nivå, men andelen ”i huvudsak är samma personer som deltar” ökar något under perioden

Denna klassiska form av bildning genom studiecirkel sjunker dock stadigt. År 1997 arrangerar två av tio LH studiecirklar, 2016 är det en av tio. Hos en majoritet av LH deltar medlemmar däremot i utbildningar som anordnas av Hyresgästföreningen, även om det också här sker en nedgång sedan 1997 med tiotalet procent.

Gemensamt hyresgästarbete har successivt avtagit från 1997 då det förekom i 55 procent av LH, mot 47 procent år 2005 och 41 procent 2016. Däremot blir individuellt arbete något vanligare. Samtidigt smalnar andelen hyresgäster som deltar i hyresgästarbeten.

Samverkan med föreningar och myndigheter kan bidra till lokal verksamhet. Tre av tio LH samverkar år 2016 med någon annan förening mot fem av tio 1997 och 2005. Vanligast är, liksom tidigare, att samverka med någon annan LH i närområdet. Anmärkningsvärt är här det minimala samarbetet med invandrarföreningar.

Däremot finns flera exempel på hur LH tagit sig en mer samordnande roll i en bredare samverkan för gemensamma stadsdelsfrågor. En av dessa LH beskriver i enkätsvar och intervju samverkan med ”övriga LH i stadsdelen, kommunala fritidsgården, Folkets Hus, kulturföreningar, Bostadsbolaget, Göteborgs universitet och Chalmers”. Tre av tio LH har år 2016 kontakt eller samverkan med myndigheter. Dominerande frågorna gäller då trygghet och säkerhet som innefattar kontakter och samarbete med olika myndigheter och organisationer – grannsamverkan, polis, räddningstjänst och kommunala förvaltningar. De här kontakterna ökar från 1997, medan kontakterna i övriga frågor minskar även om sociala frågor och invandrarfrågor förekommer.

Att engagera boende upplevs av de allra flesta LH samtidigt som en av de mer avgörande och svåraste verksamhetsfrågorna. Utvecklingen i flera LH och särskilt LH Obelisken illustrerar betydelsen av angelägna boendefrågor och att anpassade sociala arrangemang är viktiga för hyresgästers deltagande och engagemang. Ett annat sätt att regelbundet få med nya hyresgäster i verksamheten är att ta kontakt med dem som just flyttat in. I var fjärde LH är det en obligatorisk aktivitet 2016. I stort sett lika många LH ägnar sig åt denna form av välkomnande under årtiondena, men intensiteten avtar något.

LH uppger att det är svårt att engagera samtliga kategorier av boende i alla typer av verksamheter. Något mindre svårt är det dock i gemensamt arbete och fritidsverksamhet än föreningsverksamhet. Minst svåra att engagera är kvinnor, men även äldre personer är något mindre svåra. Svårast är det att engagera ungdomar och personer med utländsk bakgrund. Mönstren nivåerna är desamma under hela perioden. Andelen LH som gör särskilda ansträngningar för att engagera en eller flera grupper av boende ökar däremot från en tredjedel 1997 och 2005 till drygt hälften 2016. Och ansträngningarna för att engagera ”personer med utländsk bakgrund” är de som ökat mest – tre av tio LH, som gör särskilda insatser, prioriterar sådana aktiviteter.

Att engagera hyresgäster upplevs alltså som svårt av LH samtidigt som det i hög grad är samma personer som deltar på olika typer av arrangemang.

Hur upplever då de lokala föreningarna *hyresgästernas deltagande* i några av de mer framträdande aktiviteterna? LH förklarar sig mycket nöjda med deltagandet i fritidsaktiviteter och nästan lika nöjda med gemensamt hyresgästarbete. För bomöten och i synnerhet årsmöten överväger dock andelen missnöjda. Över hälften är klart missnöjda med deltagandet på årsmöten och en av tre LH är mycket missnöjda.

Områdeskänsla anses vara ett sammanfattande uttryck bland de boende för ett välfungerande område. En stor majoritet av LH anser också att det finns en betydande områdeskänsla bland de boende i området. Också åren 1997 och 2005 var uppfattningarna om känslan för området starkt positiva.

Träffpunkten i Eriksbo materialiserar de flesta aspekter av träffpunktsrollen: ett socialt projekt initieras och drivs av EKF tillsammans med hyresgäster, bostadsföretag och stadsdelsförvaltning och som leder fram till en både fysisk och social utveckling av stadsdelen och verksamheterna. I Eriksbobladet ger en av initiativtagarna uttryck för en allmän stämning inför invigningen.

> *Träffpunkten kommer att bli ett mycket viktigt inslag i både stadsbild och personligt liv. Den har i princip all service Eriksbo kan bjuda på i en och samma byggnad – tillsammans med möjligheten att få en kopp kaffe – precis det som Eriksbo så länge saknat. Träffpunkten manifesterar också det sätt att arbeta på som gjort Eriksbo så unikt och berömt – tillsammans över alla gränser och med de boende i centrum.*

Träffpunkten medför att centrumanläggningen får nya funktioner och nytt offentligt liv. Ett ändamålsenligt resursutnyttjande ger samtidigt nya förutsättningar för information, service och samverkan. Bostadsföretaget blir mer tillgängligt, EKF mer jämbördig med stadsdelsnämnd och Familjebostäder, ensamstående finner ett ställe att mötas.

LH:s funktion som organisatör av social interaktion i området upprätthålls i väsentliga delar under hela perioden, men försvagas och avtar i betydelse. Särskilt tydlig är nedgången fram till år 2005. Därefter ser nivån ut att stabiliseras. Visserligen finns alltjämt fritidsverksamhet i nio av tio LH-områden, men inte i samma omfattning som 1997. Däremot finns tecken på att träffpunktsrollen håller på att vidgas på ett sätt som inte mäts med det aktuella indexet. Ökningen av ”andra aktiviteter” bland de alternativ som anges i frågeställningen är ett sådant. En del LH antar också uppgiften att verka mer som katalysator för en bredare social interaktionen med fler aktörer kring övergripande stadsdelsfrågor.

LH upplever att verksamheten i träffpunktsrollen är central och av stor betydelse för såväl hyresgäster som bostadsområdena. Däremot finns en stor osäkerhet om de traditionella formernas och aktiviteternas attraktionskraft. Samtidigt framstår den lokala förmågan till förnyelse i många fall som begränsad. En viktig anledning är att sammansättningen av de boende starkt förändrats i en del bostadsområden och att varken LH-styrelser eller verksamhetsformer genomgått motsvarande förändring.

Det samlade indexet för samtliga lokala hyresgästföreningar i träffpunktsrollen sjunker något från år 1997 till 2005, men stabiliseras år 2016 på samma nivå, 1,4.

En huvudfråga som utvecklingen av träffpunktsrollen under tre årtionden ger upphov till är emellertid: Hur kan träffpunktsrollens arbetsformer och LH-styrelsernas förhållnings-

sätt förnyas så de öppnar och möjliggör för flera och nya kategorier av boende att realisera sina behov och önskemål?

Lokala hyresgästföreningars kännetecken i utveckling och avveckling

Antalet lokala hyresgästföreningar har minskat med två tredjedelar de senaste två decennierna. De existerande lokala hyresgästföreningar som undersöks år 1997, 2006 och 2016, som utgörs av äldre föreningar och föreningar som bildats under senare år, upprätthåller dock i huvudsak samma verksamhet som tidigare. Detta gäller för samtliga fyra undersökta roller, även om aktivitetsnivåerna sjunkit något.

I rollen som *liten demokrati* är deltagandet på föreningsmöten fortsatt relativt lågt och konkurrensen om styrelseposter i stort sett obefintlig. Representativiteten i styrelserna, som i flera avseenden varit god, tenderar att försvagas, beträffande ålder och genus, men framförallt när det gäller ledamöter med utländsk bakgrund. I rollen som *gräsrot* fungerar LH:s samarbete med högre nivåer inom rörelsen fortfarande väl även om frekvensen avtar något. I rollen som *språkrör* har en klar majoritet av LH boinflytandeavtal med värden och fler bedriver ett välfungerande samrådsförfarande. Alla former av ekonomiskt inflytande avtar dock kontinuerligt. I rollen som *träffpunkt* tar LH ett ansvar för fritids- och kulturaktiviteter i sina områden och många LH anstränger sig fortsatt för att locka nyinflyttade till föreningen.

Den dominerande förändringen mellan 1997 och 2019 är emellertid den dramatiska nedgången av antalet LH och som en följd av denna det motsvarande minskade boinflytandet för hyresgästerna. Totalantalet LH är nu så lågt att det nått en kritisk nivå såväl med avseende på LH som organisationsform för hyresgäster och deras samlade inflytande som basorganisation inom Hyresgästföreningen.

Inom det konventionella boinflytande är försvagningen av det formella boinflytandet allmännyttan tydligt, men samtidigt svårtolkat. Andelen LH som har samråd med hyresvärden uppvisar nämligen ingen nedgång och den uppgivna, lägre förekomsten av avtal kan återspegla mindre kännedom än faktisk avsaknad av avtal. Resultaten från fallstudieområden tyder också på det. Otvetydigt är dock att alla former av ekonomiska boinflytandet successivt minskar under perioden.

De LH som upplösts har inte kunnat undersökas kvantitativt med enkäter. De kvalitativa undersökningarna av 32 KK/LH ger dock en viss vägledning om upplösningsprocesserna. Av de 32 fallstudieenheterna uppvisar de 20 KK/LH, som upplöses efter 1990, en lägre aktivitetsnivå i rollerna som demokratisk samfällighet, gräsrot, språkrör och träffpunkt än de LH som finns kvar 2019. Detta antyder att de LH som upphört sedan undersökningstillfället år 1997 också torde ha legat på en genomsnittligt lägre aktivitetsnivå än de som finns kvar vid undersökningstillfället år 2016. Men det finns också tydliga undantag med några lokala föreningar som tillhörde de mest välfungerande.

Jämförelsen mellan upplösta KK/LH och fortsatt verksamma LH visar också att merparten av de enheter som upphört sedan 1990 återfinns i privatägda områden. Det är dock inte enbart ägarformen i sig som är avgörande utan att den ofta är förenad med många ägarskiften i kombination med ett svagare stöd från Hyresgästföreningen. För några LH är också utförsäljning av allmännyttiga fastigheter och befolkningsförändringar direkt avgörande orsaker till att de upplösts.

Skillnaden mellan utveckling och avveckling kan bland annat betraktas i termer av *institutionalisering*: att föreningarna successivt blir mindre beroende av enskilda aktiva. I de mer ingående fallstudierna av områden och LH är de lokala institutionaliseringsprocesserna, särskilt intresse. Processerna visar land annat hur positiva och negativa cirklar av institutionalisering och avinstitutionalisering uppkommer och utvecklas. Processerna hos LH Buskåker i Borlänge och LH Besksötan i Göteborg illustrerar en positiv utveckling med en gradvis tilltagande institutionalisering, i båda fallen tack vare en framgångsrik hantering av olika typer av påfrestningar. LH Rådhusrätten illustrerar en liknande utveckling på en stadig och hög aktivitetsnivå.

Hos LH Elinsborgsbacken i Stockholm och LH EKF Eriksbo i Göteborg är det däremot tydligt hur en avinstitutionalisering följer av påfrestningar som inte kan hanteras på områdesnivå av föreningarna själva. Dessa processer, och särskilt den i Eriksbo, visar att en uppnådd institutionalisering aldrig kan tas för given. Drastiska förändringar av förutsättningarna, som ändrad boendesammansättning, förändrade samarbetsvillkor med hyresvärden och försvagad legitimitet kan, särskilt i kombination, leda till en nedåtgående spiral av avinstitutionalisering.

Fallstudierna av LH visar att både ett fungerande samarbete med fastighetsägaren och en normbildning bland de boende kring att ”detta är ett område där vi gör saker tillsammans” är viktiga i en institutionalisering. Det är inte tillräckligt med endera deltagande eller inflytande utan ett slags dubbel institutionalisering krävs. Utvecklingen i flera områden och LH, liksom enstaka enheter av de alternativa organisationsformerna, tyder också på det. Men flera exempel visar också en institutionalisering är sårbar för omvärldsförändringar som hotar den ömsesidiga tilliten, som ägarbyten, försäljningar och stora större befolkningsförändringar. Den typen av trauman i boendet kan medföra att samarbetsnormer löses upp och en process med avinstitutionalisering inleds.

Att LH inte längre är grundorganisation medverkar med stor sannolikhet till den kraftiga och snabba nedgången av antal LH efter år 2000. Däremot verkar den inte avsätta några tydliga spår i existerande LH:s verksamheter. I gräsrotsrollen, som berörs mest direkt av reformen, sjunker tidigare höga värden på interaktion och ömsesidig uppskattning något. Men årsmötet behåller sin karaktär, och ansträngningarna att värva nya medlemmar verkar inte avta. För de LH som studerats mer ingående verkar organisationsförändringen, på liknande sätt som den tio år tidigare, vara påfrestande för några och stimulerande för andra. För verksamheterna tycks den däremot inte ha någon större betydelse.

Andra förändringar som ägarbyten, befolkningsförändringar, ändrad områdesindelning och liknande är allvarligare störningar för institutionaliseringsprocessen hos enskilda LH än organisatoriska reformer inom Hyresgästföreningen.

10.3 Hyresgästers organisering i alternativa former

De alternativa former för hyresgästers organisering och inflytande som utvecklas under 2000-talet i några allmännyttiga bostadsföretag framställs stundom som nyskapelser. Som organisationsformer är de dock inte särskilt nya. Hittills ser det inte heller ut som att de får en utbredning så att de kan fylla det tomrum som uppstår genom nedgången i antalet LH. Materialen i detta projekt ger ingen heltäckande bild över samtliga alternativa

formerna, men antalet uppgår med stor sannolikhet inte till 500 och långt under de antal LH som upphört senaste årtionden.

De alternativa former som undersökts under perioden utgör emellertid ambitiösa försök att engagera hyresgäster som tidigare inte varit aktiva i sina bostadsområden. Att sänka kraven för att delta, öppna för alla boende, förenkla arbetsformer och rutiner, är några inslag för att skapa förutsättningar för detta. Genom att öppna för individuella intressen, framhålla den enskildes betydelse och betona ett personligt och socialt utbyte av samarbetet entusiasmeras olika kategorier av boende att medverka.

Även i de alternativa formerna har en betydande del av de mest aktiva tidigare föreningsbakgrund och som ökar över tid. Men resultaten visar också att kategorier av boende som tidigare inte deltagit engageras. Fallstudierna ger konkreta och tydliga exempel på detta, och enkätresultat bekräftar liknande tendenser i gårdsföreningar, kvartersråd, klubbar och arbetsgrupper. Företrädare för alternativen upplever också något mindre svårigheter att engagera olika kategorier boende än vad LH gör, även om skillnaden avtar över tid.

Undersökningarna av alternativa organisationsformer är inriktad på formerna: *gårdsföreningar* hos Poseidon i Göteborg, Olofströmshus och Svenska Bostäder i Stockholm, *kvartersråd* i Umeå, *arbetsgrupper* i Blekinge samt ungdomsorganisationen SWAT i Järfälla och *ViBo* i Botkyrka, de två senare inom ramen för lokala hyresgästföreningar. Föreningen SWAT är, till skillnad från de övriga, en specifik process inriktad på att organisera barn och ungdomar för boendefrågor och som representera flera liknande ansatser.

De alternativa former som undersöks i detta projekt är avtalsmässigt och organisatoriskt knutna antingen till Hyresgästföreningen, vilket är vanligast, eller till ett allmännyttigt bostadsbolag. I de flesta fall är de dock ett resultat av samverkan mellan Hyresgästförening och bostadsföretag.

Som hyresgästorganisationer uppvisar de alternativa former givetvis likheter med LH då det gäller verksamheten. När det gäller de fyra rollerna är dock rollen som *liten demokrati* mindre utvecklad som formell demokrati än hos LH. Samtidigt är de informella inslagen med debatt, kritik och omröstningar betydande. Också språkrörsrollen är starkt underordnad eftersom de alternativa formerna vanligtvis saknar formella villkor för inflytande. Gräsrotsrollen är antingen inte aktuell, som hos kvartersråden, eller av lägre dignitet än för LH. Träffpunktsrollen prioriteras däremot och är framträdande för att bygga upp socialt kapital i områden, band annat genom gemensamt arbete. Utvecklingsprocessen på Smålandsgatan i Olofström får sammanfattande illustrera några av dessa sidor av de alternativa formerna.

Från hyresgästklubb till gårdsförening på Smålandsgatan i Olofström

Åren 1967-69 uppför Olofströmshus AB sju trevånings lamellhus med 162 lägenheter på en ängshöjd i Olofströms utkant. Byggandet är en följd av den snabba industriexpansionen senaste årtiondet och en femtioprocentig befolkningsökning i kommunen. Området kallas Smålandsgatan 1-13 och blir på kort tid ett välfungerande och populärt område särskilt för barnfamiljer.

Under 1970-talets ekonomiska tillbakagång inleds emellertid avflyttning från kommunen och bolaget tvingas riva, sälja och omvandla lägenheter till andra boendeformer. Som temporär lösning upplåts delar av området Smålandsgatan som tillfällig flyktingförlägg-

ning. Men förvaltningen missköts, området får mycket dåligt rykte och stabila hyresgäster flyttar. ”Det gick inte att bo här, folk flydde ju.”

Efter protester från de boende sägs avtalet med Migrationsverket upp. En ny företagsledning organiserar om bostadsbolaget och inleder ett omfattande samarbete med Hyresgästföreningen, socialtjänsten, polis och boende för att återskapa området – Projekt Smålandsgatan. Ett konkret mål är att hyresgästerna erbjuds möjligheter att påverka sin boendekostnad och vardagliga förvaltning. Och en överenskommelse görs med Hyresgästföreningen om att reducera hyran med i medeltal 20 procent.

Trivselklubben bildas spontant av de boende med stöd av hyresgästorganisationen och har i huvudsak en informell karaktär utan stadgar, styrelse och formella val av medlemmar. Till en början är den närmast en aktivitetsform, men efter hand utvecklas en arbetsfördelning och struktur som gör att den uppfattas och fungerar som en organisation. Den är dock den enklaste och minst formaliserade av de alternativa former som ingår i denna studie.

Trivselklubben bildas för att medverka till att Smålandsgatan åter blev ett trivsamt bostadsområde, och det främsta medlet är att återskapa en förlorad gemenskap bland de boende. Genom att nya och attraktiva mötesplatser formas, som grillplats, fritidslokal, öppethusträffar, fester och planteringsdagar, lär nyinflyttade snabbt känna varandra och en sammanhållning utvecklas. Genom ett informellt samarbete med projektledarna och medverkan på stormöten inleds också en samverkan med Hyresgästföreningen och bostadsföretaget.

I processen finns ett tydligt gemensamt mål att återskapa förhållanden som kan göra bostadsområdet självgående. Med den inriktningen bjuder aktörerna upp till ett generöst samarbete som med framgångsrika resultat förstärker sig självt. I den gynnsamma utvecklingsmiljön formas organiseringen till ett viktigt inslag för att aktivera och kanalisera de boendes medverkan. Trivselklubben blir genom en bredare inriktning den mest framträdande katalysatorn.

Hyresgästernas engagemang för att skapa gemenskap, hyressänkningen, upprustningen och det lokala samarbetet bidrar till att vända den negativa utvecklingen i området. När projektet avslutas är samtliga lägenheter uthyrda och många, tidigare hyresgäster har flyttat tillbaka.

När villkoren för det fortsatta lokala arbetet förändras efter att Projekt Smålandsgatan avvecklas lyckas aktörerna vidmakthålla intresse och aktiviteter på en sådan nivå att den positiva utvecklingen kan fortsätta. Trivselklubben ombildas av bostadsföretaget till gårdsförening, men arbetsformer och aktiviteter bibehålls om än på en lägre nivå.

Det lokala samarbetet på Smålandsgatan mellan hyresgäster, gårdsförening och bostadsföretag vidmakthållits och utvecklats med andra ord även om den totala aktivitets- och engagemangsvolymen kraftigt avtar. Hyresgästföreningens roll och det ömsesidiga samarbetet varierar emellertid kraftigt från ett nära och starkt samarbete till att vara obefintligt.

År 2018 upplever olika kategorier av boende Smålandsgatan som ”en bra plats att bo på”. Och de aktiva i gårdsföreningen säger: ”Det bidrar vi absolut till. Det får vi höra av andra boende. Och vi är duktiga. I och med att man engagerar sig och blir med i detta så bryr

man sig mer. Jag tror inte att man hade gjort det på samma sätt om man inte hade varit med i självförvaltningen."

Om samma kriterier tillämpas för de olika föreningsrollerna som för KK och LH är Trivselklubben och Gårdsföreningen svagt utvecklade som demokratisk samfällighet och gräsrot. Däremot uppvisar de som språkrör ett inte obetydligt informellt inflytande och som träffpunkt är de tämligen framgångsrik. Till en början bildar Trivselklubbens enkla uppbyggnad och öppenhet för alla kategorier av boende grunden för stort deltagande och starkt engagemang bland de boende. Efterhand uppvisar dock de informella, enkla formerna samma svårigheter som övriga organisationsformer med att stimulera och inkludera nya aktiva boende. Gårdsföreningen kommer under hela perioden att i huvudsak bestå av samma, men nu åldrade medlemmar som vid Trivselklubbens start.

Genom att Trivselklubben bildas och senare ombildas till Gårdsförening påbörjas en institutionaliseringsprocess för hyresgästernas organiserade medverkan i att återupprätta bostadsområdet. Den är dock svag och en fortsatt verksamhet starkt beroende av ett minskande antal engagerade medlemmar.

Institutionalisering av alternativa former

Fallstudierna av de alternativa formerna är valda för att illustrera olika aspekter av deltagande och inflytande. Exemplen är mer välfungerade processer och utifrån dem kan mer generella slutsatser inte dras om de alternativa formernas utvecklingsnivåer. Däremot visar fallstudierna att alternativa former gör det möjligt att stimulera till bred aktivitet och starkt engagemang även bland personer som tidigare inte varit aktiva i boendet. Ett viktigt inslag tycks alltså vara öppenhet för alla hyresgäster i kombination med enkla mötes- och arbetsformer.

Institutionaliseringsprocesserna i de alternativen formerna varierar starkt. Klubbarna avskaffas innan de ens hunnit etablera sig, medan många gårdsföreningar inom Poseidon i Göteborg och kvartersråd inom Bostaden i Umeå är ganska väl institutionaliserade efter ett par årtionden. I de bostadsområden som specialstuderats har institutionaliseringsprocesser inletts och sociala samarbetsnormer börjat att utvecklas, men verksamheterna är sköra och tydligt beroende av insatser från ett mindre antal eldsjälar eller företagspersonal. Ungdomsorganisationen SWAT uppvisar emellertid, trots att en snabbare och större omsättning av medlemmar och förtroendevalda än i andra föreningar, en betydande institutionalisering över tiden.

Grytstigen i Botkyrka är ett undantag där verksamheten är självgående efter en uppbyggnadsperiod med aktivt stöd av företag och hyresgästförening. Trots nya innovativa inslag bygger den ändå på LH som etablerad organisationsform. För övriga alternativa organisationsformer tillkommer problemet att de inte är etablerade och institutionaliserade som form på samma sätt som LH och boinflytandeavtalen.

10.4 Social representativitet inom LH och alternativa former

En viktig demokratisk aspekt på lokal organisering och boinflytande är att alla kategorier av boende skall ha samma möjlighet att påverka. Frågan har behandlats genom att undersöka hur väl ledamöterna i LH-styrelser och de som är aktiva i andra former återspeglar

boendesammansättningen i olika avseenden. Denna demokratifråga om social representativitet har betydelse även för LH:s övriga roller. Om de som fattar besluten bara representerar en mindre del av hyresgästerna blir deras trovärdiga lägre i rollerna som språkrör gentemot värden och som gräsrot i hyresgästorganisationen. Och om de i träffpunktsrollen arrangerar aktiviteter som bara lockar likasinnade kommer de inte att bidra till att utveckla områdets sociala kapital. LH-styrelsernas sociala representativitet har berörts i olika avseende, här diskuteras den mera samlat relaterade till jämställdhet mellan kvinnor och män respektive etnisk mångfald.

Jämställdhet och de lokala hyresgästorganisationerna

I fråga om könsrepresentativiteten har de lokala hyresgästorganisationerna sedan länge framstått som föredömen, med en betydligt jämnare fördelning mellan kvinnor och män än i styrelserna för flertalet andra föreningstyper. Enligt Högberg och Österbergs kartläggningar av kontaktkommittéerna i början av 1980-talet är 42 procent av de sammankallande ledamöterna år 1981 kvinnor, och 1985 är 53 procent av samtliga KK-ledamöter kvinnor.

I samband med övergången från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening uttrycktes vissa farhågor om att den ökade formaliseringen skulle komma att leda till en minskad kvinnorepresentation. Dessa besannades dock inte. I de 32 kontaktkommittéer som undersöktes i början av 1990-talet och följts upp i denna studie var den totala könsfördelningen 55 procent kvinnor och 45 procent män. Fördelningen med en svag majoritet av kvinnor återfinns även i undersökningarna av LH från 1997 och 2005, liksom i svaren på enkäter till aktiva i de alternativa organisationsformerna med undantag av gårdsföreningarnas styrelser som visar en tydlig kvinnodominans.

Resultaten år 2016 tyder på en genusfördelning i en stark förändringsprocess mot en allt tydligare dominans av kvinnor i de lokala hyresgästorganisationerna, både LH och alternativa former. I kombinationen med en alltmer åldrade grupp styrelseledamöter är tendensen förståelig, men knappast acceptabel för en hyresgästorganisation i behov av förnyelse. Problemt är dock knappast de många aktiva och engagerade äldre, utan den svaga närvaron av andra kategorier av hyresgäster i de lokala organisationerna.

Genusfrågor handlar dock inte bara om formell representation. Men ingenting i resultaten tyder på att kvinnor har mindre inflytande än män, varken i LH eller i alternativa organisationsformer. Viss arbetsfördelning mellan könen finns exempelvis hos LH Besksötan där det sägs att ”männen gillar att jobba mer praktiskt och vill inte vara med i en styrelse”. Men arbetsfördelning är knappast uttryck för ett förtryckande matriarkat eller patriarkat.

Etnisk mångfald och de lokala hyresgästorganisationerna

Situationen beträffande representativitet för ålder och genus är än mer accentuerad när det gäller etnisk mångfald. Visserligen ökar andelen LH-ordförande och styrelseledamöter med utländsk bakgrund något, men den minskar i relationen till andelen med utländsk bakgrund i hyresrätt. Bilden är likartad också i de olika alternativa former som undersökts. Trots ambitionen om minskad formalisering tycks den etniska representativiteten inte vara bättre i de alternativa organisationsformerna än i LH-styrelserna.

Lika litet som genusfrågan är etnisk mångfald en enkel fråga om representation. Sedan många år sker en omfattande diskussion och forskning om strukturell rasism och rasifiering. Social ojämlikhet och sned arbetsfördelning i samhället förklaras och legitimeras med socialt konstruerade och generaliserande bilder av biologiska eller kulturella skillnader mellan människor och betraktas som något naturligt.

Liknande mönster av etnifiering framträder i en del av våra fallstudier, där en del intervjupersoner ger uttryck för välmenande men samtidigt generaliserande föreställningar om personer med utländsk bakgrund. Ett ofta återkommande inslag i detta ”vi och domtänkande” är att ”dom” inte sägs förstå sig på svenskt föreningsarbete. Ett exempel får illustrera mönstret.

> *Boendet har förändrats radikalt. Här bor inte många med svenskt ursprung längre. Vi har fått så mycket utländska människor här som inte känner till vårt föreningsliv och är rädda för att bli medlemmar för de tror att de blir registrerade. Det är svårt att få in dem i styrelsen också. Sedan är det så att skall man ha med dem i styrelsen och försöka aktivera dem då behöver dom ju vara med och se hur det fungerar och verkar.*

Inte heller iakttagelserna om etnifiering i lokala hyresgästorganisationer är något nytt. Resultaten i denna studie och andra undersökningar visar att lokala hyresgästaktiviteter ofta domineras av infödda svenskar också i sådana bostadsområden där merparten av de boende har utländsk bakgrund. Och de aktiva hyresgästernas förklaringar liknar bortförklaringsmekanismer med schabloniserade föreställningar om ”den andre”.

Frågan om etnisk mångfald inom hyresgäströrelsen har också uppmärksammats sedan slutet av 1970-talet. Förändringarna går dock långsamt. Hyresgästorganisationerna spelar en begränsad roll i de offentliga åtgärder som riktas mot förortsområden med en hög andel invånare med utländsk bakgrund. Även om insatserna ofta är inriktade på demokratiskt deltagande och delaktighet intar lokala hyresgästföreningar en mycket undanskymd plats. Det är anmärkningsvärt att Hyresgästföreningen inte är mer aktiv i sådana sammanhang och i denna typ av områden. Ett uttryck är också LH:s begränsade kontakter med invandrarföreningar. Båda föreningstyperna finns ofta i samma stadsdelar och deras potentiella medlemsunderlag sammanfaller i stor utsträckning. Ändå säger sig bara enstaka procent av LH samarbeta med någon invandrarförening.

I forskningsrapporten – *En folkrörelse för alla?* – redovisas resultat från en kvalitativ studie under tre år av representation, makt och normer inom Hyresgästföreningen. (Adeniji 2019) Huvudfrågan – vilka som är förtroendevalda inom Hyresgästföreningen och vilka de företräder – besvaras av en intervjuperson med orden:

> *Äldre, vita män kan man väl säga! Det är de som styr. Så krasst är det. Sen finns det tjejer också, och det finns människor från andra länder också, men inte på de ledande posterna. Och om man tittar i förhandlingsarbetet så är det inte representativt.* (Adeniji 2019)

Med övergripande statistik och bredare resonemang om Hyresgästföreningen samtliga organisationsnivåer nyanseras det generaliserande intervjuuttalandet. En allmän slutsats blir ändå att Hyresgästföreningens förtroendevalda ”domineras av vita svenskar över 60 år, i ungefär lika delar män och kvinnor.” Och att dessa vita, svenskar över 60 år visserligen ”inte har samma erfarenheter eller tycker likadant, men de har på ett strukturellt plan

mer gemensamt med varandra än med ungdomar under 25 år med utomeuropeisk bakgrund." (Adeniji 2019)

En något mer specifik slutsats gäller ett "skillnadsskapande och exkluderande" tänke- och förhållningssätt hos förtroendevalda som författaren ser direkt sammanlänkat med dessa strukturella villkor.

> *Detta skillnadsskapande kan vara en anledning till att förändringen sker långsamt och att organisationen har en tendens att exkludera de som inte passar in i normen för hur en typisk förtroendevald person ska se ut och vara. Även om det finns en intention och formell vilja att bjuda in fler personer och grupper som idag inte dominerar styrelserummen så sipprar en annan attityd ibland igenom. Det är detta jag kallar för skillnadsskapande och exkluderande retorik.* (Adeniji 2019)

Den här typen av resonemang och slutsatser kompletterar material i denna studie som fokuserar på Hyresgästföreningens basnivå. Ett förändringsarbete är inlett inom Hyresgästföreningen när det gäller etnisk representation och demokrati, men det är tvehågset och går långsamt.

En del resultat i denna studie visar emellertid på processer i lokala hyresgästföreningar där medlemmar medvetet, aktivt och framgångsrikt lyckas förändra arbetsformer, verksamheter och styrelsernas sammansättningar så att de i högre grad avspelar etniska befolkningsstrukturer och bättre tillgodoser hyresgästernas behov och intressen. De lokala föreningarna på Bredfjällsgatan och Gropens gård, Rådhusrätten och Rinkeby är sådana exempel.

Sedan en tid pågår också en strategisk rekrytering av yngre medarbetare och personer med utländsk bakgrund till olika funktioner inom Hyresgästföreningen tjänstemannaorganisation. En del av detta resurstillskott är destinerat till lokalt utvecklingsarbete. Det är dock ett långsiktigt inriktat arbete vars bestående effekter bara är avläsbara i decennieperspektiv

Lokal organisering och befolkningsförändringar

Bostadsområden och stadsdelar är delar i en fortgående samhällsförändring. Bebyggelsens tillkomst och befolkningsutvecklingen sammanhänger med mer omfattande nationella och regionala expansions- och urbaniseringsprocesser. I flertalet av de områdes- och organiseringsprocesser som följts under perioden framstår befolkningsförändringarna som en särskilt framträdande och oberäknelig omständighet.

Olika typer av befolkningsförändringar gör sig tydligt påminda och i vissa områden samtidigt. Den vanligaste och förväntade är en ålders- och generationsförändring som genereras inom en befolkning i området över tid. Andra förändringar betingas främst av yttre omständigheter och kan både inträffa under kortare tid och vara mer genomgripande. Omfattande ombyggnad och nybyggnation kan på kort tid medföra stora och radikala förändringar av områdesbefolkningen med omflyttningar, ut- och inflyttningar av olika kategorier av boende. (Boverket 2014b) Mer djupgående befolkningsförändringar, framförallt i förorter med stora inslag av hyresbostäder, är direkt länkade till både med internationella konflikter med stora flyktingrörelser och segregationsprocesser inom nationer och städer. (Grander 2020)

I de områdesprocesser som studerats här återfinnas samtliga dessa förändringar och i vissa av dem är de verksamma samtidigt. I alla sammanhang medför den här typen av relativt snabba och opåverkbara förändringar bland de boende en påfrestning i den lokala organiseringen och det lokala samarbetet. Samtidigt kan de öppna för nya engagemangs- och samarbetsmöjligheter. Men känsligheten hos de lokala föreningarna för den här typen av påfrestningar, liksom förmåga att hantera och förhålla sig till förändringarna, varierar starkt. I några områden där de lokala föreningarna upplöstes i ett tidigt skede, som LH Rönnen/Eken och LH Plogen, var befolkningsförändringar av avgörande betydelse för att de upplöstes. Men även i områden med mindre och gynnsamma befolkningsförändringar, som Buskåker, Besksötan och Topasen, har de ändå upplevts som störningsmoment för de lokala föreningarnas funktioner och verksamhet.

I några områdesprocesser där befolkningarna genomgår både snabba och drastiska förändringar varierar också de lokala föreningarnas förhållningssätt, vilket leder till mycket olikartade förlopp. I kvarteret Obelisken, som uppvisar den mest egenartade förändringen av befolkningen genom nybyggnation och tredelad fastighetsbildning, lyckas den lokala föreningen genom intensivt lokalt samarbete vända förändringen till en positiv utvecklingsbetingelse för hela området. I Jakobsgårdarna däremot anpassar sig de två föreningarna till förändringen genom att samordna sig och därigenom i viss mån också begränsa möjligheten att öppna upp för nya former av engagemang och arbetsformer. På Lättingebacken arbetar en allt mer ålderstigen och krympande styrelse av ursprungliga ledamöter för föreningens överlevnad utan att kunna inlemma några ur den ständigt förändrade kvartersbefolkningen. I Rinkeby och på Bredfjäll/Gropens gård är de lokala föreningarna däremot på väg att kunna förändra styrelser och verksamheter så att deras utveckling kan komma i samklang med befolkningarnas förändringar och aktuella sammansättningar. Dessa lokala föreningar uppvisar också en tydligt positiv förändringstendens i sina olika roller under senare år. Endast i ett område och en lokal förening, Rådhusrätten, har under hela undersökningsperioden den mångkulturella befolkningen betraktats som en självklar resurs som framgångsrikt kunnat inkluderas i förändringsarbetet och föreningens verksamhet.

Befolkningsförändringarna i flera av de stadsdelar och bostadsområden som ingår i fallstudierna faller väl in i ett de större mönster som kartlagts och studerats under senaste åren. Ett par framträdande inslag i dessa undersökningar är att nyinvandrade personer utgör en växande del av boende i hyresrätt och att en oproportionerligt stor del av befolkningsökningen sker i allmännyttigt ägda hus. (SCB 2018. Grander 2020)

Tack vare det relativt långa tidsperspektivet i denna studie är det möjligt att få överblick över hur olika typer av befolkningsförändringar är verkningsfulla omständigheter i hyresgästers lokala organisering och därmed också möjlighet till inflytande. Det är omständigheter som är otillräckligt uppmärksammade. De uppfattas ofta som hot, men behöver förstås och hanteras framförallt som de möjligheter de erbjuder.

Lokal organisering och inflytande vid upprustning

Under efterkrigstiden har genomgripande saneringar och ombyggnader genomförts av äldre bostadsbebyggelse under perioder. Sedan en tid pågår en sådan, historiskt unik förändringsprocess med omfattande upprustning av bostadsbebyggelse och boendemiljöer i sextio- och sjuttiotalsområden. Många problem, lösningar och motsättningar som då aktualiseras visar sig förvånansvärt välbekanta sedan tidigare årtionden – bland annat

kontinuerligt underhåll, varsam förnyelse, flyttning och stärkt hyresgästinflytande. (Boverket 2010. Carlén & Cars 1990. Fermenias 2015. Jensfelt 1991. Lind och Mörnell 2015. Vidén m.fl. 1990)

Flertalet av dessa inslag återfinnas också i de områden som berörs i denna studie. Bland de verksamma lokala hyresgästföreningar som studerats under hela perioden har omfattande upprustningar genomförts i nio områden. Förutom upprustningarna av exempelvis Vita Björn, Hammarkullen och Obelisken har särskilt förnyelseprocesserna och hyresgästernas medverkan i Gårdsten och Husby studerats. Förändringsprocesserna innefattar både gemensamma och specifikt egenartade inslag. Till de förra hör att hyresgästerna tidigare krävt förbättrat och kontinuerligt underhåll som hyresvärdarna inte mött upp till, att hyresvärden sedan tar initiativ till en uppläggning av upprustningen utan närmare dialog med hyresgästerna och att det därefter krävs särskilda insatser för att få hyresgästerna att acceptera planerna. Till de senare hör behovet och omfattningen av upprustningen eventuellt med rivning, tillbyggnad och stadsdelsförnyelse, fastighetsägarens status och storlek, liksom hyresgästernas organisering, etablerade inflytande och aktiveringsförmåga.

Villkoren och omständigheterna i Gårdsten och Husby är i grundläggande avseenden likartade innan de aktuella förändringsprocesserna inleds. Husby är visserligen en fem år yngre stadsdel, men kring sekelskiftet är fastigheternas status, boende- och sociala förhållanden i huvudsak desamma i båda områdena. Utredningar som ligger till grund för besluten att rusta upp och förnya stadsdelarna genomförs också av samma konsult som levererar liknande kartläggningar och principförslag för förändringar. I båda fallen beslutar dessutom kommunledningar att allmännyttiga bolag skall vara huvudaktör och leda förändringsarbetena.

Ändå kommer förändringsprocesserna i de två stadsdelarna att skilja sig åt i väsentliga avseenden. I Husby är det landets största allmännyttiga bostadsföretag som får ta sig an uppgiften och inordnar den i sin etablerade produktionsmodell. I Gårdsten skapas däremot ett helt nytt, mindre bolag med en egenartad organisation, utvidgade befogenheter och som erhåller speciella resurstillskott. Förnyelsearbetet som helhet görs också till en integrerad del av företagets verksamhet, medan behov av speciella kompetenser för ombyggnad, miljöteknik och hyresgästdialoger köps in. Mobilisering av hyresgäster är här nyckelbegrepp och aktivitet med målet att skapa legitimitet för de förslag bostadsföretaget tar fram. I Husby skapas en separat projektorganisation som både skall planera och leda förändringsarbetet. Här saknas emellertid till en början såväl kompetens som plan för hyresgästdialog, vilket leder till omfattande hyresgästprotester och en total omprövning av uppläggningen. I Gårdsten genomförs med andra ord en styrd och kontrollerad mobilisering av hyresgäster. Bland annat utesluts områdets lokala hyresgästföreningar från medverkan och hyresgästernas möjlighet att påverka avgränsas tydligt till den ”reella möjligheten”. Olika typer av dialogformer skapas för de skilda ombyggnads- och förnyelsefrågorna som sammantaget stärker hyresgästerna tillit till företaget och en legitimitet att genomföra planerade åtgärder. I Husby formas en egenaktivering av hyresgäster och lokala hyresgästföreningar till en kollektiv kraft och plattform som formulerar helt egna krav och förslag utifrån hyresgästernas villkor och uppfattningar. Det medför att ett samarbete kan upprättas mellan likvärdiga parter som gemensamt också utvecklar en samrådsmodell för att hantera samtliga upprustningsfrågor.

Trots olikheterna resulterar båda förloppen i upprustnings- och hyresnivåer som de allra flesta hyresgäster är nöjda med och klarar att hantera ekonomiskt, vilket bland annat

innebär relativt färre flyttningar. Spridningseffekterna varierar däremot. Gårdstensprocessens spridning har varit begränsad utanför stadsdelen medan den i Husby kommit att tillämpas i den fortsatta upprustningen i Järvastadsdelarna och också fått efterföljare vid upprustning i olika delar av landet, som Bostaden i Umeå, Botkyrkabyggen, Wallenstam och Stena Fastigheter i Göteborg. (Boverket 2019)

Av stort intresse är också att det i flera fallstudieområden – trots skillnader i utgångslägen och förlopp – utvecklas spontana hyresgästaktiviteter och snarlika arbetsformer för lokal samverkan kring upprustning och områdesförnyelse. (Lärande Lab Hammarkullen 2018) I sådana sammanhang borde en strategisk och omfattande satsning på att tillsammans med starkt motiverade hyresgäster skapa nya lokala organisationer och inflytandeformer vara närmast en självklarhet.

10.5 Lokala organiseringens och inflytandets betydelse för hyresgäster

Resultaten från de olika undersökningarna bland engagerade hyresgäster i LH, förvaltningspersonal och representanter för Hyresgästföreningen visar att dessa har en positiv och i stort sett samstämmig bedömning av LH:s och boinflytandets betydelse i boendet. Men vilken betydelse har LH och det lokala samarbetet för övriga hyresgäster som inte är direkt engagerade i verksamheter? Här sammanfattas några huvudresultat från undersökningen bland hyresgäster.

Sedan många årtionden kartläggs hyresgästers nöjdhet med boendet i olika typer av undersökningar. Resultaten från denna undersökning visar att åtta av tio hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med huvuddelarna i sina boenden. Nästan hälften är mycket nöjda med sina bostadsområden, något fler är mindre nöjda med huset och gården/kvarteret än med lägenheten och bostadsområdet. Genomgående är kvinnor en aning mer nöjda än män, äldre något mer nöjda än yngre och personer med utländsk bakgrund något mindre nöjda än dem med inhemsk bakgrund. Svarspersoner som bor i allmännyttigt ägda hus är också något mer nöjda med sina lägenheter jämfört med dem som bor i privatägda hus. Resultaten faller väl in i mönstren från andra liknande studier.

En särskilt intressant fråga i det här sammanhanget är om det kan finnas något samband mellan hyresgästers nöjdhet med boendet och förekomsten av lokal hyresgästorganisation i bostadsområdet. En analys har här skett med avseende på om svarspersonerna *upplever eller inte upplever* att en lokal hyresgästförening i området *påverkar förhållandena i boendet*.

Resultaten visar en större nöjdhet hos de hyresgäster som upplever att en LH påverkar förhållandet i boendet och de som inte har denna vetskap och upplevelse. Och det gäller såväl nöjdhet med lägenheten som gården/kvarteret som bostadsområdet.

- *Hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med huvuddelarna i sitt boende.*
- *Minst missnöjda är hyresgästerna med den viktigaste delen i boendet, lägenheten, mest missnöjda är de med huset och gården/kvarteret*
- *Skillnaderna mellan olika kategorier av hyresgäster är relativt små.*
- *Hyresgäster som har en LH i sitt område och upplever att den påverkar boendet är mer nöjda med alla huvuddelar i boendet än övriga hyresgäster.*

På liknande sätt undersöks också hyresgästernas uppfattningar om sitt inflytande i boendet. Det görs dels med frågor om hur betydelsefullt man anser det är att kunna påverka och vilka möjligheter man upplever att det finns att påverka. Och dels ett par övergripande frågor om nöjdheten med inflytandet.

Resultaten visar att hyresgästerna anser att det är *viktigt att kunna påverka* alla väsentliga delar i boendet. Men allra viktigast är lägenheten. Hälften anser att det är mycket viktigt och nio av tio anser att det är ganska eller mycket viktigt. Tre av fyra anser att det är av stor vikt att kunna påverka huset och två av tre den vidare boendemiljön med gård och bostadsområde. Skillnaderna mellan de olika kategorierna av boende är små när det gäller lägenheten, utom beträffande genus där kvinnor anser att det är viktigare än män att påverka alla delar av boendet. För personer med utländsk bakgrund är det också viktigare än för dem med svensk bakgrund att kunna påverka framförallt bostadsområdet. Sannolikt sammanhänger det med att dessa personer i högre grad är bosatta i så kallade utsatta bostadsområden.

Hyresgästernas bedömningar av sina *möjligheter att påverka* motsvarande delar i boendet uppvisar väsentligt lägre storleksordningar. Tydligast framgår det vid en jämförelse mellan medelvärden där skillnaderna har en spännvidd på 1,4 – 1,7 enheter. En av tre menar att möjligheterna beträffande den egna lägenheter är relativt goda, men lika många upplever dem som små. Mer än hälften anser att de har små eller mycket begränsade möjligheter att påverka boendet utanför den egna lägenheten. Differenserna mellan olika boendekategorier är allmänt sett också här mycket små.

Har då förekomsten av en *LH som påverkar boendet i området någon betydelse* för hyresgästernas uppfattningar om hur viktigt det är att kunna påverka respektive deras möjligheter att påverka?

När det gäller hyresgästernas uppfattningar om hur viktigt det är att kunna påverka är differensen mellan grupperna liten. Beträffande uppfattningarna om möjligheter att påverka är skillnaderna större mellan grupperna – påtagliga 0,3-0,4 enheter – för samtliga huvuddelar av boendet

- *Hyresgäster anser att det är ganska eller mycket viktigt att kunna påverka alla huvuddelar i boendet. Klart viktigast är att kunna påverka lägenheten.*
- *Hyresgästerna upplever att de reella möjligheterna är ganska små eller små för alla enheter utom lägenheten där de bedöms som medelgoda.*
- *Skillnaden mellan hyresgästers förväntningar på inflytande och de faktiska möjligheterna är stora.*
- *Hyresgäster som upplever att LH i området påverkar boendet anser att möjligheterna att påverka samtliga huvuddelar i boendet är tydligt och betydligt större än de som inte upplever att LH utövar en sådan effekt.*

Hur nöjda är då hyresgästerna med de inflytanden de på olika sätt beskriver att det uppfattar att de har?

Det mest framträdande resultatet är att hyresgästerna är betydligt mindre nöjda med sitt inflytande i boendet än med övriga förhållanden i boendet. Inflytandet över gemensamma

delar i boendet uppvisar relativt små variationer i bedömningar mellan boendekategorierna ålder, genus och bakgrund relativt små.

Beträffande LH:s förekomst i området och påverkan på boendet framträder däremot betydande och signifikanta skillnader (0,3-0,4) i upplevd nöjdhet med inflytandet över olika delar av boendemiljön mellan hyresgäster som upplever att LH i området påverkar boendet och hyresgäster som inte upplevda nöjdhet.

- *Hyresgäster är betydligt mindre nöjda med sitt inflytande än med övriga huvuddelar i boendet.*
- *Hyresgäster är något mer nöjda med inflytandet över egna lägenheten än inflytandet över gemensamma delar av boendet.*
- *Skillnaderna mellan hur olika kategorier av hyresgäster upplever sitt inflytande i boendet är relativt små.*
- *Förekomsten av en LH som påverkar boendet i området är en omständighet med stor betydelse för att öka hyresgästernas nöjdhet med sitt inflytande.*

Några slutsatser i punktform

- *En kontinuerlig, stark tillväxt under två årtionden och en successiv avveckling och försvagning under senare decennier är de iögonenfallande inslagen i utvecklingen av hyresgästernas lokala organisering och kollektiva inflytande under perioden.*
- *Volymen av hyresgästers lokala organisering i LH har minskat i storleksordningen två tredjedelar sedan slutet av 1990-talet och nått en kritisk nivå.*
- *Volymen av hyresgäster möjlighet till lokalt kollektiv inflytande har avtagit ungefär i motsvarande omfattning under samma tidsperiod och nått en kritisk nivå.*
- *Alternativa organisationsformer som skapats under senaste två årtiondena kompenserar inte dessa volymförändringar varken beträffande organisering eller inflytande.*
- *Alternativa organisationsformer snarare kompletterar än ersätter LH som organisations- och verksamhetsform.*
- *Avvecklingen och nedgången de senaste två årtiondena är en följd av förändringar i omgivande samhälle, inom Hyresgästförening och i lokala hyresgästföreningar.*
- *Upplösta LH kännetecknas av privat fastighetsägande med många ägarbyten, mer begränsad LH-verksamhet på lägre aktivitetsnivå och mindre stöd av Hyresgästföreningen.*
- *Verksamma LH kännetecknas av stabilare fastighetsägare och en institutionaliserad verksamhet med aktiviteter inom alla fyra rollerna.*
- *Verksamma LH upprätthåller i huvudsak samtliga fyra roller, men verksamhets- och aktivitetsnivåerna har avtagit efterhand under tidsperioden. Rollen som*
- *liten demokratin fungerar acceptabelt, men deltagandet på möten är relativt lågt, konkurrensen om poster i styrelsen minimal och representativiteten försvagad med avseende på nationell bakgrund, ålder och genus;*
- *gräsrot upprätthåller sin funktion i organisationen genom att ta eget ansvar och samarbeta med andra nivåer, men kontakterna är något mindre intensiva;*

- *språkrör vidmakthålls, men med ett något försvagat formellt och reellt inflytande där inflytandet bland privata fastighetsägare dock stärkts under senare tid;*
  - *träffpunkt fungerar som fysisk och social mötesplats med fritids- och kulturaktiviteter, där många LH kontaktar nyinflyttade, men där samarbetet med andra föreningar avtar.*
- *En av tre hyresgäster känner till att det finns en LH i egna bostadsområdet och en av tio vet att LH påverkar boendet i området.*
- *Förekomsten av en LH som påverkar boendet är en omständighet av stor betydelse för hyresgästernas nöjdhet såväl med huvuddelarna i det egna boendet som egna möjligheterna att påverka boendeförhållanden.*
- *Personal i boendeförvaltning och Hyresgästförening samt LH-styrelser gör samstämmiga bedömningar av sina ömsesidiga relationer och det lokala samarbetet med boinflytande.*
- *Personal i boendeförvaltning och Hyresgästförening gör samstämmiga bedömningar av hur LH fungerar och upprätthåller sina verksamheter.*
- *Personal i boendeförvaltning med erfarenhet av lokalt boinflytande bedömer att LH:s verksamhet är till nytta och glädje såväl för hyresgästerna och bostadsområdet som för det egna arbetet och företaget.*
- *Volymen av hyresgästernas lokala organisering och kollektiva inflytande har nått en kritisk nivå. Flera indikatorer pekar på att nuvarande antal LH utgör ett slags kritisk nivån. Ett fortsatt sjunkande antal innebär att LH:s status som hyresgästers organisationsform i bostadsområden, som bärande led i hyresgästorganisationen och enhet för lokal samverkan med fastighetsägare förefaller hotas.*

10.6 Fortsatt lokal organisering och inflytande

Förutsättningar för lokala hyresgästorganisationer

Under en tjugoårsperiod sker en dramatisk nedgång i antalet LH och en mindre nedgång i den genomsnittliga aktivitetsnivån hos verksamma LH jämfört med höjdpunktsåren i slutet på 1990-talet. Förändringen är sällsynt, men sammanfaller med liknande offentliga och civila processer. Kommunala verksamheter som fritidsgårdar skärs ned i motsvarande grad och en del idrottsklubbar läggs ned i liknande omfattning.

Samtidigt stabiliseras de senaste åren antalet LH omkring 1 200 liksom verksamhet och aktivitetsnivå. Totalantalet har emellertid nått en så låg nivå att den kritisk för LH:s förmåga att upprätthålla såväl rollen som lokal organisationsform och rollen som språkrör för hyresgäster liksom rollen som gräsrot inom Hyresgästföreningen. Frågan är om detta en tillfällig platå inför en fortsatt nedgång eller en plattform utifrån vilken det lokala arbetet och samarbetet kan återskapas och expandera. Svaret är varken enkelt eller givet.

Ett sätt att ta sig an det kan vara att se i vilken utsträckning det finns behov av lokal organisering bland hyresgäster och i så fall hur det tar sig ut. LH är framförallt en aktiv del i ett avgränsat lokalt boendesammanhang, men ingår också i ett bostadsområde, en stadsdel och samspelar även med övergripande samhällsnivåer. Finns det i den samtida

samhällsutvecklingen behov av en fristående organisations enhet i hyresboendet som sammanlänkar huset, kvarteret, området med stadsdelen staden och övriga samhället?

Historiskt och traditionellt har den typen av sammanlänkningar betraktas som mycket viktiga för sammanhållningen och tilliten i samhället. Subsidiaritetsprincipen, som innebär att beslut skall fattas på den lägsta nivå i samhället som är mest ändamålsenlig, är ett uttryck för den här uppfattningen om demokratiska beslut i samhället. Samtidigt är en förändringstendens i samtida samhällsutveckling att förbindelserna i vissa avseenden avtar och avstånden ökar mellan skilda samhällsnivåer. Behovet av lokala forum för diskussion, kritik och demokratiska beslut kan därför sägas vara växande. Boendet framstår i ett sådant sammanhang som ett särskilt intressant och viktigt tillämpningsområde för närhetsprincipen. Behovet av en liten demokrati i boendet, både som ett slags demokratisk plantskola och ankringsplats för andra demokratiska nivåer, kan knappast vara tydligare.

På stadsdels- och bostadsområdesnivå har såväl kommunala politiska organ som förvaltningar och inte minst fastighetsägare uttalade behov av samarbetsorgan som företräder olika kategorier av boenden i gemensamma frågor. I perioder med begränsningar av offentliga verksamheter samtidigt som livsvillkoren i vissa områden försämras stärks också det här behovet. För att lokalt forma och upprätthålla sociala normer och levnadsmönster framstår behovet av mindre frivilliga sammanslutningar av människor för gemenskap och sammanhållning underskattat och växande. Också i fastighetsägares nyvordade inriktning på socialt hållbart boende framskymtar detta som ett centralt inslag.

Hyresgästföreningen har alltsedan 1950-talet balanserat på slak lina mellan infästningspunkterna intresseorganisation och folkrörelseorganisation, där stundom den ena och stundom den andra legat närmast. Inte sällan har de betraktats som varandras svårförenliga poler, mer sällan som varandras självklara kompletteringar. En folkrörelseorganisation utan en tydlig basorganisation och en hyresgäströrelse som intresseorganisation utan basenhet bland hyresgäster i bostadsområden framstår närmast som en antinomi. Hyresgästföreningen tycks i den meningen ha ett lika starkt behov av en utvecklad basenhet framöver som någonsin tidigare.

En hyresgästorganisation är emellertid först och främst en organisation för och där hyresgäster finns. Hyresgäster har som andra boende behov av att tillsammans med grannar dryfta och ta ställning i frågor både om det enskilda boende och det man delar gemensamt med övriga. Många av dessa frågor kan också hanteras och beslutas i huset, kvarteret och bostadsområdet tillsammans med övriga sakägare. I takt med att boendet upptar en allt större mångfasetterad plats i människors tillvaro ökar också behovet av att i lämpligt organiserade former diskutera lösningar och besluta om åtgärder i gemensamma och närliggande frågor.

Men om behoven av lokal hyresgästorganisering framstår som relativt tydliga på olika nivåer, är då den lokala hyresgästföreningen en organisationsform med förmåga att svara upp mot dem?

Resultaten från de kvalitativa och kvantitativa studierna av existerande lokala föreningar beskriver på en stor spännvidd mellan LH, från dem med minimal funktion till LH som katalysatorer i stadsdelsförnyelse, men sammantaget på något lägre genomsnittlig aktivitetsnivå jämfört med 1990-talet. Som organisationsform visar emellertid LH i sina fyra roller upp kapaciteter att möta upp till olika typer av behov. I de olika rollernas traditionsbundna aktivitets- och arbetsformer framträder dock en del tydliga brister.

Framförallt yttrar de sig i svårigheter att inkludera och skapa möjligheter för yngre personer och personer med andra kulturella bakgrunder att medverka och bidra till att utveckla hyresgäströrelsen. En inte ointressant iakttagelse är emellertid att ledande personer i ungdomsorganisationer – exempelvis Pantrarna, Megafonen, SWAT – som tidigare exkluderats ur eller från samarbete med Hyresgästföreningen senare återfinns som medarbetare inom organisationen.

För hyresgäster innebär en lokal hyresgästförening som påverkar boendet i området en positiv skillnad både i det enskilda boendet och området liksom för deras eget inflytande. Samtidigt är hyresgästers deltagande i den lilla demokratin för många det mest konkreta och vanligaste utövandet av deras demokratiska rättigheter. För hyresvärdar innebär ett kontinuerligt samarbete med LH betydelsefulla förbättringar både i förvaltning och bostadsområden. Genom fungerande lokala föreningar erhåller Hyresgästföreningen som organisationen en ständig närvaro bland medlemmar och hyresgäster i bostadsområden och en bas av förtroendevalda med lokal förankring. Utvecklingen av alternativa former av lokal organisering som gårdsföreningar inom Bostads AB Poseidons bostadsbestånd i Göteborg tyder också på att de kan komplettera LH och bidra till att bredda hyresgästers engagemang och aktiviteter.

En slutsats är således att behoven av lokal hyresgästorganisering är tydliga och att lokala hyresgästföreningen som organisationsform i sin fyra funktioner kan ha förmåga och kapacitet att tillgodose dessa behov.

Den framtida utvecklingen kommer dock att vara starkt beroende av hur Hyresgästföreningen och fastighetsägarna kommer att förhålla sig till LH. De olika fallstudierna av upplösta och verksamma LH visar tydligt vilken avgörande betydelse dessa parters förhållningssätt har för att institutionalisera ett kollektivt handlande i bostadsområden. Partnernas betydelse för framväxten och institutionaliseringen av LH som organisationsform är också stor. Minskande stöd från Hyresgästföreningen gör det svårare för LH att klara perioder av nedgång i engagemang och aktivitet. Saknas tillit och respekt från fastighetsägare förlorar LH möjligheten att agera effektivt i den språkrörsroll som hyresgästerna anser viktigast.

Lokala hyresgästföreningen hade tidigare ett dubbelt institutionellt stöd – som parlamentarisk grundorganisation och som företrädare för hyresgästerna genom avtal om boinflytande och fritidsverksamhet. Det förstnämnda upphörde år 2000, och det andra har formellt försvagats genom att en mindre andel LH har boinflytandeavtal.

Resultaten visar emellertid också att möjligheterna till lokal organisering inte utnyttjas och att det finns en betydande potential för att bilda nya LH och återbilda upplösta. Det är framförallt i ett par sammanhang som det är speciellt tydligt – i förortsområden och i samband med renovering och stadsdelsförnyelse. Organiseringen i lokala hyresgästföreningar framstår som svagast i förortsområden där behoven är som störst – i områden med hög andel invånare med utländsk bakgrund, där behoven av social rättvisa, delaktighet och fysiska förbättringar är mest påtagliga. Lokala hyresgästorganisationer kan visserligen inte ses som ”lösningen” på grundläggande snedfördelningar och segregationsprocesser i samhället. Men det är samtidigt svårt att tänka sig hur de konkreta frågorna skall kunna hanteras på områdesnivå utan att de människor som är direkt berörda har organiserade möjligheter att medverka.

I synnerhet i samband med det stora antalet renoverings- och förnyelseprojekt som genomförs har en historiskt unik möjlighet uppstått för Hyresgästföreningen och fastighetsägare att stödja motiverade och engagerade hyresgäster för att i organiserad form medverka till att utveckla sitt boende och lokalsamhällen. Flera av fallstudierna inspirerar till olika förfaringssätt, inte minst fallstudierna av de specifika processerna i Hammarkullen, Obelisken, Gårdsten och Husby.

Lokala hyresgästföreningens fortsatta utveckling kommer i första hand vara betingad av på Hyresgästföreningens ställningstaganden och agerande. I andra hand kommer den att vara beroende av fastighetsägarnas förhållningssätt och särskilt de allmännyttiga bostadsföretagens.

I undersökningsresultaten av alternativa organisationer under två årtionden framkommer inget som direkt tyder på någon mer omfattande expansion de former som studerats. Den största formen, gårdsföreningar främst inom Poseidon i Göteborg, uppvisar en kontinuerlig men avstannande tillväxt kring 120 föreningar. Men vid sidan av dem och boendemedverkan genom eget arbete – som organisatoriskt bedrivs i olika former, inklusive LH – är exemplen få på en utbredd lokal verksamhet utanför LH. (Castell, 2010)

Föreningens styrka och alternativens svaghet

I samband med lokal organisering framhålls ofta att formella föreningsrutiner avhåller potentiella deltagare från att engagera sig och vara aktiva i föreningarna. I redovisningen behandlas en del av dem, men det kan finnas anledning framhålla en grundläggande funktion.

Frivilligt samarbete är relativt oproblematiskt om alla medverkande är överens. Men om de är oeniga i en fråga, även efter diskussion, och ändå vill komma fram till ett gemensamt beslut, uppstår ett bekymmer. Föreningsformens styrka är att erbjuda en lösning – en enkel form för kollektivt beslutsfattande mellan frivilligt samarbetande individer där medlemsmajoriteten ytterst alltid bestämmer i alla frågor där föreningen har rätt att fatta beslut.

I bostadsområden är många frågor inte kontroversiella inom hyresgästkollektivet. Det är ofta lätt att prata ihop sig så att man blir överens och att rösta behövs mer sällan. Men när tvister uppstår är etablerade beslutsformer en avgörande tillgång. Att dessa formella rutiner inte är de mest entusiasmerande är något som medlemmarna får hantera om de vill ha tillgång till en demokratisk beslutsform de gånger man inte kan komma överens. Flera av alternativa organisationsformer har inte en formell organisering med beslutsformer så når upp till minimala krav för en sådan grundläggande funktion.

Främsta svårigheten med lokala hyresgästföreningen är dock sannolikt inte föreningsformen utan dess dubbla huvudmannaskap – att företräda samtliga hyresgäster i alla frågor gentemot hyresvärden samtidigt som enbart medlemmar i Hyresgästföreningen är behöriga att fatta beslut på årsmötet. De flesta LH hanterar balansgången framgångsrikt, men dualismen tär på trovärdigheten framförallt hos övriga parter.

Lokal organisering och boinflytande i ett måttfullt perspektiv

Avslutningsvis kan rapportens huvudresultat om verksamma lokalorganisationer sättas i relation till ett måttfullt perspektiv på hyresgästers lokala organisering och boinflytande som innebär att

- *det är bättre om några hyresgäster i ett område är med och påverkar dess förvaltning än om bara utomstående gör det*
- *det är positivt om hyresgäster frivilligt tar på sig arbetsuppgifter i ett område, men att man inte alltid kan förvänta sig det*
- *det är positivt om deltagandet bidrar till att höja självkänslan och samhörigheten, men att man inte kan räkna med sådana effekter i alla områden*
- *demokratiska beslut kräver en viss grad av formalisering, som i en lokal hyresgästförening dock sällan behöver ställas på sin spets.*

I ett sådant perspektiv på samarbete i bostadsområdet framstår de redovisade resultaten om verksamma lokala hyresgästföreningarna och alternativen som tämligen tillfredsställande. De måttliga nedgångarna i LH:s olika funktioner är knappast ett argument för att inte genomföra strategiska insatser för att utveckla lokala hyresgästföreningar och hyresgästers möjligheter att lokalt påverka sitt boende.

Referenser

Adeniji, AS. (2019) En folkrörelse för alla? En rapport om representativitet, normer och mångfaldsstrategier i Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen, 2019.
Boverket (2010) Boendeinflytande i praktiken, Boverket, 2010.
Boverket (2014b) Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar. Rapport 2014:34, Boverket, 2014.
Boverket (2019) Boendeinflytande för hyresgäster vid ombyggnad. Faktablad, 2019.
Carlén, G. & Cars, G. (1990) Förnyelse av storskaliga bostadsområden: En studie av effekter och effektivitet. KTH, Stockholm, 1990.
Castell, P. (2010) Managing yards and togetherness. Living conditions and social robustness though tenant involvement in open space management, Chalmers, Göteborg, 2010.
Fermenias, P. (2015) Perspektiv på bostadsförnyelse: Vad kan vi lära av tidigare renoveringar? CBM, Göteborg, 2015.
Grander, M. (2020) Allmännyttan och ojämlikheten: svensk bostadspolitik vid vägskäl? SNS Förlag, 2020.
Jensfelt, C. (1991) Förbättringar av bostadsområden: Formators omvandlingar i miljonprogrammet. KTH, Stockholm, 1991.
Lind, H. och Mönell, K. (red) Social hållbarhet med fokus på bostadsBoverketrenovering – en antologi, Sustainable Integrated Renovation, Rapport 2015:4.
Lärande Lab Hammarkullen (2018) Hur samrådsmodeller för renovering kan utvecklas – Lärande från Hammarkullen, http://learninglabhammarkullen.se/resultat.
SCB (2019) Integration. En beskrivning av läget i Sverige. Rapport 13, 2019.
Vidén, S., Blomberg, I., Hurtig, E., Schéele, A. & Öresjö, E. (1990) Bättre bostadsförnyelse: sammanfattning och slutsatser av 19 FoU-projekt, Boverket, 1990.

Referenser kapitel 1-10

AB Bostaden (1995-2018) Årsredovisning, år 1995-2018.
AB Bostaden (1999) Kundvårdsarbete genom kvartersråd – ett program och utbildningsmaterial. Umeå: AB Bostaden, 1999.
AB Bostaden (2006) Kvartersråd. Hemsida, 2006.
AB Bostaden (2008) Miljöfokus 2016, 2008.
AB Bostaden (2014) Slutrapport Hållbara Ålidhem, 2014.
AB Bostaden (2007-2008) Årsredovisning, år 2007, 2008.
AB Bostaden (2019) Kvartersråd. Hemsida 2019.
AB Familjebostäder i Göteborg (1984) Värdsnyheter, september1984.
AB Familjebostäder i Göteborg (2006) Informationsbrev till boende i Eriksbo. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
AB Framtiden (1995) Ägardokument 1995.
AB Framtiden (1996) Styrelsehandling, 19960613.
AB Framtiden (1997-2010) Nöjdboendeindex, NBI, 1997-2010, 2010.
AB Framtiden, Årsredovisning (ÅR), år 2013-2019.
AB Gårdstensbostäder (1997) Gårdstensbladet nr. 97/9. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Gårdstensbostäder (1999) Gårdstensbladet nr. 99/3. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Gårdstensbostäder (2000a) Gårdstensbladet nr. 00/3. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Gårdstensbostäder (2000b) Gårdstensbladet nr. 00/6–7. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Gårdstensbostäder (2001) Gårdstensbladet nr. 01/2. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Gårdstensbostäder (2002a) Gårdstensbladet nr. 02/1. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Gårdstensbostäder (2002b) Gårdstensbladet nr. 02/10. Göteborg: AB Gårdstensbostäder.
AB Stockholmshem (1998) Aspudden, Ljunglöfs AB, Stockholm, 1998.
AB Stora Tunabyggen (2014) Tunabyggen idag och imorgon, 2014.
AB Stora Tunabyggen (2014-16) På tapeten, Informationstidning, år 2014, 2015, 2016.
AB Stora Tunabyggen (2015) Årsredovisning 2015.
AB Stora Tunabyggen (2015a) Informationstidning, år 2015.
AB Stora Tunabyggen 2017) Tunabyggen, Affärsplan, 2017-2021. 2017.
Adeniji, AS. (2019) En folkrörelse för alla? En rapport om representativitet, normer och mångfaldsstrategier i Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen, 2019.
Ahlgren, M. och Segerborg, G. (2010) Landic Property Group – en fallstudie, KTH, 2010
Alfredsson, B. och Cars, G. (1996) De boende som medarbetare. Självförvaltning i Holma, Stockholm: SABO Utveckling.
Andersson, B. (1976) Göteborgs stadskärna. Från holländsk handelskoloni till centrum i industriregion. CTK, Göteborg, 1976.
Andersson, L. (1996): Hammarkullen, Göteborg: Nedrustning impuls till samverkan. Plan 1996, nummer 1.
Andersson, W. (1982) Självförvaltning och rörelsetradition. En bok om stadsdelen Eriksbo. Kristianstad: Kristianstads boktryckeri, 1982.
Arnstberg K-O, Erdal, B. (red) (1998) Därute i Tensta, 1998.

Barnholdt, R. (2011) Då Hammarkullen är älskat av alla: - en undersökning av Hammarkullekarnevalens historia och platsanvändning. Göteborgs universitet, institutionen för kulturvård, 2011:37.
Bengtsson, B. (1982) ”Demokrati och inflytande i boendet. Vad är det och hur kan det undersökas?”, Statsvetenskaplig Tidskrift, vol. 85, 1982.
Bengtsson, B. (1985) Lokalt hyresgästinflytande i privata och allmännyttiga hyresfastigheter – en jämförelse. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning, 1985.
Bengtsson, B. (1989) Allmännyttans kris – myt eller verklighet. De allmännyttiga bostadsföretagens ekonomiska utveckling 1971–1987. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning, 1989.
Bengtsson, B. & Svensson, K. A. S. (1995) Demokrati och ekonomi i bostadsrätt. Gävle: Meyers, 1995.
Bengtsson, B., Svensson, K. A. S. & Uggla, C. (2000) Hyresgästens dilemma. Om hållbart samarbete i bostadsområden. Gävle: Meyers, 2000.
Bengtsson, B., Berger, T., Fransson, N., Lind, J.-E. & Modh, B. (2003) Lokal kontroll och kollektivt handlande. En utvärdering av självförvaltning i Bostads AB Poseidon i Göteborg. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, 2003.
Bengtsson, B. (2004) ”Politisk integration via det allmänna föreningslivet – en kunskapsöversikt”, i Bengtsson, B. (red.), Föreningsliv, makt och integration, Ds 2004:49. Stockholm: Fritzes.
Bengtsson, B. & Berger, T. (2005) Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, 2005.
Bengtsson, B. (2006) ”Sverige – kommunal allmännytta och korporativa särintressen”, i Bengtsson, B. (red.) Varför så olika? nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Malmö: Egalité, 2006.
Bengtsson, B., Berger, T., Lind, J.-E. (2007) Hyresboendets roller. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, 2007.
Bengtsson, B. (2015) Allmännyttan och bostadspolitiken igår, idag och i morgon - institutionella förutsättningar i förändring. I Salonen, T. (red) Nyttan med allmännyttan. 2015. Stockholm: Liber, 2015.
Berg, C. m.fl. (2018) Bra liv i Gårdsten – när invånarna får råda. Göteborgs universitet, 2018.
Bivrin, J & Carlsson, F (2019) Vertikal förtätning med tredimensionell fastighetsbildning En undersökning av förutsättningarna, KTH, Vetenskap och konst, 2019.
Bjur, H. (1984) Stadsplanering kring 1900 med exempel från Göteborg och Albert Lilienbergs verksamhet. Göteborg: A-husets reprocentral, 1984.
Bjurestam, M. (2010) Egna minnen i ett offentligt rum. Text till offentlig visning av Ålidhem år 2010.
Boende (2007) Facebook-text 20071109.
Boinflytandekommittén för Familjebostäder och Hyresgästföreningen i Göteborg (1995) Protokoll, 1995-05-10. Göteborg: Familjebostäder & Hyresgästföreningen i Göteborg.
Borelius, U. Wennerström, U-B. (2009). A New Gårdsten: A Case Study of a Swedish Municipal Housing Company. European Journal of Housing Policy, 9(2).
Borlänge kommun (2017) Planprogram Jakobsgårdarna, 2017.
Borlänge kommun (2017a) Kommunfakta 2017.
Bostadsbolaget (2015) Göteborgs Stads Bostads AB. Bostadsbolaget köper fastigheter i Hammarkullen av D. Carnegie & Co. Pressmeddelande, 20151029.

Bostadsbolaget (2016) Göteborgs Stads Bostads AB. Tillsammans för ett hållbart Hammarkullen, TRIVAS, 2016 nr 1.
Boverket (2004) Från två till 120 anbud – En rapport från Gårdstensbostäder om sänkta byggkostnader och lägre hyror vid upphandling av ombyggnad av flerbostadshus i Göteborg, 2004.
Boverket (2007) Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte – en rapport om Gårdstensbostäders ombyggnad av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg, 2007.
Boverket (2010) Boendeinflytande i praktiken, Boverket, 2010.
Boverket (2014) Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget, rapport 2014:28, Boverket, Karlskrona.
Boverket (2014a) Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier, rapport 2014:8.
Boverket (2014b) Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar. Rapport 2014:34, Boverket, 2014.
Boverket (2015) Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter, rapport 2015:38, Boverket, Karlskrona. Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter, rapport 2015:38, Boverket, Karlskrona.
Boverket (2017) Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - utvärdering av tillämpningen av gällande lagstiftning, Rapport 2017:29, Boverket, Karlskrona.
BRF Krukmakaren 1 (2000-2017) Hemsida; verksamhetsberättelser år 2000-2017.
BRF Zinken (2008-2017) Hemsida; årsredovisningar år 2008-2017.
Båge, D och Paluchiewicz, P (2011) Etage på tak – Förtätning av innerstadsbebyggelse – ett exempel från Stockholm, KTH Arkitektur och samhällsbyggnad, 2011.
Börjesson, L. (2018) Mångfald och segregation i Sverige. Hyresgästföreningen, 2018.
Carlén, G. & Cars, G. (1990) Förnyelse av storskaliga bostadsområden: En studie av effekter och effektivitet. KTH, Stockholm, 1990.
Carlsson, P. (2011) Attityden till vindkraft. Göteborg Energi, 2011.
Castell, P. (2010) Managing yards and togetherness. Living conditions and social robustness though tenant involvement in open space management, Chalmers, Göteborg, 2010.
Chalmers och Hyresgästföreningen (2019) Tala om vad du tycker om Hammarkullen. Framtagning av en dialogmetodik och visuell kartläggning av olika värden i ett bostadsområde, Göteborg, 2019.
Contekton Architects and Planners (2007) Program för Referenskvarteret, 20070509.
Dahlström, E. (1951) Trivsel i Söderort: sociologisk undersökning i Hägerstensåsen och Hökmossen 1949-1950, Esselte, 1951.
Daun, Å. (1985) ”Hur fungerar våra bostadsområden?”, Forskare om samhälle, välfärd och boende. Stockholm: Byggforskningsrådet, 1985.
De boende (2008) De boendes förslag på renovering av referenskvarteret Trondheimsgatan 28, 26, 30 och 32, 080930.
Demker, A. (2011) Skärvor av en svit – förflutenhetens plats i Hammarkullen. Göteborgs universitet, institutionen för kulturvård, 2011:25.
Eek, A. (2003) Aktiv i klubb eller vald i förening? En utvärdering av Hyresgästföreningen i Blekinges projekt ”Boende med mervärde”. (Opublicerad uppsats).
Ekman, K. (1983) En stad av ljus, Albert Bonniers förlag, 1983.
En miljon bostäder (1996) Arkitekturmuseets årsbok 1996.
Eriksbo Kooperativa Förening (1981) Eriksbobladet. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Eriksbo Kooperativa Förening (1983) Stadgar. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.

Eriksbo Kooperativa Förening (1989) Styrelseprotokoll 1989-03-28. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Eriksbo Kooperativa Förening (1990) Boinflytandeavtal 1990. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Eriksbo Kooperativa Förening (1998) Verksamhetsberättelse 1998. Göteborg: AB Familjebostäder i Göteborg.
Erixon I., Stymne B., Persson B. (1999) Göteborgsmodellen för ägarstyrning av kommunal verksamhet, Handelshögskolan, Stockholm, 1999.
ETC (2017) Salmas långa resa har skapat engagemang, 20170808.
ETC (2019) Hammarkullen och de latinamerikanska rötterna, 20190917.
ETC (2019a) Boende i Gårdsten vill ha mer att säga till om, 20190523.
Familjebostäder AB (1992) Boinflytande i AB Familjebostäder. Avtal om bostadshyresgästernas inflytande mm, 920212. Bruksanvisning för avtalet om "Boinflytande i AB Familjebostäder", 920304. Avtal Bostyrelser, 920907.
Familjebostäder AB (1992a) Brev till Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm 921221: Förhandlingsersättning och boinflytande.
Familjebostäder AB (1992c) Styrelseprotokoll 921219, § 3.
Familjebostäder AB (1998) En stadsvandring i Rinkebys kvarter, 1998
Fastighetsvärlden (2004) Slakten på Tornet har börjat, 040524.
Fastighetsvärlden (2004a) Försäljningen av Malmstaden klar, 20040920.
Fastighetsvärlden (2004b) Jätteaffär i Norrköping när Hyresbostäder säljer, 20040129.
Fastighetsvärlden (2005) Mer om Actas förvärv av Markarydsbostäder, 20050523.
Fastighetsvärlden (2011) Affär på över miljarden i Norrköping, 20111107
Fastighetsvärlden (2011a) AMF blir ägare i Dombron efter affär om 3 miljarder, 20110401.
Fermenias, P. (2015) Perspektiv på bostadsförnyelse: Vad kan vi lära av tidigare renoveringar? CBM, Göteborg, 2015.
Folkbladet (2004) Malmstadens fastigheter i Norrköping säljs, 20040616.
Forsman, P. och Svanberg, P. (2016) Rätten till ett hem. Vitt Grafiska 2016.
Fransson, J. (2000) ”Redaktörsartikel”, Eriksbobladet, nr 1, 2000.
Frendberg, T (1968) Vi bygger i Göteborg, AB Svega boktryckeri, 1968.
Fria nu (2006) Huset där ungdomars idéer ska bli verklighet, 20060310.
Gamlestadens hyresgästförening (1942) Gamlestadens Hyresgästförening 25 år. Minnesskrift 1917–1942. Göteborg: Tryckcentralen.
Generalplan för Angered–Bergum 1968, Stadsbyggnadskontoret Göteborg, 1968.
Generalplan för området kring Rinkeby, Spånga kyrka, Järvafältet, 1965.
Gerholm, L. (1985) Kulturprojekt och projektkultur. En fallstudie av en kulturpolitisk försöksverksamhet. Malmö: Liber förlag, 1985.
Gilljam, M. & Hermansson, J. (2003) “Demokratins ideal möter verkligheten”, iGilljam, M. & Hermansson, J. (red.), Demokratins mekanismer. Malmö: Liber, 2003.
Grander, M. (2015) Allmännyttans ansvar. I Salonen, T. (red) Nyttan med allmännyttan. Stockholm: Liber, 2015.
Grander, M. (2020) Allmännyttan och ojämlikheten: svensk bostadspolitik vid ett vägskäl?, SNS förlag, 2020.
Gårdstensbostäder AB (2007) Solhusen i Gårdsten, PDF-fil, 2007.
Gårdstensbostäder AB (2017) Trygghet 365 dagar om året, 2017.
Gårdstensbostäder AB (2018) Varsam renovering ger besparingar, 2018.
Gårdstensbostäder AB (2018a) Gårdsten en resa från 1997 till 2025, PDF-fil, 2018.
Gårdstensbostäder AB (2019) Samhällsbygget Gårdsten, 2019.

Gårdstensbostäder AB (ÅR) Årsredovisning, åren 1998-2019.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2000, nr 3.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2009, nr 2.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2017, nr 5.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2018, nr 2.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2018, nr 3.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2019, nr 4.
Gårdstensbostäder AB, Gårdstensbladet 2020, nr 1.
Göteborgs stad, Områdesstatistik, 1997-2019.
Göteborgs fria (2015) Hyresgästerna i Vita Björn oroliga att tvingas flytta, 150410.
Göteborgs Fritidsförvaltning (1975) Östra Distriktet, PM 1975-12-05, Miljöbeskrivning och behovsanalys – Hammarkullen. Göteborgs universitet,
Göteborgsposten (1989) Stadsdel med framtidshopp och Stolta över sitt Hammarkullen 891130.
Göteborgsposten (1995) ”Riv inte vårt hus”, 19950913.
Göteborgsposten (2015) Hyresgästernas hälsa i fara, 20150316
Göteborgsposten (2015a) Folk ger upp när inget händer, 20150316.
Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret (2011) Planbeskrivning. Detaljplan för bostäder och handel vid Amiralitetsgatan inom stadsdelen Majorna i Göteborg, 20110503.
Göteborgs stad (1995) Bostadsområdesstatistik 1990-95.
Göteborgs stad, Områdesstatistik, 1997-2019.
Göteborgs stad (2014) Skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg, 2014.
Göteborgs stad (2013-2019) Trygghetsundersökningar, 2013, 2016, 2019.
Göteborgs stad (2017) Ägardirektiv 2017.
Göteborgs stad (2017a) Göteborgs stads förtjänsttecken, 2020.
Göteborgs stad (2018) Rapport: Forum stadsutveckling Hammarkullen. Vad har sagts? Vad har gjorts, 2018.
Göteborgs stad (2019) Statistikdatabasen 1984-2018. Göteborgsbladet 2018-2019.
Göteborgs stad 2020. Så byggdes Gårdsten. https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/gardsten/nyheter/sa-byggdes-gardsten/
Göteborgs stadshus AB (2015) Göteborgs Stads Bostads ABs förvärv av fastigheter i Hammarkullen. Styrelsehandling. Bilaga 3: Göteborgs Stadshus AB:s ställningstagande rörande Göteborgs Stads Bostads ABs förvärv av fastigheter i Hammarkullen, 20151102.
Göteborgs stadsbyggnadskontor (1994a) Göteborg – de små stadsdelarnas stad. Göteborg: Göteborgs stadsbyggnadskontor, 1994.
Göteborgs stadsbyggnadskontor (1994b) Miljöprogram för Kungsladugård. Göteborg: Göteborgs stadsbyggnadskontor, 1994.
Göteborgs stadsbyggnadskontor (1999) Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, del 1, 1999.
Göteborgs Stads Bostads AB, Förvaltningsberättelse och årsöversikt, 1967.
Göteborgs stads bostadsaktiebolag (1968) Vi bygger i Göteborg. Göteborg: AB Svegea Boktryckeri, 1968.
Göteborgs Stads Bostads AB, Förvaltningsberättelse och årsöversikt, 1971, 1972, 1973.
Göteborgs Stads Bostads AB (1983) Boinflytande i Bostadsbolaget – en utvärdering och förslag till verksamhet, 1983.
Göteborgs Stads Bostads AB och Hyresgästföreningen (1987) Avtal om boinflytande, 1987.
Hallin, J. (2015) red. Framtidens allmännytta – hållbar som Ålidhem, TMG, Taberg, 2015.

Hammarberg Mossberg, C. (2013) Å som i Ålidhem. Identifikation med ett bostadsområde, Umeå universitet, 2013.
Hedlund, G. och Perman, K. (2013) Energieffektiva bostäder - ett ouppnåeligt politiskt mål? Kommunikation och styrmedel i Jakobsgårdarna. Högskolan Dalarna, arbetsrapport 2013:5.
Hedman, E. (1976) Fysisk miljö och socialt liv. Byggforskningsrådet: T31:1976.
Hem och Hyra (2013) Graflunds lämnar Norrköping, artikel 20131003.
Hem och Hyra (2014) Det är skrämmande, artikel 20141201.
Hem & Hyra (2015) Kämpar mot dyr renovering, 150824.
Hem & Hyra (2015a) Carnegie letar ny köpare i Hammarkullen, 20150819.
Hem & Hyra (2017) Så blir de nya hyrorna efter renovering av Vita Björn, 170223.
Hem & Hyra (2018) Experimentet Gårdsten – framgång eller intrång? 20181026.
Hembla (2018) Meddelande på hemsidan: D. Carnegie & Co och Östgötaporten byter namn till Hembla, 20190913.
Hertting, N. (2003) Samverkan på spel. Stockholm: Egalité, 2003.
Hjärne, L., Lennartsson, H., Soidre-Brink, T. (1979) Hyresgästinflytande – på vems villkor? Utvärdering av ett försök med hyresgästinflytande i bostadsförvaltningen. Stockholm: Byggforskningsrådet, 1979.
Holm, L. (red.) (1991) Från bostadsnöd till önskehem. Stockholms kooperativa bostadsförening 1916–1991. Stockholm: Stadsmonografier utgivna av Stockholms stad, 1991.
Hugemark, A. (1990) Förvaltning och boinflytande i privata fastigheter. En studie i Gävleborgs och Kopparbergs län. Stockholm: Byggforskningsrådet, 1990.
Hugoson, R. (2016). Umeå stads historia 1950-2010. Umeå: Pondus Kommunikation, 2016.
Husby Unite (2005) Hemsida: Utdrag ur tal vid demonstration i Husby, 20.050523.
Jordabalken 12 § 18.
Hyresgästernas Riksförbund (1963) Hyresgäströrelsen, Nutid och framtid. Organisationskommitténs betänkande. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1965) Kongressprotokoll 1964. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1968a) Kongresshandlingar 1968; Förbundsstyrelsens förslag; Kongressprotokoll 1968. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1968b) Verksamhetsberättelse 1964–67. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1972) Kongressprotokoll 1972. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1976) Kongressprotokoll 1976. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1979) Resurser i rörelse. Organisationsutredningens betänkande. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1984a) Långtidsutredningen 1984. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1984b) Stadgar. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988a) Ett hem i folkhemmet 1988. Berättelsen om en levande folkrörelse. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988b) Förbundsrådets förslag till kongressen 1988. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.
Hyresgästernas Riksförbund (1988c) Hyresgästprogrammet 1988. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1988.

Hyresgästernas Riksförbund (1988d) Stadgar. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1988.
Hyresgästernas Riksförbund (1992a) Motioner till Hyresgästkongressen, 1992.
Hyresgästernas Riksförbund (1992b) Hyresgästprogrammet, 1992.
Hyresgästernas Riksförbund (1996a) Hyresgästprogram. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1996.
Hyresgästernas Riksförbund (1996b) Kongressprotokoll. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1996.
Hyresgästernas Riksförbund (1996c) Verksamhetsberättelse. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1996.
Hyresgästernas Riksförbund (2000a) Kongressprotokoll. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 2000.
Hyresgästernas Riksförbund (2000b) Organisationsutredningen. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 2000.
Hyresgästernas Riksförbund (2000c) Verksamhetsberättelse. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 2000.
Hyresgästernas samrådsgrupp (2016) Hälsning från de boende på Vita Björn till Wallenstam AB. Blogg: Alla skall kunna bo kvar, 160516.
Hyresgästföreningen (1989) Hägerstensavdelningen: Boinflytandeavtal, 1989.
Hyresgästföreningen (1991) Boinflytandeavtal om ekonomiskt inflytande, 910913.
Hyresgästföreningen (1994) Avdelning Norra Värmland, Verksamhetsberättelse, 1994.
Hyresgästföreningen (1990-94) Södermalmsavdelningen, medlemsstatistik 1990-94.
Hyresgästföreningen (1995) Hägerstensavdelningen, medlemsstatistik år 1990-95.
Hyresgästföreningen (1995a) Medlemsstatistik Johannesdal, 1990-95.
Hyresgästföreningen (2003) Stadgar. Stockholm: Hyresgästföreningen, 2003.
Hyresgästföreningen (2004) Inspirationsseminarium. Stockholm, 2004.
Hyresgästföreningen (2004a) Projektbeskrivning Smålandsgatan, Hyresgästföreningen Blekinge, 2004.
Hyresgästföreningen (2006) Hemsida. http://www.hyresgastforeningen.se/
Hyresgästföreningen (2015) Folkrörelseutredningen. Med fokus på lokalt arbete, 2015.
Hyresgästföreningen (2014) Boinflytande som vi vill ha det, 2015.
Hyresgästföreningen (2016) Framtidsprogrammet, 2016.
Hyresgästföreningen (2017) En sammanställning av dialogworkshop 9 mars 2017, 2017.
Hyresgästföreningen (2019) Hemsida. http://www.hyresgastforeningen.se/
Hyresgästföreningen (2020) Statistik, medlemmar, 2020.
Hyresgästföreningen Göteborg (2019) Sammanställning av Gårdsföreningar, 2019.
Hyresgästföreningen, Hägerstensavdelningen, (1990-95) Medlemsstatistik år 1990-95.
Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm (1991) Verksamhetsberättelse år 1991.
Hyresgästföreningen Järfälla (2016) Verksamhetsberättelse år 2016.
Hyresgästföreningen Järfälla (2017) Styrelseprotokoll, 20170305
Hyresgästföreningen Järfälla (2017a) Verksamhetsberättelse år 2017.
Hyresgästföreningen, Lundavdelningen (1990) Verksamhetsberättelse 1990. Lund: Hyresgästföreningen, 1990.
Hyresgästföreningen Norrköping (1994) Verksamhetsberättelse år 1994.
Hyresgästföreningen Region Småland-Blekinge (2005) Klubbar i Blekinge förnyar arbetsformerna. Växjö: Hyresgästföreningen Region Småland/Blekinge., 2005
Hyresgästföreningen Stockholm (2010, 2017) Sammanställning av gårdsföreningar, 2010 och 2017.

Hyresgästföreningen, Södra Järvaavdelnngen (1991) Södra Järva Hyresnytt, 1991 nr 1.
Hyresgästföreningen, Södra Järvaavdelningen (1988-94) Verksamhetsberättelser, år 1988-94.
Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning (1991a) Verksamhetsberättelse, 1991.
Hyresgästföreningen Södra Järvaavdelning (1992) Södra Järva Hyresnytt, 1992, nr 2.)
Hyresgästföreningen Södra Västerbotten (1998) Avdelningen och expeditionen. Umeå: Hyresgästföreningen Södra Västerbotten1998.
Hyresgästföreningen Södra Västerbotten (1998) Poängen – hyressättningsmetod AB Bostaden, Umeå, 1998.
Hyresgästföreningen (2015) Hyresgästföreningen, Norrköping: Rapport: Projekt nya Bråbogatan, 20150526)
Hyresgästföreningen i Stockholm (2017) Bouvecklingsavtal 2017
Hyresgästföreningen Östra Östergötland (1994) Verksamhetsberättelse år 1994.
Hyresgästföreningen och Järfällahus AB (2010) Bouvecklingsavtal, 2010.
Hyresgästföreningen och Järfällahus AB (2017) Boutvecklingsfolder (PDF). Boutveckling – ett samarbete för trivsel och trygghet i ditt bostadsområde, 2017.
Högberg, A-L. (1987) ”Kontaktkommittéerna och boinflytandet” i Dokument från ett boinflytandeseminarium. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, 1987.
Högberg, A.-L. & Österberg, S. (1982) Kontaktkommittéer 1981 – vad de vet, vill och gör. Stockholm: Arbetsenheten för bostadsförvaltning vid Kungliga Tekniska Högskolan, 1982.
Högberg, A.-L. & Österberg, S. (1986) Boinflytande 1985 – kontaktkommittéernas och förvaltarnas svar på riksomfattande enkät. Del 1: Rådata beskrivande totalen och svaren från kontaktkommittéområden med fördjupat boinflytandeavtal. Stockholm: Arbetsenheten för bostadsförvaltning vid Kungliga Tekniska Högskolan, 1986.
Jensen, Jens S (1982): Ljuva drömmar: Hammarkullen åtta år senare. Korpen, 1982.
Jensfelt, C. (1991) Förbättring av bostadsområden. Formators omvandlingar i miljonprogrammet, Byggforskningsrådet R64:1991.
Johansson, I. (1991) Stor-Stockholms bebyggelsehistoria: markpolitik, planering och byggande under sju sekler. Gidlunds, 1991.
Jordabalken 1 kap. 1 §.
Järfällahus AB (2014) Bo i Järfälla, nr 3, 2014.
Järfällahus AB (2015) Bo i Järfälla, nr 5, 2015.
Järfällahus AB (2009-2017) Årsredovisning, år 2009-2017.
Järfällahus AB (2015-2017) Årsredovisning, år 2015, 2016, 2017.
Karlberg, B. & Lindberg, G. (1988) Den nya allmännyttan. Organisationsförändringar inom SABO-företagen under 80-talet. Stockholm: SABO, 1988.
Karlsson, J. & Runing, C. (2004) ViBo. En modern folkrörelse föds? Trollhättan: Högskolan i Trollhättan/Uddevalla, 2004.
Kaså, S. (1998) Arbetsrapport 1998. Göteborg: Gårdstensprojektet, 1998.
Kaså, S. (1999) Arbetsrapport 1999. Göteborg: Gårdstensprojektet, 1999.
Kaså, S. (2000) Arbetsrapport 2000. Göteborg: Gårdstensprojektet, 2000.
Kaså, S. (2001) Arbetsrapport 2001. Göteborg: Gårdstensprojektet, 2001.
Klippan (2004) Klippanmuseets informations informationsmaterial, 2004.
Kullander, B. (1999) Invandrarnas representation i föreningslivet – en statistisk översikt samt en fallstudie av Hyresgäströrelsen, Örebro: Institutionen för samhällsvetenskap vid Örebro universitet, 1999.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Sveriges riksdag, 2010.
Larsson, G. (2000) Direkt dialog i Holma. Konferens om folkhälsa och social ekonomi. 27 september 2000. Malmö: MKB.
Larsson, H. och Lukashenok, V. (2018) Utsatta områden – mål och medel. En studie om Polisen och dess arbete i de utsatta områdena. Lunds universitet, Statsvetenskapliga institutionen, 2018.
Larsson, T. (2013) Det blir viktigt när det är på riktigt! Att stärka barns och ungas delaktighet och inflytande i fysisk planläggning. Del 2 Genomförande och resultat. Trafikverket, 2013.
Larsson, U. (1979) Landshövdingehusens Göteborg. Uddevalla, 1979.
Lazoroska, D. (2013) The Suburb United Will Never Be Defeated - Youth Organization, Belonging, and Protest in a Million Program Suburb of Stockholm. Stockholms universitet, Socialantropoliska institutionen, 2013.
Lennartsson, H. (1982) Struktur och organisation. Några förutsättningar för hyresgästinflytande i bostadsförvaltningen. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1982.
LH Besksötan (1993) Verksamhetsberättelse 1993. Göteborg: Hyresgästföreningen, 1993.
LH Besksötan (1994) Verksamhetsberättelse 1994. Göteborg: Hyresgästföreningen, 1994.
LH Besksötan (1995) Verksamhetsberättelse 1995. Göteborg: Hyresgästföreningen, 1995.
LH Besksötan (1996) Verksamhetsplan 1996. Göteborg: Hyresgästföreningen, 1996.
LH Besksötan (2005) Verksamhetsberättelse 2005. Göteborg: Hyresgästföreningen 2005.
LH Besksötan (2006) Protokoll 060914. Göteborg: Hyresgästföreningen.
LH Bredfjäll/Gropens gård (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.
LH Bredfjäll/Gropens gård (2015) Öppet brev till politiker i Göteborgs stad: Säg jag till köpet – för hyresgästernas skull, 20151201.
LH Elinsborgsbacken (1990), (1991), (1992), (1993), (1994), (2005) Verksamhetsberättelse år 1990, 1991, 1992, 1993,1994, 2005. Stockholm: Hyresgästföreningen.
LH Familjebostäder Rinkeby (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.
LH Familjebostäder i Rinkeby (2005a) Styrelseprotokoll 20050815.
LH Familjebostäder i Rinkeby (2005b) Minnesanteckningar samrådsmöte 050307.
LH Familjebostäder i Rinkeby (2005c) Minnesanteckningar samrådsmöte 050926.
LH Familjebostäder LH Rinkeby (2017) Minnesanteckningar från samråd, 20170403.
LH Familjebostäder LH Rinkeby (2017a) Minnesanteckningar från samråd, 20170918.
LH Johannesdal (1990-94) Verksamhetsberättelse år 1990-1994.
LH Johannesdal (1992) Johannesbladet 1992.
LH Kallvalsaren/Mossen (1994), Verksamhetsberättelse 1994.
LH Kopparn (1993) Dokumentation med handlingar, brev och artiklar från saneringsperioden.
LH Krukomakaren (1991, 1992, 1993) Kvarterstidningen Krukomakaren, 1991 nr 1, nr 2, 1992, och nr 3, 1993.
LH Krukomakaren (1991-93) Verksamhetsberättelser år 1991-93.
LH Krukomakaren (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.LH Rådhusrätten (2005) Verksamhetsberättelse 2005. Lund: Hyresgästföreningen, 2005.

LH Marielund (1993) Verksamhetsberättelse år 1993.
LH Målet/Starten (2009) Berghems framtid – områdesbeskrivning, 2009.
LH Målet/Starten (2013) 0mrådesnytt, 2013/4.
LH Målet-Starten (2014) Sammanställning över styrelseledamöter, år 2000-2014.
LH Målet/Starten (2014a) Facebookinlägg, 20140921.
LH Målet/Starten (2014b) Områdesnytt, 2014/3.
LH Målet/Starten (2015) Facebookinlägg, 20150429.
LH Målet/Starten (2015a) Facebookinlägg, 20150915.
LH Målet/Starten (2015b) Facebookinlägg, 20150929.
LH Målet/Starten (2015c) Facebookinlägg, 20150515.
LH Målet/Starten (2015d) Facebookinlägg, 20151015.
LH Målet/Starten (2015e) Facebookinlägg, 20151028.
LH Målet/Starten (2016) Facebookinlägg, 20160116.
LH Obelisken (2014a) styrelseprotokoll 140309.
LH Obelisken (2014b) styrelseprotokoll140902.
LH Obelisken (2014c) styrelseprotokoll 141201.
LH Obelisken (2008-2016) Verksamhetsberättelse år 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 2012, 2014, 2016.
LH Obelisken (2014b) Styrelseprotokoll 140309
LH Obelisken (2006-2016) Verksamhetsberättelse, år 2008- 2016.
LH SWAT (2018) Brev, 20180302.
LH Topasen (2005) Verksamhetsberättelse år 2005.
LH Topasen (2006) Protokoll styrelsemöte 060313.
LH Topasen (2006a) Protokoll samrådsmöte 060321.
LH Topasen (2017) Verksamhetsberättelse år 2017.
LH Vita Björn (2019) Verksamhetsberättelse 2019.
Lind, H och Lundström, S (2008) Affären Gårdsten - Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam? Stockholm, KTH, 2008.
Lind, H. (2014) Affären Gårdsten en uppdatering, Stockholm, KTH, 2014.
Lind, H. och Mönell, K. (red) Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi, Sustainable Integrated Renovation, Rapport 2015:4.
Lind, H. (2020) Affären Gårdsten – uppdatering 2020. Stockholm, KTH, 2020.
Lind, J-E. (1993) Utvärdering av boendeserviceprojekt i Eriksbo, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet, 1993.
Lind, J-E. (2003) Utvärdering av projekt Integration 2000 i Eriksbo, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet, 2003.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996a) Från kontaktkommitté till lokal hyresgästförening. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.
Lind, J.-E., Lennartsson, H. & Soidre-Brink, T. (1996b) Lokalt boendeinflytande efter ett kvartssekel. Göteborg: Sociologiska institutionen vid Göteborgs universitet, 1996.
Lind, J-E, (2009) Forskaranteckningar vid planeringsmöte inom Botkyrkabyggen, 091218
Lind, J-E. (2010) Gårdsföreningar inom Bostads AB Poseidon och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet, 23010 (opublicerad rapport).
Lindberg, G. (1994) ”Nygammal portvakt ett lyft i allmännyttan”. Byggforskning nr. 1–1994.
Lindgren, A. (1955) Lillebror och Karlsson på taket, Stockholm, 1955.
Lindmark Starkenberg, F. och Nilsson, L. (2014) Förtätningsprojekt i Umeå – Gestaltning av Stadsliden 2:3, KTH, Arkitektur och samhällsbyggnad, 2014.

Lindälv, E. (1977) (red.) Klippans kulturreservat och andra byggnadsminnen i Majorna. Göteborgs hembygdsförbund 1977, skriftserie XII.
Lorentzson, M., Sandin, M. och Wennberg, T. (2011) Gamla Älvsborg i nytt ljus. Göteborgs stadsmuseum, 2011.
Lundin, J (2015) Från en svunnen tid. Historiska berättelser från Göteborg: Kennedyhusen i Majorna. Blogg-text, 20151003.
Lundin, J. (2016) Från en svunnen tid. Historiska berättelser från Göteborg: När spårvägen drogs fram på Bangatan. Blogg-text, 20160404.
Lunds kommunala Fastighetsbolag (2015) Nöjdkundindex år 2007-2015.
Lunds kommun (2015) Kommunkontoret, Utvecklingsavdelningen: Trygghet, Hälsoförhållande i Skåne. Folkhälsoenkät 2004, 2008 och 2012. Ohälsotal år 2006-2015. 2015.
Lärande Lab Hammarkullen (2018) Hur samrådsmodeller för renovering kan utvecklas – Lärande från Hammarkullen, http://learninglabhammarkullen.se/resultat.
Löfstedt, C. (2010) Grönstruktur och inglasade uterum – förtätningselement i den hållbara staden. SLU, Uppsala, 2010.
Malm, E. (1996) Gårdstens Framtid, AB Framtiden 1996.
Malm, E. (2006) Järvas framtid, Svenska Bostäder, 2006.
Miller, T. (1980) Medborgardeltagande. Politisk inflytande eller…?, Stockholm: Byggforskningsrådet, 1980.
Miller, T., Hjärne, L., Källtorp, O. & Olsson, S. (1982) Lokalt inflytande i boende och planering. 1970-talets erfarenheter. Stockholm: Byggforskningsrådet, 1982.
Mitt i Kista/Tensta/Rinkeby (2017) Miljonprogrammet: När Tensta löste bokrisen, 170704.
MKB (2006) Holma http://www.mkbfastighet.se/templates/AreaPage.aspx?id=70860
Modh, B. (1996) Eriksbo – Lokalt engagemang och bebyggelseförändringar i ett av miljonprogrammets bostadsområden i Göteborg. Göteborg: Chalmers tekniska högskola, 1996.
Nationella operativa avdelningen (2015) Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser, 2015.
Naturvårdsverket (2005) Att länka miljöeffekter och sociala effekter. En utvärdering av LIP-finansierade bostadsförnyelseprojekt. Naturvårdsverket, 2005.
Nilsson, H. (2000) red. Norrköpings historia. 1900-talet, Centrum för lokalhistoria, 2000.
Nilsson Samuelsson (red.), 2004, Förändra varsamt: vägledning vid ombyggnader av rekordårens bebyggelse, Riksantikvarieämbetet, 2004
Nordin, A. och Djuric, N. (2014) Pantrarna – en social rörelse i förorten. Halmstads högskola, sociologi och socialt utvecklingsarbete, 2014.
Norling, I. & Karlsson, U. (1975) Projekt FRISKO. Göteborg, 1975.
Norrköpings kommun (2015) Planbeskrivning, SPN 2015/0077 214.
Norrköping stads fastighets– och lånekontor (1919) Berättelse rörande bostadsbyggande å Forsgärdet, Norrköping 1919.
Norrköpings tidningar (2004) 73 måste lämna Hyresbostäder, artikel 20040130.
Nyman, K-E. (2000) Gatuliv och strövande på 1930-talet. I Gunnemark, K. (red.) Återblick och framtidstro i Majorna. Etnologiska föreningen Göteborg, 2000.
Olofströmshus (ÅR 2006-2019) Olofströmshus AB, årsredovisning år 2006-2019.
Olofströmshus (2019) Bostadsområdet Smålandsgatan, Olofströmshus AB, hemsida, 2019.
Olofströms kommun (2019) Kommunstatistik, 1970-2018
Olsson, E. (1987) Boinflytandet och allmännyttan i framtiden. Dokumentation från ett Boinflytandeseminarium 1987. Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund.

Olsson, S. och Andersson, B. (1982) Utvärdering av Bostadsbolagets försöksverksamhet med boinflytande. Göteborgs universitet, 1982.
Olsson, S., Lind, J.-E. & Björck, L. (2005) Framtidens stadsdelsutveckling 1993–2004. Göteborg: Förvaltnings AB Framtiden, 2005.
Pappas, C (2008) Ett Folket hus i världens mitt: en bok om Rinkeby då och nu, 2008.
Perman, K. och af Klintberg, T. (2013) Energieffektivisering av allmännyttan Jakobsgårdarna Sociala, politiska, tekniska möjligheter och problem. Högskolan Dalarna, arbetsrapport 2013:4.
Pfeiffer, S. (2008) Hållbar stadsutveckling genom förnyelse - med utgångspunkt i miljonprogrammets Gårdsten. SLU, Alnarp, 2008.
Polismyndigheten (2019) Kriminell påverkan i lokalsamhället, 2019
PLAN (1977) PLAN: tidskrift för planering av landsbygd och tätorter, nr 4 1977.
Polismyndigheten (2019) Kriminell påverkan i lokalsamhället, 2019
Prop. 1974:150, Riktlinjer för bostadspolitiken m.m.
Ramberg, K. (2000) Allmännyttan. Välfärdsbygge 1850–2000. Stockholm: Byggförlaget, 2000.
Riksantikvarieämbetet, Gårdsten. Bebyggelseregistret (BeBR).
Rikshem AB (2011) Pressmeddelande: Dombron blir Rikshem, 20110930.
Rikshem AB (2012-17) Årsredovisning, år 2012-2017.
Rikshem AB (2018) Företagsfakta 2018.
Ristalammi, P-M (1994) Rosengård och den svarta poesin. Stockholm: Symposion, 1994.
SABO (1972) Kongressprotokoll 1972. Stockholm: SABO, 1972
SABO (1999) Lokalt utvecklingsarbete i fyra bostadsområden. Slutrapport om nätverket för lokal utveckling för demokrati, delaktighet och välfärd. Stockholm: SABO, 1999.
SABO (2000) Boendemedverkan i SABO-företagen – en kartläggning. Stockholm: SABO, 2000.
SABO (2002) Levande stadsdelar. Partnerskap i Lokalsamhället. Stockholm: SABO, 2002.
SABO (2005) Mer än tak över huvudet. Allmännyttans roll som samhällsbyggare – exempel på insatser inom elva viktiga områden. Stockholm: SABO, 2005.
SABO (2007) Hyresgästinflytandet 2006. En allmännyttig rapport. Stockholm: SABO, 2007.
SABO (2016) SABOS Bopris 2016. Tema: att främja integration, 2016.
SABO & Hyresgästernas Riksförbund (1986) Rekommendation 1986. Stockholm: SABO, 1986.
SCB (2019) Statistiska centralbyrån: Områdesstatistik för femton utvalda bostadsområden år 1991, 2005 och 2016. 2019
SCB (2019a) Statistiska Centralbyrå: statistikdatabasen, 2019.
Sedenmalm, S. (2000) Karl-Johansgatans landshövdingehus. Göteborgs hembygdsförbund, skriftserie XXXVII, 2000.
Segnestam Larsson & Karin Robertsson (2015) ”Utbildning som skyldighet och ritual: om förtroendevaldas syn på kompetens och lärande i Hyresgästföreningen.” 2015.
Sernhede, O., Rosales, R. L., Söderman, J. (2016) När betongen rätar sin rygg. Ortenrörelsen och folkbildningens renässans, Daidalos, 2016.
SOU 1975:51, Bostadsförsörjning och bostadsbidrag: slutbetänkandet av Boende- och Bostadsfinansieringsutredningarna. Stockholm: Liber.
SOU 2001:27, Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering: slutbetänkande av Allbo-kommittén. Stockholm: Fritzes.
Stahre, U. (1999) Den alternativa staden: Stockholms stadsomvandling och byalagsrörelsen. Stockholm: Stockholmia, 1999.

Stenberg, J. (2005) Att länka miljöeffekter och sociala effekter – en utvärdering av LIP-finansierade bostadsförnyelseprojekt. Stockholm: Naturvårdsverket, 2005.
Stockholms stad (2009) Vision Järva 2030, 2009.
Stockholms stad (2018) Statistik om Stockholm, 2018.
Stockholms stad (2020) Politiska majoritetsförhållanden i Stockholms stad (B= borgerlig, S= socialistisk)1991-2022: 1991-94B, 1994-98S, 1998-2002B, 2002-2006S, 2006-2010B, 2010-2014B, 2014-2018S, 2018-2022B.
Svenska Bostäder (1984) Staden vi byggde – Svenska Bostäder under 40 år, Falköping 1984.
Svenska Bostäder (1994) Årsredovisning, 1994. Vällingby: Svenska Bostäder, 1994.
Svenska Bostäder (1997) Verksamhetsberättelse 1997. Vällingby: Svenska Bostäder, 1997.
Svenska Bostäder (2005) Utredning om miljonprogramsområden inom Svenska bostäder, 2005.
Svenska Bostäder (2006) Ramavtal om bostadshyresgästernas inflytande inom AB Svenska Bostäder med dotterbolag 20060901.
Svenska Bostäder (2006a) Policydokument: Hemresan. Vägvisaren, 2006.
Svenska Bostäder (ÅR 2005-2006) Årsredovisning, år2005-2006.
Svenska Bostäder (ÅR 2005-2014) Årsredovisning, år 2005-2014.
Svenska Bostäder (081105) PP-fil 081105, 20081105.
Svenska Bostäder (2010) Rinkebydialogen, 2009.
Svenska Bostäder (Ramavtal 100421) Ramavtal om hyror mm. efter ombyggnad av Svenska Bostäders bostadslägenheter inom Järva, 20100421.
Svenska Bostäder (2012) Sammanställning av Gårdsföreningar, 2012.
Svenska Bostäder (2012a) Kvalitetsresa 2012, 2013.
Svenska Bostäder (2013) Kvalitetsresa 2013, 2013.
Svenska Bostäder (2019) Hemsida, Gårdsföreningar, 2019.
Sveriges Fastighetsägareförbund (1984) De enskilda fastighetsägarna och framtiden. Stockholm: Fastighetsägarna, 1984.
Sundh, K. och Turunen, P. (1995) red. Social mobilisering om samhällsarbetet i Sverige, Gummessons tryckeri, 1995.
SWAT (2012) Verksamhetsberättelse 2012.
SWAT (2013) Verksamhetsberättelse 2013.
SWAT (2014) Verksamhetsberättelse 2014.
SWAT (2015) Verksamhetsberättelse 2015.
SWAT (2016) Verksamhetsberättelse 2016.
SWAT (2017) Verksamhetsberättelse 2017.
SWAT (2017a) Brev, 20171015.
SWAT (217b) Årsmötesprotokoll 2017. Revisionsberättelser 2017.
SWAT (2018) Årsmötesprotokoll 2018.
Särnbratt, L (2006) Perspektiv på miljonprogrammet – arkitektur, kulturhistoria och miljöanpassning som delar av hållbar utveckling, Göteborg: Chalmers tekniska högskola.
Söderström, G.(2003) (red). Stockholm utanför tullarna. Nittiosju stadsdelar utanför tullarna, Stockholmia, 2003.
Tensta utanför mitt fönster. En gång till Bo 06. (2006) Gullberg, A (red) Stockholmia, 2006.
Trumberg, A. & Håkansson, J. (2012) Socioekonomisk omvandling i Borlänge 1990-2008 med fokus på bostadsområdet Jakobsgårdarna: hur påverkar omflyttningen befolkningsstrukturen i ett bostadsområde? Högskolan Borlänge, Arbetsrapport 2012:7.

Törnqvist, A. (2001) Till förortens försvar. Utveckling och organisering i de tre stadsdelarna Hjällbo, Hammarkullen, Eriksbo 1970–1995. Göteborg: Institutionen för socialt arbete vid Göteborgs universitet, 2001.
Uggla, C. (1993) Forskning om boendeinflytande – en litteraturöversikt. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning, 1993.
Umeå Stad (2010) Umeå stad - gamla fotografier. Facebook-sida för offentlig grupp med inlägg från enskilda personer, 2010.
Umeå stad (2020) Hemsida. Befolkningsstatistik.
ViBo (2001) Vitaliserat boinflytande. Projektbeskrivning och avtal. Stockholm: Hyresgästföreningen.
Vonovia (2019) Pressmeddelande: Vonovia stärker sin ställning i Sverige, 20190923.
Wallenstam AB (2016) Renoveringsinformation juni 2016, 160620.
Wallenstam AB (2016a) Renovering av Vita Björn, Bangatan 37-39, 160530.
Wallenstam AB (2017) Presentation från informationsmöte, 170208.
Wallenstam AB (2018) Uppdaterad informationsbroschyr kring renovering Vita Björn, 180328.
White arkitekter AB (2019) Boendekraft – Botkyrkabyggen, Borkyrkabyggen, 2019.
Vidén, S., Blomberg, I., Hurtig, E., Schéele, A. & Öresjö, E. (1990) Bättre bostadsförnyelse: sammanfattning och slutsatser av 19 FoU-projekt, Boverket, 1990.
Wikström, E. (1987) Stadens bostäder – Umeå under 1900-talet. I Västerbottens museum, Bostad Umeå, nr 2 1987,
Winqvist, J. (2019) Hur genererar man god utveckling i särskilt utsatta områden – En empirisk granskning av ”gårdstensmodellen”, Göteborgs universitet, 2019.
Vårt Rinkeby (1992) Lokaltidning.
Zintchenko, L. (1993) Nybyggarstadsdelen Hammarkullen i ett föränderligt Sverige. Byggforskningsrådet: R2:1993.
Öresjö, E., Blomé, G., Pettersson, L. (2011) En stadsdel byter skepnad. En utvärdering av förnyelsen på Öster i Gävle, Malmö högskola, 2011.

Intervjuer

3.1 Besksötan
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 910327.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 930301.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 951015.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 060112.
Intervju med LH-ledamöter, Besksötan, 161019.
Intervju med förvaltare, Familjebostäder, 951019.
Intervju med hyresgästombudsman, Hyresgästföreningen, 950922.
Intervju med områdeschef, Familjebostäder, 170919.

3.2 Eriksbo
Intervju med EKF-ledamot 901015.
Intervju med EKF-ordförande 920114.
Intervju med LH-ledamöter, LH EKF, 970923.
Intervju med aktiva boende 001025.
Intervju med LH-ledamöter, LH Eriksbo, 041116.
Intervju med LH-ledamöter, LH Eriksbo, 051129.
Intervju med LH-ordförande, LH Eriksbo, 170510.
Intervju med LH-ledamöter, LH Eriksbo, 170510.
Intervju med områdeschef, Familjebostäder, 040921.
Intervju med områdeschef, Familjebostäder, 170601.

3.3 Rådhusrätten
Intervjuer med LH-ledamöter, Rådhusrätten, 901205.
Intervjuer med LH-ledamöter, Rådhusrätten, 930318.
Intervju med LH-styrelse, Rådhusrätten, 051123.
Intervju med LH-ledamot, Rådhusrätten, 051123.
Intervju med LH-styrelse, Rådhusrätten, 170523.
Intervju med verksamhetsutvecklare Hyresgästföreningen Lund 170523.
Intervju med områdesförvaltare, Rådhusrätten, 051123.
Intervju med områdeschef, Rådhusrätten, 170727.

3.4 Obelisken 26-29
Intervju med LH-styrelse, Obelisken, 910310.
Intervju med LH-styrelse, Obelisken, 930131.
Intervju med LH-ordförande, Obelisken, 170508.
Intervju med LH-ledamöter, LH Obelisken, 170508.
Intervju med f d LH-ordförande, Obelisken, 180124.
Intervju med förvaltare, Stockholmia, 170620.

4.
Intervju med LH-styrelse 060123.
Intervju med LH-ledamöter 060508.
Intervju med kvartersvärd 060117.
Intervju med bovärd 060117.

5.

Intervju KK Skyttegillet, 901210.
Intervju med f.d. ledamot LH-styrelsen Skyttegillet 950914.
Intervju med KK-styrelsen Rönnen/Eken 901229.
Intervju med LH-styrelsen Rönnen/Eken 930219.
Intervju LH Malmen 901120.
Intervju LH Malmen 930115.
Intervju med ombudsman Enköpingsavdelningen 901127.
Intervju LH Åsarna 910227.
Intervju LH Åsarna 930121.
Intervju KK Plogen 4, 910320.
Intervju KK Plogen 4, 930211.
Intervju med LH-ledamot, Plogen 4, 951208.
Intervju med KK-styrelsen Ringgårdarna 901120.
Intervju med LH-styrelsen Ringgårdarna 930215.
Intervju med LH-styrelsen Kopparn 910220.
Intervju med LH Kopparn 930222.
Intervju KS Karbinen, 901209.
Intervju KS Karbinen, 930307.
Intervju LH Jursla, 910227.
Intervju LH Jursla, 930216.
Intervju KS Castor/Väduren, 901127.
Intervju KS Castor/Väduren, 930119.
Intervju KS Nejlikan, 901209.
Intervju KS Nejlikan, 930308.
Intervju KK Kallvalsaren, 901119.
Intervju LH Matteus, 910226.
Intervju LH Matteus, 930215.
Intervju LH Nyårsvägen, 910211.
Intervju LH Nyårsvägen, 930221.
Intervju med styrelseledamot LH Nyårsvägen, 950811)
Intervju med LH Johannesdal, 901212.
Intervju med LH Johannesdal, 930227.
Intervju med ombudsman, Västerviksavdelningen, 950920.
Intervju LH Maja & Fredrik, 930214.
Intervju LH Maja & Fredrik, 000410.
Intervju LH Maja & Fredrik, 041022.
Intervju med LH-ordförande Maja & Fredrik, 950926.
Intervju med LH-ordförande, Maja & Fredrik, 960103.

6.1 Lättingebacken

Intervju KK-styrelse, Lättingebacken, 910416.
Intervju med LH-styrelse, Lättingebacken, 930310.
Intervju med LH-styrelse, Lättingebacken, 051122.
Intervju med LH-ledamot, Lättingebacken, 051122.
Intervju med LH-styrelse, Lättingebacken, 170531.
Intervju med LH-ledamot, Lättingebacken, 170531.
Intervju med områdeschef, Hembla AB, 170620.

6.2 Elinsborgsbacken

Intervju med KK-styrelse, Elinsborgsbacken, 910224,
Intervju med LH-styrelse, Elinsborgsbacken, 930112.
Intervju med LH-styrelse, Elinsborgsbacken, 950427
Intervju med aktiva boende, Elinsborgsbacken, 950427.
Intervju med LH-styrelse, LH Elinsborgsbacken, 051024.
Intervju med områdeschef, Svenska Bostäder, 930112.

6.3 Rinkeby
Intervju med LH-styrelse, Degerbygränd, 910327.
Intervju med LH-styrelse, Degerbygränd, 930311.
Intervju LH-styrelse, LH Familjebostäder LH Rinkeby, 060612.
Intervju med LH-styrelse, LH Familjebostäder LH Rinkeby, 170616.
Intervju med LH-ledamot, LH Familjebostäder LH Rinkeby, 170616.
Intervju med LH-ordförande, LH Familjebostäder LH Rinkeby 170616.
Intervju med aktiv boende, Rinkeby, 170616.
Intervju med förvaltare, Familjebostäder Rinkeby, 060612.
Intervju med stadsdelsdirektör, Rinkeby/Kista, 120102.
Intervju med förvaltare, Familjebostäder Rinkeby, 170704.

6.4 Krukomakaren
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 910226.
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 930331.
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 060508.
Intervju med LH-styrelse, Krukomakaren, 161028.

6.5 Styrbjörn
Intervju med KK-styrelse, Styrbjörn, 910207.
Intervju med LH-styrelse, Styrbjörn, 930203.
Intervju med LH-styrelsen, Styrbjörn, 051121.
Intervju med LH-ordförande, Styrbjörn, 051121.
Intervju med LH-ledamot, Styrbjörn, 051121.
Intervju med aktiv boende, Styrbjörn, 051121.
Intervju med förvaltare, Stockholmshem, området Aspudden, 051122.
Intervju med LH-styrelse, Styrbjörn, 161201.
Intervju med adjungerad LH-ordförande, Styrbjörn, 161201.
Intervju med aktiv boende, Styrbjörn, 161201.

6.6 Buskåker
Intervju med KS-styrelse, Buskåker, 901204.
Intervju med LH-styrelse, Buskåker, 930225.
Intervju med LH-styrelse, Buskåker, 051107.
Intervju med områdesvärd, Tunabyggen, Buskåker, 051107.
Intervju med LH-styrelse, Buskåker, 161024.
Intervju med fastighetsvärd, Tunabyggen, Buskåker, 161024.

6.7 Jakobsgårdarna
Intervju med kvartersstyrelse, Norra Jakobsgårdarna, 901203.
Intervju med kvartersstyrelse, Norra Jakobsgårdarna, 930204.
Intervju med LH-styrelse, Norra Jakobsgårdarna, 051108.

Intervju med aktiva boende, Norra Jakobsgårdarna, 051108.
Intervju med områdesvärd, Tunabyggen, Jakobsgårdarna, 051108.
Intervju med arbetsgrupp, Gladare Jakobsgårdarna, 161024.
Intervju med aktiv boende, Jakobsgårdarna, 130129.
Intervju med aktiv boende, Jakobsgårdarna, 161024.
Intervju med områdesvärd, Tunabyggen, Jakobsgårdarna, 161024.
Intervju med verksamhetsutvecklare, Hyresgästföreningen Borlänge, 170629.

6.8 Topasen
Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötlands styrelse, 901129.
Intervju med Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129.
Intervju med KK-styrelse, Topasen, 910226.
Intervju med KK-styrelse, Topasen, 930216
Intervju med LH-styrelse, Topasen, 060116.
Intervju med förvaltare, Malmstaden, 060116.
Intervju med LH-styrelse, Topasen, 170529.
Intervju med fastighetschef, Rikshem AB, 170612.

6.9 Marielund/Bråbogatan
Intervju med styrelsen Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 901129.
Intervju med Hyresgästföreningen Östra Östergötland, 901129.
Intervju med LH-styrelse, Marielund, 910206.
Intervju med Hyresgästföreningen Norrköpingsavdelningen, 930217.
Intervju med LH-styrelse, Marielund, 931207.
Intervju med LH-styrelse, Marielund, 060118.
Intervju med boende, Marielund, 060118.
Intervju med LH-ordförande, LH Bråbogatan, 170628.
Intervju med aktiv hyresgäst, Bråbogatan, 170628.

6.10 Målet/Starten
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228.
Intervju med LH-ledamot, Målet/Starten, 060301.
Intervju med företrädare för AB Bostaden, 060301.
Intervju med LH-styrelse, Målet/Starten, 060328.
Intervju med LH-styrelse, Målet/Starten, 160818.
Intervju med LH-ledamot, LH Målet/Starten, 160818.
Intervju med företrädare för AB Bostaden, 160818.
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten, 160819.

6.11 Vita Björn
Intervju med KK-ledamot, Vita Björn, 910402.
Intervju med KK-styrelse, Vita Björn, 910402.
Intervju med LH-styrelse, Vita Björn, 930223.
Intervju med boende, Vita Björn, 191023.
Intervju med LH-styrelse, Vita Björn, 191023.
Intervju med LH-ordförande, Vita Björn, 191023.

6.12 Bredfjällsgatan/Gropens gård
Intervju med KK-styrelse, Gropens gård, 910404.

Intervju med LH-styrelse, Bredfjäll/Gropens gård, 060130.
Intervju med projektledare, Bredfjällsgatan, Hammarkullen, 060921.
Intervju med LH-ordförande, Bredfjäll/Gropens gård, 170321.
Intervju med projektledare, Hammarkullen, 180129.
Intervju med utvecklingsledare, Bostadsbolaget, 190408.
Intervju med förvaltare, Bostadsbolaget, 190426.

7. Alternativa organisationsformer
Intervju med processledare, Botkyrkabyggen, 051123.
Intervju med processledare, Hyresgästföreningen, 060508.
Intervju med ombudsman på Hyresgästföreningen Blekinge 060419.
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten 060228.
Intervju med företrädare för AB Bostaden 060301.
Intervju med affärsutvecklingschef, Bostads AB Poseidon, 190417.

7.1 SWAT
Intervju med projektledare 1, Järfälla, 171123.
Intervju med projektledare 1, Järfälla, 180124.
Intervju med ordförande, Hyresgästföreningen Region Stockholm, 180209.
Intervju med projektledare 2, Järfälla, 180213.
Intervju med projektledare 2,180321.
Intervju med företrädare för Järfällahus, 180417.
Intervju med styrelseledamot, Hyresgästföreningen Järfälla, 180423.
Intervju med ordförande, Hyresgästföreningen Järfälla, 180508.
Intervju med företrädare för Hyresgästföreningen Region Stockholm, 180524.
Intervju med SWAT-styrelse, 181217.
Intervju med SWAT-ledamot, 181217.
Intervju med SWAT-ledamot, 181217.

Protokoll - Boutvecklingsrådet
BUR-protokoll 2007-2017.
BUR-protokoll 071204.
BUR-protokoll 080123
BUR-protokoll 080306
BUR-protokoll 080909
BUR-protokoll 081008.
BUR-protokoll 081127.
BUR-protokoll 090312.
BUR-protokoll 090514.
BUR-protokoll 091126.
BUR-protokoll 100128
BUR-protokoll 100312.
BUR-protokoll 100601.
BUR-protokoll 100916.
BUR-protokoll 101028.
BUR-protokoll 101209.
BUR-protokoll 110317.
BUR-protokoll 110510.
BUR-protokoll 110614

BUR-protokoll 110922.
BUR-protokoll 111214.
BUR-protokoll 120308.
BUR-protokoll 120419.
BUR-protokoll 120609.
BUR-protokoll 121115;
BUR-protokoll 130214.
BUR-protokoll 130905.
BUR-protokoll 131205.
BUR-protokoll 140206.
BUR-protokoll 140313.
BUR-protokoll 140403.
BUR-protokoll 140522.
BUR-protokoll 140626.
BUR-protokoll 140904.
BUR-protokoll 141120.
BUR-protokoll 141218.
BUR-protokoll 150423.
BUR-protokoll 150828.
BUR-protokoll 151010.
BUR-protokoll 151015.
BUR-protokoll 160211.
BUR-protokoll 160407.
BUR-protokoll 160512.
BUR-protokoll 160606.
BUR-protokoll 161106.
BUR-protokoll 161206.
BUR-protokoll 170202.
BUR-protokoll 170223.
BUR -protokoll 180323.

7.2 Smålandsgatan
Intervju med projektledare, Hyresgästföreningen, 060419.
Intervju med projektledare, Olofströmshus, 060419.
Intervju med aktiva boende på Smålandsgatan, 060828.
Intervju med Gårdsföreningen Smålandsgatan, 170727.

7.3 Geografigränd
Intervju (060301) Intervju med Kvartersrådet Geografigränd 2-12, 060301.
Intervju (060302) Intervju med kvartersvärd, AB Bostaden, 060302.
Intervju (160818) Intervju med områdeschef, AB Bostaden, 160818
intervju (161013) Intervju med kvartersvärd, AB Bostaden, 161013.
Intervju (161013) Intervju med ombyggnadsvärd, AB Bostaden, 161013.
Intervju (161018) Intervju med kvartersvärd, AB Bostaden, 161018.
Intervju (170805) Intervju med Kvartersrådet Geografigränd 2-12, 170805.

8.1 Gårdsten
Intervju med KK-styrelse, Östra Gårdsten, 910228.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdsten, 930326.

Intervju med Gårdstensbostäders VD 030923.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdstens styrelse 041102.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdstens styrelse,041208.
Intervju med styrelseledamot, Östra Gårdsten, 950926.
Intervju med aktiva boende, Gårdsten, 041208.
Intervju med LH-styrelse, Östra Gårdsten, 060131.
Intervju med aktiva boende, Gårdsten, 060131.
Intervju med huschef, Gårdstensbostäder, 190417.
Intervju med uthyrningsansvarig i Gårdstensbostäder, 190417.

8.2 Husby

Intervju med LH-styrelse 071128, LH Balla Backen, Trondheimsgatan, Husby, 071128.
Intervju (080416) Intervju med stadsdelspolitiker, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, 080416.
Intervju (101007) Intervju med aktiv ungdom, Husby, 101007.
Intervju (101021) Intervju med boende Husby, f.d. ordförande i Husby Unite, 101021.
Intervju (120710) Intervju med aktiv ungdom, Husby, 120710.
Intervju (130731) Intervju med förvaltningschef, Svenska Bostäder, 130731.

Anteckningar och protokoll

Hyresgästföreningen (MA 080303) Minnesanteckningar, samråd, 20080303.
Hyresgästföreningen (MA 080319) Minnesanteckningar, samråd, 20080319.
Hyresgästföreningen (MA 080407) Minnesanteckningar, samråd, 20080407.
Hyresgästföreningen (MA 080513) Minnesanteckningar, samråd, 20080513.
Hyresgästföreningen (MA 080526) Minnesanteckningar, samråd, 20080526.
Hyresgästföreningen (MA 080626) Minnesanteckningar, samråd, 20080616.
Hyresgästföreningen (MA 080819) Minnesanteckningar, samråd, 20080819.
Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder (MA, 2009) Minnesanteckningar vid möten med strategigruppen för miljonprogrammet 090311, 090421.

Svenska bostäder (060829) Protokoll, styrelsemöte, 20060829.
Svenska Bostäder (061219) Protokoll, styrelsemöte, 20061219.
Svenska bostäder (MA 060815) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, 20060815
Svenska bostäder (MA 1-11) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 1-11, 20061010-20071129.
Svenska Bostäder (MA 1) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 1, 20061010.
Svenska Bostäder (MA 2) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 2, 20061108,
Svenska Bostäder (MA 3) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 3, 20061206,
Svenska Bostäder (MA 4) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 4, 20070207.
Svenska Bostäder (MA 6) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 6, 20070502.
Svenska Bostäder (MA 7) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 7, 20070607.
Svenska Bostäder (MA 8) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 8, 20070823.
Svenska Bostäder (MA 9) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 9, 20070924.
Svenska Bostäder (MA 10) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 10, 20071025.
Svenska Bostäder (MA11) Minnesanteckningar, styrgruppsmöte, nr 11, 20071129
Svenska bostäder (080206) Strategi för samråd, skriftligt dokument, 20080206.
Svenska Bostäder (MA 080215) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 1, 20080215.
Svenska Bostäder (MA 080303) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 2, 20080303.
Svenska Bostäder (MA 080319) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 3, 20080319.

Svenska Bostäder (MA 080407) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 4, 20080407.
Svenska Bostäder (MA 080513) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 6, 20080513.
Svenska Bostäder (MA 080526) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 7, 20080526.
Svenska Bostäder (MA 080626) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 8, 20080626.
Svenska Bostäder (MA 081121) Minnesanteckningar, samrådsmöte nr 10, 20081121.
Svenska Bostäder (Protokoll 091115) Protokoll för samrådsmöte, 20090115.

Forskaranteckningar
Lind, J-E. (FA 070607) Forskaranteckningar, Järvalyftet styrgruppsmöte, 20070607.
Lind, J-E. (FA 070823) Forskaranteckningar, Järvalyftet styrgruppsmöte, 20070823.
Lind, J-E. (FA 070923) Forskaranteckningar, Järvalyftet styrgruppsmöte, 20070923.
Lind, J-E. (FA 071025) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20071025.
Lind, J-E. (FA 071108) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20071108
Lind, J-E. (FA 071129) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20071129.
Lind, J-E. (FA 080417) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20080417.
Lind, J-E. (FA 081106) Forskaranteckningar, Järvalyftet Styrgruppsmöte, 20081106.
Lind, J-E. (FA 070906) Forskaranteckningar, möte om kommunikationsplan för referenskvarteret, 20070906.
Lind, J-E. (FA 070925) Forskaranteckningar, Samordningsmöte – linje och projekt, 20070925.
Lind, J-E. (FA 071017) Forskaranteckningar, presskonferens, 20071017.
Lind, J-E. (071024) Forskaranteckningar, möte om informationsbrev till referenskvarteret, 20071024.
Lind, J-E. (FA 071110) Forskaranteckningar, seminarium: För miljonprogrammet i tiden – en miljon möjligheter eller en miljon problem, 20071110.
Lind, J-E. (FA 071115) Forskaranteckningar, hyresgästmöte, 20071115.
Lind, J-E. (FAa 071129) Forskaranteckningar, hyresgästers demonstration, 20071129.
Lind, J-E. (FA 080129-30) Forskaranteckningar Svenska Bostäder, ledningskonferens, 20080129-30.
Lind, J-E. (080201) Forskaranteckningar Svenska Bostäder, styrelsekonferens, 20080201.
Lind, J-E. (FA 080303) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080303.
Lind, J-E. (FA 080319) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080319.
Lind, J-E. (FA 080407) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080407.
Lind, J-E. (FA 080513) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080513.
Lind, J-E. (FA 080526) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080526.
Lind, J-E. (FA 080626) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080626.
Lind, J-E. (FA 080819) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080819.
Lind, J-E. (FA 080930) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20080930.
Lind, J-E. FA 090115) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20090115.
Lind, J-E. (FA 090302) Forskaranteckningar, samrådsmöte referenskvarteret, 20090218.
Lind, J-E. (FA 090218) Forskaranteckningar, utbildningskonferens, Affärsområde Järva, 20090218: VD:s anförande.
Lind, J-E., (FA 090311) Forskaranteckningar, strategigrupp möte 20090311.
Lind, J-E. (FA 090527) Forskaranteckningar, strategigrupp möte, 20090527.
Lind, J-E. (FA 090610) Forskaranteckningar, strategigrupp möte om modell för samrådsprocess, 20090610.
Lind, J-E. (FA, 090617) Forskarateckningar, strategigrupp möte 20090617.

Lind, J-E. (FA 090627) Forskaranteckningar, strategigrupp möte 20090627.
Lind, J-E. (FA 091119) Forskaranteckningar, strategigrupp möte 20091119.
Lind, J-E. (FA 091130) Forskaranteckningar, byggmöte, A-möte 20091130.
Lind, J-E. (FA 100310) Forskaranteckningar, samrådsmöte, 20100310.
Lind, J-E. (FA 100818) Forskaranteckningar, samordningsmöte för samrådsprocessen, 20100818.