




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2015:38  
REGERINGSUPPDRAG



# Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter



# Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter

Titel: Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter

Rapportnummer: 2015:38

Utgivare: Boverket, oktober, 2015

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-305-3

ISBN pdf: 978-91-7563-306-0

Sökord: Allmännyttiga kommunala bostadsföretag, kommunala bostadsstiftelser, allmännyttan, boendeinflytande, hyresgäster, sociala frågor, allmännyttiga aspekter

Diarienummer: 210/2015

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)

E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.  
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

# Förord

Boverket har i uppdrag att följa upp tillämpningen av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag samt de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011. En delrapport har lämnats i mars 2015: ”2011 års lagstiftning på hyresbostadsmarknaden – tredje uppföljningen Rapport: 2015:19”. Denna rapport gäller andra deluppdraget och avser dels att svara på uppgiften att följa och redovisa hur de kommunala bostadsföretagen arbetar med sociala frågor och allmännyttiga aspekter inom ramen för sin verksamhet. Dels att vara ett svar på uppgiften att följa i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget då även hyresgästperspektivet ska beaktas. Genomgående ska Boverket i sina uppföljningar och redovisningar studera såväl de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen som kommunala bostadsstiftelser. I relevanta delar av uppdraget ska ett jämställdhetsperspektiv anläggas.

Rapporten är sammaställd av Assar Lindén och Viktor Dahlberg.

Karlskrona oktober 2015

Janna Valik

generaldirektör

# Innehåll

Sammanfattning .....	5
Kapitel 1 Boendeinflytande och inflytande i bolag.....	7
Vad lagen säger .....	7
Tidigare iakttagelser .....	8
Kapitel 2. Boendeinflytande ur hyresgästperspektivet .....	9
Inledning .....	9
Fallstudier om boendeinflytande .....	10
Sammantaget om fallstudierna .....	16
Enkät om boendeinflytande och inflytande i bolaget.....	17
Sammantaget om enkäten .....	32
Kapitel 3. Sociala frågor och allmännyttiga aspekter .....	34
Det sociala ansvaret.....	35
Allmännyttiga aspekter .....	42
Övergripande reflektion om sociala frågor och allmännyttiga aspekter.....	45
Bilaga .....	47

## Sammanfattning

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen verkar, vart och ett, på en lokal bostadsmarknad med sina specifika förutsättningar. Det är värt att hålla i minnet när de olika företagen – enligt uppdraget – studeras utifrån boendeinflytande, inflytande i bolagets samt sociala frågor och allmännyttiga aspekter.

Man måste också komma ihåg att det som ska följas och redovisas är frågor som bolagen arbetat med före den ändrade lagstiftningen 2011. Det är därför svårt att inte beakta tidigare problem och vad som gjorts under åren dessförinnan eftersom t.ex. förtroendet mellan bolag och hyresgäst inte byggs upp övernatt.

Vad gäller boendeinflytande för hyresgästerna – dvs. över sina bostäder och bostadsområden – beror på detta på hur väl det allmännyttiga bostadsföretaget lyckas med den lokala förankringen och upplevda närvaron. I små bostadsföretag kan ledningen vara mera lätt att uppleva som synlig och engagerad medan större bostadsbolag har andra förutsättningar. Att ha andra relationer än hyresvärd/hyresgäst verkar vara en stark trend; bl.a. genom att försöka anställa eller engagera boende i fastighetsförvaltningen. Exempel på annat nytänkande i detta sammanhang är ÖrebroBostäder AB:s rådgivande hyresgäststyrelser samt den alternativa sätt som Bostadsstiftelsen Platen i Motala engagerar hyresgästföreningen.

Inflytande i bolaget – dvs. inflytande i bolaget styrning – är ett område som inte är särskilt genomarbetat av bolagen. Det finns ett fåtal bolagsstyrelser som har eller har haft styrelserepresentation från hyresgästerna. En utvecklad variant av ÖrebroBostäder AB:s rådgivande hyresgäststyrelser – med klart mandat och demokratisk tillsättning – vore kanske ett framgångsrikt alternativ.

Ibland sammanfaller sociala insatser som görs av bolagen och de allmännyttiga aspekterna. I rapporten uppmärksammar vi åtgärder som syftar till att förbättra de sociala förhållandena såsom anställning av boende vid renoveringsprojekt och skötsel av bostadsområdet. Att stödja verksamhet i någon form bland de boende är ett gemensamt drag bland de flesta företag som undersökts.

En del omfattande satsningar som rapporten uppmärksammar är ”nyttiga för det allmänna” på ett sätt som kanske går utöver vad ett allmännyttigt bolag förväntas ta på sig. Ibland borde kanske kommunen eller

näringslivet vara den part som utförde den. Men på orter med ansträngd kommunal ekonomi och svagt näringsliv är det kanske helt affärsmässigt av det allmännyttiga bolaget att göra satsningar i offentliga lokaler m.m. för att behålla sina hyresgäster.

Slutligen kan konstateras att det inte är alla bolag som bedriver ett tydligt jämställdhetsarbete.



# Kapitel 1 Boendeinflytande och inflytande i bolag

Boverket ska följa och redovisa i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget, varvid även hyresgästperspektivet ska beaktas.

Det kan vara värt att nämna att Boverket gjorde en uppföljning av boendeinflytande och inflytande i bolaget under 2014. Denna uppföljning gjordes i allt väsentligt ur de allmänna bostadsföretagens synvinkel då enkäter m.m. riktade sig till bolagens verkställande direktörer.

I denna rapport utgår vi från nyligen publicerade rapporter och vad som framkommit i enkäter med hyresgästorganisationer och styrelseledamöter i allmännyttiga bolag.

## Vad lagen säger

Enlig 1 § första stycket p. 3 i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL) förväntas de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Med inflytande menas såväl inflytande över den egna lägenheten som gemensamt inflytande i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans, t.ex. att bolaget för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i frågor om hur tryggheten i boendet i hyresrätt kan utvecklas. Ett exempel på inflytande i de allmännyttiga bolagen kan vara att hyresgästerna ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse.

Genom AKBL ges ett tydligt uppdrag till de allmännyttiga bolagen att försöka etablera former för boendeinflytande. Hyresgästernas inflytande i boendet och i företaget är en del av det allmännyttiga syftet. Därför har de allmännyttiga bolagen också ansetts ha en skyldighet att erbjuda hyresgästernas möjlighet till inflytande i boendet och i bolaget. Tanken är att inflytande främjar delaktighet och ansvarstagande samt bidrar till ökad gemenskap i ett bostadsområde. Därmed främjas även integration och segregation motverkas. Boendet är också något som påverkar varje individs vardag och hyresrätten ger av naturliga skäl inte samma möjligheter att påverka sitt boende som andra boendeformer ger. Det är därför viktigt

att hyresgästerna ges de möjligheter som ändå finns för att kunna ha ett så stort inflytande som möjlighet över sitt boende.

Av förarbetena till den nu gällande lagstiftningen framgår även att lagstiftaren ansett att det saknas anledning att reglera i vilka former boendeinflytandet ska ske, utan att det bör beslutas utifrån lokala förutsättningar.

### **Före eller efter 2011**

Det är värt att notera att allmännyttiga bostadsföretag inte börjat sitt arbete med boendeinflytande 2011. Detta har givetvis pågått under lång tid i olika former i de allra flesta företagen. I denna rapport försöker vi koncentrera oss på tiden efter 2011 men det blir en konstlad begränsning om man inte tillåter sig att se på initiativ som tagits dessförinnan och som tar lång tid att genomföra.

### **Tidigare iakttagelser**

I den en rapport från 2014 – Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget<sup>1</sup> – konstaterade Boverket att i de allra flesta av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen som svarat på enkäten arbetar man med någon form av boendeinflytande i den löpande förvaltningen. Det är också vanligt – i två tredjedelar av bolagen – att hyresgästerna har möjlighet att påverka sina boendekostnader. Detta gäller både att öka och sänka boendekostnaderna. Slutligen konstaterades att hyresgästernas inflytande i bolaget är väldigt lågt – åtminstone sett utifrån det exempel som gavs i förarbetena till lagen. Det vill säga hyresgästernas möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna till bolagets styrelse.

---

<sup>1</sup> Boverket; Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget, Rapport 2014:28

## Kapitel 2. Boendeinflytande ur hyresgästperspektivet

### Inledning

I detta kapitel redovisar vi resultaten av några fallstudier och en enkätfrågan som riktats till ett antal regioner inom Hyresgästföreningens organisation och föreoroendevalda i ett antal allmännyttiga bolagsstyrelser.

Boverket har under 2014 och 2015 publicerat egenutvärderade rapporter som behandlar miljonprogramsområden och det arbete som både allmännyttiga och privata fastighetsägare genomför i dessa områden.<sup>2</sup> Flens Bostads AB, Olofströmshus AB, Säterbostäder AB, Åmåls kommunfastigheter AB, Botkyrkabyggen AB, Familjebostäder AB (Göteborg), Hyresbostäder i Norrköping AB. En kompletterande undersökning har gjorts av en kommunal bostadsstiftelse – nämligen Bostadsstiftelsen Platen i Motala.

När frågan kring boendeinflytande diskuteras bör man vara medveten om att det inte är självklart att alla hyresgäster är lika engagerade. Alla vill inte vara med och bestämma över området skötsel och utveckling. Enligt rapporten från 2014 är det ofta ett fåtal, i huvudsak äldre personer, som står bakom lokala hyresgästföreningar och gårdsföreningar. En undersökning av Industrifakta<sup>3</sup> bland boende i miljonprogramslägenheter visade på ett måttligt intresse för att vara med och påverka vid åtgärder i bostadsområdet. En förklaring som ofta ges är att hyresrätten ses som en boendeform där man inte ska behöva engagera sig. Industrifaktas undersökning visade emellertid att det inte var någon större skillnad i engagemang mellan boende i hyresrätter jämfört med bostadsrätter. Industrifakta frågade även om intresset för en rad olika aktiviteter i området. För samtliga aktiviteter hamnade medelvärdena kring mitten på en tiogradig skala, där det bland de boende i hyresrätter fanns ett större intresse för sociala aktiviteter som sysselsättning i bostadsområdet för arbetslösa och stöd till skolarbete, medan möten kring boendefrågor och att delta i gårdsarbete och gårdsstädning vann större gehör bland boende i bostadsrätt.

---

<sup>2</sup> Boverket, Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier, Rapport 2014:8 samt

Boverket, Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet, Rapport 2015:20

<sup>3</sup> Behov och prioriteringar i rekordårens flerbostadshus: en intervjubaserad lägesanalys av åtgärdsbehov och väntad utveckling 2011–2015.

Byggnadsmarknadsrapport 2011:1. Helsingborg: Industrifakta (2011).

## Fallstudier om boendeinflytande

### **Boverkets rapport från 2014**

De ovan nämnda fallstudierna som redovisades i rapporten<sup>4</sup> under 2014 rörde kommunala allmännyttiga bostadsföretags småskaliga bostadsområden på huvudsakligen svagare bostadsmarknader. I den redovisas framgångsrika metoder som använts för att öka attraktiviteten i fyra småskaliga miljonprogramsområden. De undersökta bostadsområdena är Orrögatan i Flen, Smålandsgatan i Olofström, Siggebo i Säter samt Adolfsberg i Åmål.

Erfarenheterna från de studerade områdena visar att boendeinflytande kan vara ett sätt att öka attraktiviteten i ett område som tidigare haft dåligt rykte. Inflytandet kan ta olika former, från möten mellan lokala arbetsgrupper och fastighetsbolagen till en långtgående självförvaltning, som i exemplet Smålandsgatan. Samtidigt som de boende får möjlighet att påverka får fastighetsbolaget en god insyn i området.

Värdskapet ska inte underskattas som framgångsfaktor. Intervjuerna med fastighetsbolagen och de boende visar att det är viktigt att de boende känner att de får vara med och påverka. Ofta handlar det om enkla och billiga åtgärder som kan genomföras tämligen omgående. I ett par av områdena, Orrögatan och Siggebo, har man utvecklat en väl fungerande samarbetsanda kring områdenas förvaltning, där de boende uppfattar att fastighetsbolaget lyssnar på de hyresgästernas önsknings och förslag på förbättringar.

I något fall tonade till och med fastighetsbolaget snarare ned hyresgästföreningens uppfattning om hur snabbt bolaget reagerade på de boendes idéer. En annan intressant iakttagelse från undersökningen är den nära relationen mellan fastighetsbolagen och de boende. I vissa fall framstår den nästan som familjär när man, som en del av de boende, hänvisar snarare till ”Arne” eller ”Lennart” än till det fastighetsbolag de är VD för.

Hyresgästföreningen spelar en liten roll i boendeinflytandet i de undersökta områdena. Gårdsföreningarna är till stor del frikopplade från Hyresgästföreningen och man verkar föredra informella föreningar med korta beslutsvägar både inom föreningen och mellan föreningen och fastighetsbolaget.

---

<sup>4</sup> Boverket, Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier, Rapport 2014:8

Ett problem med boendeinflytandet i de undersökta områdena är att det är en mindre del av de boende, främst de äldre, som engagerar sig medan de yngre och de med utländsk bakgrund inte är lika aktiva, om de alls känner till möjligheten att vara med och påverka. Utifrån de genomförda intervjuerna kan slutsatsen dras att de åtgärder och aktiviteter som genomförs tenderar att riktas till de äldre – som boulebanor och bingokvällar – och att de kanske inte avspeglar alla hyresgästers önsknings.

Olofströmshus arbetar aktivt för att skapa nya kommunikationskanaler och sätt att få in nya synpunkter och perspektiv. Så har man en ofta uppdaterad Facebook-sida och även ordnat speciella ”barnbomöten” för att få in vad barnen önskar se i sitt bostadsområde.

Samtidigt måste man vara medveten om att det finns de som inte ser långsiktigt på sitt boende och som därför inte ser någon anledning till att delta i boendemöten, andra har kanske valt att bo i hyresrätt just för att slippa engagera sig.

De boende i Adolfsberg har inte samma inflytande över sitt område som i de övriga fallen vi studerat. I stället har man ett informellt system som där fastighetsskötarna i området fungerar som kanal mellan de boende och hyresvärden och som fastighetsbolagets ansikte utåt. Såväl bolaget som de boende vi intervjuat vittnar om att dialogen dem emellan fungerar väl. Att de som arbetar i området känns igen, är hjälpsamma och flexibla, är dock helt avgörande för att systemet ska fungera.

### **Boverkets rapport från 2015**

I den egenutvärderade rapport<sup>5</sup> som Boverket publicerade 2015 behandlas miljonprogramsområden och det arbete som både allmännyttiga och privata fastighetsägare genomför i dessa områden<sup>6</sup>. De allmännyttiga bolag som undersökts var:

- Botkyrkabyggen AB,
- Familjebostäder AB (Göteborg),
- Hyresbostäder i Norrköping AB

Utöver ovannämnda bolag har en kompletterande undersökning gjorts av en kommunal bostadsstiftelse; Bostadsstiftelsen Platen i Motala.

---

<sup>5</sup> Boverket, Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet, Rapport 2015:20

<sup>6</sup> Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet, Rapport 2015:20

**Botkyrkabyggen AB - Alby**

I maj 2009 godkände kommunfullmäktige i Botkyrka utvecklingsprogrammet Framtid för Alby. Programmet togs fram åren 2006–2009 tillsammans med boende och verksamma i Alby samt andra aktörer i området. Den dokumentation<sup>7</sup> som gjordes ger en bild av att programmet både motsvarande invånarnas förväntningar och uppfyllde de målsättningar man haft. Efter att programarbetet avslutats har arbetsgruppen upplösts.

Enligt författaren till dokumentationen saknas nu den tidigare inspirerande dynamiken och känslan av överblick och samordning. En ny motor behövs nu för att förverkliga intentionerna. Vikten av att projekt av det här slaget fortsätter i den löpande verksamheten kan inte nog betonas.

Boverkets intervjuer visar att delar av programarbetet lever kvar - både i Botkyrkabyggen och i det privata fastighetsbolaget Mitt Alby.<sup>8</sup> Det är tydligt att dessa bolag tar hänsyn till sociala aspekter. Båda fastighetsbolagen arbetar medvetet med att skapa tillitsfulla relationer, utveckla mötesforum och inkludera hyresgästerna i renoveringsprogrammen. Arbetet utgår i hög grad från de boendes kulturella och socioekonomiska bakgrund och de arbetar med attraktivitet och utveckling på de boendes villkor och för att möjliggöra kvarboende.

**Familjebostäder AB (Göteborg) - Bergsjön**

I Bostadsområdet Bergsjön strävar Familjebostäder mot nära och personliga relationer med hyresgästerna, där man ser kvinnorna som särskilt viktiga. Flera verksamheter har byggts upp utifrån dessa kontakter, bland annat har ett gym öppnats för kvinnor, som då kan utgöra både en möjlighet för träning och rådgivning men också som en mötesplats utanför hemmet.

Ett annat samarbete är med organisationen Tidsnätverket i Bergsjön, som Familjebostäder ser som mycket positivt för att kunna stötta ungdomar till ökad egenorganiserade fritidsaktiviteter och för generationsöverskridande arbete. Att Familjebostäder – liksom flera av de andra fastighetsbolagen i denna rapport – anställer boende för fastighetsskötsel, bygger på samma sätt förtroendeskapande relationer.

Flera av de föreningsaktiva i Bergsjön vi mött säger sig delvis sakna en lokal förankring i den pågående utvecklingen. De menar att kopplingen

---

<sup>7</sup> Ramberg, Ingrid: Samhällsutveckling på områdesnivå. Erfarenheter från Albyprocessen. En dokumentation. Tumba: Mångkulturellt centrum i Botkyrka (2010).

<sup>8</sup> Mitt Alby äger sedan 2013 ett fastighetsbestånd Alby och är ett privatägt fastighetsbolag.

civilsamhälle, politik och företag saknas och att fokus borde ligga mer på att stimulera lokala nätverk för ägande och företagande i stället för att detta ska skötas centralt av Business Region Göteborg (BRG). Ett exempel man för fram är projekteringen inför ett nytt planerat föreningsdrivet kulturhus vid Rymdtorget som avbröts för att i stället ersättas av en större kommunal satsning med ett stort och gemensamt kulturhus för hela östra stadsdelen. En utredning<sup>9</sup> gjordes på uppdrag från Stadsdelsförvaltningen Bergsjön och Familjebostäder under 2007. Utredningen visade att det fanns förutsättningar för att rusta upp det gamla Kulturhuset och skapa den lokala föreningsdrivna mötesplats som diskuterats efter Konstens plats-projektet. Från Familjebostäders sida menar man dock att de mer aktiva föreningarna saknade en nödvändig lokal förankring och att den större satsningen på sikt ger bättre förutsättningar.

#### **Hyresbostäder i Norrköping AB - Ringdansen**

Ringdansenprojektet tog sin början år 2000 för att avslutas tre år senare. Projektet innebar genomgripande förändring av området. Antalet lägenheter i Ringdansen minskades ned från cirka 1 650 till 907 stycken genom att ringarna öppnades upp och att två av de översta våningarna i de högsta husen togs bort.

De boende involverades i planeringen i ett tidigt skede, dels för att få in synpunkter på hur lägenheterna och området skulle se ut efter ombyggnaden, dels för att öka de boendes engagemang i området. Målsättningen var ”att åstadkomma ett socialt, kulturellt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde.”<sup>10</sup> Projektets miljöprofil gjorde också att ett antal miljömedvetna familjer flyttade in. Inget tyder på att en tanke med projektet skulle ha varit att byta ut de boende i området, men det var till viss del vad som hände.

En jämförelse mellan 1994 och 2008 visar att antalet invånare i området minskade med ungefär ettusen personer.<sup>11</sup> Många boende fick byta lägenhet både tre och fyra gånger inom området innan förnyelsen var helt genomförd. Problemen gjorde att många lämnade området – fram till några år in på 2000-talet kunde man få en attraktiv lägenhet i centrum ganska snart – men många av de som verkligen trivdes i Ringdansen blev kvar, vilket bidrog till att stärka området.

---

<sup>9</sup> Wennergren, Kerstin: Utredning av Kulturhus i Bergsjön. SDF Bergsjön och Familjebostäder (2007).

<sup>10</sup> Bråmås, Åsa: Går det att vända utvecklingen i utsatta bostadsområden? Exemplet Navestad/Ringdansen i Norrköping. Norrköping: Centrum för kommunstrategiska studier, Linköpings universitet (2011). s. 21, 25; intervju med Johan Rundalen och Lars Sandell (2014-10-15).

<sup>11</sup> Bråmås (2011), s. 21f, 25.

Det är en stor skillnad på Ringdansen i dag jämfört med hur området såg ut tidigare. Men området har inte bara sett en genomgripande fysisk förändring, det har också fått en annan befolkningssammansättning än det hade tidigare. Förändringarna har gjort att Ringdansen kunnat klättra i den lokala attraktivitetsrankingen mellan olika områden. Området är inte längre det som ligger längst ned på listan. Men trots den statusförändring som skett präglas Ringdansen alljämt av ett stort utanförskap.

#### **Bostadsstiftelsen Platen i Motala**

Ett övergripande, Boinflytande och utvecklingsavtal är upprättat mellan Bostadsstiftelsen Platen och Hyresgästföreningen Sydost där boendeinflytande definieras följande:

”Med boendeinflytande menar vi att hyresgästerna erbjuds möjlighet att tillsammans med andra boende, utifrån behov, krav och förväntningar, engagera sig och organisera sig, i syfte att förbättra boendekvaliteten fysiskt och socialt. Boinflytandearbetet är ett kvalitetsarbete där Hyresgästföreningen erbjuder och uppmuntrar alla hyresgäster att delta aktivt. Parterna är överens om att det är ett långsiktigt arbete”<sup>12</sup>

I avtalet läggs stort ansvar på hyresgästföreningen att vara den som fångar upp hyresgästernas behov som kan kanaliseras till företaget. De betonas att samtliga hyresgäster ska engageras vilket innebär att Hyresgästföreningen här har åtagit sig en roll som ligger vid sidan av den traditionella partsrollen. Man ansvarar även lokal fritidsverksamhet och för etablering av nya mötesplatser i områdena för ett ökat engagemang från hyresgästerna.

Det är bostadsstiftelsen Platen som avsätter resurser till hyresgästföreningen för detta arbete, så en särskild tjänst som boendeadministratör har tillsatts hos hyresgästföreningen, denne samordnar och ansvarar för att aktiviteter genomförs.

Boinflytandet inom Platen är uppbyggt på flera sätt. I det dagliga arbetet finns områdesorganisation med bovärdar där en särskilt kundansvarig finns för att möta hyresgästerna. I områdena ordnas lokala samråd där områdeschefer och representanter för den lokala hyresgästföreningen deltar. I tre årliga planerade obligatoriska möten som ska behandla och redovisa arbeten under året, redovisning av bokslut på områdesnivå och för planering för kommande års budget. Samrådsmöten kan även initieras av sakfrågor från någon part.

---

<sup>12</sup> Boinflytande och utvecklingsavtal. Platen och Hyresgästföreningen sydost (2012)



Om en lokal hyresgästföreningsstyrelse inte finns ska insatser göras av hyresgästföreningen för att boende ska kunna engageras och organisera sig. Mötena protokollförs och undertecknas av bägge parter. Om man på lokal nivå inte blir överens hänskjuts frågan till Boinflytandekommitté BIK.

Bägge parter upplever denna samverkansform som positiv även om det är Platen som har yttersta beslutsmandatet. VD:n säger att det ligger i bolagets intresse att tjäna sin kund och att också tjäna på den; går det bra för de boende går det också bra för bolaget. Han och affärsutvecklaren ser gärna att formerna utvecklas och att bägge parter tar ansvar för att hitta bra samarbetsformer.

Hyresgästföreningens representanter ser att man har en bra struktur för inflytande som bör fortsätta att utvecklas. De strukturer som finns för samarbetet bör, menar man, få ett bättre genomslag och följas upp i linjeorganisationen för att samråden på områdesnivå ska fungera bättre.

Både Platens ledning och hyresgästföreningens representanter önskar att se en tydligare beslutsprocess genom bolaget för att inte hyresgästerna ska känna att de frågor man gemensamt beslutat om ska fastna i organisationen eller att man ska känna sig överkörd i beslut som tas utan tillräcklig information.

#### **ÖrebroBostäder AB**

ÖrebroBostäder AB (ÖBO) ingick inte i fallstudierna men det finns anledning att nämna bolaget eftersom det framkommit ett intressant initiativ på boendeflytandeområdet. ÖBO har i arbetet med om- och nybyggnadsprojektet ”Mitt gröna kvarter” i stadsdelen Vivalla drivit och medverkat i olika projekt där såväl boendedialoger och arbetsmarknadsinsatser ingått. ÖBO har då även valt att inrätta en form av rådgivande hyresgäststyrelser i bostadsområdena Vivalla och Oxhagen. Det har gått från försöksprojekt till permanenta hyresgäststyrelser.

De boende har själva fått anmäla intresse att vara med i den rådgivande hyresgäststyrelsen och sedan valts ut av ÖBO som strävat efter att sammansättningen ska avspegla områdets sammansättning. Enligt uppgift<sup>13</sup> är styrelsen arvoderad. Syftet är att lyfta stadsutvecklingsfrågor och strategiska frågor med styrelserna men däremot att undvika de mera individrelaterade frågorna.

---

<sup>13</sup> Telefonintervju med Anna-Carin B Magnusson, utvecklingsstrateg ÖrebroBostäder AB

Att ÖBO valt att satsa på konstruktionen med rådgivande hyresgäststyrelser gör bolaget – såvitt Boverket känner till – unikt i sammanhanget. Det handlar förvisso om en stor portion klassiska boendeinflytandefrågor men det kommer även in frågor av mera strategisk betydelse. Det senare kan innebära att ÖBO även delvis lever upp till att ”erbjuda hyresgästerna inflytande i bolaget” i AKBL:s mening.

En utvecklad modell av ÖBO:s rådgivande hyresgäststyrelser kan kanske fylla den bris på alternativ som Boverket upplever att det finns när det gäller hyresgästernas inflytande i bolaget.<sup>14</sup> De frågor som skulle behöva ges ytterligare uppmärksamhet är hur representativiteten ska säkerställas (dvs. hur man ser till att olika bostadsområden blir väl representerade gentemot bolaget), hur inflytandet ska utövas i bolaget samt hur ett krav på boendedemokrati ska hanteras vid tillsättningen av styrelserna och formuleringen av det mandat som den rådgivande hyresgäststyrelsen ska ha.

## Sammantaget om fallstudierna

Fallstudierna indikerar att hyresgästerna upplevelse av boendeinflytande beror på hur det allmännyttiga bostadsföretaget lyckas med den lokala förankringen. I små bostadsföretag kan naturligtvis ledningen vara mera lätt att uppleva som synlig och engagerad. Större bostadsbolag har andra förutsättningar. Att ha andra relationer än hyresvärd/hyresgäst verkar vara en stark trend; bl.a. att försöka anställa eller engagera boende i fastighetsförvaltningen. Här visar bl.a. Bostadsstiftelsen Platen i Motala på ett alternativt sätt för hyresgästföreningen att agera på.

---

<sup>14</sup> Boverket: Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeinflytande och inflytande i bolaget, Rapport 2014:28

## Enkät om boendeinflytande och inflytande i bolaget

För att – utifrån ett hyresgästperspektiv – skapa en bild av i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga bostadsbolagen erbjuder hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolaget har vi använt oss av en webbaserad enkät. Omfattningen på enkäten uppgick till totalt tio frågor, uppdelade på boendeinflytande respektive inflytande i bolaget. Enkätens utformning framgår av bilagan.

Med erfarenheten av bristfällig svarsfrekvens från tidigare enkätutskick i ämnet valde vi att begränsa oss till att skicka enkäten till 19 allmännyttiga bostadsbolags samtliga styrelseledamöter. Valet av bolag gjordes utifrån ett slumpmässigt, stratifierat urval bland Sveriges samtliga allmännyttiga bostadsbolag.

Att vi valde att skicka ut enkäten till styrelseledamöter – när hyresgästperspektivet är i fokus – kan behöva en förklaring: I de allmännyttiga bolagen tillsätter kommunen styrelseledamöterna utefter den politiska fördelningen i kommunalvalen och de är som regel förtroendevalda politiker. Vi utgår från antagandet att dessa ledamöter har kommuninnevånarnas – och i synnerhet – hyresgästernas bästa för ögonen. Det borde i sin tur innebära att frågan om boendeinflytande och inflytande i bolaget är av centralt intresse för politiker som vill nå de väljare som även är hyresgäster allmännyttan. I en tidigare enkät fördes denna aspekt fram av ett bostadsbolag som ett alternativ till inflytande i bolaget istället för nominering av hyresgäster till bolagets styrelse. Vi har därför bedömt det som intressant att ställa frågor till de politiskt tillsatta ledamöterna.

Utöver bolagens styrelseledamöter skickades enkäten även till Hyresgästföreningens regionala kontor. Hyresgästföreningens representanter fick besvara en enkät rörande varje specifikt bolag från urvalsprocessen.

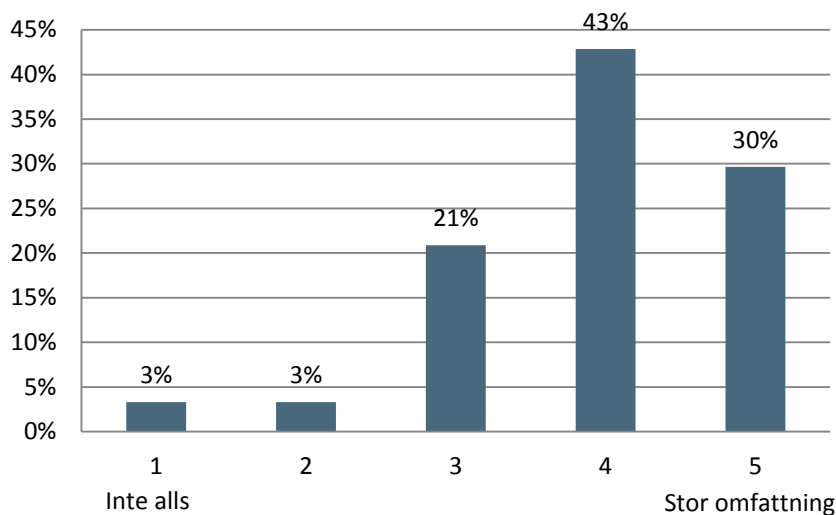
### Enkätens svarsfrekvens

Svarsfrekvensen, det vill säga antalet mottagare som besvarat enkäten, är inte så hög som vore önskvärt. Detta trots att svarstiden var på cirka två månader och att vi under upprepade tillfällen skickat ut påminnelser till respondenterna. Svarsfrekvensen bland de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter slutade på 47,6 procent, medan för Hyresgästföreningens representanter var det 76,6 procent av enkäterna som besvarades. Den förhållandevis måttliga svarsfrekvensen är ett problem eftersom analysen då bygger på ett färre antal svar än vad som vore önskvärt. Vi anser att det är anmärkningsvärt att förtroendevalda ledamöter i ett offentligt ägt bolag i så pass stor utsträckning avstår från att svara. Särskilt som de tio frågorna ställs utifrån ett regeringsuppdrag. Det är dock positivt att den

geografiska spridningen på respondenterna är god. Inom samtliga av de utvalda allmännyttiga bostadsbolagen har minst två styrelseledamöter besvarat enkäten.

#### Frågor kring boendeinflytandet idag

Diagram 2.1 I vilken omfattning de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter uppfattar att bostadsbolagen arbetar med boendeinflytande.

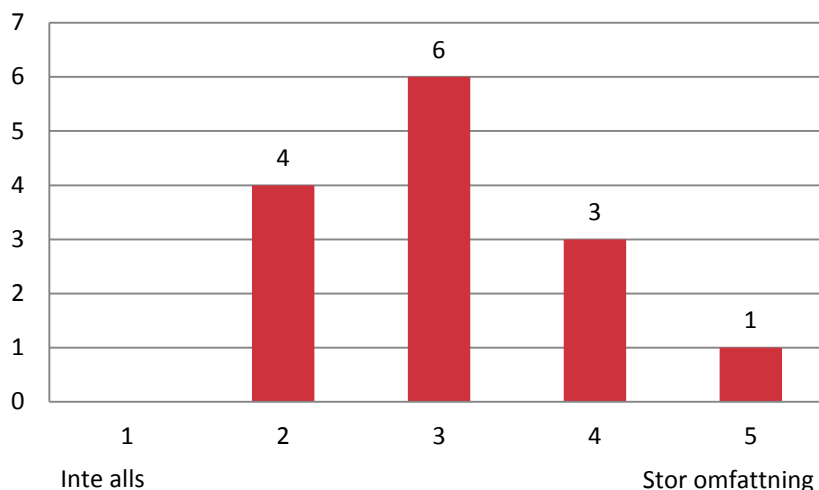


Källa: Boverket

Vi lät styrelseledamöterna i de allmännyttiga bostadsbolagen svara på i vilken omfattning bolaget arbetar med boendeinflytande. Över 70 procent av styrelseledamöterna bedömer att bolagen i stor eller ganska stor omfattning arbetar med boendeinflytande för dess hyresgäster. Boendeinflytandet, bland de styrelseledamöter som svarat 4 eller 5, uppges ske genom en kontinuerlig dialog mellan bolag och hyresgäster.

Cirka sex procent av svaren hamnade inom de två lägsta alternativen på skalan. Det är en liten andel och det bör noteras att resultatet bygger på enskilda styrelseledamöters åsikt i frågan, men det är ändå anmärkningsvärt att några upplever situationen i bolagen på detta sätt när lagen säger att bolagen ska erbjuda boendeinflytande till sina hyresgäster.

Diagram 2.2 I vilken omfattning Hyresgästföreningen uppfattar att bostadsbolagen arbetar med boendeinflytande (antal).



Källa: Boverket

Resultatet vi fick när Hyresgästföreningens representanter besvarar frågan om de allmännyttiga bostadsbolagens – och det är samma bolag som frågorna avser – arbete med boendeinflytande tyder på en annan bedömning än styrelseledamöternas. Det bör noteras att det rör sig om ett färre antal respondenter hos Hyresgästföreningen än bland styrelseledamöterna, men resultaten visar att de inte delar styrelseledamöternas uppfattning om arbetet med boendeinflytande inom bolagen. Endast fyra av totalt 14 uppger att bolagen arbetar med boendeinflytande i stor eller ganska stor omfattning. Detta kan jämföras med de dryga 70 procenten av styrelseledamöterna som var av samma uppfattning. Flera av Hyresgästföreningens representanter uppger att det finns ett boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen.

Tabell 2.1 På vilket eller vilka sätt de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter uppfattar att bostadsbolagen arbetar med boendeinflytande. Totalt 88 styrelseledamöter har besvarat frågan. 3 styrelseledamöter valde att inte besvara frågan.

Arbetsätt för boendeinflytande	Antal styrelseledamöter	Andel styrelseledamöter
Öppna möten	53	60,2%
Inflytande vid förbättrings- och ändringsarbete	66	75,0%
Arbetsgrupper	22	25,0%
Boendeinflytandeavtal med lokal hyresgästförening	44	50,0%
Sociala medier	30	34,1%
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	45	51,1%
Hyresgästernas möjlighet till självförvaltning	18	20,5%
Hyresgästernas möjlighet till att påverka sina boendekostnader genom mätning av värme- och vattenförbrukning	33	37,5%
Saknas boendeinflytande	2	2,3%
Annat	7	8,0%

Källa: Boverket

Majoriteten av de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter uppfattar att hyresgästerna har möjlighet till inflytande över förbättrings- och ändringsarbete. Genom inflytandet kan hyresgästen påverka delar av sin boendemiljö och dess omkostnader.

Inflytandet över hemmets omkostnader uppfattas inte vara lika utbrett bland landets allmännyttiga bostadsbolag gällande möjligheten till att påverka boendekostnader genom mätning av värme- och vattenförbrukning. Där svarar hälften så många styrelseledamöter att bostadsbolaget erbjuder sina hyresgäster den möjligheten.

Två av styrelseledamöterna uppgav att det helt och hållet saknas möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna i deras respektive bostadsbo-

lag. Det bör noteras att detta är enskilda styrelseledamöters uppfattning om situationen i deras respektive bolag. I båda fallen har andra styrelseledamöter angett att det finns medel med vilka det allmännyttiga bolaget erbjuder hyresgästerna boendeinflytande. Detta kan tyda på bristande tydlighet från styrelseordförandens sida i när dessa frågor hanteras.

Cirka åtta procent av styrelseledamöterna uppger att det allmännyttiga bostadsbolaget arbetar på ett annat sätt med boendeinflytande än de alternativ som givits i enkäten. De styrelseledamöter som angett Annat som ett alternativ för det allmännyttiga bostadsbolagets arbete har samtliga även angett andra sätt i enkäten. Bland förklaringarna återfinns att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar med egna hyresgästenkäter, workshops, boenderåd och trygghetsvandringar.

Tabell 2.2 På vilket eller vilka sätt Hyresgästföreningen uppfattar att bostadsbolagen arbetar med boendeinflytande. Samtliga 14 av Hyresgästföreningens representanter har besvarat frågan.

Arbetsätt för boendeinflytande	Antal svar Hyresgästföreningen	Andel svar Hyresgästföreningen
Öppna möten	12	85,7%
Inflytande vid förbättrings- och ändringsarbete	4	28,6%
Arbetsgrupper	5	35,7%
Boendeinflytandeavtal med lokal hyresgästförening	12	85,7%
Sociala medier	1	7,1%
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	4	28,6%
Hyresgästernas möjlighet till självförvaltning	2	14,3%
Hyresgästernas möjlighet till att påverka sina boendekostnader genom mätning av värme- och vattenförbrukning	2	14,3%
Saknas boendeinflytande	1	7,1%
Annat	3	21,4%

Källa: Boverket

Nästintill samtliga av Hyresgästföreningens representanter angav att de berörda allmännyttiga bolagen använder sig av öppna möten i sitt arbete med boendeinflytande åt hyresgästerna, samt att det finns boendeinflytandeavtal med de lokala Hyresgästföreningarna. Det bör noteras att cirka hälften av styrelseledamöterna i bolagen uppfattade att bolagen arbetar genom ett sådant avtal.

Samtidigt skiljer sig uppfattningen kring inflytande över förbättrings- och ändringsarbete mellan bolagens styrelseledamöter och Hyresgästföreningens representanter. Bland dessa uppgav cirka 30 procent att bolagen erbjöd hyresgästerna inflytande, i jämförelse med styrelseledamöternas cirka 70 procent.

### **Utveckling eller utökning av boendeinflytande samt begränsande faktorer**

#### **Utveckling eller utökning**

Mer än hälften av de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter som besvarat enkäten föreslår olika former av insatser för att öka eller utveckla hyresgästernas boendeinflytande. Cirka 40 procent av styrelseledamöterna förespråkar någon form av ökad dialog och ökade informationsinsatser<sup>15</sup>.

Omkring 20 procent av styrelseledamöterna föreslår att hyresgästernas boendeinflytande bör ökas genom att ge hyresgästerna större möjlighet att påverka det egna hemmets kostnader eller ges möjlighet att influera ändrings- och förbättringsarbete.

Från hyresgästföreningen ser man olika utvecklingsmöjligheter. Ett stabilt regelverk eller stabilare hantering – antingen genom lagstiftning alternativt ramavtal – eller genom att boinflytandet implementeras bättre och blir en naturlig del av verksamheten. Det efterlyses också modernisering av metoder för att nå hyresgästerna. Boinflytandet kan utökas och förstärkas genom mer likartad syn mellan bolagen. En konkret åtgärd föreslås vara att ta fram ett standardavtal. Boendeinflytandekommittéer är också något som förordas och gärna ”uppgraderas” genom att personer från företagsledningen deltar. Även kommunen förväntas ta en aktivare del när bostadsområden ska utvecklas.

#### **Begränsningar**

När vi frågade de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter vad som begränsar en utveckling eller utökning av hyresgästernas möjlighet

---

<sup>15</sup> Öppna möten, dialog, boendegrupper/bovärdar, sociala medier, enkäter



till boendeinflytande fick vi en rad olika förklaringar. Hyresgästernas bristande engagemang för att intressera sig sin egen boendemiljö återges av flera styrelseledamöter som ett hinder för utveckling av boendeinflytandet. Andra menar att kommunikationen fungerar för dåligt för att inflytandet ska kunna utvecklas, dels mellan hyresgästerna och det allmännyttiga bostadsbolaget, dels mellan det allmännyttiga bostadsbolaget och Hyresgästföreningen.

Det går att urskilja en upplevd otydlighet i styrelseledamöternas svar kring vilket ben bolaget ska stå gällande boendeinflytande. Å ena sidan har de krav om affärsmässiga principer i lag och den mer långsiktiga planeringen för bolagets verksamhet, och på den andra sidan ett krav om boendeinflytande för hyresgästerna. Här finns ett av hindrena för en utveckling av boendeinflytandet. Flera av styrelseledamöterna menar att bolaget måste tänka mer långsiktigt, och dagens hyresgäster bör inte få påverka boendesituationen i alltför hög grad. Om boendeinflytandet ökade för mycket skulle man riskera att framtida hyresgästers nytta minskas, exempelvis genom höjda hyror som ett resultat av förbättringsarbeten.

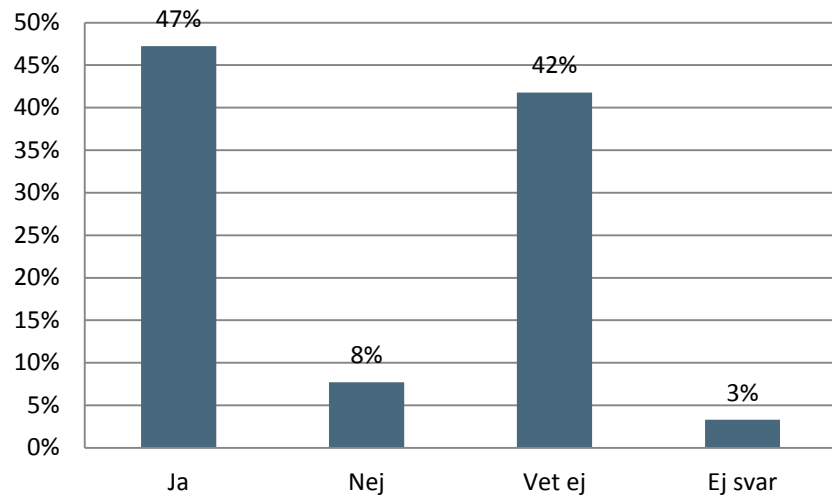
Från hyresgästföreningens sida ser man en del begränsningar och hinder: Någon anför att det hänger på vilka individer man möter i bolagen. Bostadsbristen ökar möjligheten för fastighetsägarna att ignorera hyresgästers behov och synpunkter. För svag lagstiftning avseende hyresgästers inflytande och ovilja att ändra lagstiftningen.

Vidare ser hyresgästföreningen att det används traditionella arbetsmetoder som inte följer med sin tid. Bristande insikt hos bostadsföretag om vad boinflytande är, kan vara och vilken reell nytta och vinst bostadsföretag generellt kan ha av det. Bostadsföretagens syn på hyresgästen som kund och bostädernas som vara istället för att se bostäderna som den grundläggande funktion den fyller i de boendes liv. Detta leder till att boinflytande smalnas av till att bli förverkligande från företagens sida av vad boende vill ha istället för processer där hyresgästerna blir medskapande i sina egna lösningar. Hyresgästerna kommer alltför ofta in i ett sent skede. Tidig dialog, proaktivt arbete är nödvändigt. När inbjudan om inflytande erbjuds är processen beslutad och då går inte att ta hänsyn till hyresgästernas synpunkter.

En annan begränsning som förs fram av Hyresgästföreningen är att bolagets agerande är ifrågasatt av kommunledningen vilket skapar rädsla och oro hos företagsledningen. Viss okunskap finns också om möjligheter hos hyresgäster, förvaltare och företaget.

### Jämställdhet vid boendeinflytande

Diagram 2.3. De allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöters uppfattning om huruvida jämställdhet är en av utgångspunkterna i bostadsbolagens arbete med boendeinflytande.

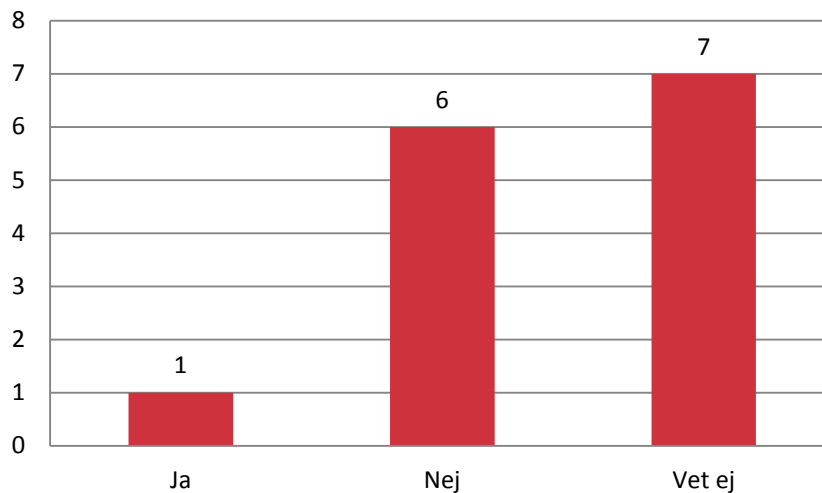


Källa: Boverket

Nästan hälften av de tillfrågade styrelseledamöterna ansåg att bolagen hade jämställdhet som utgångspunkt för sitt boendeinflytande. Det anmärkningsvärda är att nästan lika många svarade att de inte visste. Det får antas att det – i bästa fall – är otydligt eller ett tecken på att det är en ”ickefråga” i styrelsearbetet. Det är i vilket fall inte helt tillfredsställande i ett offentligt ägt bolag.

Av kommentarerna till frågan kan utläsas att en del styrelserepresentanter vill ha ett förtydligande av vilken sorts jämställdhet som avses. Det kan förklara en del av ”Vet ej”-svaren. Enstaka kommentarer är väldigt tydliga med att det finns en del att göra: ”Har tagit upp och kommer att ta upp detta i bolagets styrelse. Machokulturen inom byggbranschen, synen på boende, den omgivande miljön etc. måste förändras!”

Diagram 2.4 Hyresgästföreningens uppfattning om huruvida jämställdhet är en av utgångspunkterna i bostadsbolagens arbete med boendeinflytande (antal).

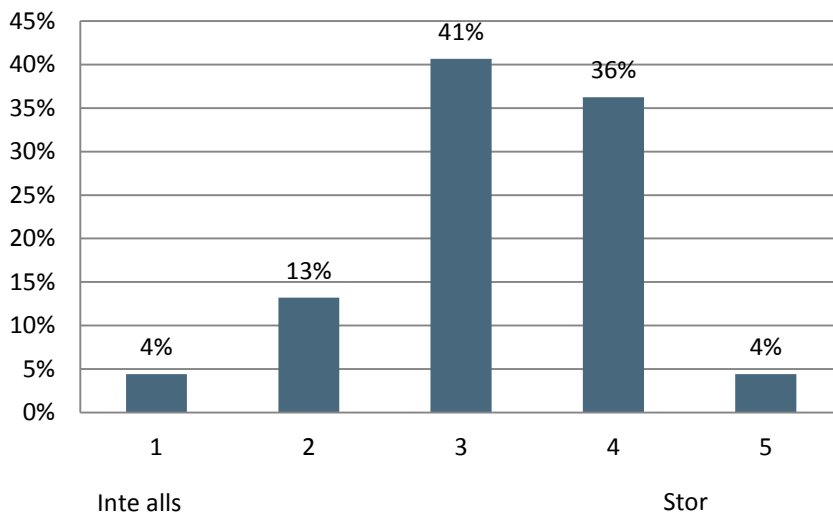


Källa: Boverket

Som diagram 2.4 visar är jämställdhetsfrågor än mindre tydliga för Hyresgästföreningens representanter. Det kan ha flera orsaker och bl.a. är det svårt att överblicka alla bostadsföretagen. Dock är intrycket att frågan inte är på dagordningen eller att bolagen inte har någon dokumentation som Hyresgästföreningen kunnat ta del av.

### Frågan om inflytande i bolaget.

Diagram 2.5 I vilken utsträckning de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter anser att bostadsbolagen möjliggör för hyresgästerna att vara med och påverka bolagens verksamhet.

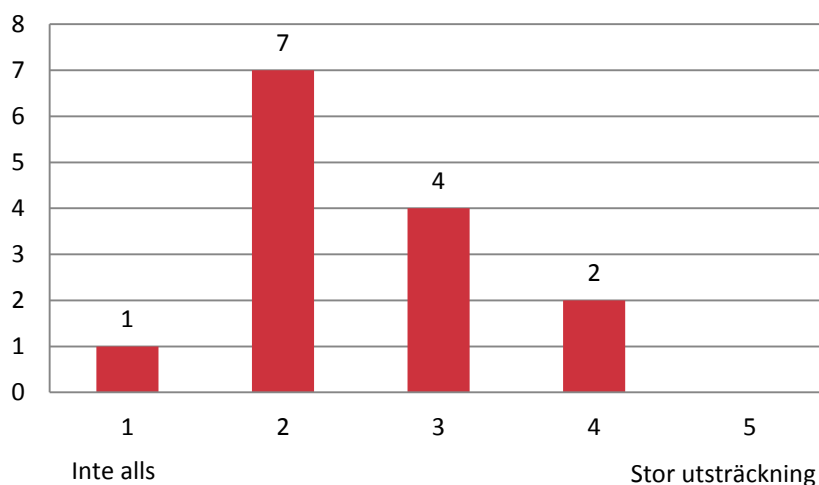


Källa: Boverket

Enkätsvaren från de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter tyder på att hyresgästerna uppfattas kunna påverka bolagens verksamhet i någon form.

Omkring 40 procent av styrelseledamöterna svarar att hyresgästerna har möjlighet att påverka bolagets verksamhet i ganska stor eller stor omfattning, medan den största delen av svaren hamnar i enkätens mittenalternativ, se ovan i diagram 2.5. Denna svarsgrupp är dock svårtolkad. En fjärdedel av de som angivit alternativ 3 på skalan över hyresgästerna möjlighet till påverkan av bolagets verksamhet har i senare angett att det saknas metoder för hyresgäster att få inflytande i bolaget.

Diagram 2.6 I vilken utsträckning Hyresgästföreningen anser att bostadsbolagen möjliggör för hyresgästerna att vara med och påverka bolagens verksamhet (antal).



Källa: Boverket

Bland Hyresgästföreningens representanter är bilden av hyresgästernas möjlighet till påverkan av bolagets verksamhet en annan än styrelseledamöternas. Dryga hälften bedömer att möjligheterna till inflytande i bolagets verksamhet är små eller så när som obefintliga.

Tabell 2.3 Med vilken eller vilka metoder de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter uppfattar att bostadsbolagen möjliggör för hyresgästerna att kunna vara med och påverka bolagets verksamhet. Totalt 86 styrelseledamöter har besvarat frågan. 5 styrelseledamöter valda att inte besvara frågan.

Arbetsätt för inflytande i bolaget	Antal styrelseledamöter	Andel styrelseledamöter
Nominering av styrelseledamöter (hyresgästrepresentanter)	3	3,5%
Samrådsgrupper som för dialog med styrelsen	23	26,7%
Saknas möjlighet till påverkan	18	20,9%
Annat	48	55,8%

Källa: Boverket

I förarbetena till AKBL nämns att ge hyresgästerna möjlighet till att nominera en viss andel av styrelseledamöterna i bolagets styrelse som ett exempel på inflytande i bolaget.

I enkäten svarade dock endast 3 styrelseledamöter att bolaget använder sig av nominering av styrelseledamöter som en del i sitt arbete med hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolaget. Det är en betydligt större andel av styrelseledamöterna som anger att olika typer av samrådsgrupper, möten och en konstruktiv dialog mellan hyresgäst och bolag.

Noterbart är att närmare en femtedel av styrelseledamöterna har svarat att det saknas möjlighet till påverkan inom bolaget. Det kan indikera på att det finns en otydlighet inom styrelserna kring hur lagens krav ska uppfattas.

Att det allmännyttiga bostadsbolaget och hyresgästerna inte alltid delar åsikt i frågor om bolagets verksamhet är rimligt. Hyresgästerna kan tänkas efterfråga hyressänkningar medan bolaget ofta har en längre horisont i åtanke vid beslut kring verksamheten. Ur ett strikt företagsekonomiskt perspektiv kan det tolkas som klokt att ha resultaträkningen som främsta utgångspunkt, men det går inte att komma ifrån att lagen kräver både afärsmässighet och inflytande för hyresgäster av de allmännyttiga bostadsbolagen.

En stor grupp av styrelseledamöterna verkar dock inte förstå vad det innebär att ha inflytande i bolaget, utan svarar istället på hur boendeinflytandet skulle kunna utvecklas. Det skulle kunna tolkas som kritik på den förhandsinformation som respondenten fick i inledningen av enkäten, och är något som vi på Boverket bör ta med oss till kommande enkätundersökningar. Men om man uppfattar förhandsinformationen som tydlig – se bilagd enkät – väcker resultatet frågor.

Tabell 2.4 Med vilken eller vilka metoder Hyresgästföreningen uppfattar att bostadsbolagen möjliggör för hyresgästerna att kunna vara med och påverka bolagens verksamhet.

Arbetsätt för inflytande i bolaget	Antal svar från hyresgästföreningen	Andel svar från hyresgästföreningen
Nominering av styrelseledamöter (hyresgästrepresentanter)	0	0,0%
Samrådsgrupper som för dialog med styrelsen	3	23,1%
Saknas möjlighet till påverkan	4	30,8%
Annat	8	61,5%

Källa: Boverket

Totalt tretton av Hyresgästföreningens representanter har besvarat frågan. En valde att inte besvara frågan. Hyresgästföreningens bild av hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolaget är snarlik styrelseledamöternas. Det kan konstateras att nominera styrelseledamöter inte är en möjlighet bland bolagen i urvalsgruppen. Detta trots att det föreslogs i förarbetena<sup>16</sup>. Bland de som angett att det finns andra metoder för hyresgästerna att påverka verksamheten uppges bland annat möjligheten till samråd med förvaltning och förhandlingar enligt förhandlingsordningen i Hyresförhandlingslagen samt vid val av kommunpolitiker. För fyra bolag uppger Hyresgästföreningen att det saknas möjlighet för hyresgästerna att påverka verksamheten.

Även om AKBL är ännu förhållandevis ny bör det ifrågasättas om vi inte borde ha fått se fler metoder för hyresgästernas inflytande implementeras samt i en större omfattning än den vi ser i dagsläget.

#### Utveckling eller utökning

En tredjedel av styrelseledamöterna föreslår att hyresgästernas möjlighet till påverka bolagets verksamhet kan utvecklas genom en ökad dialog dels mellan hyresgästerna och det allmännyttiga bostadsbolaget, dels mellan hyresgästerna och styrelseledamöterna.

Fler öppna möten, samrådsgrupper och ett ökat användande av bovärdar anger flera av styrelseledamöterna. Endast en, av de sammanlagt 86 styrelseledamöterna som valde att besvara enkätfrågan, föreslår att hyresgäs-

<sup>16</sup> Prop. 2009/10:185

terna bör ges möjligheten att vara med och välja in styrelserepresentanter till det allmännyttiga bostadsbolaget.

Det är möjligen så att det finns en okunskap bland flera av de styrelseledamöter som besvarat enkäten inför vad AKBL säger om att bolagen ska erbjuda hyresgästerna inflytande i bolaget.

En del styrelseledamöter menar att det är svårt för hyresgästerna att kunna få inflytande i bolagets verksamhet. Andra ifrågasätter varför vi ens ställer frågan om inflytande i bolaget, och menar att hyresgästerna inte ska kunna påverka bolagets verksamhet alls. Någon är självkritisk och upplever att attityden högt upp i organisationen kunde vara bättre.

Ett lika enkelt som intressant förslag är att informera de boende om läget och framtidsplaner via hyresavin.

Hyresgästföreningen föreslår fler samråd där hyresvärd och valda hyresgästrepresentanter i dialog kommer överens om vardagsförvaltning. Även det i förarbetena nämnda exemplet med styrelserepresentation av hyresgästerna lyfts fram. Kommunpolitikerna föreslås också i t.ex. ägardirektiven vara tydliga med att det är bolagens uppgift att se till att inflytande i bolaget blir verklighet. Förstärkt lagstiftning avseende hyresgästinflytande. Återigen nämns den kommunpolitiska vägen som innebär att hyresgästerna genom att aktivt följa bostadspolitiken och vid val av kommunpolitiker kan öka möjligheten till inflytande i bolagets styrelse. Vidare föreslås perspektivutbildning så att alla inom ett bostadsföretag inser att boinflytande är något som bör finnas med som en aktiv del i alla funktioners vardag. Nya metoder för dialog och reellt medskapande för hyresgästerna behöver utvecklas. Även förslag om att detta ska skötas via Hyresgästföreningen förs fram. Slutligen kan förslag om att involvera hyresgästerna mer i företagets detaljprocesser. Det innebär att man går från dialog med hyresgästerna till att göra dem medskapande i företagets verksamhetsprocesser.

### **Begränsningar**

”Hyresgäster som bara har avtal på sin hyresrätt med tre månaders uppsägningstid ska kanske inte kunna påverka bolagets totala verksamhet för mycket.”

Citat från styrelseledamot i kommunalt allmännyttigt bostadsaktiebolag.

Vad är det då som förhindrar att hyresgästerna ges ytterligare möjlighet till att påverka de allmännyttiga bostadsbolagens verksamhet? Det är en mängd olika begränsningar som man upplever från styrelsehåll. Ett antal styrelseledamöter belyser problematiken att det många gånger är det bara en liten grupp individer som använder de möjligheter som en hyres-



gäst har rätt till. Här menar en del av styrelseledamöterna att det saknas engagemang och vilja hos hyresgästerna att påverka bolagets verksamhet, medan andra menar att metoderna för inflytande är felanpassade eller att de saknas helt och hållet.

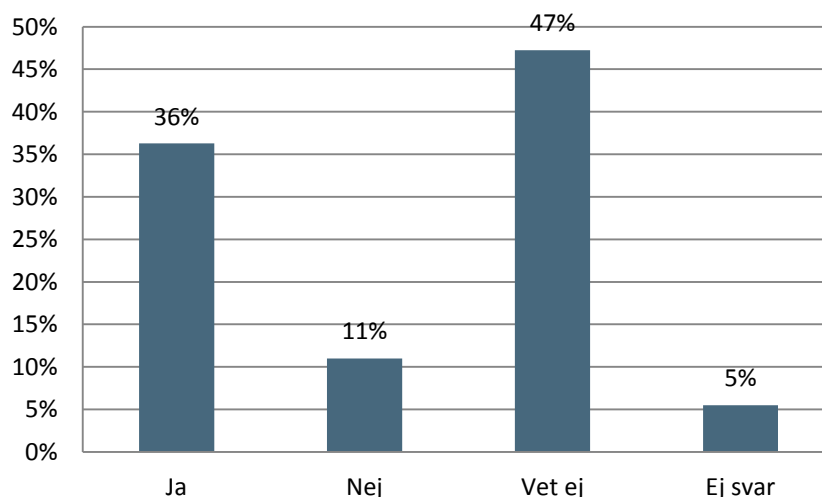
Det finns också kritiska röster som menar att Hyresgästföreningen inte fungerar tillräckligt bra som motpart. Resurser och ekonomi anges också som ett problem av styrelsemedlemmarna.

Hyresgästföreningen anser att det behövs tydligare formkrav för inflytande i bolaget i lagstiftningen. Svårigheterna är kan vara personbundna – det beror på vilka som sitter i ledande positioner i företaget. Tydligare krav gällande boinflytande i ägardirektiven efterfrågas också. Ovilja eller okunskap från kommunpolitikerna är ett problem samt bostadsbristen.

Hyresgästföreningen upplever också att de affärsmässiga principerna som gäller för allmännyttan är ett problem. Bristande korrelation mellan bostadsföretagens arbete med boinflytande och övriga processer inom bostadsföretagens verksamhet. Liten eller ingen kontakt mellan hyresgäst och styrelsen då all relation går via den operativa ledningen på bolaget. Hyresgästernas kunskapsbrist på skyldigheter och rättigheter anges också av Hyresgästföreningen som en begränsning. Ett annat skäl som anges är företagets begränsade resurser kombinerat med företagets bristande insikt om hur boinflytande konkret och fullt ut kan vara till nytta för företaget.

### Jämställdhet vid inflytande i bolaget

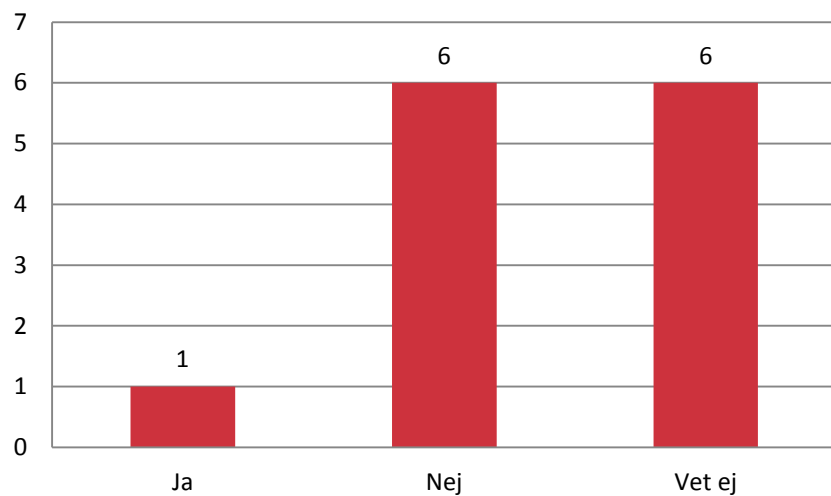
Diagram 2.7 De allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöters uppfattning om huruvida jämställdhet är en av utgångspunkterna i arbetet med hyresgästernas påverkan på bolagets verksamhet.



Källa: Boverket

En tredjedel av styrelseledamöterna får anses uppfatta att bolagen tar hänsyn till jämställdhetsfrågorna i arbete med hyresgästinflytandet. Det står i stark kontrast till hur Hyresgästföreningen uppfattar förhållandena – se nedan i diagram 2.8. Det mest iögonfallande är annars den stora omedvetenheten i bolagsstyrelserna där nästan hälften inte säger sig veta i vad mån jämställdhet är en utgångspunkt för hyresgästernas påverkan på bolagets verksamhet. Det är en inte helt lätt fråga att ställa i enkätform. Men vi menar att de som även låter jämställdhetsaspekten påverka detta arbete också kan se det i frågan.

Diagram 2.8 Hyresgästföreningens uppfattning om huruvida jämställdhet är en av utgångspunkterna i arbetet med hyresgästernas påverkan på bolagets verksamhet (antal).



Källa: Boverket

Det fall där frågan i 2.8 besvaras jakande av Hyresgästföreningens representant rör det sig om trygghetsskapande faktorer och allas rätt till offentliga rummet. Att ”Vet ej” – stapeln är så stor i samma diagram ska möjligen ses som en spegelbild av svaret från styrelsemedlemmarna i diagram 2.7.

### Sammataget om enkäten

Den generella bilden av enkätsvaren är att de allmännyttiga bostadsbolagens styrelseledamöter verkar ha en positivare uppfattning än Hyresgästföreningen om bolagens arbete med boendeflytande och inflytande i bolaget och hur progressivt detta arbete är. Styrelseledamöterna svarar i högre utsträckning än Hyresgästföreningen att bolagens arbete är mer omfattande och innehåller fler tillvägagångsätt.

Om styrelseledamöternas eller Hyresgästföreningens bild av situationen i bolagen ligger närmast verkligheten är svårt att avgöra. Det kan argumenteras för att styrelseledamöterna bör vara bättre insatta i det enskilda bolaget då de har en roll inom bolaget medan Hyresgästföreningens perspektiv är övergripande för regionen. Å andra sidan arbetar Hyresgästföreningen med frågorna på daglig basis och kan därför bedömas som bättre lämpade att bedöma situationen.

Vår bedömning är att de svarande upplever ämnena som viktiga framför allt frågor rörande boendeinflytande för hyresgästerna. Det finns en vilja och tro på att dessa arbetsområden behöver och kan utvecklas. Sedan upplever vi att det finns en avsevärd andel av styrelseledamöterna som antingen inte känner till innehållet eller förstår innebörden av AKBL. Det gäller främst formuleringen om hyresgästernas möjlighet till inflytande i bolaget. Slutligen är intrycket att jämställdhetsfrågorna kan ges större uppmärksamhet.

Det kan spekuleras i om svarsfrekvensen i enkäten gav ett snedvrider resultatet och om enkätsvaren kan ses som representativa. Vi anser dock att de svar som vi fått in är av så pass god kvalitet att iakttagelserna har rimligt stöd.

## Kapitel 3. Sociala frågor och allmännyttiga aspekter

Boverket ska även följa och redovisa hur de kommunala bostadsföretagen arbetar med sociala frågor och allmännyttiga aspekter inom ramen för sin verksamhet.<sup>17</sup>

I en egeninitierad rapport som Boverket publicerade 2015 behandlas miljonprogramsområden och det arbete som både allmännyttiga och privata fastighetsägare genomför i dessa områden<sup>18</sup>. De allmännyttiga bolag som undersökts är:

- Botkyrkabyggen AB,
- Familjebostäder AB (Göteborg),
- Hyresbostäder i Norrköping AB.

Utöver de ovannämnda bolagen har en kompletterande undersökning gjorts av en kommunal bostadsstiftelse; Bostadsstiftelsen Platen i Motala Bostadsstiftelsen Platen i Motala.

I den ovannämnda rapporten från 2015 undersöktes också privata bolag som engagerade sig i miljonprogramsområden. Dels Mitt Alby i Botkyrka, dels företag i Lindängen i Malmö. Det senare området behandlas inte här.

I juni 2015 kom dessutom en brett upplagd forskningsrapport ”Nytan med allmännyttan” som beställts av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). I denna redovisar ett tiotal forskare sin syn på olika aspekter rörande de allmännyttiga bolagen.

Det är Boverkets uppfattning att de allmännyttiga bolagen inte kan dras över en kam. Det är nödvändigt att inse att de jobbar på högst varierande lokala marknader. Men en fullständig och detaljerad bild kan bara skapas om var och en av de 269 kommuner som har ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag besöktes och utforskades. Boverket har istället valt att använda ovannämnda bostadsområden från det s.k. miljonprogrammet som exempel för att beskriva hur det kan se ut.

---

<sup>17</sup> Uppdrag 10 i regleringsbrevet för budgetåret 2015 avseende Boverket S2014/8774/SAM (delvis) (2014-12-18)

<sup>18</sup> Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet, Rapport 2015:20

De iakttagna områdena är typiskt sett sådana som kräver mer socialt inriktat arbete av de kommunala bolagen än andra områden. De allmännyttiga aspekterna har under lång tid inte endast handlat om frågor kring förvaltningen av företagens bostäder utan också andra fastigheter. I en del fall är detta verksamheter som på god grund kan anses hör till vad kommunen borde finansierat via skattsedeln och inte via hyrorna i det allmännyttiga bolaget, t.ex. idrottsanläggningar.

## Det sociala ansvaret

Nedan följer en genomgång av de områden som undersökts. Generellt kan sägas att den mer traditionella boendedialogen såsom information i brevlådan och informationsmöten får stå tillbaka till förmån för direkta kontakter i området och förståelse finns för att man måste vara både flexibla och ha en social och kulturell förståelse.

Det är inte helt lätt att hålla isär sociala frågor och allmännyttiga aspekter eftersom en socialt motiverad åtgärd kan vara till allmän nytta i ett område eller för en stad.

### Botkyrka - Alby

Botkyrka kommun ligger i sydvästra Storstockholmsområdet. Det finns olika typer av bebyggelse i kommunen men i sammanhanget har vi valt Alby som för gemene man är en relativt bekant del av kommunen. I detta bostadsområde har det gjorts särskilda insatser från kommunen längre tillbaka i tiden än AKBL, såsom ”Framtid för Alby”.<sup>19</sup>

Även om det utvecklingsprogram som då startades anses ha lidit av att arbetsgruppen upplöstes lever det kvar. Det är inte endast det allmännyttiga bolaget Botkyrkabyggen som är aktivt i arbetet utan – sedan 2013 – även det privata fastighetsbolaget Mitt Alby. I Boverkets intervjuer framkommer att båda fastighetsbolagen fortsätter arbetet med ”Framtid för Alby” i valda delar. Det är tydligt att de tar hänsyn till sociala aspekter. Båda fastighetsbolagen arbetar medvetet med att skapa tillitsfulla relationer, utveckla mötesforum och inkludera hyresgästerna i renoveringsprogrammen. Arbetet utgår i hög grad från de boendes kulturella och socioekonomiska bakgrund och de arbetar med attraktivitet och utveckling på de boendes villkor och för att möjliggöra kvarboende. I arbetet har NCC blivit en central samarbetspartner med sitt koncept ”Hållbar renovering”.

---

<sup>19</sup> Utvecklingsprogrammet ”Framtid för Alby” beslutat av kommunfullmäktige i Botkyrka 2009.

Både Mitt Alby och Botkyrkabyggen agerar utifrån det för dem självklara ställningstagandet att de agerar på en social bostadsmarknad och att de behöver ta särskild hänsyn gentemot sina hyresgäster. De delar bägge uppfattningen att Botkyrka är betydligt bättre än sitt rykte och ser kvaliteter och resurser i både fastigheter och hos de boende som kan förändra denna bild. Utmaningen är att hantera den problematik som bottnar i den segregation som uppstått till följd av invandring, låga inkomster och att många invånare saknar förankring i det svenska samhället. Bägge fastighetsbolagen har utarbetade strategier och ett stort engagemang för att på olika sätt klara både den rent fastighetsekonomiska utmaningen som den boendesociala hållbarheten. Kvinnors och ungas situation har särskilt uppmärksammats. De är, som många andra hyresvärdar, också medvetna om att man många gånger är ute i oprövad terräng när det gäller att tillgodose hyresgästernas önskemål och behov för upplevd attraktivitet och boendekvalitet på ett sätt som både innefattar möjligheter till boendekarriärer i området, kvarboende och nyinflyttningar.

### **Göteborg – Bergsjön**

Bergsjön är ett miljonprogramsområde som är beläget i nordöstra Göteborg. Det är ett område som har en hel del av de utmaningar som miljonprogramsområden ofta brottas med. Inte bara anses det storskaligt, monotont och segregerat. Även den bergiga terrängen har gjort infrastrukturen till ett problem. Det dominerande fastighetsbolaget är det allmännyttiga Familjebostäder.

Olika delar av Bergsjön har sina förutsättningar. Medan Siriusgatan varit ett relativt homogent område, huvudsakligen bestående av boende med svensk bakgrund eller tidigare arbetskraftsinvandrare, har Rymdtorget sedan lång tid tillbaka varit betydligt mer heterogent sammansatt, med olika etniska grupper. En förändring av befolkningsstrukturen sker nu i området kring Siriusgatan vilket gör att den tidigare stabila sammansättningen börjar brytas upp. Nya invandrargrupper gör att den kulturella och sociala kartan blir annorlunda.

Familjebostäder genomför gemensamt med lokala aktörer flera satsningar för att etablera relationer och utveckla en lokalt kulturellt förankrad näring, där identitet och attraktivitetsfrågor är närvarande. Lokala utvecklingsnav och en satsning på lokalt förankrad besöksnäring kallad Tikitut har etablerats, ett socialt företag som samarbetar med Familjebostäder. Projektet kan ses dels som en affärsidé, dels som ett sätt att lyfta fram och utveckla lokala kvaliteter där också hyresgäster i området är viktiga partners och medarbetare. Det rör det sig om att utveckla en lokal turism med

”bed & breakfast” hos boende i området, där man bland annat utgår från att Bergsjön ligger i mycket naturskönt område.

Familjebostäder strävar mot nära och personliga relationer med hyresgästerna, där man ser kvinnorna som särskilt viktiga. Flera verksamheter har byggts upp utifrån dessa kontakter, bland annat har ett gym öppnats för kvinnor, som då kan utgöra både en möjlighet för träning och rådgivning men också som en mötesplats utanför hemmet.

Ett annat samarbete är med organisationen Tidsnätverket i Bergsjön, som Familjebostäder ser som mycket positivt för att kunna stötta ungdomar till ökad egenorganisering för fritidsaktiviteter och för generationsöverskridande arbete. Att Familjebostäder anställer boende för fastighetsskötsel, bygger på samma sätt förtroendeskapande relationer.

Vi ser att Familjebostäder engagerar sig och tar ett socialt ansvar för sina hyresgäster på flera sätt. Man arbetar med bland annat med sociala hänsyn vid upphandlingar och har lokalt anställda för trappstädning och yttre skötsel. Att boende i området bereds arbete påverkar både den enskilde och förhållandet till omgivningen då det är kända personer som sköter fastigheterna.

För att främja lokalt engagemang har Familjebostäder i samarbete med universitetsstudenter som bor i området drivit ett läxläsningssprojekt för barn på Bergsjöskolan. Det tidigare samarbetet kring ett filmprojekt avslutades då man inte såg att det gav något tillbaka till Bergsjön.

För kommande renoveringar i Bergsjön diskuterar Familjebostäder huruvida man ska göra ”som man alltid gjort” eller om man ska utgå från ett hela staden-perspektiv. Hit hör exempelvis den planerade satsningen på att bygga nya bostäder i Frihamnen i Göteborg, där hälften av bostäderna ska upplåtas som hyresrätter varav många ska få en hyra på endast 1 000 kr/kvm och år. På sikt skulle det kunna göra det mer ekonomiskt möjligt för boende i Bergsjön att söka annan bostad men också ge utrymme för nyproduktion i Bergsjön. I handlingsplanen Bergsjön 2021 finns som ett långsiktigt mål att fram till år 2021 bygga runt 700 bostäder vilket skulle innebära en ökning av antalet bostäder med cirka 10 procent.

Göteborg är en kraftigt segregerad stad där flera äldre stadsdelar genom exploatering och förnyelse gentrifieras. Ett kommande renoveringsprojekt som tillvaratar boendes och föreningars engagemang möjliggör också utveckling där lokala kvaliteter kan utvecklas och att tänkbara förtätningar kan möjliggöra inflyttning eller lokala boendekarriärer. I och med det

kommunövergripande planeringsperspektivet kan på sikt de inlåsandefekterna i hela staden öppnas om rätt förutsättningar kan åstadkommas.

### **Norrköping – Ringdansen**

Ringdansen ingår i stadsdelen Navestad och är beläget cirka fyra kilometer söder om stadens centrum, i Norrköpings utkant. Området har genomgått stora förändringar genom åren. Den mest påtagliga är att de ringformade huskropparna bröts upp och genom att de översta två våningarna togs bort mellan 2000 och 2003. Därigenom nästan halverades antalet lägenheter från 1 650 till 907.

De boende involverades i planeringen i ett tidigt skede, dels för att få in synpunkter på hur lägenheterna och området skulle se ut efter ombyggnaden, dels för att öka de boendes engagemang i området. Målsättningen var ”att åstadkomma ett socialt, kulturellt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde.”<sup>20</sup> Projektets miljöprofil gjorde också att ett antal miljömedvetna familjer flyttade in. Inget tyder på att en tanke med projektet skulle ha varit att byta ut de boende i området, men det var till viss del vad som hände. En jämförelse mellan 1994 och 2008 visar att antalet invånare i området minskade med ungefär ettusen personer. Många boende fick byta lägenhet både tre och fyra gånger inom området innan förnyelsen var helt genomförd. Problemen gjorde att många lämnade området – fram till några år in på 2000-talet kunde man få en attraktiv lägenhet i centrum ganska snart – men många av de som verkligen trivdes i Ringdansen blev kvar, vilket bidrog till att stärka området.

Det är därför stor skillnad på Ringdansen i dag jämfört med hur området såg ut tidigare. Men området har inte bara sett en genomgripande fysisk förändring, det har också fått en annan befolkningssammansättning än det hade tidigare. Förändringarna har gjort att Ringdansen kunnat klättra i den lokala attraktivitetsrankingen mellan olika områden. Området är inte längre det som ligger längst ned på listan.

I en avhandling<sup>21</sup> konstateras att förnyelsen av Ringdansen ser ut att ha lett till ”en avsevärd förbättring av områdets socioekonomiska profil.” Trots den statusförändring som skett präglas Ringdansen alltjämt av ett stort utanförskap. Den fysiska och sociala förändring som ägt rum i Ringdansen har förändrat Ringdansen. Hyresbostäder beskriver området i

---

<sup>20</sup> Bråmås, Åsa: Går det att vända utvecklingen i utsatta bostadsområden? Exemplet Navestad/Ringdansen i Norrköping. Norrköping: Centrum för kommunstrategiska studier, Linköpings universitet (2011)

<sup>21</sup> Bråmås, Åsa: Går det att vända utvecklingen i utsatta bostadsområden? Exemplet Navestad/Ringdansen i Norrköping. Norrköping: Centrum för kommunstrategiska studier, Linköpings universitet (2011)



dag som lugnt och att de problem som tidigare fanns i området flyttat till andra bostadsområden där Hyresbostäder nu driver olika typer av sociala insatser för att skapa stödjande strukturer och att öka de boendes engagemang i sitt område. Hyresbostäder har dock fortfarande ett områdeskontor i Ringdansen samt egna fastighetsskötare i området, i övriga staden har andra aktörer tagit över fastighetsskötseln. Närheten till kunderna är enligt Hyresbostäder sannolikt anledningen till att Ringdansen haft ett bättre nöjd kund-index än bolaget i stort under 2009–2013. Resultatet för 2014 har emellertid gått ner, något man tror beror på att man ”tummat på konceptet” och slagit sig till ro men också på ökade flyktingströmmar.

Ringdansen är exempel där förnyelseprojektet är genomfört, och därmed där det går att dra några slutsatser kring förnyelsens effekter. Ringdansen är ett exempel på hur man lyckats öka attraktiviteten i en utsatt stadsdel. Ringdansen ligger inte längre i botten bland Norrköpings bostadsområden. Ett tecken på det är att Hyresbostäder förändrat sin fastighetsförvaltning i stadsdelen. De sociala insatser som tidigare bedömdes som nödvändiga har under en tid kunnat minskas men kan nu behöva aktiveras igen. De stora problem som tidigare präglade Ringdansen har dock inte försvunnit – de har bara bytt plats. Nu är det i stället grannstadsdelen Hageby som fått stora problem, och där är det nu aktuellt med insatser. Med de tidigare så höga vakanstalen, rivningarna och fastighetsbolagets ambition att locka nya kundgrupper till området liknar Ringdansen flera av de områden Boverket beskriver i rapporten Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier (2014).

### **Motala - Bostadsstiftelsen Platen**

Som tidigare nämnts omfattas inte kommunala bostadsstiftelser av AKBL men det ingår ändå i Boverkets uppdrag att även följa dessa. En av de större är bostadsstiftelsen Platen i Motala – nedan kallad Platen. Den ingår inte i rapporten<sup>22</sup> från 2015 och får därför en mer utförlig presentation. Motala är en tätort i Östergötland samt centralort i Motala kommun. Staden ligger vid Göta kanal och Motala ström mellan sjöarna Vättern och Boren. Folkmängden i tätorten är 30 543 och i hela kommunen 42 556.

Platen är Motala kommuns största ägare av hyresbostäder. Totalt ca 6 000 lägenheter i Motala tätort och i övriga tätorter i kommunen. Företaget är också stort i förhållande till Motalas storlek. I intervjuerna i underlaget för denna rapport har bostadsområdena i tätorten Motala utgjort underlag. I Motala finns fyra förvaltningsområden, Centrum, Väster, Ekön och

---

<sup>22</sup> Boverket; Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet, Rapport 2015:20

Charlottenborg/Borensberg med olika karaktär. Centrum är dock profilerat som exklusivt med övriga inte har detta rykte om sig.

I förvaltningsområdet Centrum finns bland annat områdena Gamla Stan, Facklan och Solfjädern. Gamla Stan är ett byggt på 1970-talet med högre hus. Här finns 800 lägenheter, med en hög andel äldre. I Centrum driver Platen bland annat verksamhet för äldre ungdomar i samverkan med kommunen.

I förvaltningsområdet Väster, finns bland annat stadsdelarna Väster och Bråstorp. Väster är ett större bostadsområde med 1200 lägenheter i trevåningshus, tvåvånings loftgångshus och enplanshus. I området bor en hög andel personer från mellanöstern. I övrigt så är befolkningsstrukturen blandad. Bråstorp har en betydligt mindre skala med många barnfamiljer.

Ekön är ett av Platens större förvaltningsområden med ca 1300 lägenheter i blandad bebyggelse, karaktäristiska trevånings lamellhus, tvåplans- och enplanshus samt fem åttavåningshus.

Här finns en hög andel boende med afrikanskt ursprung, många barnfamiljer och äldre. I trevåningshusen pågår en större renovering, av totalt 174 lägenheter. Den första etappen skedde under 2014-15 där 120 lägenheter renoverades. Under hösten 2015 startar ytterligare en etapp med totalt 54 lägenheter.

Området Charlottenborg består av 700 lägenheter i trevåningshus utan hiss. Det byggdes under 60-talet främst för de som arbetade på Electrolux. Charlottenborg ligger ”på fel sida stan”. Det ryktet är nu borta och de som bor där trivs med området. Flera projekt tillsammans med de boende i syfte att förbättra områdets status har gjorts för att visa på områdets bättre sidor.

### **Sociala insatser**

Nedan följer en mera generell beskrivning av Platens insatser i den meningen att den inte siktar in sig på ett enskilt bostadsområde.

I arbetet med bosociala frågor och sociala satsningar har Platen valt att hitta olika former av samverkan med bland annat kommunen och Arbetsförmedlingen. Man har sett integrationsfrågan som en viktig prioritet med ungdomar med invandrad bakgrund. Ett samarbete med Arbetsförmedlingen har lett till möjligheter för säsongsarbete och sommarvikariat i områdesskötseln. Där har ett tiotal ungdom kunnat beredas säsongsarbete och ytterligare ett antal som sommarvikarier. Man har där också sett att det gett positiva signaler för områdets kvalité genom mötet med lokalt

anställda ungdomar och omgivningen. Ungdomssatsningar i form av stöd till fritidsaktiviteter görs för målgruppen äldre ungdomar som inte går på fritidsgården. Platen har stöttat ett område där fritidsgård saknades med möjligheter att kunna bedriva idrottsverksamhet inomhus.

I stadsdelsutvecklingen och i boinflytandet strävar Platen och att hyresgästerna ska känna sig mer delaktiga i utveckling av sin närmiljö.

Det sker genom olika stadsdelsutvecklingsaktiviteter för att öka områdenas attraktionskraft och skapa mervärde och ökad livskvalitet för hyresgästerna.

Det finns ett avtal med kommunen när det gäller att ge boende för flyktingar, men man märker nu med den ökade tillströmningen att det kan bli svårigheter att klara den målsättningen och att diskussioner måste föras för att hitta långsiktiga lösningar. Platen upplever även ett problem med EBO (asylsökandes eget boende) hos andra hyresgäster och i likhet med andra bostadsbolag kan man inte säga någon exakt siffra på hur stort antalet är.

Man har inte direkt riktat sig till kvinnor med verksamhet men märkt att trygghetsvandringar som genomförs i långt högre grad lockar kvinnor än män att delta. Detta gäller även i projektet Tillsammans i bostadsområdet Charlottenborg som i hög grad engagerade kvinnor. Inom ramen för projektet startades bland annat ett kafé av en grupp invandrade kvinnor. Sett ur ett jämställdhetsperspektiv har då kvinnors syn på området och på upplevd trygghet fått ett större genomslag, stimulansen till kvinnors engagemang och företagande har getts utrymme för fortsatt utveckling.

Tillsammans med Hyresgästföreningen har Platen försökt att hitta bra samarbete med kommunen för en samverkan med SFI i en Boskola som man gemensamt sett ett stort behov av. Den naturliga kopplingen mellan att lära sig svenska och samtidigt få utbildning i frågor som rör boendet ses som en vinst både socialt för målgruppen som kvalitets- och förvaltningsmässigt. Utöver satsningarna på ökad medverkan för de boende i arbetet med närmiljö, sker i det övergripande förnyelsearbetet idag ingen satsning på att utveckla och koppla vidare sociala aspekter till förnyelsearbetet.

Platen arbetar även aktivt med integrerat äldreboende och anpassningar efter olika behov, där möjligheter att bo kvar med lägenhetsanpassningar för ökad tillgänglighet. Man har även förtur för lägenhetsbyten.

Platen ser ett stort värde i samarbete med föreningslivet och vill gärna fortsätta utveckla olika former av samverkan. Platen ses som en attraktiv

samarbetspartner och föreningsliv är ofta initiativtagare. Kulturlivet och kulturföreningar är inte riktigt lika aktiva i liknade kontakter. Man medverkar i satsningen Hallens ungdomscenter, ett kulturhus för äldre ungdomar i Motala centrum.

## Allmännyttiga aspekter

Vad som avses med allmännyttiga aspekter är inte definierat förarbetena till AKBL. Men det allmännyttiga syftet och samhällsansvaret behandlas i någon mån:<sup>23</sup> Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, dvs. inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

I förarbetena tas samhällsansvaret upp med utgångspunkten att kommunerna ofta klargör ”avsikten med ägandet och vilken nytta det kommunala bostadsaktiebolaget förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska, sociala och ekologiska utgångspunkterna för verksamheten. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen. Resultatet kan t.ex. presenteras i en hållbarhetsredovisning som beskriver ekologiska och sociala åtgärder och resultat. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka företagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt. Sett i ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv är ett sådant agerande fullt förenligt med att driva verksamheten enligt affärs-mässiga principer. De kommunala bostadsaktiebolagens verksamhet blir därmed ett företagande med samhällsansvar.”<sup>24</sup>

### Exempel från SABO:s Nyttan med allmännyttan

I denna forskningsrapport<sup>25</sup> som tidigare omnämnts har ett antal fallstudier gjorts. I två fall, Bergsjön och Ringdansen, har forskningsrapporten och Boverket studerat samma områden.

#### Bergs hyreshus AB

Bergs kommun är en glesbygdskommun i Jämtlands län med 7 000 invånare. Bergs hyreshus AB har haft stora ekonomiska svårigheter men har – genom samarbete med en ideell förening i ett gemensamt bolag – lyckats genomföra ett projekt ”Multifunktionshuset i Myrviken”. Huset innehåll-

<sup>23</sup> Prop. 2009/10:185 sid 39 ff.

<sup>24</sup> Prop. 2009/10:185 sid 42.

<sup>25</sup> Tapio Salonen(red) Nyttan med allmännyttan Liber, Stockholm 2015

ler bad-, idrottshall och bowlingbana och löser problem för skol- och fritidverksamheten i Myrviken.

Detta är ett fall där frågan skulle kunna ställas om inte det allmännyttiga bolaget bekostat lite för omfattande anläggningar. Svaret är dock inte självklart sett utifrån de allmännyttiga aspekterna. Om bostadsbolaget räknar med att det kommer att öka bolagets värde framöver så är det en åtgärd som följer de affärsrättsliga principerna.

#### **Familjebostäder i Göteborg AB**

Som ovan nämnts är Familjebostäder i Göteborg ett allmännyttigt bolag som har stora utmaningar att hantera i Bergsjön. Men bolagets satsningar innefattar även satsningar av till allmän nytta genom de nybyggda Svanenmärkta husen i Sannegården och på Hisingen. Ambitionen är också att i samverkan med Älvstranden AB bygga hyresrätter till rimliga hyror i det framtida området Frihamnen.

#### **AB familjebostäder i Stockholm AB**

I Stockholms kommun har de allmännyttiga bolagen de senaste åren bidragit med stora summor i form av värdeöverföringar till kommunen. Trycket har dessutom funnits hela tiden för att bygga nytt men nyproduktionen har hittills inte alls genomförts i den utsträckning som ägardirektiven stipulerat.

Däremot har satsningen på ”Rinkebystråket” finansierats av bolaget. Syftet med Rinkebystråket är att inom ramen för ”Vision Järva” knyta ihop Rinkeby med omkringliggande områden. Kalkylen ligger på 168 miljoner kr men är inte lönsam om man inte accepterar Familjebostäders underförstådda antagande att fastighetsvärdena på sikt kommer att stiga som en följd av investeringarna i de nya affärslokalerna genom att området i stort blir attraktivare.

#### **Hyresbostäder i Norrköping AB**

Liksom vad avser Familjebostäder i Göteborg AB har Boverket också studerat bolaget. De ambitioner som genomförts avseende sociala frågor i ”Ringdansen” kan möjligen även anses vara nyttiga för det allmänna genom att antalet bostäder anpassades till den efterfrågan som fanns. Därtill har nyproduktion satts igång.

#### **Krambo Bostads AB**

Krambo Bostads AB är det allmännyttiga bolaget i Kramfors kommun. Bortsett från de senaste år inflyttning av flyktingar har Kramfors gått bakåt befolkningsmässigt vilket fått till följd att bostadsbolagets ekonomiska ställning blivit svag. De privata fastighetsägarna är få och bolaget

har en helt dominerande ställning på hyresmarknaden. Trots att bolaget har en sådan svag ställning är det ändå så att bolaget fått ta ansvar för satsningar som gjorts i kommunen. Det rör sig dels om en uppfräschad galleria som ersatt Domusvaruhuset, dels en bowlinghall. Slutligen har bolaget byggt en skola och tagit över förvaltningen av skolorna. Det har blivit så eftersom det saknas privata intressenter och för att kommunens ekonomi är svag.

Det är svårt att se annat än att det bolaget gör är till allmän nytta men också att det är tveksamt om dessa åtgärder var vad lagstiftaren avsåg med AKBL. Den smått självklara frågan är om detta är en situation som lagen är anpassad för. Vad får en kommun använda sitt allmännyttiga bolag till när det inte finns privata aktörer som vill satsa eller när kommunen anser sig sakna medel?

#### **Landskronahem AB**

Landskronahem AB har också studerats av forskarna i ”Nyttan med allmännyttan”. Utifrån den beskrivning som där lämnas är hanteringen av bolaget ett exempel på hur de politiska inte bör försvåra för bolaget genom att utsätta det för alltför hårt politiskt tryck. Ett tryck som är större än vad något av de andra fallstudiebolagen är satt under. I förlängningen har detta inneburit att de åtgärder man vidtagit för att hantera problem på området ”Öster” i centrala staden inte varit bolagets ansvar. På Öster finns i och för sig Landskronahem AB men också privata fastighetsägare. Ett fristående bolag bildades för att hanteraproblemen – Landskrona Stadsutveckling AB. Detta är till största del finansierat med skattemedel och en liten del av privata fastighetsägare.

#### **MKB Fastighets AB i Malmö (MKB)**

MKB roll på Malmös bostadsmarknad har under den senaste tioårsperioden bl.a. präglats av att bolaget tagit stort socialt ansvar. Bakgrunden är de stora sociala skillnaderna i staden som växt fram under senaste årtiondena. Ett större projekt att knyta samman Rosengård med Möllervången och Triangeln har fått namnet Culture Casbah. Dominerande är ett högt torn som ska rymma bostäder handel och kulturverksamhet. Kostnaderna är höga men projektet beskrivs som en social investering. Det kommer även att finnas privata fastighetsägare i projektet.

#### **Telge Hovsjö AB i Södertälje**

Telge Hovsjö AB är sedan 2007 en avknoppad del från Södertälje kommuns huvudsakliga allmännyttiga bolag. Förvärvsfrekvens, utbildningsnivå och skolresultat har legat betydligt under kommunens genomsnittliga siffror samtidigt som det finns problem kriminalitet och skadegö-

relse. De uppdrag Telge Hovsjö AB har fått av ägaren är dels att förvalta bostäder och bidra till nybyggnation, dels bidra till områdets sociala utveckling och de boendes integration i samhället i stort. Dessutom ska bolaget minska arbetslösheten och förbättra skolresultaten. I enlighet med detta har en ny skola byggts av bolaget och den gamla har byggts om till en mötesplats. Fritidsgårdsverksamheten har flyttat till Telge Hovsjös lokaler och drivs av bolaget med ett öppethållande sju dagar i veckan. Bolaget har fram till 2015 haft en styrelse som inte varit politiskt utsedd utan områdets hyresgäster har varit i majoritet men med en kommunal tjänsteman som styrelseordförande.

Frågan är – liksom för Bergs hyreshus AB och Krambo Bostads AB – om de satsningarna som görs verkligen är sådana som det allmännyttiga bolaget bör göra. Kommunens val att låta bolaget hantera t.ex. skolfrågan innebär onekligen att nyttan för det allmänna tillgodoses genom bolaget.

#### **ÖrebroBostäder AB**

ÖrebroBostäder AB (ÖBO) är helt dominerande på hyresmarknaden i Örebro. En industriell nedgång kompenseras med utflytt av statliga myndigheter och ett universitet vilket – tillsammans med en stor del flyktingar inneburit låg vakansgrad och lång kötider i centrala Örebro.

En del av beståndet – Vivalla – i norra delen av staden betecknas som ett socialt utsatt område. Trångboddhet är ett problem då ÖBO uppskattar att det bor 7000 människor i området fördelat på 2 400 lägenheter. Förvärvsfrekvensen är låg jämfört med resten av staden och andelen elever som är behöriga till gymnasiet är låg. På senare tid har också det stora underhållsbehovet kommit i fokus. Satsningen "Mitt Gröna Kvarter" syftar till att öka den sociala hållbarheten genom att involvera de boende i processen och genom en arbetsmarknadsåtgärd ge möjlighet till boende att i området bli anställda i företagen som deltar i upprustningsarbetet. Dessutom kommer nybyggnad att göras av radhus punkthus och villor.

Att låta boende delta i underhållsarbetena med möjlig anställning kan ses som en kombination av socialt ansvarstagande med avseende på sysselsättningsproblematiken och nyttiga åtgärder för det allmänna.

### **Övergripande reflektion om sociala frågor och allmännyttiga aspekter**

Det övergripande intrycket är att de allmännyttiga bostadsföretagens situationer inte går att dra över en kam. Men det hindrar inte att vissa tendenser går att se. I större bostadsområden satsas det på att skapa gemenskap genom att på olika sätt engagera de boende. I vissa bostadsföretag kan kommunens uppdrag till bostadsföretaget bli större än vad som AKBL

kanske var tänkt för. Så har t.ex. satsningar gjorts för att höja attraktiviteten inte bara i bostadsområdena utan även på orten. T.ex. de i Bergs och Kramfors kommun. Satsningarna görs bl.a. för att upprätthålla samhällservice m.m. vilket i sin tur ska få hyresgästerna att stanna på orten. Det skulle kunna argumenteras för att det lika mycket skulle kunna vara kommunens eller näringslivet uppgift. Men om ingen annan gör det – är det då inte affärsmässigt av det allmännyttiga bostadsföretaget att göra bedömningen att satsningen måste göras. Risken är annars att bolaget inte kommer att kunna behålla sina hyresgäster?



# Bilaga



Boverket har fått i uppdrag av regeringen att under 2015 följa och redovisa i vilken utsträckning och i vilka former som de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 31 oktober 2015.

Vi har valt ut några allmännyttiga bostadsbolag som vi tror kan ge en bild av hur situationen ser ut. Eftersom vi skickar ut denna enkät till ett begränsat antal personer är det viktigt för resultatet att så många som möjligt svarar. Vi ber därför om att få tacka dig redan på förhand!

Med vänlig hälsning

Viktor Dahlberg och Assar Lindén

Boverket

## Personuppgifter

Vänligen fyll i nedanstående uppgifter.

Namn

---

Titel/position

---

Organisation/företag

---

Telefon

---

E-mail

---

## **Boendeinflytande och inflytande i bolaget**

Enligt 1 § första stycket i punkt 3 i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL) ska de allmännyttiga bostadsaktiebolagen i allmännyttigt syfte erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

### **Instruktion och definitioner**

Enkäten består av två delar och omfattar totalt tio frågor.

Del 1. handlar om boendeinflytande. Med det menar vi hyresgästernas möjlighet till att påverka sitt eget boende, sina boendekostnader och sin boendemiljö.

Del 2. handlar om inflytande i bolaget – det vill säga hyresgästernas möjlighet att påverka bostadsbolagets beslut om alla delar av verksamheten.

Du kan alltid backa i enkäten för att redigera redan besvarade frågor.

### **Del 1. Boendeinflytande**

**I vilken omfattning uppfattar du att bostadsbolaget arbetar med boendeinflytande?**

1 2 3 4 5  
I mycket liten omfattning      I mycket stor omfattning

Kommentar:

---

**I vilken eller vilka former (på vilket sätt) uppfattar du att bostadsbolaget arbetar med boendeinflytande till hyresgästerna? (Flera alternativ möjliga)**

- Öppna möten
- Inflytande vid förbättrings- och ändringsarbete
- Arbetsgrupper
- Boendeinflytandeavtal med lokal hyresgästförening
- Sociala medier
- Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
- Hyresgästernas möjlighet till självförvaltning
- Hyresgästernas möjlighet till att påverka sina boendekostnader genom mätning av värme- och vattenförbrukning
- Det saknas boendeinflytande
- Annat

Om annat:

---

**På vilket eller vilka sätt anser du att boendeinflytandet kan utökas och/eller utvecklas?**

---

---

---

---

**Vilken eller vilka faktorer anser du håller tillbaka en  
utökning eller utveckling av boendeinflytandet?**

---

---

---

---

**Uppfattar du att bostadsbolaget har jämställdhet som en  
av utgångspunkterna i sitt arbete med  
boendeinflytande?**

- Ja
- Nej
- Vet ej
- Saknas boendeinflytande

Kommentar:

---

---

## Del 2. Inflytande i bolaget

**I vilken utsträckning anser du att bostadsbolaget möjliggör för hyresgästerna att vara med och påverka bolagets verksamhet?**

Inte alls    1    2    3    4    5    Stor påverkan  
           

Kommentar:

---

---

**Vilken eller vilka metoder uppfattar du att bostadsbolaget använder för att hyresgästerna ska kunna vara med och påverka bolagets verksamhet? (Flera alternativ möjliga)**

- Nominering av styrelseledamöter (hyresgästrepresentater)
- Samrådsgrupper som för dialog med styrelsen
- Det saknas möjlighet till påverkan
- Annat

Om annat:

**Med vilken eller vilka metoder tror du att hyresgästernas  
möjlighet till att påverka bostadsbolagets verksamhet  
skulle kunna utökas och/eller utvecklas?**

---

---

---

---

**Vilken eller vilka faktorer anser du försvårar en utökning  
eller utveckling av hyresgästernas möjlighet till att  
påverka bostadsbolagets verksamhet?**

---

---

---

---



**Om hyresgästerna har möjlighet att påverka bostadsbolagets verksamhet, tycker du då att det märks att bolaget även ser till jämställdheten när man vill fånga upp synpunkter m.m.?**

- Ja
- Nej
- Vet ej
- Det saknas möjlighet till påverkan

Kommentar:

---

---

Vi tackar dig för din medverkan. När rapporten är färdigställt kommer vi att skicka dig ett exemplar för att du ska kunna följa upp resultatet. Sedan kommer rapporten att finnas tillgänglig på [www.boverket.se](http://www.boverket.se) i samband med att uppdraget redovisas den 31 oktober 2015.

Avsluta enkäten genom att klicka på "Skicka".

Om ni har några frågor så kan ni vända er till:

[assar.linden@boverket.se](mailto:assar.linden@boverket.se)

[viktor.dahlberg@boverket.se](mailto:viktor.dahlberg@boverket.se)







# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)