



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R27:1990

Förvaltning och boinflytande i privata hyresfastigheter

**En studie i Gävleborgs och
Kopparbergs län**

Agneta Hugemark

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135432

Byggforskningsrådet

R27:1990

FÖRVALTNING OCH BOINFLYTANDE I PRIVATA
HYRESFASTIGHETER

En studie
i Gävleborgs och Kopparbergs län

Agneta Hugemark

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 870152-4
från Statens råd för byggnadsforskning till Sociologiska
institutionen, Uppsala universitet, Uppsala.

REFERAT

Under de senaste decennierna har 'boinflytande' fått ett allt större utrymme i den bostadspolitiska debatten. Diskussionen har i stor utsträckning förts med utgångspunkt i den allmännyttiga hyressektorns problem. Flera av de allmännyttiga fastighetsbolagen har nu tecknat så kallade boinflytandeavtal med hyresgästerna. Inom den privata hyressektorn saknas nästan helt detta formaliserade boinflytande. Där blir då hyresgästernas möjligheter att påverka sina boendeförhållanden helt informella.

Frågan här är i vilken utsträckning samt under vilka förhållanden hyresgästerna på den privata hyresmarknaden har möjlighet till informellt boinflytande över lägenhetens och fastighetens skötsel och underhåll.

Enligt fastighetsdata från två län uppvisar den privata hyresmarknaden en stark heterogenitet ifråga om såväl ägarförhållanden som fastighetsbeständens sammansättning och storlek.

Hyresgästintervjuer från ett urval av dessa fastigheter visar att heterogeniteten slår igenom också ifråga om fastighetsförvaltningens organisation och hyresgästernas möjligheter till inflytande. Förutsättningarna för boinflytande ser mycket olika ut i skilda privata fastigheter. Förutsättningarna förändras dessutom ständigt på grund av ägarbyten och saneringar.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R27:1990

ISBN 91-540-5184-3
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
gotab Stockholm 1990

Innehåll	sid
FÖRORD	1
INLEDNING: PROJEKTETS BAKGRUND, SYFTE OCH UPPLÄGGNING	2
1. DEN SVENSKA HYRESSEKTORNENS UTVECKLING - DE SENASTE 50 ÅREN	4
2. VAD AVSES MED 'BOINFLYTANDE'?	9
Boinflytande på den privata hyressektorn	14
Något om boinflytandeforskning	17
Utgångspunkter i denna studie	19
3. ORGANISATIONSTEORETISKA VERKTYG	20
Några idealtyper	20
Organisationsstruktur och boinflytande	27
4. PRIVATA HYRESFASTIGHETER I GÄVLEBORGS OCH KOPPARBERGS LÄN	31
Det kvantitativa materialets möjligheter och begränsningar	31
Fastigheter och fastighetsägare	33
5. URVAL OCH KONTAKT MED HYRESGÄSTER	40
6. HYRESGÄSTER OM BOENDE OCH INFLYTANDE	43
Den informella förvaltningstypen	45
Den formella förvaltningstypen	62
Det förvaltningslösa tillståndet	75

7. FASTIGHETER I RÖRELSE	83
Om fastigheters livscyklar	84
Förvaltning i rörelse	86
Sammanfattande om livscyklar	92
8. SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	93
LITTERATUR	98
BILAGA	101

Förord

Detta projekt har varit förlagt till Sociologiska institutionen vid Uppsala universitet. Projektet har till hälften finansierats av Statens råd för byggnadsforskning och till hälften av Sveriges Fastighetsägareförbund.

Under arbetets gång har jag fått hjälp från många håll. Jag vill speciellt nämna några.

Lars Bråthén, Gunilla Forsberg och Susanna Skogsberg på Uppsala hyresgästförening, samt Jörgen Jensen på Gävle hyresgästförening, har samtliga välvilligt delat med sig av sina yrkeskunskaper.

Tack vare generös medverkan från Gävle-Dala fastighetsägarförening blev det kvantitativa materialet tillgängligt.

Utkast till kapitel ett, två och tre har ventilerats i arbetsgruppen 'Bostäder, fastigheter och förvaltning' vid ett bostadspolitiskt forskningsseminarium vid Statens råd för byggnadsforskning under våren 1988. Jag har också fått konstruktiv kritik från deltagarna i Social- och vårdpolitiska gruppen på Sociologiska institutionen vid Uppsala universitet.

Eva Sandstedt har varit projektets vetenskapliga handledare. Eva har fortlöpande läst och diskuterat kapitelutkast och annat som skrivits under projektets gång. Hennes kritik och fruktbara råd har varit ett stort stöd i arbetet.

Christine Roman har med välgörande kritisk blick nagelfarit en preliminär version av rapporten, vilket gav upphov till åtskilliga omarbetningar. Hon har under hela arbetets gång varit en källa till stöd och uppmuntran.

I samtal med Mats Franzén har jag vid ett antal tillfällen stött och blött mina idéer och uppslag. Dessa diskussioner har utgjort stimulerande inslag i arbetet.

Elizabeth Berglöf har skrivit ut alla intervjuer. Sten Anttila har gett mig råd vid de kvantitativa bearbetningarna och Anders Olsson har stått mig bi med den slutliga layouten.

Sist men definitivt inte minst har projektet möjliggjorts genom medverkan av hyresgäster i Gävleborgs och Kopparbergs län.

Till Er alla ett stort tack!

Uppsala den 25/11 1989
Agneta Hugemark

Inledning: Projektets bakgrund, syfte och upplägning

Detta projekt initierades ursprungligen av Sveriges Fastighetsägareförbund. Att privata fastighetsägare tar initiativ till ett projekt om boinflytande, som ju per definition primärt är en fråga av hyresgästintresse, kan ha flera orsaker. En av orsakerna är sannolikt det allt större politiska utrymme 'boinflytandefrågan' fått sedan slutet av 1970-talet. Vidare, att det sätt på vilket den bostadspolitiskt kommit att formuleras huvudsakligen utgår från hyresgäströrelsens bestämning av 'boinflytande', vilket härmed kommit att innebära en i avtal fastställd rätt för hyresgästerna till kollektivt inflytande över beslut som rör bostadsförvaltningen.

I denna situation och när krav från olika håll börjar resas om ett formaliserat boinflytande också inom det privata fastighetsbeståndet, anser de privata fastighetsägarna att det är av intresse att undersöka huruvida man inom den privata hyressektorn kan finna ett *informellt* boinflytande och hur det i så fall ser ut. *Syftet* i detta projekt har härmed varit att söka ge en bild av om, och i vilka situationer och frågor, hyresgäster i den privata hyressektorn har möjlighet till inflytande över de beslut som fattas om fastighetens förvaltning och skötsel.

I *första kapitlet* sammanfattar jag den svenska hyressektorns utveckling i efterkrigstidens Sverige. Tiden efter kriget kännetecknas av stora förändringar i hyressektorns ägarstruktur och förvaltningsformer. I *kapitel två* ställer jag frågan vad som avses med 'boinflytande', och visar att det i stort sett beror på vem man frågar. I *kapitel tre* diskuteras några idealtyper med vars hjälp organisationer kan beskrivas. Tillämpat på hyressektorn tydliggör dessa att olika sätt att organisera ägande och förvaltning får olika konsekvenser för möjligheterna att tillgodose hyresgästernas krav på inflytande över förvaltningen. I slutet av kapitlet drar jag ihop trådarna av det föregående och visar hur jag fortsättningsvis går tillväga. *Kapitel fyra* är en redovisning av projektets kvantitativa del och består av redovisning och diskussion av bearbetat material från Gävle-Dala fastighetsägarförenings fastighetslista. I det *femte kapitlet* beskrivs urvalsförfarande och kontakt med hyresgäster. I *kapitel sex* kommer hyresgäster i den privata hyressektorn till tals. Kapitlet är en sammanställning och analys av ett antal hyresgästintervjuer. Urvalet till intervjuerna har gjorts så att olika typer av ägar- och förvaltningssituationer representeras. I det *sjunde kapitlet* tar jag fasta på och diskuterar några specifika aspekter av privat fastighetsägande som med utgångspunkt såväl i intervjuerna som i relevant ekonomisk teori framstår som grundläggande för vilken form av förvaltning

och därmed vilka vägar och möjligheter till boinflytande som kan finnas för hyresgästerna. *Kapitel åtta* består av sammanfattning och slutsatser.

1. Den svenska hyressektorns utveckling - de senaste 50 åren

Karl Ivre har i en artikel betecknat tiden efter 1935 som 'halvseklet då Sverige bytte bostäder'.¹ Vi skulle också kunna benämna den 'halvseklet då den svenska hyresmarknaden bytte ägare'. Vid 1930-talets slut ägdes cirka 90 procent av lägenhetsbeståndet av privata fastighetsägare.² 1980 däremot ägdes 38 procent av lägenheterna i flerbostadshus av allmännyttan, stat, kommun och landsting, 27 procent ägdes av bostadsrättsföreningar och endast 33 procent av privata fastighetsägare.³ Bakgrunden till denna omvälvning står till stor del att finna i efterkrigstidens sociala bostadspolitik.

1940-talets bostadspolitik utgör något vid den tiden kvalitativt nytt. Efter kriget rådde i Sverige en på många ställen omfattande bostadsbrist, och stora delar av hyresbostadsbeståndet höll en låg materiell standard. Bostadspolitiken hade dittills mest varit av 'nödhjälpskaraktär', men blev med 40-talets reformer allt mer ett uttalat socialstatligt redskap för skydd och stöttande av ekonomiskt svaga grupper.⁴ I 1945 års bostadssociala utredning, en spegel av vad som var den tidens mest angelägna bostadspolitiska frågor, fördes byggande i allmännyttig regi fram som ett viktigt led när det gällde att komma tillrätta med den svenska hyressektorns akuta problem.

För det första syftade satsningen till att avskaffa bostadsbristen och höja bostadsstandarden. För det andra ville man göra bostadsproduktionen mindre konjunkturkänslig och på så sätt söka förhindra framtida bostadsbrist. För det tredje tänkte man sig att ett byggande i tillräckligt stora enheter skulle gynna rationaliseringen av såväl byggande som förvaltning.⁵ Satsningen på den allmännyttiga sektorn märktes snabbt i dess andel av nybyggnationen.

De allmännyttiga företagens andel av bostadsproduktionen ökar... kraftigt efter kriget. 1946 svarar de för 11-12 procent av nyproduktionen; 1949 är siffran uppe i 40 procent. Av alla flerfamiljshus uppförda 1949 är endast 35 procent uppförda av privata byggherrar, medan de allmännyttiga och kooperativa svarar för 44 respektive 21 procent.⁶

1 Karl D Ivre, *Att bo*, 3/73

2 Mats Franzén & Eva Sandstedt, 1981, *Grannskap och stadsplanering*, s 203

3 SOS Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1986/87, diagram 1.1.3

4 Mats Franzén & Eva Sandstedt, aa, s 199-200

5 Mats Franzén & Eva Sandstedt, aa, s 206-207

6 Mats Franzén & Eva Sandstedt, aa, s 208

Denna utveckling fortsatte även efter 1950, vilket framgår av nedanstående tabell.

Nybyggda lägenheter i flerfamiljshus efter byggherrekategori åren 1951-1974

År	Antal nybyggda lägenheter	Andel uppförda för byggherrar i		
		offentliga sektorn	koop. sektorn	privata sektorn
1951	28 982	47 %	21 %	32 %
1952	36 385	48 %	22 %	30 %
1953	42 377	46 %	25 %	28 %
1954	45 713	40 %	31 %	28 %
1955	40 578	42 %	27 %	31 %
1956	41 043	40 %	34 %	26 %
1957	47 335	39 %	35 %	27 %
1958	44 841	41 %	37 %	22 %
1959	51 372	36 %	40 %	24 %
1960	50 959	41 %	38 %	21 %
1961	53 342	42 %	35 %	23 %
1962	53 565	43 %	32 %	26 %
1963	58 223	46 %	32 %	23 %
1964	60 416	47 %	32 %	21 %
1965	69 268	53 %	27 %	20 %
1966	62 240	57 %	25 %	18 %
1967	71 908	57 %	25 %	18 %
1968	77 578	57 %	25 %	18 %
1969	77 356	58 %	23 %	18 %
1970	75 226	58 %	22 %	19 %
1971	75 243	62 %	20 %	18 %
1972	66 911	66 %	18 %	16 %
1973	53 732	68 %	18 %	14 %
1974	38 769	66 %	19 %	15 %

Källa: SOS Bostadsbyggandet 1967, tabell 1.18, samt SOS Bostadsbyggandet 1974, del 2, Nybyggnad och rivning, tabell 1.6

Den privata hyressektorns minskning beror emellertid inte bara på en minskad andel av nybyggnationen. En annan viktig orsak är att *avgången* av lägenheter genom bland annat rivning, sammanslagning och kontorisering huvudsakligen skett inom det privata hyresbeståndet. Tillsammans har dessa faktorer bidragit till att ägarstrukturen påtagligt förändrats på följande sätt sedan 1960.

Andel av lägenheterna i flerbostadshus efter ägarkategori åren 1960-1980

År	Stat, landsting, kommun, allm.nyttä	Bostads- rätts- förening	Privat person och företag	Uppgift saknas
1960	22 %	21 %	57 %	0 %
1965	27 %	24 %	49 %	0 %
1970	34 %	24 %	42 %	0 %
1975	38 %	24 %	38 %	0 %
1980	38 %	27 %	33 %	2 %

(Källa: SOS Bostads-och byggnadsstatistisk årsbok 1986/87, Diagram 1.1.3)

Dessa förändringar i byggande och ägande säger indirekt mycket om ålderstrukturen på det allmännyttiga respektive det privata fastighetsbeståndet. Privata fastighetsägare innehar i genomsnitt betydligt äldre fastigheter än de allmännyttiga. 1980 var till exempel nära hälften av de privatägda lägenheterna byggda före kriget, medan motsvarande siffra för allmännyttan var knappt 5 procent.⁷

Fastigheternas storlek skiljer sig därmed mellan den allmännyttiga och den privata hyressektorn. Den bebyggelse som uppfördes efter kriget är betydligt mer storskalig än den som byggdes tidigare, vilket automatiskt ger den privata respektive allmännyttiga hyressektorn helt olika karaktär på sin bebyggelse.

Också inom den privata hyressektorn finns emellertid stora variationer i ägande och bebyggelse. Vi finner här allt i från de mycket små ägarna som själva bor i sin fastighet, till fastighetsägare vars fastighetsinnehav kan mäta sig med vissa allmännyttiga bolags vad gäller såväl storlek som sammansättning. Det råder alltså en stark heterogenitet på den privata hyresmarknaden, vilket framgår tydligt om vi först jämför vilken storlek på lägenhetsinnehavet som dominerar bland ägarna med de olika ägarkategoriernas respektive andel av lägenhetsbeståndet.

De privata fastighetsägarnas antal uppgår till nära 35000.⁸ Av dessa innehar drygt 45 procent upp till fyra lägenheter, och cirka 23 procent mellan fem och nio lägenheter. Det betyder att nära 70 procent av de privata fastighetsägarna innehar färre än tio lägenheter. Inte mer än 1,5 procent äger mellan 100 och 199 lägenheter, 0,7 procent mellan 200 och 499 lägenheter, och endast 0,3 procent äger mer än 500 lägenheter.⁹

I kartläggningar av den privata hyresmarknaden finns en tendens att främst diskutera vad som utmärker 'den typiske fastighetsägaren'. Denna bild säger dock alldeles för lite. Om bilden av ägarna får stå som bilden av den privata hy-

⁷ Birger Ljung & Ulf Lundquist, 1986, *Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter*, s 71

⁸ Ljung & Lundquist, 1986, *Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter*, s 38

⁹ Ljung & Lundquist, 1986, *Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter*, s 40

resmarknaden ligger det nära till hands att endast det lilla fastighetsbeståndet kommer att fånga vårt intresse.¹⁰

Ur de siffror som presenteras i denna typ av rapporter kan man emellertid ibland vaska fram en kompletterande, och för vår del intressantare, bild av den privata hyressektorn.

Ägare med upp till fyra lägenheter utgör som vi såg cirka 45 procent av fastighetsägarna men de innehar tillsammans knappt 6 procent av det privata lägenhetsbeståndet. Ägare med fem till nio lägenheter utgör 23 procent av ägarna men innehar endast drygt 8 procent av lägenheterna. Det betyder att ägare som innehar nio lägenheter eller färre utgör cirka 70 procent av fastighetsägarna men de representerar endast cirka 14 procent av de totala lägenhetsbeståndet.

Om vi vänder blicken mot de större ägarna sker en liknande förändring av proportionerna. De 1,5 procent av ägarna som äger mellan 100 och 199 lägenheter innehar nämligen drygt 12 procent av lägenheterna, och de 0,7 procent av ägarna som innehar 200 till 499 lägenheter äger tillsammans cirka 13 procent av lägenhetsbeståndet. Den försvinnande lilla andelen av fastighetsägarna (0,3 procent) som innehar fler än 500 lägenheter vardera äger tillsammans 18 procent av samtliga bostadslägenheter.¹¹ Det betyder att knappt 3 procent av fastighetsägarna tillsammans äger cirka 43 procent av det totala privata lägenhetsbeståndet.

Förutom heterogeniteten är en betydande föränderlighet i ägarförhållandena på den privata fastighetsmarknaden värd att notera. Denna har medfört att de riktigt små fastighetsägarna blivit allt mer sällsynta allteftersom deras fastigheter har köpts upp av fastighetsbolag och andra större fastighetsägare. De privata hyresfastigheterna koncentreras alltså till allt färre och allt större ägare.¹² Denna 'turbulens' i ägandet är något som ytterligare skiljer den privata hyressektorn från den allmännyttiga. Stabiliteten i ägandet är emellertid inte absolut ens inom den allmännyttiga hyressektorn. På senare tid har endel allmännyttiga fastig-

¹⁰ En i dessa sammanhang ofta förekommande referens är Ivar Westman, 1983, *Privata flerbostadshus - en kartläggning*. Eftersom Westmans studie förutom att främst intressera sig för 'den lilla fastighetsägaren' också hade ett drygt 50-procentigt bortfall, förundrar man sig över att den så ofta används som 'faktakälla' vid beskrivningar av den privata hyresmarknaden.

¹¹ Dessa siffror bör läsas som givande en *grov* bild av vilka ägare som dominerar den privata hyresmarknaden när det gäller andelen lägenheter. De tabeller och diagram jag använt för uträkningen av procentsatserna är nämligen av den karaktären att det inte helt lätt låter sig göras. Så är till exempel ägarnas innehav uppgivna i intervall varför jag fått gå på intervallens mittenvärde då jag räknat ut respektive ägarkategori's andel av marknaden. I intervallet 5-9 lägenheter har jag således multiplicerat de 8016 ägarna med $7 = 56\ 112$, vilket utgör drygt 8 procent av fastigheterna. Källa: Birger Ljung & Ulf Lundquist, aa, passim

¹² Se till exempel 'Vem äger fastigheter idag', *Svenska dagbladet*, annonsida, 24/9, 1985; '8000 färre på tjugo år', *Dagens Nyheter*, 3/4, 1989, och 'Storägare bra för hyresgäster', *Dagens Nyheter*, 11/4, 1989.

hetsbolag börjat diskutera, och på sina håll också genomfört, utförsäljning av vissa delar av sitt fastighetsbestånd till privata fastighetsbolag.¹³

Beskrivningen ovan gör inte anspråk på att ge en fullständig bild av den svenska hyressektorns utveckling och nuläge. Den utgör snarare en startpunkt till den diskussion av boinflytande i allmänhet och inom den privata sektorn i synnerhet, som här skall föras. En påtaglig konsekvens av efterkrigstidens bostadspolitiska satsning är som vi sett en på den svenska hyresmarknaden i grunden förändrad såväl fastighets- som ägarstruktur. Med detta kom också den bostadspolitiska debatten att förändras. Från att på 40- och 50-talen främst uppmärksammat bostadsbrist, bristfällig materiell lägenhetsstandard, höga hyror och konjunkturmässigt byggande, dyker under 70-talet också 'boinflytande' upp på bostadspolitikens agenda.

¹³ Se till exempel 'Vi sålde för att stärka allmännyttan', *Vår bostad*, nr 2, 1985; 'Kommun på fallrepet säljer allmännyttan', *Vår bostad*, nr 9, 1985, och '15 miljoner fattas - Vi säljer några hus', *Vår bostad*, nr 9, 1987.

2. Vad avses med 'boinflytande'?

Även om *begreppet* boinflytande är av relativt sent datum så har hela 1900-talet kännetecknats av gradvisa förbättringar av hyresgästernas möjligheter till inflytande över sin bostad. Alltsedan den första samlade lagstiftningen om förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäst i 1907 års hyreslag¹ har vi fått en alltmer omfattande lagstiftning syftande till att stärka hyresgästens ställning gentemot fastighetsägaren. En stor del av de utökade rättigheterna har gällt garantier för hyresgästerna att överhuvudtaget få bo kvar i sin lägenhet.

Det första försöket att tillförsäkra hyresgästerna ett besittningsskydd kom i en lagändring som trädde i kraft 1940.² 1942 kom lagen om hyresreglering vilken också innehöll utökade bestämmelser mot omotiverade uppsägningar, och 1956 fick vi en särskild besittningslag.³ Med hyresregleringens avskaffande 1971 förankrades hyresgästernas besittningsskydd slutligen i den allmänna hyreslagen till vilken också knöts en spärr mot oskälig hyra, den så kallade bruksvärdesprincipen.⁴ 1973 utökades hyreslagens besittningsskydd slutligen så att hyresgästerna fick rätt att säga upp hyresavtalet för villkorsändring.

1973 tillkom bostadssaneringslagen i vilken fastighetsägarens skyldigheter och hyresgästens rättigheter vid sanering av fastigheten stadgas.⁵ Denna ger bland annat hyresgäster möjlighet att emotsätta sig så kallade lyxsaneringar.

1977 trädde bostadsförvaltningslagen i kraft, vilket skapade möjligheter att på initiativ från de boende ingripa mot fastighetsägare som inte håller sina hus i ett godtagbart skick.⁶ 1978 tillkom den så kallade hyresförhandlingslagen, och 1980 bostadsanvisningslagen. Med den senare skapades utökade möjligheter för kommunerna att genom avtal med privata fastighetsägare påverka hur de privatägda lägenheterna fördelas. Dessa möjligheter har emellertid realiserats i mycket begränsad omfattning.⁷

Dessa förbättringar av hyresgästens ställning har naturligtvis inte kommit av sig själva. En viktig drivande kraft bakom 1900-talets kontinuerligt utökade hy-

1 Gösta Järtelius, 1985, *Hyra och bostad*, s 11

2 Gösta Järtelius, aa, s 13

3 Gösta Järtelius, aa

4 Gösta Järtelius, aa

5 Gösta Järtelius, aa, s 16

6 Gösta Järtelius, aa, s 17

7 Se Marianne Wiktorin, 1983, *Kommunal bostadsförmedling - serviceorgan eller bostadspolitiskt medel?*

reslagstiftning har varit den organiserade hyresgäströrelsen, och det har främst varit situationen inom den privata hyressektorn man kämpat för att förändra.

Med 'boinflytandefrågans' uppkomst bröts detta mönster. Här har det istället varit situationen inom den allmännyttiga hyressektorn som stått i centrum för diskussionerna, och det var inledningsvis inte hyresgäströrelsen utan de allmännyttiga bostadsbolagen själva som tog initiativet till en utökning av hyresgästernas möjligheter att påverka.

Efter miljonprogrammets avslutning skedde en förskjutning i den bostadspolitiska debatten. De mål som sattes upp i 1945 års bostadssociala utredning var nu i hög utsträckning uppnådda. Nu började istället 'boinflytande'⁸ föras fram som en grundläggande kvalite' i boendet. Den första gången man från statligt håll för fram detta som bostadspolitiskt mål är 1974 i ett betänkande från boende- och bostadsfinansiella utredningarna med titeln 'Solidarisk bostadspolitik'. Det är här alldeles tydligt vilken typ av bostäder man har i åtanke när man skriver:

Den bästa kunskapen om hur ett bostadsområde fungerar finns hos dem som bor där. Det gäller inte bara tillgången på eller bristen på service o d, utan även hur området fungerar i socialt hänseende... Ett reellt inflytande för de boende har ett värde i sig, ett värde som framstår som självklart i ett demokratiskt samhälle. I förlängningen av strävandena för ett öka inflytande för de boende ligger därför medbestämmande i en eller annan form.⁹

SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) hade emellertid redan på 1969 års kongress tagit de första initiativen för att åstadkomma någon form av delaktighet från hyresgästernas sida i såväl planering, byggande och förvaltning. Man menade att den eftersträvade demokratiseringen av boendet kräver en dialog mellan byggherre, förvaltare och boende.¹⁰

Till 1972 års kongress utarbetade man mer precisa förslag inför framtiden. Bland annat hade man i en enkät till sina medlemsföretag undersökt de anställdas intresse att arbeta för att finna former för denna typ av inflytande. Enkäten bekräftade att det fanns ett sådant intresse även lokalt.¹¹ Denna kongress skiljde mellan inflytande över förvaltningen och medbestämmande i planeringen, och koncentrerade sig fortsättningsvis främst på det förra. Man skiljde härvid ut olika nivåer av inflytande, från kollektivt inflytande över närmiljön till kollektivt inflytande över hela bostadsområdet.

8 Jag bortser tillsvidare från den omfattande begreppsdiskussion (och -förvirring) som existerar angående skillnaden mellan boinflytande, hyresgästinflytande, boendedemokrati, m m. Jag använder tillsvidare boinflytande i den allmänna betydelsen av hyresgästernas möjlighet att vara med och påverka sin boendemiljö.

9 SOU 1974:17, *Solidarisk bostadspolitik*, s 344-345

10 Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, 1979, *Hyresgästinflytande - på vems villkor?* s 49

11 Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, aa, s 49-50

Innan dessa former hunnit utarbetas mer precist initierade emellertid ett allmännyttigt bolag i Göteborg en lokal försöksverksamhet med boinflytande. Försöket sanktionerades från SABO och organiserades av en ledningsgrupp med representanter från det lokala bostadsföretaget, SABO och hyresgästföreningen. Försökets organisatoriska utformning bestod i att beslutsrätten i vissa förvaltningsfrågor delegerades från bostadsföretaget till ett antal kvartersråd bestående av valda representanter för hyresgästerna i ett visst avgränsat område. I kvartersrådet, men icke beslutsföra, satt också representanter hyresgästföreningen, bostadsföretaget och en observatör för de fastighetsanställdas fackförening.¹² Hyresgästernas representanter valdes på kvartersmötets årsmöte vid vilket samtliga hyresgäster i den aktuella området hade rösträtt med en röst per lägenhet. Med den delegerade beslutsrätten följde en större informationsskyldighet för bostadsföretaget såväl till kvartersrådet som till kvartersmötet. Också för hyresgästföreningen medförde försöket utvidgade informationsrutiner till såväl kvartersråd, kvartersmöte, som direkt till hyresgästerna.¹³

En viktig förklaring till hur och av vilka boinflytandefrågan kom att definieras var tvivelsutan en önskan från de allmännyttiga bostadsföretagens sida att komma tillrätta med allt mer påtagliga problem i vissa av de bostadsområden som byggdes under 60- och 70-talen. Lennart Hjärne, Hilda Lennartsson och Tiiu Soidre-Brink som på nära håll studerade försöksverksamheten i Göteborg anser att det,

...ligger nära till hands att anta att intresset för att vidga hyresgästernas inflytande kan ses som ett försök att möta en diffus kritik och opposition i befintliga bostadsområden. Därmed inte sagt att detta skulle utgöra någon mera medveten eller samordnad motaktion. Men det är påtagligt att intresset för de speciella former som inflytandet idag tar sig först utvecklas hos bostadsförvaltarna eller deras uppdragsgivare kommunerna och inte hos de boende själva eller deras organisationer.¹⁴

I de diskussioner som fördes mellan ansvariga för försöksverksamheten blev det, menar de tre forskarna, ännu tydligare vilka bakomliggande problem man ville söka komma tillrätta med:

Dels... att genom förnyelse av den allmännyttiga bostadsförvaltningens sätt att fungera undanröja en del av kritiken mot denna förvaltningsform dels att minska kritiken mot vissa speciellt utsatta bostadsområden. Hyresgästinflytande kan då ses som något som dels har ett egenvärde dels, enligt förhoppningarna, möjliggör en ökad trivsel och en ökad gemenskap mellan de boende.¹⁵

12 Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, aa, s 96

13 Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, aa, s 95-107

14 Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, aa, s 41

15 Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, aa, s 55

Hittills har vi sett hur och av vilka frågan om 'boinflytande' först formulerades. Den formulerades i början på 1970-talet i första hand av politiker och företrädare för de allmännyttiga bolagen. Främst är det mot det så kallade miljonprogrammets bostadsområden man vänder sitt intresse. I de inledande diskussionerna fastställdes däremot ingen definitiv organisatorisk form för hur boinflytandet skulle förverkligas. De lokala försök som förekom på ett par ställen i landet syftade till att ge svar på i vilken form boinflytandeverksamheten lämpligen skulle ske.

På hösten 1973 tillsatte hyresgäströrelsen sin boinflytandeutredning, vilket kom att bli rörelsens dittills första synliga initiativ i boinflytandefrågan. Utredningen lade fram sitt förslag i maj 1977. Innehållsligt skiljer sig inte utredningens syn på boinflytande så mycket från det sätt på vilket det tidigare hade diskuterats av företrädare för SABO. Dess förslag till organisatorisk utformning skiljde sig däremot på en avgörande punkt från till exempel det försök med boinflytande som ovan refererats till. I Göteborgsförsöket medverkade visserligen hyresgästföreningen på olika nivåer i verksamheten men hade ingen officiell knytning till denna. Inte heller var medlemskap i hyresgästföreningen någon förutsättning vare sig för att välja eller väljas till kvartersråden. Boinflytandeutredningen hade en annan uppfattning i denna fråga. Här framhåller man det istället som en '...absolut förutsättning att det lokala inflytandet organiseras inom hyresgäströrelsens ram'.¹⁶

Detta krav kom att realiserats i och med det ramavtal för boinflytande som efter förhandlingar 1979 tecknades centralt mellan Hyresgästernas Riksförbund och SABO. I avtalet ges rekommendationer till bostadsföretag och hyresgästföreningar att lokalt teckna boinflytandeaftal enligt en särskild modell. Boinflytandeaftalet reglerar förhållandet mellan parterna i tre avseenden:

1. Bostadsföretaget skall fortlöpande *informera* om förvaltningen och förändringar av betydelse för hyresgästerna.
2. *Samråd* skall ske mellan bostadsföretaget och kontaktkommittén i frågor som påverkar bostadsmiljön eller hyresgästernas boendeförhållanden i övrigt, till exempel ändrade riktlinjer för fastighetsskötsel, planering och utförande av underhåll eller standardförbättringar. Innan samråd ägt rum, får ifrågakommande åtgärd inte vidtas.
3. Bostadsföretaget kan också överlämna till kontaktkommittén att fatta vissa *beslut*. Detta skall i så fall regleras i en särskild överenskommelse.¹⁷

¹⁶ Boinflytandeutredningen citerad ur Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, aa, s 51.

¹⁷ Se *Riktlinjer för bostadshyresgästernas inflytande och fritidsverksamhet*, vilken under-tecknades av SABO och Hyresgästernas Riksförbund i januari 1986. Dessa riktlinjer ersatte rekommendationerna från april 1979.

Kontaktkommittéerna, som är hyresgästernas lokala organ för boinflytandeverksamheten, arbetar vanligtvis inom ett område på mellan 100 och 500 lägenheter. Hyresgästernas representanter väljs på ett bostadsmöte till vilket alla hyresgäster i området kallas. Däremot kan endast medlemmar i hyresgästföreningen välja liksom väljas som representanter i kontaktkommittén.

Exakt i vilka frågor kontaktkommittén skall ha rätt att besluta specificeras inte i ramavtalet utan är tänkt att 'växa fram' lokalt i den praktiska boinflytandeverksamheten. I boinflytandeutredningen gavs dock värme- och vattenförsörjning, vissa underhållsfrågor, trappstädning, och fastighetsskötsel, som exempel på områden där självbestämmande skulle gagna såväl hyresgäster som bostadsföretag.¹⁸

Under 1980-talet har boinflytandeverksamheten etablerats inom de SABO-anslutna bostadsföretagen. Det område över vilket kontaktkommittéerna har beslutsrätt har fortlöpande utökats. Hos vissa allmännyttiga bostadsföretag har kommittéerna nu ett betydande ansvar för förvaltnings-, underhålls- och driftskostnader. Förutom inflytande frågor har kontaktkommittéerna också kommit att syssla med till exempel fritidsverksamhet, studieverksamhet och medlemsvärning. Denna utökning av kontaktkommittéernas verksamhet och ansvarsområde var sannolikt en huvudorsak till att 1988 års hyresgästkongress beslutade att göra kommittéerna till förbundets grundorganisationer.

Även om kontaktkommittéernas verksamhet och uppgifter kontinuerligt ökat så varierar omfattningen av deras arbete mycket mellan olika kontaktkommittéer. Dessa skillnader står till en viss del att finna i att viljan och intresset för boinflytandeverksamheten varierar mellan olika bostadsföretag, men det är också uppenbart att intresset från hyresgästernas sida varierar.

Inom hyresgäströrelsen finns, liksom inom SABO, förhoppningar om att boinflytandeverksamheten förutom att skapa ökade möjligheter till inflytande, också skall skapa gemenskap och andra sociala kvalitéer i bostadsområdet. I en studiehandledning för boinflytande skriver till exempel Hyresgästernas Riksförbund att boinflytande kan vara ett bra sätt att komma tillrätta med bristen på sociala kontakter i moderna bostadsområden. Man fortsätter:

Folk känner inte varandra och känner därmed inte något gemensamt ansvar för sitt bostadsområde. Detta är en av orsakerna till motsättningar mellan olika åldersgrupper och till onormalt slitage och vandalisering av den gemensamma miljön. Boinflytande kan bryta denna isolering. Behovet att skapa gemenskap i bostadsområdena kan tillfredsställas. Här har kontaktkommittéerna gjort betydelsefulla insatser. Boinflytandet kan ge kontaktkommittéerna ännu större möjligheter att förändra främlingskap till gemenskap.¹⁹

¹⁸ *Rättvisa i boendet*. Bostadspolitiskt program, 1980, Hyresgästernas Riksförbund, s 262

¹⁹ *Bo med inflytande*, 1983, Hyresgästernas Riksförbund, s 21-22

På senare år har inom vissa allmännyttiga fastighetsbolag också en annan möjlighet till inflytande öppnat sig för hyresgästerna. Det så kallade hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet ger hyresgästen möjligheter att i mycket stor utsträckning själv göra avvägningar mellan hyres- och standardnivå i sin lägenhet. Detta inflytande ingår dock inte i kontaktkommittéernas verksamhet utan är ett individuellt inflytande som regleras i förhandlingöverenskommelse mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen. Det ingår därmed inte i det man syftar på då man talar om 'boinflytande'.

Boinflytande på den privata hyressektorn

Det ramavtal om boinflytande som undertecknades av SABO och Hyresgästernas Riksförbund 1979 fick inte på lång tid någon motsvarighet på den privata hyressektorn. Med tanke på att diskussionen om boinflytande ursprungligen i så stor utsträckning utgick från situationen på den allmännyttiga hyressektorn är detta inte så konstigt. Även om man också på den privata sektorn finner bostadsområden av liknande karaktär och med liknande problem som allmännyttan, så är det privata hyresfastighetsbeståndets sammansättning betydligt mer heterogent än det allmännyttiga. Såväl formen för som innehållet i boinflytandeverksamheten var därmed från början mindre tillämpligt på den privata hyressektorn än på den allmännyttiga.

Att man inte fann samma intresse från de privata fastighetsägarnas organisation som hos representanter på SABO är därför inte att förvåna sig över. För att endast ta ett exempel: Ett krav för en fungerande boinflytandeverksamhet är att det existerar en utarbetad skriftlig underhållsplan för fastighetsförvaltningen. Detta är en självklarhet för de allmännyttiga bolagen men långt ifrån för alla privata fastighetsägare. Än mer ovanligt torde det vara att man är beredd att för hyresgästerna redovisa de ekonomiska kalkyler man har för fastighetens skötsel och underhåll.

Ett ytterligare hinder för att inom den privata hyressektorn organisera boinflytandet på samma sätt som inom den allmännyttiga sektorn, är att den privata sektorns hyresgäster i så liten utsträckning är medlemmar i hyresgästföreningen. Vid 80-talets början var cirka 40 procent av hyresgästerna medlemmar i hyresgästföreningen inom allmännyttan, vilket skall jämföras med 15 procent inom den privata hyressektorn.²⁰ Detta skapar naturligtvis stora problem att organisera hyresgästerna i kontaktkommittéer, vilket i sin tur gör att det finns färre möjligheter än inom allmännyttan att kanalisera det intresse för boinflytande som eventuellt finns.

²⁰ Bo Bengtsson, 1983, *Förutsättningar och hinder för boinflytande i privata hyresfastigheter*, s 22.

Med tiden krävde hyresgäströrelsen ett formaliserat boinflytande också hos de privata fastighetsägarna. 1983 skrev Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund efter förhandlingar under ett ramavtal med rekommendationer om boinflytande för den privata hyressektorn. Avtalet påminner om det som Hyresgästernas Riksförbund tecknade med SABO 1979, men skiljer sig vad gäller de organisatoriska formerna för boinflytandeverksamheten. I detta ramavtal är inte längre medlemskap i hyresgästföreningen en förutsättning för verksamheten. Istället säger man att vad som krävs för att ett lokalt boinflytandeavtal skall kunna tecknas mellan en fastighetsägare och hans hyresgäster är att 'hyresgästerna i berörd förvaltning önskar detta'.²¹ Huruvida detta är fallet bör,

...utredas vid ett allmänt bostadsmöte till vilket alla hyresgäster kallas. Avtal bör komma till stånd om detta stöds av så många personligen närvarande bostadshyresgäster, att de utgör en väsentlig del av det totala antalet bostadshyresgäster i fastigheten eller eljest när parterna är överens om detta. Till varje lägenhet hör en röst.²²

Fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas Riksförbund var också överens om att boinflytandeavtal inte torde erfordras i fastigheter som omfattar mindre än 15 lägenheter. Avtalet är liksom motsvarigheten inom allmännyttan uppbyggt på informationsrätt, samrådsrätt och, i vissa frågor, beslutsrätt för hyresgästerna.

Denna typ av avtal har emellertid tecknats hos ett mycket litet antal privata fastighetsägare. Det finns därför små möjligheter att ge någon bild av hur ett formaliserat boinflytande fungerar på den privata hyresmarknaden.²³ Av den handfull privata fastighetsägare i landet som tecknat boinflytandeavtal med sina hyresgäster är för övrigt inte alla medlemmar i den lokala fastighetsägarföreningen.²⁴

Informellt boinflytande

Från organiserat fastighetsägarhåll talar man gärna om en annan typ av boinflytande och betonar då istället hyresgästernas *informella* möjligheter att utöva inflytande över sitt boende. 'Den direkta kontakten mellan hyresvärd och hyresgäst

²¹ Se *Anvisningar för tillämpning av avtal om boendeinflytande*, vilken undertecknades av Fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas Riksförbund 1983.

²² aa

²³ Enligt en representant för Hyresgästernas Riksförbund hösten 1988 hade då endast fem privata fastighetsägare tecknat ett sådant avtal.

²⁴ Samtal med representant för hyresgästföreningen i Gävle, hösten 1988

utgör egentligen den naturliga och ursprungliga formen för boendeinflytande', anser man här.²⁵

Det personliga inslaget i förhållandet mellan den privata fastighetsägaren och hans/hennes hyresgäster har från fastighetsägarhåll också historiskt framhållits som en värdefull kvalitet i privat hyresboende. Så anför till exempel fastighetsägarföreningen i Skellefteå i ett remissvar över den där föreslagna tillämpningen av bostadsanvisningslagen, att de privata fastigheterna fungerar som små kollektiv vilka riskerar att slås sönder om kommunen lägger sig i vem som skall bo där.²⁶

Den tidigare verkställande direktören i Fastighetsägareförbundet hänvisade till liknande aspekter då han i början på 80-talet kommenterade ett utredningsförslag från underhållsutredningen gällande förhandlingsplikt mellan fastighetsägare och hyresgästorganisation i underhållsfrågor. Han menade att fastighetsunderhållet inte bör regleras, utan i första hand vara '...en fråga mellan fastighetsägaren och de som bor i huset'.²⁷

När det gäller diskussionen om boinflytande har man som oftast tidigare fört diskussionen med utgångspunkt hos fastighetsägare med ett relativt litet fastighetsinnehav.

Den typiske 'lille' fastighetsägaren bor själv i fastigheten, som i regel har 5-15 lägenheter. Fastighetsägaren utför själv en stor del av fastighetsunderhållet. Han har ingen skriftlig underhållsplan utan vidtager åtgärder när behov uppkommer [...] I de små fastigheterna där ägaren kanske själv bor i huset, finns det sedan länge naturliga, snabba kontaktvägar. Hyresgästerna kan direkt till ägarna framföra sina synpunkter.²⁸

I denna diskussion betraktas således *närheten* mellan fastighetsägaren och hyresgästen som en viktig förutsättning för hyresgästernas möjligheter till boinflytande. Att möjligheterna till inflytande i stor utsträckning också realiserats, be-

²⁵ *De enskilda fastighetsägarna och framtiden*, 1984, Sveriges Fastighetsägareförbund, s 16

²⁶ Se Marianne Wiktorin, 1983, *Kommunal bostadsförmedling - serviceorgan eller bostadspolitiskt medel?* s 58. Detta är emellertid en allmän uppfattning i de privata fastighetsägarnas organisation. Se till exempel intervju med då avgående respektive tillträdande verkställande direktör i Fastighetsägareförbundet i 'Låt oss bestämma hyrorna', *Dagens Nyheter*, 4/9, 1987, s 16

²⁷ Citerat ur Åsa Söderström & Catharina Tegnander, 1981, *Boinflytande, teori och praktik*, s 5. Författarna hänvisar till en artikel i Svenska Dagbladet, men har tyvärr inte uppgivit publiceringsdatum. Pressmeddelandet om ovan nämnda lagförslag kom dock den 27/10 1980 och det är sannolikt att Fastighetsägareförbundets uttalande gjordes i nära anslutning till detta.

²⁸ Per Torneé, 1985, 'Boendeinflytande inom den enskilda hyreshuset', i *Bo i Framtiden. Duger den svenska modellen?*, Red. Sören Häggroth, s 100, 102.

kräftas, menar fastighetsägarna, indirekt av att flyttningsfrekvensen i de små fastigheterna är så låg.²⁹

Formaliserat boinflytande ses i detta sammanhang snarast som ett möjligt komplement i de fall fastighetsägaren innehav är så stort att en personlig kontakt med hyresgästerna är omöjlig. Man anser emellertid att det finns en risk att ett formaliserat boinflytande kan leda till 'ytterligare byråkratisering av bostadsmarknaden':

Inflytandet måste organiseras så att kontakten mellan fastighetsägare och hyresgäster underlättas och stimuleras. Fastighetsägarnas och hyresgästernas organisation bör kunna vara till en viss hjälp i denna process, men målet måste vara att inflytandet kan fungera utan medverkan av organisationerna. Om inflytandet går åt andra hållet, att inflytandet i detalj regleras av organisationerna, finns en risk att dessa av sina medlemmar kan komma att betraktas som ytterligare en myndighet på bostadsmarknaden. Syftet har då blivit förfelat. Boendeinflytande har då blivit byråkrati [...]. Formaliserat boendeinflytande skall inte vara ett självändamål utan ett medel att om så erfordras underlätta kontakterna mellan hyresgäster och fastighetsägare.³⁰

Det är tydligt att det från organiserat fastighetsägarhåll är ett informellt snarare än ett formaliserat inflytande som utgör normen för hur inflytande idealt fungerar:

Speciellt om fastighetsägaren själv bor i huset finns alla möjligheter för hyresgästerna att direkt framföra sina synpunkter om förvaltningen. Det informella boendeinflytandet har många positiva effekter som det finns anledning att slå vakt om.³¹

Något om boinflytandeforskning

Uppkomsten av en speciell 'boinflytandeforskning' daterar sig ganska precis till den tidpunkt då boinflytande började diskuteras inom SABO och hyresgäströrelsen. Redan innan SABO och Hyresgästernas Riksförbund 1979 undertecknade rekommendationer för lokala boinflytande avtal genomfördes en rad studier och utvärderingar av olika lokala försöksverksamheter med boinflytande. I vissa av dessa studier analyserades också varför frågan om boinflytande överhuvudtaget aktualiserats.³²

²⁹ Per Torneé, aa, s 102

³⁰ Per Torneé, aa, s 106-107

³¹ *Åga och förvalta*, 1986, Sveriges Fastighetsägareförbund, s 31

³² Se speciellt Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, 1979, *Hyresgästinflytande - på vems villkor?*

Efter 1979 års ramavtal har mycket av forskningen ägnats åt att studera avtalets reella konsekvenser för hyresgästerna. En stor del av studierna visar att de förhoppningar man från SABO och hyresgäströrelsen ursprungligen satte till boinflytandeverksamheten kommit på skam. Svårigheterna är av två slag: dels är intresset från hyresgästernas sida i många fall lågt, dels har kontaktkommitteerna ofta svårt att i realiteten genomdriva det inflytande som stadgas i de lokala boinflytandeaftalen.

På samma sätt som diskussionerna inom SABO och hyresgäströrelsen rymmer stora skillnader i vad man menar och önskar åstadkomma med boinflytande har också forskningen om boinflytande kännetecknats av en viss begreppsförvirring.³³ Detta har inneburit att vad man i olika studier har avsett då man konstaterat *brister* i boinflytandet varierar. Förutom att undersöka i vilken grad boinflytandeaftalen inneburit en ökning av hyresgästernas inflytande har man också, till exempel, studerat huruvida boinflytandeverksamheten bidragit till en bättre social miljö i bostadsområdet.³⁴ I flera studier har också ställts frågor om varför hyresgästernas intresse för boinflytandeverksamheten är så relativt lågt och vad som gör att vissa människor engagerar sig i kontaktkommitteernas arbete och andra inte.³⁵

Boinflytandeforskningen innefattar också mer regelrätta utvärderingar av vilka reella resultat kontaktkommitteernas arbete har fått för hur förvaltningen sköts i bostadsområdet. Slutsatsen i många av dessa studier är att någon form av organisationsförändring inom hyresgästernas och/eller bostadsföretagets organisation behövs för att hyresgästernas synpunkter bättre skall kunna artikuleras såväl som tillgodoses.

Bo Bengtsson³⁶ har i syfte att underlätta denna typ av utvärderingar lämnat det troligen mest systematiska bidraget när det gäller att avgränsa och definiera 'boinflytande'. Han menar att begreppet bör användas avseende de boendes möjligheter att kollektivt påverka beslut som rör deras boendeförhållanden, och

³³ För en systematisk genomgång av de olika innebörder begreppet givits, se Tiiu Soidre-Brink, 1987, *Boendets förändring och kollektivt handlande*

³⁴ Se till exempel Marianne Liedholm, 1988, *Boinflytande och medbestämmande. En studie av demokrati i allmännyttig hyresrätt och kooperativ bostadsrätt* samt Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, 1979, *Hyresgästinflytande - på vems villkor?* För en genomgång av undersökningar i vilka 'boinflytande' helt eller delvis ses som ett medel att åstadkomma sociala vinster i bostadsområdet, se Bo Bengtsson, 1981, *Boendedemokrati och boendeinflytande. Vad är det och hur kan det undersökas?*

³⁵ Se till exempel Tom Miller, et al, 1982, *Lokalt inflytande i boende och planering - 1970-talets erfarenheter* samt Tiiu Soidre-Brink, 1987, *Boendets förändring och kollektivt handlande*

³⁶ Bo Bengtsson, 1981, *Boendedemokrati och boendeinflytande. Vad är det och hur kan det undersökas?*

inget annat. Bengtsson har också operationaliserat begreppet och menar att graden av inflytande kan åskådliggöras i en 'inflytandestege' av följande slag:

1. beslutsrätt för hyresgästerna, inget inflytande för ägaren;
2. beslutsrätt för hyresgästerna, informationsrätt för ägaren;
3. beslutsrätt för hyresgästerna, samrådsrätt för ägaren;
4. delad beslutsrätt;
5. beslutsrätt för ägaren, samrådsrätt för hyresgästerna;
6. beslutsrätt för ägaren, informationsrätt för hyresgästerna, eller
7. beslutsrätt för ägaren, inget inflytande för hyresgästerna

För varje enskild fråga kan det formella inflytandet beskrivas med något av de sju inflytandestegen. Utvärderingen av hyresgästernas boinflytande syftar till att undersöka huruvida det formella inflytandet motsvaras av ett reellt inflytande.

Med denna 'inflytandestege' skapas således ett redskap för utvärdering av boinflytandet i de bostadsföretag som tecknat boinflytandeavtal med sina hyresgäster. Boinflytandeavtalen är ju precis som 'inflytandestegen' uppbyggda kring hyresgästernas informationsrätt, samrådsrätt och, i vissa frågor, beslutsrätt.

Utgångspunkter i denna studie

När det gäller den privata hyressektorn kan vi inte som den etablerade boinflytandeforskningen studera huruvida ett formaliserat boinflytande resulterat i ett reellt inflytande för hyresgästerna. Det formaliserade boinflytandet lyser ju i det närmaste med sin frånvaro hos de privata fastighetsägarna. Vad som är av intresse är huruvida vi här finner ett informellt boinflytande, det vill säga i vilken utsträckning och på vilket sätt hyresgästerna har möjlighet att utöva inflytande i 'det dagliga boendet'.

Jag studerar härvid inte endast möjligheterna till inflytande i den 'lilla förvaltningen', utan i de olika typer av förvaltningsorganisationer som med tanke på den privata hyresmarknadens heterogena karaktär rimligtvis måste finnas. Med 'boinflytande' avses i denna studie *hyresgästens möjlighet att i kontakt med fastighetsägaren eller fastighetsbolaget påverka beslut i frågor som rör skötsel och underhåll av lägenheten samt gemensamma utrymmen i fastighetern.*

Min definition av boinflytande är således relativt vid. Avsikten är att göra en mer specifik bestämning av boinflytadets innebörd och förutsättningar i anslutning till analysen av det empiriska materialet.

3. Organisationsteoretiska verktyg

I detta kapitel förs först ett organisationsteoretiskt resonemang i vilket förhållandet mellan en organisations struktur och dess omgivning diskuteras. Resonemanget framhåller två saker: Dels att olika organisationsstrukturer fungerar optimalt under skilda omgivande betingelser. Dels att olika organisationsstrukturer har skilda förutsättningar att handskas med krav från organisationens omgivning. Denna diskussion utgör ett teoretiskt redskap genom att peka ut viktiga faktorer att ta hänsyn till då vi närmar oss det empiriska materialet.

Några idealtyper

De två grundläggande parametrar enligt vilka en organisations struktur kan beskrivas är enligt organisationsteoretikern Henry Mintzberg¹ det sätt på vilket organisationen löst de för varje verksamhet nödvändiga kraven på specialisering och samordning. Med detta som utgångspunkt urskiljer han fem idealtypiska organisationsstrukturer:

- den enkla strukturen;
- maskinbyråkratin;
- den professionella byråkratin;
- den divisionaliserade formen, samt
- adhokratin

Mintzbergs egen presentation av de fem organisationsstrukturerna är mycket detaljerad. När jag här kortfattat presenterar dem koncentrerar jag mig av naturliga skäl främst på de aspekter som är av intresse för den fortsatta diskussionen av boinflytande, nämligen de olika strukturernas förutsättningar att tillmötesgå krav från olika håll i organisationens omgivning. Var och en av organisationsstrukturerna har i detta avseende förutsättning att fungera väl under vissa specifika betingelser, men sämre under andra.

Av de fem idealtyperna är i första hand 'den enkla strukturen', 'maskinbyråkratin' och 'den professionella byråkratin' av direkt intresse. De andra två förekommer främst på verksamhetsområden av helt annorlunda slag än vi här är

¹ Henry Mintzberg, 1979, *The Structuring of Organizations*

intresserade av. Jag presenterar emellertid också den 'divisionaliserade formen' och 'adhokratin' eftersom jag anser att de belyser de tre andras karaktär.

Den enkla strukturen

Den enkla strukturen återfinns i organisationer där såväl organisationen själv som dess marknad kännetecknas av småskalighet. Dess omgivning eller marknad är enkel och man är därför inte beroende av avancerad teknologisk eller annan vetenskaplig kunskap för att verksamheten skall fungera. Marknaden kan dock vara komplicerad på ett annat sätt. Kundernas behov, konkurrenternas beteende och liknande kan förändras över tid. Därmed ställs också krav på förändring av organisationens beteende.²

Den enkla strukturen kännetecknas av låg grad av specialisering liksom låg grad av planläggning och kontroll av verksamheten. Att strukturen i ringa utsträckning är specialiserad betyder här att organisationen är mycket centraliserad. Chefen, oftast ägaren, har makten över såväl beslut som verkställighet. Organisationen har få formaliserade regler och kommunikationskanaler. Auktoriteten utövas uppifrån genom informell kommunikation.

Att ägaren ensam utför allt själv är dock en sanning med viss modifikation. Vissa ekonomi- eller underhållsuppgifter måste i de flesta enkla strukturer läggas ut på entreprenad. Man måste alltså köpa vissa tjänster från någon 'specialistfirma'. På ett sätt, säger Mintzberg, är den enkla strukturen en icke-struktur för vilken en av förutsättningarna är att det finns en väl fungerande struktur *utanför* organisationen i fråga. Den enkla strukturen,

...avoids using all the formal devices of structure and it minimizes its dependence on staff specialists. The latter are typically hired on contract when needed, rather than encompassed permanently within the organization.³

Den enkla strukturen är alltså mycket topstyrd. Centralisering brukar tas fram som något som gör organisationer 'stela' och försvårar deras anpassning till klienter, intressenter och omvärld i övrigt. När det gäller den enkla strukturen *möjliggör* centraliseringen just anpassning och flexibilitet. I och med att makten över såväl verkställighet som beslut innehas av en enda person kan centralisering tvärtom vara av godo.

In the Simple Structure, decisions concerning strategy and operations are together centralized in the office of the chief executive. Centralization has the important advantage of ensuring that strategic response reflects full knowledge of the operating core. It also favors flexibility and adaptability in strategic response: only one person need act.⁴

² Henry Mintzberg, aa, s 268

³ Henry Mintzberg, aa, s 306

⁴ Henry Mintzberg, aa, s 311

Detta gör att när chefen/ägaren väl arbetar för förändring '...this is more influential to innovation than decentralizing power structure'. Samordningen av verksamheten har förutsättning att ske smidigt då en enda person har ansvar för hela processen.⁵

Den enkla strukturen är emellertid långt ifrån problemfri. Samma egenskaper som möjliggör flexibilitet och anpassning utgör också strukturens potentiellt problematiska sidor. Det faktum att hela organisationen och dess klienter, kunder och intressenter i övrigt, är beroende av *en enda* persons beslut gör den enkla strukturen till en mycket osäker organisationsstruktur. På samma sätt som den person som har makt att fatta beslut om verksamheten på ett smidigt sätt kan anpassa organisationen till ändrade betingelser i dess omgivning har han också ensam makt att förhindra önskvärda eller nödvändiga förändringar.

Unfortunately... when structural changes must come, the only person with the power to make them - the chief executive himself - often resists. The great strength of the Simple Structure - its flexibility - becomes its chief liability.⁶

Dessa möjligheter kan också, påpekar Mintzberg, medvetet utnyttjas av organisationsledningen för att slippa inblandning i verksamheten.

When a chief executive hoards power and avoids the formalization of behavior as an infringement on his right to rule by fiat, he will, in effect, design a Simple Structure for his organization.⁷

Den enkla strukturens karaktär är alltså dubbel:

The Simple Structure is... the riskiest of structures, hinging on the health and whims of one individual. One heart attack can literally wipe out the organization's prime coordinating mechanism.⁸

Maskinbyråkratin

Nästa organisationsstruktur, maskinbyråkratin, återfinns i helt andra typer av organisationer än den enkla strukturen. Organisationen är vanligtvis gammal och relativt stor och har en marknad som är enkel och stabil. Endast med en sådan marknad fungerar maskinbyråkratin optimalt, i till exempel den enkla strukturens omgivning får den svårigheter att fungera effektivt.

Maskinbyråkratin kännetecknas i motsats till den enkla strukturen av såväl hög grad av specialisering av arbetsprocessen, som hög grad av formalisering av besluts- och informationsvägar. Den är som den enkla strukturen relativt centra-

⁵ Henry Mintzberg, aa, s 307

⁶ Henry Mintzberg, aa, s 312

⁷ Henry Mintzberg, aa, s 309

⁸ Henry Mintzberg, aa, s 312

liserad - en stor del av besluten fattas i 'toppen' och skickas sedan nedåt i organisationen. Hos den enkla strukturen skapar som vi sett denna egenskap en förmåga att anpassa sig till en föränderlig omvärld. Maskinbyråkratin, däremot, saknar nästan helt förmåga till flexibilitet. Anledningen till att den i förstone formaliseras, specialiseras och rutiniseras är i själva verket att omgivningen är, eller uppfattas som, relativt stabil och okomplicerad. När detta visar sig vara fel eller när en från början stabil omgivning börjar förändras uppstår problem. Maskinbyråkratin är 'som gjord' för en stabil, relativt okomplicerad omgivning och för att utföra enkla och repetitiva uppgifter.

When an intergrated set of simple, repetitive tasks must be performed precisely and consistently by human beings, the Machine Bureaucracy is the most efficient structure, indeed the only conceivable one.⁹

Det mest hotande för en organisation med denna struktur är alltså *förändring*. I maskinbyråkratin har det skett en tudelning mellan problemformulering och problemlösning och genomförande av besluten. För att en organisation med denna typ av specialisering skall fungera effektivt krävs för det första att den som har makten att formulera problem och lösningar har full information, eller åtminstone är lika väl informerad som den som skall genomföra det hela. För det andra krävs att situationen är stabil och förutsägbar så att beslutet inte behöver formuleras om under genomförandet.¹⁰ Den första av dessa förutsättningar är nästan logiskt omöjlig i den typ av struktur som maskinbyråkratin utgör. Hög grad av såväl vertikal som horisontell specialisering gör att det är svårt att få heltäckande information och överblick över situationen, '/i/n the tall administrative structure of the Machine Bureaucracy, information must pass trough many levels before it reaches the top. Losses take place at each one'. Besluten fattas alltså av andra än dem som har den för beslutsfattandet fullständiga informationen. Om omgivningen är instabil förvärras situationen än mer, '/i/n a changing environment, that manager finds himself out of touch.¹¹

Avslutningsvis har maskinbyråkratin en egenskap som ytterligare skiljer den från den enkla strukturen. En förutsättning för att den enkla strukturen skall förbli enkel är ju att en del uppgifter läggs ut på entrepenad. Så icke med maskinbyråkratin. I denna tenderar också olika typer av specialtjänster att 'byggas in' i organisationen, allt för att skapa maximal stabilitet och förutsägbarhet.

In the case of the giant Machine Bureaucracies, an interesting shift occurs in the relationship between environmental stability and structural formalization: the former becomes the dependent variable. These organizations have great vested interest in environmental stability; without it, they cannot maintain their enormous technical systems. So whereas once upon a time they may have

⁹ Henry Mintzberg, aa, s 333

¹⁰ Henry Mintzberg, aa, s 345

¹¹ Henry Mintzberg, aa, s 344

bureaucratized because their environments were stable, as they grew large they found themselves having to stabilize their environments because they were bureaucratic.¹²

Den professionella byråkratin

I den professionella byråkratin finns liksom i maskinbyråkratin en ganska hög grad av specialisering av verksamheten. Specialiseringen är dock huvudsakligen av horisontell art. Denna organisation är alltså långt mindre hierarkisk än den förra. Beslutsprocessen är decentraliserad så att de befattningshavare som möter organisationens kunder eller klienter själva har befogenheter att fatta de nödvändiga besluten. I denna struktur arbetar olika befattningshavare relativt självständigt sida vid sida i ett relativt nära förhållande till sina klienter.

Samordningen av arbetet sker liksom i maskinbyråkratin genom standardisering. I maskinbyråkratin är det arbetsprocessen som standardiserats, därav dess oförmåga till flexibilitet, i den professionella byråkratin är det däremot yrkeskunskapen hos de olika befattningshavarna som standardiserats. Förenklat kan man säga att tydliga utbildnings- och färdighetskrav ersätter formalisering och rutinisering. Detta borgar för att verksamheten sker på för organisationen fastställt sätt.

I och med att beslutsprocessen är decentraliserad kan bemötandet av klienter/kunder ske på ett relativt individuellt sätt. I maskinbyråkratin är åtgärderna i stor utsträckning givna, i den professionella byråkratin finns ett mycket större utrymme för analys av problemet och val av åtgärd. Den professionella byråkratin klarar på så sätt att fungera i en relativt komplex omgivning. Omgivningen får däremot inte vara för föränderlig, då blir ju de anställdas yrkeskunskap irrelevant.

This means an environment that is both complex and stable - complex enough to require the use of difficult procedures that can be learned only in extensive formal training programs, yet stable enough to enable this skills to become well defined, in effect, standardized.¹³

Även en organisation med denna typ av struktur får alltså problem om marknaden börjar förändras. Den fungerar endast effektivt så länge man kan tillämpa sina standardprogram och inte tvingas ta itu med att lösa nya typer av problem. '...new problems are forced into old pigeonholes'.¹⁴

¹² Henry Mintzberg, aa, s 326

¹³ Henry Mintzberg, aa, s 366

¹⁴ Henry Mintzberg, aa, s 367

Den divisionaliserade formen

Också i den divisionaliserade formen möter vi organisationsenheter som arbetar relativt självständigt i förhållande till varandra och till organisationens ledning. Beslutsprocessen är också här relativt decentraliserad men inte som i den professionella strukturen nödvändigtvis till de befattningshavare som i sitt dagliga arbete möter organisationens klienter/kunder. I den divisionaliserade formen är beslutsmakten istället decentraliserad till olika i förhållande till varandra relativt autonoma divisioner. Divisionerna verkar på olika delar av marknaden och har därmed inget behov eller tvång att samordna sin verksamhet inbördes.¹⁵

Även denna struktur är alltså relativt decentraliserad. Effekterna av decentraliseringen för organisationens förhållande till omvärlden är emellertid betydligt mer begränsade än när det gäller den professionella byråkratin. Då varje division egentligen är en liten organisation i sig medför decentraliseringen inte automatiskt att beslutsmakten kommer ner till de befattningshavare som möter kunderna. Decentralisering innebär här,

...not necessarily more than the delegation from the few managers at headquarters to the few more managers who run the division.¹⁶

Varje division kan alltså vara relativt centraliserad trots att organisationen i sin helhet decentraliserat beslutsmakten.

I denna struktur sker samordningen av arbetet genom standardisering av arbetsresultatet. Detta är det enda sätt på vilket ledningen kan vidmakthålla kontrollen utan att störa divisionernas autonomi. Divisionerna lämnas i stor utsträckning ifred att sköta sitt dagliga arbete själva. Ledningen styr emellertid verksamheten genom att formulera den övergripande produkt-marknadsstrategin, fördela resurser, sköta resultatkontroll, avsätta och tillsätta divisionschefer och liknande.

Denna typ av struktur finner vi på en diversifierad marknad. Den kan vara diversifierad med hänsyn till produkter/tjänster, klienter/kunder eller regioner. Inte heller för en organisation med denna typ av struktur får marknaden vara för komplex eller dynamisk. Om den är det kan arbetsresultaten inte standardiseras och verksamheten därmed inte samordnas. Detta gäller ju även maskinbyråkratin, vilket visar på ett samband mellan denna och den divisionaliserade formen. Antingen består den divisionaliserade formen av en uppsättning divisioner som tidigare var egna maskinbyråkratiska organisationer. I så fall är den divisionaliserade formen helt enkelt resultatet av en sammanslagning av en mängd företag med lite olika produkter och marknader. En annan möjlighet är att organisationen som helhet tidigare varit maskinbyråkratisk, men av en eller annan anledning utvecklats i riktning mot den divisionaliserade formen.

¹⁵ Henry Mintzberg, aa, s 381

¹⁶ Henry Mintzberg, aa, s 381

...the Divisionalized form is the structural response to an integrated Machine Bureacracy, operating in a simple, stable environment... that has diversified its product or service lines horizontally.¹⁷

Adhocratin

I den sista organisationsstrukturen, adhokratin, finner vi för första gången en struktur som finner sig väl i en såväl komplex som föränderlig omvärld. Den är liksom den enkla strukturen organisk och informell, men i motsats till denna också decentraliserad.

It no longer make sense to distinguish those who have the formal power to decide from those who have only the informal right to advise. Power over decision making flows to anyone in the Adhocracy with expertise, regardless of position.¹⁸

Dessa egenskaper är förutsättningar för att möta en omgivning vars krav i stor utsträckning är oföutsägbara. Adhocratin bygger i stor utsträckning in omgivningens osäkerhet i organisationen. Vilken strategi som väljs för att lösa problemen beror på omgivningen själv, '...strategy in these structures is not so much formulated consciously by individuals as formed implicitly by the decisions they make, one at the time.'¹⁹

I motsats till till exempel maskinbyråkratin finns i adhokratin ingen tydlig gräns mellan beslut och implementering. Strategin tar form i besluten, den är en ström av beslut som i stort sett fattas under arbetets gång.

Any process that separate conceptualization from action - planning from execution, formulation from implementation - impedes the flexibility of the organisation to respond creatively to its uncertain environment.²⁰

I denna struktur kan samordning endast ske genom ömsesidiga överenskommelser mellan personer i olika positioner i verksamheten. 'Coordination can no longer be planned but must come through interaction. The structure must be flexible, self-renewing, organic...'²¹

Medan den enkla strukturen har ett ålderdomligt patriarkalt drag och

17 Henry Mintzberg, aa, s 399

18 Henry Mintzberg, aa, s 440

19 Henry Mintzberg, aa, s 443

20 Henry Mintzberg, aa, s 444

21 Henry Mintzberg, aa, s 443

maskinbyråkratin är industrialismens barn, är, avslutningsvis, adhokratin att betrakta som den organisationsstruktur som idag är mest 'på modet'.²²

*

Som Mintzbergs fem organisationsstrukturer här ovan kort beskrivits ger de intryck av att utgöra fem 'rena' alternativ i vilka empiriskt förekommande organisationer och verksamheter skall 'pressas in'. Så är naturligtvis inte avsikten. De fem är just idealtypiska beskrivningar vars syfte är att belysa viktiga aspekter av empirin snarare än att beskriva den absolut. I empirin kan vi förvänta oss att finna organisationer som *snarare* överensstämmer med en av de fem idealtyperna än de andra fyra. Vi kan därmed också vänta oss att den idealtypiska motsvarigheten tydliggör vissa aspekter som en rent empirisk beskrivning av organisationen skulle ha förbisett. Det är också möjligt att vi i en och samma organisation finner drag av till exempel både den enkla strukturen och maskinbyråkratin.

Dessutom ger beskrivningen ett statiskt intryck. Så är heller inte fallet i verkliga organisationer. Tvärtom ligger implicit i Mintzbergs poängtering av omgivningens betydelse att en organisation under sin livstid kan komma att undergå betydande strukturella förändringar allteftersom omgivningen förändras.

Organisationsstruktur och boinflytande

Då boinflytande ursprungligen fördes fram som en viktig kvalité i boendet var det som vi tidigare sett främst situationen i allmännyttans så kallade miljöområden som uppmärksammades. Hos dessa fastighetsbolag fanns vid den tiden en förvaltningsstruktur som i mångt och mycket liknade Mintzbergs 'maskinbyråkrati'. Detta var ingen slump utan snarare något som hade eftersträvat med miljöprogrammets satsning på en centraliserad och specialiserad bostadsförvaltning i stora förvaltningsenheter. 1945 års bostadssociala utredning uttryckte detta mycket klart.

Såsom framhållits i tidigare sammanhang äro erfarenheterna av vad som kan vinnas genom stordrift i fastighetsförvaltningen ännu icke tillräckliga för att säkra, kvantitativt preciserade slutsatser skola kunna dragas, men allt tyder på att avsevärda vinster kunna göras allteftersom de rätta metoderna hinner utprövas.²³

²² Henry Mintzberg, aa, s 459

²³ SOU 1945:63, s 531, citerad ur Göran Lindberg, 1984, *Utvärdering av bostadsförvaltningar*

Denna förvaltningsorganisation började ifrågasättas under 70-talet i samband med att boinflytande fördes fram som bostadspolitiskt mål. En organiserad boinflytandeverksamhet visade sig nämligen svår att bedriva när fastighetsförvaltningen var organiserad på detta sätt. De problem man nu började diskutera är i stor utsträckning hänförliga till det Mintzberg tar upp som maskinbyråkratins svagheter. Strukturen saknar helt enkelt förmåga att anpassa sig till ändrade krav från sin omgivning. Eller som Göran Lindberg uttrycker det:

Sent omsider och under trycket av något som skulle kunna betecknas som en kris för den allmännyttiga bostadssektorn har många börjat ifrågasätta det lämpliga i att ta industriföretaget från 40-talet som förebild för hur man bör organisera bostadsförvaltningar.²⁴

Samtidigt som boinflytande började diskuteras började följaktligen de allmännyttiga bolagens specialisering och centralisering ifrågasättas. För att hyresgästerna skulle få möjlighet att påverka beslut över underhåll och förvaltning krävdes att allmännyttans organisation decentraliserades på ett genomgående sätt. 1979 skriver Lars Hjärne, Hilda Lennartsson och Tiiu Soidre-Brink:

Vid ett kontinuerligt inflytande så måste företaget ha kontakt med ett antal (för ett stort företag ganska många) representanter för hyresgästerna i olika frågor. Detta kan inte skötas genom att låta någon specialisera sig på själva kontaktarbetet. Snarare måste alla befattningshavare med beslutsfunktioner också sköta kontakter med de boende inom sina respektive områden. På grund av detta kan det komma att löna sig att bryta ned en förvaltningsavdelning i mindre enheter med mer självständigt totalansvar för hela förvaltningen inom ett mindre geografiskt område. Detta innebär en radikalt annan utveckling än den funktionspecialisering som hittills skett inom många större bostadsföretag.²⁵

Parallellt med arbetet att organisera hyresgästerna i boinflytandeverksamheten har man alltså lagt en allt större vikt vid omorganisering av de allmännyttiga företagens organisationsstruktur. Detta har bland annat resulterat i en satsning på så kallad områdesförvaltning och en åtföljande decentralisering av beslutsprocessen för att från bostadsföretagets sida kunna möta kontaktkommittéerna på 'samma nivå'. Den förvaltningspersonal som i sitt arbete möter hyresgästerna har fått ökade beslutsbefogenheter. Detta är förändringar som antyder att de allmännyttiga bolagen strävar mot en förvaltningsstruktur som snarare påminner om det Henry Mintzberg kallar den professionella byråkratin.

Den organisationsstruktur som diskussionen om ett informellt boinflytande traditionellt utgått från har många likheter med Mintzbergs första idealtyp ovan, den enkla strukturen. Om diskussionen om ett utökat formaliserat boinflytande

²⁴ Göran Lindberg, 1984, *Utvärdering av bostadsförvaltningar*, s 2

²⁵ Lars Hjärne, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, 1979, *Hyresgästinflytande - på vems villkor?* s 45

ursprungligen hade har 60-talets 'maskinbyråkratiska' förvaltningsorganisation som utgångspunkt, förs diskussionen om ett informellt inflytande snarare med utgångspunkt i en förvaltningsorganisation som var representativ för hyresmarknaden vid 1900-talets början. Den enkla strukturen är också mycket riktig en typisk 'ålderdomlig' organisationsstruktur.

Utgångspunkten för diskussionen om ett informellt boinflytande är en liten förvaltning där fastighetsägaren personligen fattar besluten om bostadsförvaltningen. Beslutsprocessen är mycket centraliserad och verksamheten är i mycket liten utsträckning specialiserad. Fastighetsägaren sköter personligen en stor del av underhåll och fastighetsskötsel.

Hyresgästens möjlighet till inflytande över de för fastighetsförvaltningen nödvändiga besluten består i denna struktur av personlig kontakt med fastighetsägaren. Man har i denna kontakt en möjlighet att påverka olika beslut över bostadsförvaltningen - en möjlighet till informellt boinflytande. Detta inflytande har därför, menar fastighetsägarna, förutsättningar att ske på ett smidigt och okomplicerat sätt just för att ägaren har kontroll över såväl beslut som genomförande. Att denna förvaltningsstruktur just *på grund av* sin oformaliserade och 'personliga' karaktär också kan vara opåverkbar, oförutsägbar och otrygg för hyresgästerna, är ett faktum som däremot främst har uppmärksamats av hyresgäströrelsen.²⁶

Det finns emellertid ytterligare en viktig skillnad mellan de de argument som förs fram från de allmännyttiga fastighetsbolagen och de privata fastighetsägarna när man diskuterar hyresgästernas möjligheter till boinflytande. Diskussionen om ökat boinflytande inom allmännyttan har i stor utsträckning utgått från maskinbyråkratins *begränsningar* och därmed strävat efter att finna organisatoriska förändringar av denna. Betoningen av ett informellt boinflytande inom den privata hyressektorn utgår däremot från den enkla strukturens *fördelar* och förutsätter därför denna strukturs bevarande.

*

Med utgångspunkt såväl i det organisationsteoretiska resonemanget som i diskussionen om formaliserat respektive informellt boinflytande kan tre arbetshypoteser formuleras som utgångspunkt för det fortsatta arbetet.: *För det första*, att vi kan förvänta oss att finna olika typer av förvaltningsorganisation hos ägare med olika storlek och sammansättning på sitt fastighetsinnehav; *för det andra*, att olika sätt att organisera fastighetsförvaltningen innebär olika förutsättningar för

²⁶ Se till exempel 'Men värden vägrar lyssna på oss', *Vår bostad*, nr 9, 1983; 'En stor kram vill jag ge vårt ombud', *Vår bostad*, nr 5, 1985; 'Skandalhus får ny förvaltare', *Dagens Nyheter*, 12/3, 1988; 'Vräktes när han klagade på värden', *Vår bostad*, nr 4, 1988; 'Uppsågda och oönskade', *Hyresfolket*, nr 1, 1989 och 'Maktstrid om nitton bostäder', *Dagens Nyheter*, 12/4, 1989

hyresgästerna att påverka, att få inflytande över, verksamheten; *för det tredje*, och detta ligger implicit i de två första punkterna, att betydande förändringar i ägarförhållandena, fastighetsinnehavets sammansättning, antal hyresgäster, och liknande, får konsekvenser för fastighetsförvaltningens organisation och därmed hyresgästens möjligheter till inflytande över sitt boende.

Med utgångspunkt i detta framstår tre frågor vara av särskilt intresse då vi nu konkret närmar oss den privata hyresmarknaden i Gävleborgs och Kopparbergs län:

1. Hur ser fastighetsbeståndet ut avseende de enskilda fastighetsinnehavens storlek och sammansättning?
2. Hur förvaltas dessa fastigheter? Vilka skillnader i förvaltningsorganisation möter hyresgästerna i olika typer av fastighetsinnehav?
3. Vilka möjligheter till inflytande har hyresgästerna i olika typer av fastighetsinnehav?

Den första frågan belyses i den kvantitativa redovisning av privatägda hyresfastigheter i Gävleborgs och Kopparbergs län som närmast följer. De två sista belyses genom redovisning av ett antal hyresgästintervjuer från olika typer av fastighetsinnehav i dessa två län.

4. Privatägda hyresfastigheter i Gävleborgs och Kopparbergs län

De privata fastighetsägarna är organiserade i 24 lokala fastighetsägarföreningar vilka i sin tur är anslutna till Sveriges Fastighetsägareförbund. Projektets empiriska del är avgränsat till till Gävleborgs och Kopparbergs län som utgör 'upptagningsområde' för Gävle-Dala fastighetsägareförening.¹

Det kvantitativa materialets begränsningar och möjligheter

Gävleborgs och Kopparbergs län är således det geografiska område från vilket såväl kvantitativa som kvalitativa data inhämtats. Detta innebär en begränsning när det gäller typer av fastighetsbestånd. De till storstäderna begränsade allra största privata bostadsområdena finns ej representerade i materialet.

Fastighetslistan för fastighetsägarföreningen i Gävleborgs och Kopparbergs län utgör databasen för denna rapportens kvantitativa del. Med denna källa finns såväl möjligheter som begränsningar. Jag börjar med begränsningarna.

I och med att de fastigheter vi har uppgifter om är begränsade till de vars ägare är medlemmar i fastighetsägarföreningen ger inte materialet en heltäckande bild av *det* privata hyresbeståndet i Gävleborgs och Kopparbergs län. Om och hur fastighetsägare som är medlemmar i föreningen skiljer sig från icke-medlemmar finns inte något säkert svar på. Vissa antaganden kan dock göras.

En anledning för fastighetsägare att vara medlemmar i fastighetsägarföreningen är att kunna utnyttja de tjänster i form av fastighetsförvaltning, företräde vid hyresförhandlingar, råd i hyres- och byggnadsjuridik och liknande som föreningen erbjuder sina medlemmar. Ett rimligt antagande är att behovet av vissa av dessa tjänster är mindre för små fastighetsägare som kanske bara innehar en enda fastighet. Ett annat rimligt antagande är att också vissa av de allra största fastighetsägarna har litet behov av fastighetsägarföreningens tjänster. Dessa företag kan antas att i stor utsträckning ha egen anställd personal för såväl olika sorters förvaltning som för juridisk rådgivning och hyresförhandlingar.

Detta pekar mot att en större andel av icke-medlemmarna är såväl mycket små som mycket stora fastighetsägare jämfört med medlemmarna. Birger Ljung och Ulf Lundqvist framför hypotesen att ägare på stort geografiskt avstånd från

¹ Att så är fallet beror till stor del på att man på Gävle-Dala fastighetsägarförening var vänliga nog att bistå mig med det kvantitativa materialet.

fastighetsägarföreningens kontor är underrepresenterade bland medlemmarna.² Det stannar dock även här vid antaganden.

Av samtliga privata fastighetsägare i Sverige beräknas cirka 60 procent vara medlemmar i någon av landets 24 fastighetsägarföreningar.³ En uppskattning från en tjänsteman på Gävle-Dala fastighetsägarförening är att cirka 50 procent av fastighetsägarna i Gävleborgs och Kopparbergs län är medlemmar i föreningen och att en stor del av icke-medlemmarna är mindre fastighetsägare på landsbygden. Han uppskattar dessutom att anslutningen är lägre i Kopparbergs än i Gävleborgs län.⁴

Utöver detta finns ytterligare faktorer att beakta då vi skall ta del av det kvantitativa materialet. Dessa har att göra med fastighetsägarföreningarnas registreringsrutiner.

Att en fastighet i föreningens fastighetslista registrerats som ägarens enda är en uppgift som inte nödvändigtvis är empiriskt riktig. Det finns två orsaker till detta. Som tidigare sagts är en av anledningarna till att en fastighetsägare väljer att bli medlem i fastighetsägarföreningen att han vill utnyttja någon eller några av de tjänster föreningen erbjuder sina medlemmar. Om då en fastighetsägare till exempel äger tre fastigheter men av någon anledning endast behöver förvaltningshjälp för en av dem är det möjligt att han endast registrerar denna. Vi kommer därmed att av fastighetslistan få intrycket att han endast äger en fastighet.

En felkälla av ett annat slag är följande. I fastighetslistan registreras för varje fastighetsägare i princip de fastigheter han äger inom föreningens upptagningsområde, i vårt fall Gävleborgs och Kopparbergs län. Det är alltså *fastighetens* geografiska belägenhet, inte ägarens, som är av intresse vid registreringen. Om, till exempel, en fastighetsägare i Stockholm äger en fastighet i Gävle, så kommer denna fastighet att registreras i fastighetslistan för Gävleborgs och Kopparbergs län, inte i Stockholms fastighetsägarförenings fastighetslista. I denna kommer däremot den fastighet som samme ägare eventuellt innehar i Stockholm att registreras. Detta innebär således att denne ägare kommer att förekomma i två fastighetslistor och i var och en av dessa framstå som ägare av en fastighet.

Båda ovan diskuterade felkällor verkar i samma riktning och gör att fastighetsägarna verkar äga färre fastigheter än de egentligen gör. Om vi hade tillgång till samtliga fastighetsägarföreningars fastighetslistor så skulle det materialet ge intryck av att de organiserade fastighetsägarna i Sverige var fler och deras innehav mindre än fallet egentligen är. I redovisningen av det kvantitativa materialet diskuterar jag på vilket sätt vi kan handskas med detta källproblem.

² Birger Ljung och Ulf Lundquist, 1986, *Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter*, Fastighetsägareförbundet, s 49

³ Ljung & Lundquist, aa, s 48

⁴ Intervju den 28/10 1987 med VD Håkan Andersson på Gävle-Dala fastighetsägarförening.

Då uppgifterna från fastighetslistan skulle koda fanns flera sätt att gå tillväga. Huvudsyftet med den kvantitativa redovisningen är ju att ge en bild av vilken typ av fastighetsbestånd och fastighetsägare vi finner inom vårt geografiskt avgränsade område. Därför valdes fastigheten och inte fastighetsägaren som kodningsenhet. Många bearbetningar hade varit omöjliga att göra om ägaren utgjort kodningsenhet och bilden av fastighetsbeståndet från ett hyresgästperspektiv hade därmed blivit otydligare.

Inkodningen av materialet har alltså skett med *fastigheten* som kodningsenhet, totalt 1360 enheter. För varje enhet har följande variabler kodats in:

1. Storleken på ägarens övriga fastighetsinnehav;
2. Huruvida fastigheten ägs av fysisk eller juridisk person;
3. Huruvida fastighetsägaren är bosatt i fastigheten, på samma ort eller på annan ort;
4. På vilken ort fastigheten är belägen;
5. Fastighetens taxeringsvärde, samt
6. Det sammanlagda taxeringsvärdet på det fastighetsbestånd i vilken fastigheten ingår.

För att minimera det interna bortfallet fick vissa kompletteringar av fastighetslistan göras. För de flesta fastigheter fanns adressen angiven, ofta tillsammans med fastighetsbeteckningen. För vissa fastigheter fanns dock endast fastighetsbeteckningen och fastighetens ort angiven. Om fastighetsägaren bor på samma ort som fastigheten är belägen är det i dessa fall omöjligt att veta huruvida ägaren bor i fastigheten eller ej. För att kunna avgöra detta skickades dessa fastighetsbeteckningar till respektive Orts fastighetskontor för 'omvandling' till gatuadresser. På detta sätt förförde jag med cirka 100 fastigheter.

Fastighetsägare och fastigheter

De fastigheter vi här har uppgifter om är de vars ägare är medlemmar i Gävle-Dala fastighetsägarförening.⁵ Antalet medlemmar, då bostadsrättsföreningar och stödmedlemmar räknats bort, är 785. Dessa medlemmar äger tillsammans 1360 fastigheter vilka är spridda över ett drygt 90-tal orter i Dalarna, Gästrikland, och Hälsingland. 46 fastigheter är emellertid belägna utanför länsgränserna, de flesta i ett angränsande län. Dessa fastigheter ingår inte i min redovisning av fastigheternas geografiska belägenhet. Efter övervägande har jag dock låtit dem ingå i

⁵ Eller, noggrant, de vars ägare var medlemmar i föreningen vid registerutdraget den 5 April 1988.

redovisningen av fastighetsbeståndens storlek och sammansättning. Trots det som förut sades om registreringsrutinerna så har tydligen, i ett fåtal fall, till exempel ägaren av en fastighet i Gävle registrerat också den fastighet han äger i Västerås hos fastighetsägarföreningen i Gävleborgs och Kopparbergs län. Jag har valt att utnyttja denna information i redovisningen av fastighetsbeståndens storlek.

Fastigheternas geografiska belägenhet

'Våra' fastigheter, totalt 1360 stycken, finns spridda över drygt 90 orter i Gävleborgs och Kopparbergs län, från Gnarp i norr till Grängesberg i söder, från Malung i väster till Vallvik i öster. Nedan ser vi fastigheternas fördelning över länens totalt 25 kommuner.

Kommun	<u>Fastigheter</u> antal	%
(Kopparbergs län)		
Vansbro	3	0.2
Malung	4	0.3
Gagnef	2	0.1
Leksand	46	3.5
Rättvik	20	1.5
Orsa	9	0.7
Älvdalen	9	0.7
Smedjebacken	9	0.7
Mora	19	1.5
Falun	194	15.0
Borlänge	70	5.4
Säter	11	0.8
Hedemora	39	3.0
Avesta	26	2.0
Ludvika	66	5.0
(Gävleborgs län)		
Ockelbo	16	1.2
Hofors	21	1.6
Ovanåker	11	0.8
Nordanstig	7	0.5
Ljusdal	43	3.3
Gävle	333	25.6
Sandviken	74	5.7
Söderhamn	91	7.0
Bollnäs	65	5.0
Hudiksvall	114	8.8
Summa:	1302	100.0

(Uppgift saknas för 12 fastigheter. 46 fastigheter är belägna utanför Gävleborgs och Kopparbergs län.)

Som synes är fastigheterna långt ifrån jämnt fördelade över de 25 kommunerna. I de fem största, Gävle, Falun, Borlänge, Sandviken och Hudiksvall, återfinns 785, eller drygt 60 procent, av fastigheterna.

Om vi sedan tittar på *var* i kommunerna fastigheterna är belägna så finner vi en övervägande andel i kommunernas centralorter. Detta gäller i det närmaste för samtliga kommuner. Om vi stannar kvar i de fem största finner vi till exempel att hela 87 procent av de där belägna 785 fastigheterna är belägna i de fem centralorterna.

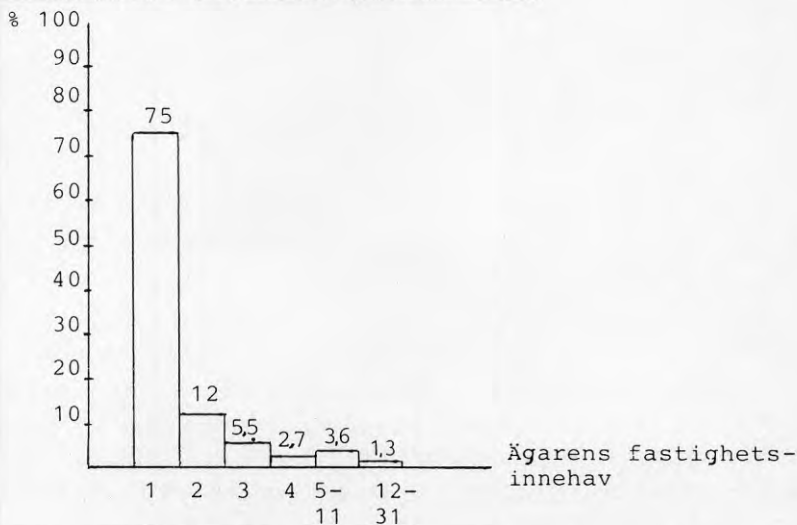
En stor andel av fastigheterna ligger, vidare, i själva tätortskärnorna. Detta är ingenting vi har kvantitativa data på, utan något som jag erfarit i samband med urval till och genomförande av intervjuerna. Om fastigheternas centrala belägenhet diskuterar jag mer utförligt i redovisningen av intervjuerna. Att privatägda fastigheter i tätorter i allmänhet är mycket centralt belägna är för övrigt ett naturligt resultat av det historiska förhållande att fastighetsbeståndet fram till andra världskriget till övervägande del var privatägt. På de allra flesta orter har dagens centrum kommit att växa just runt dessa historiskt äldsta delar.⁶

Ett generellt drag hos 'våra' fastigheter är sammanfattningsvis deras i flerdubbel bemärkelse centrala belägenhet.

Ägarförhållanden

Hur ägs då dessa fastigheter? Hur stora fastighetsinnehav ingår de i? Var bor ägaren i förhållande till sin fastighet? Hur skiljer sig fastigheterna åt avseende värde och storlek mellan olika typer av ägare?

Diagram 1. Ägarnas fördelning efter fastighetsinnehav (%)



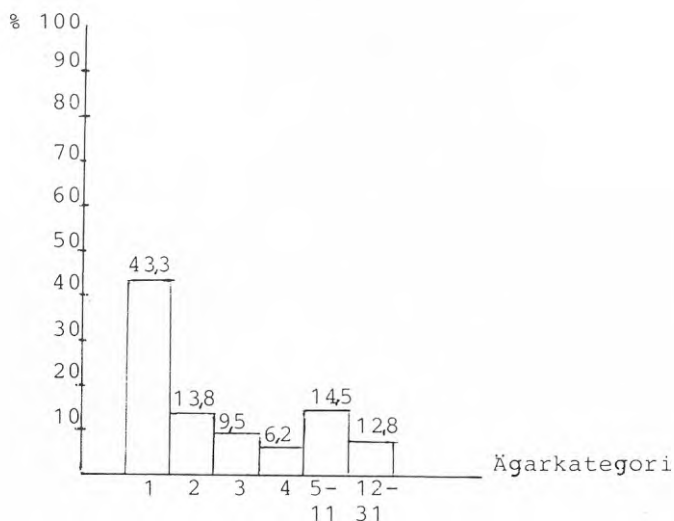
⁶ Jämför Henrik O Andersson, 1977, *Tätorternas bebyggelsestruktur och förändring*, s 69

I vårt material ingår 785 fastighetsägare. Storleken på deras respektive fastighetsinnehav varierar mellan en och 31 fastigheter. Ägare med endast en fastighet är som vi ser i diagram 1 den klart dominerande ägarkategorin.

De olika ägarkategorierna är tämligen ojämt fördelade. Hela 75 procent av fastighetsägarna innehar en fastighet och 12 procent äger två fastigheter. I den största ägarkategorin, ägare med 12 till 31 fastigheter återfinns endast 1,3 procent av fastighetsägarna.

Också om vi tittar på de olika ägarkategoriernas andel av *fastigheterna* utgör de små ägarna en betydande andel. Vi ser emellertid i nedanstående diagram att dominansen är mindre.

Diagram 2. Fastighetsbeståndet fördelat efter ägarkategori (%)

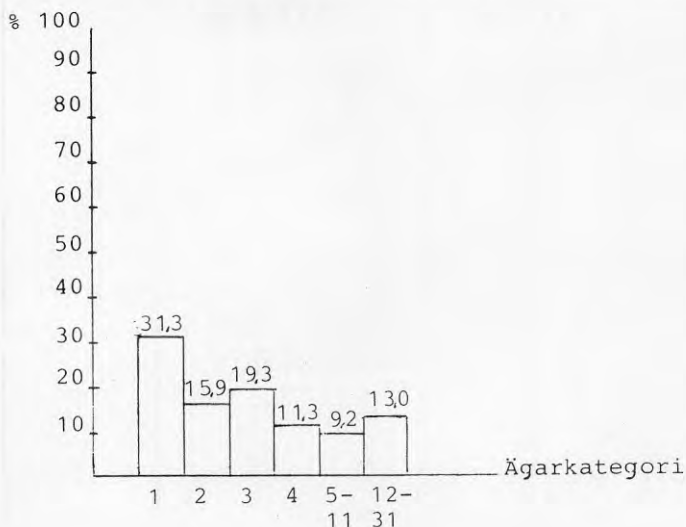


Här har de minsta ägarnas dominans sjunkit från 75 till cirka 43 procent medan de största ägarna ökat från att utgöra 1,3 procent av ägarna till att representera nära 13 procent av fastighetsbeståndet. Överhuvudtaget syns i det senare diagrammet en förskjutning från de små till de större ägarna.

För att få en än mer exakt bild av hur stor andel av hyresmarknaden de olika ägarkategorierna representerar, det vill säga hur vanliga de är från hyresgästernas synvinkel, vill vi också veta hur *stora* fastigheter olika ägare innehar. Vi har här inte tillgång till uppgifter om hur många lägenheter fastigheterna rymmer, utan får gå en omväg. Taxeringsvärdet är härvid ett gott hjälpmedel. Jag är medveten om att detta påverkas också av andra faktorer än fastighetens storlek men utgår här från att det ger en ganska pålitlig bild av hur stora fastigheter vi har att

göra med. I nedanstående diagram ser vi de olika ägarkategoriernas storlek med utgångspunkt i deras fastigheters taxeringsvärde.

Diagram 3. Fastighetsbeståndets värde fördelat efter ägarkategori (%)



Vi kan då sammanfatta tendensen av de tre diagramen ovan med att de minsta fastighetsägarnas andel skiftar mellan 75, 43 och 31 procent beroende på om vi tittar på andel av ägarna, fastigheterna eller andel av det totala taxeringsvärdet. För de största ägarna är proportionerna de omvända. Ägare med 12 till 31 fastigheter utgör endast drygt en procent av ägarna men representerar 13 procent av såväl fastigheterna som det totala taxeringsvärdet. Fastigheternas storlek ökar med andra ord med storleken på ägarens fastighetsinnehav.

Med utgångspunkt i vad som förut sades om hur fastighetsregistret är upplagt finns det emellertid skäl att anta att ägandet är mer koncentrerat än vad som framgår ovan. En härvid intressant faktor är var geografiskt ägaren befinner sig i förhållande till sin fastighet. Vi kan anta att motivet för fastighetsinnehavet skiljer sig mellan ägare som bor i sin fastighet och ägare som befinner sig på långt geografiskt avstånd från sin fastighet. I det senare fallet är det egna boendet uteslutet som motiv för fastighetsägandet. Det är här i stället rimligare att anta att ägaren har rent ekonomiska motiv för sitt fastighetsinnehav. Detta gör det i sin tur troligare att han också har fastigheter i andra delar av landet och att hans fastighetsinnehav alltså är större än vad som direkt framgår av vårt material. Vi börjar med att se på hur fastigheterna fördelar sig med avseende på vad jag kallar 'ägarens bosättning'.

Tabell 1. Fastigheternas fördelning efter ägarens bosättning

Ägarens bosättning	Fastigheter antal	%
I fastigheten	347	26.7
På orten	512	39.4
På annan ort	441	33.9
Summa:	1300	100.0

(Uppgift saknas för 60 fastigheter)

Fastigheterna fördelar sig tämligen jämt mellan de tre kategorierna. Ett långt geografiskt avstånd till fastighetsägaren är en för hyresgästerna relativt vanlig situation. Hur vanlig den faktiskt är får vi en ännu bättre uppfattning av genom att också titta på skillnader i fastigheternas storlek, mätt i andel av det totala taxeringsvärdet, mellan de tre kategorierna.

Tabell 2. Fastigheternas andel av det totala taxeringsvärdet efter ägarens bosättning

Ägarens bosättning	Fastigheternas andel av det totala taxeringsvärdet
I fastigheten	15 %
På orten	40 %
På annan ort	45 %

En slutsats av tabell 1 och 2 blir således att fastigheternas storlek ökar med avståndet till fastighetsägaren. Eller uttryckt i mindre kausala termer: fastigheter där ägaren bor i huset är mindre och har således färre hyresgäster än fastigheter där ägaren är bosatt på orten (men inte i fastigheten) eller på annan ort.

En annan typ av närhet/anonymitet i fastighetsägandet har att göra med ägarens juridiska status. Jag avser med detta huruvida hyresgästen hyr sin bostad av en fysisk eller juridisk person.

Av de sammanlagt 1360 fastigheterna ägs cirka 52 procent av fysisk person och 47 procent av juridisk person, således en ganska jämn fördelning. Däremot skiljer sig de båda ägarkategoriernas fastigheter åt betydligt i värde. Fastigheter ägda av fysisk person motsvarar nämligen drygt 20 procent av det totala taxeringsvärdet medan fastigheter ägda av juridiska personer motsvarar nära 80 procent av det totala taxeringsvärdet. Fastigheter ägda av juridisk person framträder alltså som betydligt mer värdefulla än de som ägs av fysisk person. Härav kan

slutsatsen dras att en stor andel av hyresgästerna hyr sin bostad av ett bolag eller annan juridisk person.

Slutligen skall de två sista variablerna, ägarens bosättning respektive juridiska status, sammanföras. Om dessa kombineras erhåller vi följande fördelning av fastigheterna.

Tabell 3. Fastigheternas fördelning efter ägarens bosättning och juridiska status

Ägarens bosättning	Fastigheten ägs av		antal	%
	fysisk person antal	juridisk person %		
I fastigheten	270	40	77	12
På orten	248	36	264	43
På annan ort	162	24	279	45
Summa:	680	100	620	100

(Uppgift saknas för 60 fastigheter)

Fastigheter med juridisk ägare och fastigheter som ägs av person på annan ort utgör de i genomsnitt största fastigheterna. Fastigheter ägda av fysisk person liksom fastigheter där ägaren bor i huset utgör de i genomsnitt minsta fastigheterna. Vi kan därför säga att tabellen ovan underskattar det anonyma ägandet. Att till exempel 'juridisk ägare/annan ort' endast är något vanligare än 'fysisk ägare/i fastigheten' är således en betydande underskattning - sett ur ett hyresgästperspektiv.

Sammanfattning

De privata fastigheter som här studerats är mycket centralt belägna. En stor andel av fastigheterna återfinns i centralorterna och är dessutom ofta belägna i själva tätortskärnan.

Däremot är fastighetsbeståndet mycket heterogent avseende såväl ägarförhållanden som de enskilda innehavens storlek och sammansättning. Fastigheternas fördelning mellan olika typer av ägare är mycket sned. Bland *ägarna* dominerar fysiska personer med ett mycket litet fastighetsinnehav. För *hyresgästerna* är emellertid såväl stora juridiska ägare som ägare på långt geografiskt avstånd från fastigheten en vanlig hyressituation.

5. Urval och kontakt med hyresgäster

I intervjuurvalet har jag utgått från de skillnader som i förra kapitlet redovisats vad gäller ägarens bosättning, fastighetsinnehavens storlek och sammansättning och liknande. Utgångspunkten är att dessa faktorer utgör den typ av omgivande betingelser som tidigare antagits skapa förutsättningar för olika typer av förvaltningsstruktur och därmed olika möjligheter för hyresgästerna att utöva inflytande över sitt boende. Med utgångspunkt i denna diskussion och i syfte att er hålla en så varierad bild som möjligt har urvalet gjorts från fyra 'extremgrupper' i materialet. De hyresgäster som intervjuats hyr sin lägenhet av någon av följande ägarkategori:

1. Fastighetsägare som innehar en fastighet och bor i huset
2. Fastighetsägare som innehar en fastighet och bor på annan ort
3. Fastighetsägare som innehar 12 till 31 fastigheter och bor på orten
4. Fastighetsägare som innehar 12 till 31 fastigheter och bor på annan ort

Fastighetsurvalet har alltså gjorts från fyra olika kategorier fastigheter. Det totala antalet intervjuer är 36 vilka är så gott som jämt fördelade över de fyra urvalsgrupperna. Hälften av intervjuerna är gjorda i Gävle och hälften i övriga delar av Gävleborgs och Kopparbergs län.

Urvalet till intervjuerna gjordes i två steg. Först gjordes ett urval av fastigheter sedan ett urval av hyresgäster i de aktuella fastigheterna.

Fastighetsurval

Urvalet av fastigheter i de två grupperna med små ägare (ägare med en fastighet) var oproblemiskt. Varje fastighet representerar ju här olika ägare varför ett rent slumpmässigt urval av fastigheter med datorns hjälp automatiskt gav en spridning också vad gäller ägarna.

Vid urvalet av fastigheter hos de stora ägarna (ägare med 12 till 31 fastigheter) kunde jag inte gå tillväga på samma sätt eftersom jag då inte skulle haft någon kontroll på hur många fastighetsägare som blev representerade. Jag ville intervjua hyresgäster hos två olika ägare i var och en av dessa urvalsgrupper och valde därför en annan väg. Vi minns sedan tidigare att antalet större fastighetsägare är betydligt färre än de små. De är i detta material inte fler än att man 'utantill' kan lära sig deras fastighetsinnehav och geografiska läge. Valet av ägare gjordes därför 'för hand'. Fastigheterna valdes sedan från olika delar av staden eller orten så att eventuella härtill knutna skillnader i förvaltning och skötsel skulle kunna fångas.

Hyresgästurval

När hyresgästerna skulle kontaktas fick jag komplettera det kvantitativa materialet. I fastighetslistan fick jag tillgång till fastighetens adress men inte till dess hyresgäster. Sedan fastighetsurvalet gjorts skickades dessa adresser till telekontoren i Gävle, Falun respektive Sundsvall varifrån jag slutligen erhöll namn och telefonnummer till hyresgästerna i de utvalda fastigheterna.¹ Ur denna mängd namn valde jag sedan slumpmässigt² ett antal personer med vilka jag tog kontakt.

Till dessa hyresgäster skickades ett brev med presentation av projektet samt förfrågan om de var intresserade av att delta. Cirka en vecka efter brevutskicket ringde jag till de per brev kontaktade hyresgästerna för att bestämma tid för en intervju. Jag hade beräknat att cirka hälften av de per brev kontaktade hyresgästerna skulle vilja delta, vilket visade sig stämma ganska bra. Däremot är det fel att säga att de övriga 50 procent vägrade att ställa upp. Vissa gjorde naturligtvis det, såväl tveksamt nekande som aktivt avståndstagande. Andra kunde däremot tänka sig att delta men hade inte tid att bli intervjuade inom överskådlig framtid. Ytterligare andra fick jag aldrig kontakt med per telefon. För några av dem hörde anhöriga av sig och meddelade sjukdom eller andra förhinder att delta. Detta 'bortfall' ställde inte till några större praktiska problem. Jag hade från televerket erhållit betydligt fler namn än jag behövde. Om det visade sig att någon urvalsgrupp riskerade att inte fyllas gjorde jag helt enkelt ett extra brevutskick.

Jag har inte fått intryck av att de hyresgäster som nekat att delta skiljer sig från deltagarna på något här relevant sätt. Den allvarligaste risken för snedvridning av intervjuresultatet ligger naturligtvis i möjligheten att de som ställt upp har helt andra erfarenheter av möjligheter och hinder till boinflytande än 'vägrarna'. Jag tror emellertid inte att det förhåller sig på det viset. Bland de interv-

1 Med undantag, naturligtvis, från de personer vilka har begärt sitt telefonnummer hemligstämplat, liksom de som inte har telefon. Dessa undantag är dock ingenting som här ansetts ha någon betydelse.

2 Dock inte slumpmässigt i någon statistisk betydelse.

juade finns som vi skall se en mycket stor variation i erfarenheter. Så har också verkat vara fallet bland de hyresgäster som inte varit intresserade av att delta. I de allra flesta fall har jag ju talat med hyresgästen ifråga i telefon och i en del fall också mer ingående fått ta del av vari de positiva och negativa inslagen består. De skäl som framförts för att inte delta har varit allt ifrån intyganden om att 'allt fungerar på bästa möjliga sätt' till att hyressituationen 'är så bedrövlig så du skulle inte tro det om du fick höra det'.

Om deltagarna skiljer sig från de som valt att inte delta består skillnaden sannolikt i något helt annat. Tänkbart är att de som inte velat eller hunnit delta lägger mindre vikt vid sitt boende än de som intervjuats, det vill säga att själva boendet har en något mer undanskymd plats i deras liv. Om så är fallet är det emellertid inte en skillnad som på något systematiskt sätt snedvrider den bild vi erhåller genom intervjuerna.

En av de per brev kontaktade hyresgästerna visade sig hyra en lokal i en hyresfastighet och inte en bostadslägenhet. Mannen ifråga bedrev viss affärsverksamhet i lokalen och sade sig inte ha någon bostad. Hans principiella inställning till bostadsfrågan var att en fast bostad är ett nödvändigt ont som det 'svenska systemet' tvingar på medborgarna för att kunna kontrollera oss. För egen del skulle han helst vilja bo där han för dagen önskade och flytta därifrån när andan föll på. Nu var han emellertid officiellt bosatt på denna adress.

Eftersom han i lokalen hade både kokmöjligheter och sov möjligheter samt i anslutning till lokalen tillgång till toalett och fastighetens tvättstuga, valde jag att betrakta denne man som bostadshyresgäst. Han var för övrigt mycket intresserad av att bli intervjuad. Emellertid ansåg han mig plågsamt konventionell som nödvändigtvis talade om detta som hans 'bostad'.

Intervju

Brevkontakt med hyresgästerna togs under hösten 1988 och intervjuerna utfördes under hösten och vintern 1988-89. Sammanträffandet med hyresgästerna har med ett par undantag genomförts i hyresgästens hem. I ett par fall hade hyresgästen strax före intervjun flyttat från lägenheten ifråga. Intervjun genomfördes i dessa fall i den nya bostaden men handlade naturligtvis om förhållandena i den lägenhet respondenten nyss flyttat ifrån. Då jag citerar från dessa intervjuer gör jag det för läsbarhetens skull emellertid i presens.

Intervjuerna har utförts med så kallad intervjuguide som konstruerats för att täcka de flesta aspekter av hyresgästens boende. Hyresgästens möjligheter att påverka i olika frågor fokuserades speciellt.³

Intervjuerna tog mellan en och två timmar och bandades i sin helhet. Banden skrevs sedan ut ordagrant.

3 Se bilaga

6. Hyresgäster om boende och inflytande

En arbetshypotes har hittills varit att förvaltningsorganisationen skulle variera mellan de fyra olika urvalsgrupperna. Anledningen till att hyresgäster i så olika fastighetsbestånd valdes ut var att söka hitta så skilda typer av privat fastighetsförvaltning som möjligt för att på det sättet kunna ge en nyanserad bild av hyresgästernas situation på den privata hyresmarknaden. Och variationer existerar verkligen. Dock inte bara med hänsyn till de faktorer som tagits hänsyn till vid urvalet utan också i stor utsträckning med hänsyn till de enskilda *fastigheternas* egenskaper.

Som tidigare diskuterats har det privata hyresfastighetsbeståndet, jämfört med det allmännyttiga, en speciell karaktär. Enkelt uttryckt varierar de privatägda hyresfastigheterna betydligt mer avseende storlek och ålder, samt är i stor utsträckning mycket centralt belägna i stadskärnorna. *Dessa faktorer avseende de enskilda fastigheterna verkar vara en viktigare betingelse för hur förvaltningen organiseras än de skillnader avseende till exempel fastighetsbeståndets storlek som ovan tagits hänsyn till.* Visst tenderar de stora fastighetsägarna att i högre utsträckning än de små ha en utbyggd förvaltningsorganisation, vissa formella rutiner för underhåll och så vidare, men det är inte självklart att det förhåller sig på det viset. Det finns stora fastighetsägare där *vissa* fastigheter förvaltas på detta sätt medan andra kanske förvaltas av hyresgästerna själva eller inte alls. Man kan heller inte tala om någon 'självklar' förvaltningsform hos de små fastighetsägarna. Naturligtvis sköter de oftare än de större ägarna själva daglig skötsel och underhåll, men också här existerar stora variationer. Det finns även här fastigheter som förvaltas av hyresgästerna, anställd fastighetspersonal eller står så gott som utan förvaltning.

Detta betyder inte att det är omöjligt att skilja ut olika typer av förvaltning inom det privatägda hyresbeståndet. Vad det betyder är att denna kategorisering snarare bör utgå från den enskilda fastigheten än från vilken typ av fastighetsägare vi har att göra med.

*

Mellan varje hyresgäst och fastighetsägare existerar ett förhållande som har sin materiella grund i att den ene äger den fastighet i vilken den andre hyr sin bostad. Detta innebär per definition att vi har att göra med ett maktförhållande där hyresgästen är den svagare parten. Rätten till egendom, skriver Brian Elliot och David Mc Crone, innebär alltid en rätt gentemot andra människor. De fortsätter,

Thus, property establishes relations of superiority and inferiority [...] Ownership confers rights: rights of exclusion, rights to decide who should or should not have access, rights to revenue, and to capital accumulation.¹

Fastighetsägaren är den av parterna som har det juridiska ansvaret för fastighetens förvaltning liksom en betydande makt över hur denna organiseras och utförs. Det finns visserligen i den allmänna hyreslagstiftningen en betydande grundtrygghet för hyresgästen vad gäller lägenhetens standard, förfarande vid sanering och liknande men detta säger inte tillräckligt om hur hyresgästens reella inflytande ser ut. Dessutom kvarstår trots lagstiftningen ett betydande beslutsutrymme för fastighetsägaren i frågor gällande förvaltning, underhåll och vilket inflytande hyresgästen skall ha över detta.

Vi rör oss här, för att knyta an till Mintzberg, på gränsen mellan förvaltningsstrukturen med dess olika rutiner för beslut och skötsel och dess omgivning. Omgivningen representeras här av hyresgästens krav på inflytande över sin boendesituation. Om hyresgästen skall kunna påverka krävs ju att hon på något sätt 'bryter in' i organisationens struktur och blir en länk i beslutsprocessen.

Med utgångspunkt i intervjuerna kan vi urskilja några olika sätt på vilka förvaltningen av fastigheterna organiseras. Dessa 'förvaltningstyper' ger var för sig olika möjligheter till en sådan 'inbrytning' från hyresgästens sida. Jag talar framdeles om tre former för förvaltning, nämligen,

- 1) den informella förvaltningstypen;
- 2) den formella förvaltningstypen, samt
- 3) det förvaltningslösa tillståndet

De benämningar som här givits de tre förvaltningstyperna antyder såväl hur de ser ut rent organisatoriskt, det vill säga vem som gör vad i förvaltningen, som hur kommunikation sker och beslut fattas.

Det sätt på vilket den *informella förvaltningen* gestaltar sig vilar på informella beslut mellan hyresgästen och fastighetens ägare. Hyresgästens möjlighet att påverka dessa beslut är avhängig hennes möjlighet att i den direkta och personliga kontakten med fastighetsägaren artikulera och få gehör för sina önskemål. Förvaltningen handhas av fastighetsägaren eller hyresgästen.

I den *formella förvaltningstypen* har den direkta kontakten mellan fastighetsägare och hyresgäst försvunnit. Förvaltningen är skild från ägandet, och fastig-

¹ Brian Elliot & David Mc Crone, 1982, *The City. Patterns of Domination and Conflict*, s 97-98

hetsägaren är inte längre är direkt inblandad i fastighetens skötsel. Det finns anställd personal för dessa sysslor och hur detta sköts är ej längre beroende av informella, individuella överenskommelser mellan fastighetsägare och hyresgäst. Hyresgästens möjligheter till inflytande ligger här i den formella och rumsligt distanserade kontakten med fastighetsägaren eller kontakten med anställd förvaltningspersonal.

Även i *det förvaltningslösa tillståndet* är fastighetsägare och hyresgäst knutna till varandra i den mening att hyresgästen hyr sin bostad av fastighetens ägare. Här finns dock minimala möjligheter för hyresgästen att påverka förvaltning och skötsel av fastigheten. Dessa funktioner har i stort sett upphört att fungera och kontakten med ägaren eller anställd personal är resultatlös vad gäller hyresgästens möjligheter att få en ändring till stånd.

När jag framdeles diskuterar dessa tre typer tas huvudsakligen fasta på två aspekter. Dels diskuterar jag hyresgästernas allmänna boendesituation såsom fastighetens karaktär och ägarförhållanden, hur och av vem förvaltningen sköts samt arten av relation mellan hyresgäst och fastighetsägare. Dels diskuteras vilka fördelar och nackdelar hyresgästen upplever i denna boendesituation och, mer specifikt, vilka möjligheter till boinflytande hon upplever sig ha respektive sakna. Med 'upplever sig ha' avses genomgående de *erfarenheter* hyresgästen har i dessa avseenden och inte vilka möjligheter hon *tror* sig ha.

Den informella förvaltningstypen

Fastigheterna i denna typ av förvaltning är på ett antal punkter mycket lika; de är små, de är relativt gamla och de är mycket centralt belägna i staden eller på orten. Vi återfinner denna form av förvaltning i fastigheter hos både stora och små fastighetsägare.

Det sätt på vilket hyresgästerna fått tag i sin bostad säger mycket om och är med all sannolikhet en viktig förutsättning för den informella förvaltningstypen. Hyresgästerna har fått vetskap om lägenheten på helt informella vägar och har ofta redan före hyresförhållandet någon form av relation till fastighetsägaren. Hyresgästen har ett med fastighetsägaren gemensamt socialt sammanhang vilket varit en förutsättning för att hon överhuvudtaget fått kunskap om att en ledig lägenhet fanns att tillgå. Ett undantag är Paula² som fick tag i sin lägenhet per annons.

² Intervju 1. Samtliga respondenters namn är pseudonymer. Utbytta är också fastighetsägares och fastighetsskötares namn liksom övriga uppgifter som kan avslöja hyresgästens identitet. Citaten har för att öka läsbarheten redigerats på så sätt att typiska talspråksuttryck som till exempel 'va', 'så att säga' och 'alltså', liksom upprep-

Möjligheten att få hyra lägenheten är i dessa fall beroende av ägarens vilja att hyra ut den till den bostadssökande ifråga. Vi skall lyssna till några hyresgäströster för att tydliggöra hur vägen till bostad kan se ut.

*Marita*³ har arbetat som hushållslärare i många år och hade under sina första år i staden mycket svårt att få tag i bostad, något som hon ofta diskuterade med sina kollegor. En av hennes arbetskamrater visade sig äga en mindre hyresfastighet i stadens centrum och kom en dag och frågade om Marita var intresserad av att flytta in i den lägenhet som blivit ledig vilket hon med glädje gjorde.

När *Lars* skulle flytta hemifrån ville han ha en liten lägenhet centralt i staden. Jag var medveten, säger *Lars*, att dessa är svåra att få tillgång till, men '...jag kände ju hyresvärden genom skytteföreningen. [Jag] hörde med honom om han inte hade något ledigt'.⁴ Det hade ägaren och *Lars* fick sin lägenhet.

Per, som tidigare bodde på annan ort, ville flytta till staden tillsammans med sin familj. De kände genom tennisklubben en av stadens större fastighetsägare och frågade om han hade någon lämplig lägenhet att hyra ut. 'Vi träffade honom på tennisbanan och frågade vad han hade... Jo... jag har en [sa han]... Ni kan ta den. Så åkte vi och tittade på den... och tyckte att den var bra. Så tog vi den'.⁵

Ann-Charlotte fick tag i sin lägenhet genom att gå och prata med en släkting till ägaren då en lägenhet i ett hus hon var förtjust i blev ledig. Hon bodde tidigare alldeles i närheten av sin nuvarande bostad. 'Och sedan så kände jag dem som bodde i den här lägenheten och fick nys om att de skulle flytta. Så jag bara gick hit och frågade'.⁶

Vi kan utöver samtycke av ägaren att hyra ut en lägenhet i några fall också spåra ett aktivt intresse för en viss hyresgäst från ägarens sida. *Sten* hyrde tidigare en lägenhet i en fastighet längs samma gata där han nu bor. Han hade hört talas om att en lägenhet i en annan fastighet hos en annan ägare var ledig men inte gjort några aktiva försök att få överta den. Det blev dock så i alla fall. Det gick till

ningar och ofullständiga meningar, av mig ersatts med ... Då [...] förekommer i citaten betyder det att jag uteslutit mer än några ord, vanligtvis ett eller flera stycken, på grund av utvikning från ämnet eller dylikt. [] kring en bokstav betyder att jag ändrat den från versal till liten bokstav eller tvärtom. [] kring ett eller ett par ord betyder att jag fyllt i ord som respondenten utelämnat eller nämnt i en tidigare icke citerad mening.

3 Intervju 15

4 Intervju 32

5 Intervju 26

6 Intervju 17

så, säger Sten, att '...på lördag morgon när jag går ut... då kommer fastighetsägaren och säger att nu har jag en lägenhet åt dig... På det sättet fick jag min lägenhet'.⁷

Också fastighetsägaren där *Paula* bor har, men på ett lite annat sätt, haft möjlighet att 'välja' hyresgäst. *Paula* är den enda i den informella förvaltningstypen som fått tag i sin lägenhet på ett mer officiellt sätt nämligen genom att annonsera i lokalpressen. Hon fick dock inte bestämt besked den första gången fastighetsägaren kontaktade henne. Ägaren ville '...se familjen innan hon bestämde sig. Och hon blev så glad för att jag bara hade en son som inte hade kamrater, för då blev det inte så mycket spring i trappan'.⁸

Utformningen av förvaltning och underhåll av dessa fastigheter har nästan lika många lösningar som hyresgäster. De kan dock - grovt - delas in i två kategorier:

- Fastighetsägaren handhar personligen huvudparten av förvaltnings- och underhållssysslorna
- Hyresgästen handhar personligen huvudparten av förvaltnings- och underhållssysslorna

Med 'handha' menas att utföra fastighetsskötsel och andra sysslor, vid behov kontakta hantverkare och liknande uppgifter. Vi börjar med att besöka hyresgäster i fastigheter där fastighetsägaren personligen handhar huvuddelen av fastighetens förvaltning och skötsel.

Den aktiva fastighetsägaren

I samtliga fastigheter i denna grupp bor fastighetsägaren själv i huset. Fastigheterna är små och rymmer två till tre bostadslägenheter. Fastighetsägaren handhar själv förvaltningen och vi är nedan intresserade av huruvida hyresgästens initiativ till åtgärder av olika slag får någon genomslagskraft i ägarens sätt att sköta förvaltningen.

Hos *Marita* har reparationer och upprustning av lägenheten kommit lite då och då under den ganska långa tid hon bott där. Ofta är det *Marita* själv som tagit initiativet till att olika saker åtgärdas. Det är ju lätt att vända sig direkt till ägaren om något behöver åtgärdas och det tycker hon är en stor tillgång '...eftersom jag tycker det är bra att kunna prata direkt med folk'. *Marita* tycker att hon på detta sätt i de flesta fall kunnat påverka olika åtgärder i den riktning hon vill. En möjlig nackdel i detta arrangemang är, tycker hon, att hon själv alltid måste påpeka när

⁷ Intervju 31

⁸ Intervju 1

saker behöver göras, att '...det inte går automatiskt, utan man kanske måste påpeka att det här är slitet och det där är sjabbigt'. Hon tycker däremot inte att det är speciellt känsligt att tjata på ägaren, '...han har ju sagt till [mig] att säga till om det är något'.⁹

Marita är medlem i hyresgästföreningen, och hon har i några fall vänt sig dit då de direkta kontakterna med fastighetsägaren inte gett resultat. Bland annat gjorde hon det då fastighetsägaren hade målat hennes fönsterbågar på ett undermåligt sätt. Hon tycker inte att kontakterna med hyresgästföreningen är känsliga eller har skapat problem i förhållandet till fastighetsägaren. Det är en positiv sak med den nuvarande fastighetsägaren, poängterar Marita, att han inte blir sur om man klagar, vilket den tidigare ägaren blev.

Stens lägenhet renoverades när han flyttade in för drygt 30 år sedan. Fastighetsägaren sköter det mesta av det praktiska i fastigheten, och så har det fungerat hela tiden Sten bott där. Det är emellertid hela tiden Sten och hans fru som tagit initiativ till de förbättringar som utförts. Sedan den renovering de begärde då de flyttade in har de inte tyckt att något behövt upprustas i lägenheten förrän för ett par år sedan då ägaren på deras initiativ slipade alla parkettgolv i lägenheten. Sten är nöjd med det sätt på vilket lägenheten sköts genom åren men ändå lite kluven. Å ena sidan är det ju helt naturligt, menar han, att man inte renoverar mer än lägenheten kräver. Å andra sidan har den ju hållt sig så fin på grund av att han och hans fru varit mycket aktsamma och dessutom bytt korkmattor på egen bekostnad. Han tycker att detta skulle löna sig på något sätt och hänvisar till hur det fungerar inom allmännyttan.

Vi betalar ju hyra enligt... bruksvärdesprincipen... i den här fastigheten också. Och då menar jag att det skulle vara samma villkor [som inom allmännyttan] som gäller om man bor i en helt privat fastighet alltså. Om... allmännyttan har tio år - då skall det målas om. Då tycker jag att det skall vara precis samma princip här, att det skall vara tio år. Och är det så att jag bor 15 år utan att det behöver målas, då skall det vara reducering [på hyran]. Även på privata marknaden.¹⁰

För övrigt tycker Sten att hans möjligheter att påverka hur saker och ting sköts är utmärkta. Han understryker att detta sätt att bo förutsätter att man personligen kommer överens med fastighetens ägare.

Det är ju väldigt värdefullt om man har en fastighetsägare som ställer upp på sina hyresgäster om det är någonting. Det har varit så [här], han är en sådan människa [...] Det är ju huvudsaken att man har en hyresvärd som det går att

⁹ Intervju 15

¹⁰ Intervju 31

resonera med och som respekterar när man resonerar... Det är hyresvärden som är avgörande i sammanhanget... det är ju han som bestämmer... För att vi kan ju inte påverka mer än att vi kan säga till. Men jag menar sker det ingenting - vad skall man göra då?... Det är hyresvärden som är A och O.¹¹

Också fastighetsägaren där *Lars* bor sköter det mesta av förvaltning och skötsel på egen hand. När *Lars* flyttade in var lägenheten mycket nedgången. Han och ägaren kom då överens om att ägaren bekostade och *Lars* valde tapeter och en ny matta till hallen. Tillsammans tapetserade de och byggde duschutrymme i en garderob. Någon allmän tvättstuga finns inte i fastigheten. I början var det tal om att bygga en i källaren, säger *Lars*, men det har inte blivit av. Istället erbjöds *Lars* att låna fastighetsägarens privata tvättmaskin. *Lars* tvättar dock hellre hemma hos sin mamma eller hos sin flickvän. En annan sak man diskuterat är att renoverat köket i *Lars*' lägenhet. *Lars* har vare sig ordentlig diskbänk eller spis, 'så att köket är väl det man blivit mest less på'.

Lars är emellertid mycket nöjd med sin lägenhet och med förhållandet till ägaren. Förutom att köket är omodernt och att det inte finns någon tvättstuga tycker *Lars* att det fungerat utmärkt med underhåll och andra åtgärder. Han har inte kostat på lägenheten någonting själv. Han har sagt till fastighetsägaren när något behövs så har ägaren inhandlat detta. Han tycker också att saker och ting skett smidigt och snabbt. Fastighetsägaren är mycket skicklig praktiskt, säger *Lars*, och sköter allt från tapetsering och snickeriarbeten till trappstädning själv. 'Han är en sådan där tusenkonstnär så han kan ju allt... Han har ju blåstället på sig jämt. Han håller jämt på och jobbar.'¹²

En stor fördel med att bo som han gör, säger *Lars*, är just kontakten med fastighetsägaren, 'Jag tycker att det är en bra hyresvärd att ha att göra med. Det går att prata med honom. Inget byråkratiskt krångel... om man vill göra någonting [själv].'¹³

Hittills har vi besökt hyresgäster där huvuddelen av förvaltningsuppgifterna utförs av fastighetsägaren och där möjligheterna att initiera förändringar och påverka resultatet består i den direkta kontakten med fastighetsägaren. För hyresgästerna skapar denna situation en trygghet i det att fastighetsägaren, den som har makt fatta beslut, finns så nära. Ägaren är lätt att nå när man behöver honom och det sätt på vilket förändringarna utförs sker ofta i kontinuerligt samråd med hyresgästen. Det finns för samtliga dessa hyresgäster saker som de tycker 'egentligen' borde göras eller som de skulle önska utfördes på annat sätt. Trots detta framhål-

¹¹ Intervju 31

¹² Intervju 32

¹³ Intervju 32

ler de närheten till ägaren som grundläggande för deras möjlighet att påverka vad som blir gjort. Ägaren är lätt att nå och åtgärddar snabbt 'om det är något'. Att vissa saker *inte* har blivit gjorda framförs däremot inte som tecken på *svårigheter* att påverka.

Möjligheter att påverka smälter här, främst hos Sten och Lars, samman med en allmän känsla av trivsel och en känsla av gemenskap i fastigheten. När vi flyttade in, säger Sten, sa fastighetsägaren '...att vi är som en familj i det här huset. Och så har det väl varit tycker man'. Det har inte varit så, påpekar han, att man umgåtts dagligen och stundligen, '...man skall välja sina bekanta själv'. Däremot har det rått ett ömsesidighet i relationen mellan ägaren och Sten och hans fru.

Det är ömsesidigt och... det fungerar väldigt bra. Man gör gentjänster åt varandra om det är någonting. Det ställer vi alla upp på... [O]ch det är väl så det skall vara. Vi är väl medmänniskor... ja det kan jag göra åt vilken medmänniska som helst om det så är.¹⁴

Lars ger uttryck åt en liknande uppfattning. 'Han [fastighetsägaren] är såpass snäll... - han är nästan som en far eller har... blivit i varje fall under åren. Jag ställer upp på honom och han ställer upp på mig'.¹⁵

Med detta går vi över till att lyssna till hyresgäster i fastigheter som liksom de ovan rymmer få lägenheter, men där fastighetsägaren vare sig bor i fastigheten eller är personligen sysselsatt i fastighetens dagliga skötsel.

Den aktiva hyresgästen

En annan variant av den informella förvaltningen finner vi i de fastigheter där hyresgästen själv handhar huvudparten av de praktiska förvaltningssyslorna. Grunden till detta varierar. Det kan vara en följd av att hyresgästen i motsats till fallen ovan erfarit att den personliga, nära kontakten med ägaren inte alls garanterar att saker och ting blir gjorda. I en del fall tycks just det personliga inslaget i relationen vara det som avhåller hyresgästen från att 'tjata' för mycket. Det innebär att hyresgästen själv åtar sig de förvaltningsuppgifter fastighetsägaren egentligen skulle sköta.

Arrangemanget att hyresgästen själv handhar det mesta av uppgifterna kan också ha sitt ursprung i en redan vid hyresavtalets ingång uttalad, muntlig eller skriftlig, överenskommelse mellan ägaren och hyresgästen. Vi börjar med att lyssna till erfarenheter av det senare alternativet av 'självförvaltning'.

¹⁴ Intervju 31

¹⁵ Intervju 32

Hos *Karin och Per*, som hyr sin lägenhet av en större fastighetsägare på orten, står det inskrivet i hyreskontraktet att hyresgästerna själva har ansvaret för gräsklippning, snöskottning och liknande sysslor. De har inte bara ansvaret för fastighetsskötseln utan också för nödvändigt lägenhetsunderhåll. Lägenheten är en för dem tillfällig, provisorisk, bostad i en gammal flerfamiljsvilla som med tiden skall rivas. De har själva köpt torktumlare till tvättstugan och satt upp en TV-antenn de själva köpt.

Karin och Per har hela tiden varit införstådda med att fastigheten skall rivas och att ägaren därför inte vill kosta på den så mycket.

[V]i visste ju redan från början att... tomten skall användas till nybyggnation. Fastighetsägaren håller på och köper in hela kvarteret... han [skall] bygga flerfamiljshus. Så vi visste ju att det var en evakueringslägenhet.¹⁶

En större utgift har ägaren stått för. När pannan stannade en vinter lagades den. När taket började läcka blev det dock ingen åtgärd. Karin berättar med skratt i rösten:

Det var en... ordentlig fuktskada, och när det regnade ordentligt så... hängde taket ned så man var nästan rädd att [vattnet] skulle komma [in]. Då var jag hos honom [ägaren] och frågade om han inte kunde åtgärda taket. 'Ja', sa han, 'är du nöjd med en plastink?'... Men jag fick ingen plastink heller.¹⁷

Karin och Per är nöjda med sin bostad och ställer inte så stora krav eftersom de bor där i väntan på en annan, nybyggd. De har därför inte krävt så mycket av fastighetsägaren. '[V]i har väl inte haft några konfrontationer med dem för vi känner ju dem lite grann...'¹⁸

Anna har också ett rivningskontrakt i en mindre fastighet hos en större fastighetsägare på orten. I hennes fall är däremot överenskommelserna med ägaren om skötsel och underhåll muntliga. Från början var det meningen att samtliga hyresgäster skulle hjälpas åt med trädgårdsskötsel, snöskottning och liknande saker. Detta visade sig fungera dåligt på grund av att omsättningen på hyresgäster i de andra två lägenheterna varit ganska stor. Nu sköter Anna därför dessa uppgifter själv mot något reducerad hyra. '[D]et har Göran [fastighetsägaren] och vi kommit överens om själva. Det är... inga sådana där precisa åtaganden... skriftligt eller så, utan man kommer överens...'¹⁹

¹⁶ Intervju 26

¹⁷ Intervju 26

¹⁸ Intervju 26

¹⁹ Intervju 28

I och med att hon har ett rivningskontrakt är Anna införstådd med att fastighetsägaren inte vill kosta på fastigheten så mycket. Hon har dock fått en ny tvättmaskin och torktumlare samt fått en vattenskada åtgärdad. Själv har Anna lagt in nya korkmattor och fräschat upp lägenheten på andra sätt.

Göran har inte tyckt att han vill kosta på... eftersom det är en rivningsfastighet. Utan han har ju sagt... att vi får göra som vi vill. Om vi vill måla så OK... Men det får vi stå för själva då alltså.²⁰

Sådant som behövs i den dagliga fastighetsskötseln liksom nödvändiga smärre reparationer bekostas emellertid av ägaren. Anna införskaffar det som behövs eller ringer någon hantverkare på orten och skickar sedan räkningen till fastighetsägaren.

[N]är det går sönder någonting så fixar vi det själva eller ringer till rörmokare eller så... Och när vi behöver något redskap... stege eller någonting... här, då går vi och tar ut det bara [och] skriver upp det på honom... [D]e tycker det är bra om vi kan klara oss själva.²¹

Hur dessa saker fungera i de två andra lägenheterna vet inte Anna. 'Jag vet inte hur det fungerar och hur de gör... vi har kommit överens med Göran att så här gör vi.' Hon tycker att deras överenskommelse är mycket bra.

[J]ag har aldrig upplevt att det... skulle vara några svårigheter... det har ju varit otroligt positivt tycker jag. Det har aldrig varit minsta bekymmer utan man har bara ringt och frågat 'kan jag göra så här eller så här?'...[J]ag har aldrig någonsin upplevt att det skulle stöta på patrull eller någonting.²²

Hos de aktiva hyresgästerna ovan uttrycks tolerans och tillfredsställelse med det sätt på vilket förvaltningen av fastigheten arrangerats. I båda fallen uttrycker man också förståelse för den situation som råder och med att fastighetsägaren inte vill underhålla en fastighet som ändå med tiden skall rivas. En viktig förutsättning för denna tolerans är med all säkerhet att hyresgästerna redan från början var medvetna om situationen och därmed själva hade möjlighet att ta ställning till den. Detta har emellertid inte varit fallet för samtliga de hyresgäster som själva handlar fastighetsskötsel och annat.

En del av hyresgästerna hade vid hyresförhållandets början inte riktigt klart för sig att de själva skulle komma att lägga ned eget arbete och/eller egna pengar i skötseln av fastigheten. Anledningen till att de i stor utsträckning gjort detta är i

20 Intervju 28

21 Intervju 28

22 Intervju 28

dessa fall att de erfarit att åtgärderna annars dröjt eller kanske inte alls blivit av. Det hindrar inte att detta arrangemang för vissa hyresgäster överensstämmer med deras egna önskemål. För andra upplevs det däremot huvudsakligen som betungande.

För *Paula* som sedan några år bor i ett kulturskyddat hus i en av stadens mest centrala delar är anledningen att göra så mycket som möjligt på egen hand en kombination av ovilja att tjata och en önskan att hålla hyran så låg som möjligt.

I huset bor endast *Paula* och fastighetens ägare. Dessutom finns i gatuplanet en lokalyresgäst. I ett gårdshus bor ytterligare en hyresgäst. Att bo i samma hus som fastighetsägaren upplevs inte av *Paula* vara något som i sig innebär ökade möjligheter att påverka. Hon var tvärtom redan då hon flyttade in medveten om att det ställde vissa krav på henne som hyresgäst att bo på så sätt. Jag var medveten om, säger *Paula*, att,

...jag skulle hamna i samma sitts som jag bott och vuxit upp i som barn. Människor som lever som på 1800-talet... eller 1900-talets början - med de värderingar man [hade]. Men jag var beredd att acceptera det för lägenhetens skull. [...] [J]ag tror att det skulle vara väldigt svårt för en modern ung människa att bo på det här sättet... [J]ag tror inte att det skulle vara många som är beredda att ta så mycket hänsyn till hyresvärderna som jag gör.²³

Själv har dock *Paula* inga problem att finna sig tillrätta,

[J]ag tycker att jag har ett väldigt gott förhållande till hyresvärderna. Men det är inget modernt förhållande utan det är 1800-talsmodellen [...] [Det] hörs... ju när hon går däruppe, så jag håller koll på att hon finns och att hon rör sig, och på det sättet känner hon tryggheten när jag sitter här. Så... vi gör tjänster åt varandra. På det viset att hon klagat ögonaböj om det blir störningar härnere när jag är bortrest och sonen är ensam hemma. Så det finns en social kontroll här.²⁴

Då *Paula* skrev kontrakt på lägenheten fick hon en hyra som var mycket låg i förhållande till lägenhetens storlek. Den höjdes emellertid genast då *Paula* efter inflyttningen begärde och fick en ny spis och en ny korkmatta i köket. Då insåg jag, säger *Paula*, '...att det är inte värt att fråga henne'. Hon frågade istället ägaren om hon själv fick åtgärda saker och ting i lägenheten. Det fick hon. Hon kostade direkt på lägenheten 6 000 kronor för bland annat nytt handfat till badrummet, ny diskbänk och jordning av elkontakterna. *Paula* räknar med att ha gjort en bra affär då hon kostade på lägenheten lite själv jämfört med att låta ägaren göra det och istället få höjd hyra.

23 Intervju 1

24 Intervju 1

[F]ör att jag tänkte att bor jag här några år så ligger min hyra ändå ganska lågt, jämförelsevis, och då räknade jag det som en hyreskostnad... jag tycker... att jag har fått valuta för dem.²⁵

Större reparationer och åtgärder vill Paula däremot inte bekosta själv, det är fastighetsägaren uppgift. Ägaren är gammal och anlitar i sådana fall alltid externa krafter. Dessa åtgärder tar ibland tid innan de kommer till stånd.

[H]on funderar och funderar och det tar sin lilla tid innan saker och ting händer, men sen när det händer så händer det [...] Jag tror att hon har råd, men det är frågan om vad hon vill lägga ut.²⁶

Vissa saker i lägenheten står nu och 'väntar' på att ägaren skall ta itu med dem.

Hon har pratat om att hon skall måla taket i sovrummet för... det håller på och spricker. Och jag har påpekat [att] fönstret i sovrummet... inte går att stänga för det finns nästan ingen fönsterbåge kvar i de gamla fönstren, men jag... vill inte tjata. För jag vet att om jag tjtade skulle jag få det [åtgärdat] men samtidigt skulle hyran gå upp och det är det inte värt.²⁷

Åtgärder av mer akut karaktär bekostar ägaren dock direkt. För en tid sedan fick Paula till exempel översvämning i badrummet vilket åtgärdades genast.

[H]on tog hit en rörfirma som lagade röret... det var helt sönderfrävt [...] [M]en det är... det att då blir just det stället lagat och ingenting annat. Så det är liksom ingen... *grundlig* renovering utan lapp på lapp.²⁸

Den dagliga fastighetsskötseln står Paula till stor del för själv. I gårdshuset bor visserligen en man som tidigare varit portvakt och fastighetsskötare. Han har med åren blivit allt mer sjuklig och är inte alltid så lätt att få tag i. Paula har därför själv allt mer kommit att ta initiativet och är nu till exempel den som låser porten varje kväll.

Ann-Charlotte har liksom Paula kommit fram till att det fungerar smidigast om hon själv sköter så mycket som möjligt när det gäller upprustningen av lägenheten. När hon flyttade in i sin lägenhet var den ganska nedsliten och hon och ägarens far, som bor i fastigheten, kom överens om att ägaren, som bor i en annan del av Sverige, skulle stå för kostnaderna och *Ann-Charlotte* skulle utföra de reparationer som behövde göras.

²⁵ Intervju 1

²⁶ Intervju 1

²⁷ Intervju 1

²⁸ Intervju 1

I fastigheten finns förutom ägarens far ytterligare tre hyresgäster. Ann-Charlotte är emellertid den enda som själv målar och tapetserar och fixar i sin lägenhet. Förslaget var hennes eget. Åt de andra hyresgästerna sköter världens far mindre reparationer, målning och liknande saker. Ann-Charlotte märkte snart att det tog ganska lång tid innan saker blev gjorda. Det finns ju brister i lägenheten, säger hon,

...men det händer liksom inte så mycket... Det tar hemskt lång tid och oftast vill han göra... reparationer[na] själv. Och det hinner han inte med. Så därför tar det väldigt lång tid [...] [O]m man [till exempel] skall byta ut kranar och sådant som går sönder... så brukar han *alltid* komma först och titta om han kan göra det själv.²⁹

Byte av kranar och liknande kan inte Ann-Charlotte klara själv så vid sådana större åtgärder får hon finna sig i att vänta.

Att få saker och ting gjorda då hon själv vill är inte enda anledningen till att Ann-Charlotte själv bestyr så mycket i lägenheten. Jag är, betonar hon, också '...ganska road av att få bestämma själv vad jag vill ha för färger och så där', och hon har många projekt på gång för lägenheten. Hon har sedan tidigare kommit överens med ägarens far om vilka och hur stora renoveringar hon får göra i lägenheten. Och att få material till detta av ägaren har inte varit något problem. I de andra lägenheterna där hyresgästerna inte är så händiga är underhållet däremot lite sporadiskt.

Det renoveras efter behov kan man väl säga. Det är när det börjar bli riktig kris... Det har bött en annan dam här bredvid mig som flyttade för ett år sedan. Hon flyttade mycket för att hon tyckte att det var bristfälligt underhåll och att... det hände för lite. Hon försökte säga till om de saker som skulle åtgärdas. Och då lovade han... och sedan [tog] det en sådan väldig tid. Och sedan... kan [jag] ju inte påstå att han är världens duktigaste på alla hantverk.³⁰

Tidigare i livet har Ann-Charlotte bött såväl i eget hus som i en allmännyttigt ägd lägenhet. Både allmännyttigt och privat boende har sina förtjänster tycker hon.

[Inom allmännyttan] finns det ju vissa normer i alla fall. Det skall repareras efter ett visst antal år och det skall gås igenom. Och blir det skador... så åtgärdas det direkt. Jag tror att man har ett helt annat förhållande till sin hyresvärd där... Det känns ju inte som om man kräver någonting personligen av någon... [M]en här kan det ju kännas nästan att man kräver någonting personligen av någon...

²⁹ Intervju 17

³⁰ Intervju 17

man nästan ser hur dyrt det skall bli för dem. Och på så sätt kan det ju kännas som en obehaglig känsla att kräva för mycket.³¹

Hon diskuterar vidare om inslaget av personlighet i den hyressituation hon har nu.

[N]ackdelarna är ju det att man vet ju inte riktigt hurdan personen är som man skall ha personlig kontakt med. Då menar jag det här att det kan vara en person som är lite snål, det kan ta lite tid... Ja allt som jag har berättat det är ju nackdelar egentligen. Man pressar inte på samma vis som man gör inom allmännyttan och så där. Fördelar [här] är ju att man på något sätt har en trygghet också. För vi känner varandra på ett annat sätt [...] Han vet om man är ute eller inne... Han låser på kvällarna där nere i trappan... och han ser ju om [min bil] inte är hemma... [O]m man reser bort... då tittar han till katten eller hjälper till och bär in tidningen. 'Jag tar upp din tidning när jag ändå är ute', säger han. Sådana där saker... [finns] det fördelar med.³²

Greta har liksom *Paula* lagt ned mycket egna pengar i sin lägenhet. Anledningen för henne är varken att hålla hyran nere eller att hon tycker det är roligt utan att hon från början trodde att det fungerade på det sättet när man hyr i 'den här typen av fastigheter'. Hon bor sedan cirka tio år i en fastighet några kvarter utanför stadens allra mest centrala delar. Huset rymmer fyra lägenheter och har en ganska stor trädgård. Fastighetsägaren bor i en annan del av Sverige.

Det första *Greta* gjorde när hon fått lägenheten för tio år sedan var att rusta upp den. Den var så nedsliten, säger hon, och '...man vill ju ha snyggt omkring sig'. Hon tapetserade och målade i lägenheten och lät lägga in ny korkmatta i vardagsrummet. *Greta* har aldrig försökt att få någon upprustning till stånd på fastighetsägarens bekostnad. Den första tiden kände hon det som att hon när hon skrev kontraktet hade '...tagit emot den som den var', och ville därför inte kräva något av fastighetsägaren. Hon kände sig osäker på hur det skulle fungera. 'Så visste man väl inte heller så mycket på den tiden... man... tyckte väl att det var bra som det var.'³³ Senare har hon också märkt att det oftast går till på det sättet när huset får nya hyresgäster.

...det har ju varit lika hela tiden. När de har fått nya hyresgäster så har [de] fått rusta upp lite själva när [de velat] haft något trevligare. Så det har väl [gått av] bara farten det.³⁴

³¹ Intervju 17

³² Intervju 17

³³ Intervju 3

³⁴ Intervju 3

De initiativ till att vissa förbättringar skulle bekostas av ägaren som Greta med tiden ändå tagit har inte motagits med någon större entusiasm från ägarens sida.

Då får man ju höra att det är dyrt allting så det går bara inte... [B]or man i villa får man ta det som det är. Det är bara så, resonerar de. Och jag vet inte hur andra säger.³⁵

Två gånger under sin tid i lägenheten har Greta funnit det nödvändigt att ganska ihärdigt ställa krav på ägaren. Det första tillfället var när hennes diskbänk en dag började läcka. Hon ringde då till ägaren, som kom och själv försökte laga läckan. Detta lyckades inte och efter ett tag fick hon en ny diskbänk. Händelsen irriterade emellertid ägaren och hans fru. '[J]a de var arga för att det blev så där. Och jag sa ju det... att det är ju till er nytta för... inte tänker jag ta [diskbänken] med mig... när jag flyttar.'³⁶

Att Greta sedan en andra gång vände sig till fastighetsägaren med ganska bestämda krav berodde på att hennes toalett började krångla. Hon vände sig då till ägaren för att få den utbytt. Han kontaktade först en hantverkare för att försöka laga den. Detta visade sig svårt. Toaletten var så gammal att rörmokaren som kom hem till Greta sa att '..det finns inte... grejor till att laga den'. Rörmokaren försökte ändå gång på gång att få den att fungera men '..den bara gick sönder och sönder... [och] stod och spolade så där.'³⁷ Till slut fick Greta en ny toalett men samtidigt höjdes hennes hyra med 50 kronor i månaden vilket gjorde henne fundersam. Hon kontaktade hyregästföreningen och frågade om det fick gå till så och de meddelade att fastighetsägaren inte fick höja hyran mellan hyresförhandlingarna. Hon ringde då till ägaren och sa att hon inte tänkte betala högre hyra än tidigare. Ägaren blev åter irriterad säger Greta. 'Dom blev så arga... hu så arga de blev.' Hon ångrar ändå inte att hon motsatte sig hyreshöjningen, '..jag tycker att det var bra att jag hade rätten på min sida. Det tycker jag'.³⁸

Efter denna historia för cirka tre år sedan har Gretas förhållande till ägaren varit ansträngt. För tillfället har hon en läckande badkarskran som skulle behöva bytas men hon har inte sagt något till fastighetsägaren. Hon tycker det är jobbigt att be om saker men har numera ingen tanke på att själv bekosta sådant, '..[j]ag tycker inte jag är skyldig... att hålla på och kosta på något sådant där'.³⁹

³⁵ Intervju 3

³⁶ Intervju 3

³⁷ Intervju 3

³⁸ Intervju 3

³⁹ Intervju 3

Fastighetens ägare bor som sagt i en annan stad och kommer och ser till huset högst en gång i månaden. Hyresgästerna sköter själva en stor del av den dagliga skötseln. Man städar i farstun och trappan, klipper gräsmattan och försöker hålla lite ordning i trädgården. Men trädgården är ändå vanskött, säger Greta. Ägaren bryr sig bara om trädgården när det börjar bli frukt på träden. Då kommer han hem och skördar den. Snöskottning och sådant har Greta skött tillsammans med en flicka som tidigare bodde i lägenheten bredvid. Flickan har just flyttat, omsättningen på hyresgäster är ganska hög, och Greta vet inte riktigt hur det '...blir till vintern nu, vi har ju nytt folk här'. Denna hyresgästaktivitet är inte på något sätt inskriven i kontraktet eller på annat sätt överenskommen, '...[d]et få vi göra ändå. Om vi vill ha någon ordning här'.⁴⁰

Huset Greta bor i är fastighetsägarens föräldrahem. Då Greta flyttade in hade sonen övertagit fastigheten men fadern bodde kvar ytterligare några år. Den lägenheten disponerar ägaren fortfarande när han kommer och tittar till huset. I början fungerade kontakten med ägaren och hans fru bra vid dessa besök, säger Greta, '...då var det ju trevligt, de kom jämt och knackade på och hälsade och var trevliga'.⁴¹ De sista åren har det däremot inte fungerat så bra.

Dom blev väl sura sedan toaletten blev insatt och vi kom ihop oss. Hon var så arg då tanten... [J]ag sa det att vi skall väl inte bli ovänner för det här... det är ju ingenting att bli ovän för [...] [J]ag tycker de är konstiga, för jag tycker att när de kommer hem så skulle de kunna knacka på och undra hur det står till... men de är faktiskt nästan rädda att träffa oss, för att vi skall klaga på någonting. Det tycker jag är dumt... [J]ag menar när de är borta så pass länge nu emellanåt så tycker jag att de kunde lyssna lite grann.⁴²

Greta har liksom de två föregående hyresgästerna ovan tagit stort eget ansvar för förvaltning och underhåll. Hennes tillfredsställelse med situationen är emellertid lägre. Paula lyckas på detta sätt hålla hyran nere och Ann-Charlotte som finner glädje i alla sina 'projekt' i lägenheten får kostnaderna täckta av fastighetsägaren. Greta däremot har stått för mycket av utgifterna själv. Hon börjar dessutom bli lite till åren och är nervös för hur det skall gå med till exempel trappstädning och snöskottning den dag hon inte orkar längre.

Sammanfattning

Den informella förvaltningens förutsättningar och konsekvenser för hyresgästerna kan då summeras. Jag koncentrerar mig härvid först på de aspekter som direkt har

⁴⁰ Intervju 3

⁴¹ Intervju 3

⁴² Intervju 3

att göra med möjligheter att påverka beslut som rör bostadsförvaltningen. Detta kan göras genom en enkel uppställning.

Upplevda för- respektive nackdelar med informell förvaltning:

+	-
fastighetsägaren är lätt att nå	jobbigt att behöva tjata på fastighetsägaren
möjlighet till smidiga överenskommelser och lösningar	reparationer och underhåll sker sporadiskt och efter väntan
åtgärder sker snabbt och smidigt	obehagligt att känna det som om man kräver för mycket av fastighetsägaren personligen
möjlighet att genom eget arbete påverka färgval och andra detaljer	egna ekonomiska utlägg för lägenhetens underhåll

Det är som synes en ganska sammansatt bild av den informella förvaltningen som tonar fram ovan. Vad som kan sägas är att hyresgästernas tillfredsställelse med situationen i mycket stor utsträckning är beroende av i hur stor utsträckning hon i förväg var medveten om, och därmed hade möjlighet att ta ställning till, den i fastigheten rådande formen för förvaltning. I denna grupp har alla hyresgäster utom möjligen Greta varit detta. Greta säger visserligen att hon trodde att det var så det fungerade i 'sådana fastigheter' men det framgår också att hon faktiskt inte var fullt ut medveten om i vilken utsträckning hon av ägaren förväntades bekosta upprustning av lägenheten och dylikt.

En aspekt som ovan endast något berörts men som är viktig när det gäller hyresgästens totala tillfredsställelse med sin boendesituation är den typ av fastigheter vi finner i denna grupp. Oavsett vem som sköter förvaltningen och huruvida hyresgästen är huvudsakligen nöjd eller missnöjd med sina möjligheter att påverka hur förvaltning och underhåll sker, är faktorer som lägenhetens utformning, fastighetens geografiska läge och byggnadsstil något som i *samtliga* dessa intervjuer betonas som mycket värdefullt. Vi avslutar därför detta avsnitt med att lyssna på vilka kvalitéer i detta avseende som hyresgästerna betonar som viktiga.

Fastigheten där *Marita* hyr sin lägenhet är kulturskyddad och ligger så centralt i staden man kan tänka sig. Det är fantastiskt att bo så centralt, säger *Marita*, och

att bo i ett hus med så få lägenheter. I huset bor endast hon och fastighetsägaren. Hon skulle inte kunna tänka sig att bo i ett hyreshus med fler lägenheter och en trappuppgång med många dörrar. Dessutom, betonar hon,

...är det ju det att jag tycker om det här lite gamla också - lite högt i tak och allt det här [...] jag har ju de här vackra dörrarna [...] Så jag är ganska nöjd. Eller jag är ju nöjd! Sedan är ju inte läget det sämsta heller [...] jag tycker att det är värt mycket - [jag] arbetar ju i sta'n - att aldrig behöva passa bussar...⁴³

Också *Lars'* lägenhet är mycket centralt belägen. Han bor i en mindre fastighet med fyra lägenheter varav fastighetsägaren bor i den ena. Många av hans kamrater är avundsjuka på lägenheten, säger *Lars*.

Det är hemskt populärt att bo i äldre hus. Lite högre i tak... Han [fastighetsägaren] vill inte ändra för mycket heller. Du ser ju trappen är ju handmålad. Det mesta... försöker han ju bevara... Det tycker jag är kul för jag vet inte om jag skulle vilja bo i en ny lägenhet med - ja synlig spikning i socklar och så där... Jag tycker inte det är... roligt.⁴⁴

Ann-Charlotte bor i ett av ortens anrika sekelskifteshus. Husets karaktär var en huvudanledning till att hon ville flytta dit. Det är ju, säger *Ann-Charlotte*, mycket som kan vara viktigt i boendet,

...[d]et beror helt och hållet på vad man har för krav. Nu är väl jag en sådan människa att jag kan stå ut med lite sämre standard för att ha [en] trevlig miljö [...] Det är väl [så] att det är hos de privata ägarna många gånger som man hittar speciella bostäder. Det beror precis på hur man vill bo. I alla fall har jag väl haft någon sorts valmöjlighet kan man säga. Jag kan ju också välja att bo i en lägenhet i de där nybyggda [husen]. Men jag väljer ju ändå det här före... Även om jag hittar många nackdelar i ett sådant här boende så väljer jag det ändå för att jag vill bo i den här miljön.⁴⁵

Sten bor i en villa med totalt tre lägenheter några kvarter från stadens affärscentrum. Det är, säger *Sten*, '...väldigt positivt att bo i ett litet hus. Den saken är klar... [D]et är ju värdfolket som avgör väldigt mycket... Men om man säger som vi har det alltså - då är det väldigt positivt jämfört med ett hyreshus'.⁴⁶

⁴³ Intervju 15

⁴⁴ Intervju 32

⁴⁵ Intervju 17

⁴⁶ Intervju 31

Anna bor i ett äldre hus i ortens centrum. Läget, säger hon, är '...otroligt bra för... jag har haft mitt jobb precis på andra sidan [torget]'.⁴⁷ Att huset är gammalt och lägenheten ganska sliten bekymrar henne inte.

[D]et beror precis på vad man har för krav... Skall det vara tipp topp och välplanerat och så... [D]et är ju många som vill ha det så... men jag är mer i behov av att känna att det är bra... Känslan för huset... jag menar... vi har högt i tak och det är mycket fina detaljer, fina dörrar med speglar och riktigt trä... Och det är sådana saker som jag trivs med men som andra kanske inte tycker är lika viktigt.⁴⁸

Det hus där *Paula* hyr sin lägenhet är liksom *Maritas* kulturskyddat och mycket centralt beläget. Hon sökte aktivt efter en äldre lägenhet och tycker sig ha funnit exakt vad hon vill ha. Hon älskar sin lägenhet med högt i tak och stuckatur. I jämförelse med situationen i det moderna hyreshus hon bodde en tidigare period råder ingen tvekan om vad hon föredrar.

Skillnaderna är att i det här huset känner jag att det här är på något sätt mitt. Även om jag inte äger fastigheten så är det mitt. Där [i det moderna hyreshuset] var det... så opersonligt. Även om de hade trevliga fastighetsskötare som kom och fixade saker och ting så [var] det liksom inget personligt förhållande till lägenheten [...] Jag tycker att svenskarna kan inte bygga. Det är kaninburar man bygger. Man bygger inte för folk att leva... man bygger för segregation. Och för isolering. Och... i hyreshus... tycker jag att... det är för mycket folk. Man har inte den lugn och ro som jag har här.⁴⁹

Greta sätter stort värde på fastighetens läge och omgivande trädgård. Det är lugnt och trivsamt och,

...som det är här så tycker jag att det är väldigt fritt och bra...[I] ett hyreshus... där... har de inte något grönt omkring sig utan det är gatan när man kommer ut, kan man säga. Så det är det ju väldigt skönt på sommaren... att kunna vara här... och... sätta lite blommor... runt här. Det är roligt.⁵⁰

Samtliga hyresgäster i detta avsnitt diskuterar *sin* boendesituation som något helt annat än att bo i 'hyreshus'. Ett hyreshus diskuteras som stort, anonymt, med många hyresgäster. Förhållandet till fastighetsägaren liksom möjligheterna att kunna påverka varierar som vi sett. Fastigheten och lägenheten är däremot en källa till tillfredsställelse för dem alla. För de hyresgäster som anser sig ha goda

⁴⁷ Intervju 28

⁴⁸ Intervju 28

⁴⁹ Intervju 1

⁵⁰ Intervju 3

möjligheter att påverka förvaltningen utgör 'en gammal lägenhet med högt i tak' en ytterligare positiv kvalite'i boendet. För dem som upplever brister i möjligheterna till inflytande är bostadens byggnadsmässiga karaktär och geografiska läge kanske det som gör att de ändå helst vill bo kvar i sin lägenhet.

Den formella förvaltningstypen

Fastigheterna i den formella förvaltningstypen skiljer sig i allmänhet betydande åt från dem i den formella förvaltningstypen. De är fortfarande centralt belägna men är bebyggelsemässigt av annan karaktär. Husen är större och rymmer fler lägenheter än de informellt förvaltade. Flertalet fastigheter saknar trädgårdar och bebyggelsen upptar större del av fastighetens yta. De är, kort sagt, mer av den karaktär vilken hyresgästerna i den informella förvaltningen benämner 'hyreshus'.

Vi finner den formella förvaltningstypen hos såväl små som stora fastighetsägare. Vanligast är denna form hos de större bolagen, såväl de som finns nära som de på geografiskt avstånd från sina fastigheter. Här finns emellertid också några små fastighetsägare som delegerat fastighetsskötsel och annat till anställd personal och på så sätt i någon utsträckning formaliserat förvaltningen. I den grupp små ägare som befinner sig i sin fastighet återfinns denna typ av lösning endast i ett fall. Denna ägare är också annorlunda än de ägare bosatta i huset vi tidigare träffat. Det rör sig här om en juridisk person - en idéell förening.

Kontakten mellan hyresgästen och fastighetens ägare ser annorlunda ut i denna typ av förvaltning på grund av att ägandet skilts från förvaltningen. Relationen är inte längre personlig och informell utan snarare anonym och opersonlig. Den präglas med andra ord just av deras roller som hyresgäst respektive fastighetsägare. Detta kommer också till uttryck i de sätt på vilka dessa hyresgäster fått tag på sin lägenhet. Visserligen bygger det även här ofta på en rad tillfälligheter och informella kontakter, men det är inte längre en personlig relation till *fastighetsägaren* som är den primära förutsättningen. Vi lyssnar till några exempel.

Allan, vår lokalhyresgäst, fick tips om den lediga lokalen av den tidigare hyresgästen (som emellertid använde den för hobbyverksamhet). Han ringde då till bostadsföretagets kontor och frågade om han fick överta vännens kontrakt. Kontoret ligger i staden men Allan har aldrig varit där. 'Jag vet inte var det ligger, jag... bara [pratade] med dem på telefon och så fick jag kontraktet hitskickat. Och så skrev jag på kontraktet och [skickade det] tillbaka'.⁵¹

⁵¹ Intervju 23

Tony ställde sig i lägenhetskö hos det bostadsföretag där han också arbetar. Företagets lägenhetskö är gemensam för alla sökande, '...men däremot är det en viss förtur om det är någon anställd inom firman. Har det varit i en del fall i alla fall.'⁵² Tony har sedan dess flyttat till en större lägenhet i samma fastighet efter att ha ställt sig i kö i väntan på att någon skulle flytta från den typ av lägenhet han ville ha.

Att *Mona* fick sin lägenhet var som hon säger en ren lyckträff. Dottern till chefen på den firma hon då arbetade stod redan i lägenhetskö hos den dåvarande fastighetsägaren. Men dottern träffade under tiden en man som hon förlovade sig med '...och han hade eget hus... så hon behövde aldrig ha den här. Då fick jag överta hennes [plats] och då kom jag ju jättelångt fram i kön på så vis'.⁵³

Görans flickvän fick 'på bygden' reda på att ägaren höll på att renovera en del av fastigheterna i sitt fastighetsbestånd i närheten. Hon ringde då till fastighetsägaren som bor på annan ort, '... och frågade om hon kunde få en trea här. Och [det] fick hon... för hon var den första som ringde'.⁵⁴

Carolina fick tag i sin lägenhet genom 'bekantas bekanta'. Den tidigare hyresgästen skulle flytta från orten och hade,

...tre månaders uppsägningstid... Och hon ville bli av med [lägenheten] så fort som möjligt. Så då hoppade vi på och tog över hennes kontrakt... tre månader. Och sedan fick vi eget... [J]ag pratade med vicevärdens som bor i samma hus... Så att det var helt OK'.⁵⁵

Två hyresgäster i denna grupp, och för övrigt i materialet som helhet, har fått sin lägenhet via den kommunala bostadsförmedlingen. I *Ulfs* fall var det emellertid inte fråga om att stå i kö i egentlig mening. Han var av familjeskäl i behov av att snabbt få tag i lägenhet och hade genom sitt yrke 'kontakter' på bostadsförmedlingen. '[G]enom att jag varit verksam i [XXX] så visste jag hur jag skulle - vilka kanaler jag skulle gå för att snabbt få bostad'.⁵⁶ Han fick på detta sätt en lägenhet hos en större fastighetsägare på orten.

Sättet att få tag i bostad skiljer sig alltså här gentemot den informella förvaltningen genom att informationen om den lediga lägenheten inte förutsätter att man personligen känner fastighetsägaren utan snarare att man på egen hand, bland bekanta och 'på bygden', lyckas 'spåra upp' den. Ofta har hyresgästen i detta

⁵² Intervju 30

⁵³ Intervju 14

⁵⁴ Intervju 27

⁵⁵ Intervju 21

⁵⁶ Intervju 25

sammanhang inte alls träffat ägaren. Kontakten har skett per telefon och brev eller via hos ägaren anställd personal.

Det sätt på vilket lägenheterna hyrs ut säger liksom i den informella förvaltningstypen något om hur fastighetens förvaltning är organiserad. Ägandet är skilt från förvaltningen och någon typ av formell förvaltningsorganisation existerar. Ägaren deltar således inte längre i skötsel och underhåll av fastigheten. Sättet på vilket förvaltningen organiserats och förvaltningsuppgifterna delegerats skiljer sig stort inom denna grupp. Två huvudgrupper i vilka dessa fastigheter kan delas in är huruvida de förvaltas av i företaget intern förvaltning eller om de sköts av externa förvaltningsfirmor.

Huruvida hyresgästen har möjlighet att påverka visar sig här liksom i den förra förvaltningstypen först då hon upplever något som bristfälligt och faktiskt tar initiativ till förändring. Då allting upplevs som tillfredsställande och flyter sin gilla gång kan vi inte uttala oss om vilka möjligheter till inflytande hyresgästen har. Inflytande förutsätter med andra ord ett initiativ från hyresgästens sida. Vi skall nedan ta del av i vilka situationer och under vilka förutsättningar initiativ från hyresgästens resulterar i förändring i denna förvaltningstyp.

Intern förvaltning

Även inom gruppen av fastigheter som förvaltas av intern personal finner vi variationer. Antingen sköts de praktiska förvaltningssystemen av en vaktmästare eller fastighetsskötare vilken kontaktas direkt av hyresgästerna då något behöver åtgärdas. Ett annat alternativ är att hyresgästens primära kontakt sker med fastighetsbolaget kontor från vilket man sedan kontaktar fastighetsskötare eller annan personal.

Per-Ove och *Klas* är båda hyresgäster i fastigheter från urvalsgruppen 'liten ägare/annan ort'. Fastigheterna visade sig emellertid ägas av stora fastighetsägare från en annan del av Sverige. *Klas* och *Per-Ove* bor på skilda orter men har mycket gemensamt. Fastigheten de bor i ägdes ursprungligen av en fastighetsägare som bodde i huset. Vid ägarens död såldes huset av dödsboet direkt eller via ytterligare ägare till den nuvarande fastighetsägaren. I båda fallen är nuvarande ägaren ett stort fastighetsbolag. Både *Per-Ove* och *Klas* har fastighetsägaren på långt geografiskt avstånd. I båda fastigheterna är förvaltningen organiserad så att man har en fastighetsskötare som handhar fastighetsskötsel och enklare reparationer i huset. De tar båda i första hand kontakt med fastighetsskötaren då de vill ha något åtgärdat. Fastighetsskötaren är med andra ord deras primära kontakt med fastighetsbolaget.

Lägenheten renoverades något av den tidigare ägaren då Per-Ove flyttade in för cirka 15 år sedan. Han har varit nöjd med lägenhetens standard under de år som gått och inte begärt särskilt mycket av den nuvarande fastighetsägaren. Han är han emellertid medveten om att man snart måste ta itu med underhåll av fönster och målning, men har ännu inte ställt några krav på detta. '[J]ag... har... inte heller haft någon anledning till klagomål... tycker jag, därför att jag tycker det ser ganska hyfsat ut.'⁵⁷

Fastighetens skötare bodde tills alldeles nyligen i huset och bor fortfarande i staden. Han är, säger Per-Ove, lätt att nå och,

...kan göra en del saker själv, eller också skaffar han en firma som gör det [...] [D]en här Patrik som är fastighetsskötare han är en rejäl människa som jag är övertygad om att fastighetsbolaget... har stort förtroende för... Och han är här varje morgon... vid sextiden [och] tittar till huset och sådant.⁵⁸

Förvaltningsorganisationen där Klas bor liknar som sagt den hos Per-Ove, men fungerar inte lika smidigt. Fastigheten var totalsanerad då Klas flyttade in för ett par år sedan och lägenheten har därför ännu inte behövt något underhåll. Klas är mycket nöjd med lägenheten. Han är däremot missnöjd med det sätt på vilket husets vice värd/vaktmästare sköter sitt arbete. Hans uppgifter är att 'se till huset' och utföra mindre reparationer. Han skall också skotta snö, byta trasiga lampor i trappuppgången och liknande saker. Det mesta av detta sköts dåligt säger Klas. Man anmäler fel och brister till honom men det dröjer innan det händer någonting. Han har pratat med vaktmästaren om detta vid några tillfällen, men det har inte givit något resultat.

Det var en massa saker... tvättstugan bland annat... som vi klagade på. Och det hände ju ingenting trots att vi sa åt honom... [H]an skall ju se till det där och liksom vara ägarens representant här. Men jag tycker att det är väldigt dåligt måste jag säga. De tycks spara väldigt här. Tydligen har han order att göra minsta möjliga [...] [J]ag har pratat med honom så mycket om sådant här så man blir liksom less på det [...] [J]ag har... frågat... vad han håller på med. Då säger han... att han har... order och så där, och att han tycker... att han... själv då [måste] kräva [att få göra] de här grejorna, och så vidare.⁵⁹

I ett ärende ringde Klas slutligen direkt till fastighetsbolagets kontor och 'pratade med en kille där'. Klas hade en längre tid bett fastighetsskötaren att få lite sanitetsartiklar till husets tvättstuga men inget hade hänt. En kort tid efter sam-

⁵⁷ Intervju 6

⁵⁸ Intervju 6

⁵⁹ Intervju 20

talet med fastighetsbolagets kontor fanns dock sakerna i tvättstugan. Vid samma tillfälle bad han bolagets representant om en annan sak:

[Jag] pratade jag också med honom och tyckte att han kunde sammankalla oss hyresgäster så att vi kunde få diskutera... vad vi tyckte om att bo här och så vidare. Ja, han drog lite på det där, men han skulle tänka på det, sa han. Men vi har inte hört någonting om det... det är något år sedan... [S]edan har jag inte brytt mig om det. För som sagt, till slut så ledsnar man för man upplever sig som en gnällspik... Och det är inte så roligt heller.⁶⁰

Klas skulle helst vilja att kontakten med fastighetsbolaget skedde genom en av hyresgästerna vald representant. Vaktmästaren skulle ha till uppgift att sköta de 'triviala, vanliga grejorna' '...men... var det några andra, mer genomgripande, då kunde det här ombudet ta kontakt med hyresvärderna och diskutera det ärendet direkt.'⁶¹

Vi märker ovan såväl fördelar som nackdelar med intern förvaltning. Per-Ove upplever att fastighetsskötaren har relativt fria händer i sitt arbete och förtroende från fastighetsbolaget. Den dagliga skötseln och mindre reparationer fungerar bra tack vare detta och att fastighetsskötaren är så lätt att nå. Det enda ärende Per-Ove tagit kontakt med den nuvarande ägaren är angående ett läckande vindstak. Kontakten togs emellertid via fastighetsskötaren.

Och det där känner ju fastighetsskötaren väl till och [han] har tagit upp det med husägaren... [D]et var sagt... i fjol... att det skulle åtgärdas nu i år... [men] det har inte kommit någon.⁶²

I denna fråga har fastighetsskötaren tydligen inte befogenhet att åtgärda bristen själv. Och när fastighetsbolaget har för avsikt att åtgärda den vet Per-Ove inte. Detta är den enda fråga i vilken han upplever att det inte 'hänt något' då han påpekat saker och ting. Han upplever däremot inte detta som något större problem. Han är medveten om att lägenheten numera inte har så hög standard och att den snart kommer att behöva rustas men har inte tagit något initiativ i denna fråga. 'Jag betalar hyran och om det bara finns värme i elementen så är det bra för min del'.⁶³

För Klas är situationen en annan. Huset där han bor är nyrustat och fräscht och han har inte haft önskemål om vare sig reparationer eller andra åtgärder sedan han flyttade in för ett par år sedan. Här är det istället den *dagliga* skötseln av

⁶⁰ Intervju 20

⁶¹ Intervju 20

⁶² Intervju 6

⁶³ Intervju 6

fastigheten som inte fungerar tillfredsställande. De fördelar och den trygghet det innebär att ha en fastighetsskötare som är lätt att nå i olika ärenden som Per-Ove ger uttryck för, går förlorad om fastighetsskötaren inte har, eller upplever sig ha, tillräckligt fria händer att fatta beslut i de ärenden han är anställd att ansvara för.

Hos *Carolina* finns både vaktmästare och vice-värd boende i huset. Ägaren som är en enskild person som bildat ett fastighetsbolag bor enligt rykten i Spanien. Ägaren har emellertid en kontaktman som bor några mil från fastigheten. Carolina betalar in hyran via bankgiro men vet inte riktigt till vem. 'Jag vet inte var den [tar] vägen. Jag antar att den [går] till... Det [står] Fastighetsbolaget Tympanon AB på [den]'.⁶⁴

Vid den besiktning som gjordes av lägenheten i samband med att Carolina flyttade in var kontaktmannen närvarande. Detta är det enda tillfälle Carolina träffat henne, vilket hon är glad för. En representant för hyresgästföreningen var lyckligtvis med vid besiktningen. Carolina och hennes man vågade inte säga så mycket på grund av ägarens representants uppförande.

[Hon] pratade liksom inte med oss [...] Och sedan är man väl lite blåst och man... törs inte säga mycket. När det kommer sådana där - ja de såg så världsvana ut... [H]on liksom såg ned på en tyckte jag. Det kanske var fel att tänka så men hon pratade ju knappt med oss heller, så hon gjorde väl antagligen det.⁶⁵

Den dagliga fastighetsskötseln handhas av vaktmästaren. Han sköter snöskottning, krattning, trappstädning och mindre reparationer. Allt sådant fungerar mycket bra säger Carolina. '[H]an är väldigt duktig... på att skotta snö och sådant. Det [är] alltid bra sandat [och] grusgångarna [är] välkrattade.'⁶⁶ Vaktmästaren är också den person hyresgästerna kontaktar då de har stopp i avloppet, när packningar behöver bytas och liknande saker. Man behöver aldrig vänta särskilt länge på att sådant skall fixas säger Carolina. Det vaktmästaren kan göra '...det [gör] han snabbt'.⁶⁷ Vid större reparationer anlitas lokala firmor av vice-värden efter att hyresgästerna först kontaktat honom. Och i dessa fall är det mer problematiskt. Carolina har i ett ärende, ett under lång tid obrukbart duschrum, vänt sig till hyresgästföreningen för att få hjälp då åtgärderna lät dröja så länge.

Carolina har erfarenheter som både liknar och skiljer sig från de vi lyssnat till från Klas och Per-Ove. Hon uttrycker, liksom Per-Ove, tillfredsställelse med att ha vaktmästaren nära och därmed lätt att anlita. Detta skapar förutsättningar för att

⁶⁴ Intervju 6

⁶⁵ Intervju 21

⁶⁶ Intervju 21

⁶⁷ Intervju 21

de mindre problem i lägenheten och fastigheten i övrigt som uppstår i vardagen löses smidigt. Hon har också, som Klas, erfarenhet av att hon av olika anledningar inte på ett tillfredsställande sätt kan uttrycka sina åsikter och åstadkomma förändring. I fallet med det obrukbara duschrummet har hon gång på gång vänt sig till vice-värden och begärt reparation och när det gäller lägenhetsbesiktningen vågade hon överhuvudtaget inte säga vad som enligt henne behövde åtgärdas i lägenheten. I båda dessa fall har hyresgästföreningen företrätt henne gentemot fastighetsägaren, varför vi kan säga att de möjligheter som *inom* förvaltningsorganisationen står henne till buds att påverka verkar vara små trots att hon har såväl vaktmästare, vice-värd och kontaktman att vända sig till.

Ingen av de tre hyresgästerna ovan har själva i större utsträckning varit inblandade i lägenhetens upprustning och utsmyckning. Såväl hos Klas som Per-Ove ser lägenheten ut som den gjorde då de flyttade in. Hos Carolina utfördes visserligen vissa förbättringar vad gäller målning och tapetsering men det var som vi sett inte något som hon i någon större utsträckning upplevde sig som personligen inblandad i. För hyresgästen nedan är situationen en annan. Hans lägenhet fick en genomgripande upprustning i samband med att han flyttade in och han tycker att han fortlöpande hade möjlighet att påverka hur den utfördes.

Ulf bor i en relativt stor 50-talsfastighet bestående av tre hus. Fastigheten rymmer totalt mer än 60 lägenheter och ägs av ett större fastighetsbolag på orten. Lägenheten var nedgången då Ulf fick den men helrenoverades i samband med att han flyttade in. Det målades, tapetserades och lades in nya mattor. Efter besiktning fick han också ny spis, kyl och ny toalettstol. Det enda som inte är åtgärdat är slipning av ett parkettgolv, men det beror på att han själv bett om att detta skall göras senare eftersom han då måste flytta ut alla möbler ur rummet.

Inför renoveringen fick Ulf olika tapet- och färgprover i en viss prisklass att välja mellan men sköt till egna pengar för dyrare alternativ. Han har också valt att göra lite av arbetet på egen hand, till exempel sprutmålat köksluckorna. De åtgärder som vidtagits i lägenheten sedan han flyttade in är Ulf mycket nöjd med. Fastighetsägaren är en rejäl kille, säger Ulf, som är mån om sina fastigheter och är noga med att saker och ting görs på rätt sätt. Ägaren är en större fastighetsägare som har kontor i staden och har en heltidsanställd förvaltare som sköter det löpande arbetet och en stor del av kontakterna med hyresgästerna. Ulf tror att förvaltaren har ganska fria händer gentemot fastighetsägaren. Förvaltaren,

...beslutade om spisen, kylan och frysen och toalettstolen. Det var liksom aldrig något [problem]. Men han sa det att 'nu får jag väl bannor som kostat på det

här', men det var nödvändigt, sa han. Han är väl ålagd att det där skall han kunna sköta. Han skall inte behöva fråga sådana saker.⁶⁸

Vid felanmälan ringer Ulf till fastighetsägarens kontor och pratar med en flicka där. Hon lämnar sedan meddelandet vidare till förvaltaren. För den dagliga skötseln av huset finns anställd personal som Ulf tror är gemensam för flera fastigheter. Det är ingen han känner till och '...det är ingen som bor i huset i alla fall'. Också förvaltaren sköter en del av den praktiska fastighetsskötseln. För mer komplicerade saker anlitas hantverkare, mer eller mindre fast anställda, tror Ulf.

Ulf är oftast hemma under dagarna och ser på så sätt direkt när småsaker i trappuppgången eller på vinden behöver rättas till. Han har också åtagit sig att sköta detta.

[J]ag har blivit ombedd om det är trasiga lampor och så vidare [att] antingen säga till eller byta ut, så... får jag ju ersättning för det. Genom att han [förvaltaren] vet att jag går hemma hela dagarna så... [har] jag ju möjligheter. Jag ser saker och ting.⁶⁹

Oavsett i vilken utsträckning hyresgästerna ovan upplever sig ha möjlighet att påverka i olika frågor så har de det gemensamt att de vet till vem de skall vända sig till i olika ärenden. I den formella förvaltningen finns emellertid också fastigheter för vilka förvaltningen delats upp på så många olika händer att det ibland kan vara svårt för hyresgästen att veta vem hon egentligen skall vända sig till. Detta minskar naturligtvis möjligheten att med någon större tyngd driva krav på förändring. Vi lyssnar till några erfarenheter av detta.

Agnes skickar sin hyresavi till ett större fastighetsbolag på annan ort. Då nuvarande ägaren köpte fastigheten för några år sedan besiktigades alla lägenheter. Agnes visste inte att besiktningen skulle ske förrän,

...dom kom här och skrev upp då för att se vad det var för fel i - ja saker och ting - ja önskemål eller vad jag skall kalla det. De sa ju inte ett dugg men jag visste ju att de hörde till det här nya [bolaget] som hade övertagit.⁷⁰

Agnes tog vid detta tillfälle chansen att påpeka att ett fönsterbräde i köket börjat murkna och behövde lagas. Det är nu några år sedan och fönsterbrädet har fortfarande inte blivit åtgärdat. Männen som gjorde besiktningen verkade heller inte så intresserade, '...de bara antecknade, de sa inte ett ljud'.⁷¹

68 Intervju 25

69 Intervju 25

70 Intervju 10

71 Intervju 10

En tid efter besiktningen fick hon ett brev med information om att fastigheten bytt ägare och till vem hon skall vända sig i olika ärenden. Fastighetsbolaget har ett lokalkontor på den ort Agnes bor. På kontoret finns en person med ansvar för felanmälan, lägenhetsunderhåll och lägenhetskontrakt. En annan ansvarar för och utför fastighetsskötsel. En tredje person ansvarar för fastighetsbolagets lokalhyresgäster och byggprojekt.

Agnes följer dock inte så noga dessa anvisningar. Hon tror att kvinnan hon förut anmält fel hos är sjuk. I frågor om lägenhetsunderhåll kontakter hon nu istället oftast mannen som har ansvaret för lokalhyresgäster och nybyggnation. Hon tycker däremot inte att det tas någon hänsyn till de synpunkter hon framför. Ett för Agnes angeläget önskemål är att få ett räcke i trappuppgången och en ny korkmatta i köket.

Det är fyra [år] nu som jag bett att få räcke här [...] nu mäktar jag inte gå och säga till. [N]u vill de väl göra det när de reparerar [hela huset], men jag undrar när de gör det när de bygger [nya hus] överallt. River och bygger och bygger och bygger.⁷²

I frågor som rör fastighetsskötseln skall hyresgästerna egentligen ringa till fastighetsskötaren de tider han sitter på kontoret och meddela ärendet, men inte heller detta är så noga tycker Agnes. Hon brukar istället säga till dem när hon ser dem i närheten. '[De] är ju så snälla och de finns ju här så man ser dem. Jag ropar på dem från fönstret bara - eller [från] balkongen'.⁷³

Agnes bryr sig som vi ser inte så mycket om vart man formellt skall vända sig, hon gör på det sätt hon lärt sig går lättast. Hon vet inte heller i vilket förhållande personalen på lokalkontoret står till fastighetsbolaget till vilket hon skickar sin hyra. 'På räkningarna och hyreslapparna... står det Petterssons, Örebro. Jag begriper mig inte på sådant där - det är så konstigt'.⁷⁴

Hon har, liksom till exempel Klas, svårigheter att få fel i fastigheten åtgärdade. Att som Klas ringa direkt till fastighetsbolaget har Agnes inte försökt. Såväl det geografiska avståndet som det faktum att hon inte känner till något annat om fastighetsbolaget än dess namn torde bidra till att avhålla Agnes att ta denna kontakt. I detta påminner hennes situation för övrigt om Carolinas ovan, vars hyresvärd också är såväl anonym som geografiskt avlägsen.

⁷² Intervju 10

⁷³ Intervju 10

⁷⁴ Intervju 10

Extern förvaltning

Vi skall slutligen besöka två hyresgäster vars situation skiljer sig från dem ovan på så sätt att förvaltningen av fastigheten inte sköts av internt anställd personal utan helt är lagd på externa förvaltare. Hyresgästernas möjligheter att påverka sin boendesituation skiljer sig åt då kontakten mellan fastighetsägaren och de externa förvaltningsfirmorna är organiserad på olika sätt.

Ägaren till den fastighet där *Berta* hyr sin lägenhet bor ett trettiotal mil norr om sin fastighet. En lokal förvaltningsfirma handhar den löpande fastighetsskötseln. Den ekonomiska förvaltningen sköts däremot av ett bolag i södra Sverige där fastighetsägarens son arbetar. Fastigheten är mycket stor och mycket centralt belägen.

Berta har svårt att redogöra för vem som sköter vad av dessa olika instanser. Hon har i flera ärenden vänt sig såväl till förvaltningsfirman på orten som till fastighetsägarens son - ofta utan framgång. Fastighetsskötseln var bättre, säger hon, under förra ägaren. Då fanns en vaktmästare som bodde i huset och var '...väldigt bra... [D]et var rent och snyggt i källaren och överallt'.⁷⁵ Nu är det mycket vikarier som inte alltid är så noga säger hon. Hon har själv någon gång pratat med dem och bett dem bättra sig men det har inte givit något resultat.

Berta har sett ägaren en gång men aldrig talat med honom. Hon anser att ägaren, 'måste vara väldigt lite *intresserad* när de har ett sådant stort hus och aldrig kommer hit och tittar. De har aldrig varit till mig åtminstone'.⁷⁶ Den hon oftast kontaktar är en man som jobbar på den lokala förvaltningsfirman. Det är svårt att påverka hur förvaltningen sköts och har, tycker hon, så varit sedan den nuvarande ägaren tog över. Hennes för närvarande största bekymmer är ett perspektivfönster som är i dåligt skick. Det finns bara en liten bit kitt kvar och träet har börjat murkna av fukt. Berta är rädd för att fönstret skall trilla ut. En man från förvaltningsfirman var hos Berta med anledning av detta redan för ett par år sedan och sa då att '...det måste göras någonting åt fönstren', men ingenting hände. För ett halvår sedan ringde så Berta till fastighetsägarens son i samma ärende men han sa att '...vi skall först [renovera] fasaden och sedan skall vi ta det andra'.⁷⁷ Nu tror Berta att såväl fasadrenovering som reparation av fönstret dröjer. Nu är det ju höst, säger Berta, '...inte kan de väl göra fasaden... så här sent inte?'.⁷⁸

⁷⁵ Intervju 5

⁷⁶ Intervju 5

⁷⁷ Intervju 5

⁷⁸ Intervju 5

När balkonggolvet för en tid sedan började se dåligt ut var Berta däremot mer bestämd. När hon för andra gången i samma ärende kontaktade förvaltningsfirman på orten sa hon till dem att, '...nu talar jag om för er, sa jag, att [det] här skall vara gjort inom 14 dagar, annars tar jag hit pressen... - De var här på 10 dagar'.⁷⁹

Den fastighet i vilken *Stina* bor ägs av en förening. Föreningen bedriver sin verksamhet här och äger ingen annan fastighet än denna. I fastigheten finns flera kontor och cirka fem bostadslägenheter. Även här sköts fastighetsskötsel och annan förvaltning av externa krafter. I fastigheten bor också en kontaktman för föreningen. Förr var kontaktmannen den som tog emot hyror. Nu för tiden har han endast kvar uppgiften att ta emot krav och önskemål från hyresgästerna. All fastighetsskötsel handhas numera av externa firmor. En firma sköter trappstädning och städning av soprum. En annan firma sköter hyres- och andra 'pappersärenden'.

I stort sett, tycker *Stina*, fungerar förvaltningen till belåtenhet. Hon har bott här i många år och under denna tid har lägenheten rustats med bestämda mellanrum. Spis och kyl byts till exempel automatiskt efter ett visst antal år. Också resten av lägenheten har rustats under den tid *Stina* bott där. Hon valde då själv tapeter och färg till målningsarbetena och hon har inte upplevt att det snålas på sådana saker. Detta med undantag av målningen i köket som är drygt 20 år gammal. Hon har bett att få den uppfräschad men av kontaktmannen fått veta att det i så fall skall ske nästa år. Nästa år skall också husets samtliga balkonger bytas ut.

Att meddela önskemål om åtgärder till de externa firmorna via kontaktmannen är, säger *Stina*, kanske inte så smidigt som att som tidigare ha en vaktmästare i huset som sköter dessa saker. Dessutom har den externa förvaltningsfirman ju fler fastigheter att sköta vilket gör att det kan ta något längre tid innan saker åtgärdas än tidigare. I stort sett har det dock fungerat bra, säger hon.

Det är en fördel att kontaktmannen bor i huset vilket *Stina* ger ett konkret exempel på. I fastigheten installerades för några år sedan en porttelefon. Eftersom huset ligger vid en av stadens huvudgator blev det genast väldigt mycket busringande från skämtsamma förbipasserande. *Stina* bad då via kontaktmannen att man i varje lägenhet skulle låta installera en avstängningsknapp så att hyresgästerna skulle kunna koppla bort porttelefonen på nätterna. En sådan installation sades från början bli för kostsam. Men sedan ändrade man sig, '...sedan så upplevde [kontaktmannen] själv att det var jobbigt'⁸⁰, och då installerades spärrknappar. Att kontaktmannen bor i huset betyder att han också blir en bland andra grannar. Deras problem blir därmed ibland också hans egna.

⁷⁹ Intervju 5

⁸⁰ Intervju 4

Sammanfattning

Även den formella förvaltningstypens förutsättningar och konsekvenser för hyresgästerna kan då summeras. Också här fokuseras först de aspekter som direkt har att göra med hyresgästernas möjligheter att påverka beslut som rör bostadsförvaltningen.

Den bild som ovan givits av den formella förvaltningen är inte bara annorlunda än bilden av den informella förvaltningstypen, den tar också fasta på helt andra aspekter. I den informella förvaltningen tenderar erfarenheter av inflytande i vissa fall glida samman med aspekter som mer rör den allmänna 'stämningen' och situationen i huset. I den formella förvaltningen är fallet ett annat. Dessa hyresgäster har fått tag på sina lägenheter på ett formellt sätt och väntar sig därmed troligen ett 'vanligt' hyresförhållande med därtill hörande rutiner för fastighets-skötsel och underhåll.

När hyresgästerna i den formella förvaltningen erfar brister i möjligheterna att påverka så *upplevs* bristerna därför också som tydliga brister och inte som något som uppvägs av till exempel en trevlig och händig fastighetsägare. Man har således inte som i den informella förvaltningen redan vid hyresförhållandets ingående haft kunskap om och kunnat ta ställning till eventuellt okonventionella inslag i fastighetens skötsel utan tvärtom förväntat sig en högst konventionell sådan.

Två faktorer har i intervjuerna ovan framkommit som särskilt betydelsefulla för hyresgästernas möjligheter att utöva inflytande; dels det geografiska avståndet till fastighetsägaren, dels vem i förvaltningsorganisationen som har befogenhet att fatta beslut. De problem som hyresgästerna i denna förvaltningstyp oftast uttrycker har att göra med att fastighetsägaren eller fastighetsbolaget befinner sig långt ifrån sin fastighet. Detta försvårar hyresgästernas möjligheter att vända sig dit med sina önskemål och krav. Fastighetsägaren har visserligen anställd förvaltningspersonal som befinner sig geografiskt närmare hyresgästen. Om denna inte har befogenheter att förändra och anpassa sitt arbete efter hyresgästens krav innebär emellertid inte den geografiska närheten några reella möjligheter till boinflytande för hyresgästerna. De erfarenheter av framgångsrika försök att påverka i den formella förvaltningen vi tagit del av ovan kommer från hyresgäster som i sitt dagliga boende kommer i kontakt med någon som har både vilja och befogenhet att ta hänsyn till hyresgästernas åsikter i sitt arbete.

Något som hyresgästerna i denna förvaltningstyp har gemensamt med dem i den informella förvaltningen och som också här är av stor betydelse för deras totala boendesituation är att de högt värdesätter den lägenhet de bor i. Oavsett vem som sköter förvaltningen och huruvida hyresgästen är huvudsakligen nöjd eller missnöjd med sina möjligheter att påverka hur förvaltning och underhåll sker, är

lägenhetens utformning och geografiska läge något som betonas av många. Avslutnings några citat avseende detta.

Ulf bor i en fastighet från 50-talet vid en av stadens huvudgator. Han tycker det är viktigt att bo i en trevlig del av staden och var noga med det då han valde bostad. Denna lägenhet är bra i det avseendet säger han, '... och så fort jag såg det så bestämde jag mig'.⁸¹

Tony flyttade in till tätorten från en by i närheten. Anledningen till att han flyttade när han gjorde det var att han fick tag i en speciell fastighet.

Annars hade jag bott kvar [i byn]. Det fanns andra lägenheter lediga men ingen som var intressant... Tills de sa att det var en ledig här och då nappade jag på den [...] Det ligger väldigt centralt. Det är nära till centrum. Det tar fyra minuter att gå ner till [centrum]. Till affärer och allting sådant där. Sedan, samtidigt, ligger det i utkanten. Det är nästan som ett villaområde. Och strövområden, grönområden, och... allt... man kan önska sig om man är idrottsintresserad.⁸²

Det allra bästa med den här lägenheten, säger *Johan*, är att det är så nära staden men ändå lugnt. Och sedan '...är det lite grönt [runt omkring], och man har fotbollsplan utanför. Jag tycker att det är jävligt bra... jag'.⁸³

Göran bor i en liten fastighet en bit från ortens centrum som endast rymmer fyra lägenheter. Han betonar att fastighetens storlek och läge var det som främst gjorde att han ville flytta hit. 'Det har är ju färre lägenheter - färre människor som bor i huset... Jag ville komma ut lite [från centrum], och [få] nära till jobbet...'⁸⁴

Berta bor i en stor fastighet i stadens absoluta centrum. Vi var de första som flyttade in här för länge sedan säger hon, och '...jag måste säga att jag har trivts väldigt bra här, [det är så] nära till allting. Så jag kan inte säga något ofördelaktigt om det här huset, annat än... att jag tycker det är misskött nu.⁸⁵

Klas bor i ett stort pampigt sekelskifteshus som var nysanerat när han flyttade in för ett par år sedan. Huset ligger mycket centralt. Han bodde tidigare i ett bostadsområde något utanför staden. Där var det mycket fint, säger han, '... där har vi ju en av kommunens elljusslingor och... så [har] Friluftsförbundet en... stuga där uppe. [O]ch sedan har de en skidbacke där'.⁸⁶ Trots detta flyttade Klas därifrån, och en viktig anledning var att den nya lägenheten ligger så centralt.

81 Intervju 25

82 Intervju 30

83 Intervju 34

84 Intervju 22

85 Intervju 5

86 Intervju 20

[J]ag har en minut till jobbet. Jag jobbar på polisstationen som ligger alldeles här. Min fru jobbar sjukkassan här. Det ligger nära. Så det är väldigt bra på det viset.⁸⁷

Det förvaltningslösa tillståndet

Här liksom i de två föregående förvaltningstyperna framstår vissa egenskaper hos själva fastigheterna som betydande. Det är emellertid inte som tidigare något specifikt byggnadsskick som förenar dem, i det avseendet finner vi tvärtom fastighetstyper från båda de tidigare grupperna. Vad som förenar fastigheterna i det förvaltningslösa tillståndet är att de står och 'väntar', antingen på försäljning eller på sanering alternativt rivning. I dessa fastigheter finns vare sig informella eller formella rutiner för hur förvaltning och underhåll skall skötas. Dessa uppgifter har i stort sett upphört att fungera. Jag fokuserar detta avsnitt på den process genom vilken hyresgästerna blivit varse att fastigheten står utan förvaltning. Också i detta avsnitt finner vi fastigheter från alla fyra urvalsgrupper.

I väntan på sanering

Lena bor vid tiden för vårt sammanträffande inte på den adress där jag ursprungligen kontaktade henne. Huset ifråga, en stor central fastighet, skall totalsaneras, varför hon för tillfället bor i på annat håll.

Huset har länge varit nedgånget, säger Lena. Hon tror inte att fastighetsägaren, som bor i en annan del av Sverige, kostat på lägenheterna något underhåll på länge, '[u]tan de som bott där har gjort det själva och bekostat det själva'.⁸⁸

Själv fick hon tag i sin lägenhet genom att betala den förre hyresgästen 10 000 kronor 'svart'. Detta motiverade den tidigare innehavaren med att han hade lagt ned egna pengar på att få den i bättre skick. Hennes lägenhet är därför, säger hon, relativt fräsch. Bortsett från balkongen som är i mycket dåligt skick. 'Det är fruktansvärt, ja jag tycker att de ser hemska ut. De ramlar väl ner vilken dag som helst'.⁸⁹

⁸⁷ Intervju 20

⁸⁸ Intervju 7

⁸⁹ Intervju 7

Inte heller fastighetsskötseln har handhåfts på ett tillfredsställande sätt. Trappuppgångar och andra gemensamma utrymmen har fått stå och förfalla och blivit 'risiga'. Porten har till exempel inte gått att låsa på länge.

Vår ytterdörr har inte gått att stänga... Och vi bor ju granne med en restaurang... och det visar ju sig att de har bara att gå in och ställa sig där i trappan och dricka lite sprit och så där... [D]et har aldrig varit något bråk, det kan jag inte påstå... Men det har varit otrevligt att ha dem där inne.⁹⁰

Lena har bett husets vaktmästare att åtgärda detta men det har inte givit något resultat.

[D]å sa han att det gick inte att åtgärda det där låset för det var så utslitet [att man måste byta dörr. Och... det skulle man inte göra... förrän det skulle bli aktuellt med reparation [av hela huset]... Fast det har säkert varit trasigt i ett år alltså - det tror jag.⁹¹

Det har också tagit mycket lång tid att få trasiga lampor och lysrör utbyta i trappuppgång och tvättstuga. Lena skyller inte på vaktmästaren, han har säkert gjort vad han kunnat för att hålla fastighetens skötsel igång tror hon.

[H]an kom ju in i det skedet när [det andra huset på tomten] var på väg att renoveras... [H]an kom ju in när det var en ganska stor röra, så han hade ju mycket att stå i... [J]ag tror inte att han har speciellt mycket ekonomi att husera med. Jag tror att han måste fråga [ägaren] om de flesta saker.⁹²

Lena betonar emellertid att hon inte vantrivts i huset och att hon inte vill flytta därifrån. Hon trivs i lägenheten och har bara fem minuters gångväg till sitt arbete. 'Jag har absolut inte vantrivts där - tvärtom... Man lär sig ju leva med att det hänger... [målarfärgsflagor]... i trapphuset, till exempel.'⁹³

Något hon däremot är missnöjd med är det sätt på vilket informationen om saneringen har skötts. Hon fick till exempel inte veta att hon hade rätt att få ersättning av fastighetsägaren för flyttkostnader och telefonflyttning i samband med saneringen.

[D]et var ingen som hade sagt det till mig... Jag tog själv kontakt med hyresgästföreningen [i ett annat ärende], och då tog han fram avtalet och visade att si och så mycket pengar rör det sig om.⁹⁴

90 Intervju 7

91 Intervju 7

92 Intervju 7

93 Intervju 7

94 Intervju 7

Lena har inte heller någon aning om hur hennes lägenhet kommer att se ut efter ombyggnaden eller hur hög hyra hon kommer att få.

Det är väldigt gamla rör där... som man skall byta ut... och... i princip blåser man väl ut hela lägenheten. Man flyttar inga väggar vad jag förstår. Annat än i lägenheten högre upp i samma trappa som jag bor, [där] skall göras en etagevåning. Så mycket vet jag. Men jag har inte sett några ritningar [...] [D]et har ju varit väldigt dåligt egentligen - med information alltså. För vad man [än] skall göra så skall man väl egentligen prata med varje hyresgäst att si och så går det till, och så här kommer din lägenhet att bli... och du har möjlighet att påverka tapetval... och så va. Men de har bara varit glada att bli av med oss så fort som möjligt... Så uppfattar jag det.⁹⁵

I en central fastighet med knappt tio lägenheter bor *Rune* sedan cirka sex år. Sedan *Rune* flyttade in har fastigheten bytt ägare två gånger. För varje försäljning har förvaltning och skötsel förändrats. Den första ägaren bodde själv i en av lägenheterna och skötte mycket av göromålen i huset på egen hand. Då han efter en tid blev sjuk såldes fastigheten till en man som startade ett investmentbolag eller något liknande, minns *Rune*. Under den perioden anlätades externa krafter för förvaltning och skötsel. Efter ytterligare en tid såldes fastigheten åter, denna gång till ortens största privata fastighetsägare.

Den första tiden under den nya ägaren hade fastigheten, gemensamt med en närliggande fastighet, en vaktmästare som hyresgästerna kunde kontakta direkt. Det hann med tiden bli några av lite skiftande kvalitet, säger *Rune*, men för tillfället har man ingen vaktmästare alls. På fastighetsföretaget säger man att det är svårt att få tag i någon ny. När det är något som behöver åtgärdas i lägenheten eller fastigheten ringer *Rune* nu istället direkt till de på fastighetsbolagets byggnadsavdelning anställda yrkesmännen. *Rune* anser att det är mycket som behöver förbättras. Tvättstugan är i dåligt skick och trädgården är numera ganska förfallen. När han senast hade hantverkare i lägenheten fick han - informellt - veta att fastighetsägaren har planer på att renovera hela huset och att några förbättringar inte skulle göras innan dess.

[Vi ville] att de skulle slipa golvet där inne... i vardagsrummet - parkettgolvet. Vi tyckte att vi skulle få det också gjort. Det var då han kom och sa att det skulle inte göras någonting hade [fastighetsägaren] sagt, förrän det skulle bli renoverat i hela huset.⁹⁶

Ett liknande besked har en granne till *Rune* fått. Hon ringde till fastighetsbolagets kontor och bad att få ett fönster tätat men fick till svar att det inte blir någon repa-

⁹⁵ Intervju 7

⁹⁶ Intervju 7

ration i huset på ett par år. Nyss har dock Rune läst i tidningen att ombyggnadslånen inte längre är lika förmånliga och undrar hur det nu går med renoveringen. 'Jag läste i tidningen idag att det var mycket bättre att riva... riva ner den och bygga nytt. Det [är] ingen mening att låna på en gammal kåk'.⁹⁷ Rune och hans fru tilltalas vare sig av ombyggnad eller rivning. De är nöjda med nuvarande hyra och rädda att den skall stiga om huset byggs om. Det har den gjort, vet de, på flera andra ställen där fastighetsägaren renoverat. Det riktigt omoderna husen rivs och '... sådana här mitt emellan de renoverar han så att han kan höja hyran - saftigt då'.⁹⁸ Det är ju, betonar Rune,

...tomterna som avgör det där. Om en villa står där så är det ju ingen mening att ha villan kvar. Bättre att bygga hyreshus... Han köper sådana här gamla billiga, och river ner och bygger nytt.⁹⁹

Det hus som *Mikael* bor i är mycket gammalt och omodernt. Ägaren bor på annan ort men kommer ofta till fastigheten, som består av två hus, och skottar snö, målar, renoverar, med mera. Hans aktivitet är dock koncentrerad till det hus där Mikael *inte* bor.

Mikaels lägenhet är sparsamt utrustad. Han använder en toalett i ett litet hus på gården och han har inget varmvatten. Golven är mycket dragiga och en kall vinterdag var temperaturen i fothöjd endast 13 grader. Fönstren har Mikael själv tätat med klister och papp. Mikael har ingen tvättmaskin utan använder tvättstugan i grannhuset. Där finns dock varken torkskåp eller torktumlare, varför det i Mikaels kök hänger kläder på tork i taket. Han har själv tagit kylskåp och frys till lägenheten.

Han har inte fått något renoverat sedan han flyttade in och inte heller frågat efter så mycket eftersom han vet att huset skall helrustas vad det lider. Det lägenhetsunderhåll och den fastighetsskötsel som överhuvudtaget existerar, sköter Mikael själv. Vid något tillfälle, säger Mikael, så har fastighetsägaren faktiskt lejt elektriker och glasmästare för några göromål i hans lägenhet, men de fick inte slutföra arbetet då fastighetsägaren var rädd att det skulle bli för dyrt. 'Det kostar ju pengar och då blir det inte gjort'¹⁰⁰, säger Mikael.

Mikael vet inte när huset skall moderniseras men hoppas att det blir snart. 'Annars bor jag inte kvar. Jag orkar inte bo här på vintrarna... [men] [s]omrarna är

⁹⁷ Intervju 7

⁹⁸ Inpass från Runes fru. Intervju 7

⁹⁹ Intervju 7

¹⁰⁰ Intervju 35

guld att bo här'.¹⁰¹ Han skulle själv gärna åta sig lite sysslor i huset och lägenheten, mot ekonomisk ersättning från fastighetsägaren. Ägaren är dock inte intresserad. Han vill göra allting själv och är svår att påverka. Han är, säger Mikael, 'snäll men snål'.

Anledningen till att dessa fastigheter står utan förvaltning är således att ägaren beslutat att i en nära eller obestämd framtid göra en genomgripande ombyggnad eller sanering av fastigheten. I väntan på denna är fastighetsunderhåll och det mesta av fastighetsskötseln 'indraget', det har hyresgästerna både fått höra och erfara. De initiativ de tagit för att ändra på detta har inte givit några märkbara resultat.

I väntan på försäljning

Också försäljning av en fastighet leder till att förvaltningsorganisationen kring den för en kortare eller längre tid 'löses upp' eller åtminstone blir osäkrare.

Britt-Marie bor i en fastighet som vid tiden för intervjun nyligen *har* bytt ägare. Det stora fastighetsbolag med säte i västra Sverige som förut ägde fastigheten har just sålt den och några andra fastigheter till en enskild fastighetsägare i Stockholmstrakten. *Britt-Marie* fick ett skriftligt meddelande från dem båda när fastigheten redan var såld. Efter det har hon fått ytterligare ett brev från den nya ägaren. Han skrev,

...att det tills vidare inte finns något kontor här [i staden] men att man har för avsikt att etablera ett. Och vara närmare till hands. Tills vidare har vi ett telefonnummer till Stockholm.¹⁰²

Till detta telefonnummer har *Britt-Marie* ringt några gånger, bland annat då det var fel på tvättmaskinen i tvättstugan. Den blev lagad nästan genast av en man från en firma på orten. I ett annat ärende lämnade hon ett meddelande till ägaren och bad honom kontakta henne.

[Jag] relaterade... problemen och sa... att vi skulle vara tacksamma om han ville bistå oss lite grann... Och är det så att han är intresserad, sa jag... skulle [det] vara roligt om han ringde upp. Men det har han inte gjort... det är 14 dagar sedan.¹⁰³

Vaktmästaren och kvinnan som skötte trappstädningen innan fastigheten bytte ägare är inte längre kopplade till förvaltningen. Vaktmästaren, säger *Britt-Marie*,

101 Intervju 35

102 Intervju 11

103 Intervju 11

'..erbjöd sina tjänster att fortsätta - trots att huset bytt ägare. Men den nya ägaren har tackat nej'.¹⁰⁴ Trappstädningen är, säger hon, numera under all kritik. '[J]ag tror att det har förekommit *en* städning sedan den nya ägaren trädde till för [fyra] månader sedan.'¹⁰⁵ En förändring måste till stånd säger Britt-Marie.

För det första får han ordna så att trappan blir städad. Det är det mest elementära man kan begära - att det städas. Och sedan så tycker man ju att det borde... finnas då det här kontoret [här i staden] så att man slipper ringa till Stockholm. [...] Nu känner vi oss väldigt besvikna... på den här killen... I alla fall gör jag det... Han skall väl visa sig. Eller hur?... Den enda kontakten vi har är [genom] hyresavierna.¹⁰⁶

Den fastighet *Inga* bor i ägs fortfarande av den ägare som nyss sålt den fastighet där Britt-Marie bor. Inga är ganska övertygad om att en försäljning är i görningen även här. Förvaltningen sköts uselt, anser Inga, och det började redan när den nuvarande ägaren tog över för tio år sedan. Det första som hände var att husets vaktmästare gick i pension och ingen kom i hans ställe. Nu får hyresgästerna istället ringa till ett kontor i grannstaden och, säger Inga, '..nu får man aldrig tag på någon'.¹⁰⁷

Strax efter ägarbytet för tio år sedan fick hyresgästerna ett brev från ägaren att fastigheten skulle byggas om. Det blev en väldig aktivitet, minns Inga.

Före jul, då fick vi reda på att det skulle helrenoveras. Och det sprang en... kille från [fastighetsbolaget] med portfölj... Köken skulle rivs ut, nya ledningar [skulle dras]... det skulle bli en hiss i trappan, och det vete gudarna. Och de visade ritningar... på den här lägenheten - hur det skulle bli. Ettorna skulle bli tvåor och femmorna skulle bli treor... Det skulle rivs ut nästan, huset... Och sedan åkte vi på semester i mars... och sedan när vi kom hem så stod det [på ett anslag i trappuppgången] att... nu skall ni ut ur garagen. Och jag ringde och sa att 'varför skall vi ut ur garagen?' Och vi flyttade inte ut ur garagen. Och sedan 14 dagar efter så kom det en lapp att vi behövde inte flytta ut för det blev ingenting. Så där höll de på. Och fortfarande har det inte blivit någonting.¹⁰⁸

Inga ville inte, och vill fortfarande inte, att hela lägenheten skall 'rivs ut'. Hon tycker det är vansinne att riva ut ett '...sådant här gammalt kök. Det är ju bra till tusen'.¹⁰⁹ Hon vill bara ha målat och tapetserat, men det har fastighetsägaren inte

104 Intervju 11

105 Intervju 11

106 Intervju 11

107 Intervju 36

108 Intervju 36

109 Intervju 36

varit pigg på. Hon har via hyresgästföreningen sökt förhindra sanering och i hyresförhandlingarna fått ägaren att lova utföra målning och tapetsering. Det är, säger hon, i hyresförhandlingarna hon fått till stånd de förbättringar som utförts sedan den nuvarande ägaren tog över. Den senaste hyresförhandlingen resulterade i att en planerad hyreshöjning reducerades på grund av att de förbättringar som man kommit överens om vid *förra* hyresförhandlingen inte utförts. Inga tycker att man istället borde gått till hyresnämnden för '...vi skulle inte ha betalt *någon* mer hyra, tycker jag'.¹¹⁰

Nu diskuteras inte en helrenovering av fastigheten lika öppet, men Inga tror att det ligger kvar i bakgrunden fortfarande. Nya hyresgäster får nämligen inte 'riktiga' kontrakt, utan korttidskontrakt utan besittningsrätt. I hennes hus gissar hon att mindre än hälften av hyresgästerna har kontrakt med besittningsrätt. Hon misstänker också att fastighetsägaren funderar på att sälja fastigheten eftersom han nyss sålt flera andra fastigheter i närheten. 'Vi tror ju att han [som köpt grannfastigheterna] kommer att köpa det här också'. Men, slutar Inga, '[det] sköts ju lika dåligt *där*'.¹¹¹

Sammanfattning

'Det förvaltningslösa tillståndet' kallar jag den förvaltningssituation där det vare sig finns informella överenskommelser eller formella rutiner för hur fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel skall utföras. Det finns inte heller möjligheter att genom vare sig informella eller formella kontakter i någon större utsträckning åstadkomma förändring.

I denna förvaltningstyp finner vi således fastigheter för vilka såväl underhåll som skötsel upphört att fungera. Visserligen har ägaren i vissa fall åtgärdat brister i underhållet på uppmaning från hyresgästföreningen. Och visserligen sköter hyresgästerna i några fastigheter själva vissa sådana sysslor. Detta är dock inte något som är att betrakta som boinflytande. Båda dessa åtgärder har ju kommit till stånd för att fastighetsägaren trots påstötningar från hyresgästen inte sköter dessa uppgifter.

Varför bor då, kan man fråga sig, dessa hyresgäster kvar i sina lägenheter? De har alla erfarenhet av brister i fastighetsskötsel och fastighetsunderhåll, de har alla på olika sätt försökt få en ändring till stånd och de har alla erfarit att försöken fått begränsat resultat. Här liksom i de två tidigare förvaltningstyperna är fastighetens geografiska läge och bebyggelse av stor positiv betydelse för hyresgästerna. Ingen

110 Intervju 36

111 Intervju 36

av dem, möjligen med undantag av Mikael, har någon tanke på att flytta från sina lägenheter med anledning av det bristfälliga underhållet. Samtliga fastigheter ligger i eller strax utanför tätortskärnan vilket är något som samtliga hyresgäster i denna förvaltningstyp för fram som en avgörande kvalite' i boendet. Arbetsplats och affärer ligger alldeles 'runt hörnet'.¹¹²

¹¹² Intervju 7, 11, 35 och 36

7. Fastigheter i rörelse

I de två föregående avsnitten har den bild som givits av ägande och förvaltning av det privata hyresfastighetsbeståndet med nödvändighet blivit relativt statisk. I detta kapitel ska också det föränderliga i dessa avseenden belysas. Under intervjuarbetets gång framkom nämligen att en mycket stor del av de fastigheter jag besökte hade och/eller inom snar framtid skulle byta ägare. Gemensamt för nästan alla dessa ägarförändringar var att de resulterat i ett från hyresgästernas utgångspunkt mer anonymt ägande i den meningen att ägaren blivit mer geografiskt och/eller organisatoriskt avlägsen efter försäljningen. I många av fastigheterna hade också skett betydande förändringar av dess bebyggelse och förvaltning.

Det sätt på vilket ägande och förvaltning av en fastighet ser ut är därmed beroende av *när* man besöker fastigheten. Detta framgick klart av intervjuerna med hyregäster i det förvaltningslösa tillståndet. Vi skall här se att föränderligheten inte bara gäller dessa fastigheter. Lika lite som fastigheterna i det förvaltningslösa tillståndet alltid kommer att befinna sig där, lika otroligt är det att fastigheter i den informella eller formella förvaltningstypen alltid har befunnit sig eller kommer att befinna sig där. Det troliga är tvärtom att varje fastighet under sin livstid kommer att vandra mellan två eller kanske alla tre typer av förvaltning, vilket därmed kommer att innebära olika möjligheter för hyresgästerna att påverka sin boendesituation vid olika tidpunkter i fastighetens livscykel.

Detta är viktiga tillägg till den bild av det privata hyresbeståndet som givits i det föregående. Såväl ägarförhållanden som förvaltning av de privata hyresfastigheterna förändras fortlöpande. Vad som tidigare gjorts är att ge en ögonblicksbild av förhållandena. I detta avsnitt diskuteras vad som driver fram dessa rörelser, i vilken riktning förändringarna går och vad detta i ett större perspektiv betyder för hyresgästernas möjligheter att påverka sin boendesituation.

Förändringar i ägande och förvaltning utgör emellertid ett mycket komplicerat mönster. Då jag beskriver hur detta kan te sig tas åter fastigheten och dess bebyggelse som utgångspunkt. Utgångspunkten är att fastighetens livscykel utgör den 'ekonomiska motor' som får det hela att röra sig på ett i förväg inte helt förutsägbart sätt. Utgångspunkten är emellertid att det mönster av rörelse och förändring i ägande och förvaltning som kan iakttagas *snarare* låter sig förklaras av bebyggelsens karaktär, än tvärtom.

Om fastigheters livscyklar

Den ekonomiska innebörden av fastighetens livscykel är att det återkommande uppstår incitament att förändra dess bebyggelse. Med ökad ålder skapas nämligen förr eller senare ett betydande gap mellan intäkterna från den *existerande* bebyggelsen och de intäkter en *alternativ* bebyggelse skulle kunna ge. Intäktsgapet beror dels på att den existerande bebyggelsen ju äldre den blir kräver allt större ekonomiska insatser för underhåll och upprustning, dels på att den med ökad ålder också blir allt mindre lönsam relativt alternativa bebyggelse- och användningssätt av tomtens. Det uppstår med andra ord ett allt större gap mellan intäkterna från tomtens nuvarande användning och de intäkter som skulle erhållas vid dess 'highest and best use'.¹

Fastighetens åldrande driver således fram en allt större klyfta mellan faktiska och potentiella intäkter och skapar på så sätt allt starkare ekonomiska incitament att förändra bebyggelsen.² Ett annat sätt att uttrycka detta är att fastigheten rör sig mot sin saneringsmognad. Enligt en rent företagsekonomisk kalkyl innebär saneringsmognad att det,

...lönar... sig att sanera bebyggelsen på en fastighet eller grupp av fastigheter så snart fastighetens eller fastigheternas avkastning - minskad med utgifterna för förvaltning och underhåll - definitivt blivit lägre än räntan på det tomtvärde en ny bebyggelse kan förränta. Fastigheten är då företagsekonomiskt saneringsmogen.³

Ett företagsekonomiskt tänkbart alternativ till sanering är försäljning av fastigheten eftersom fastighetens värde bestäms av den potentiella och inte den faktiska intäktsnivån. Geografen David Harvey har formulerat detta på följande sätt:

Land and improvements are, according to real estate practice, frequently valued at their highest and best use rather than with respect to their actual use. From this arises the 'important sense' in which the value of any one parcel of land 'contains' the values of all other parcels at the present time as well as the expectations held of future values.⁴

Fastighetens livscykel liksom vägen till sanering eller försäljning är dock lång och motsägelsefull. Bebyggelsens långa livslängd gör att förändringar som syftar till att öka lönsamheten är långt mer komplicerade på fastighetsmarknaden än på de flesta andra områden. Åtgärder som garanterar att användningen av den exis-

1 Eric Clark, 1987, *The Rent Gap and Urban Change*, s 78

2 Eric Clark, aa, s 78

3 SOU 1954:31, *Saneringsfrågan. Betänkande om förnyelsen av stadssamhälle- nas bebyggelse*, sid 83

4 David Harvey, 1976, *Social Justice and the City*, s 186

terande bebyggelsen blir så lönsam som möjligt låser samtidigt kapital vid en intäktsnivå som ju längre tiden går blir allt lägre relativt den potentiella.

The durability of fixed capital to some degree 'locks' both intensity and land use over many years, during which the potential land rent gradually rises.⁵

För fastighetens hyresgäster kommer det sannolikt att märkas att något håller på att hända långt innan fastigheten är akut saneringsmogen. I samma takt som en alternativ bebyggelse blir allt mer företagsekonomiskt lockande blir underhåll av den nuvarande bebyggelsen allt mindre ekonomiskt motiverat. Ur ekonomisk synvinkel är det enda rationella från fastighetsägarens sida då fastigheten närmar sig saneringsmognad att minska graden av underhåll och förvaltning. Om han fortsätter investera på samma nivå som tidigare kommer dessa investeringar att gå förlorade den dag han ersätter bebyggelsen med en ny eller säljer fastigheten. I denna situation finns således, vilket jag senare återkommer till, stora förutsättningar för betydande förändringar i fastighetens förvaltning.

Nu handlar dock inte fastighetsägare enbart utifrån rent företagsekonomiska motiv. När exakt en förändring av bebyggelsen kommer till stånd kan också avgöras av en mängd andra överväganden än fastighetens potentiella intäktsnivå. Tidigare nämndes olika motiv för att äga en fastighet. Skillnader i detta avseende kommer naturligtvis att ha betydelse för när fastigheten saneras. En fastighetsägare kan således mycket väl,

... då han bedömer huruvida en sanering kan vara lönsam, [ha] att ta hänsyn även till omständigheter som i och för sig inte hänför sig till fastighetens ekonomi, såsom innehav av rörelse i fastigheten, inkomst- och förmögenhetsbeskattnings, möjligheter att placera kapital på annat sätt, etc.⁶

Ett alternativ för fastighetsägaren är att utan tankar på vare sig sanering eller försäljning fortsätta att utnyttja fastigheten på en relativt allt lägre intäktsnivå. I de fall intäktsgapet inte slår igenom i form av sanering eller försäljning kommer det ekonomiska trycket mot förändring att växa sig allt starkare. En sådan 'underutnyttjad' fastighet kommer med tiden att utgöra ett allt attraktivare spekulationsobjekt för olika byggnadsfirmor och fastighetsbolag.⁷ Också *ägarens livscykel* har således i vissa fall en stor betydelse för förändringar i bebyggelse och förvaltning. Ägarens livslängd kommer i vissa fall att avgöra *när* en materialisering av den potentiella intäktsnivån kommer till stånd.

Den naturliga slutpunkten vilken väg fastighetsägaren än väljer är emellertid att en nybyggnation som minskar intäktsgapet förr eller senare kommer tillstånd. Med detta inleds en ny fas i fastighetens livscykel...

5 Eric Clark, aa, s 79

6 SOU 1954:31, *Saneringsfrågan. Betänkande om förnyelsen av stadssamhällets bebyggelse*, s 83

7 Eric Clark, aa, a 80

I diskussionen ovan har *mekanismen* för uppkomsten av ett inkomstgap diskuterats. En viktig omständighet för i vilken utsträckning och med vilken snabbhet det uppkommer har dock förbigåtts. Diskussionen har förts som om varje livscykel såg ungefär likadan ut och skapade jämförbara inkomstgap. Så är inte fallet vilket framstår som uppenbart om vi närmare begrundar den stora betydelse som den *potentiella* intäktsnivån har för storleken på intäktsgapet. Nivån på den potentiella intäkten bestäms i stor utsträckning av hur expansivt det område är i vilket fastigheten är belägen. Det kommer därför att finnas stora skillnader i intäktsgapet liksom i det ekonomiska trycket mot förändring beroende på om vi talar om en saneringsmogen fastighet i en avfolkad del av landet eller en saneringsmogen fastighet i ett populärt affärskvarter i en expansiv tätort.

Med dessa nyanser i minnet skall vi titta på hur mekanismerna kan komma till uttryck i hyresgästernas vardag genom förändringar i ägandet, bebyggelsen eller typ av förvaltning.

Förvaltning i rörelse

Många av fastigheterna i den informella förvaltningstypen är som förut diskuterats av äldre datum och rymmer en förhållandevis småskalig bebyggelse. Vad gäller ägande och framtida förvaltning skiljer de sig däremot betydligt åt.

*Sten*⁸ hyr till exempel en lägenhet i en fastighet i ett villaområde som ligger mycket centralt i staden. Ägaren byggde själv huset för drygt 30 år sedan och bor fortfarande i en lägenhet på bottenvåningen. Han är nu ganska gammal och kommer inom en inte alltför avlägsen framtid troligen att sälja fastigheten. Antagligen, säger *Sten*, kommer fastigheten då att övertas av sonen som också nyligen övertagit faderns firma och har sitt kontor på vindsvåningen. *Sten* tror därför inte att ägarbytet kommer att medföra några större förändringar i förvaltningen av fastigheten.

Fastigheten där *Paula*⁹ hyr sin lägenhet ägs också av en äldre ägare som bor i huset. Även denna fastighet ligger mycket centralt, men till skillnad från *Stens*, snarare i stadens affärskvarter. Fastigheten rymmer i bottenvåningen också en affärslokal. Huset är från sekelskiftet och har haft nuvarande ägare i cirka 50 år. Eftersom fastighetsägaren är över 80 år är en försäljning aktuell även här, något som fastighetsägaren några gånger diskuterat med *Paula*. Här kommer emellertid försäljningen med all säkerhet att innebära betydande förändringar i förvaltningen. Den sker nu på mycket informellt sätt och *Paula* är medveten om att det troligen inte kommer att förbli så,

⁸ Intervju 31

⁹ Intervju 1

...för huset är så attraktivt och hon är så gammal, så byggbolagen ligger efter henne... [O]ch jag har hört nu, sedan hennes make dog, så har jag hört... kanske upp till tio gånger... att de har varit här och 'friet' till henne och hon har erbjudits den ena lägenheten efter den andra. Och varje, varannan, månad så funderar hon på om hon skall sälja eller låta bli.¹⁰

Här kommer sannolikt en framtida försäljning att också resultera i stora förändringar fastighetens bebyggelse. Paula har vid några tillfällen fått se de planlösningar byggbolagen visat fastighetsägaren och vet att man har ombyggnadsplaner. Ännu har någon försäljning inte blivit av för ägaren '... har alltid ångrat sig innan. Och jag är tacksam att hon gör det',¹¹ säger Paula.

En fastighet där något liknande har förutsättningar att inträffa är den där *Ann-Charlotte*¹² bor. Strax innan Ann-Charlotte flyttade in dog fastighetens ålderstigna ägarinna som då bodde i huset. Fastigheten ärvdes då av en yngre släkting som bor i en annan del av Sverige. Förvaltningen har däremot inte förändrats nämnvärt efter ägarbytet. Kvar i huset bor nämligen den tidigare ägarens son, nuvarande ägarens far, som fortsatt att fungera som 'hustomte' som tidigare.

Ann-Charlotte är medveten om att situationen kan ändras. Villan är från sekkelskiftet och belägen endast några kvarter från centrum. Ett kontor har redan etablerat sig i bottenvåningen. Ann-Charlotte tycker att det är synd att den fria hyressättningen för lokaler gör att bostäder försvinner. 'Det vet jag att det var därför de var sugna på att hyra ut till kontorslokal. För det är ju massor av människor som vill bo här [och] som har frågat om de får bo [här].'¹³

Ann-Charlotte tror inte att det är omöjligt att fastigheten i framtiden kommer att säljas, '... för att de sålde tomten som det [där] nybygget står på [pekar ut genom fönstret] - den hörde hit. Den är såld och avstyckad härifrån.'¹⁴ Om inte förr kommer något att hända när fadern inte orkar längre, tror hon, för då försvinner också förutsättningen för en billig fastighetsskötsel för ägaren. '[M]an kan ju fundera på hur det går när han blir såpass gammal att han inte orkar. Man vet ju egentligen inte vad som händer med kåken... Det vet man inte.'¹⁵

Den informella förvaltningen försvinner inte med nödvändighet för att en mindre fastighet köps upp av en större fastighetsägare. Det är fastigheterna där *Pär* och *Karin*¹⁶, *Anna*¹⁷ och *Mattias*¹⁸ bor exempel på. Alla tre fastigheterna är

10 Intervju 1

11 Intervju 1

12 Intervju 17

13 Intervju 17

14 Intervju 17

15 Intervju 17

16 Intervju 26

17 Intervju 28

mycket centralt belägna i samhället och bebyggda med äldre flerfamiljsvillor. Samtliga skall med tiden rivas och ersättas med större hyreshus och står för närvarande och 'väntar' på att fastighetsägaren skall få köpa upp angränsande fastigheter med bebyggelse av liknande slag. Underhållet från fastighetsägarens sida är därför mycket begränsat.

Såväl Pär och Karin som Anna flyttade in i sina lägenheter sedan den nuvarande ägaren köpt fastigheten. Mattias ägde däremot tidigare själv den fastighet han bor i och hyrde ut en av husets två lägenheter. Han sålde den av familjeskäl till nuvarande ägaren efter bara några år. Efter försäljningen bodde han helt enkelt kvar - som hyresgäst.

Huset kommer sannolikt förr eller senare att rivas, säger Mattias. Redan då fastighetsägaren köpte fastigheten var Mattias medveten om att ägaren hade planer i den vägen. Däremot har Mattias inte hört något säkert om när detta skall ske.

[Han] hade planer på... [att] göra fler lägenheter då, och så blåsa ur hela... och göra större hyreshus av det. Och det talade han om då - de planerna hade han när vi skrev [kontrakt]. Men sedan har det inte blivit så. Jag vet inte varför. Han har en massa [fastigheter] runt om här och... är... väl ute efter att få sammanhängande [tomter]... [Det] ligger... en annan emellan här. Jag tror inte de vill sälja. Så därför har det inte blivit så... Men sedan vet jag inte hur länge [det tar] innan han sätter planerna i verket. Men i och med att de [hyrde ut lägenheten] här nere då - för två år sedan - så förstod jag att det inte skulle bli den närmaste framtiden. För annars tar man inte in nya hyresgäster.¹⁹

Mattias är inte särskilt orolig för när och hur huset kommer att förändras. Dels har han löfte om ersättningslägenhet hos samme fastighetsägare när fastigheten saneras, dels har han ställts sig i kö till en bostadsrätt hos en annan fastighetsägare på orten.

I samma situation av 'väntan' finner vi också fastigheten där *Rune*²⁰ bor. Här har sköts emellertid inte förvaltningen enligt informella överenskommelser mellan ägaren och hyresgästen. Fastigheten befinner sig istället som vi förut sett i ett förvaltningslöst tillstånd. Rune har inte som Pär och Karin, Anna och Mattias, någon lust att på egen hand sköta förvaltnings- och underhållsuppgifter i fastigheten. Han har inte heller som dem haft någon möjlighet att i förväg ta ställning till huruvida han vill bo på så sätt. Under de tio år Rune bott i lägenheten har fastigheten haft tre olika ägare. Varje ägarbyte har inneburit en försämrad förvaltning av fastigheten, anser Rune. Då han flyttade in ägdes fastigheten av en ägare som bodde i huset, och förvaltningen sköttes på ett informellt sätt. Det var så personligt, säger Rune. När denne ägare blev gammal och sjuk

18 Intervju 33

19 Intervju 33

20 Intervju 24

övertogs fastigheten av en tjänsteman på orten som startade någon typ av ekonomisk förening för fastigheten. Då sköttes alla förvaltningsuppgifter av anlitat folk utifrån, men oftast endast efter att hyresgästerna först vänt sig till hyresgästföreningen om hjälp. Den nuvarande fastighetsägaren är en av traktens största, och nu sköts underhåll och fastighetsskötsel inte alls. Nu skall fastigheten enligt uppgift från fastighetsägaren snart saneras, vilket Rune minst sagt känner sig tveksam inför.

Fastigheterna där *Per-Ove*²¹ och *Klas*²² bor har genomgått ägarförändringar som gått i samma riktning som de ovan diskuterade. De har således vandrat från en enskild fastighetsägare bosatt i fastigheten eller på orten, efter hans död en tid förvaltats av hans dödsbo, för att sedan säljas till ett större fastighetsbolag i en annan del av Sverige. Fastigheterna där Per-Ove och Klas bor är dock av en helt annan karaktär än de ovan. De är som de tidigare mycket centralt belägna, båda ligger på en av respektive stads huvudgator, men dess bebyggelse är betydligt mer omfattande. Bebyggelsen täcker större delen av fastighetens tomt vilken i båda fallen upptar en betydande del av kvarteret, och är fem till sex våningar hög. Båda husen är byggda kring sekelskiftet och ägdes ursprungligen av en av respektive stads mer burgna söner.

Eftersom både Klas och Per-Ove flyttat in då fastigheten redan sålts en eller två gånger kan vi inte få en beskrivning av om och hur förvaltningsformen förändrats under dessa olika faser. Båda känner däremot sin stad väl och vet hur ägarförhållandena förändrats genom åren.

Fastigheten där Klas bor såldes av den ursprungliga ägarens dödsbo till den nuvarande ägaren, ett av Sveriges större fastighetsbolag med säte i SydSverige. Bolaget lät efter köpet totalsanera huset. Innan dess var det, säger Klas relativt omodernt. Vid saneringen, strax innan Klas flyttade in byttes allt ifrån fönsterbågar till el- och vattenledningar ut.

Fastigheten där Per-Ove bor såldes av den ursprungliga ägarens dödsbo först till ett fastighetsbolag i en annan del av Sverige. Detta bolag sålde efter kort tid fastigheten vidare till nuvarande ägare, ett av Sveriges större fastighetsbolag med säte i annan del av Sverige. Hos Per-Ove har ingen sanering av fastigheten gjorts. Husets fasad har detta underhållits regelbundet men knappast lägenheterna. I stället har allt fler bostadslägenheter omvandlats till kontorslokaler.

För dessa båda fastigheter ter sig rivning av bebyggelsen långt mer avlägsen än av de mindre husen ovan. Detta hindrar inte att det sker förändringar i användning och utnyttjandegrad av fastigheterna. I Klas' fastighet tog detta sig uttryck i en mycket omfattande sanering av fastigheten vilket resulterade i betydligt högre hyror än tidigare. I Per-Oves fastighet har förändringen av fastighetens utnyttjande kommit mer stegvis och pågår fortfarande. 'Ett led i den utveck-

21 Intervju 6

22 Intervju 20

lingen skedde så sent som i fjol... [T]idigare var det nämligen en bostadslägenhet en trappa upp... i det här trapphuset'.²³ Bostadslägenheten som gjordes om till lokal var i mycket dåligt skick, och '...när man kom till ett skede då den absolut behövde rustas upp så blev det samtidigt så att det var en kontorshyregäst som var intresserad av att hyra den.'²⁴

Vi har nu besökt ett antal fastigheter där utöver fastighetens livscykel, ägarens livscykel haft en stor betydelse för när förändringar i ägande och bebyggelse aktualiserats. Om ägaren själv bor i huset är det långt ifrån självklart att han är intresserad av att sanera eller sälja fastigheten bara för att en alternativ bebyggelse skulle ge högre intäkter. Tvärtom kommer det egna boendet troligen att sättas före potentiella intäktsvinster. I sådana fall blir det tydligt att ägarens livscykel bestämmer vid vilken tidpunkt fastighetens livscykel får någon inverkan på fastighetens användning eller bebyggelse.

Också fastigheter som ägs av bolag eller annan större juridisk ägare befinner sig i rörelse. Även dessa fastigheter åldras och även dessa fastigheter byter ägare. Också här har ägarförändringarna medfört ett ökat geografiskt och/eller organisatoriskt avstånd till fastighetsägaren. Ägandet har således från hyresgästernas utgångspunkt blivit mer anonymt.

Hela det större fastighetsbestånd i vilket fastigheterna där *Kristin*²⁵ och *Peter*²⁶ bor bytte för några år sedan ägare. Fastigheterna fungerade tidigare som personalbostäder för en av traktens största arbetsplats, det bolag som också ägde fastigheterna. Den nya fastighetsägaren är en enskild person som innehar ett fastighetsbolag. Fastighetsägaren bor på annan ort.

Dessa hyresgästers situation ser dock inbördes mycket olika ut. Fastigheten där Kristin bor är alldeles nysanerad. Det gjordes strax efter att den nuvarande ägaren hade tagit över och en tid före Kristin flyttade in. Lägenheten har därför ännu inget större behov av underhåll. När det gäller fastighetsskötsel och andra ärenden vänder sig Kristin till en vaktmästare på området.

Peter, som bodde i sin lägenhet redan under gamla ägarens tid, bor i ett hus vars standard är betydligt sämre än där Kristin bor. Lägenheten är inte ordentligt rustad de senaste 20 åren vet Peter eftersom en släkting till honom bott i huset bredvid för länge sedan. Peter har aldrig vänt sig till den man Kristin kontaktar och han vet inte ens att man kan göra det. Han vänder sig istället direkt till fastighetsägaren då han vill ha något åtgärdat. Än har han dock inte lyckats få något åtgärdat i lägenheten och har av ägaren fått höra att det kommer att dröja innan något görs. På grund av saneringen av fastigheterna i den del av området där

²³ Intervju 6

²⁴ Intervju 6

²⁵ Intervju 29

²⁶ Intervju 19

Kristin bor finns inga pengar kvar för underhåll av Peters lägenhet säger fastighetsägaren.

[D]et där sköt han på... och sa att det blir en senare fråga, sa han. Det kunde inte bli tal om något i år sa han [...] [H]an sa att nu i år har han inte råd. För han har kostat på så mycket. Han har rustat hela Tallhöjden som det heter där uppe.²⁷

Fastigheterna där *Agnes*²⁸ och *Mona*²⁹ bor ingår i ett och samma fastighetsbestånd. För cirka tio år sedan fick fastigheterna en ny ägare. Den större familjefirma på orten som tidigare ägde fastigheterna köptes då upp av en större koncern med huvudkontor i västra Sverige. Försäljningen innebar inga större förändringar av den praktiska fastighetsförvaltningen. Den nya ägaren har ett lokalkontor i staden och fastighetsskötsel och kontakt med hyresgäster sköts av anställd personal på ungefär samma sätt som före försäljningen.

I samma fastighetsköp ingick också ett antal fastigheter på grannorten. Här har försäljningen fått olika konsekvenser i olika fastigheter.

I fastigheten där *Inga*³⁰ bor har förvaltningen gradvis blivit allt mer obefintlig. Försämringen av förvaltningen hade ett klart samband ägarbytet, anser Inga, men märktes inte genast. Först då fastighetens vaktmästare gick i pension något år efter ägarbytet och inte ersattes, blev det tydligt att den nya ägaren inte hade någon hög ambition för underhåll och skötsel. Från fastighetsbolaget lade man snarare ner sina krafter på att försöka få en 'rotning'³¹ av fastigheten till stånd. Idag när reglerna för dessa åtgärder har ändrats är Ingas intryck att fastigheten snart åter kommer att säljas. Det har nämligen redan skett med några andra av fastighetsbolagets fastigheter i närheten.

Ungefär samma historia finner vi för fastigheterna där *Pia*³² och *Britt-Marie*³³ bor, även om de till alldeles nyligen har haft en fastighetsskötare att vända sig till. De har inte på samma sätt som Inga aktivt motarbetat 'rotning' av fastigheten utan endast anat att något sådant varit aktuellt eftersom husen nått en för detta lämplig ålder och blivit ganska nedslitna. Detta har dock inte blivit av, och nu, några månader före mitt besök, har dessa två fastigheter åter bytt ägare. Denna gång har fastigheterna sålts till en privatperson bosatt i söderut i Sverige.

²⁷ Intervju 19

²⁸ Intervju 10

²⁹ Intervju 14

³⁰ Intervju 36

³¹ Slanguttryck för förändring av bebyggelsen genom utnyttjande av de förmånliga statliga lån för Reparation, Ombyggnad och Tillbyggnad som fanns att tillgå fram till 1988.

³² Intervju 16

³³ Intervju 11

Dessa fem fastigheter som ursprungligen ägdes av samma fastighetsbolag har således rört sig på helt olika sätt såväl vad gäller ägande som förvaltning.

Sammanfattande om livscyklar

Detta kapitel kan sammanfattas som betonande fastighetens livscykel när det gäller att förklara och förstå det komplicerade mönster av förändring i ägande, bebyggelse och förvaltning i de fastigheter vi har besökt.

Fastighetens livscykel driver fram ett intäktsgap, en betydande skillnad mellan fastighetens aktuella och potentiella intäktsnivå, som med tiden gör en omvandling av bebyggelsen företagsekonomisk rationell. I samma takt som intäktsklyftan ökar minskar de ekonomiska incitamenten att underhålla den existerande bebyggelsen.

Invävd i, och i viss utsträckning formande och fördröjande denna rörelse, finner vi ägarens livscykel. Speciellt hos små ägare som bor i sin fastighet är det tydligt att också ägarens livscykel har betydelse för när och hur den potentiella intäktsnivån materialiseras. Här existerar sannolikt andra motiv än rent företagsekonomiska för fastighetsinnehavet och 'överbryggningen' av intäktsgapet skjuts därför kanske upp till efter ägarens död. Då blir förändringen däremot så mycket större.

8. Sammanfattning och slutsatser

Syftet med denna studie har varit att undersöka boinflytande i privata hyresfastigheter. Begreppets ursprung och etablerade innebörd har härvid skapat vissa problem.

I motsats till tidigare hyreslagstiftning aktualiserades behovet av ett utökat formaliserat boinflytande inte av hyresgästerna utan av företrädare för de allmännyttiga bostadsbolagen. Boinflytandets form och innehåll blev därför i stor utsträckning präglad av den allmännyttiga hyressektorns möjligheter och problem. Då hyresgäströrelsen efter en tid engagerade sig i denna fråga stadfästes fokuseringen på den allmännyttiga sektorn. Boinflytande kom att avse ett formaliserat boinflytande organiserat inom hyresgäströrelsens ram. Boinflytandeverksamheten gäller främst gemensamma förvaltningsangelägenheter i bostadsområdet. Verksamheten regleras centralt i ett ramavtal mellan SABO och Hyresgästernas Riksförbund och lokalt i boinflytandavtal mellan hyresgästföreningen och bostadsföretaget. Dessa avtal ger kontaktkommittéerna, som är hyresgäströrelsens lokala organ för boinflytandeverksamheten, informationsrätt, samrådsrätt och i vissa fall beslutsrätt när det gäller frågor som rör förvaltningen av gemensamma angelägenheter i bostadsområdet.

På den privata hyresmarknaden förekommer ett formaliserat boinflytande liknande det inom allmännyttan endast hos ett fåtal fastighetsägare. Intresset i denna studie gäller istället huruvida hyresgästerna i de privata hyresfastigheterna har ett *informellt* boinflytande.

Ägarförhållanden liksom fastighetsinnehavens storlek och sammansättning är betydligt mer heterogena inom den privata än inom den allmännyttiga hyressektorn. Boinflytande har för att förmå fånga de olika problem och möjligheter som finns inom olika typer av privata fastighetsförvaltningar i denna studie getts en relativt vid innebörd. Boinflytande syftar här på *hyresgästens möjligheter att i det 'dagliga boendet', genom kontakt med fastighetsägaren eller anställd personal, påverka beslut om underhåll och skötsel av lägenheten och gemensamma utrymmen i fastigheten*. Det är således fråga om hyresgästernas möjlighet att *påverka beslut* över fastighetsförvaltningen.

Många frågor som aktualiseras i denna studie är relativt väl reglerade i den allmänna hyreslagstiftningen. När jag här talar om boinflytande är det emellertid inte de formella rättigheterna som sådana jag i första hand är intresserad av utan i vilken utsträckning och på vilket sätt möjligheterna till inflytande är en realitet för hyresgästerna i deras vardag. Intresset är således fokuserat på hyresgästernas möjligheter att i det dagliga boendet i kontakten med fastighetsägaren eller hans

representant(er) åstadkomma - eller förhindra - förändringar i lägenhetens och fastighetens förvaltning och skötsel. Att hyresgästen genom att begära hjälp av hyresgästföreningen till exempel lyckas få en omtapetsering av sin lägenhet till stånd betraktas därmed inte som boinflytande utan snarare som ett tecken på att boinflytandet är bristfälligt.

Denna studie konstaterar att förutsättningarna för boinflytande ser olika ut beroende på i vilken 'förvaltningstyp' fastigheten ifråga befinner sig. Jag skall här sammanfatta och förtydliga dessa skillnader.

Den informella förvaltningstypen

Denna förvaltningstyp återfinns i relativt små och gamla fastigheter. Hyresgästens möjlighet till inflytande består här i att i direkt, personlig kontakt med fastighetsägaren framföra sina synpunkter på hur underhåll och skötsel skall utföras. I en del av dessa fastigheter har hyresgästerna själva ansvaret för en stor del av underhållet och skötseln och fattar också de för den dagliga förvaltningen nödvändiga besluten. I andra fastigheter sköter fastighetsägaren huvudparten av dessa uppgifter. Detta är typiskt då fastighetsägaren bor i huset.

De flesta hyresgäster i denna förvaltningstyp tycker att de har goda möjligheter att påverka vad som görs och hur det utförs. Speciellt betonas möjligheterna till smidiga och snabba beslut. Här skall vi emellertid minnas en aspekt av den informella förvaltningstypen som sannolikt är avgörande i detta sammanhang. Det faktum att relationen mellan fastighetsägaren och hyresgästen är personlig och i de flesta fall existerade redan innan hyresförhållandet ingicks betyder att förväntningarna på hur förvaltning och skötsel skall utformas kan 'stämmas av' i förväg. Det är ingen slump att vi i dessa fastigheter finner hyresgäster med lågt ställda krav på fastighetsägaren om underhåll och annan fastighetsförvaltning. Många av hyresgästerna deltar själva, ofta med påtaglig entusiasm, i lägenhetens och ibland hela fastighetens skötsel. Det är illustrativt att den hyresgäst som klarast ger uttryck för missnöje och bristande möjligheter att påverka är en kvinna som *inte* hade någon personlig kontakt med fastighetsägaren innan hon flyttade in i sin lägenhet. Att hon som hyresgäst skulle ta *så* mycket ansvar för lägenheten och fastigheten det hade hon inte väntat sig.

Den formella förvaltningstypen

I denna förvaltning handhas fastighetsskötsel och underhåll av hos fastighetsägaren eller fastighetsbolaget anställd personal. Hur förvaltningen sköts vilar inte på informella överenskommelser mellan hyresgästen och fastighetsägaren utan sköts efter vissa formella rutiner. Kontakten mellan hyresgästen och fastighetsägaren är inte heller personlig utan präglas just av deras roller som fastighetsägare respektive hyresgäst.

Dessa hyresgäster har inte före hyresförhållandet gjort några överväganden med kunskap om hur rutinerna för förvaltning ser ut. Man har till skillnad från hyresgäster i den informella förvaltningstypen förväntningar om en konventionell fastighetsförvaltning. För de allra flesta är detta att *hyra* sin bostad att också ha rätt att förvänta sig att någon annan, nämligen fastighetsägaren, ansvarar för dessa uppgifter.

Boinflytande innebär att hyresgästen på något sätt kan förändra det sätt på vilket saker och ting sköts eller förhindra att en för henne oönskad förändring genomförs. I den formella förvaltningstypen finns i princip två sätt påverka förvaltningen. Antingen kan hyresgästen vända sig direkt till fastighetsägaren eller fastighetsbolaget eller också kan hyresgästen kontakta fastighetsskötare eller annan anställd personal för direkt åtgärd. Det första alternativet förutsätter att fastighetsägaren är lätt att nå för hyresgästerna samt att han själv har lätt att nå sina anställda för att meddela ändrade rutiner för underhåll eller fastighetsskötsel. Det andra alternativet förutsätter att förvaltningspersonalen är lätt att nå för hyresgästerna samt att de har befogenheter att initiera eller förhindra en förändring.

Hyresgästernas erfarenheter i denna förvaltningstyp är att inget av dessa alternativ är särskilt framgångsrikt. Fastighetsägaren eller -bolaget befinner sig i många fall på långt geografiskt avstånd från sin fastighet och är anonym och svår att nå för hyresgästen. Ägarens förvaltningspersonal är för det mesta relativt lätt att ta kontakt med. Här har hyresgästerna emellertid ofta erfarenhet av att den de vidtalat inte haft, eller ansett sig ha, befogenheter att åtgärda det hyresgästerna bett om. I vissa fall beror det på att hyresgästen faktiskt vänt sig till fel person, vilket i sig tyder på bristande information från fastighetsbolagets sida. I vissa fall har den anställde inte haft de beslutsbefogenheter som krävs för att i sitt arbete kunna ta hänsyn till hyresgästernas krav.

Dessa faktorer förs relativt ofta fram från hyresgäster i den formella förvaltningstypen. De hindrar hyresgästernas försök att åstadkomma förändring. Illustrativ som motbild till dessa problem är en hyresgäst med goda erfarenheter av möjligheterna att få åtgärder såväl i lägenheten som i fastigheten anpassade efter sina önskemål. Att det fungerar så bra, säger han, beror på att fastighetsägaren, som han aldrig träffat, ger så 'fria tyglar' till den fastighetsförvaltare som har hand om merparten av kontakten med hyresgästerna.

Det förvaltningslösa tillståndet

I det förvaltningslösa tillståndet finns i stort sett inga möjligheter till inflytande för hyresgästerna. Förvaltningen har upphört och fastigheten 'står och väntar' på sanering eller på försäljning. Varken direkta kontakter med fastighetsägaren eller anställd personal kan ändra på detta.

Som jag här karakteriserat de olika förvaltningstyperna är det relativt lätt att se under vilka speciella förhållanden de möjliggör ett inflytande från hyresgästerna. Detta naturligtvis med undantag från 'det förvaltningslösa tillståndet' vilket just karakteriseras av en frånvaro av möjligheter till boinflytande. Även *tidsaspekten* är emellertid av avgörande betydelse för hyresgästernas möjlighet till boinflytande. De möjligheter och hinder som ovan beskrivits existerar vid en viss tidpunkt i fastighetens historia. Under en tillräckligt lång tidsperiod kommer med all sannolikhet förvaltningssituationen i varje fastighet att förändras och därför röra sig mellan samtliga tre förvaltningstyper. Över *detta* förhållande har hyresgästerna små möjligheter till inflytande även om hyresförhållandet vid en given tidpunkt präglas av goda möjligheter att påverka hur fastigheten förvaltas.

Tidsaspektens betydelse framgår såväl av de intervjuade hyresgästernas erfarenheter som av den privata hyresfastighetsmarknadens inre logik. Den privata hyresmarknaden fungerar i motsats till den allmännyttiga enligt företagsekonomiska principer. Jag har i föregående kapitel pekat på fastighetens livscykel som den process som enligt ekonomiska överväganden återkommande gör det rationellt med en sanering eller försäljning av fastigheten. Försäljning och sanering är vidare de faktorer som med utgångspunkt i intervjuerna visat sig mest betydelsefulla när det gäller att förklara och förstå en fastighets vandring mellan olika förvaltningstyper.

Att den privata hyresfastighetsmarknaden fungerar enligt en företagsekonomisk logik betyder emellertid inte att alla privata fastighetsägare handlar enligt en sådan logik. En enskild fastighetsägare kan mycket väl låta bli att utnyttja sin fastighet på ekonomiskt mest lönsamma sätt för att till exempel kunna bo kvar där resten av sitt liv, driva egen affärsrörelse i gatuplanet eller av någon annan orsak skjuta upp sanering eller försäljning. I sådana fall är det troligt att fastighetsägarens livscykel, krasst uttryckt hur länge det dröjer till han tröttnar eller avlider, är avgörande för när en förändring i fastighetens förvaltning kommer till stånd. Att ägaren avlider medför nödvändigtvis ett ägarbyte. I de fall ägaren utnyttjat sin fastighet på ett ekonomiskt icke rationellt sätt medför ägarbytet troligen också en betydande omvandling av bebyggelsen så att fastigheten åter blir ekonomiskt lönsam.

*

Sammantaget innebär detta att förutsättningarna för boinflytande ser mycket olika ut i skilda privatägda hyresfastigheter. Det innebär vidare att förutsättningarna ständigt förändras. Ägarkoncentrationen medför att allt fler hyresgäster hyr sin bostad av fastighetsägare på långt geografiskt och/eller organisatoriskt avstånd från fastigheten. Det skapar svårigheter för hyresgästen i såväl den informella som den formella förvaltningstypen. Denna utveckling har den enskilda

hyresgästen små möjligheter att påverka. Ägarbyte och saneringsmogna fastigheter utgör återkommande osäkerhetsfaktorer i hyresgästens vardag. Att det informella inflytandet fungerar i nuläget är således inget som garanterar att så blir fallet i framtiden.

Den privata hyressektorn har därmed också helt andra förutsättningar för ett fungerande *formaliserat* boinflytande än den allmännyttiga hyressektorn. Det inom den privata hyressektorn ständigt närvarande ekonomiska tryck i riktning mot förändringar av ägande, bebyggelse och förvaltning som här har framhållits är som regel av sådan art och styrka att ett formaliserat boinflytande, förutom de svårigheter som redan har visat sig inom allmännyttan, sannolikt skulle ha små möjligheter att bli framgångsrikt.

Det framstår därför som om möjligheterna för hyresgästerna på den privata hyresmarknaden att tillförsäkra sig en *stadigvarande* kontroll över sin boendesituation snarare består i att aktivt utnyttja de relativt omfattande rättigheter hon har i den allmänna hyreslagstiftningen, än att lita på att hon kan lösa dessa problem informellt, i kontakt med fastighetsägaren eller fastighetsbolaget.

Litteratur

- Andersson, Henrik, O, 1977, *Tätorternas bebyggelsestruktur och förändring. En översikt över Sverige och övriga Norden*, Studentlitteratur, Lund
- Bengtsson, Bo, 1981, *Boendedemokrati och boendeinflytande. Vad är det och hur kan det undersökas?*, Statens institut för byggnadsforskning, M18:14
- Bengtsson, Bo, 1983, *Förutsättningar och hinder för boinflytande i privata hyresfastigheter*, Ds Bo 1983:5
- Bo med inflytande*, 1983, Hyresgästernas Riksförbund, andra upplagan
- Clark, Erik, 1987, *The Rent Gap an Urban Change. Case Studies in Malmö 1860-1985*, Lund University Press, Meddelanden från Lunds universitets geografiska institutioner, avhandlingar 101
- Elliot, Brian & David McCrone, 1982, *The City. Patterns of Domination and Conflict*, The MacMillan Press Ltd
- Franzén, Mats & Eva Sandstedt, 1981, *Grannskap och stadsplanering. Om stat och byggande i efterkrigstidens Sverige*, Acta Universitatis Upsaliensis, Studio Sociologica Upsaliensia, 17
- Harvey, David, 1976 (1973), *Social Justice and the City*, Edward Arnold Ltd
- Hjärne, Lars, Hilda Lennartsson & Tiiu Soidre-Brink, 1979, *Hyresgästinflytande - på vems villkor?* Statens råd för byggnadsforskning, R115:1979
- Ivre, Karl D, 1973, 'Halvseklet då Sverige bytte bostäder', i *Att bo*, 3/73
- Ivre, Karl D & Peter Lundevall, 1978, *Samhällsförändring och byggmarknad*, HSB Riksförbund, Stockholm
- Järtelius, Gösta, 1985, *Hyra och bostad*, fjärde omarbetade upplagan, Hyresgästernas Riksförbund
- Liedholm, Marianne, 1982, *Hyresgäster om boinflytande - en sociologisk studie i kvarteret Tuvan*, SABO
- Liedholm, Marianne, 1988, *Boinflytande och medbestämmande. En studie av demokrati i allmännyttig hyresrätt och kooperativ bostadsrätt*, Research reports, From the Department of Sociology, Lund University
- Lindberg, Göran, 1984, *Utvärdering av bostadsförvaltningar*, Rapport från forskargruppen Boende och bebyggelse, Sociologiska institutionen, Lunds universitet

- Ljung, Birger & Ulf Lundquist, 1986, *Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter*, Fastighetsägareförbundet, Stockholm
- Miller, Tom, et al, 1982, *Lokalt inflytande i boende och planering - 1970-talets erfarenheter*, Statens råd för byggnadsforskning, T20:1982
- Mintzberg, Henry, 1979, *The Structuring of Organisations. A Synthesis of the Research*, Prentice-Hall Inc, Englewood Cliffs
- Rättvisa i boendet*, 1980, bostadspolitiskt program, Hyresgästernas Riksförbund
- Soidre-Brink, Tiiu, 1987, *Boendets förändring och kollektivt handlande*, Monograph from the Department of Sociology, University of Gothenburg, No 36
- SOS Bostadsbyggandet, 1967
- SOS Bostadsbyggandet, 1974, del 2
- SOS Bostads- och Byggnadsstatistisk årsbok, 1986/87
- SOU 1954:31, *Saneringsfrågan, Betänkande om förnyelsen av stadssamhällellenas bebyggelse*
- SOU 1974:17, *Solidarisk bostadspolitik. Betänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna*
- Söderström, Åsa & Catharina Tegnander, 1981, *Boinflytande i teori och praktik*, Riksbyggens förvaltningsprojekt, Stockholm
- Torneé, Per, 1985, 'Boendeinflytande inom den enskilda hyreshussektorn', i *Bo i framtiden. Duger den svenska modellen?*, Red. Sören Häggroth
- Westman, Ivar, 1981, *Privata flerbostadshus - en kartläggning*. Statens råd för byggnadsforskning R68:1981
- Wiktorin, Marianne, 1983, *Kommunal bostadsförmedling. Serviceorgan eller bostadspolitiskt medel*, Statens institut för byggnadsforskning
- Äga och förvalta*, 1986, Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm

Tidningsartiklar

- Dagens Nyheter*, 'Låt oss få bestämma hyrorna', 14/9, 1987
- Dagens Nyheter*, 'Skandalhus får ny förvaltare', 12/3, 1988
- Dagens Nyheter*, '8000 färre på tjugo år', 3/4, 1989
- Dagens nyheter*, 'Storägare bra för hyresgäster', 11/4, 1989
- Dagens Nyheter*, 'Maktstrid om nitton bostäder', 12/4 1989
- Hyresfolket*, 'Uppsagda och oönskade', nr 1, 1989

Svenska Dagbladet, 'Vem äger fastigheter idag?', i annonsbilaga 24/9, 1985

Vår bostad, 'Men värden vägrar lyssna på oss!', nr 9, 1983

Vår bostad, 'Vi sålde för att stärka allmännyttan', nr 2, 1985

Vår bostad, 'En stor kram vill jag ge till vårt ombud', nr 5, 1985

Vår bostad, 'Kommun på fallrepet säljer allmännyttan', nr 9, 1985

Vår bostad, '15 miljoner fattas - Vi säljer några hus!', nr 9, 1987

Vår bostad, 'Vräktes när han klagade på värden', nr 4, 1988

Övrigt

Anvisningar för tillämpning av avtal om boendeinflytande. Undertecknat av Fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas Riksförbund 1983

Riktlinjer för bostadshyresgästernas inflytande och fritidsverksamhet. Undertecknat av SABO och Hyresgästernas Riksförbund 1986

BILAGA

Intervjuguide

Hyresförhållandets begynnelse

1. Hur har hyresgästen fått tag på sin lägenhet?
2. Hyresförhållandets formella sidor; kontrakt, hyresinbetalning, etc

Materiell standard

3. Fastighetens/lägenhetens standard vid inflyttningen?
4. Förändringar/reparationer: vad och på vilket sätt?
5. Av hyresgästen önskade men uteblivna förändringar: vad?

Förvaltningsorganisation

6. Vem/vilka sköter fastighetsskötsel och annan fastighetsförvaltning?
7. Vem/vilka fattar beslut över fastighetsskötsel och annan förvaltning?
8. Tidigare och/eller nu aktuell förändring i förvaltning och/eller ägande?

Övrigt

9. Hur sker kontakter med fastighetsägare eller fastighetsbolag?
10. Erfarenheter av annat boende?

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 870152-4
från Statens råd för byggnadsforskning till Sociologiska
institutionen, Uppsala universitet, Uppsala**

R27: 1990

ISBN 91-540-5184-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6801027

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna**

Cirka pris: 55 kr exkl moms