

**”... men vart ska ni *då* ta vägen?”**

## **Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv**

**Forskningsrapport för Hyresgästföreningen Riksförbundet och Region Stockholm**

**Ansvarig forskare och författare: Sara Westin, Fil. Dr. kulturgeografi**

**Projektledare: Irene Molina, Docent kulturgeografi**

**Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF), Uppsala universitet**

**September 2011**

## Förord

Den undersökning som ligger bakom denna rapport är initierad och finansierad av Hyresgästföreningen Riksförbundet samt Region Stockholm och tar sin utgångspunkt i hyresgästernas upplevelse av ombyggnationer. Sammanfattningsvis är uppdraget att besvara följande frågor: Vad händer med hyresgästerna i samband med att miljonprogrammet byggs om? samt: Vilket inflytande har hyresgästerna över ombyggnationsprocessen? Arbetet har utförts vid Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet, och som ansvarig för den närmare problemformuleringen och för undersökningens upplägg står författaren.

Sara Westin har författat rapporten vilket har skett i nära samarbete med projektledaren Irene Molina. Därför är berättarformen "vi" i rapporten. Vi vill tacka alla respondenter som har varit generösa med sin tid och berättat om sina erfarenheter. Utan er hjälp hade inte denna rapport blivit verklighet. Tack också de informanter som bidragit med värdefulla upplysningar och funderingar.

Ett särskilt tack vill vi rikta till Bo Bengtsson och våra kollegor vid IBF som gjorde en genomgripande opponering på ett första utkast, Kent Werne för värdefulla kommentarer, samt till Hyresgästföreningen för ett gott samarbete och viktiga synpunkter under arbetets gång.

Sara Westin

Irene Molina

Fil. Dr i kulturgeografi

Docent i kulturgeografi

Innehåll	
Förord.....	2
Sammanfattning.....	5
1. Inledning.....	8
Metod.....	9
Om användandet av fallstudier .....	10
Val av fallstudier.....	10
Val av intervjuade.....	13
Rapportens upplägg .....	14
2. Förnyelse och ombyggnation .....	14
Miljonprogram och behovets storlek.....	14
Ekonomiska förutsättningar .....	15
Innebär stambyte automatiskt en hyreshöjning? Några svar .....	16
3. Samråd – en skendemokratisk process? .....	16
Orsak eller <i>motiv</i> ? Hur ombyggnationerna förklaras.....	22
Trygghet som paradox.....	23
”Godkännandebrev” – ett val i teorin men inte i praktiken .....	27
Trakasserier .....	28
Mer omfattande ombyggnation än vad som är nödvändigt? .....	30
Om underhåll ingår i hyran – varför ingår då inte denna upprustning i hyran? .....	33
Extra stor ombyggnad på grund av eftersatt underhåll .....	33
Hyresnämnden partisk? .....	34
Trappvisa höjningar – ett skydd för hyresgästen? .....	36
Tricks: Inbyggande av förråd för att öka lägenhetens yta .....	37
Information om prislappar saknas/nekas .....	38
4. Vart tar hyresgästerna vägen? .....	39
Ett metodologiskt problem .....	40
En önskad konsekvens?.....	41
Omflyttningen i de undersökta fallen .....	43
Ett icke-problem.....	45
5. Den nya Allbolagens paradoxala natur .....	46

6. Avslutande diskussion .....	52
Utförsäljning = pliktdumpning?.....	52
Ombyggnation och samhällsansvar .....	54
Framtida hyressättningar .....	56
Hyresgästföreningens roll .....	62
Slutsatser.....	63
Behovet av mer forskning .....	66
Referenslista.....	68
Offentligt tryck .....	68
Litteratur .....	68
Lagar .....	75
Muntliga källor .....	75
Informanter .....	75
Respondenter .....	76
Övrigt.....	76
Bilaga 1 .....	77
Vad ett samråd är enligt Svenska Bostäder .....	77
Bilaga 2 .....	78
Begreppsförklaringar.....	78
Bruksvärde.....	78
Järvadialogen.....	78

## Sammanfattning

Sverige står idag inför en stor utmaning. En betydande andel av rekordårens fastigheter, särskilt de som går under beteckningen miljonprogram (1965-1974), är i behov av en omfattande renowing. De kommunala bostadsföretagen, allmännyttan, har redan rustat upp cirka 20 procent av sitt miljonprogramsbestånd, men enligt uppgifter från 2009 kvarstår ännu omkring 300 000 lägenheter (SABO 2009). Kostnaderna uppskattas till någonstans mellan 50 och 275 miljarder kronor (ibid.).<sup>1</sup> Till detta projekt kommer inte staten att bidra med pengar, det har regeringen klargjort. En stor del av kostnaden kommer istället att finansieras genom hyreshöjningar, det vill säga betalas av hyresgästerna. Vad händer då med hyrorna? Och vad händer med de hyresgäster vars hem byggs om? Vart tar de vägen under och efter ombyggnationen och vilket inflytande har de över själva processen? Kan de bo kvar eller måste de flytta? Vad blir de långsiktiga konsekvenserna för samhället? Dessa frågor står i fokus för rapporten och de undersöks ur ett hyresgästperspektiv.

Undersökningen är samhällsvetenskaplig, angreppssättet problematiserande och diskussionerna berör frågor om ideologi och makt. Ansatsen är kvalitativ och resonemangen baseras på en rad olika källor insamlade under perioden februari-september 2011: intervjuutsagor, debattartiklar, reportage i media samt offentliga möten och panelsamtal. Kunskap har främst hämtats från fyra fallstudier, samtliga belägna i några av landets mest expansiva områden och därmed tillhörande så kallade starka bostadsmarknader: Drakenberg och Husby i Stockholm (Svenska Bostäder). Norra Kvarngärdet (Stena Fastigheter) och Södra Kvarngärdet (Uppsalahem) i Uppsala.

En av rapportens viktigaste slutsatser är att hyresgäster, vars bostad står inför en ombyggnation, har relativt lite makt att påverka utgången och därmed sina möjligheter att bo kvar. Detta ringas in som ett problem och då ur två perspektiv: dels ur ett demokratiskt perspektiv, dels ur ett klassperspektiv. Tidigare forskning visar att tvångsflyttningar – som är en vanlig följd av kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnationer – oundvikligen drabbar de fattigaste. Frågan om vart denna samhällsgrupp tar vägen eller snarare *kan* ta vägen, måste, konstateras det i rapporten, få en förändrad status från att vara ett icke-problem till ett problem. Vidare konstateras att det är hyresgäster i så kallade expansiva områden som, relativt hyresgäster i avfolkningsorter, riskerar att få de mest omfattande åtgärderna och därmed de högsta hyrorna. Detta då fastighetsägare i dessa områden kan välja att utnyttja det faktum att om inte nuvarande hyresgäster kan betala den högre hyran, finns det andra som kan. Eftersom fastighetsägare är företagare som inte agerar inom vilken servicebransch som helst, utan tillhandahåller människor deras hem, väcker detta viktiga frågor om etik och ansvar.

Vidare lyfter rapporten fram, i linje med tidigare forskning, att samrådsprocessen mellan fastighetsägare och hyresgäster präglas av en ojämlikhet med avseende på makt och tillgång till information (som är en aspekt av att ha makt). Förhandlingarna sker i realiteten mellan professionella förhandlare som deltar i samråden på betald arbetstid, och

---

<sup>1</sup> Beroende på om man bara åtgärdar de tekniska bristerna eller om man även tar hänsyn till energisparlösningar.

förhandlingsamatörer som deltar på kvällstid i mån av tid och andra resurser (sociala, kulturella och ekonomiska). Det konstateras också att det finns en ihållighet i fastighetsägares tal om boendeinflytande, eftersom boendeinflytande i praktiken innebär att hyresgästerna får vara med och bestämma vilka *åtgärder* som ska göras, medan information om *prislappar* – ett av hyresgästernas främsta intressen – allt som oftast nekas. Här finns skäl för Hyresgästföreningen att vara självkritisk, påpekas det i rapporten, eftersom de kommer in i processen och förhandlar om hyran i mångt och mycket efter det att de stora besluten har tagits och den så kallade åtgärdslistan har skrivits under.

Undersökningen visar att hyresgäster *kan* påverka ombyggnationsprocesser, men ofta till priset av en stor mängd investerad tid och energi och genom ett ifrågasättande av de formella demokratiska kanalerna (samråd, godkännandebrev etcetera). Engagemang, protester och mobilisering av motstånd är dock ingalunda en garanti för ett demokratiskt förfaringsätt – tvärtom talar studiens resultat för att bostadsföretag, inklusive de allmännyttiga, i slutändan ofta gör som de vill ändå; antingen genom att undanhålla information, eller genom att utöva påtryckningar mot enskilda hyresgäster, påtryckningar som i vissa fall kan liknas vid trakasserier, så att dessa "går med på" åtgärderna i fråga. En ytterligare dimension hos problemet är Hyresnämndens tendens att döma till förmån för fastighetsägaren när det gäller fall där hyresgäster motsatt sig fastighetsägarens ombyggnationsplaner. Detta talar för att det inom Hyresnämnden finns ett prioriteringsmönster där ekonomiska hänsyn sätts före sociala.

Sammantaget talar resultatet för att upprustningen av miljonprogrammet handlar om långt mer än objektiva, tekniska frågor. *Orsaken* bakom ombyggnationerna må vara husens kvalitet, men till orsaker läggs även *motiv* – fastighetsägarens och/eller kommunens. Inte sällan är det *motiven* – till exempel att öka bolagets intäkter och/eller att höja områdets "attraktivitet" – inte de fysiska, yttre *orsakerna*, som främst påverkar ombyggnationsplanerna. Motivet att höja attraktiviteten är i sin tur kopplat till en önskan att "nä nya kundgrupper." Som rapporten visar, är detta problematiskt eftersom det inte bara överskuggar utan även förstärker ett allvarligt problem, nämligen omflyttningen av inkomstsvaga grupper och eventuellt en process av gentrifiering, utan att politiken tar hänsyn till vare sig effekter för individer eller konsekvenser för hela sociala strukturen i staden. Vad händer till exempel med den socioekonomiska och den etniska segregationen? Tidigare forskning säger att upprustningsprojekt kan fungera som "problemflyttare"; att de som inte har råd att bo kvar flyttar till mindre attraktiva, ännu inte upprustade områden eller fastigheter.

Kondenserat uttryckt är slutsatsen att det som i teorin framställs som ett eller flera val – hyresgästens – är i praktiken sällan ett val. "Godkännandebrevet" exempelvis, där hyresgästen uppmanas ta ställning till om hyresvärden får genomföra ombyggnationen i den egna lägenheten eller inte, döljer inte sällan en odemokratisk verklighet och är i praktiken inte alltid ett val. Detsamma gäller valet, eller "valet", att flytta tillbaka till sin lägenhet efter evakueringstiden. Har hyresgästen inte de ekonomiska resurserna att betala den nya hyran är det inte fråga om något val.

Avslutningsvis innebär denna rapport att frågan "Vad händer med hyresgästerna i samband med ombyggnation?" bara delvis är besvarad. Rapportens huvudsakliga budskap är att frågan

om ombyggnationer och dess konsekvenser för hyrorna och i förlängningen för hyresgästerna och samhället i stort, är ett problem som förtjänar såväl politikernas som forskares (fortsatta) uppmärksamhet.

# 1. Inledning

Folk med sämre ekonomiska resurser får allt svårare på bostadsmarknaden och inget tyder på att stat och kommun på allvar går in för att ändra på situationen. (Olsson 2010: 68.)

Titeln för denna rapport är hämtad från ett samtal mellan Mats Odell, kommun- och finansmarknadsminister 2006-2010, och två kvinnor från Solna och Lidingö. Tillsammans med representanter från Hyresgästföreningen (HGF) hade de 2007 uppvaktat ministern med anledning av problem med kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnation av flerfamiljshus – höjningar som ofta innebär att hyresgäster av ekonomiska skäl inte kan bo kvar i sina hem utan måste flytta till en billigare eller mindre bostad någon annanstans. Hyresgästföreningen hade uppsökt ministern för att beskriva vad man upplevde som en oacceptabel situation där hyresgäster i allt för hög grad blir överkörda av hyresvärden i samband med att hyresgästen motsätter sig världens ombyggnadsplaner och fallet hamnar i Hyresnämnden. När kvinnorna berättade om den fruktade tvångsflytten svarade han: "Men vart ska ni *då* ta vägen?".<sup>2</sup>

Den oro som kvinnorna i Odells soffa bar på delas av många andra hyresgäster som bor i fastigheter vilka står inför en planerad ombyggnation. Vid ett möte på ABF-huset 28 mars 2011 samlades hyresgäster och en expertpanel för att diskutera frågan "Vad händer med våra hyror?"<sup>3</sup> Bakgrunden till oron är bland annat en ny lag om allmännyttans villkor, *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya Allbolagen)*, som bland annat säger att allmännyttans hyresnivåer inte längre ska vara normerande samtidigt som det i hyreslagen saknas skydd mot kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnation. Den *nya Allbolagen* sammanfaller tidsmässigt med det faktum att Sverige idag står inför en stor utmaning: en betydande andel av landets fastigheter som byggdes under de så kallade rekordåren 1961-1975, särskilt de som går under beteckningen miljonprogram (1965-1974) är i behov av en omfattande reovering (Boverket 2003, SABO 2009). Sammantaget innebär sammanfallandet av dessa två faktorer att frågan "vad händer med våra hyror?" är högst aktuell. Och eftersom storleken på hyran har en direkt koppling till vem som har råd att betala den kan frågan omformuleras till den mer generella frågan: Vad händer med hyresgästerna i samband med ombyggnationer? Kan de bo kvar eller måste de flytta? Dessa är i sin tur besläktade med en annan fråga, nämligen: Vad blir de långsiktiga konsekvenserna för samhället om en mängd hyresgäster kommer att tvingas flytta för att de inte har råd att bo kvar?

Anledningen till varför vi vill lyfta fram dåvarande ansvarig ministers reaktion på hyresgästernas oro är för att den illustrerar hur problemet med kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnation av hyresrätter hittills varit en politisk icke-fråga, det vill säga att detta problem helt enkelt inte erkänts som ett problem – åtminstone inte som ett *kollektivt* problem (se Bauman 2002). Statusen av icke-problem förstärks av nuvarande civil- och bostadsminister Stefan Attefalls uttalande att han inte vill ha frågan om miljonprogrammets ombyggnationer "på sitt bord" (i Mattsson 2011). Det övergripande syftet med föreliggande rapport är att genom exempel diskutera några av de problem som är förknippade med

---

<sup>2</sup> Återberättat av Barbro Engman och Pär Svanberg, HGF Riksförbundet (4 resp. 19 maj 2011).

<sup>3</sup> Anordnat av Nätverket Rädda Hyresrätten och Nätverket för Gemensam Valfärd.

ombyggnationer – ur ett hyresgästperspektiv. Härigenom vill vi lyfta frågan från att vara ett icke-problem till ett problem – för samhället såväl som för individen. För att undvika missförstånd vill vi poängtera att regeringens förhållningssätt till frågan om ombyggnationer och dess eventuella följder för hyresgästerna som ett icke-problem inte är något oskyldigt; det beror inte på att man har ”glömt” eller ”missat” att frågan existerar – man vill bara inte ha den på sitt bord. Det är med andra ord fråga om en handling, en underlåtande sådan där man låter något vara oförändrat eller att man låter någonting ske (von Wright 1968: 38).

Ombyggnationsprocesser är ett mångfacetterat problem som engagerar många olika aktörer (fastighetsägare, hyresgäster, byggföretag, arkitekter, boendeföreningar, hyresnämnder etcetera) och berör många olika ämnen (fastighetsekonomi, byggteknik, miljövetenskap, juridik med flera). Föreliggande undersökning tar som sagt utgångspunkt i hyresgästernas upplevelse av ombyggnationsproblematiken och söker besvara frågorna Vad händer med hyresgästerna i samband med att miljonprogrammet byggs om? samt Vilket inflytande har hyresgästerna över ombyggnationsprocessen?

Arbetet är samhällsvetenskapligt, angreppssättet problematiserande och diskussionerna berör frågor om ideologi och makt. Ansatsen är kvalitativ och resonemangen baseras på en rad olika källor insamlade under perioden februari-september 2011: intervjuutsagor, debattartiklar, reportage i media samt offentliga möten och panelsamtal. Rapporten innehåller även en diskussion om *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya Allbolagen)* från 1 januari 2011, eftersom den sannolikt kommer att spela en betydande roll i framtida ombyggnationsfall. Framförallt kommer vi att lyfta fram de motstridiga tolkningar som denna lag hittills har gett upphov till, samt diskutera vilka eventuella effekter som den hittills dominerande tolkningen – den marknadsvänliga – kan komma att få för hyresgästerna.

## Metod

Undersökningens övergripande fråga – vad händer med hyresgästerna? – är ett skolexempel på ett samhällsvetenskapligt problem. Frågan kan nämligen lokaliseras till gränsen mellan individen, å ena sidan, och kollektivet, å den andra – en gräns som är ytterst maktbemängd. Av denna anledning är föreliggande studie en kritisk<sup>4</sup> studie, med ett i hög grad problematiserande syfte. Den övergripande frågan kommer inte att ges ett uttömmande svar i form av statistik, diagram och tabeller; detta är inte en kvantitativ studie som beskriver hur många som måste flytta och vart de ska flytta eller har flyttat. Studien är snarast kvalitativ till sin art och den utgår först och främst från de boendes perspektiv.

En vetenskaplig text kan utformas på en rad olika sätt; den kan till exempel i huvudsak vara beskrivande, tolkande eller värderande (Merriam 1994: 40). Föreliggande rapport är framförallt problematiserande; den syftar till att belysa hur ombyggnationen går till i några olika fall och utifrån detta lyfta fram en rad problem för vidare diskussion. I ombyggnationsprocesser finns en rad olika aktörer med olika intressen. Vår ambition har först

---

<sup>4</sup> Vad är egentligen kritisk forskning? Loic Wacquant (2004: 101) ger ett informativt svar: Kritisk forskning är forskning som har till uppgift att “perpetually question the obviousness and the very frames of civic debate so as to give ourselves a chance to think the world, rather than being *thought by* it, to take apart and understand its mechanisms, and thus to reappropriate it intellectually and materially.”

och främst varit att ta på allvar hyresgästernas upplevelser. Härmed bör det sägas att rapporten inte gör anspråk på att ge en bild som representerar samtliga ombyggnadsfall i Sverige. Snarast ger den ett utsnitt ur verkligheten och de scenarion som målas upp tas inte upp för att de är representativa (detta skulle kräva att hela ombyggnadsprojektet låg bakom oss i tid samt att vi hade studerat alla fall som finns att studera), men väl för att de är *möjliga* och *troliga*.

### **Om användandet av fallstudier**

Som Sharan Merriam (1994: 46) skriver i *Fallstudien som metod* spelar fallstudier en viktig roll när det gäller att utveckla kunskapsbasen inom ett visst område. Vad som gör en undersökning till en fallstudie är att den inriktas på ett eller flera *exempel*. Som med alla metoder finns här både för- och nackdelar. Med fallstudien vinner man något (kvalitativ insikt i ett specifikt fall) men man förlorar också något (kvantitativ översikt över flera fall).

Fallstudiemetoden har valts utifrån forskningsproblemets art och utifrån de frågor projektet ställer. Så här skriver Merriam (ibid.) om fallstudiemetodens karaktär och fördelar: "Fallstudier innebär ett sätt att studera komplexa sociala enheter som består av multipla variabler som kan vara av betydelse för att förstå företeelsen i fråga. [...] Dessa insikter kan också utvecklas till tentativa hypoteser som kan bidra till att strukturera framtida forskning".

Hur ser då möjligheterna ut för att generalisera resultaten från en fallstudie? En vanlig kritik mot fallundersökningsmetoden är att den inte möjliggör generaliseringar, eftersom den bara undersöker en liten del av verkligheten. Denna kritik kommer dock i mångt och mycket från en naturvetenskapligt färgad forskningstradition med en snäv syn på vad som räknas som giltig kunskap (kortfattat: man kan bara ha kunskap om det som går att räkna). En uppenbar svaghet med denna kritik är att den bygger på antagandet att *det skulle vara möjligt* att undersöka "hela" verkligheten – vad det nu är. Även om en fallstudie "bara" beskriver ett utsnitt av verkligheten betyder inte detta nödvändigtvis att resultatet är partikulärt. Motsättningen mellan kvalitativa icke-generaliserbara fallstudier, å ena sidan, och statistiska undersökningar med generaliseringsanspråk, å den andra, är ofta starkt överdriven. En fallstudie är en ypperlig ingång till kunskap om vår omvärld och en användbar metod för att upptäcka problem och nya infallsvinklar.

Det primära instrumentet i kvalitativa fallstudier är människor: genom dessa människors världsbild och livssyn filtreras alla observationer (ibid.: 53). En beskrivning av hur urvalet av intervjuade har gått till följer efter nästa avsnitt. Förutom intervjuer består källmaterialet av tidningsartiklar och reportage i media som behandlar ämnet i fråga samt offentliga möten på temat. De röster som här framkommer är en del av det empiriska materialet och bör därför betraktas som jämställda intervjuutsagorna. Detsamma gäller för den forskning – nationell såväl som internationell – som redan finns om ombyggnationer; denna beskrivs inte i ett separat avsnitt utan infogas kontinuerligt i rapporten som ett sätt att fördjupa och bredda studiens resultat.

### **Val av fallstudier**

Område & läge	Byggår & storlek	Fastighetsägare	Läge i processen	Hyreshöjning för en 3:a
Husby, Stockholms ytterstad	1973-1977 Ca 5 000 lägenheter	Svenska Bostäder (allmännyttig, ej SABO-medlem)	Trondheimsgatan och Bergengatan evakuerade och ombyggnad påbörjad. Inflyttning har skett i ett av husen i det sk referenskvarteret (Trondheimsg. 26-32). Beräknas vara färdigt ca år 2020.	Olika valbara nivåer – varje hus kommer överens om en nivå (majoritetsbeslut). Basnivå: 750-950 kr (ca 13-17 %), Utökad nivå: 1 300 – 1 400 kr (ca 23-25 %).
Drakenberg 14, Stockholms innerstad	1967-1973 Ca 238 lägenheter	Svenska Bostäder (allmännyttig, ej SABO-medlem)	Ombyggnation ej påbörjad. Samrådsprocessen har dragit ut på tiden pga. protester från de boende.	Ursprungligt förslag från Svenska Bostäder: 3 300 kr (ca 60 %). Kompromiss efter protester, i nuläget: 1 600-1 700 kr (ca 28-30 %).
Norra Kvarngärdet, Uppsala, relativt centralt	1961-1963 Ca 692 lägenheter	Stena Fastigheter (privat)	Ca 100 klara. Hyresgästerna evakueras.	Hyresförhandlingarna strandade. Fallet ska gå till Hyresnämnden. Stena Fastigheter har begärt 50-60 % höjning.
Södra Kvarngärdet, Uppsala, relativt centralt	1961-1963 Ca 400 lägenheter	Uppsalahem (allmännyttig, SABO-medlem)	Ca hälften av lägenheterna ombyggda. Hyresgästerna evakueras.	Ca 50 %. Hyresrabatt de 4 första åren för befintliga hyresgäster.

Uppdraget från Hyresgästföreningen är att undersöka ombyggnationer av miljonprogramsfastigheter. Även om miljonprogrammet i strikt mening varade 1965-1974 kan bostäder byggda från och med 1961, det vill säga det årtal som i efterhand har fått markera början av rekordåren (1961-1975), räknas till denna kategori. Dessa går nämligen oftast inte att särskilja från miljonprogrammet rent arkitektoniskt och utseendemässigt i lägenheterna (Bolund & Nordholm 2009: 58).

I en vetenskaplig fallstudie är det forskaren som väljer ut och definierar lämpliga fall. Vi har valt att fokusera på ombyggnationsfall i expansiva storstadsområden som Uppsala och Stockholm eftersom förkunskaper indikerar att det är i områden som dessa som risken för kraftigt höjda hyror, tvångsflyttning och i värsta fall hemlöshet, bedöms vara som störst.

Som SABO (2009: 8f) betonar, råder stor skillnad gällande hur de kommunala bostadsföretagen hanterar ombyggnationerna och hur ekonomin i projekten kan komma att bli. Avgörande här, menar de, är "marknadsläget". Därför delar de grovt in företagen i fyra kategorier, även om stora variationer kan finnas inom var och en av dessa kategorier. Dessa kategorier är "Företag med god ekonomi på starka bostadsmarknader", "Företag med ekonomi och bostadsmarknad i balans", "Företag med pressad ekonomi och på en priskänslig bostadsmarknad" samt "Företag med svag ekonomi på vikande bostadsmarknader". Hyresgästföreningens Barbro Engman (2011) belyser den geografiskt ojämna situationen:

På vissa håll i landet kan man inte föreställa sig att man kan få ut så höga hyror [som de hyror som bolag i Stockholmsområdet yrkar på, inte sällan jämförbara med nyproduktion]. För då får man tomma lägenheter. Och där vet man att man inte *kan* bygga om på det här spektakulära sättet genom att göra stora hål i köken och riva ut hela köksinredningarna och bygga om till något som man sedan hävdar är något slags nyproduktionsstandard.

Denna bild intygas av Marcus Kjellin (2011), även han representant för Hyresgästföreningen.

I små industriorter blir hyran ett sätt för hyresvärdar att konkurrera. Det finns privata hyresvärdar som hela tiden ligger lite lägre än det kommunala bostadsföretaget för att locka över hyresgästerna. Där finns det en annan priskänslighet på hyresvärdsidan också – man kan inte maximera hyran för det finns en gräns för vad hyresgästerna klarar av [och den gränsen visar sig] när man börjar få ett ökat antal tomma lägenheter. Och när det gäller ombyggnadsprocesser skapar detta en mycket försiktigare hållning hos hyresvärdarna när de går in och gör sådana här projekt. Och det påverkar också möjligheterna för oss att komma överens med hyresvärderna om bra lösningar för hyresgästerna.

Det är alltså företag på så kallade starka bostadsmarknader som "kan" höja hyrorna utan att riskera vakanser. Företag inom denna kategori är, som framgår av citaten ovan, väl medvetna om bostadsbristen som råder i den region de befinner sig i, vilket gör att de "vågar" höja hyrorna utan att vara rädda för att få tomma lägenheter. År 2009 hade exempelvis Svenska Bostäder 20 000 personer i kö (Bolund & Nordholm 2009: 61).

Undersökningens fokus innebär oundvikligen en selektiv bild av ombyggnationsfrågan; det är bara den ena änden av skalan belyses. Kjellin (2011) igen:

Så som det ser ut i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö – så ser det inte ut i resten av landet. I småorter, med mycket svagare bostadsmarknad, där har man ingen kö på lägenheter utan där har man listor på lediga lägenheter som en och annan kommer in från gatan och väljer bland. *Helt* annan situation. Och så ser det ut i större delen av landet. Och det är den horisonten som är så viktig att få med.

Mer specifikt har valet av fall gått till så att vi har fokuserat på dem som av någon eller flera anledningar kan bedömas som kritiska, politiskt viktiga eller känsliga. Samtliga fall har uppmärksammats i media, antingen genom reportage om och intervjuer med oroliga och missnöjda hyresgäster, eller genom kritiska insändare i dagspressen. Valet av Husby motiveras vidare av att det är en del av Järvalyftet<sup>5</sup> – ett stort politiskt projekt med ambition att "stå modell för andra miljonprogramsområden" (Sundin i "Stockholms framtid finns hos oss på

---

<sup>5</sup> Järvalyftet är ett projekt som omfattar stadsdelarna runt Järvalyftet: Akalla, Hjulsta, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Berörda stadsdelsförvaltningarna är Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista.

Järva” 2010). Husby har också blivit uppmärksammat i media, inte minst för att det är där som den organiserade proteströrelsen Nätverket Järvas Framtid (NJF) har vuxit fram. Svenska Bostäder, som är det fastighetsbolag på Järvafältet som vi har valt att fokusera på, är en av de största aktörerna i Järvalyftet; de äger mer än 6 000 lägenheter av totalt 25 000 (Stockholms stads hemsida, hämtat 2011-03-04).

## Val av intervjuade

Syftet med rapporten är som tidigare påpekats att förmedla hyresgästperspektivet på frågan om ombyggnationer. Det är de boendes erfarenheter som utgör det huvudsakliga källmaterialet. Hyresgästperspektivet kommer dock inte enbart fram i boendeintervjuerna utan även i det övriga materialet; i tidnings- och debattartiklar och i intervjuer med Hyresgästföreningens representanter. Förutom att tala med boende, som vi i studien kallar respondenter, såg vi för varje fall till att även ta del av berättelser från inblandad förhandlare från Hyresgästföreningen samt med en representant för fastighetsägaren. Syftet med dessa så kallade informantintervjuer var att lära oss mer om hur förhandlingsprocessen har gått till i det aktuella fallet, hur fastighetsägaren har agerat, vilken typ av inflytande hyresgästerna har haft samt hur deras eventuella motstånd har tagit sig uttryck. Totalt intervjuades 20 personer. Utöver dessa har vi varit i telefon- och mejlkontakt med ett antal personer – boende såväl som kommunrepresentanter, fastighetsägare och organisationer. Av de 20 intervjuade är de flesta boende – 7 stycken – och dessa anonymiseras. 5 är representanter för hyresvärdar, 6 representanter för HGF, 1 från SABO samt 1 kommunrepresentant. Eftersom dessa 13 sistnämnda är gjorda med personer som har en roll, det vill säga representerar ett företag, en kommun eller en organisation – är de inte anonymiserade.

Samtliga boende som vi har intervjuat står inför en ombyggnation eller har flyttat som en följd av att deras lägenhet renoveras; antingen permanent eller till en evakueringslägenhet.<sup>6</sup> Som intygas av Eva Hurtig (1995: 233), reagerar människor som står inför en ombyggnation av sin lägenhet på olika sätt. Allmänt sett finns tre typer; dels de som agerar aktivt genom att söka information och försöka påverka planerna, dels de som är mer passiva och paralyseras av den oro de känner. En tredje typ omfattar dem som inte oroar sig så mycket och som litat på att allt blir bra till slut.

De boende vi har talat med kan – grovt sett – räknas till den första typen. Detta har dels en praktisk-metodologisk orsak; hyresgäster som engagerar sig aktivt och som förekommer i media är mer synliga och ofta mer villiga att ställa upp på intervjuer. Men framförallt är valet av respondenter en följd av studiens huvudsakliga syfte; att problematisera ombyggnationer ur hyresgästernas perspektiv, att lyfta fram verkliga och potentiella problem snarare än att söka representera den ”nöjda” eller den ”genomsnittlige” hyresgästen. Ett val har gjorts att inte ägna någon uppmärksamhet åt så kallade goda exempel. Med risk för att hävda det uppenbara: visst finns det hyresgäster som inte upplever en ombyggnation som problematisk utan som något odelat positivt. På samma sätt kan de som har upplevt och upplever processen som problematisk – exempelvis respondenterna i denna rapport – givetvis också glädja sig åt

---

<sup>6</sup> För en intervju- och enkätbaserad studie om kvarboende vid renovering av flerbostadshus hänvisar vi till Bjermert (2007) och för en ingående studie av evakuerings- och inflyttningsprocessens olika faser, se Ericsson (1993).

att deras lägenhet byggs eller ska byggas om. Frågan hur hyresgäster upplever en ombyggnationsprocess har i själva verket lika många svar som det finns hyresgäster. Att vi har ett kritiskt förhållningssätt till fastighetsägares och andra aktörers agerande betyder inte att vi säger att allt de gör är dåligt. En sådan slutsats skulle effektivt tysta all form av kritik. Kritiken framförs i en positiv anda där de ansvariga för den omfattande process av ombyggnationer som väntar runt hörnet, förhoppningsvis kan inhämta kunskaper för att undvika att upprepa vissa misstag.

### **Rapportens upplägg**

Erfarenheter från de respektive fallstudierna redovisas inte separat, utan vävs in i rapporten som helhet. Detta gäller även tidigare forskning, som därför inte ges något särskilt avsnitt. Rapporten är istället strukturerad efter teman – viktiga frågor eller punkter som har framkommit under arbetets gång. Motivet till detta upplägg är rapportens övergripande syfte: att problematisera och lyfta fram angelägna frågor för vidare diskussion snarare än att systematiskt beskriva. Del 2 är rapportens kortaste och mest beskrivande del; här redogör vi kortfattat för den pågående och kommande ombyggnationens omfattning, men också för några grundläggande fakta kring relationen mellan ombyggnation och hyreshöjning. I del 3 problematiserar vi frågan om boendeinflytande i samband med ombyggnationer och i del 4 bemöter vi frågan om som händer med hyresgästerna i samband med ombyggnationer och vart de tar eller kan tänkas ta vägen. I delen därpå, del 5, tar vi upp för diskussion den *nya Allbolagen* från 1 januari 2011 och det är främst i denna del som undersökningens fråga sätts i ett större teoretiskt-filosofiskt sammanhang. Del 6 avslutar rapporten genom en diskussion samt en redovisning av undersökningens viktigaste slutsatser. Här diskuterar vi även Hyresgästföreningens roll samt behovet av mer forskning.

## **2. Förnyelse och ombyggnation**

### **Miljonprogram och behovets storlek**

Med miljonprogram avses både den bostadspolitik och det bostadsbyggande som ägde rum i Sverige mellan åren 1965 och 1974, och de faktiska miljöer som denna politik gav upphov till. Miljonprogrammet är från den period som går under beteckningen rekordåren, som varade mellan 1961-1975 och då det byggdes omkring 1,4 miljoner bostäder i Sverige. Cirka två tredjedelar (850 000 lägenheter) av dessa finns i flerbostadshus. Knappt hälften av dessa ägs av kommunala bostadsföretag och dessa går under benämningen allmännyttan. Resterande bestånd ägs av privata företag eller av bostadsrättsföreningar. Idag börjar dessa hus bli gamla och många av dem är i behov av en upprustning (SABO 2009; Lundholm 2010; Roxvall 2010). De kommunala bostadsföretagen har redan rustat upp cirka 20 procent av sitt bestånd, men ännu kvarstår omkring 300 000 lägenheter. Kostnaderna för detta projekt uppskattas av SABO (november 2009) till någonstans mellan 50 och 275 miljarder kronor. Den lägsta nivån är beräknad på om man bara skulle åtgärda de tekniska bristerna, medan den högsta nivån anger den förmodade kostnaden om ambitionerna är att göra fullständiga upprustningar inklusive hänsynstagande till energisparåtgärder etcetera.

Som SABO anger i rapporten *Hem för miljoner. Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder* (2009: 7) är skälen bakom den planerade upprustningen inte enbart tekniska. Tre andra faktorer anges som lika centrala.<sup>7</sup> För det första skärpta samhällskrav i termer av tillgänglighet, hälsohänsyn samt hänsynstagande till hållbarhetsaspekter såsom minskad energianvändning, avfallsåtervinning och hushållning av vatten. För det andra en ambition att göra något åt det man talar om som sociala problem. Ett antal bostadsområden från rekordårens tid präglas av arbetslöshet och andelen socialbidragstagare är där större än i andra områden. Det tredje och sista skälet (utöver det tekniska) stavas ”marknadsanpassning” och jakten på ”nya kundgrupper” (ibid.). Detta skäl har att göra med den negativa bild som allt sedan 1970-talet har reproducerats i media att miljonprogrammets miljöer är oattraktiva<sup>8</sup> – en bild som många kommuner och bostadsföretag är angelägna om att förändra. Vägen dit går via fysiska förändringar men som sagt även genom försök att nå nya kundgrupper.

### **Ekonomiska förutsättningar**

Att staten inte kommer att betala för ombyggnationen av miljonprogrammet är ett faktum som tydligt har deklarerats av civil- och bostadsministern:

Varje fastighetsägare har sitt eget ansvar. Staten har ingen guldgruva att hämta pengar ur. Fastighetsägarna måste bokstavligen se om sina hus. I Gävle har man ju valt att sälja fastigheter till exempel! (Attefall i Mattson 2011.)

Det är alltså bostadsföretagen själva som får lösa finansieringsfrågan. Och att detta i praktiken betyder att det är hyresgästerna som betalar i form av höjd hyra är något som idag står klart (SABO 2009) och som föreliggande studie bekräftar. Svenska Bostäders informationsansvarige säger exempelvis, apropå frågan om det är hyresgästerna som kommer att betala för ombyggnationerna på Järvafältet:

En hel del investerar vi ju själva också, men det ska ju bära sig. Varje projekt måste ju bära sig – för sig. Annars måste ju vi i praktiken ta betalt från andra hyresgäster i andra områden för den ombyggnaden. Alltså det är ju det valet man har: antingen smetar man ut det över kollektivet genom vanliga hyreshöjningar, eller så ser man till att dem som får den ökade standarden får också den höjda hyran. [Men det förstnämnda alternativet] gör man inte liksom, det skulle vara väldigt märkligt. (Plavinskis, Svenska Bostäder, 2011.)

Vissa allmännyttiga bolag väljer att sälja till privata företag – precis som regeringen uppmuntrar. Denna strategi tillämpas av båda de allmännyttiga bostadsföretag vi har tittat närmare på i studien (Svenska Bostäder och Uppsalahem). Detta gäller dock inte alla allmännyttiga bostadsföretag; Botkyrkabyggen genom Botkyrka kommun exempelvis, som vi också har intervjuat, är kritiska till strategin (Nyqvist 2011; Nyberg 2011). I del 6 problematiserar vi frågan om utförsäljning som en ”lösning” på ombyggnationsproblemet.

---

<sup>7</sup> De stora renoveringsbehoven väcker också frågan om bevarande och kulturvården. Se t.ex. Roos (2009).

<sup>8</sup> En genomgång och analys av mediala föreställningar om miljonprogramsförorter ges i se Ericsson et al. (2002).

## Innebär stambyte automatiskt en hyreshöjning? Några svar

Ombyggnad innebär att man bygger om, det vill säga förändrar, ett hus som redan är byggt (Enflo-Jensfelt 1978: 10). Det finns grovt sett två typer av åtgärder: dels vanligt underhåll (till vilket stambyte räknas), dels standardhöjande åtgärder. De förstnämnda ingår i hyran, de sistnämnda kan innebära en hyreshöjning eftersom en förhöjd standard påverkar lägenhetens bruksvärde (se bilaga 2). Svenska Bostäders informationschef förklarar:

Om man ska vara strikt är det inte själva bytet av röret som höjer hyran utan det är ju att du oftast samtidigt får ett kaklat badrum och uppfräschat badrum med nytt porslin, toaletter och så vidare. Det är det som är standardhöjningen så att säga, det är ingen standardhöjning att man får ett nytt rör bakom väggen. Det är ju en sådan stor åtgärd [att byta stammar] så då är ju badrummet i regel förstört, du behöver ju bila upp och så där, och då återställer du ju inte med gamla linoleummattor från 70-talet, utan då återställer du ju till en hyfsat modern standard. [...] Så det är det som ger hyreshöjningen. (Plavinskis, 2011.)

Vanligt underhåll är sådant som hyresgästen inte har laglig rätt att motsätta sig, men eftersom standardhöjande åtgärder påverkar bruksvärdet och därmed hyran, står det i hyreslagen att hyresgästen har rätt till inflytande. Så långt är det tydligt. Men i praktiken är gränsen mellan vanligt underhåll och standardhöjande åtgärder många gånger oklar. Som Hyresgästföreningen säger på sin hemsida, under fliken "Frågor & Svar":

Att bara byta stammar är underhåll som inte kräver något godkännande. Därför kan du inte tacka nej till ett stambyte. Många hyresvärdar väljer att göra någon form av förbättring och höja standarden i samband med stambytet, till exempel helkakla badrum och byta ut inredningen i köket. För sådana ombyggnader som höjer standarden på lägenheten måste hyresvärderna ha hyresgästernas eller hyresnämndens godkännande. ([http://www.hyresgastforeningen.se/Fraga\\_Oss/Sidor/2011-03-28](http://www.hyresgastforeningen.se/Fraga_Oss/Sidor/2011-03-28).)

Hyran höjs med andra ord inte automatiskt vid ett stambyte. Det räknas som underhåll och är inget som höjer hyran. Men...

ett stambyte är ett omfattande ingrepp i lägenheten vilket gör att många hyresvärdar passar på att i samband med stambytet renovera kök och badrum och på så vis höja standarden i lägenheten. För att få göra det måste hyresvärderna ha hyresgästernas eller hyresnämndens godkännande. I samband med att standarden höjs kan även hyran höjas. Den nya hyran beror på hur mycket bättre standarden blivit lägenheten. Om Hyresgästföreningen har en så kallad förhandlingsordning med hyresvärderna sker en förhandling om en eventuellt ny hyra. (Ibid..)

## 3. Samråd – en skendemokratisk process?

Respondent: Vi förstod ju att ett "samråd"[enligt Svenska Bostäder] inte var vad vi menade med "samråd", det vill säga där man förhandlar om vad som ska göras, utan Svenska Bostäder hade tänkt sig bara att tala om för oss vad som skulle göras.

Intervjuare: Så ni uppfattade det mer som ett informationsmöte?

Respondent: Mer eller mindre. [Ett informationsmöte] där vi till slut skulle välja färg på kakel och sånt där... som vi skiter i! Sen gick den här processen vidare, och då är det ju så här, att på samråden får man aldrig förhandla om *hyran*. Utan på samråd ska man diskutera vilka *åtgärder* som ska göras. Samråd visade sig vara en sorts skendemokrati-process, för vi fick aldrig komma till skott, vi fick

aldrig diskutera de stora åtgärderna. Och vi fattar också att fastighetsägaren måste renovera sina hus – det är inte det... vi är liksom inte barnungar. Men vissa saker... För det första: om vi ska kunna förhålla oss till åtgärder måste vi få relevant information. Sen måste det finnas en gång för hur de här mötena går till, med protokoll och så vidare. Och inget av det här funkade, allt var ett kaos. Det som kallades protokoll var helt undermåliga handlingar. (Boende, Drakenberg 2011)

Samrådsprocessen, som är en process där hyresvärd och hyresgäster möts för att diskutera vilka ombyggnationsåtgärder som bör göras, framställs ofta i termer av dialog (t.ex. "Järvdialogen", se bilaga 2). Men som tidigare forskning har konstaterat, är fastighetsägaren allt som oftast den starkaste aktören i en ombyggnationsprocess (Cars & Carlén 1990: 98; Öresjö 1993: 110). Att samrådsprocessen präglas av en ojämlikhet med avseende på makt och tillgång till information (som är en aspekt av att ha makt) är en bild som denna studie kan bekräfta.

Problemet är ju att hyressättningen i svenska allmännyttiga bostadsbolag... den sker – i realiteten – på kvällstid, mellan förhandlingsproffs och amatörer. Förstår du? (Boende, Drakenberg 2011.)

Och så här säger en representant för Nätverket Järvas Framtid om Järvalyftet:

Järvalyftet omfattar ju många aspekter: boendet, servicen, sociala utvecklingen och sådär. Det är mycket fina ord men lite verkstad. "Tvärtom verkstad" kan man nästan säga! (Boende, Husby 2011.)

Den negativa bilden av Järvalyftet bekräftas av kommunpolitikern Gunilla Bhur (V) som själv bor i Akalla. I panelsamtalet "Järvalyftet – lyfter det Järva?" på Kulturhuset den 9 februari 2011 fick hon frågan huruvida hon ansåg Järvalyftet vara en demokratisk process. Svaret hon gav var:

Nej, jag tycker egentligen inte att medborgarna har haft så mycket inflytande. Men det har blivit bättre efter folkstormen "Järvas framtid" – ett nätverk av medborgarna själva. Men vi upplever det som att staden uppifrån försöker styra hur områdena ska bli.

Något som i arbetet har blivit tydligt är att förhandlingarna mellan hyresvärd och hyresgäst i realiteten är en förhandling mellan professionella förhandlare som deltar i samråden på betald arbetstid och förhandlingsamatörer som deltar på kvällstid i mån av tid och andra resurser (sociala, kulturella och ekonomiska). Detta är en kritik som delvis formuleras av de boende i Drakenberg efter att ha gått igenom en utdragen samrådsprocess med Svenska Bostäder:

Så länge det tillåts att hyressättningen tillåts att ske mellan förhandlingsproffs och amatörer på kvällstid i så kallade samråd så [...] kommer fastighetsägarna i princip bestämma hyrorna. Det är inte riktigt sant, man har ju kontrollsystem, men fastighetsägaren har en oerhörd makt jämfört med motståndarsidan. Och när väl Hyresgästföreningen är inblandad finns det inte så mycket att förhandla om längre. Det är bara småsaker... kronor – inga hundralappar och tusenlappar. (Boende, Drakenberg 2011.)

För att sammanfatta budskapet i ovanstående: Det är ett strukturellt problem att de "verkliga" hyresförhandlingarna sker *innan* Hyresgästföreningen inleder sin förhandling med hyresvärderna. Detta är problematiskt emedan Hyresgästföreningen, till skillnad från de enskilda hyresgästerna (i de allra flesta fall), har förhandlingserfarenhet och arbetar professionellt med att skydda hyresgäster. De "verkliga" förhandlingarna sker i framtagandet av åtgärdslistan och

dessa sker mellan en samrådsgrupp bestående av boende och hyresvärderna. Den av båda parter påskrivna listan är det som sätter de huvudsakliga ramarna för hyresförhandlingen.

När samrådet väl har blivit förlet, om jag spetsar till språkbruket lite, till att skriva på en rekommendation, då är det fixat för fastighetsägaren. Och då sitter man där... 'och vore det inte trevligt om det blev så och så' och 'vore det inte bra att ha lite så och så'. 'Joo', säger folk och tänker inte mer på det. [För det finns inga prislappar på åtgärderna.] Vi bad om prislappar hela tiden, men det får vi ju inte. Och det är också så som gången är: priset ska förhandlas senare med Hyresgästföreningen. Men när samrådet redan har godkänt ett antal åtgärder kan ju inte Hyresgästföreningen göra så *himla* mycket. Det är marginellt. Där har vi det första strukturella jätteproblemet: alltså att samrådet är någonting som fastighetsägaren kan använda för att mer eller mindre... alltså vilseleda är fel ord, men man ger inte hela sanningen. Man lägger fram det som oerhört förmånliga erbjudanden utan prislappar. Och innan man vet vad det kostar vill hyresgästerna så klart ha massor av exklusiviteter. (Boende, Drakenberg 2011.)

Sammantaget kan det strukturella problem som här påpekas bidra till att förtroendet för Hyresgästföreningen undergrävs – något som i längden skulle försvaga hyresgästens skydd mot höga hyror ytterligare. När beskedet om en hyreshöjning kommer kan det nämligen uppfattas som att Hyresgästföreningen verkar stå på fastighetsägarnas sida, eftersom Hyresgästföreningen har suttit vid förhandlingsbordet och därmed godkänt höjningen. En hyresgäst, som vi inte själva har talat med men som har intervjuats i ett reportage om renoveringen av ett fyrtiotalshus i Hägersten, säger:

Inte nog med att hyran dubblas. Dessutom ska det kallas framförhandlat! "Vår" ombudsman påstår att det skulle blivit ännu värre utan förhandling, men jag tillåter mig tvivla! (I Reichwald 2002.)

Denna kritik bedömer vi som både orättvis och rimlig. *Orättvis* eftersom Hyresgästföreningens förhandlare i regel gör sitt yttersta för att företräda hyresgästerna under de förutsättningar som ges; *rimlig* eftersom den visar på ett missnöje värt att ta på allvar – men då som en kritik mot själva *förutsättningarna* för förhandlingarna. Ser man det på detta sätt finns möjlighet till konstruktiv förändring av arbetsformerna, medan uppdraget – att företräda hyresgästernas intressen – förblir detsamma.

De boendes motstånd mot Svenska Bostäders ombyggnationsplaner i Drakenberg är intressant eftersom det på ett tydligt sätt utmanar bilden av samrådsprocessen som en mer eller mindre jämbördig dialog mellan hyresvärd och hyresgäst och som ett forum för något verkligt boendeinflytande. Samrådsgruppen kan efter otaliga möten med Svenska Bostäder berätta om en påtaglig diskrepans mellan vad bolaget säger officiellt och vad de gör i praktiken. Svenska Bostäders planer är "varken förenliga med det medinflytande som Svenska Bostäder gång på gång i olika sammanhang lovat oss, eller med den nya lag om allmännyttans roll som träder i kraft den 1 januari 2011" skriver samrådsgruppen i ett av de många breven till sina grannar (2010-11-30).

Hur Drakenbergarna ser på de kommande renoveringarna borde intressera Svenska Bostäder, eftersom de säger sig vara intresserade av boinflytande och samråd med oss hyresgäster. Vi i samrådsgruppen kan dock inte säga att vi upplevt att något sådant, verkligt intresse har funnits. För att få ett bättre underlag för Drakenbergsbornas vilja [...] har vi dock genomfört en enkätundersökning. (Brev till grannarna 2010-11-30.)

Under samrådsprocessen tog samrådsgruppen i Drakenberg del av Svenska Bostäders årsredovisning från 2009 och fann där information de inte fått berättat för sig under något av mötena. Där står att Svenska Bostäder har utformat ett nytt "helhetskoncept" vid renoveringar som innebär en omfattande ombyggnation med evakuerade hyresgäster. Här fick de också reda på att det är detta helhetskoncept som Svenska Bostäder har för avsikt att tillämpa i Drakenberg.

Det var här, i Svenska Bostäders verksamhetsplan från 2009, som vi hittade det här med det nya renoveringskonceptet... Sär står det [Läser högt]: "Parallellt med underhållsarbetet ska man börja med ett nytt helhetskoncept." Och det var alltså utifrån de här formuleringarna som vi i samrådsgruppen begärde ut alla handlingar som beskrev vad det här nya renoveringskonceptet är. (Boende, Drakenberg 2011.)

Samrådsgruppen fann det anmärkningsvärt att de inte hade fått någon information om att Svenska Bostäder hade planerat att tillämpa det nya "helhetskonceptet" vid renoveringen av deras hus, så att de hade kunnat förhålla sig till det på ett tidigare stadium. Det var alltså först när samrådsgruppen själva skaffade SB:s årsredovisning från 2009 och tog del av den som de upptäckte att det finns en förstudie om just Drakenberg, i vilken det görs gällande att ombyggnaden ska ske enligt detta nya helhetskoncept. Samrådsgruppen begärde därför ut denna förstudie och andra relaterade handlingar som beskriver detta nya helhetskoncept. Ur intervjun med samrådsgruppens talesman:

R: De handlingarna satt hårt inne kan jag säga. Enligt offentlighetsprincipen måste man ju lämna ut sånt här skyndsamt. Men det var "sådär" kan jag säga... Och jag vet inte ens om jag har fått allt. Därför jag visste inte rubriken på de jag skulle begära ut, utan jag begärde bara ut allt som hade med det nya renoveringskonceptet att göra. Och det här avancerade till informationschefen, Sandra Plavinskis... alltså, det här blev jobbigt. De här handlingarna satt hårt inne. Men de kom. Och då visade det sig att det står i förstudien för Drakenberg att ett av syftena med ombyggnationen hos oss är att höja hyrorna så att bolaget kan få ökade intäkter. Det står uttryckligen så.

Själva meningen bakom det nya renoveringskonceptet är alltså ökade intäkter för bolaget. Om detta kan man läsa i "Förslag till Underhållsplan för Svenska Bostäder med tillhörande finansstrategi" undertecknat av Roland Nilsson och Göran Wendel och var en punkt på dagordningen till SB:s styrelsesammanträde 25 november 2008 (s. 2, våra kursiveringar):

Viktigt att åtgärderna sätts samman ur ett helhetsperspektiv för att på så sätt öka möjligheten till ökade intäkter i form av hyreshöjningar. Utgångspunkten ska vara *affärsmässighet* i alla åtgärder som vidtas [...] Åtgärderna ska prioriteras och där *lönsamhet* är ett exempel på hög prioritet men där även andra åtgärder som t.ex. miljö, trygghet och säkerhet är viktiga områden.

Apropå detta säger samrådsgruppens talesman:

Där har man det svart på vitt. Men det här säger man ju inte överhuvudtaget. Säger man det så börjar folk slåss. Man har lagt upp det på ett *helt* annat sätt. Alltså när du pratar med Svenska Bostäder, du kommer att märka det här jävla tugget... dom här orden som ska göra det "bättre" för hyresgästerna. Men bakom de ligger helt andra strategier. I slutändan är det bara hur de ska kunna höja hyrorna. (Boende, Drakenberg 2011.)

En sak bör påpekas. Det är den ironi som ligger i det vi påpekade tidigare i detta avsnitt, nämligen att de boendes motstånd mot Svenska Bostäders ombyggnationsplaner i Drakenberg

utmanar bilden av samrådsprocessen som en mer eller mindre jämbördig dialog mellan hyresvärd och hyresgäst och som ett forum för något verkligt boendeflytande. Det ironiska med detta är att även om hyresgästerna i Drakenberg vittnar om ett begränsat reellt inflytande, att samråden mer liknat informationsmöten och att fastighetsägaren är den part som har haft mest makt i termer av tillgång till information etcetera, så har ändå hyresgästerna där uppvisat ett kraftigt, välinformerat, samordnat och välformulerat motstånd. "Det måste man ju säga, att de har ju varit väldigt duktiga i Drakenberg, det är man ju imponerad av" säger Hyresgästföreningens Erik Elmgren (2011). Att de boende lyckas mobilisera ett sådant starkt och välformulerat motstånd hör dock inte till vanligheterna (Elmgren 2011; Sayedi 2011).

Betyder detta att det hör till ovanligheterna att hyresgäster är missnöjda med den produkt som hyresvärderna erbjuder? Nej. Att protestera är bara *ett* sätt att visa missnöje. Det andra sättet är att flytta eller byta boendeform – exempelvis till bostadsrätt. Dessa två grundläggande sätt att protestera har identifierats av Albert Hirschman (1970), som döper de två strategierna för *voice* respektive *exit*. Det finns en viktig skillnad mellan dessa och det är att medan det förstnämnda alternativet har en politisk dimension, är det sistnämnda främst en ekonomisk, (marknads)lösning. För att hyresgäster ska göra sin röst hörd, protestera och insistera på inflytande, krävs en mobilisering, vilken kan vara svår att få till stånd. Det tysta *exit*-alternativet (hyresgästen flyttar helt enkelt utan formellt uttryckta protester) är därför det vanligaste. Därmed inte sagt att det inte föregås, eller efterföljs, av lidande.

Forskning säger att kollektivt inflytande bland hyresgäster är avhängigt en rad faktorer. Några av dem som lyfts fram är de boendes *lokala resurser* (som tid, pengar, sakkunskap, social kompetens etcetera), *områdets storlek* (ju större område desto svårare att samordna protester), *social homogenitet* (social och kulturell samhörighet underlättar i regel utvecklingen av en ömsesidig tillit och gemensamma normer för samarbete) samt en *låg omflyttning*. Utöver detta betonas betydelsen av en eller flera så kallade *eldsjälar* (Bengtsson et al. 2000: 36-44).<sup>9</sup> Samrådsgruppen i Drakenberg har drag av samtliga faktorer.

I skrivande stund har parterna i Drakenbergförhandlingarna inte träffat någon överenskommelse, så utgången är ännu oklar, men följande fråga är värd att begrunda: Om nu hyresgästerna i Drakenberg – som uppvisat ett mycket starkt motstånd tack vare närmast extraordinära lokala resurser ändå inte lyckas övertala Svenska Bostäder att lyssna på deras krav på en varsam renovering med kvarboende istället för en omfattande ombyggnation med evakuering – hur går det då till på andra samråd runt om i landet? Antag att Svenska Bostäder hörsammar de boendes önskemål. Här kvarstår dock frågan huruvida det är rimligt att det ska kräva en sådan stor insats i termer av tid och energi från de boendes sida för att deras önskemål skulle hörsammas? Även i Husby krävdes vad som närmast kan liknas vid ett folkligt uppror för att ansvariga för Järvalyftet skulle tillfråga hyresgästerna om deras önskemål ombyggnationen (se t.ex. Johansson 2011). Att man inte gjorde det från början, utan att man bara skickade ett informationsbrev till de hyresgäster vars hus de planerade att riva, har man

---

<sup>9</sup> För en internationell jämförelse i frågan om medborgarmotstånd i samband med stadsförnyelseprojekt, se Porter & Shaw (2009: 103-166).

senare förklarat som "olyckligt" och konstaterat: "Det är viktigt att de boende får känna att det är med i processen och att arbetet sker i dialog med dem. Vi kan bara konstatera i efterhand att vi kunnat gå ännu mer in för dialog och informationsinsatser" (Larsson i Gustafsson & Janson 2008). Och i ett panelsamtal om Järvalyftet på Kulturhuset i Stockholm, beskrev den nye projektledaren Magnus Andersson det som att man "hade missat att fråga 5 000 Husbybor om hur de ställde sig till förslaget innan man presenterade några skisser" och tillade: "Efter det har man lärt sig".<sup>10</sup>

Under arbetet med detta projekt har det dock framkommit erfarenheter som talar för att läxan ännu inte är lärd. I Drakenberg till exempel berättar talesmannen för samrådsgruppen:

I Svenska Bostäders årsredovisning från 2009 skriver VD:n Pelle Björklund att man ska lyssna mer på hyresgästerna. Det här var ju efter Järva-protesterna. Och det här var ju en av de saker vi tog upp: "Varför gör ni inte det då?" frågade vi. "Nu gör ni ju samma sak med oss!" I årsredovisningen står det också att Svenska Bostäders främsta uppgift är att "ge våra kunder förutsättningar att skapa sig ett hem, där man trivs och vill stanna kvar. Visa omtanke för våra kunder och ge dem inflytande över boendet." Så står det. Men det är bullshit, bullshit, bullshit. På möte efter möte eller möte har vi frågat "Hur kan man skapa sig ett hem om man inte kan bo kvar? Hur kan man skapa sig ett hem om man inte klarar av hyran?" Bullshit liksom.

Protester av den styrka som uppvisats i Drakenberg och Husby hör som sagt inte till vanligheterna eftersom det är så många faktorer som ska stämma för att ett sådant ska komma till stånd. På Södra Kvarngärdet exempelvis, där många av de boende varit oroliga för Uppsalahems föreslagna hyreshöjningar, lyckades man inte samordna några protester. En boende som vi talat med där vittnar om att det av allt att döma berodde på att Uppsalahem aktivt och handgripligt såg till att plocka ned informationsblad där de boende uppmanat till protester inför 1 maj. När hon fick reda på detta gick hon ut och frågade vad de höll på med. Uppsalahem motiverade detta med att det är förbjudet att sätta upp lappar i trappuppgångarna (förutom lappar från Uppsalahem och Hyresgästföreningen). Men denna förklaring gav hon inte mycket för:

"Då får ni springa varenda dag och plocka bort från frisörer och pizzerior och affärer och alltihopa" sa jag. Jag var så förbannad alltså! Då hade vi gått och tryckt ut lappar och satt upp i varenda trappuppgång. [...] Och så plockade de ner dem. (Boende, Södra Kvarngärdet 2011.)

När jag frågade om Uppsalahem brukar ta ned "oförargliga" lappar också, fortsatte hon:

Nej, de får vara kvar. Så många lappar som har suttit här i trappuppgången... Någon hårfrisör som öppnar, någon ny liten affär, någon närbutik någonstans och pizzerior... ofarliga, ja. (Boende, Södra Kvarngärdet 2011.)

Innan vi går vidare till nästa avsnitt vill vi lyfta fram ett exempel som går utöver de fyra fallstudierna. Det gäller det privata bolaget Tornet<sup>11</sup> i Tensta, som för två år sedan inledde en ombyggnation av sitt bestånd. Fallet väckte oro bland de boende på Järvafältet eftersom det

<sup>10</sup> Författarnas anteckningar från "Järvalyftet – lyfter det Järva?", Café Panorama, Kulturhuset 9 februari 2011.

<sup>11</sup> Tornet äger cirka 1 000 lägenheter, men det är inte alla som har fått den hyra som Sayedi berättar om, det är cirka 200 lägenheter, men det är en upprustning som kommer att ske framöver, berättar han. Totalt är det 1000 lägenheter och de har rustat upp cirka 150-200 lägenheter hittills.

gav upphov till kraftiga hyreshöjningar. Hyresgästföreningens förhandlare Houman Sayedi (2011), som har varit inblandad i förhandlingarna med Svenska Bostäder i Husby, berättar:

R: Tornet bestämde 'det här måste vi göra och det kommer vi göra' och det gjorde de.

I: Så det var ingen förhandling ens?

R: Nej, det var ingen förhandling om åtgärderna. Det var några hyresgäster som inte lämnade godkännande, men hyresvärden fick godkännande i Hyresnämnden istället. Och, ja... dels var åtgärderna inte alls lika omfattande som Svenska Bostäders [i Husby]. För Svenska Bostäders ombyggnationer, när du går i kvarteren så ser du att de har rustat upp, du ser på balkongräckena, på fasaderna, det är nyputsat, det är helt annan gårdsmiljö, det är nya parkutrustningar... Ja, du ser, du märker. Men i Tornet ser du inte direkt, utan du måste först komma in i lägenheterna och se 'okej, det här är ett nytt badrum'.

I: Men det är ändå finare i Svenska Bostäders lägenheter, deras badrum, tycker du...?

R: Absolut. Definitivt.

I: Så kan man säga att de drog en nitlott de hyresgäster som bor i Tornets fastigheter i Tensta?

R: Jag kan säga så här: beroende på vilken hyresvärd du har så har olika standard olika hyror. Om du bor i Tornet så har du dragit en nitlott, för då har du dels sämre standard, dels högre hyra. I Svenska Bostäder i Husby har du bättre standard, lägre hyra.

### **Orsak eller motiv? Hur ombyggnationerna förklaras**

Vad samrådsgruppen i Drakenberg fick erfara var att deras hyresvärd angav olika förklaringar till ombyggnationerna i olika sammanhang. För att bättre förstå vad detta handlar om kan det vara intressant att se på vad en *förklaring* egentligen är. Som Fredriksson (1992: 140f) säger, kan man ange en förklaring antingen i termer av motiv eller i termer av orsaker. Om vi tillämpar detta på ämnet i fråga, ser vi att *orsaken* bakom att miljonprogrammet idag ska byggas om är – som vi påtalade i inledningen – att husen börjar bli gamla och att de i värsta fall rasar om ingenting görs. Dessa är de så kallade objektiva orsakerna till varför man måste bygga om. *Motivet* däremot kan vara något annat. Skillnaden mellan dessa två typer av förklaringar är att medan orsaken till en handling i allmänhet finns *utanför* individen (eller företaget) finns motivet hos individen (eller i detta fall företaget) (ibid.: 141). Att orsaks- och motivförklaringar kan skilja sig åt erfor exempelvis de boende i Drakenberg. Förenklat uttryckt hade Svenska Bostäder gett dem en orsaksförklaring till de omfattande ombyggnationsplanerna; husen behöver rustas upp rent fysiskt på grund av det eftersatta underhållet. Men bakom planerna låg även ett motiv: att öka intäkterna till bolaget och därför att höja hyrorna. Att Svenska Bostäder, som vi såg, ogärna lämnade ut de handlingar som beskrev *motiven* bakom renoveringskonceptet är förståeligt, eftersom all maktutövning har en hycklande dimension. "Det som makten inte står ut med är när hyckleriet avslöjas", som filosofen Slavoj Žižek uttrycker det (i Jeffries 2011). Att Svenska Bostäder ogärna redovisade sina motiv för hyresgästerna framstår som förståeligt om man beaktar det faktum att – som Fredriksson (1992: 141) säger – "förklaringar i termer av motiv innefattar tillskrivande av skuld och förtjänst." Detta är något som den strikta orsaksförklaringen inte kan göra – där ligger ju förklaringen utanför individen, vilket så att säga "friger" henne från ansvar. Men i dagligt tal suddas denna distinktion mellan motiv och orsaker ofta ut; exempelvis kallas motiv inte sällan

för orsaker (ibid.). Sammantaget säger detta något viktigt om hur makten fungerar. Kännbara förändringar bör genomföras obemärkta, bortom medborgarnas/hyresgästernas vetskap, eller så bör hänvisningar göras till yttre, objektiva orsaker bakom förändringarna, för att undvika ifrågasättande (se t.ex. Chomsky 1991; Pierson 1994). Effektivast är förstås om dessa strategier kombineras – som i fallet Drakenberg.

Vi anser det viktigt ur demokratisk synpunkt att denna distinktion mellan å ena sidan orsaker och å andra sidan motiv klargörs (så långt det går). Detta är centralt inte minst för att fastighetsägaren i fråga ska få hyresgästernas förtroende. Om motiv-förklaringar presenteras i formen av orsaks-förklaringar och hyresgästerna inser detta kan resultatet bli en utbredd misstro inför allt som fastighetsägaren säger och gör. I värsta fall kan detta resultera i att hyresgästerna sätter sig på tvären även i förhållande till de åtgärder som i verklig och objektiv mening är fysiskt nödvändiga. Kanske är det denna situation som har infunnit sig mellan Svenska Bostäder och proteströrelsen Nätverket Järvas Framtid, inom vilken det råder en misstro att husens stammar verkligen är så slitna som SB ger för handen.

Efter en granskning av Svenska Bostäders verksamhetsbeskrivning från 2010 fann vi att ordet "helhetsgrepp" förekommer fem gånger. Man skriver exempelvis på sidan 27 att "antalet projekt med helhetsgrepp ökar". Det är en ny satsning som Svenska Bostäder gör. I verksamhetsbeskrivningen från 2009 förekommer detta ord endast en gång, och då i samband med Järvalyftet. En annan skillnad mellan 2009 och 2010 års verksamhetsbeskrivning är att ordet "inflytande" förekommer 7 ggr år 2009 men bara 3 ggr år 2010. Alltså: helhetsgreppsordet har ökat i användning medan inflytande har minskat. Det är således en inte alltför långsökt slutsats att den nya ombyggnadsstrategin innebär mindre hänsynstagande till de boendes önskemål.

Undantag från den mer slipade och politiskt korrekta bilden – den som man möter i bostadsbolagens verksamhetsbeskrivningar och hemsides-texter – kommer dock fram i intervjuer med fastighetsägare:

"Beroende på vilken åtgärd hyresgästerna vill ha åtgärdat är det alltid ändå Svenska Bostäder som tar beslutet om vilka åtgärder som ska genomföras och hur" säger Karl-Olov Lindström, förvaltare på Svenska Bostäder i en intervju gjord inom ramen för ett examensarbete vid Karlstads universitet (Bolund & Nordholm 2009: 69). När vi frågade Johan Nilsson (2011), förvaltare på Stena Fastigheter, om hur de tog vara på de boendes synpunkter på visningslägenheterna i planeringsskedet, om de tog något slags majoritetsbeslut eller hur de gjorde, sa han:

Näe, det är ju ingen demokratisk process. Det är snarare så att vi tittar på åsikterna, sen så tittar vi på alternativen och... I vissa fall ser vi att det tekniskt sett är en mkt bättre lösning som vi har själva, även om det inte är populärt. I andra fall så såg vi att det fanns möjlighet att välja.

### **Trygghet som paradox**

Om det tidigare fanns en otrygghet rörande inbrott och störande grannar, tycks det efter omvandlingen finnas en otrygghet rörande möjligheterna att bo kvar. (Jensfelt 1991: 8.)

Ett vanligt motiv bakom bostadsföretagens ombyggnationer är "att öka tryggheten". "Vi har jättestora problem med tryggheten ute på Järvafältet" säger Svenska Bostäders projektledare för Svenska Bostäder när han intervjuas för en artikel i tidningen *Stockholmsfria* 2007 (Ollas i Andersen 2007). Därför har man bestämt att "Trygghet i vardagen" är ett av målen med Vision Järva 2030. Även i SABO:s rapport om förutsättningarna för upprustningen av miljonprogrammet anger man som ett upprustningsskäl att "[m]ånga av de boende [i bostadsområden från 60- och 70-talen] känner otrygghet" (*Hem för miljoner* 2009: 7).

I det som följer argumenterar vi för varför detta mål kan ses som paradoxalt, eftersom det finns flera tecken på att Järvalyftet inte så mycket har bidragit till att öka människors trygghet som att minska den. Att ombyggnationsinsatser kan ha denna paradoxala effekt har även konstaterats av tidigare forskning (Carlén & Cars 1990; Ericsson 1993; Hurtig 1995; Jensfelt 1991; Johansson 1992; Johansson et al. 1988; Ytterberg 1992; Öresjö 1997). I samma artikel som Per Ollas intervjuas, intervjuas också Hyresgästföreningens representant Jorge Silva, som säger: "Människor på hela Järva är oroliga för att de ska tvingas flytta och inte ha råd att komma tillbaka" (i Andersen 2007).

Som tidigare forskning har visat, kan en ombyggnationsprocess ha negativa konsekvenser för hyresgästens psykiska hälsa och detta på grund av att hemmet upphör att fungera som en plats för vila, skydd och trygghet (Hurtig 1995: 233f). Individen kan uppleva en förlust av kontroll, vilket i sin tur kan leda till att en försvagad jag-känsla (ibid.). En av de boende i Husby, som vid tidpunkten för vårt samtal nyligen hade evakuerats i väntan på att lägenheten han bott i sedan 17 år tillbaka skulle byggas om, menade att den oro och otrygghet han känt och känner inför vad som ska hända är omöjlig att skilja från den oro han kände när han bodde i ett flyktingläger i Ukraina. Han har svårt att somna och vaknar tidigt. Här är ett utdrag ur intervjun:

R: Det är ett flyktingläger, alltså.

I: Din tillfälliga bostad?

R: Hela tiden. Den gamla också. Ända sedan det här började.

Trygghet och säkerhet är ord med så gott som givna positiva associationer. Av denna anledning fungerar de som "debatt-stoppare" – de anses inte kräva ytterligare bevisning. Viljan att öka tryggheten och säkerheten motsägs sällan, eftersom de i grunden är positiva ord och visar på välmenande. Aktörer – i detta fall fastighetsägare med stora ombyggnationsplaner – kan, som i exemplet ovan, utnyttja ordens "good-will" för att få sin vilja igenom (Fredriksson 1992: 88). Men eftersom ord som trygghet och säkerhet är så pass breda begrepp med så många olika innebörder, är det inte möjligt att härleda några konkreta praktiska åtgärder ur dessa ord. Detta innebär *i princip* att fastighetsägaren kan vidta nästan vilka åtgärder som helst och sedan – i efterhand – rubricera dem som åtgärder som vidtas för de boendes trygghet. Annorlunda uttryckt: genom att använda breda och vaga begrepp med positiv värdeladdning och som definieras i övertalande syfte (på ett sätt som kanske skiljer sig från hur de boende själva skulle definiera dem), kan fastighetsägare få sin vilja igenom utan större protester (förutsatt att inte

de boende genomskådar och protesterar mot dessa försök). "Orden blir betyg, som man sätter på de ting man själv gillar eller ogillar" (ibid.: 79).

När vi frågade talesmannen för de boende i Drakenberg vad hon trodde att Svenska Bostäder menar med att de vill satsa på ett "tryggt boende" löd svaret:

Man använder sådana här fejk-ord... Det ska låta som ett erbjudande fastän det är uppskörtning. Så är det hela tiden. Det som menas med tryggare bostäder är att man installerar det så kallade trygghetspaketet, det är något [...] elektroniskt kodlås och det är någon källarombyggnad och det är lampor på gården... och det betyder hyreshöjning, ganska kraftig. (Boende, Drakenberg 2011.)

Ordet trygghet syftar också till att måla upp alternativet – att *inte* genomföra de åtgärder man vill genomföra – som något negativt och hotfullt. Säger man att tryggheten måste öka säger man indirekt att det idag råder otrygghet och detta är förstås inte bra. Man målar alltså indirekt upp en problembild – en bild som svårligen låter sig bevisas. Erfarenheter från föreliggande undersökning bekräftar tidigare forskning i ämnet (Salonen 1997: 154ff), nämligen att de boende kan ha en uppfattning som går stick i stäv med denna bild. Men genom att slentrianmässigt tillskriva de boende otrygghetskänslor framstår dessa människor som i behov av räddning (se Baeten 2004).<sup>12</sup> Man ger ett intryck av att frågan redan är avgjord, och försöker därigenom påtvinga de boende en slutsats som egentligen inte har blivit belagd (Fredriksson 1992: 74).<sup>13</sup> Detta övertalningsknep har en logisk funktion som innebär att de "stoppar upp diskussionen om de faktiska problemen" (ibid.: 78) – vad nu dessa problem är. Forskaren Mike Davis (1998: 212, vår översättning) har kritiserat den utbredda användningen av begrepp som trygghet och säkerhet i planeringsprojekt som riktar sig mot så kallade utsatta områden. Han talar om fenomenet som ett "korståg för att göra staden säker" och menar att ord som trygghet och säkerhet används för att måla upp en problembild över områden som politiker av någon anledning vill göra om – en bild som inte alltid delas av de boende i området. "Frukta bevisar sig själv" som han säger (ibid.: 210). Trygghetsbegreppet, har vi också noterat i denna studie, har kommit att bli ett slagord som hyresvärdar kan använda sig av – och använder sig av – i ombyggnationsprocesser. Ett slagord definieras som ett övertalningsknep som används ofta och i en mycket sammanträngd form (Fredriksson 1992: 74).

En paradox i satsningar som exempelvis Järvalyftet är att man säger att man gör det för områdets skull, för de boendes skull och för att öka tryggheten i vardagen. I praktiken påverkas dock hyresgästerna inte sällan negativt; vardagen infiltreras av en diffus men ofta mycket påtaglig oro över vad som kommer att hända; med området men framförallt med ens bostad (båda dessa kan inräknas i begreppet "hem"). "'Lyftet' kan man nästan se som ett sänke" säger kommunalpolitikern Gunilla Bhur (V), som själv bor i Akalla, i ett panelsamtal om Järvalyftet (Kulturhuset 9 feb 2011). En boende som vi talat med berättar att hon under sina dryga 30 år som boende i Husby aldrig har känt sig otrygg. Men allt sedan hon hösten 2007 fick ett brev från Svenska Bostäder där det – utan information om vart hon skulle ta vägen – stod att huset

<sup>12</sup> En syn som ordet "utanförskap" effektivt bidrar till att förstärka. Detta ord används exempelvis i SABO:s rapport *Hem för miljoner* (2009).

<sup>13</sup> Detta retoriska knep kallas "to beg the question" eller "question-begging" och går ut på att man förutsätter det som skulle bevisas (Fredriksson 1992: 74f).

hon bodde i skulle rivas och de övriga husen skulle få en hyreshöjning på omkring 75 %, <sup>14</sup> har oroskänslorna och otrygghetskänslorna blivit en del av hennes vardag.

I intervjuerna med de boende framkom att ombyggnationsprocessen med dess förknippade hyreshöjningar var en stor källa till otrygghet. Vad ska hända med mitt hem? Kommer jag att kunna bo kvar? Om jag inte kan bo kvar, vart ska jag då ta vägen och kommer de att få någon hjälp? Att dessa frågor är de mest centrala för hyresgäster, vars hem står inför en stor ombyggnation, bekräftas av Hurtig (1995: 232) som i sin forskning har gått på djupet med människors upplevelser i olika stadier av ett ombyggnadsprojekt. Särskilt hårt drabbas i regel äldre människor; diskussionerna inför en planerad ombyggnation påverkade de äldre på ett sätt som liknade andra allvarliga händelser i livet såsom förlust av en make eller maka (ibid.). Erfarenheter gjorda inom ramen för föreliggande projekt kan bekräfta denna bild. En boende på Södra Kvarngärdet i Uppsala, som bor i den del av Kvarngärdet som Uppsalahem tidigare pekat ut som föremål för ombyggnation men som nu har blivit sålt till ett privat bostadsföretag, berättar:

Jag har engagerat mig i tanten som bor ovanför, hon är 82 år. Hon är helt knäckt för det här. Hon har bott där i 42 år. 'Hur blir det? Hur blir det?' frågar hon hela tiden.

När vi frågade om det var Uppsalahems ombyggnadsplaner eller försäljningen till Dombron som hennes granne var orolig över, svarade hon:

Allt! Två timmar satt jag med henne igår. Hon gråter varenda kväll! [...] Hon är liksom en kvinna som har huvet på skaft. Men det här har gjort henne nervös. Hon har förstorat upp det här så enormt. Så otroligt alltså, hon gråter varenda kväll. För att hon tycker att det här är så hemskt, hon vet inte hur någonting blir. Ska det vara så här?

Det är inte bara tryggheten som Svenska Bostäder genom Järvalyftet vill satsa på. Man säger sig också vilja skapa yttre miljöer "där man kan träffas och mötas" (Björklund 2011). Även detta framstår som paradoxalt om man betänker det faktum att Husby Träff – en viktig möteslokal för de boende i Husby och en given träffpunkt för proteströrelsen Nätverket Järvas Framtid och för planering av protestmöten har hotats med stängning (se Johansson 2011).

Trygghet är ett mångtydigt ord vars innebörd har lika många versioner som det finns människor. Samtidigt har ordet en nästan unisont positiv laddning. Tillsammans innebär detta att "trygghet" blir ett effektivt övertalningsinstrument i ombyggnationsprojekt. <sup>15</sup> Men om man granskar påståenden av typen "Vi vill skapa ett tryggt boende" upptäcker man dock att det rör sig om en plattityd. En *plattityd* är ett påstående som sällan kan bestridas, eftersom det är så mångtydigt och så självklart sant (Fredriksson 1992: 113). För att testa om ett påstående är en plattityd kan man prova att förneka den och se om någon då kan tänkas hävda den (ibid.). I

---

<sup>14</sup> Mycket har skrivits i media om Svenska Bostäders ursprungliga planer för Husby och de massiva protester som följde och som gjorde att företaget lade om sin strategi och startade bland annat Järvadialogen (se t.ex. Bengtsson 2008; Gustafsson & Janson 2008; Johansson 2008) samt bilaga 2.

<sup>15</sup> Trygghetsbegreppet faller in under det som Gunder & Hillier (2009) – inspirerad av Jacques Lacan – ringar in som en "tom beteckning" (*empty signifier*). Samhällsplaneringen är full av sådana ord – ord som kan betyda allt och inget. Förutom trygghet kan hållbarhet och stadsmässighet tas som exempel.

detta fall skulle det innebära att Svenska Bostäder sa "Vi vill skapa otrygga bostäder" alternativt "Vi vill inte skapa trygga bostäder."

Medan trygghetsåtgärder i praktiken betyder fysiska förändringar såsom ombyggnation av loftgångar (se Andersen 2007) och ombyggnation av källarutrymmen (Johansson, Svenska Bostäder 2011) handlar trygghet i realiteten om en existentiell och icke fysiskt påtaglig känsla, eller ett existentiellt sinnestillstånd.<sup>16</sup> Den typ av otrygghet som de boende har berättat om inom ramen för detta projekt kan ses som delvis besläktad med det som sociologen Zygmunt Bauman (2002) menar karaktäriserar det moderna och alltmer individualiserade samhället. Detta samhälle genererar en känsla av otrygghet hos individen, menar han, och det beror på nedrustningen av välfärden. Den har inte så mycket med kriminalitet i området att göra – nej, inte så mycket med den omedelbara omgivningen alls att göra – utan den befinner sig på ett annat, mer existentiellt plan där hela ens hem (läs: existens) anses hotad. Vad händer med mig om jag inte kan betala hyran? Hur ska jag hitta en ny bostad? Kommer jag att hamna på gatan?

Sammanfattningsvis kan vi säga att även om fastighetsägares och politikers ambition är välmenande – exempelvis att råda bot på problemet med "otrygghet" – kan priset för att nå målet vara högt. I värsta fall är ombyggnads- och förnyelseprojekt kontrafinala, då de bidrar till att *skapa* otrygghet. Tidigare forskning varnar för just detta: att stadsförnyelseprojekt kan bidra till att öka levnadsstandarden i området, men att detta inte nödvändigtvis gynnar de hyresgäster som bodde i området när projektet startade (Atkinson 2000: 151).

### **"Godkännandebrev" – ett val i teorin men inte i praktiken**

För att kunna genomföra ombyggnadsåtgärder i en lägenhet måste enligt lag hyresvärden ha hyresgästens godkännande. Ett godkännande lämnas skriftligt via en blankett som hyresvärden förser hyresgästen med.<sup>17</sup> För någon som inte är insatt i frågan kan detta låta demokratiskt: hyresvärden tillfrågar hyresgästen och ger därmed hyresgästen möjlighet att motsäga sig ombyggnaden – en valmöjlighet som manifesteras genom blanketten som denne tilldelas.

Under arbetet har vi dock sett tydliga tecken på ett så kallat godkännandebrev inte innebär någon reell valmöjlighet. Hyresgästföreningens förhandlare Marcus Kjellin, säger så här apropå Stena Fastigheters ombyggnationsprojekt på Norra Kvarngärdet:

Det intrycket jag har fått när jag har haft kontakt med hyresgästerna, när vi har frågat om de har skrivit på godkännandet, svarar de "ja, jag hade ju inget val".

Han fortsätter:

Visst har [hyresvärden] fått godkännande av alla hyresgästerna, men under omständigheter som inte är riktigt okej. Alltså, det är ju skillnad på om jag säger till dig att "vänligen skriv på det här, det här är vad vi tänker göra i din lägenhet, vi behöver ditt godkännande, gå igenom det här och ta ställning till det" än om jag säger "du, vi har en formalitet här – skriv under det här papperet".

<sup>16</sup> Att sociala ambitioner översätts till fysiska åtgärder är den fysiska planeringens eviga dilemma. Detta kallas förtingligande eller reifikation och skildras bland annat i Andersson (1987: 246-250), Israel (1971), Ollman (2003), Olsson (1990) och Westin (2010).

<sup>17</sup> För exempel på hur detta kan gå till, se SABO:s rapport *Ombyggnad på hyresgästernas villkor*, s. 23 & 40.

Denna och andra erfarenheter som vi har gjort i samtal med de boende skvallrar om en överhängande risk att förfaringssättet med "godkännandebrev" – denna på papperet demokratiska princip – i värsta fall bidrar till att upprätthålla en odemokratisk verklighet. Att det råder ett glapp mellan vad man kan kalla teori och verklighet, kan illustreras med hur godkännande-förfarandet presenteras i SABO:s broschyr *Ombyggnad på hyresgästernas villkor*. Titeln talar sitt tydliga språk och i förordet kan man läsa att den enskilda hyresgästen har "ett direkt inflytande över den egna lägenheten" (s. 3) – detta eftersom reglerna för hyresgästinflytande vid ombyggnad (regel från 1997) säger att "en hyresvärd får utföra standardhöjande åtgärder som mer än obetydligt påverkar bruksvärdet *endast om åtgärden har godkänts av den berörda hyresgästen*" (ibid., vår kursivering).<sup>18</sup> Kontrasten mellan den demokratiska ton som finns i denna mening liksom i broschyrens titel, å ena sidan, och den ton som präglar själva godkännandebrev-exemplet i rapportens bilaga, å den andra, är påtaglig. Där kan man nämligen läsa:

Under tiden x till och med x kommer denna fastighet att byggas om. De åtgärder som kommer att beröra dig framgår av bilagda ombyggnadsplan. För att kunna genomföra åtgärderna behöver vi, enligt hyreslagen, ditt godkännande. Vi ser därför gärna att du lämnar oss ett sådant, så att vi ska kunna genomföra åtgärderna som planerats. [...] Om du av någon anledning inte vill godkänna de planerade åtgärderna, ber vi dig ta kontakt med oss för en närmare diskussion. Kommer vi i alla fall inte överens, har vi som hyresvärd möjlighet att vända oss till hyresnämnden med en begäran om att få hyresnämndens tillstånd att vidta åtgärderna ändå. (Ibid., s. 40.)

Formuleringar som "kommer att", "vi ser därför gärna att du lämnar oss ett sådant", "genomföra åtgärderna som planerats" och "om du av någon anledning inte vill godkänna" skapar i praktiken mycket lite utrymme för en känsla att det är möjligt att motsäga sig de planerade åtgärderna. Och mellan orden i den sista meningen finns, som vi tolkar det, ett förtäckt hot: åtgärderna kommer att vidtas "ändå". Mer om detta i nästa avsnitt, där vi tar upp problemet med trakasserier.

### Trakasserier

Exemplet ur SABO:s rapport på hur ett godkännandebrev kan se ut i praktiken (se ovan), liknar till stora delar de verkliga godkännandebrev vi har stött på i fallstudierna. Att ett nej-svar i praktiken knappast är möjligt framgår inte minst av själva benämningen *godkännandebrev*. Som namnet antyder rör det sig inte om en ja- eller nej-fråga utan det svar som är möjligt är "ja". Någon ruta där man kan kryssa i "nej" finns inte. Ett nej-svar går i praktiken till så att hyresgästen (om denne vågar trotsa auktoriteten och de förtäckta hoten i brevet) helt enkelt inte skickar in blanketten. Och görs inte detta, kommer allt som oftast en påminnelse. Och skickas inte denna in kommer ytterligare en påminnelse. De hyresgäster vi har talat med i Husby som vägrade att ge sitt godkännande vittnade om tre skriftliga påminnelser plus telefonsamtal från Svenska Bostäder – påtryckningar som upplevdes som rena trakasserier. Så här berättar en av de boende:

---

<sup>18</sup> Några regler för hur denna godkännandebrev ska se ut finns inte utan den kan utformas på olika sätt. Som SABO skriver i *Ombyggnad på hyresgästernas villkor*: "Några tar med en bit av lagtexten för att upplysa hyresgästerna om vilka bestämmelser som gäller, andra skriver endast kort att de behöver godkännandet för att utföra åtgärden" (ibid., s. 23).

Vi fick tre brev: ska du godkänna eller inte? Alla tre svarade vi nej på [...] Då togs ärendet till Hyresnämnden och de tyckte att Svenska Bostäder hade full rätt att göra ombyggnaden. Vi har blivit uppringda av en tjänsteman på Svenska Bostäder som talade om att Svenska Bostäder brukar få rätt hos Hyresnämnden. Men du förstår, om de hade sagt från början att det här måste ske, att ni har inget att säga till om, då hade man inte protesterat särskilt mycket, men det *låter som* att vi har medinflytande, att vi får bestämma. (Boende, Husby 2001.)

Det hela slutade med ytterligare en motgång för hyresgästerna: de fick avslag i Hyresnämnden. En av de hyresgäster som till en början inte ville ge sitt godkännande gav till sist upp, han orkade inte stå emot längre. När vi ringde honom för att be om en intervju var det uppenbart att orken och förtroende – för auktoriteter rent allmänt tycktes det som – var förbrukat. Han var uppenbart uppgiven och frustrerad och ville inte ställa upp på någon intervju. ”Vad är det för mening? Ingen lyssnar ändå!” hann han säga innan han lade på luren.

Förfarandet med ”godkännandebrev” är ett exempel på hur ett till synes demokratiskt förfaringssätt i praktiken i värsta fall fungerar som ett alibi för icke-demokratiska metoder – som en dimridå som inte motverkar utan upprätthåller maktutövning. Förutom påtryckningar i form av brev och telefonsamtal där hyresvärden övertalar hyresgästen att dennes chanser att få rätt är minimala, finns andra strategier från hyresvärdens sida som hyresgästen kan uppleva som trakasserier. En boende i Husby berättar:

Klockan sju på morgnarna började de borra och banka. Jag och min familj var ensamma kvar i huset. Kallt var det i lägenheten också, 17-18 grader max. Jag brukar inte frysa, men nu frös jag mycket. Min son frös också. (Boende, Husby 2011.)

När vi frågade om han alltid hade haft det så kallt i lägenheten svarade han:

R: Nej, inte alltid, men när det hela sattes igång.

I: Jaha, så du menar att Svenska Bostäder sänkte värmen när de satte igång att renovera i huset?

R: Ja, troligen. Så att det ska bli roligare att flytta. Jag märkte det inte direkt förstår du, jag är inte så frusen av mig, men nu frös jag alltså, december till och med februari, jag frös hela tiden! Och det märker jag nu alltså! [Efter att ha flyttat till evakueringslägenheten.] Fötterna svettas i tofflorna. (Boende, Husby 2011.)

En annan hyresgäst berättar:

I det huset jag bor i är det minst tio lägenheter som är tomma. Det är de som bygger om som bor där, projektledare och byggare, eftersom det är sista huset i kvarteret som de ska bygga om. Det är väldigt kaos nu. Jag vågar inte släppa mina barn ut i trapphuset faktiskt! Det är bilar och allting, man kan inte stanna bilen och man kan inte köra. Det är en smal infart till gården och där kommer alla lastbilar och personalbilar och *allt*. Det är transporter hela dagarna. Till och med stora transportbilar. Jag hamnade där igår, jag kunde inte röra mig på minst 20 minuter, jag hade barn i bilen alltså. I vintras fastnade jag i 40 minuter där! Det är inte bara en gång, det är flera gånger det har varit så här. Och om man är ledig, man vill vila och sova, det går inte. Nu när min fru var ledig, hon kunde inte sova alls, hon fick åka till Kista centrum istället, vad ska man göra? (Boende, Husby 2011.)

De problem vi här lyfter fram är – som de flesta problem som rör trakasserier – är tabubelagda. Man talar sällan om dem, eftersom trakasserier är svåra att bevisa (det handlar i

grund och botten om en subjektiv upplevelse) och eftersom den som trakasserar ofta är en part med automatisk auktoritet. Mot bakgrund av föreliggande studie finns det anledningar att tro att problemet inte är ovanligt. Och den brittiske forskaren Rowland Atkinson (2000: 151) vittnar om ett ombyggnadsprojekt i en stadsdel i London på 1970-talet där 43 % av de som flyttade gjorde det på grund av trakasserier från hyresvärderna. Även i stadsdelen Gottsunda i Uppsala pågår en ombyggnation av köpcentrumet där det har förekommit trakasserier som metod att bli av med "oönskade" hyresgäster (Molina 2006).

### **Mer omfattande ombyggnation än vad som är nödvändigt?**

En fastighetsägare är ansvarig för sin fastighet, vilket innebär att det är dennes skyldighet att vidta de åtgärder som krävs för fastighetens fortbestånd. Men uttrycket "vad som krävs" är inte entydigt, eftersom det ofta döljer inte bara yttre, objektiva *orsaker* (som spruckna stammar) men också mer eller mindre uttalade *motiv* (som att öka intäkterna till bolaget via höjda hyror). Att det är det sistnämnda motivet som många gånger ligger bakom de ombyggnationer vi har sett och ser idag intygas av en rad personer som vi har varit i kontakt med under projektets gång. HGF:s Pär Svanberg (2011) exempelvis:

Idag tycker vi att hyresvärdarna har för lätt att i hyresnämnden få igenom åtgärder som är mer långtgående än vad som krävs, och därmed högre hyror. [...] I normalfallen kan man ju inte begära att en hyresvärd ska genomföra åtgärder som inte är lönsamma. Det ligger väl ändå i den här balansen att man ska kunna vidta åtgärder som behövs för kåkens fortbestånd, men lika självklart som det är så, lika självklart är det ju att hyresgästen inte ska behöva acceptera att en hyresvärd får rätt – en ovillkorlig rätt på något sätt – att göra det som absolut är mest lönsamt, att maximera vinsten.

Denna misstanke delas av en representant för Nätverket Järvas Framtid:

Alltså, de använder ju det här... stambyten som ursäkt för att kakla och... klinkers i badrummen och... och med uttag för det ena och det andra och... och sen för att bygga om i köket och nya köksinredningar och höja hyran och... (Boende, Husby 2011.)

Även HGF-representanten Houman Sayedi (2011) vittnar om denna oklarhet:

Med en privat värd är det ju affärsräkningen som är det främsta... Och eftersom du kan höja hyran betydligt mer när du gör *hela* fastigheten och *hela* lägenheten så blir detta det främsta målet. Och de får ju oftast igenom de här tillstånden även om hyresgästen inte godkänner det, så får de det i Hyresnämnden, för Hyresnämnden låter hyresvärderna stå för den bedömningen om det behövs den typ av upprustning.

Och HGF:s Barbro Engman påtalar att "behovet" av omfattande ombyggnationer inte har så mycket med "verkliga" behov att göra – det vill säga tekniska brister – utan med företagets ambitioner att höja standarden för att därmed kunna yrka på hyror som närmar sig nyproduktionsnivån.

[Fastighetsägare] *använder* stambyten som ett *sätt* att göra standardförhöjningar som de inte hade *behövt* göra. Bara därför att det luktar hyreshöjningar. Det är därför de gör det! (Engman 2011.)

Även om fastighetsägarna ofta motiverar standardhöjningen med att de "bara" höjer standarden till en "modern" nivå som förväntas idag, kvarstår frågan om vad som förväntas och av vem.

Tiotusentals hyresgäster vill slippa att få sina badrum och kök moderniserade. De föredrar äldre inredningar framför högra hyror. (Reichwald 2002.)

Kostsamma ombyggnationer är nämligen relativt ovanliga såväl på mindre expansiva orter som hos bostadsrättsföreningar.

Om du tittar på hur en bostadsrättsförening skulle göra: en bostadsrättsförening drivs av självkostnad – det vill säga de vill hålla kostnaderna nere. Och de kommer inte riva ut så stora hål i köket. Men här finns det ju en skillnad, därför att hyresvärdar *erkänner* ju emellanåt att det här är ett sätt för dem att höja hyrorna eftersom de tycker att det här förbannade bruksvärdessystemet förhindrar dem från att göra det. Och då har de hittat det här sättet. Och i Stockholm kan de göra det därför att här kan man utnyttja bostadsbristen och så utnyttja det här systemet [med avsaknad av en skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnation]. (Engman 2011.)

Även om det – som det framgår av ovan återgivna uttalanden – ofta tycks relativt enkelt att generellt sett bedöma vissa åtgärder som onödiga, men när det kommer till att "bevisa" det desto svårare. Var gränsen går mellan nödvändigt, "vanligt" underhåll, å ena sidan, och standardhöjande åtgärder, å den andra är – återigen – en svårbedömd fråga. Här kan vi påminna oss om den distinktion vi tidigare i rapporten gjorde mellan yttre, "objektiva" *orsaker* bakom en åtgärd och *motivet* bakom den. Ett sätt att reda ut skillnaden är att säga att nödvändiga åtgärder är sådana, vars orsak man kan peka på. Exempelvis en sprucken vägg, en trasig toalett eller spruckna avloppsrör. Om man hävdar att underhåll bara bör göras när det är nödvändigt skulle detta betyda att man bara vidtog åtgärder när skadan redan är ett faktum. Oftast är det dock bäst för samtliga inblandade (hyresgäst och hyresvärd) att vidta åtgärder *innan* en skada är skedd (särskilt om det är en fråga om spruckna stammar), det vill säga för att förhindra eller skjuta upp den. Och eftersom inte ens experter är kapabla att bedöma exakt *när* en skada kommer att inträffa, betyder detta att fastighetsägare måste göra en *bedömning* när den kan tänkas uppstå och därmed när åtgärderna bör vidtas. Vad detta innebär är att åtgärderna inte kan förklaras genom en yttre, synlig *orsak* (om vi nu bortser från att stammar inte är synliga för hyresgästens blotta öga), utan med ett *motiv* – att förhindra en framtida skada. Men så fort det handlar om motiv förflyttas ansvaret till individen – eller i detta fall företaget – och kan därmed ifrågasättas på ett helt annat sätt än om åtgärden hade en yttre orsak. Detta kan man se tecken på i Husby, där protestgruppen Nätverket Järvas Framtid ifrågasätter nödvändigheten eller rimligheten i Svenska Bostäders stambyten. Talesmannen för NJF berättar:

Det här med stambyten... [Då sa vi till Svenska Bostäder:] "Om ni *visar* att det behövs är vi *för* stambyten, men om ni bara *påstår* att det behövs, utan att visa det... Alltså, varför visar ni inte det, hus för hus?" Men det ville de inte göra, utan de menar: "Ja, men vi har problem lite här och där i området och *det ska ju ändå göras* – inom tio år eller så", säger de. [...] Men tio år för en hyresgäst, det innebär hundratusen kronor det, eller vad det blir. (Boende, Husby 2011.)

När vi frågade Svenska Bostäders informationschef om frågan om "bevis" på att ett stambyte behövs, svarade hon:

V har ju gjort en genomgripande teknisk undersökning av alla möjliga saker, bland annat stammarna. Och det har vi haft externa som har gjort. Men det är klart... vi kan ju inte säga, och det kan ingen expert heller säga, att just de här stammarna i det här huset håller i tio år till. Inte ens en expert uttalar sig på det sättet, utan de säger "de här *kan* hålla i tio år till" [...] [Och] vår erfarenhet som förvaltare [är att] vi *vet* ju att det springer läck. På många ställen väldigt ofta. Och vi lägger oerhört mycket pengar varje år på att reparera vattenskador. Och det beror på att det är rena hål i vissa stammar, sprickor, framförallt i krökarna, där börjar det bli slitet och rostigt. [...] Så *vår* bedömning är att stambyte är absolut nödvändigt. [...] Vi måste jobba med lite framförhållning. Och när man ska ha framförhållning i ett område med 5000 lägenheter blir det av naturliga skäl att framförhållningen blir lite kortare i början av byggprocessen och lite längre för de hus som ligger senare i tid. [...] Vi har försökt kolla litegrann på standard och skick och försöker börja där det finns störst behov.

Trots rimligheten i detta, och trots svårigheterna att bevisa vad som är "nödvändigt" och inte, är fenomenet med fastighetsägare som vidtar fler åtgärder än vad som är nödvändigt ett problem. Fastighetsägare ser först och främst till ekonomiska faktorer, sedan kommer i regel tekniska, sociala och miljömässiga (i varierande ordning, se t.ex. Bolund & Nordholm 2009: 66-68). Detta är ett företagsekonomiskt synsätt som formas under utbildningen. Synsättet kan exemplifieras med en kandidatuppsats i företagsekonomi: I inledningen kan man läsa att "[s]yftet med uppsatsen är att [...] förklara hur fastighetsbolag kan utnyttja renoveringar och ombyggnader för att öka avkastningen på fastigheter på lång sikt" samt att "ge underlag för vilken upprustningsnivå som är bäst på lång sikt." Att frågan om "vad som är bäst" kräver en precisering i termer av "för vem" och "i vilket avseende" är inget som författarna (eller handledaren och examinatoren i fråga) tillstår, utan det förutsätts att det är fastighetsägaren och dennes ekonomiska intressen som står i centrum. Detta är rimligt med tanke på att nys nämnda uppsats är tillkommen inom disciplinen företagsekonomi, men då bostadsföretag inte tillhandahåller vilka produkter som helst, utan bostäder – det vill säga människors hem – är det i etiskt hänseende nödvändigt att ta hänsyn till frågor som just "för vem" och "i vilket avseende."<sup>19</sup> Detta sammanfattar kärnan i den kritik som Hyresgästföreningen har mot Fastighetsägarna. HGF:s Pär Svanberg (2011) säger:

Det ligger liksom underförstått, tycker vi, [att hyresgästerna borde få säga sitt, att man ska väga hyresgästens intresse mot hyresvärdens intresse]. [Fastighetsägarna är ju faktiskt] i en servicebransch och i en bransch där de förvaltar människors *hem*. De här ekonomiska drivkrafterna är så starka att man driver ju hyresgäster från deras hem, och det är ju liksom inte rimligt.

Denna betoning på respekt inför människors hem går igen i den samhällsvetenskapliga forskningen om ombyggnationer. Öresjö (1997: 163) betonar exempelvis att "man som bostadsföretag [...] ska vara medveten om att man i en ombyggnadssituation klampar rakt in i människors innersta domäner, deras hem, vilket – hur välmenande åtgärderna än må vara – kan få oanade konsekvenser för de människor som drabbas." Insikten att bostaden är mer än tak över huvudet har uttalats i många nationella och internationella sammanhang under en lång tid. Som Nyström (2004: 2) påpekar:

Den andra polen, bostaden, kan idag framstå som den mindre frågan. Men historiskt sett är detta ingalunda fallet. Snarare har arbetarrörelsens reformiver och politiska fantasi under större delen av 1900-talet blommat rikare på det området än någon annanstans. För att förstå detta måste man

---

<sup>19</sup> En internationell antologi i ämnet heter just *Whose Urban Renaissance?* (Porter & Shaw 2009).

veta att bostadsfrågan handlat om något mycket mer och större än tak över huvudet. Kring bostäderna, husbyggena i sig, har vävts drömmar om hur man skulle kunna förändra människors hela livsmiljö.

År 2006 tog Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet (NHB),<sup>20</sup> med stöd från Konsumentverket, fram en rapport om stambyten: *Boendekostnader och stambyte*. Syftet med rapporten var att ta fram fakta som visar vad ett stambyte kan bedömas kosta per lägenhet – fakta som i sin tur kan användas för att visa att ett stambyte *går* att genomföra utan kraftiga hyreshöjningar. NHB:s slutsats är att detta är möjligt. Även om *Boendekostnader och stambyte* inte är en vetenskaplig rapport, finns det anledning att hörsamma de uppgifter som där framkommer liksom att fortsätta diskussionen kring huruvida de åtgärder som görs idag kan bedömas som nödvändiga.

### **Om underhåll ingår i hyran – varför ingår då inte denna upprustning i hyran?**

Denna fråga anser vi angelägen att ställa. I ett samtal med HGF:s Barbro Engman påtalade vi att fastighetsägare allt som oftast menar att det är hyresgästerna som kommer att betala en stor del av den upprustning som miljonprogrammets bostäder står inför, i form av hyreshöjningar (se t.ex. Nyqvist 2011). Apropå detta svarade Engman (2011):

Nämen sådär enkelt är det ju inte. Det som jag tycker tillhör det obegripliga här i världen är hur en fastighetsägare, i [allmännyttans fall] en kommun, inte *på förhand* kan räkna ut att husen man äger kommer att behöva fräschas upp över tid. Det vet alla fastighetsägare. Sen låter man åren gå! Och man gör strålande bra affärer, det går jättebra, och för mig är det obegripligt hur Svenska Bostäder kan ha hus som står och ser ynkliga och förfallna ut, med sin logga på. Ett företag som har muskler och skulle kunna se till att deras hus är av den bästa sorten. Istället verkar det precis som att det kommer som en överraskning, 'ojdå, ska de här husen byta stammar?'. Och då börjar man liksom om från början och frågar: vem ska betala för det här då? Och då är det precis som att ägarna har frånträtt allt ansvar. Det är klart att ägarna skulle ha sett till att det finns pengar för att klara det här. Och de *har* pengar för att klara det här. Men istället ska alltså hyresgästerna betala *en gång till*. Hyresgästerna har ju via sina hyror varit dem som gjort det möjligt att få sådana här resultat. Och det tycker jag är fräckt.

### **Extra stor ombyggnad på grund av eftersatt underhåll**

Ett skäl till varför Svenska Bostäder vill göra en omfattande ombyggnation av Drakenberg 14 är ett eftersatt underhåll. Eftersom kvarteret under några år stod under en ombildningsprocess – en process som slutade med att bostäderna förblev hyresrätter – utfördes inget underhåll under denna period. Sådana är reglerna; när ett hus står under eventuell utförsäljning har fastighetsägaren ingen skyldighet att utföra underhåll annat än det mest nödvändiga. Samrådsgruppens talesman berättar:

Så var det under en jättelång tid. Och det har bidragit till att underhållet är väldigt eftersatt. Men vi fick ju ingen hyresreduktion för att vi inte fick något underhåll, utan vi betalade ju fortfarande för

---

<sup>20</sup> Nätverket, som startades år 2000 och som början var informellt, tillkom som en reaktion mot kraven på marknadsanpassning av hyrorna och mot att det nästan uteslutande är fastighetsägarnas argument som syns i massmedia. I februari 2002 blev nätverket till en ideell förening. Föreningen är liten och helt beroende av ideella insatser. NHB:s mål formuleras på deras hemsida och är att "ta fram intressanta fakta som kan leda till förståelse hos allmänhet, politiker och hyresnämnder för hyresgästernas behov av boendetrygghet mot de nu rådande hoten om marknadsanpassning av hyrorna" ([www.boendetrygghet.se](http://www.boendetrygghet.se)).

vårt löpande underhåll under alla de här ombildningsåren, utan att vi fick något löpande underhåll. Och nu ska vi få... nu är det uttalat att vi ska få en extra stor renovering, med extra stor hyreshöjning *för att* underhållet har varit eftersatt, som vi redan har betalat för. Så där förstår du, att det finns ett pedagogiskt problem [...] som Svenska Bostäder, och även faktiskt delvis Hyresgästföreningen, försöker dribbla bort. (Boende, Drakenberg 2011.)

## Hyresnämnden partisk?

Vi har ju levt i en värld nu när så väldigt mycket mäts i pengar. Och då har vi ju möjligen – och det här är ju filosofiskt – men jag kan tänka mig att det har smittat av sig på bedömningar, för om en hyresvärd argumenterar ”om jag gör så här stora ombyggnationer får jag ett mycket bättre ekonomiskt utfall. Gör jag mindre – *även om* det är lönsamt, även om det bär sig – så är det inte det optimala i strikt ekonomisk mening.” Man avstår ju i så fall från en vinstmöjlighet. (Svanberg 2011.)

I praktiken är boinflytandet obefintligt [...] Men vi kommer att fortsätta vår uppvaktning, oavsett regering. [Gunnarsson i Reichwald 2002.]

Mötet på ABF-huset i våras som vi berättade om i inledningen, som diskuterade frågan om vad som händer med hyrorna efter införandet av den *nya Allbolagen*, visade prov på en uppgivenhet inför hyresgästens närmast rättslösa situation inför ombyggnationer. När någon i expertpanelen sa [ungefär]: ”Men som hyresgäst kan man alltid överklaga ett beslut i Hyresnämnden” gick ett skratt genom publiken. Det underförstådda budskapet i detta skratt tolkade vi som ”Där förlorar man ju bara”.

Konstaterandet att ”hyresgästen alltid förlorar i Hyresnämnden” är något vi under arbetets gång har stött på i olika versioner och från olika aktörer. Som de flesta vardagsuttryck som innehåller ord som ”alltid” och ”aldrig” är det en överdrift, en generalisering, men det är förankrat i en verklighet – en verkligen som visar att Hyresnämnden i *majoriteten* av fall dömer till fördel för fastighetsägaren och inte hyresgästen. När vi pratade med Therese Berg på SABO om en boende i Husby, vars lägenhet var nyrenoverad och som därför inte ville godkänna Svenska Bostäders ombyggnadsplaner, säger hon:

R: Och det är det vanliga. Det är jättesvårt att få rätt i Hyresnämnden som enskild hyresgäst. De allra flesta ärenden vi ser får faktiskt hyresvärden göra sina [ombyggnationer] och motiveringen brukar vara att det är så starkt behov att ha ett enhetligt utbud i husen. Jag tror att de brukar uttrycka sig ungefär så, i sina svar. (Berg 2011.)

Berg granskade vid ett tillfälle ärenden från Hyresnämnden och fick då intrycket att hyresgästerna får rätt i de fall när det handlar om större saker såsom förändrad planlösning. När vi tog del av statistik från Hyresnämnden i Stockholm från åren 2008, 2009 och 2010 över fall som har avgjort huruvida hyresvärden har rätt att genomföra sina ombyggnationsplaner trots hyresgästens vägran, och fann då att en stor andel av det totala antalet avgjorda mål, cirka hälften, är ”avskrivna”, vilket torde innebära att man kan räkna bort dessa om man vill få reda på hur stor andel i procent där bifall getts åt hyresvärden. Om man gör det blir procentsatsen när det gäller bifall för hyresvärden 96 % för år 2008, 76 % för 2009 samt 91 % för 2010. Avslag för hyresvärden 0 % för år 2008, 0 % för år 2009 samt 4 % för år 2010. Det är alltså bara år 2010 som något fall överhuvudtaget avslogs, närmare bestämt 2 medan 49 bifölls. I listan för de andra åren förekommer överhuvudtaget inte ordet ”avslag” (för

hyresvärden), vilket måste anses intressant i sig. Vad "avskrivna fall" innebär i praktiken förklaras av en representant för Hyresnämnden i Stockholm:

[D]et brukar finnas mycket enkla förklaringar såsom att hyresvärden återkallat sin ansökan beträffande hyresgästen eftersom denne gått med på hyresvärdens begäran. Det är mycket vanligt och mänskligt skulle jag vilja påstå. Det är inte förrän ärendet kommer till hyresnämnden och vi anmodar en hyresgäst att yttra sig och så småningom komma till ett sammanträde inför nämnden som folk förstår att de måste ta ställning. De flesta gör ju inget förrän i sista stunden eller hur? (e-post 9 juni 2011.)

Bilden av vad "avskrivna" fall kan röra sig om i praktiken klarnade delvis när vi talade med Hyresgästföreningens Houman Sayedi (2011) som berättade om när det privata företaget Tornet skulle bygga om sina lägenheter i Tensta i Stockholm. Planerna väckte oro och missnöje bland de boende och några hyresgäster vägrade att ge sitt godkännande. Men när brevet kom om att ärendet hade gått vidare till Hyresnämnden skrev många på av rädsla.

"Jaha, nu har jag fått papper från Hyresnämnden, kommer jag bli uppsagd?" Den här rädslan och oron gjorde att majoriteten skrev på direkt. Och det var inga protester, några enstaka som inte syntes. (Sayedi 2011.)

HGF:s Marcus Kjellin (2011) säger:

I storstäderna finns det en toleransnivå för högre nivåer än vad det finns på mindre orter. Så marknadssituationen på den lokala bostadsmarknaden lägger en ribba – även för Hyresnämnden.

Budskapet ekar även i följande uttalande av Sayedi:

[Hyresvärdarna] får ju oftast igenom de här tillstånden [om att genomföra en omfattande byggnation] även om hyresgästen inte godkänner det, så får de det i Hyresnämnden, för Hyresnämnden låter hyresvärden stå för den bedömningen om det behövs den typ av upprustning. [...] Enligt vår jurist och arkitekt så förlorar vi 98-99 % av fallen. [Hyresnämnden] anser sig inte ha kompetens att bedöma om fastigheten behöver stambyte även i köket eller inte, eller om man kan dra nya rör vid sidan om det befintliga.

Och att Hyresnämnden oftast dömer till fördel för fastighetsägarna är något som fastighetsägarna är väl medvetna om. Detta innebär att en strandad förhandling mellan hyresvärden och hyresgästerna utgör ett större hot mot hyresgästerna än mot hyresvärden. För om en förhandling strandar tas ärendet till Hyresnämnden, som oftast leder till bättre villkor för hyresvärden.

Om en förhandling strandar och går till Hyresnämnden, så är Hyresnämnden bundna av hyreslagens regler, och därför kan det vara svårt för oss att hävda att hyresvärden ska gå med på grejer i en förhandling med oss när han skulle få bättre villkor en strandning. Varför ska han göra det? Han kan ju bara stranda alltihop och gå vidare! (Kjellin 2011.)

Detta kan kompletteras med Pär Svanbergs (2011) ord:

Hyresvärdarna vet att... eftersom de i slutändan ändå måste förhandla med oss om vilka hyror de ska ta ut, då är det ju lika bra att de *tidigt* talar med HGF – liksom att de *tidigt* bör involvera hyresgästerna. Men det är ju då de här mindre seriösa hyresvärdarna, de som bara ser pengarna och som inte har någon respekt för att de faktiskt är i en servicebransch och i en bransch där de förvaltar människors *hem*. [Skratt] Så att... Men de kan ju med berätt mod – om man inte vill ta några sociala

hänsyn – såsom lagstiftningen ser ut, då bara ger man inte hyresgästerna något inflytande mer än att dom ska godkänna åtgärderna. Och godkänner man inte så går man till hyresnämnden och hyresnämnden klubbar då för hyresvärden.

En förklaring till denna snedvridning ligger sannolikt i det i maktavseende ojämlika förhållande mellan hyresvärd och hyresgäst som vi berörde tidigare. Vi konstaterade att såväl tidigare forskning som föreliggande rapport visar att fastighetsägaren allt som oftast är den starkaste aktören i en ombyggnationsprocess (Cars & Carlén 1990: 98; Öresjö 1993: 110). En fastighetsägare har en automatisk auktoritet i egenskap av just fastighetsägare. För det första har hon eller han en *titel* och det man förvärvar med en titel är "företrädesrätten till auktoritativt tal" (Carse 1987: §75; se även Goodman 1972: 54; Lefebvre 1991: 364f). Härmed följer att en expert inte talar *med* utan *till* människor utan denna titel (förutom när hon samtalar med andra som har samma titel). När en person med en titel hävdar någonting och dem som lyssnar – i detta fall Hyresnämnden och hyresgästen – inte har samma titel som denne är det alltså en fråga om information-delgivning. Något ifrågasättande från åhörarna kan inte väntas eller tolereras, eftersom dessa inte har tillgång till titel-innehavarens värld. Det som *kan* göras är dock att högre krav ställs på redovisning av information samt en diskussion kring huruvida den förklaring som fastighetsägaren ger till ombyggnationsplanerna är en orsaks- eller motivförklaring. Rör det sig om den senare typen kan nästa steg vara att kritiskt granska huruvida detta motiv kan betraktas som försvarbart – ur samhällets och ur hyresgästens synpunkt. Detta förutsätter även en kritisk självreflektion inom Hyresnämnden över vilka (tysta?) prioriteringar som görs. Den statistik som lyftes fram tidigare i detta avsnitt, den som visar att det är fastighetsägarna som i de allra flesta fall får rätt, väcker misstanken om ett prioriteringsmönster där ekonomiska hänsyn sätts före sociala.

### **Trappvisa höjningar – ett skydd för hyresgästen?**

En stegvis höjning av hyran efter en ombyggnation, med årsvisa hyresrabatter och där den beslutade nivån nås först efter fyra eller fem år, framställs allt som oftast som en hyresgästvänlig princip; som en hjälp till, eller ett skydd för, hyresgäster som bor i en bostad vars hyra kommer att höjas kraftigt efter en ombyggnation.

Eftersom det är kostsamt och besvärligt att flytta, särskilt om det måste ske plötsligt, behövs ett skydd för hyresgästen i dessa situationer. Har denne mer tid på sig ökas ju möjligheterna att hitta ett relativt bra alternativ och kanske också att öka sina inkomster så att man har råd att bo kvar. (Lind 1996: 84.)

Mot bakgrund av de boendes berättelser måste emellertid denna bild, som tecknar trappvisa höjningar som något positivt för hyresgästen, problematiseras. Låt oss bara inledningsvis säga att den kritik som vi här framför inte är ett argument för att ta bort systemet med trappvisa höjningar – ur hyresgästens perspektiv är detta givetvis att föredra relativt en omedelbar så kallad chockhöjning, eftersom man då inte tvingas flytta *på en gång*. Det bör också sägas att Hyresgästföreningen understryker att trappvisa höjningar inte är ett förstahandsval – denna lösning förespråkas endast som ett slags sista utväg, i de fall då man inte har kunnat komma överens om en mindre hyreshöjning.

Det man glömmer bort när man talar om trappvisa höjningar som ett *skydd* för hyresgästen är att det i praktiken bara (eller "bara", beroende på hur man ser det) innebär att en tvångsflytt skjuts upp i tiden. Att tala om trappvisa höjningar som ett skydd är därför tveksamt, eftersom det riktar uppmärksamhet *från* den negativa konsekvens som kan komma av en hyreshöjning; nämligen att som hyresgäst tvingas flytta. Rimligheten i antagandet att hyresgästen under denna tid "kan öka sina inkomster så att [hon/han] har råd att bo kvar" (Lind 1996: 84), kan också ifrågasättas. Återigen tycks det röra sig om en princip som fungerar bra i teorin men dåligt i praktiken. En boende på Södra Kvarngärdet säger:

Man ser ju många människor som har flyttat hit, till de här nyrenoverade lägenheterna. Men lika många har nog flyttat redan. På grund av hyran. För vi som har bott här [...] får en stegvis hyreshöjning på fem år. Vilket jag är bara mot. Också! [skratt] Jamen det är ju bara löjligt, sa jag. [...] Först ska jag få besväret att flytta ut, flytta tillbaka, och jag kommer bara ha råd att bo kvar i två år, sen måste jag ordna en egen lägenhet någonstans för sen har inte jag råd att bo. Det blir ju samma sak! Det är ju bara löjligt ju! Under den där tiden ska du hinna hitta ett välbetalt jobb, situationen ska kunna förändras. Min situation förändras inte! Och alla pensionärer, kvinnor som sitter med låga pensioner.

Sammanfattningsvis ges här stöd för en syn på trappvisa hyreshöjningar som ett slags dimridå, som något som kastar ett fördelaktigt ljus på fastighetsägaren och som säger att denne vill hyresgästernas bästa. Misstanken att trappvisa höjningar snarast är för *företagets* bästa, bekräftas av Lind & Lundström (2011: 22) som skriver:

Det kan vara besvärligt för företaget om många flyttar på en gång, så företaget kanske ger hyresgästerna en femårsperiod för att nå den långsiktiga hyran [...]

Det bör också tilläggas, att även om man betraktar stegvisa höjningar som ett skydd för hyresgästen i fråga, är det inte något skydd mot områdesmässig boendesegregation. Den stegvisa höjningen gäller enbart dem som redan har ett kontrakt, inte dem som tecknar ett nytt. Därför är det inte orimligt att anta att de som flyttar in och betalar den nya, högre hyran direkt, har en högre inkomst än dem som flyttar ut – nu eller om fyra-fem år. Om man ska vara kritisk är det alltså snarare så att trappvisa hyreshöjningar som bäst skjuter upp problem som följer av kraftiga hyreshöjningar.

### **Tricks: Inbyggande av förråd för att öka lägenhetens yta**

I vissa lägenheter på Norra Kvarngärdet i Uppsala har Stena Fastigheter – utan att ha försett hyresgästerna med tillräcklig information – byggt in förrådet i lägenheten så att denna yta räknas in som en del av den totala lägenhetsytan (i normala fall räknas inte förrådsytan in i lägenhetsytan). För att förrådet ska kunna räknas som en del av den totala lägenhetsytan krävs att förrådet kan nås inifrån lägenheten. Detta har Stena Fastigheter sett till att göra genom att stänga för den dörr i trappuppgången som annars går till förrådet och istället öppna upp en dörr mellan förrådet och lägenheten. "De har öppnat inifrån och stängt igen utifrån" berättar en boende. På frågan om vad hon tror att anledningen till detta var, svarar hon:

Tjäna pengar. Ingen vill ju ha det så, men vi har fått det ändå. Och från början skulle vi få... det sa Johan [Nilsson, förvaltare på Stena Fastigheter] från början, att ville vi inte ha det så skulle vi inte behöva. Men när det kommer till kritan så kör de över oss ändå. (Boende, Norra Kvarngärdet 2011.)

När vi frågade om de fick detta löfte skriftligt, i form av en reviderad ritning över hur de ombyggda lägenheterna skulle se ut, svarar hon:

Nej, det sa han bara. Det var i våras när [förvaltaren] gick runt och delade ut en enkät om vad vi tyckte om Stena Fastigheter och om dem som jobbade och så. Då sa han att det skulle man inte behöva få. Och kvinnan som bor ovanpå mig... första ritningen hon såg, där var inte förrådet inbyggt. Så kommer hon tillbaka sen och flyttar in och ser att det är inbyggt! I lägenheten finns ett litet rum där ofta en tonåring bor, där du kan ha en säng... men när de öppnade upp mot förrådet då har du plötsligt en dörr till där, så du har i princip ingenstans att ställa sängen. Du får ställa den innanför dörren. Och du vet de blev så besvikna! Jag såg det på dem – de tappade hakan och de tappade axlarna. (Boende, Norra Kvarngärdet 2011.)

### Information om prislappar saknas/nekas

Det ju så här, att på samråden får vi ju aldrig förhandla *hyra*. Utan på samråden ska man diskutera vilka *åtgärder* som ska göras. Samråd visade sig vara en sorts skendemokrati-process, för vi fick aldrig komma till skott, vi fick aldrig diskutera de *stora* åtgärderna. [...] Så: samråd får aldrig diskutera hyror, *men* i realiteten är det samrådet som ändå medverkar till vilka hyror det blir.. (Boende, Drakenberg 2011.)

Ett av de största strukturellt förankrade problemen förknippade med ombyggnationsprocessen finner vi i det system som säger att en samrådsgrupp ska komma överens med fastighetsägaren om en åtgärdslista som beskriver vad som ska göras i fastigheten och i lägenheterna. Denna av båda parter underskrivna åtgärdslista ligger sedan till grund för hyresförhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Det stora problemet med detta system är att hyresgästerna – via samrådsgruppen – skriver under ett papper på vilket det inte står någon som helst information om vilken hyreshöjning som dessa åtgärder kommer att innebära. Men, denna åtgärdslista utgör en central utgångspunkt för hyresförhandlingarna och sätter ramar för hur mycket hyresgästerna kan pressa ned höjningen. I princip kan man säga att en lång åtgärdslista resulterar i en större hyreshöjning än en kort lista. Denna av samrådsgruppen underskrivna åtgärdslista utgör sedan utgångspunkten för ombyggnationen. När hyresvärden bestämt sig för hur och när ombyggnationen ska gå till, skickar de ut till varje enskild hyresgäst ett så kallat "godkännandebrev" där hyresgästen genom sin underskrift godkänner att hyresvärden får komma in och bygga om i lägenheten. Hyresvärden måste ha samtliga hyresgästers underskrift innan ombyggnationerna kan börja. Men problemet, som förklaras av HGF:s Houman Sayedi nedan, är att ett godkännande från hyresgästen att hyresvärden får bygga om i lägenheten och att förhandla om hyror är två olika saker enligt hyreslagen:

Hyresgästen skriver på ett papper där man låter hyresvärden komma in i lägenheten. Sen ska det enligt lagen hyran förhandlas *efter* att åtgärderna är bestämda, efter att hyresgästerna har skrivit under. Så egentligen är det omfattningen av åtgärderna som styr vad hyrorna blir, men hyresgästen vet inte vad hyran blir förrän det blir en förhandling. (Sayedi 2011.)

Att det förhåller sig på detta sätt är det långt ifrån alla hyresgäster som vet om. Det är inte alla som vet att när åtgärdslistan väl är påskriven, har HGF små möjligheter att pressa ned höjningen till en nivå som hyresgästerna kanske skulle önska. En överhängande risk med detta system är att hyresgästen kan känna sig lurad, fastän allt har gått lagligt till. Detta problem

framkom inte bara i nästan samtliga intervjuer med de boende och med representanter från HGF, utan även när vi ringde till HGF:s kundtjänst. Utdrag ur samtalet:

Ett problem är att hyresgästen inte alltid är medveten om vad de åtgärder hon godkänner kommer att kosta. Detta får hon ofta veta först när åtgärderna är gjorda. Hyresgästen kan då känna sig lurad och tänka "det här har jag inte godkänt", men det har hon ju faktiskt i och med att hon godkände åtgärderna.

Vi frågade om det finns någon regel som säger att hyresvärden är skyldig att redovisa exakt vad åtgärderna kommer att kosta, men det gör det inte. Detta är alltså ett reellt och/eller potentiellt problem och dessutom ganska vanligt, enligt HGF:s kundtjänst. Frågan belyses även av Therese Fräs Berg (2011) vid SABO.

Det är ju få hyresgäster som motsäger sig åtgärder om de inte hade kostat, det är ju hyreshöjningen det handlar om. Och det vi på SABO rekommenderar våra bostadsföretag är ju att de är klara med vad hyreshöjningen kommer att bli innan de går in och kräver ett godkännande. För det är ganska svårt att godkänna en åtgärd innan de vet vad de kommer att betala.

Detta beskrivs av Hyresgästföreningen riksförbundets förhandlingschef Pär Svanberg (2011) som ett stort bekymmer: "Det finns ju ingen villaägare som beställer ett nytt kök utan att veta vad det kostar!", säger han och fortsätter: "Man måste [...] ha preliminära bedömningar om vad det kommer att betyda på hyreslappen – annars blir det ju totalt meningslöst." Principen att separera prislappen från åtgärderna tillämpas av Svenska Bostäder, även om de i fallet Husby så småningom gick med på Hyresgästföreningens krav att ge preliminär information om vad varje åtgärd kan komma att kosta. Så här berättar HGF:s Houman Sayedi (2011) om förhandlingarna med Svenska Bostäder i Husby:

Efter protesterna [i Husby], hade vi och Svenska Bostäder ett möte. [...] Först presenterade de vad de tänkte göra och det var ett mycket ambitiöst program; de tänkte rusta upp allmänna utrymmen och lägenheterna med ljudisolering och allt vad det innebar. Men de vägrade prata om vad hyrorna blir efteråt! Vi insisterade att vi ville ha förslag på vad de tänker höja hyrorna med, *innan* vi pratar åtgärder specifikt i varje fastighet. Vi vill ha era kalkyler, sa vi, för att hyresgästerna ska veta vad varje åtgärd kostar. Det tog nästan sex månader. För oss på förhandlingsenheten var det här det mest väsentliga: vad blir hyran efter det här? För det hyresgästerna frågar hela tiden är 'vad blir det för hyra efter det här?' Och 'kan jag bo kvar?' [...] Men det fick vi inga besked om, de visste inte, 'vi har inte kalkylerat färdigt, vi har inte fått in offerterna än på alla delar av projektet' sa de. Och jag... jag trodde dem inte, helt enkelt. Alltså vet de vad de ska göra så måste de veta vad det kostar också.

Att prislappar nekas har, enligt vår bedömning, med den bostadspolitiska utvecklingen att göra. Som Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet skriver i deras nyhetsbrev (nr 2, 28 april 2010, s. 3), medför det nya kravet på affärsmässighet och marknadsmässig avkastning och borttagandet av självkostnadsprincipen, att det inte längre finns någon koppling mellan hyrorna och kostnaderna för fastighetsförvaltning – vare sig för allmännyttan eller för privata fastighetsägare.

#### 4. Vart tar hyresgästerna vägen?

## Ett metodologiskt problem

Att ge ett uttömmande svar på frågan om vad som händer med hyresgästerna efter en ombyggnation är svårt. Att göra detta är inte heller undersökningens syfte. Däremot är konstaterandet att detta är en viktig fråga ett av rapportens huvudsakliga budskap. Svårigheterna är till stor del av metodologisk karaktär. Rowland Atkinson (2000: 163) har kallat uppgiften för att "mäta det osynliga" (*measuring the invisible*), eftersom de som har flyttat bokstavligen har lämnat det område som forskaren ger sig ut för att undersöka. I vårt fall är uppgiften närmast omöjlig, eftersom de projekt vi har tittat närmare på bara befinner sig i början, samt att dessa utgör blott fyra fall av hundratals runt om i landet. Men – och detta är som sagt rapportens huvudsakliga budskap – svårigheterna att mäta omflyttning på grund av ombyggnation ska inte tolkas som att omflyttningen saknar betydelse och att dess eventuella följder är oproblematiske – tvärtom.

Omflyttning – och här avser vi ofrivillig omflyttning – kan ha och har allvarliga konsekvenser för individen, men också för samhället i stort då forskning talar för att denna omflyttning är selektiv i betydelsen att den sker till ett fåtal områden – områden som har rykte om sig att vara oattraktiva (Cars & Carlén 1990: 94f). Tidigare forskning visar också att de som flyttar är "oundvikligen de fattigaste" (Atkinson 2000: 149, vår översättning). Detta kan vara en av anledningarna till varför omflyttningen inte betraktas som något problem (Slater 2006; Colenutt 2009: 68). "[C]apitalism is based precisely on its ability to displace the working class in all sorts of situations" (Smith & LeFaivre 1984: 60).

En annan orsak till tystnaden kring problemet med omflyttning är att de drabbar dem med svagast politisk röst (Atkinson 2000: 149). Om vi kopplar detta till de undersökta fallen är det intressant att notera hur exempelvis samrådsgruppen i Drakenberg bestod av hyresgäster som inte bekymrade sig för frågan huruvida de kunde bo kvar. Däremot vet de att många av deras grannar har det sämre ekonomiskt ställt och att det delvis är för deras skull som de protesterar mot hyreshöjningarna.

Förutom tvångsflyttning kan ombyggnationerna för vissa resultera i ökad trångboddhet och/eller – paradoxalt nog – i en sänkt levnadsstandard (se NHB:s nyhetsbrev 2010: 3). Då hyran höjs så mycket att hyresgästen inte kan bo kvar, men om hyresgästen gärna vill det, kan det vara ett alternativ för denne att flytta till en mindre lägenhet i området. Detta kan i vissa fall vara oproblematiske – ja, även önskvärt<sup>21</sup> – och det är oftast på detta positiva sätt som fastighetsägare framställer saken (Karthe 2011; Nilsson 2011). Att betona det positiva – även om den bild man ger uttryck för är sann – kan fungera som problemdöjlare eftersom det kastar en skugga över eventuellt negativa aspekter. Denna strategi, som knappast kan kallas för strategi då den sannolikt tillämpas omedvetet, är svår att upptäcka just eftersom det som personen i fråga säger speglar verkligheten. Dock bara en aspekt av den. För att ge ett exempel på problemnegligerig hänvisar vi till politikern Cecilia Forss uttalande i en artikel som

---

<sup>21</sup> Av informantintervjuerna har framkommit att många ser ombyggnationen som ett tillfälle att göra den där flytten som man kanske länge har planerat att göra, men som man av ett eller flera skäl inte har tagit itu med (Nilsson 2011; Karthe 2011; Kjellin 2011). För dessa hyresgäster kan ombyggnationen vara mycket positiv; de får gratis flytthjälp av hyresvärderna och om de väljer att flytta till en redan renoverad lägenhet hos samma hyresvärd kan de få en nyrenoverad – om än mindre – lägenhet till samma hyra som tidigare.

Upplandsnytt publicerat på Sveriges Radios hemsida. Artikeln behandlar hyresgästernas protester mot dyra renoveringar på Kvarngärdet i Uppsala och man har pratat med Hyresgästföreningens representant Marcus Kjellin, som varnar för att höjda hyror kan leda till ökade socialbidrag och större kostnader för kommunerna. På detta gensvarar Forss att "man inte bara [får] fastna i kostnader" och fortsätter: "Mycket av den här diskussionen [utgår] från att människor alltid kommer att ha dålig inkomst, men så är det ju inte" ("Bostadsklyftorna riskerar öka" 2011). Vad som här förs i bakgrunden är det faktum att ett samhälle alltid kommer att ha en andel sjukskrivna, unga, studerande, pensionerade och arbetslösa – grupper som också behöver någonstans att bo.

### En önskad konsekvens?

[D]et här är ett långsiktigt arbete som kommer att ta väldigt mycket tid och kraft. Vi kommer att investera antagligen en halv miljard kronor varje år under den här tioårsperioden, för att uppnå det. Men då tror jag också att vi kommer att ha *en helt ny stadsdel, med helt nya förutsättningar*. (Pelle Björklund, VD Svenska Bostäder, youtube-klipp upplagt 28 januari 2011 på Järvadialogens hemsida <http://www.youtube.com/watch?v=zejsDdgXpfo> 2011-03-07.)

Hyreskostnader associerade med renoverade bostäder [...] tenderar att fungera som en social skiktningmekanism. (McCarthy citerad i Atkinson 2000: 151, vår översättning.)

I diskussionen om trygghet tidigare i rapporten lyfte vi fram vad som kan ses som paradoxala drag ibland annat Järvalyftets satsningar. Enligt retoriken vidtas åtgärderna för de boendes skull, men i praktiken påverkas de boende inte sällan negativt – "lyftet" blir i praktiken ofta ett "sänke". Att stadsförnyelseprojekt ofta har denna kontrafinala effekt är något som konstaterats av såväl svenska som internationella forskare (Atkinson 2000; Porter & Shaw 2009; Cars & Carlén 1990; Jensfelt 1991). Så här låter det när Kate Shaw (2009: 253) sammanfattar de olika internationella bidragen i antologin *Whose Urban Renaissance?*:

Does the urban regeneration agenda contradict the continuity of low-cost living and working space?  
Yes, to the extent that urban regeneration is premised on and measured by rising land values.

En stor del av förklaringen till varför stadsförnyelseprojekt av Järvalyftets slag ger upphov till dessa kontrafinala effekter finner man i själva *målsättningen*: att höja attraktiviteten hos ett område och därmed förändra dess status från "problemområde" till ett mer "integrerat" eller "blandat" område, dit även mer resursstarka grupper kan tänka sig att flytta.

Problemet med detta resonemang – som är en del av den nuvarande regeringens integrationspolitik – är logiskt: det fokuserar bara på den ena sidan av segregationsproblemet. Man satsar på att ge områden med låg status en förhöjd status (genom förhöjd boendestandard och högre boendekostnader), medan satsningar på att göra det motsatta, det vill säga att säkerställa möjligheter till billigare boende i högstatusområden, inte görs. Tvärtom har man i Sverige de senaste åren drivit igenom politiska beslut som ökar den socioekonomiska homogeniteten i högstatusområden som exempelvis Stockholms innerstad (Magnusson Turner & Andersson 2008; Werne 2010). Att en socioekonomisk blandning i praktiken bara uppmuntras i så kallade lågstatusområden är ett logiskt tankefel som bygger på missuppfattningen att segregation är ett problem bara för vissa områden i staden och inte för staden som helhet.

Enligt en forskningsrapport av Cars & Carlén (1990) om förnyelse av storskaliga bostadsområden i Sverige, har vad de kallar ”resurssvaga” hushåll i samband med dessa flyttat till närbelägna, mindre attraktiva ännu icke ombyggda områden. En liknande bild ges av Jensfelt (1991) efter att ha studerat Formators miljonprogramsombyggnationer. I rapporten kan man läsa:

Eftersom vi inte följt vad som hänt varje resurssvagt hushåll kan vi inte med säkerhet säga något om det [sker en spridning eller koncentration]. Vad vi däremot med säkerhet kan säga är att det finns en hel del resurssvaga hushåll bland utflyttarna. [...] Dessa resurssvaga har givetvis tagit vägen någonstans. De flesta inte alltför långt bort från där de bodde förut. [...] Sammanfattningsvis kan sägas att mycket tyder på att de resurssvaga utflyttarna flyttar till andra nedgångna bostadsområden i närheten. [...] Formators åtgärder kan således påskynda flyttrörelserna bland resurssvaga hushåll. (Jensfelt 1991: 101.)

Frågan huruvida det sker en koncentration eller spridning av hushåll som vräks i samband med en ombyggnation belyses av Cars & Carlén (1990: 94f) som har studerat flyttningar av vräkta hushåll från MKB:s (Malmös Kommunala Bostadsbolag) områden Kroksbäck och Gullviksborg på 1980-talet. Resultaten pekar på att flyttningarna sker ”mycket selektivt”:

De vräkta hushållens flyttningar [har] i mycket hög grad skett till ett fåtal områden. 70 procent av flyttningarna har gått till fem områden. [...] En första iakttagelse rör således den starka geografiska koncentrationen av flyttningar till ett litet antal andra områden. [...] Samtliga de fem områden som mottagit en hög andel vräkta hushåll är [allmännyttiga] miljonprogramsområden. (Ibid..)

Cars & Carlén (1990: 95) noterar också att även flyttningar inom allmännyttan sker selektivt:

Till områden med högre status flyttar ett förhållandevis mycket litet antal av de vräkta hushållen. Det stora flertalet av dem som flyttar till annan allmännyttig bostad hänvisas till områden med låg status, framför allt miljonprogramsområden.

Som forskarna konstaterar, är situationen djupt otillfredsställande – för individen men också för samhället i stort (Cars & Carlén 1990: 96). När det gäller vräkningen av hushåll (vilket vi inte ser som något avgörande annorlunda från när ett hushåll flyttar som en följd av kraftigt höjda hyror eftersom flyttningsbeslutet i båda fallen är ofrivilligt<sup>22</sup>) konstateras att ”det i många fall handlar om en ren problemexport. Vräkningen innebär att situationen förbättras i det område från vilket vräkning sker, samtidigt som problemen överförs till ett annat område.” De fortsätter:

En annan viktig notering [...] är att det i flera av de områden som utmärkt sig som stora mottagare av flyttningsströmmar från förnyelseområdena sedan påbörjats förnyelsearbeten. Frågan hur dessa förnyelseprojekt i sin tur genomförs blir högst väsentlig vid ett betraktande av förnyelseverksamhetens långsiktiga effekter. Om de minst attraktiva och mest utsatta bostadsområdena i tur och ordning ”lyfts” på det sätt som hittills varit gängse synes det oundvikligt att de områden som ligger sist i kedjan blir mycket utsatta och att det till slut kan slå tillbaka även mot redan förnyade områden. (Cars & Carlén 1990: 100.)

---

<sup>22</sup> I Vancouver, Kanada, talar man sedan 2008 allt mer om ”renoviction” – ett begrepp myntat av aktivisten Heather Pawsey i samband med protester mot reovering och höjda hyror. Ordet beskriver fenomenet när hyresvärdar genomför stora reoveringar, vilket innebär att hyresgästerna evakueras. De får flytta tillbaka, men bara om de är beredda att betala den nya hyran, vilken ofta är mellan 50 och 100 % högre.

De erfarenheter som gjorts inom ramen för projektet talar för att det som ovan beskrivits är en trolig konsekvens när miljonprogrammet nu rustas upp. Att de med låg inkomst antingen kommer att söka bostads- eller socialbidrag, flytta till en mindre lägenhet i samma område och kanske bli trångbodd som en följd, eller flytta till ett mindre attraktivt område som ännu inte har renoverats, bedömer vi som tre möjliga men icke från varandra uteslutande scenarion. Och med tanke på att allmännyttan ställer allt strängare krav på nya hyresgäster i termer av inkomst, besparingar och/eller fast anställning är det inte osannolikt att en yttersta konsekvens blir hemlöshet. Troligt är också att tendensen kommer att märkas ännu tydligare idag än på 1980-talet, tiden för Cars & Carléns undersökning, eftersom dagens ombyggnationer görs mot bakgrund av ökade krav på att allmännyttan ska agera enligt affärsmässiga principer och att fastighetsägarna (Lind & Lundström 2011) hittills har tolkat detta krav som en fråga om vinstmaximering.

Denna något pessimistiska slutsats – att ombyggnationsprojekt inte sällan missgynnar de fattigaste och/eller dem som bott länge i området – genljuder som sagt i internationell forskning om stadsförnyelseprojekt. Med Libby Porters ord (2009: 248f):

In whose interests is this form of regeneration enacted? The policy rhetoric is always geared towards a positive effect on the poor, or in contemporary language the 'socially excluded' ... Very little 'benefit' from urban regeneration flows to the poor at all, as this collection [*Whose Urban Renaissance?*] more than adequately shows. Instead, when ... neighbourhoods are produced as 'deprived' or disadvantaged, they become the energetic focus of regeneration initiatives that are often unwanted and violently destructive of homes, social networks, cultural forms of life, and long-established mechanisms for economic survival.

### **Omflyttningen i de undersökta fallen**

I detta avsnitt kommer vi att ge de svar vi har fått om vad som händer med hyresgästerna i de aktuella fallen. Svaren bör ses som indikationer på tendenser, inte som slutgiltiga bevis.

På Norra Kvarngärdet uppger Stena Fastigheter att de väntar sig att ungefär hälften av de boende kommer att flytta från området. Utdrag ur intervju med förvaltare Johan Nilsson (2011):

I: Ungefär hur många skulle du säga är de som flyttar permanent och dom som återvänder?

R: [Funderar] Vi räknar på sikt att ungefär 50 % kommer att bo kvar hos oss av hyresgästerna. I början här har vi kanske 25 % på de första lägenheterna, men där är det lite speciella omständigheter. I början var det rätt många fyror där det bodde en del ensamstående personer och äldre människor som har bott där väldigt länge. De har varit intresserade av att byta till mindre lägenheter eller att flytta från oss. Så där är det bara 25% som flyttat tillbaka till sin lägenhet. Och några till bor kvar i området, men i andra lägenheter. Men i snitt [lämnar] ungefär 50 % [...] området.

På Södra Kvarngärdet uppger Uppsalahem att ca 75 % av de boende stannar kvar i området, hittills (Karthe 2011).

I Husby är det inte heller lätt att säga hur många personer som kommer att flytta eftersom ombyggnationsprocessen bara befinner sig i början, men Magnus Andersson, projektchef för Järvalyftet, säger (i Dage 2010: 8) att "[d]et kommer att vara problematiskt för de som inte

ekonomiskt klarar av en hyreshöjning.” I intervjun med HGF:s Houman Sayedi kom följande fram, när vi frågade hans syn på frågan vad som kommer att hända med hyresgästerna, huruvida det kommer att bli en omflyttning i Husby:

Jag tror... just i Svenska Bostäders bestånd tror jag inte att det kommer att bli särskilt stora omflyttningar. Kanske på Trondheimsgatan 28 med lyxrenoveringen där. Men annars tror jag att de kommer att välja att bo kvar. Eftersom alternativet – att bo hos en privat värd – skulle kosta mer. Och var ska de flytta någonstans?

Ett par av de boende (här betitlade respondent 1, R1, och respondent 2, R2) ger en mer dystert bild:

I: Känner ni många som inte kommer att ha råd att flytta tillbaka?

R1: Kanske inte vi, men det finns många. Det finns många som har socialbidrag till och med, men jag tror inte att socialen kommer att betala så mycket.

I: Så vad ska de göra då?

R2: Ja, det är en bra fråga.

I: Men om man inte skulle ha råd att flytta tillbaka, får ni bo kvar i den tillfälliga då eller kanske hjälp att hitta någon annan?

R1: Ja, men de [Svenska Bostäder] har sagt att alla lägenheter kommer att renoveras alltså, så då måste du flytta igen.

I: Är det många som lämnar Husby, tror ni?

R1: Ja.

I Drakenberg är inte ombyggnationen påbörjad, men samrådsgruppen skriver i ett brev till Svenska Bostäder (5 okt., 2010: 2):

Vi i samrådsgruppen ser en uppenbar risk att många hyresgäster, vilka vi representerar, inte skulle ha möjlighet att bo kvar i Drakenberg vid så stora hyreshöjningar [beräknat på Svenska Bostäders förslag om att höja hyran med cirka 35-46 %].

Apropå när vi i intervjun med Barbro Engman diskuterade frågan om vad som händer med hyresgästerna, berättade hon om det kommunala bostadsbolagets Väsbyhems ombyggnationer i ett bestånd i Upplands Väsby. Hon hade varit på en IPD-konferens i Stockholm där Väsbyhems VD berättade om ombyggnationerna de hade gjort.

40 % av hyresgästerna kunde inte flytta tillbaka efter ombyggnaden. VD:n visade overhead-bilder på hur dyrt de hade byggt om och att deras hyresgäster inte kunde flytta tillbaks. Och då är den stora frågan: och var tar dom vägen? (Engman 2011.)

Denna sista fråga är Engmans, inte Väsbyhems VD. När vi frågade om VD:n framförde detta som ett problem, var Engmans uppfattning att så inte var fallet – men människor i publiken undrade såklart, säger hon.

## Ett icke-problem

Dessa miljonprogramsområden har tyvärr en dålig klang så rent socialt behöver de åtgärdas. (Karl-Olov Lindström, Svenska Bostäder i Bolund & Nordholm 2009: 66.)

I SABO:s rapport *Hem för miljoner* (2009: 7) skriver man om kommuners och företags vilja att "nä nya kundgrupper" som ett av motiven bakom ombyggnationerna av miljonprogrammet. Detta är en del av den marknadsanpassning som den borgerliga regeringen har ålagt allmännyttan. Målet blir att "öka områdets attraktivitet". Detta betyder i praktiken att höjda hyror med efterföljande omflyttning *välkomnas*, eftersom det antas locka dit medelklassen, vilket ses som en lösning på de problem som "problemområdet" i fråga förknippas med. Härmed blir omflyttning ett icke-problem, snarare anses det vara nödvändigt och/eller positivt (jfr Slater 2006). Statusen av ett icke-problem förstärks av det till synes neutrala framställningssättet i rapporter som exempelvis SABO:s *Hem för miljoner*. Kritik mot den tilltagande marknadsanpassningen framförs inte, den tas som en given ram. Under tiden reproduceras detta tanke sätt och bilden av denna ram som ett givet faktum befästs.

Motstånd mot denna uppfattning finns. I Järvalyftet kommer det till exempel till uttryck genom Nätverket Järvas Framtid, som kallar fenomenet med omflyttning till följd av hyreshöjningar för *tvångsevakuering*. Denna benämning håller Svenska Bostäder inte med om. Reaktionen från bolagets sida på Nätverkets ordval kan tolkas som ett försök till återupprättande av synen på omflyttning som något naturligt, normalt och icke-kontroversiellt:

Det nybildade boendenätverket Järvas framtid vänder sig mot vad det kallar *tvångsevakuering* av boende vars ekonomiska förutsättningar inte tillåter dem att bo kvar. [Svenska Bostäders] Per Ollas håller inte med. "Nej, det är klart att jag inte delar den uppfattningen. [...] Det du ska tänka på är att det du pratar om nu är 90 lägenheter av vårt bestånd där ute på drygt 8 000 lägenheter. Det måste sättas in tycker jag i det perspektivet, [säger han]. (Andersen 2007, vår kursivering.)

Som det framgår av ovanstående citat, är det alltså på grund av att det är ett relativt lågt *antal* som har tvingats lämna sina hem som en följd av Järvalyftet, som Svenska Bostäder inte ser det som något problem. Denna retorik har släktskap med den som används för att bagatellisera så kallade sidoskador (*collateral damage*) till följd av militär verksamhet.

I en artikel i *Arbetaren* diskuterar företrädarna för Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet (NHB) vad konsekvenserna blir för hyresgästerna efter riksdagens beslut att de allmännyttiga bostadsbolagen inte längre ska drivas med självkostnadsprincipen och principen om begränsad avkastning, utan agera som privata bostadsföretag. Svaret de ger är:

Först och främst en avsevärt högre hyresnivå i de områden där det råder bostadsbrist. [...] I dag är den genomsnittliga hyran för en tvåa 5 000 till 6 000 kronor per månad. Om några år kan den ha höjts till 7 000-8 000 kronor per månad. [...] Det kan bli omöjligt för ensamstående låginkomsttagare att bo i tättorterna eftersom det oftast krävs att inkomsterna är tre-fyra gånger högre än hyran för att få godkännas som hyresgäst. (Alfredsson & Friman-Scharin 2010.)

Vi bedömer scenariot som möjligt. Den *nya Allbolagen* är en vidareutveckling av 1990-talets bostadspolitiska reformer – reformer som har gått ut på att minska statens inverkan på marknaden och som har bidragit till att förstärka den geografiska polariseringen mellan socio-ekonomiska grupper i samhället (Clark & Johnson 2009: 187f; Magnusson Turner & Andersson

2008; Olsson 2010: 73; Tallon 2010: 268). Rätten att flytta tillbaka efter evakueringstiden är relativ; den beror på den nya hyran och på hyresvärdarnas krav.

Konsekvenserna för hyresgästerna beror [...] helt på hur höga hyreshöjningarna blir. [...] [M]er än 50 % är inte ovanligt. [...] Detta brukar mörkas i början av projektet och det blir ofta inte slutligt klart förrän långt efter att ombyggnationen är färdig. Inledningsvis kan alltså hyresgästerna tro att de kommer att få något inflytande över ombyggnadens omfattning och över hyreshöjningen men i slutändan brukar det vara mycket begränsat. (Företrädare för Nätverket för Boendetrygghet, i ett e-postmeddelande 13 juni 2011.)

## 5. Den nya Allbolagens paradoxala natur

I avsnittet som följer kommer vi att sätta den konkreta frågan om ombyggnationer i relation till ett mer abstrakt, teoretiskt-filosofiskt resonemang, för att på så vis kontextualisera studiens empiriska erfarenheter. Mer specifikt kommer vi att kasta ljus på den frågan och med 1 januari 2011 gällande *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya Allbolagen)* och vilka tänkbara konsekvenser den – eller snarare tolkningar av den – kan komma att få för ombyggnationer i framtiden. Kontextualiseringen motiveras av det samhällsvetenskapliga uppdraget. Att enbart rapportera om erfarenheter är föga intressant ur ett vetenskapligt perspektiv; dessa erfarenheter måste också sättas i ett sammanhang. Ett pussel måste läggas och kopplingar göras för att situationen ska bli förståelig – och därmed påverkbar.

*Nya Allbolagen* bygger på en regeringsproposition<sup>23</sup> från 2009 och säger i korthet att allmännyttiga företag ska agera som privata företag, det vill säga enligt affärsmässiga principer, *samtidigt* som de ska ha kvar sitt allmännyttiga syfte och ta ett samhällsansvar. Ett syfte med den nya lagen och förändringen av hyressättningsreglerna är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Lagen säger bland annat att de kommunala bostadsföretagen inte längre ska ha en hyresnormerande roll, utan att kollektivt förhandlade hyror – oavsett avtalsparter – ska vara normerande vid en prövning av en hyras skälighet. Detta är första gången som begreppet ”affärsmässiga principer” introduceras i svensk lagstiftning. Utan att i nuläget säga något utförligt om innebörden av orden affärsmässiga respektive allmännyttiga principer, vill vi lyfta fram den potentiella motsättning som här finns – en motsättning som bottnar i den mer grundläggande – men sällan erkända – ovan beskrivna motsättningen i den moderna demokratin i stort.

Sverige idag är en modern demokrati. Närmare bestämt ett liberal-demokratisk politiskt system som ofta uppfattas som något enhetligt. Det tas för givet att de två delarna i den moderna demokratiska ordningen – liberalism och demokrati – är relaterade politiska traditioner som så att säga drar åt samma håll. Vad som faller ur sikte när man utgår från en sådan enhetlighetssyn är det faktum att det rör sig om två olika system som fungerar enligt två olika verkningssätt (Mouffe 2009: 3). I själva verket finns det en motsättning mellan dem.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Prop. 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*.

<sup>24</sup> Det är exempelvis ingen hemlighet att inspiratörer till den så kallade nyliberalismen uttrycker sig starkt negativt om demokrati och dess betoning på social rättvisa, se t.ex. Friedman (1962), Hayek (1948; 1973; 1978) & Hoppe (2001). För motkritik, se t.ex. Chomsky (1991; 1997; 2006) McChesney (1999). För en journalistisk översikt över den

Förenklat uttryckt består denna motsättning i att medan liberalismen betonar individens (läs: det privata företags) frihet som icke förhandlingsbart värde, sätter demokratin jämlikhet (läs: det allmännyttiga) i första rummet. Spänningarna mellan dessa värderingssystem kan bara lösas tillfälligt och då genom att beslutfattare – medvetet eller omedvetet – gör så att *ett* av dessa värdesystem dominerar över det andra. Som Mouffe (2009: 9) för fram, kan denna motsättning grovt sett beskrivas som en kamp mellan höger och vänster.

Dessa två "läger" är idag olika starka. Här tänker vi inte bara på att Sverige sedan 2006 har haft en borgerlig regering, utan även på att västvärlden i allmänhet idag domineras av ett nyliberalt, marknadsvänligt tänkande med dess skepsis inför statliga interventioner (Bengtsson 1998: 70, not 82; Boréus 1997; Clark & Johnson 2009: 187f; Pierson 1994; Porter & Shaw 2009; Wacquant 2004: 99; Werne 2010). Innebörden i begreppet nyliberalism beskrivs av Rose & Miller (2010: 296):

Neo-liberalism reactivates liberal principles: scepticism over the capacities of political authorities to govern everything for the best; vigilance over the attempts of political authorities to seek to govern. Its language is familiar and needs little rehearsal. Markets are to replace planning as regulators of economic activity. Those aspects of government that welfare construed as political responsibilities are, as far as possible, to be transformed into commodified forms and regulated according to market principles. Economic entrepreneurship is to replace regulation, as active agents seeking to maximise their own advantage are both the legitimate locus of decisions about their own affairs and the most effective in calculating actions and outcomes. And more generally, active entrepreneurship is to replace the passivity and dependency of responsible solidarity as individuals are encouraged to strive to optimise their own quality of life and that of their families.

Sverige har successivt kommit att bli en av de mest liberala marknadsstyrda bostadsmarknaderna i västvärlden; inblandning från staten sker i betydligt lägre grad i Sverige än i Storbritannien och i USA – marknadsliberalismens hemland (Lind & Lundström 2007: 129). Denna ideologiska dominans har gjort att kritiker som ifrågasätter detta tänkande bildligt uttryckt befinner sig vid foten av ett berg som utgörs av den marknadsvänliga diskursen – en diskurs "som har invaderat alla sfärer i det sociala och kulturella livet" (Wacquant 2004: 99). Kravet på marknadsanpassning av allmännyttan tas av de allra flesta aktörer – omedvetet eller i pragmatiskt syfte – som en mer eller mindre given ram kring frågan om ombyggnationer. Eftersom föreliggande studie har en kritisk ambition – det vill säga har som mål att ifrågasätta politikens ramar, inte bara dess innehåll – är det naturligt att även det marknadsvänliga perspektivet problematiseras.

"Fastighetsägarnas Reinhold Lennebo ogillade att begreppet affärsmässighet vid bland annat upphandlingar inom allmännyttiga bostadsaktiebolag tolkats så olika. Fastighetsekonomerna på KTH har nu rätt ut saken" kan man läsa i en artikel apropå den *nya Allbolagen* (Eriksson 2011b). Den rapport som sedan följde – Lind & Lundström (2011) – har av fastighetsägarna framställts som ett slutgiltigt svar på frågan om hur den nya lagen ska tolkas. Fastighetsägarnas VD talar om Lind & Lundström som "en utomstående part" som en gång för alla redde ut begreppen i en situation av akut tolkningsförvirring (i Eriksson 2011b). Detta

---

politiska utvecklingen i Sverige och om spänningen mellan traditionell välfärdspolitik och nyliberala strömningar, författat ur ett kritiskt perspektiv, se Josefsson (2011).

rimmar med den traditionella synen på forskare, som dem som levererar "sanningen". Uppfattningen att forskare står "utanför samhället" och saknar ideologiska föreställningar är dock naiv. Som bland andra Bo Bengtsson (1998: 70, not 82), professor i statskunskap med inriktning på bostadsfrågor, har noterat, finns "det rådande tolkningsföreträdet för marknadslösningar" även bland experter. Därför hoppas vi med denna rapport att rama in meningsskiljaktigheterna som just meningsskiljaktigheter – med ideologiska förtecken. Dessutom är de villkor som omger den fråga vi har tagit oss an att utreda delvis ett resultat av politiska beslut som fattats under flera växelvisa höger- och vänster maktkoalitioner under de senaste 20 åren. Som det har noterats på andra ställen<sup>25</sup> har de bostadspolitiska reformer som startade 1991 inneburit dramatiska förändringar för samtliga bostadsförsörjningens aktörer. Statliga lån, och räntesubventioner på dessa, var hörnstenar i bostadspolitiken från de stora reformernas period (1942-1948) och fram till 1991. Detta system av subventioner hade som ett av syftena att hindra byggnadsföretagen från att få alltför höga vinster. Efter det byggdes i Sverige ganska litet under spekulativa förhållanden (bara 13% under 1946-1980 jämfört med t ex 60 % under samma period i Storbritannien) (Dickens et al. 1985: 81). Efter reformen, är det föga förvånande att vinstintresset åter drivit bostadsbyggandet i landet, oavsett upplåtelseform. Frågan är i högsta grad politisk.

I fallet med den *nya Allbolagen* kommer höger-vänster-motsättningen – den som Mouffe (2009) pekar ut som central men allt mer dold i dagens politiska klimat – till uttryck i form av meningsskiljaktigheter när det gäller hur lagen ska tolkas (se t.ex. Lann 2011). Särskilt har debatten gällt tolkningen av uppmaningen att allmännyttiga bostadsbolag ska agera enligt "affärsmässiga principer." Lika lite som samhället utvecklas enligt någon form av naturlag talar denna lag för sig självt – tvärtom är det fråga om en rad mer eller mindre medvetna val och om tolkningar som grundar sig i olika ideologiska föreställningar om hur ett samhälle bör organiseras. Hittills har två olika röster gjort sig hörda: Först ut var som sagt Fastighetsägarna genom Linds & Lundströms rapport *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar* (2011) och senare kom Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) till tals i promemorian *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. En kommentar från SABO* (2011).

Båda aktörer tillstår att den nya lagen åberopar *både* affärsmässiga principer och samhällsansvar, men skillnaden ligger i var de lägger betoningen. Även om ingen av dessa aktörer uttryckligen formulerar det som att det handlar om ett val<sup>26</sup>, kan man mellan raderna i deras respektive definitioner utläsa försök att besvara frågan: Vilket krav är förhandlingsbart och vilket kan man under inga omständigheter tumma på? Enligt fastighetsägarna är det av allt att döma affärsmässighetskravet som är absolut.<sup>27</sup> Enligt SABO får affärsmässighetskravet inte

---

<sup>25</sup> För en utförligare redogörelse av specifika förändringar i samband med bostadspolitiska reformer sedan 1991, se t.ex. Annaniassen et al. (2006); Turner & Vedung (1997); Magnusson-Turner & Andersson (2008).

<sup>26</sup> Lind & Lundström (2011: 31, kursivering i original) skriver exempelvis: "Vi kan i denna tolkning beskriva sambandet mellan affärsmässighet och allmännyttigt syfte som att det finns [...] två krav som samtidigt måste vara uppfyllda."

<sup>27</sup> "Kravet på affärsmässighet verkar man inte få tumma på i något sammanhang" (Lind & Lundström 2011: 31).

överskugga de kommunala bostadsbolagens samhällsansvar.<sup>28</sup> Detta innebär i sin tur att medan Lind & Lundström (2011) tolkar affärsmässighet som lika med vinstmaximering, tolkar SABO det i termer av att driva med vinst, att "gå runt", men inte nödvändigtvis att maximera vinsten. Ett utdrag ur en artikel ger en inblick i hur tolkningarna går isär:

Hyresgästföreningen menar att bolagen "inte tillkommit för att skapa vinster, utan för att tillgodose ett allmännyttigt ändamål. I den meningen är det allmännyttiga syftet överordnat andra aspekter". "Vi har inte fri hyressättning i Sverige. Det allmännyttiga syftet är överordnat, det står i lagtexten", säger Barbro Engman. Fastighetsägarna anser att affärsmässigheten inte kan tonas ner. "Även affärsmässigheten är i allra högsta grad lagstadgad och den ena rollen kan inte tas för intäkt att inte leva upp till den andra. I övrigt är det så att det allmännyttiga syftet inte alls fritar bolagen från att agera affärsmässigt," säger Reinhold Lennebo som är vd för Fastighetsägarna Sverige. (Lann 2011.)

I sin kommentar framför SABO (2011) en central invändning mot Linds & Lundströms (2011) tolkning av *nya Allbolagen*, en invändning som även Hyresgästföreningen har gett uttryck för inom ramarna för föreliggande undersökning (t.ex. Engman 2011; Svanberg 2011). Sammanfattningsvis menar SABO och HGF att författarna till stor del har missuppfattat den nya lagen och att denna missuppfattning kommer till uttryck genom att man i rapporten genomgående talar om affärsmässighet i allmänhet, inte om *affärsmässiga principer*. Skillnaden – som kan tyckas blott semantisk och därmed betydelselös – innebär att affärsmässighetskravet ska uppfyllas *inom ramarna för* det allmännyttiga syftet, det vill säga affärsmässighetskravet måste förstås i sitt sammanhang. Med HGF:s Pär Svanbergs (2011) ord:

"Affärsmässiga principer" – det är inte vilken affärsmässighet som helst! Utan affärsmässiga principer är inom ramen för ett allmännyttigt syfte. [Det betyder] att prissättningen är särskilt reglerad genom att man förhandlar priserna. Det gör man inte på andra områden [...], men det gör man på [hyres]marknaden. Och det sätter ju en gräns. För vi är ju satta, från Hyresgästföreningens sida, att bevaka konsumentintresset. Så det är ju vår förbannade skyldighet! Och det sätter ju en restriktion när det gäller vinstmaximering. [...]

[Men nu] är det ju så att fastighetsägarna [...] vill ju tolka det som att det är vilken affärsmässighet som helst. Att allmännyttan ska tvingas agera som vilken privat vinstmaximerare som helst skulle göra. Så är det ju inte alls, med de vill ju få det att låta så. Så till exempel den här rapporten som Stellan Lundström och Hans Lind har skrivit; det mest graverande där är ju att de beskriver affärsmässighet som något slags allmän princip och inte specifikt det här som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

Men det är således detta sammanhang – det allmännyttiga, det som innebär *förhandlade* hyror – som Lind & Lundström (2011) i sin tolkning mer eller mindre har skurit bort. Det allmännyttiga syftet får under inga omständigheter reduceras bort eftersom epitetet allmännyttigt därmed vore överflödigt, lyder kondenserat SABO:s och HGF:s budskap och detta är även hur undertecknade till föreliggande rapport tolkar *nya Allbolagen*, även om vårt främsta budskap är att det i den praktiska tolkningen av lagen finns en överhängande risk att det allmännyttiga förs i bakgrunden till förmån för det affärsmässiga, och då på grund av det

---

<sup>28</sup> "I regeringens proposition framhölls tydligt att bolagen inte tillkommit för att skapa vinster utan för att tillgodose ett allmännyttigt ändamål. I den meningen är, enligt propositionen, det allmännyttiga syftet överordnat andra aspekter." (SABO 2011: 24f).

som konstaterats tidigare i rapporten: att de krafter som förespråkar marknadsvänliga lösningar idag är dominerande.

Återigen, och för att upprepa en viktig punkt: Även om den *nya Allbolagen* inte formulerar det som ett val mellan affärsmässiga och allmännyttiga hänsyn, utan menar att allmännyttiga bostadsbolag ska ta *båda* dessa hänsyn (vilka i sin tur innebär en komplex mängd av miljömässiga, sociala och ekonomiska hänsyn), kan man mot bakgrund av de erfarenheter som gjorts inom ramen för detta forskningsprojekt konstatera att det i praktiken, till syvende och sist, handlar om ett val. I tillämpningen av lagen – vare sig detta var lagstiftarens intentioner eller ej – sätts *något* i första rummet. Att det är på detta sätt beror troligen på en kombination av följande två orsaker: Dels är det en praktisk följd av människans närmast medfödda kognitiva behov att hantera (läs: förenkla) komplex information. Dels beror det på det faktum att ideologiska grundföreställningar styr sorteringen av information. Vad som sätts i första rummet är alltså till stor del avhängigt ens (mer eller mindre medvetna) ideologiska grundsyn. Som Bo Bengtsson (1998: 68) säger:

Det är sant att många ekonomer och andra "experter" ofta skriver ut bostadspolitiska recept utan att redovisa sina bakomliggande värderingar – men skrapar man litet på experten så finns värderingarna alltid där.

Att tolkningen av den *nya Allbolagen* i praktiken ofta tar sig uttryck i form av ett val kan illustreras med ett utdrag ur en intervju med representanten för de boende i Drakenberg. Hyresgästerna där har under det senaste året fört en utdragen kamp mot Svenska Bostäders ombyggnadsplaner. I utdraget nedan intygar hon hur affärsmässighetsbegreppet har fått starkt fäste i Svenska Bostäders retorik. Så här säger hon (R):

R: [En i samrådsgruppen] är med i HGF, hon är med i det här som heter lilla delegationen. Alltså, hon är med i förhandlingsdelegationen som lokalrepresentant eller vad det heter. Hon kan ju berätta mycket om... Dom har ju blivit tokiga nu på det här affärsmässighetsbegreppet. *När hon är med och har "det inre pratet", då är det bara affärsmässighet.*

I: Med Svenska Bostäder?

R: Ja. För man har ju fortfarande det allmännyttiga... Alltså lagen har ju ändrats [...] men man har ju fortfarande det allmännyttiga uppdraget kvar. *Men det är bara affärsmässighet som gäller.*

I: Ja. HGF menar ju att det är affärsmässiga principer, men med allmännyttigt syfte. Fast Fastighetsägarna har ju ätit upp det där begreppet och gjort det till sitt.

R: [Hon i samrådsgruppen] har ju hört det här inifrån. *Dom har ju kapat ordet helt och hållet.*

*Nya Allbolagens* betoning på både-och, det vi här har valt att kalla den *nya Allbolagens* paradoxala natur och som resulterar i att varje aktör kan välja att tolka den på diametralt olika sätt, är ett exempel på hur man på en administrativ väg har försökt tråckla ihop en helhetssyn utifrån olika aktörers verklighetsbeskrivningar. Som Eva Öresjö (1993: 103, vår kursivering) menar, är den åberopade helhetssynen ett *medel* – ett arbetssätt – som gör det möjligt att "i en komplex planeringssituation *skenbart* förena konkurrerande helhetssyner av mer ideologisk karaktär." Men denna förening "löser inte automatiskt konflikten mellan olika värdesystem", betonar hon. En skenbar förening innebär snarare att de olika aktörer som ska implementera

denna helhetssyn "kan glida mellan de olika målsättningarna utan att de [...] ens för sig själva behöver medvetandegöra var tyngdpunkten egentligen ligger" (ibid.). Men denna glidning och detta förenande av motsatser är möjlig enbart på det retoriska planet, för "så fort man går från ord till handling blir situationen en annan. Bland aktörerna – ofta i det fördolda – uppstår då en 'de många revirens kamp' och det striden ytterst gäller är vem som anses ha den rätta grunden för beslutsfattande" (ibid.: 103f). I sin tur leder detta att vissa mål eller frågeställningar hamnar överst i en prioriteringsordning, medan andra försvinner helt – "hur vackert de än har omtalats i målbeskrivningarna" (ibid.: 104).

Det är med andra ord ett vanligt problem att det i politik i allmänhet finns ett glapp mellan mål och genomförande, mellan teori och praktik.<sup>29</sup> Den så kallade Storstadssatsningen från 1999, exempelvis, som gick ut på att den svenska staten tillsammans med sju kommuner satsade en stor summa pengar på att förbättra villkoren för 24 av de mest utsatta områdena i Stockholm, Göteborg och Malmö, innebar problem i implementeringsfasen (Bunar 2011). När den övergripande policy-satsningen skulle implementeras i det praktiska arbetet visade det sig att starka lokala intressegrupper valde att tolka policyn på deras egna sätt och försökte omformulera den så att den passade deras egna mål. Risken för att detta ska ske rent allmänt ökar om policyn i fråga består av "'läckor' och mångtydigheter" (ibid.: 2861).

Det som här delvis illustreras – att statliga eller överstatliga direktiv tolkas och implementeras av aktörer som har olika uppfattningar om vad som är en önskvärd utveckling och som har olika mycket makt – är ett exempel på det som i samhällsvetenskaplig forskning benämns "governance". "Governance" är, förenklat uttryckt, ett horisontellt och nätverksbaserat sätt att styra samhället på, som står i kontrast till "government" – en mer traditionell, och närmast vertikal, statlig styrning (se t.ex. Foucault 1979; Stoker 1998). Evert Vedung (2006: 10) förklarar närmare:

Ursprungligen uppfattades "governance" som en synonym till "government" [det vill säga] [...] nationalstaternas parlament, regeringar och förvaltningsmyndigheter, vilka upprätthåller ordning i samhället och underlättar kollektivt handlande. [...] Men det har skett ett skred i språkbruket, ett diskursivt skred. "Governance" betecknar idag [...] också något annat än "government", nämligen en metod att styra världen på, som i betydande utsträckning inte baserar sig på statens auktoritet och sanktioner.

Governance är ett styrningssätt där gränsen mellan den privata och den offentliga sektorn har suddats ut.

To the extent that the modern state 'rules', it does so on the basis of an elaborate network of relations formed amongst the complex institutions, organizations and apparatuses that make it up, and between state and non-state institutions. (Rose & Miller 2010: 274.)

Ett av många utmärkande drag för denna typ av styrning – som förknippas med det postmoderna eller senmoderna samhället (Vedung 2006: 10) – är den maktkamp som sker mellan olika institutioner, organisationer, politiker, tjänstemän och experter när det gäller hur statliga eller överstatliga lagar och direktiv ska implementeras. Denna maktkamp är till stor del

---

<sup>29</sup> Ska vi tro kulturgeografen Gunnar Olsson (1990) är detta glapp inget mindre än politikens/planeringens själva essens (se även Westin 2010).

diskursiv, det vill säga den utspelar sig i form av en strid om ord och tolkningar (Rose & Miller 2010: 275). Vad som räknas som kunskap och korrekta tolkningar blir här avgörande (ibid.), och de prioriteringar som görs är inbäddade i ideologi. ”Inom ideologins område utkämpas alltid en kamp [...]” som Žižek (2009: 43) uttrycker det. Samhällsvetenskapliga analyser av governance och dess effekter för samhället måste därför uppmärksamma språkliga utsagor och tolkningar, vilket inkluderar expertutsagor om hur exempelvis lagar ska tolkas. Det är i detta ljus föreliggande diskussion om den *nya Allbolagen* bör ses. Ett grundantagande är här att språk inte är ett neutralt medium för informationsöverföring, utan är i allra högsta grad performativt. Det vill säga det *skapar* världar lika mycket som det speglar dem – en insikt som kan spåras till filosofer som Michel Foucault, Friedrich Nietzsche och Immanuel Kant.

Syftet med att ta upp den *nya Allbolagen* är bland annat att lyfta fram det faktum att denna lag hittills har gett upphov till diametralt olika tolkningar<sup>30</sup> och att detta tyder på en hittills inte problematiserad motsättning. För att politiker och andra aktörer inte ska agera i blindo – alternativt agera *som om* klassiska höger- och vänster-värden går att förena (Mouffe 2009) och att alla kan komma överens – gäller det att uppmärksamma den motsättning vi potentiellt står inför i syfte att tydliggöra att det rör sig om olika grundsyner och prioriteringar. Det blir bokstavligen en kamp om tolkningar.

Mångfasetterade och välformulerade målbeskrivningar till trots, så är det de starka parterna som utifrån sin ideologiska helhetssyn definierar vad som är väsentligt och vad som är oväsentligt. Det är till syvende och sist de som avgör vad som kommer att genomföras och på vilket sätt. (Öresjö 1993: 104.)

Man skulle kunna säga att i och med den *nya Allbolagen* och frågan om hur den ska tolkas, står vi inför ett så kallat *kritiskt vägval* i det som imorgon kommer att bli bostadspolitikens historia (Ruonovaara & Bengtsson 2006: 384). Ideologiska vägval får konsekvenser och till synes okontroversiella beslut kan ha starka institutionaliserande effekter (ibid.: not 8). Syftet med att lyfta fram den *nya Allbolagens* paradoxala natur har varit att kasta ljus på detta vägval.

## 6. Avslutande diskussion

I den här ekonomiska världen vet man priset på allt, men inte värdet på någonting, som Stina Oscarson sa. [...] Hyresvärdarna är ju faktiskt i en servicebransch och i en bransch där de förvaltar människors *hem*. (Svanberg 2011.)

Att mot sin vilja tvingas bort från sitt hem och sin bostad är en oerhört kränkande situation för de människor som berörs. (Öresjö 1997: 163; se även Salonen 1997.)

### Utförsäljning = pliktdumpning?

Som SABO (2009: 19) skriver, väljer vissa kommunala bostadsbolag att sälja en del av sitt bestånd till privata fastighetsägare, för att på så vis frigöra medel samtidigt som det kan minska upprustningsbehovet i bolaget. Det är en strategi som uppmuntras av den borgerliga regeringen generellt och av civil- och bostadsministern specifikt (se t.ex. Mattson 2011).

---

<sup>30</sup> I baksidesbeskrivningen av SABO:s promemoria skriver man exempelvis: ”I vissa frågor har SABO en helt annan uppfattning är [Hans Lind och Stellan Lundström] [...]”

”Svenska Bostäder har en enorm renoveringsskuld, det är bra att sälja en del av de fastigheterna och få pengar till renovering av andra” resonerar borgarrådet Joakim Larsson (i Tottmar 2011). Att priset för att minska allmännyttans bestånd är högt – såväl för individen som för samhället – är idag väldokumenterat (se t.ex. Magnusson Turner & Andersson 2008; Magnusson & Turner 2008; Werne 2010). Därför kommer vi bara att kort beröra denna fråga genom att exemplifiera med några av de erfarenheter som gjorts inom ramen för föreliggande studie.

SABO (2009: 19) kommenterar utförsäljningsalternativet så här: ”Sett ur samhällets perspektiv så löser en försäljning inte problemet med att fastigheterna behöver rustas upp. Kostnaderna för upprustning flyttas bara till den nye ägaren.” Denna skeptiska inställning delas exempelvis av Botkyrka kommun. Peter Nyberg, ordförande i samhällsbyggnadsnämnden, är starkt kritisk till hela begreppet utförsäljning. Han menar att alla pratar om det idag, men att Botkyrka kommun inte tycker om det ordet, för ”det säger ju bara att då sätter man en prislapp som är fullkomligt under den egentliga marknadsprissättningen och man säljer bara ut av något tungt ideologiskt skäl eller något sådant.” Dock är man inte absolut mot att en försäljning kan vara en lösning – förutsatt att man ”via avtal och annat [...] kan se att [man] får till en affär med privata hyresvärdar som tydligt visar en vilja att bidra till området utveckling” (Nyberg 2011).

En utförsäljning kan få till följd att en redan existerande oro hos hyresgästerna stegas. Vad ska nu hända? En av respondenterna på Södra Kvarngärdet, där Uppsalahem har sålt en del av beståndet till privata företaget Dombrom, talade om ”kohandel” med hyresgästerna. Han kände sig inte respekterad, utan som en bricka – eller ett djur – i ett spel.<sup>31</sup> En annan hyresgäst som bodde i ett av de hus som Uppsalahem nu har sålt, berättade om hur hon ena vecka varit inbjuden att titta på en av Uppsalahems visningslägenheter inför den kommande ombyggnationen, och hur hon andra veckan fått ett brev från Dombrom där de berättade att de nu köpt fastigheten och att hon i framtiden skulle hyra av dem. Vad som i denna nya situation händer med ombyggnationsplanerna – som i sig har oroat henne i över ett år – vet hon inte. Utöver oron får hon leva med indraget underhåll; på grund av ombyggnationsplanerna åtgärdar Uppsalahem bara det allra nödvändigaste. Hålet i vardagsrumsgolvet som Uppsalahem lovat att åtgärda får vara kvar på obestämd framtid.

Ett sista exempel vi tänkte ge på vilka negativa konsekvenser en utförsäljning kan föra med sig för individen är från en artikel i *Dagens Nyheter* (Tottmar 2011). Där berättar en hyresgäst i Kärrtorp i Stockholm om hur Svenska Bostäder vill sälja huset hon bor i till en privat hyresvärd – något som kommer innebära att hon förlorar sin 17 år långa kötid inom allmännyttan. Om huset inte hade sålts hade denna kötid inneburit en möjlighet att byta lägenhet i allmännyttans interna kö. ”Jag ser utförsäljningen som kontraktsbrott och stöld av kö- och boendetid” säger hyresgästen (i *ibid.*).

Detta var alltså några exempel på vilka negativa konsekvenser en utförsäljning av allmännyttiga bostäder till privata företag kan få för den enskilde hyresgästen.

---

<sup>31</sup> Detta är inte första gången som en hyresgäst i en ombyggnationsprocess drar paralleller till behandlingen av djur. ”Varför flyttar ni oss som djur? Tror ni inte vi människor har känslor?” är ett av svaren från evakueringsintervjuerna i Tapio Salonens [1997] Saltskogsstudie” (Öresjö 1997: 163.)

Konsekvenserna för samhället i stort stavas ökad segregation och har, som tidigare nämnts, dokumenterats på andra ställen (Magnusson Turner & Andersson 2008; Werne 2010).

Att regeringen lämpar över ansvaret för ombyggnationerna på de kommunala bostadsföretagen och att dessa i sin tur säljer ut delar av sitt bestånd till privata företag – som i lagens ögon är mer eller mindre fria att avkräva hyresgästerna den hyra de vill (förutsatt att hyresgästerna har skrivit under en omfattande åtgärdslista) – talar för att det vi idag bevittnar är en utbredd form av "pliktdumpning" (*duty dumping*). Begreppet är myntat av Buchanan & Decamp (2006: 96) och tolkas av bland andra Gunder & Hillier (2009: 165, vår översättning), som säger: "[Ä]ven om pliktdumpning må vara en användbar politisk strategi rent kortsiktigt, är det en kraftfull mekanism för undvikande av ansvar."

### Ombyggnation och samhällsansvar

Tidigare framhölls en motsättning i den *nya Allbolagen*. Det underströks också att denna motsättning hittills inte har problematiserats. Tvärtom har tolkningarna än så länge varit inriktade på att överbrygga gapet mellan de två kraven affärsmässighet och samhällsansvar och på att få dem att harmoniera till en hanterlig helhet – försök som vi skulle bedöma som fullständigt förståeliga. Såväl lagstiftarna själva som Fastighetsägarna och SABO skapar en bild av att dessa krav går att kombinera. Frågan huruvida dessa går att kombinera eller inte beror emellertid på hur man definierar de båda begreppen. Att ordet affärsmässighet är omtvistat har vi redan lyft fram, men låt oss för tillfället och för enkelhetens skull enas om att det betyder att vara vinstdrivande (frågan huruvida detta innebär vinstmaximering eller inte lämnar vi för tillfället). Men hur definierar Fastighetsägarna och SABO begreppet samhällsansvar? Frågan är stor men svaret ges när Lind & Lundström (2011: 10f) hänvisar till begreppet CSR – Corporate Social Responsibility. Begreppet är relevant i en debatt om fastighetsföretagens samhällsansvar och definieras i en EU-rapport som "a concept whereby companies integrate social and environmental concerns in their business operations and in their interaction with their stakeholders on a voluntary basis" (i *ibid.*: 10). En central tolkning av vad CSR-åtgärder innebär är att de "genomförs därför att *de bidrar till företagets vinst* på sikt. Genom att göra 'bra' saker för personal, kunder och samhället i stort så får företaget bättre rykte och kan därigenom vinna kunder" (*ibid.*: vår kursivering). Kortfattat: Vissa till synes olönsamma åtgärder kan alltså "vara värda" att göras eftersom de bidrar till företagets vinst på sikt.

Det är inte bara Fastighetsägarna som skriver under på denna definition av samhällsansvar, det gör även SABO (2011: 10). Och det är påtagligt att definitionen är användbar, för den kan sägas utgöra det kitt som håller samman den *nya Allbolagen* till en logisk helhet. Kurt Eliasson, VD på SABO, skriver i ett av sina blogginlägg:

[E]n central del i de kommunala bostadsbolagens uppdrag [är]: samhällsnytta och boinflytande. Det är en viktig del i den nya lag för kommunala bostadsaktiebolag som träder i kraft den 1 januari nästa år. Jag har sagt det tidigare [...] och jag säger det igen: *Sociala satsningar i våra bostadsområden – samhällsnytta – är även en fråga om affärsmässighet. När hyresgästerna trivs, väljer de att bo kvar. Och när de bor kvar är det lättare för fastighetsägarna att få ekonomi i bostadsområdena.* (Eliasson 2010, våra kursiveringar.)

Som vi konstaterade ovan: huruvida det går att kombinera affärsmässighet och samhällsansvar beror på hur man definierar orden. Och som vi nyss illustrerat innebär likställandet mellan samhällsansvar och CSR att pusslet går ihop. Men detta förutsätter att man skriver under på denna definition. Det gör inte vi. Vi ser tvärtom problem med denna förståelse, eftersom den innebär ett instrumentellt och närmast cyniskt förhållningssätt till ansvarsfrågan. Ansvar reduceras i detta perspektiv till ett instrument som kan hjälpa företagen att uppnå vinst. Att ta eller att känna ansvar för ansvarets egen skull, att agera etiskt för etikens inneboende värde (se Batson 2011) blir här inte aktuellt. Givet att ansvar betraktas som ett instrument, blir det etiska förhållningssättet villkorat: Det ska löna sig att agera etiskt – annars får det vara, lyder det indirekta budskapet.

Förutom att vara instrumentell och cynisk är definitionen också partikulär. I enlighet med den rådande, konventionella traditionen inom samhällsplanering i allmänhet fokuserar en sådan syn på specifika lokala utfall. Denna förståelse säger att föremålet för politikens ansvar är geografiskt begränsat; till bostadsområdet, till kommunen eller till nationen (Gunder & Hillier 2009: 161). I detta fall är området mindre än så: gränserna för ansvaret motsvaras av gränserna för det enskilda företaget. Denna partikulära förståelse av ansvar blir uppenbar i civil- och bostadsministerns uttalande:

Varje fastighetsägare har sitt eget ansvar. [...] Fastighetsägarna måste bokstavligen se om sina hus. (Attefall i Mattson 2011.)

CSR-perspektivet på etik innebär att företagets bästa är samhällets bästa och att samhällets bästa är företagets bästa – en vinn-vinn-lösning som kanhända fungerar ibland men som det finns flera skäl att ifrågasätta. Ett av skälen hittar man hos filosofen Hans Jonas (1991), som drar en parallell mellan statens ansvar för sina medborgare respektive föräldrarnas ansvar för sina barn. Likheterna förklaras med att föremålet för ansvaret är likartade: i båda fall är det en fråga om ansvar för *helheten*. Föräldrarnas ansvar är ”barnet som helhet och i alla dess möjligheter, inte bara de omedelbara behoven” (ibid.: 167). På ett liknande sätt kan man hävda att statens ansvar rör samhället som helhet, vilket innebär att påståendet att varje företag kan ta sitt eget ansvar faller på sin egen orimlighet. Om det är på detta sätt allmännyttiga bostadsbolag ska agera i framtiden riskerar innebörden i själva ordet *allmännytta* att urvattnas – ja, till och med att bli sin motsats, för att ”se om sitt eget hus”, som är bostadsministerns uppmaning till allmännyttiga bostadsbolag, är per definition inte att agera *allmännyttigt* utan *egennyttigt*.<sup>32</sup> En angelägen fråga att ställa blir här: Vad händer med förtroendet för allmännyttiga bolag om dess betydelse och roll urholkas?

Tidigare hävdade vi att CSR-perspektivet är cyniskt. Detta eftersom det menar att ett företag agerar etiskt när motsatsen – att agera oetiskt – ger dålig publicitet och att detta kan hota intäkterna. Detta skulle socialpsykologen Daniel C. Batson (2011: 231) kalla ”moraliskt hyckleri”. Fördelarna med moraliskt hyckleri för en själv är uppenbara: man kan skörda de materiella fördelarna av att agera själviskt och samtidigt avnjuta de sociala fördelar som kommer med att framstå – för sig själv och för andra – som moralisk och ansvarstagande.

---

<sup>32</sup> För en ingående beskrivning av allmännyttans ursprungliga innebörd, se Ramberg (2000).

Batson konstaterar att moraliskt hyckleri, till skillnad från dess motsats "moralisk integritet" (som kortfattat innebär att man agerar moraliskt trots att detta inte gynnar en själv och trots att ingen "ser"), är utbrett.<sup>33</sup>

Avslutningsvis kan vi säga att oavsett vad man anser om CSR är det viktigt att förstå att det är tack vare hänvisandet till denna definition som samhällsansvar och affärsmässighet blir kombinerbara krav. Denna definition kan sägas utgöra nyckeln bakom den *nya Allbolagens* skenbara logik, men innebär att ansvarsbegreppet stympas på ett sätt så att det töms på sitt kritiska innehåll. Men det är tack vare denna definition som en retoriskt kraftfull vinn-vinn-politik kan utformas – en marknadsinriktad politik som är utbredd i västvärlden idag men som i realiteten döljer och legitimerar maktassymmetrier och orättvisor. Mörkläggandet beror delvis på att denna politik har "kidnappat" demokratiskt förknippade ord som "trygghet", "inflytande" och "ansvar" (Wacquant 2004: 99). Politiskt framtagna så kallade vinn-vinn-lösningar är ibland svåra att identifiera – inte minst eftersom de har en tendens att invagga åhörarna, eller objekten för lösningarna, i en känsla av att allt är i sin ordning och att lösningarna är klanderfria – ja, välkomna. Om alla gynnas finns ingen anledning till kritisk granskning. Och värre än så: eventuella kritiska synpunkter framställs inte sällan som anti-demokratiska, som en kvarleva efter ett föråldrat vänster-projekt (Mouffe 2009: 6f; se även Ullgren 2001). Men som Mouffe (ibid.) konstaterar, utgör en vinn-vinn-politik snarast ett *hot* mot demokratiska institutioner (läs: Hyresgästföreningen); just på grund av att den suddar ut gränsen mellan höger och vänster; mellan den liberalistiska traditionen som sätter frihet för individen/företaget först respektive den demokratiska traditionen som inte kan kompromissa med jämlikhetsprincipen.

### **Framtida hyressättningar**

När Hyresgästföreningen förhandlar med privata fastighetsägare om hyran i samband med en ombyggnation gör de inte det på grundval av deras kalkyler (Kjellin 2011). I och med att den regel som säger att allmännyttan ska vara hyresnormerande har tagits bort, är det sannolikt privata fastighetsägares hyresnivåer som i praktiken kommer att bli normerande. Fastighetsägare kan numera snegla på de högsta hyrorna på orten och – om de bedömer lägenheternas standard som likvärdig – kräva minst denna hyra. Som Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet skriver i sitt nyhetsbrev (nr 2, 28 april 2010: 3): "Med regeringens förslag kommer fastighetsägarna att kunna använda varandra för att saxa upp sina hyror så långt de vågar. Det finns inga stopp för detta så länge som de får sina bostäder uthyrda." Noteras bör att detta inte är något faktum. Snarare är det ett troligt scenario och därför värt att diskutera lite närmare.

I avsnitt 3 berättade vi om det privata företaget Tornets ombyggnationer i Tensta. I samband med detta framkom att det var Hyresgästföreningens intryck att det är skillnad på hur privata och allmännyttiga hyresvärdar hanterar ombyggnationer och vilken hyra de begär. I fallet

---

<sup>33</sup> Ett exempel som visar på att detta sträcker sig till bostadsföretags agerande kan tas från Stena Fastigheters ombyggnation av Norra Kvarngärdet i Uppsala, där förvaltaren – enligt vittnesmål från en av de boende – såg till att skicka fyra personer från företaget för att städa upp utanför en av trappuppgångarna – eftersom de hade fått information om att TV var på väg dit för att göra ett nyhetsinslag om de många brister som byggföretaget gett upphov till i samband med ombyggnationerna (Boende, Norra Kvarngärdet, 2011).

Tensta hade de hyresgäster som bodde i Tornets bestånd dragit en nitlott, eftersom de hade dels sämre standard, dels högre hyra, än hyresgäster i allmännyttiga Svenska Bostäders bestånd i Husby (Sayedi 2011). Går det härmed att dra slutsatsen att hyresgäster som bor i allmännyttan har ett starkare skydd mot kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnationer än hyresgäster som hyr av ett privat företag? Svaret är nej – och då inte främst för att detta blott är ett fall, utan för att detta ägde rum för två år sedan, under en tid då allmännyttan fortfarande var hyresnormerande. För att upprepa det vi skrev i början av detta avsnitt: I och med att den regel som säger att allmännyttan ska vara hyresnormerande har tagits bort, är det sannolikt att det i praktiken kommer att vara privata fastighetsägares nivåer som kommer att bli normerande. Vidare har kraven på att allmännyttan ska agera affärsmässigt, det vill säga som privata bostadsföretag, skärpts i och med den *nya Allbolagen*, vilket ytterligare bäddar för att skillnaden mellan det privata och det allmännyttiga suddas ut.

[Lind & Lundström (2011)] ägnar ett helt kapitel åt affärsmässighet vid hyressättning och hur företag bör agera i ett system med marknadshyror. På den här punkten har dock regering och riksdag varit tydliga: Sverige ska inte ha marknadshyror. Ansvaret för hyressättningen ska ligga på de lokala parterna och uppgiften ska lösas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Resonemanget i detta kapitel saknar alltså betydelse för tillämpningen av affärsmässiga principer. (SABO 2011.)

Citatet illustrerar hur kraftigt meningarna om den nya lagen går isär. Eller, ja – inte bara om lagen utan om det samhälle i vilket vi lever och ska leva. Som framgår ovan skapar Lind & Lundström (2011) – avsiktligt eller oavsiktligt – en bild av att vi lever i ett annat system än vi har. Detta verklighetsskapande blir extra effektivt då de i egenskap av fastighetsekonomer betraktas som neutrala experter som rapporterar hur det "är". Med föreliggande rapports betoning på makt- och ideologi-aspekten i stiftandet, tolkandet och tillämpandet av lagar, har vi velat peka på dessa "sprickor", om man så vill, i Linds & Lundströms rapport och därmed med Fastighetsägarnas tolkning av den *nya Allbolagen*. Men "sprickor" avses här att det rör sig om just en tolkning – en ideologiskt färgad sådan, men att framställningsformen i rapporten ger för handen att det snarast rör sig om en sanning. Denna framställningsform, av Donna Haraway (2008) kallad "the God trick" och som innebär att "allting ses från ingenstans," är ingalunda ovanlig för vetenskapliga rapporter. Dock tyder den på att det egna perspektivet tas för givet och därmed inte bedöms som nödvändigt att redovisa – ett antagande som har kritiserats från flera håll under de senaste decennierna. "Endast de som befinner sig i de dominerandes positioner är självidentiska, omärkta, avkroppsligade, oförmedlade, transcendent, pånyttfödda, skriver exempelvis Donna Haraway (2008: 237). Föreliggande rapport har betonat att bostadspolitiska beslut och icke-beslut handlar om ideologi och val – val som i ett demokratiskt samhälle kan och skall diskuteras öppet, inte fastslås som sanningar en gång för alla. Vidare har rapportens utgångspunkt redovisats: frågan om ombyggnationer betraktas ur hyresgästernas synvinkel och de empiriska resultaten behandlas ur ett samhällsvetenskapligt-kritiskt perspektiv.

I och med introducerandet av begreppet affärsmässiga principer i lagstiftningen, och därmed i debatten i stort, har dörren (ännu mer än tidigare) öppnats för ett tänkande som är positivt inställd till marknadens fria verkningar och skeptiskt inställd till statliga interventioner. Detta

mer eller mindre oavsett hur man väljer att tolka begreppet; det vill säga *trots* eventuella försök att tona ner dess marknadsvänliga konnotationer genom att säga att affärsmässighetskravet inte innebär vinstmaximering, att allmännyttan agerat affärsmässigt sedan länge och att den nya lagen därmed inte innebär någon förändring, och att "kravet på affärsmässiga principer måste förstås i sitt sammanhang" (SABO 2011: 3). Även om vi ur ett forskningsperspektiv ställer oss bakom nyanseringsförsök som dessa, menar vi att de paradoxalt nog kan ha motsatt effekt. Detta eftersom begreppet – med dess starka ideologiska konnotationer – används och reproduceras i det allmänna medvetandet.

Det kan låta deterministiskt och pessimistiskt i överkant, men har affärsmässighetsbegreppet väl introducerats krävs det en öppen och ideologiskt tydlig diskussion för att förhindra att Sverige får ett system med marknadshyror. Denna diskussion måste på ett eller annat sätt nå in i Hyresnämnden. Tar man inte denna diskussion på allvar riskerar marknadstänkandet successivt att ta över och väl där finns sannolikt inte någon tillbaka. "Det är ingen hemlighet att Fastighetsägarna allra helst skulle se en fri hyressättning" (Lann 2011). Trots att SABO med sin promemoria syftar till att utmana Linds & Lundströms tolkning av den *nya Allbolagen*, kan man där läsa följande (s. 3):

Affärsmässighet handlar framför allt om ett förhållningssätt. *Bolaget ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget* [...]

Och när ansvarig för SABO-rapporten blir intervjuad i *Fastighetstidningen* säger hon: "Det handlar väldigt mycket om affärsmässighet i hela vår rapport. Vi vill skapa en dialog där man landar i att alla projekt ses affärsmässigt." (Mattsson-Linnala i Lundholm 2010: 34). Värt att notera är också att i den 24-sidiga SABO-rapporten *Hem för miljoner* (2009) förekommer ordet "marknad" i någon form hela 70 gånger. Exempelvis skriver man där att

[m]arknadsläget är [...] avgörande för hur ekonomin i [ombyggnations]projekten kan komma att bli. I en fastighet i centrala Stockholm kan hyrorna troligen höjas med flera hundra kronor per kvadratmeter efter en upprustning, medan en fastighet med ett mindre attraktivt läge på en mindre ort kan få problem med att vakanser uppstår tämligen omedelbart efter en hyreshöjning. Bostadsbolag på starka, expansiva marknader riskerar i princip inga vakanser. (Hem för miljoner 2009: 8.)

Medvetna om att "[i]deologikritiska frågor är tabubelagda frågor" (Olsson 1990: 63; se även Ullgren 2011), vill vi ändå problematisera vad som tycks som ett nästan slentrianmässigt reproducerande av ett nyliberalt, marknadsinriktat tänkande där ekonomiska hänsyn sätts i första rummet och där den sociala dimensionen och frågor om social rättvisa sätts i det andra. För ord fungerar likt ideologiska kompasser – de visar var man är men också vart man är på väg (Olsson 2007: x). Frågan om vem – eller vilken samhällsgrupp – som gynnas när område efter område rustas upp och när nu även allmännyttan ska agera som privata företag, ställs sällan i den offentliga debatten. Vi ser alltså en liknande tendens som i Storbritannien (Colenutt 2009: 68f), men också i övriga länder i västvärlden (Porter & Shaw 2009), där frågor om vem som gynnas av dagens många stadsrenässans-projekt är frånvarande i politiken och där frågor om jämlikhet är nästan fullständigt förbisedda. Även inom forskning som fokuserar på

stadsförnyelse och gentrifiering<sup>34</sup> har det kritiska perspektivet sedan 1980-talet varit i stort sett frånvarande (Slater 2006) – i sig ett tecken på det marknadsvänliga tänkandets utbredning.

Om nu även allmännyttan ska ha ett affärsmässigt förhållningssätt – vem tar då ansvaret för de mindre bemedlade hyresgästerna? Som situationen beskrivs ovan tycks det närmast självklart att dessa i framtiden inte kommer att ha något i centrala Stockholm att göra. Eller inte bara i framtiden, utan denna utveckling har pågått länge; i Stockholms innerstad bor idag en allt lägre andel låginkomsttagare (Magnusson Turner & Andersson 2008). Risken är stor att vi även i Sverige kommer att få något som mer liknar den internationella formen för ”social housing” för dem med sämre inkomster, belägna långt från offentlig service (se Olsson 2010: 73; Magnusson & Turner 2008; Åfreds 2008).

Marknadshyra definierar vi här som ”en situation där inga regler hindrar hyran från att på sikt motsvara [...] den hyra där utbud är lika med efterfrågan” (Lind 1996: 80). I ett system med marknadshyror är alltså fastighetsägaren fri att ta ut vilken hyra hon/han vill. Eftersom den nya lagen säger att allmännyttiga bostadsbolag ska ha ett affärsmässigt förhållningssätt – ett förhållningssätt som innebär att *bolaget gör det som är bäst för bolaget* – är det varken orimligt eller långsökt att fastighetsägarna tolkar detta som att hon/han är fri att ta ut den hyra hon/han vill. Det vill säga: affärsmässighetsbegreppet är i praktiken och – vågar vi säga – i det allmänna medvetandet tätt knutet till marknadshyra-begreppet. Ett konkret exempel på detta framkommer när HGF:s Marcus Kjellin berättar om förhandlingarna med Stena Fastigheter om hyreshöjningarna på Norra Kvarngärdet. Den hyra SF vill ta ut är högre än vad HGF kan acceptera. Vi frågar Kjellin om detta är den hyra de måste ta ut för att det ska gå runt, eller om de helt enkelt har höga avkastningskrav. Han svarar:

Alltså Stena Fastigheter är en privat fastighetsägare och då förhandlar vi inte på grundval av deras kalkyler. Vi har inte sett deras kalkyler bakom det här. Men det är ju en marknadsmässig avkastning de är ute efter. Alltså ägarna till Stena Fastigheter – de är Stockholmsbaserade bolagsherrar som har den horisonten. De har investerat i de här fastigheterna, de ska ha avkastning på sin investering. Och de existerar på en marknad där de säger att det finns en marginal av hyresgäster, kunder, som är beredda att betala det de begär. Varför ska de pruta? Och det skapar ju då ett annat förhandlingsklimat.

Tänkandet i marknadstermer tycks alltså vara utbrett bland fastighetsägare och detta är Hyresgästföreningen väl medveten om. Hyresgästföreningens regionordförande i Stockholm, Terje Gunnarsson, säger i en intervju – apropå att Norra Djurgårdsstans hyresrätter väntas bli rekordhög:

Eftersom bostadsmarknaden och hyresmarknaden är så oerhört het i Stockholm är det svårt att säga var högsta nivån ligger. Det varierar otroligt mycket beroende på plånbok och människa. Frågan är också om man har något val. (Gunnarsson i Andersson 2011.)

Marknaden är ”het” – därmed kommer hyrorna att bli höga, lyder analysen. Och tveksamheten inför om man överhuvudtaget ”har något val” ger en känsla av oundviklighet och kapitulation.

---

<sup>34</sup> Gentrifiering beskriver den process då befolkningen i ett område successivt byts ut från mindre till mer bemedlade hushåll. För en mer ingående diskussion kring begreppets innebörd, se t.ex. Slater (2006).

Ett realistiskt och pragmatiskt konstaterande, kan man hävda, men här bör man komma ihåg det som är karaktäristiskt för den nyliberala, marknadsvänliga modellen: att den presenteras som oundviklig, som det enda alternativet (Martell 2007; Žižek 2009). HGF:s Barbro Engman ger uttryck för den utsatta roll som Hyresgästföreningen har i en tid av avregleringar och marknadstänkande:

Hyresgästerna är ju väldigt politikberoende, för uppdraget att förhandla hyrorna har vi fått av riksdagen, och det kan de lika gärna ta ifrån oss. Bruksvärdessystemet – allting – beslutas i riksdagen. Trycker de på fel knappar får vi ett helt annat system. Och då gäller ju frågan: hur sjutton överlever man som konsumentföreträdare utan att vi ska få marknadshyror i ett sådant här läge? Och det som är svårt är ju att Sverige ser ju inte ut som det gjorde på sjuttioalet, alltså där ingen ens kunde föreställa sig att vi skulle sälja ut apotek och sjukhus och skolor och gymnasier på marknaden. Det fanns ju inte i vår begrepps värld. Och nu är det så – på alla områden. Och den sista kvarlevande kollektivt förhandlade... alltså hyresförhandlingar har verkligen alla kännetecken av kollektiva lösningar och en reglerad marknad. Hur ska den kunna överleva i denna avregleringarnas och individuella lösningarnas tid?

Forskarna Eric Clark & Karin Johnson (2009: 187f) skriver om privatiseringen av planeringen som har skett de senaste decennierna – i Sverige och i västvärlden. Detta är en nyliberal form av planering som innebär att stadens fysiska och sociala dimensioner formas av privata kapitalistiska intressen. Statliga interventioner på bostadsmarknaden betraktas som negativa – marknaden fungerar bäst om den lämnas mer eller mindre i fred. Bostadspolitiska reformer som har vidtagits i denna anda har bidragit till att den sociala och ekonomiska polariseringen har ökat (ibid.). Som Sören Olsson (2010: 73) säger, är bostadspolitiken långt viktigare än vad den ganska begränsade politiska debatten låter ana – för välfärden och för dess fördelning i samhället. Att det sker en debatt om bostadspolitiken är därför viktigt – inte minst om politikerna menar allvar med sitt mål att minska segregationen i samhället (se Molina 2000). Men kanske måste vi också våga tala om att det faktiskt finns en utbredd uppfattning i samhället och bland politiker idag att polariseringen inte är något problem – tvärtom att det finns sällan uppmärksammade eller problematiserade uppfattningar som till och med uppmuntrar en sådan. I en tidningsartikel i *Metro* framkommer exempelvis att Centerpartiet vill uppmuntra rumslig segregation med avseende på etnisk tillhörighet; de ifrågasätter uppfattningen att segregation är något negativt ("Centern vill ha Chinatown i Sverige" 2011). Att segregation inte är något problem är en idé som även fastighetsekonomen Hans Lind (1996: 81) ger uttryck för:

Antag att marknadshyror leder till att människor i olika socialgrupper i högre grad kommer att bo i skilda bostadsområden. Oenighet om marknadshyror är önskvärt eller ej kan då sammanhålla med att personerna värderar en sådan förändring olika. Vissa tycker det är viktigt att olika socialgrupper blandas, andra tycker det är mindre viktigt.

Och mycket talar för att det måhända är precis så det är: I och med att det politiska klimatet i Sverige och i västvärlden de senaste decennierna har blivit allt mer marknadsvänligt är det inte orimligt att anta att den dominerande synen är att det är "naturligt" och/eller till och med önskvärt att attraktiva adresser bara bebos av dem med mycket pengar (Dorling 2010). "Market logic and the ontological status of property relations [...] appear to dictate that desirable central-city space should be used only by those with more money" (Atkinson 2000:

150). Dock är det i realiteten fråga om politiska handlingar och icke-handlingar, samt experters tolkningar av dessa – handlingar och tolkningar som grundar sig på mer eller mindre dolda uppfattningar av ovan exemplifierade slag (se t.ex. Chomsky 1991). Kravet på politisk korrekthet uppmuntrar till läpparnas bekännelse – kanske är det så man bör se regeringens mål att minska segregationen samtidigt som de underlättar för mekanismer som förstärker den; utförsäljningen av allmännyttan exempelvis, (se Magnusson Turner & Andersson 2008; Werne 2010) samt – något som vi har berört i denna rapport – införandet av affärsmässighetsbegreppet i *nya Allbolagen*.

Den nuvarande eran utger sig ständigt för att vara postideologisk, men detta förnekande av ideologin ger oss bara det slutliga beviset för att vi är mer inneslutna i ideologi än någonsin. (Žižek 2009: 43.)

Ett viktigt argument mot en övergång till marknadshyror är att det drabbar hushåll med låga inkomster som bor i attraktiva områden (Lind 1996: 90; Atkinson 2000: 149; Porter 2009: 241). Dessa tvingas flytta och ge plats åt mer bemedlade grupper. Det vill säga: marknadshyror öppnar för en gentrifieringsprocess.

Vi lever i en tid där det är marknadslösningar och privatiseringar och utförsäljningar som härskar. Så de här perspektiven om vad som kommer att hända med hyresgästerna och hur samhället ska hänga ihop och fungera – de finns ju inte i dagens bostadspolitik. (Engman 2011.)

Det problem som Barbro Engman påtalar har skildrats och analyserats av sociologen Zygmunt Bauman (2002), som pekar på den ökade individualiseringen i samhället som ett hot mot möjligheterna att hantera det som gör samhället till ett samhälle, det vill säga samhällets sammanhållande styrka.

Vi vill i det här sammanhanget lyfta fram ett längre utdrag ur intervjun med talesmannen för samrådsgruppen i Drakenberg. Det var apropå att vi frågade vad som har drivit henne och de andra i samrådsgruppen att mobilisera ett sådant motstånd mot Svenska Bostäders omfattande ombyggnadsplaner – om motivationen handlade om rädslan för att inte kunna bo kvar eller om den låg på ett mer ideologiskt plan. Hennes svar:

Det är *inte* att inte kunna bo kvar, för vi [i samrådsgruppen] kommer att kunna bo kvar oavsett. Ideologiskt... det finns ett sådant inslag... Jag är för en hyresreglerad hyresrätt. Jag tycker att det finns för få, och jag tycker att utförsäljningarna har varit dåliga för Sthlm, jag anser att det ska finnas många hyresrätter i en stad, helst så många att det finns för alla, som det gör i Berlin av nån märklig anledning... så det finns ideologi. Men den här motivationen får man inte av ideologi, utan den här motivationen är känslan att bli fucked-up. Don't do it, liksom. Och jag tror att det är det som driver oss alla – vi kämpade så hårt för att bevara de här husen som hyresrätter, och kom inte och gör så här mot oss, inte utan motstånd i alla fall. Det handlar om respekt. Att vi inte känner att vi har fått det, i princip alls, någonstans, från Svenska Bostäder. När man inte ens kan få ur sig ett giltigt protokoll och bara kallar oss till möte efter möte efter möte, och vi ska liksom vara jättepålästa och än en gång inte äta middag med våra familjer och så ändå inte... det går inte framåt, liksom. Bara skendemokrati, skeninflytande. Och klappa på axeln. Alltså jag tycker allmännyttan är en underbar uppfinning, men det verkar ha smugit sig in någonting... jag vet inte... någon företagskultur som inte är hälsosam. Att man inte har respekt riktigt för sina hyresgäster. Man *kallar* oss för kunder. Och i allt det där handlar det om att man kan *vinna* på att ha kunder – där är vi kunder. Men i alla områden där det handlar om att man har en relation med en kund... vad heter det, uppdragsgivare,

att man måste respektera sin kund. Men på den punkten är vi inte kunder utan där ska vi bara vara tacksamma hyresgäster. [För annars, om det inte passar oss, då finns det *andra* kunder.] Det ligger hela tiden i botten. Att "ni vet väl att ni är jävligt privilegierade." Det får vi höra väldigt ofta, att "ni vet väl att ni har så låga hyror", ni borde vara tacksamma. Varför det? Vi tycker inte att vi borde vara tacksamma, vi tycker att fler borde ha låga hyror. Vi tycker att det ska finnas lägenheter med lägre standard med lägre hyror för alla som vill ha det, för alla som inte tycker det är så viktigt med det senaste flish-flashiga, utan vill ha ett värdigt boende till överkomligt pris.

## Hyresgästföreningens roll

Föreliggande rapport visar att Hyresgästföreningen har en viktig funktion att fylla i ombyggnadsprocessen i synnerhet, samt i den bostadspolitiska diskussionen i allmänhet. Då bostadspolitik är något som formas av en rad olika aktörer – politiker och tjänstemän, experter och praktiker – i och med stiftandet av lagar, men även i allra högsta grad i tolkningen och implementeringen av dessa lagar, finns ett betydande utrymme för debatt och meningsutbyte kring vad som sätts och inte sätts på agendan. Att politiken utvecklas åt ett visst håll är ingen naturlag, utan i bakgrunden ligger mer eller mindre ideologiskt färgade beslut. Den marknadsvänliga inriktning som Sverige har tagit de senaste decennierna, med dess skepsis inför statliga interventioner på bostadsmarknaden, framställs ofta av dess förespråkare som oundviklig. Social rättvisa och verkligt demokratiskt deltagande i beslutsprocesser betraktas inte sällan som en omöjlig utopi. Polariseringen av samhället, där de med hög inkomst bor i attraktiva områden och de med låg inkomst är hänvisade till oattraktiva och perifert belägna områden, ses inte bara som oundviklig utan uppmuntras aktivt genom politiska beslut och icke-beslut. Att Hyresgästföreningen behåller en ("lagom" flexibel) kritisk distans till den dominerande marknadsvänliga diskursen bedömer vi som nödvändigt för att hyresgästerna ska behålla förtroendet för organisationen. För att låna en formulering från forskaren Kate Shaw (2009: 256): "We know that any and every element of equitable policy in urban regeneration has to be fought for." Utvecklingen beror till stor del på politiska lagar och beslut, men framtiden – som Robert W. McChesney (1999) säger – "will be determined by how we, the people, organize, respond, and act." Han fortsätter med att hänvisa till filosofen Noam Chomsky: "[I]f you act like there is no possibility of change for the better, you guarantee that there will be no change for the better" (ibid.).

Rapporten har även riktat kritik mot Hyresgästföreningen, främst i samband med återgivningen av de boendes utsagor. För att sammanfatta de områden på vilka HGF skulle kunna stärka sin roll lyfter vi fram följande punkter för HGF och andra inblandade aktörer att begrunda:

- Vad är ett samråd, vad är boinflytande? Godkännandebrevet i teori och praktik.
- Vilka tänkbara konsekvenser får introducerandet av begreppet affärsmässiga principer i lagstiftningen? Innebär det i praktiken att en dörr öppnats för marknadshyror? Går detta krav verkligen att kombinera med samhällsansvar eller är det kanske nödvändigt att erkänna den motsättning som trots retoriken finns där? I detta ingår att vara vaksam på det språkbruk man använder.
- Kan något göras för att förhindra att fastighetsägare utnyttjar sitt informations- och maktövertag för att göra omotiverade insatser och därmed hyreshöjningar? Bristen på

insyn i privata företags kalkyler bedömer vi som en för ett demokratiskt samhälle allvarlig fråga. Krav bör ställas på att redovisa kalkyler, budgetar och/eller besiktningsprotokoll.

- Möjligheterna att utöva påtryckningar på fastighetsägare att gå hyresgästerna till mötes i deras vilja att på ett tidigt stadium diskutera prislappar – inte bara åtgärder.
- HGF måste komma in tidigare i förhandlingsprocessen. Det är när åtgärder diskuteras som den ”verkliga” hyresförhandlingen sker. Information om detta måste komma de boende till del i processens allra tidigaste skede. Dessutom bör det göras något åt de områdesvisa orättvisor som finns idag: som HGF-representanten Houman Sayedi säger, är HGF mer synliga och kända bland hyresgäster i innerstaden än i miljonprogramsförorter, områden som kanske bäst behöver information eftersom där bor många icke-svensk-talande.

### Slutsatser

Som ett led i att uppfylla forskningsprojektets syfte – att problematisera ombyggnationer av miljonprogrammet mot bakgrund av hyresgästers erfarenheter – har vi i rapporten utmanat några av de vedertagna föreställningar som finns om bostadspolitik generellt och om ombyggnationer mer specifikt; däribland idén att det finns en oproblematiserad koppling mellan teori och praktik, mellan retorik och handling. En av rapportens viktigaste slutsatser är att hyresgäster, vars lägenhet står inför en ombyggnation, har relativt lite makt att påverka utgången och därmed sina möjligheter att bo kvar. Detta är ett problem ur två perspektiv: dels ur ett demokratiskt perspektiv, dels ur ett klassperspektiv. Tvångsflyttningar – som är en vanlig följd av kraftiga hyreshöjningar i samband med ombyggnationer – drabbar oundvikligen de fattigaste. Frågan om vart denna samhällsgrupp tar vägen eller snarare *kan* ta vägen, måste, ur ett rättviseperspektiv, få en förändrad status från att vara ett icke-problem till ett problem. Vidare har det noterats att hyresgäster i så kallade expansiva områden i allmänhet drabbas hårdast, eftersom ”trycket” från marknaden där är störst. Eller snarare: eftersom fastighetsägare i dessa områden kan välja att utnyttja det faktum att om inte nuvarande hyresgäster kan betala den högre hyran, finns det andra som kan.

Vidare har det i rapporten, i linje med tidigare forskning, konstaterats att samrådsprocessen präglas av en ojämlikhet med avseende på makt och tillgång till information (som är en aspekt av att ha makt). Förhandlingarna mellan hyresvärd och hyresgäst är i realiteten en förhandling mellan professionella förhandlare som deltar i samråden på betald arbetstid, å ena sidan, och förhandlingsamatörer som deltar på kvällstid i mån av tid och andra resurser (sociala, kulturella och ekonomiska), å den andra. Det har också varit möjligt att konstatera att det finns en viss ihållighet i fastighetsägares tal om boendeflyttande, eftersom boendeflyttande i praktiken innebär att hyresgästerna får vara med och bestämma vilka *åtgärder* som ska göras (tillspetsat: vilken färg kaklet ska ha), medan information om prislappar – ett av hyresgästernas främsta intressen – allt som oftast nekas.

Undersökningen visar vidare att hyresgäster *kan* påverka ombyggnationsprocesser, men ofta till priset av en stor mängd investerad tid och energi och genom ett ifrågasättande av de formella demokratiska kanalerna (samråd, godkännandebrev etcetera). Engagemang,

protester och mobilisering av motstånd är dock ingalunda en garanti för ett demokratiskt förfaringssätt – tvärtom talar studiens resultat för att bostadsföretagen, inklusive allmännyttiga, i slutändan ofta gör som de vill ändå. Antingen genom att undanhålla information, eller genom att utöva påtryckningar mot enskilda hyresgäster så att dessa ”går med på” åtgärderna i fråga. En ytterligare dimension hos problemet är Hyresnämndens tendens att döma till förmån för fastighetsägaren när det gäller fall där hyresgäster motsatt sig fastighetsägarens ombyggnationsplaner. Sammantaget talar detta för att upprustningen av miljonprogrammet, som just nu sker och som under de närmaste åren kommer att ske, handlar om långt mer än ”objektiva”, tekniska frågor. *Orsaken* bakom ombyggnationerna må vara husens kvalitet, men till orsaker läggs även *motiv* – fastighetsägarens och/eller kommunens. Till skillnad från vad man lätt kan tro är det inte sällan dessa – alltså de hos kommunen/företaget existerande *motiven*, inte de fysiska, yttre *orsakerna* – som främst påverkar ombyggnationsplanerna. Idag är det exempelvis ett uttalat mål att upprustningarna ska höja attraktiviteten hos fastigheterna och områdena i fråga, för att på så sätt ”nä nya kundgrupper.” Som denna rapport har visat, är detta problematiskt eftersom det inte bara överskuggar utan även förstärker ett allvarligt problem, nämligen omflyttningen av inkomstsvaga grupper och eventuellt en process av gentrifiering, utan att politiken tar hänsyn till vare sig effekter för individer eller konsekvenser för hela sociala strukturen i staden. Vad händer till exempel med den socioekonomiska och den etniska segregationen? Som vi har påpekat på flera ställen i rapporten bör detta lyftas från ett individens problem till ett demokratiskt-politiskt problem.

En annan viktig slutsats är att den *nya Allbolagen (Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag 2010:879)*, är dubbeltydig och därmed problematisk. Valet att betona antingen det affärsmässiga eller det allmännyttiga – ett val som denna undersökning visar att allmännyttiga bostadsbolag i praktiken gör – framställs i teorin (läs: *nya Allbolagen*) inte som ett val. Motsättningen i lagen föder ambivalens och öppnar på ett relativt tydligt sätt för egna tolkningar. Valet i fråga står i praktiken mellan en marknadsorienterad, så kallad nyliberal, politik, med fokus på ekonomisk vinstmaximering, å ena sidan, och en mer demokratiskt betonad välfärdspolitik, med värnandet om rättvisefrågor, å den andra.

Vi har argumenterat för varför det går att se den tid vi lever i – med introduktionen av begreppet ”affärsmässiga principer” i den *nya Allbolagen* från 1 januari 2011 – som ett *kritiskt vägval* i det som kommer att bli bostadspolitikens historia. I viss mån har ett avgörande val redan gjorts i och med författandet av den nya lagen: allmännyttiga bostadsbolag skall (allt mer) agera som privata bostadsföretag och allmännyttan ska upphöra att vara hyresnormerande. Men – och detta ”men” är viktigt – ännu återstår många val att göra – i *praktiken*. För att dessa starkt ideologiska val inte ska ske bortom allmänhetens insyn och bortom beslutsfattarens egna medvetanden behövs en ideologiskt öppen och tydlig diskussion om ombyggnationer och vilka konsekvenser den nya lagen har för hur hyresgästerna drabbas. Med andra ord vill vi lyfta fram frågan om ombyggnationer, med dess efterföljande hyreshöjningar och (tvångs)omflyttningar, som ett problem. Och då som ett problem för samhället, inte i första hand den enskilda individen, att åtgärda.

Rapporten har också presenterat empiri (sekundär- och primär-) som talar för att det är den marknadsvänliga dimensionen i den *nya Allbolagen* – affärsmässighetsdimensionen – som fastighetsägare tenderar att ta till sig i implementeringen av den nya lagen. Stöd för denna prioritering finns i den forskningsrapport i ämnet som fastighetsekonomerna Lind & Lundström (2011) presenterat på uppdrag av Fastighetsägarna Sverige – en rapport som lyfter fram affärsmässighetskravet som absolut. ”Det går inte att tumma på kravet på affärsmässighet” (ibid.: 31) lyder deras tolkning, och affärsmässighet definieras vidare som en fråga om vinstmaximering. I samband med detta har vi lyft fram SABO:s och HGF:s invändning mot nyss nämnda tolkning som angelägen. Sammanfattningsvis hävdar dessa aktörer att Lind & Lundström (2011) till stor del har missuppfattat den nya lagen, eftersom de bortser från det faktum att lagen uppmanar allmännyttiga bostadsföretag att agera enligt *affärsmässiga principer*, inte *affärsmässigt* i allmänhet. Skillnaden kan tyckas blott semantisk och av mindre betydelse men är i själva verket avgörande, menar både SABO och HGF, eftersom uppmaningen att agera enligt *affärsmässiga principer* innebär att affärsmässighetskravet ska uppfyllas *inom ramarna för* det allmännyttiga syftet, det vill säga att affärsmässighetskravet måste förstås i sitt sammanhang. Bostadsföretag erbjuder inte vilken produkt eller tjänst som helst utan de tillhandahåller människor deras hem, vilket gör att det inte bara kan anses rimligt utan att det även är lagstadgat i att fastighetsägare ska ta hänsyn till hyresgästernas behov och önskemål, det vill säga *förhandla* om hyrorna (Engman 2011; Svanberg 2011). Men som både SABO och HGF har påpekat, är det just detta sammanhang som Lind & Lundström i sin tolkning mer eller mindre bortser ifrån när de definierar affärsmässigt agerande i allmänhet. Det allmännyttiga syftet får under inga omständigheter reduceras bort eftersom epitetet allmännyttigt därmed vore överflödigt, lyder kondenserat SABO:s och HGF:s tolkning av lagen och detta är även hur undertecknade till föreliggande rapport tolkar den, även om vi vill tillägga att det i den praktiska tolkningen av lagen finns en överhängande risk att det allmännyttiga förs i bakgrunden till förmån för det affärsmässiga, och då på grund av det vi konstaterade tidigare: att de krafter som förespråkar marknadsvänliga lösningar idag är dominerande. Återigen: även om glappet mellan teori och praktik, mellan retorik och handling, är en naturlig del av all politik (Olsson 1990; Westin 2010), är det av demokratiska skäl viktigt att glappet erkänns och att kontinuerliga ansträngningar görs för att minska det.

Kondenserat uttryckt vilar rapportens slutsats på två ben. Det som i teorin framställs som ett eller flera val – hyresgästens – är i praktiken sällan ett val. ”Godkännandebrevet” exempelvis, där hyresgästen uppmanas ta ställning till om hyresvärden får genomföra ombyggnationen i den egna lägenheten eller inte, döljer inte sällan en odemokratisk verklighet och är i praktiken inte alltid ett val. Detsamma gäller valet – eller mer korrekt ”valet” – att flytta tillbaka till sin lägenhet efter evakueringsstiden. Har man inte de ekonomiska resurserna att betala den nya hyran är det inte fråga om något val. Det motsatta tycks däremot gälla den *nya Allbolagen*. Där gäller att det som i teorin *inte* framställs som ett val (förenklat uttryckt ska både affärsmässighetskravet och allmännyttakravet tillgodoses), i praktiken, till syvende och sist, är ett val och att detta tillspetsat kan beskrivas som ett val mellan egennyttiga och allmännyttiga.

När det gäller hur hyresgästen drabbas vid en planerad ombyggnation kan sammanfattningsvis följande faktorer lyftas fram som avgörande:

1. Bostadspolitiska beslut...
2. ... och forskares och praktikers *tolkningar* och *implementeringar* av dessa beslut. (Denna punkt har rapporten diskuterat mer ingående.)
3. Kvalitén på huset – det vill säga så kallade objektiva faktorer. Men kvalitén beror inte bara på objektiva faktorer som i betydelsen ursprungliga materialval och ursprunglig byggt teknik, det beror också på hyresvärdens tidigare underhållsinsatser.
4. Vilken hyresvärd man har – privat eller allmännyttigt, VD:ns/ledningens ideologiska grundsyn. Stora skillnader kan här finnas, liksom i de respektive förvaltarnas/bovärdarnas attityd och bemötande gentemot de boende i det vardagliga arbetet. Även ekonomiska förutsättningar i företaget har betydelse - förutsättningar som bland annat hänger ihop med hur stor andel av det totala fastighetsinnehavet som är i behov av ombyggnad. Botkyrkabyggen exempelvis, är ett kommunalt bostadsbolag med en stor andel hus från miljonprogrammet, vilket innebär små möjligheter att sprida ut kostnaderna över hela beståndet (Nyberg 2011).
5. Var man bor – i en expansiv region med få vakanser eller på landsorten med många vakanser.
6. Kommunens ambitioner och ansvarskänsla att påverka utvecklingen i vilken ideologisk riktning och vilken vikt de lägger vid frågan om ombyggnationer. Detta kan skilja sig kraftigt åt och där Botkyrka kommun och Nacka kommun är två ytterligheter.
7. Byggföretagens/entreprenörens pris för att utföra arbetet *och* hur noggrant jobb de gör. Priset hänger i sin tur samman med huruvida regionen är expansiv och om där råder en brist på entreprenörer.
8. Hur tidigt Hyresgästföreningen kommer in i processen – före eller efter hyresgästerna har skrivit på en åtgärdslista?
9. Vilka grannar man har – deras sociala och kulturella kapital. Om området är litet till storleken och historiskt sett har haft låg grad av omflyttning är möjligheterna för organiserat motstånd större.
10. Huruvida området man bor i ingår i ett större projekt med höga (sociala) ambitioner, som t.ex. Järvalyftet. Mycket politisk prestige står på spel och man är mån om att uppvisa resultat, helst så snabbt som möjligt, för att "öka områdets attraktivitet". Detta betyder i praktiken att höjda hyror med efterföljande omflyttning *välkomnas*, eftersom det antas locka dit medelklassen, vilket ses som en lösning på de problem som "problemområdet" i fråga förknippas med. Härmed blir omflyttning ett icke-problem, snarare anses det vara nödvändigt och/eller positivt. I SABO:s rapport *Hem för miljoner* (2009: 7) skriver man exempelvis om kommuners och företags vilja att "nä nya kundgrupper" som ett av motiven bakom ombyggnationerna av miljonprogrammet.

### **Behovet av mer forskning**

Vart tar hyresgästerna vägen? Mer forskning – kvantitativ såväl som kvalitativ – behövs om denna fråga. Vi står bara i början av detta stora ombyggnationsprojekt. Sammantaget har denna studie – i likhet med Cars & Carlén (1990) och Jensfelt (1991) – antytt att det sker en viss spridning av mindre bemedlade hushåll när ett miljonprogramsområde byggs om.

Huruvida detta leder till nya koncentrationer dit de flyttar, är en slutsats som källmaterialet inte tillåter oss att dra. Frågan bör utredas i ett separat projekt. Som Slater (2006: 749) säger, råder det i urbanforskningen en brist på kvalitativa studier som tar sig an problemet med omflyttning – som är gentrifieringsmyntets andra sida – vilket talar för att frågan dessutom kan anses relativt akut.

En annan, om än mindre, fråga som vi i denna rapport inte heller har gått närmare in på, är frågan om vad som räknas som god standard och hur det kan relateras till begreppet kvalitet. Det finns dokumenterat att hyresgäster, som när de har flyttat tillbaka till sin renoverade lägenhet efter att ha varit evakuerade, möts av en rad mer eller mindre fuskbyggda inredningsdelar och detaljer – trots att hyresvärden yrkar på en hyra som kan jämföras med nyproduktionshyror (Eriksson 2011a). Att byggsparv kan vara ett problem för hyresgäster, vars lägenhet byggs om, har dokumenterats tidigare av bland andra Jensfelt (1991: 103). Men eftersom kravet på att kommunala bostadsbolag ska vara lönsamma av allt att döma successivt har ökat sedan tidpunkten för Jensfelts studie, vore en ny undersökning motiverad.

Medborgardeltagande i ombyggnations- och stadsförnyelse processer är en fråga som återkommer ofta i både forskning och politik. Den så kallade storstadssatsningen i Sverige var ett levande exempel på en retorik om inkluderande och deltagande i lokala utvecklingsprocesser som när allt kom omkring och i linje med flera liknande program inte hade något konkret innehåll. Här behövs också mer forskning och gärna med internationell anknytning (Molina 2010).

## Referenslista

### Offentligt tryck

"Förslag till Underhållsplan för Svenska Bostäder med tillhörande finansstrategi" Roland Nilsson & Göran Wendel, 25 november 2008.

Prop. 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.*

### Litteratur

Alfredsson, Björn & Margareta Friman-Scharin (2010) "Hyresgäster nya modellens förlorare" *Arbetaren* 8 september.

Alterman, Rachelle & Göran Cars (red.) (1991) *Neighbourhood Regeneration. An International Evaluation* London och New York: Mansell.

Andersen, Ivar (2007) "Det är det värsta som har hänt" *Stockholmsfria* 30 november (<http://www.stockholmsfria.nu/artikel/20442> 2011-05-11).

Andersson, Anton (2011) "Hyrorna kan bli stadens högsta" *Mitt i Östermalm*, 9 augusti, s. 5.

Andersson, Kenneth (1989) Bostadsmiljöförbättringar. Utveckling av en analysmetod, BFR-rapport R11: 1989.

Andersson, Roger (1987) *Den svenska urbaniseringen. Kontextualisering av begrepp och processer* Doktorsavhandling, Geografiska Regionstudier Nr.18, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

Annaniassen, Erling, Bo Bengtsson, Lotte Jensen, Hannu Ruonavaara, Jón Rúnar Sveinsson (2006) *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Malmö: Égalité.

Atkinson, Rowland (2000) "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London" *Urban Studies* Vol. 37 Nr. 1, s. 149-165.

Baeten, Guy (2004) "Inner-city misery: Real and imagined" *City*, 8(2), s. 235-41.

Batson, Daniel C. (2011) "What's Wrong with Morality?" *Emotion Review* Vol. 3, Nr. 3, s. 230-236.

Bauman, Zygmunt. (2002). *Det individualiserade samhället*. Göteborg. Daidalos AB.

Bengtsson, Bo (1998) *Staten och bostadsmarknaden – en politisk-filosofisk betraktelse*. Borås: Boinstitutet.

Bengtsson, Bo & Hannu Ruonavaara (2006) "Stigberoende i bostadspolitiken – slutdiskussion" i *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*. Annaniassen et al. (red.) Malmö: Égalité, s. 377-392.

Bengtsson, Bo, Svensson, Stefan KA, Ugglå, Cathrine (2000) *Hyresgästens dilemma. Om hållbart samarbete i bostadsområden*. Gävle: Meyers.

Bengtsson, Ninna (2008) "M backar om husrivning i Husby" *Svenska Dagbladet* 23 juni 2008.

Bergdahl, Kristoffer & Daniel Kjörling (2010) "En miljon anledningar till ombyggnad" C-uppsats, företagsekonomi, Sektionen för Ekonomi och Teknik, Högskolan i Halmstad.

Bjermert, Martin (2007) Kvarboende vid renovering av flerbostadshus. Hur får man nöjda hyresgäster? En studie av kv. Bergakungen i Västerås. Examensarbete vid Mälardalens Högskola för SABO i samarbete med Bostads AB mimer. Västerås 12 okt.

*Boendekostnader och stambyte. Stambytesrapporten*. En utredning från NHB, Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet med stöd från Konsumentverket Stockholm, maj 2006.

Bolund, Malin & Anna Nordholm (2009) "Upprustningsresonemang kring flerbostadshus från miljonprogrammet" C-uppsats, företagsekonomi, Fakulteten för ekonomi, kommunikation och IT, Karlstads universitet.

Boréus, Kristina (1994) *Högervåg: nyliberalismen och kampen om språket i svensk debatt 1969-1989*. Stockholm: Tiden.

"Bostadsklyftorna riskerar öka" (2011) Sveriges Radio, Upplandsnytt, 28 mars  
(<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=114&artikel=4425728> 2011-05-05)

Buchanan, Allen E. & Matt Decamp (2006) "Responsibility for Global Health", *Theoretical Medicine and Bioethics* 27:2, s. 95-114.

Bunar, Nihad (2011) "Urban Development, Governance and Education: The Implementation of Area-based Development Initiative in Sweden" *Urban Studies* Vol. 48, Nr. 13, s. 2849-2864.

*Bättre koll på underhåll*. Boverket (2003).

Cars, Göran & Göran Carlén (1990) Förnyelse av storskaliga bostadsområden. En studie av effekter och effektivitet, BFR-rapport R31:1990.

Carse, James P. (1987) *Ändligt och oändligt spel. En syn på livet som lek och möjlighet*. Översättning: Jan Wahlén. Stockholm: Bonniers.

"Centern vill ha Chinatown i Sverige" *Metro* 24 augusti, 2011, s. 13.

Chomsky, Noam (2006) *Failed States: The Abuse of Power and the Assault on Democracy*. New York: Metropolitan Books/Henry Holt.

Chomsky, Noam (1997) *Democracy in a Neoliberal Order: Doctrines and Reality*. Cape Town: University of Cape Town.

Chomsky, Noam (1991) *Deterring Democracy*. London: Verso.

Clark, Eric & Karin Johnson (2009) Circumventing circumscribed neoliberalism: the 'system switch' in Swedish housing. I Sarah Glynn (red.) *Where the other half lives: lower income housing in a neoliberal world*, 173-194. London: Pluto Press.

Colenutt, Bob (2009) "Winners and losers from urban growth in South East England" i *Whose Urban Renaissance?* Porter, Libby & Kate Shaw (red.) London and New York: Routledge, s. 60-69.

Dage, Andree (2010) "Järvalyftet – ett lyft för de boende och staden eller en gentrifieringsprocess?" Kurspromemoria, Urban- och socialgeografi, Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

Davis, Mike (1998) *Los Angeles. Utgrävning av framtiden*. Lund: Arkiv.

Dickens, Peter, Duncan, Simon, Goodwin, Mark & Gray, Fred (1985) *Housing, States and Localities*. London and New York: Methuen.

Dorling, Daniel (2010) *Injustice. Why Social Inequality Persists*. London: Policy Press.

Eliasson, Kurt (2011) "Vi rustar för stark allmännytta med boinflytande" Blogginlägg 25 november, <http://kurteliassonsvdblogg.blogspot.com/2010/11/vi-rustar-for-stark-allmannnytta-med.html> 2011-03-28.

Enflo-Jensfelt Cecilia (1976) Beslutsprocesser vid ombyggnad – en probleminventering. En studie av tre ombyggnadsprojekt i Birkastaden. BFR-rapport R36:1976.

Enflo-Jensfelt Cecilia (1978) Ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen. Projekteringsmetodik för flerbostadshus. BFR-rapport R6:1978.

Ericsson, Ove (1993) Evakuerings- och inflyttningsprocessen vid ombyggnaden av Saltskog i Södertälje. Forskningsrapport SB: 79. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.

Ericsson, Urban, Irene Molina & Per-Markku Ristilampi (2002) *Miljonprogram och media. Föreställningar om människor och förorter*. En samproduktion mellan Riksantikvarieämbetet och Integrationsverket.

Eriksson, Lotta (2011a) "Stora brister kvar efter renovering" *Hem & Hyra* 4 maj.

Eriksson, Per (2011b) "Dags att agera affärsmässigt" *Upphandling24. Sveriges största webbplats om upphandling*. 11 februari.

Foucault, Michel (1979) "On Governmentality", *I&C*, 6, s. 5-21. Omtryckt i G. Burchell, C. Gordon & P. Miller (red.) *The Foucault Effect: Studies in Governmental Rationality*, Hemel Hempstead: Harvester Wheatsheaf.

Fredriksson, Gunnar (1992) *Det politiska språket*. Stockholm: Tidens förlag.

Friedman, Milton (1962) *Capitalism and Freedom*. Chicago: University of Chicago Press.

”Förslag till Underhållsplan för Svenska Bostäder med tillhörande finansstrategi” Svenska Bostäder 25 november 2008.

Goodman, Robert (1972) *After the Planners*. Harmondsworth: Penguin Books.

Gunder, Michael & Jean Hillier (2009) *Planning in Ten Words or Less. A Lacanian Entanglement with Spatial Planning*. England: Ashgate.

Gunnemark, Kerstin, Lena Jarlov och Hilda Lennartsson (1991) Stadsförnyelse i Kortedala – idé och verklighet, BFR-rapport R4:1991.

Gustafsson, Anna & Maria Janson (2008) ”M gör nytt försök att lyfta Järva” Svenska Dagbladet 4 juni.

Haraway, Donna (2008) *Apor, cyborger och kvinnor. Att återuppfinna naturen* Översättning: Måns Winberg. Stockholm/Stehag: Symposion.

Hayek, Friedrich (1948) *Individualism and Economic Order*. Chicago: University of Chicago Press.

Hayek, Friedrich (1973) *Economic Freedom and Representative Government* Great Britain: The Institute of Economic Affairs. The Wincott Foundation.

Hayek, Friedrich (1978) *New Studies in Philosophy Politics, Economics and the History of Ideas*. Chicago: University of Chicago Press.

Hedin, Karin (2010) *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte*. Meddelanden från Lunds universitets geografiska institutioner, Licentiatavhandlingar 10.

Hirschman, Albert (1970) *Exit, Voice and Loyalty. Responses to Decline in Firms, Organizations and States*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Hoppe, Hans-Hermann (2001) *Democracy: The God that Failed: The Economics and Politics of Monarchy, Democracy and Natural Order*. Rutgers, NJ: Transactions Publishers.

Hurtig, Eva (1995) *Hemhörighet och stadsförnyelse belyst i fyrtiotalstadsdelen Sanna i Göteborg* Arkitektur-Bostadsplanering, Göteborg: Chalmers Tekniska Högskola.

Israel, Joachim (1971) *Alienation. Från Marx till modern sociologi* Stockholm: Rabén & Sjögren.

Jeffries, Stuart (2011) ”A life in writing: Slavoj Žižek” *The Guardian* 15 juli.

Jensfelt, Cecilia (1988) Fittjamodellen. Exempel på förnyelse av miljonprogrammet. BFR-rapport R103:1988.

Jensfelt, Cecilia (1991) Förbättring av bostadsområden. Formators omvandlingar i miljonprogrammet. En tvärvetenskaplig utvärdering, BFR-rapport R64:1991.

Johansson, Arne (2008) ”Nystart för Järvalyftet?” *Offensiv* Nr 788, 20 feb.

Johansson, Arne (2011) "Har stadshuset inget lärt av Husby? Extrem strukturplan föreslås bakom ryggen på de boende" *Offensiv* 9 juni.

Johansson, Ingrid (1992) Effekter av förnyelse i storskaliga bostadsområden. Göteborgs universitet, Handelshögskolan, Kulturgeografiska institutionen, Occasional papers 1992: 4.

Johansson, Ingrid, Birgitta Mattsson & Sören Olsson (1988) Totalförnyelse – turn around – av ett 60-talsområde. ByACT 1988: 2, Göteborg: Chalmers Tekniska Högskola.

Jonas, Hans (1991) *Answarets princip. Utkast till en etik för den teknologiska civilisationen* Översättning: Per Carleheden. Göteborg: Daidalos.

Josefsson, Dan (2011) "Korståget mot välfärden" *Ordfront Magasin*, Nr. 5.

Lann, Matilda (2011) "Stormigt om affärsmässiga principer. *Fastighetsnytt* 25 april.

Lefebvre, Henri (1991) *The Production of Space*. Great Britain: Blackwell Publishers.

Lind, Hans (1996) "Ja till regleringar, marknadshyra och social bostadspolitik!" i *Hyra på marknaden. Debattbok om hyror*. Nils Antoni (red.) Stockholm: Hyresgästernas Riksförbund, s. 79-98.

Lind, Hans & Lundström, Stellan (2011) Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Stockholm: KTH. Rapport 2011:1.

Lind, Hans & Lundström, Stellan (2007) *Bostäder på marknadens villkor* Stockholm: SNS.

Lundholm, Ann-Marie (2010) "Att föryngra kostar miljarder" *Fastighetstidningen* 2 mars, s. 32-35.

Magnusson, Lena & Bengt Turner (2008) "Municipal Housing Companies in Sweden – Social by Default." *Housing, Theory and Society* Nr. 3.

Magnusson Turner, Lena & Roger Andersson (2008) *Socioekonomiska och demografiska konsekvenser av ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter i Stockholms stad 1995-2004*. Forskningsrapport, IBF, Uppsala universitet. Uppdrag till Hyresgästföreningen Riksförbundet.

Martell, Luke (2007) "The Third Wave in Globalization Theory" *International Studies Review*, 9, 2, s. 173-196.

Mattson, Lena (2011) "Bostadsministern: Renoveringar inte statens ansvar" *Hem & Hyra* 7 april.

McChesney, Robert W. (1999) "Noam Chomsky and the Struggle Against Neoliberalism" *Monthly Review*, 1 april. <http://www.chomsky.info/onchomsky/19990401.htm> 2011-09-14.

Molina, Irene (2010) Lokalt föreningsdeltagande ur ett postkolonialt och globalt perspektiv. I Bengtsson, Bo & Clarissa Kugelberg (red.) *Föreningsliv, delaktighet och lokal politik. I det mångkulturella samhället*. Malmö: Egalité.

- Molina, Irene (2006) Mångkulturella förorter eller belägrade rum? I SOU 2006:73, *Den segregerade integrationen. Om social sammanhållning och dess hinder*, s. 219-250.
- Molina, Irene (2000) Etnisk boendesegregation: en folkhemmets paradox. I Lindberg, Ingemar (red.), *Den glömda krisen. Om ett Sverige som går isär*. Stockholm: bokförlaget Agora, p 134-142.
- Merriam, Sharan B. (1994) *Fallstudien som forskningsmetod* Lund: Studentlitteratur.
- Mouffe, Chantal (2009) *The Democratic Paradox*. London & New York: Verso.
- Nyqvist, Ulf (2011) "Hyresförhandlingar i hamn" Blogginlägg 1 februari <http://botkyrkabyggen.blogspot.com> 2011-03-04.
- Nyström, Örjan (2004) *Att bygga för det nya samhället. Glimtar ur hundra års bostadspolitisk debatt i Sverige*. Meddelande från LO Göteborg nr 4.
- Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, Nyhetsbrev Nr 2, 28 april (2010).
- Ollman, Bertell (2003) *Dance of the Dialectic. Steps in Marx's Method* Urbana & Chicago: University of Illinois Press.
- Olsson, Gunnar (1990) *Antipasti*. Göteborg: Bokförlaget Korpen.
- Olsson, Gunnar (2007) *Abysmal. A Critique of Cartographic Reason* Chicago: Chicago University Press.
- Olsson, Sören (2010) *Bostaden som politiskt objekt och vara. Kortfattad bostadspolitisk översikt från artonhundratalet till tvåtusentalet*. Borås: Melicamedia.
- Ombyggnad på hyresgästernas villkor*. SABO.
- Pierson, Paul (1994) *Dismantling the Welfare State?: Reagan, Thatcher and the Politics of Retrenchment*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Porter, Libby (2009) "Whose urban renaissance?" i *Whose Urban Renaissance?* Porter, Libby & Kate Shaw (red.) London and New York: Routledge, s. 241-252.
- Porter, Libby & Kate Shaw (red.) (2009) *Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies*. London and New York: Routledge.
- Ramberg, Klas (2000) *Allmännyttan – Velfärdsbygge 1850-2000*, Byggförlaget.
- Reichwald, Astrid (2002) "Svårt för hyresgäster att slippa kakel" *Dagens Nyheter* 13 mars.
- Roos, Johanna (2009) "Miljonprogrammet – ett vårdpaket?" *Byggnadskultur*, nr 2.
- Rose, Nikolas & Peter Miller (2010) "Political power beyond the State: problematics of government" *The British Journal of Sociology* Vol. 61, s. 271–303.

Roxvall, Anna (2010) "Miljardrustning – miljonprogrammet måste renoveras" *Svenska Dagbladet*, 25 augusti.

SABO (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. En kommentar från SABO.*

SABO (2009) *Hem för miljoner. Förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder.*

Salonen, Tapio (1997) "Folkförflyttning, bostadsförnyelse och socialtjänstens agerande. Exemplet Saltskog." I *Välfärdens operatörer. Social planering i brytningstid.* Denvall, V., Henning, C., Lieberg, M., Salonen, T., Öresjö, E. (red.) Umeå: Boréa, s. 117-158.

Shaw, Kate (2009) "Rising to a challenge" i *Whose Urban Renaissance?* Porter, Libby & Kate Shaw (red.) London and New York: Routledge, s. 253-260.

Slater, Tom (2006) "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research" *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 30.4, s. 737-57.

Smith, Neil & Michele Lefavre (1984) "A class analysis of gentrification" i *Gentrification, Displacement and Neighbourhood Revitalization* B. London & J. Palen (red.) New York: State University of New York Press, s. 43-64.

"Stockholms framtid finns hos oss på Järva" *Newsmill*, 18 januari 2010, [http://www.newsmill.se/artikel/2010/01/18/stockholms-framtid-finns-hos-oss-p-i-rva\\_2011-05-09](http://www.newsmill.se/artikel/2010/01/18/stockholms-framtid-finns-hos-oss-p-i-rva_2011-05-09).

Stoker, Gerry (1998) "Governance as Theory: Five Propositions" *International Social Science Journal*, 50:155, s. 17-28.

Tallon, Andrew (2010) *Urban Regeneration in the UK.* London and New York: Routledge.

Tottmar, Mia (2011) "Hon kan snuvas på 17 år i bostadskön" *Dagens Nyheter* 17 augusti, s. 12.

Turner, Bengt & Evert Vedung (red.) (1997) *Bostadspolitik för tjugohundratalet: återtåg och nya värden.* Gävle: Meyer.

Ullgren, Malin (2011) "Det som var politiskt korrekt på 1990-talet är numera revolutionärt" *Dagens Nyheter* Kultur 28 september, s. 2.

Wacquant, Loic (2004) "Critical Thought as Solvent of Doxa" *Constellations* Vol. 11, Nr. 1, s. 97-101.

Vedung, Evert (2006) *Konsten att utvärdera nätverk* Rapport 5/2006 Forsknings- och utvecklingscentralen för social- och hälsovården, Helsingfors.

Wennick, Daniel & Anders Isaksson (2011) "Effektivare energianvändning räddar miljonprogrammet" i *Teknikdebatt.se* 9 maj.

Werne, Kent (2010) *Du sköna nya hem. Om utförsäljningen av allmännyttan*. Stockholm: Ordfront.

Westin, Sara (2010) *Planerat, alltför planerat. En perspektivistisk studie i stadsplaneringens paradoxer*. Doktorsavhandling, Uppsala universitet.

von Wright, Georg Henrik (1968) "An essay in deontic logic and the general theory of action" *Acta philosophica Fennica*, Fasc. XXI.

Ytterberg, Carita (1992) *Ombyggnad i Saltskog*. Forskningsrapport SB: 45. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.

Zielenbach, Sean (2000) *The Art of Revitalization. Improving Conditions in Distressed Inner-City Neighborhoods*. London and New York: Routledge.

Žižek, Slavoj (2009) *Först som tragedi. Sedan som fars*. Stockholm: Tankekraft.

Åfreds, Johanna (2008) "Allmännyttan snart bara för fattiga" *Byggindustrin. ByggSveriges Nyhetstidning* 16 juni. [http://www.byggindustrin.com/nyheter/allmannyttan-snart-bara-for-fattiga\\_5360](http://www.byggindustrin.com/nyheter/allmannyttan-snart-bara-for-fattiga_5360) 2011-08-19.

Öresjö, Eva (1993) *Att förnya bostadsförnyelsen*. Rapport Byggeforskningsrådet. R10.

Öresjö, Eva (1997) "Lokalt områdesarbete i socialt utsatta stadsmiljöer. Exemplet Råslätt. I *Välfärdens operatörer. Social planering i brytningstid*. Denvall, V., Henning, C., Lieberg, M., Salonen, T., Öresjö, E. (red.) Umeå: Boréa, s. 159-186.

## Lagar

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya Allbolagen)

## Muntliga källor

### Informeranter

Sandra Plavinskis, Informationsansvarig för Svenska Bostäder, 1 april 2011

Mona Johansson, Ombyggnadskoordinator för Svenska Bostäder i Drakenberg, 8 juni 2011

Sofia Karthe, Ombyggnadsvärd för Uppsalahem på Södra Kvarngärdet, 15 juni 2011

Peter Nyberg, Samhällsbyggnadsnämnden, ordförande (S) i Botkyrka kommun, 10 juni 2011

Ulf Nyqvist, VD Botkyrkabyggen, 18 maj 2011

Therese Fräs Berg, SABO, enheten för Boende och Juridik, 1 april 2011

Johan Nilsson, Förvaltare för Stena Fastigheter på Norra Kvarngärdet, 3 maj 2011

Barbro Engman, Ordförande Hyresgästföreningen Riksförbundet, 4 maj 2011

Pär Svanberg, förhandlingschef Hyresgästföreningen Riksförbundet, 19 maj 2011

Houman Sayedi, förhandlare Hyresgästföreningen Region Stockholm, 18 maj

Erik Elmgren, fd förhandlingsledare Hyresgästföreningen Region Stockholm, 10 juni

Marcus Kjellin, förhandlingsledare Hyresgästföreningen Region Mitt, 4 maj 2011

Hans-Göran Lång, förhandlare Hyresgästföreningen Uppsala, 26 maj 2011

### **Respondenter**

Boende, Husby och representant för Nätverket Järvas Framtid, 16 mars 2011

Boende, Husby 21 mars 2011

Boende, Husby 22 mars 2011

Boende, Husby 22 mars 2011

Boende, Norra Kvarngärdet, 16 maj

Boende, Södra Kvarngärdet, 26 maj

Boende, Drakenberg 7 juni 2011

### **Övrigt**

Pelle Björklund, VD Svenska Bostäder, youtube-klipp upplagt 28 januari 2011 på Järvadialogens hemsida <http://www.youtube.com/watch?v=zejsDdgXpfo> 2011-03-07.

”Järvalyftet – lyfter det Järva?”, Panelsamtal, Café Panorama, Kulturhuset 9 februari 2011.

”Vad händer med våra hyror?” Offentligt möte, Nätverket Rädda Hyresrätten och Nätverket för Gemensam Valfärd, ABF-huset 28 mars 2011.

# Bilaga 1

## Vad ett samråd är enligt Svenska Bostäder

Följande rader går att läsa på Svenska Bostäders hemsida under rubriken "Samråd sker i varje fastighet" (informationen uppdaterad 2010-12-01).

En ombyggnad sker alltid i flera steg oavsett om det är en ombyggnad med kvarboende, med evakuering eller om det är ett stambyte. Vid större ombyggnader pågår samrådet under cirka ett halvt år.

### Första information

Det första steget inför en ombyggnad är att Svenska Bostäder kallar alla berörda hyresgäster till ett informationsmöte. På mötet tar man upp ombyggnads- och tidplaner, ersättningsbostäder, ersättningar med mera. På informationsmötet är du välkommen att ställa alla dina frågor.

### Samrådsträffar

På informationsmötet väljs fem - sex boende som är representanter för alla hyresgäster i fastigheten. Förutom de valda hyresgästerna ingår också en representant från Hyresgästföreningen och personal från Svenska Bostäder i samrådsgruppen.

Samrådsgruppens arbete ska mynna ut i en åtgärdslista som innehåller vad som ska upprustas. Efter att samrådsgruppen har fattat beslut om åtgärdslistan ska varje hyresgäst skriva under godkännandet.

### Egna val/Tillval

Vid en ombyggnad kan du också göra egna val som till exempel kakel, klinker, badkar, dusch, handdukstork. När det är dags för egna val kontaktar ombyggnadskoordinatören dig för att berätta om vilka val som just du kan göra. Hon tar även emot dina beställningar. Ombyggnadskoordinatören informerar, hjälper till och löser problem under hela ombyggnadstiden.

### Ny hyra efter upprustning

Den nya hyran förhandlas centralt mellan Hyresgästföreningen och Svenska Bostäder. Åtgärdslistan ligger till grund för hyresförhandlingen. Tillval som du gör utöver åtgärdslistan påverkar också din nya hyra. (<http://www.svenskabostader.se/sv/Vi-bygger/Underhall/Kvarteret-Pyramiden/Samrad-sker-i-varje-fastighet/> 2011-06-13)

## Bilaga 2

### Begreppsförklaringar

#### Bruksvärde

Hyressättning enligt hyreslagen, Jordabalken 12 kap 55 §:

Hyran ska fastställas till skäligt belopp i enlighet med lägenhetens bruksvärde. När det gäller lägenhetens beskaftenheter bör "alla faktorer av betydelse" inverka såsom: storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge i huset, reparationsstandard och ljudisolering. När det gäller förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten bör hänsyn tas till faktorer som hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage samt biluppställningsplats. Slutligen bör på bruksvärdet tillåtas inverka vissa andra faktorer såsom husets allmänna läge samt tillgång till parkeringsplatser samt allmänna fortskaffningsmedel. (<http://www.hyror.se/> 2011-05-12.)

#### Järvdialogen

På Järvdialogens hemsida finns en länk till ett youtube-klipp upplagt 1 feb 2011 där bovärden Johan Widlund berättar om Järvdialogen. Så här står det i beskrivningen: "Under 2009 och 2010 bjöd Svenska Bostäder, Stockholms stad och Hyresgästföreningen in de boende till dialog. 15 000 Järvabor deltog och de levererade 30 000 synpunkter. Johan Widlund, bovärd i Svenska Bostäder, berättar om dialogen." Utdrag ur vad Johan säger på videon (som för övrigt bara haft 56 visningar sedan den lades upp tills jag tittade på den 22 mars):

Så här är det: Vi på Svenska Bostäder kände att våra hyresgäster inte tyckte att vi, och Stockholm stad tog dom på allvar och lyssnade ordentligt på dom när det gällde upprustningen utav Järvafältet. Det började florera massa rykten om att det skulle bli jättedyra hyror, ingen skulle ha råd att bo kvar, och det skulle flytta in massa yuppies från Östermalm bland annat. Men hur skulle vi då kunna få igång en ärlig dialog? Och framförallt: hur skulle vi kunna få våra hyresgäster att tro på den? I maj [2010] satte vi igång. I Akalla bjöd vi dit alla som bor hos oss och även alla övriga hyresgäster, ner till Sibeliushöjden, till en lokal där, där dom under sex dagar fick säga vad dom tyckte. För att få igång dialogen började vi i Akalla med att fråga vanliga människor vad de tyckte var bra och dåligt med området. [Inslag från de boende och så visas hur gå-turer anordnas och att de boende i Akalla bjöds in till dialogen genom lappar på dörrhandtagen] Det var minst tre tusen åsikter vi fick in under den här veckan och vi hade säkert 1500 besökare. Det var en riktig succé. Nu var det dags för Husby. Och stärkte utav framgången från Akalla så tänkte vi vassa upp det hela ytterligare lite mera. Vi kör med samma koncept, med människor och citat, fast den här gången i Järvdialogens lokaler i Husby. [Inslag från när SB:s VD Pelle Björklund håller tal i Järvdialogens lokaler] "Det är era synpunkter som vi vill ha fram. Och man kan ju också säga att det dialogarbete vi inleder idag är ju verkligen det *direkta* inflytandet." [...] Husbyborna hade förstås också en väldig massa åsikter. [...] Antalet besökare i Husby överträffade antalet besökare i Akalla. [...] Vi fick in tusentals värdefulla åsikter. Nu tar vi succén vidare till Rinkeby och sedan Tensta. (<http://www.youtube.com/watch?v=fEplDLphRV4> 2011-03-22)