

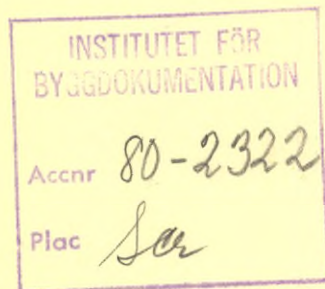


Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket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

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



## Upplåtelseform – områdesstorlek – boendevillkor



En studie av några bostadsområden  
i Uppsala

Sissel Bendiksen  
Claes Göran Guinchart  
Hans-Olof Hansson  
Mats Lindberg

*K/mw*

Bygghforskningsrådet

*Ser*

R138:1980

UPPLÅTELSEFORM - OMRÅDESSTORLEK - BOENDEVILLKOR

En studie av några bostadsområden i Uppsala

Sissel Bendiksen  
Claes Göran Guinchard  
Hans-Olof Hansson  
Mats Lindberg

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 770129-8  
från Statens råd för byggnadsforskning till Uppsala  
kommun, planeringskontoret, Uppsala.

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

R138:1980

ISBN 91-540-3370-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1980 057281

# INNEHÅLL

TABELLFÖRTECKNING	9	
1	UNDERSÖKNINGENS SYFTE	11
1.1	Bakgrund	11
1.2	Frågeställningar	11
1.3	Ambitioner	12
1.4	Val av områden	14
1.5	Genomförande	15
2	EN TEORETISK REFERENSRAM	17
3	VARIABLERNAS INNEBÖRD	25
3.1	Upplåtelse- och förvaltningsformer (oberoende var.)	25
3.1.1	Hysesrätt	25
3.1.2	Hysesgäströrelsens arbetsformer	25
3.1.3	Bostadsrätt	26
3.1.4	Åganderätt	27
3.1.5	Förvaltningsform	28
3.2	Bakgrundsfaktorer	29
3.3	Miljöförhållanden	29
3.4	Beroende variabler	30
4	URVAL OCH BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGS- OMRÅDEN	31
4.1	Oberoende variabler	31
4.2	Bakgrundsfaktorer	31
4.3	Presentation av våra undersökningsområden	34
4.4	60-talsbebyggelsen i Uppsala tätort och våra urvalsområden - en beskrivning av den sociala strukturen	44
5	DATAINSAMLINGSMETODER OCH BEARBETNING	51
5.1	Hushållsundersökningen	51
5.1.1	Urval av hushåll	51
5.1.2	Stratifieringen är således gjort enligt följande	51
5.1.3	Genomförande	52
5.1.4	Bortfallsanalys	53
5.1.5	Bearbetning	54
5.1.6	Erfarenheter av undersökningsmetoden	55
5.2	Förvaltarundersökningen	56
5.3	Statistiska bakgrundsuppgifter	56
5.4	Refererad litteratur	56
6	MILJÖFÖRHÅLLANDEN	59
6.1	Befolkningssammansättning	59
6.1.1	Arbetshypoteser och erfarenheter från tidigare undersökningar	59

6.1.2	Social struktur i sju bostadstyper	62
6.1.3	Social sammansättning bland ip	68
6.1.4	Samhällsengagemang	69
6.1.5	Slutsatser	71
6.2	Hur har den sociala strukturen uppkommit?	73
6.2.1	Boendetid och omflyttning	73
6.2.2	Rekryteringen av boende	74
6.2.3	Slutsatser	78
6.3	Betingade kvaliteter	79
6.3.1	Utrymmesstandard	79
6.3.2	Lokaler	79
6.3.3	Organisatoriska betingelser	82
6.3.4	Skick och utrustningsstandard	82
6.3.5	Slutsatser	84
7	SOCIALT SAMSPEL	85
7.1	Uppgifter ur litteraturen	85
7.2	Användning av lokaler och utemiljö	88
7.2.1	Användning av lokaler	89
7.2.2	Bruk av utemiljön	89
7.2.3	Användning av lokaler och utemiljö enligt hushållsintervjuerna	90
7.2.4	Lokaler som kontaktskapande element	91
7.3	Föreningsverksamhet - deltagande enligt hushållsundersökningen	92
7.3.1	Deltagande i hyresgästföreningens och bostadsrättsföreningarnas verksamhet	92
7.3.2	Deltagande i aktiviteter enligt förvaltarintervjun	92
7.4	Kontaktmönster	93
7.4.1	Vilka typer av kontakter förekommer?	93
7.4.2	Värdering av grannkontakt	99
7.5	Attityd till social kontroll	100
7.6	Sammanfattning och slutsatser	103
8	BOENDEVILLKOR	107
8.1	Hypoteser och inledande kommentarer	107
8.2	Trygghet	110
8.2.1	Upplevd trygghet	110
8.2.2	Hur kan man öka tryggheten?	114
8.2.3	Slutsatser	116
8.3	Frihet	118
8.4	Lokal förankring	119
8.4.1	Grannumgänge	119
8.4.2	Vem är granne?	120
8.4.3	Igenkänningsnätet	120
8.4.4	Slutsatser	121
8.5	Inflytande och information	121
8.5.1	Betingelser och inflytande enligt förvaltarintervjun	121
8.5.2	Kunskap om inflytande enligt hushållsintervjun	125
8.5.3	Utnyttjande av inflytandemöjligheter enligt förvaltarintervjun	127
8.5.4	Utövat inflytande	130

8.5.5	Slutsatser	134
8.6	Kostnad och kvalitet	136
8.6.1	Några jämförelsesiffror	136
8.6.2	Kostnader för de boende	138
8.6.3	Kostnader för företagen	139
8.6.4	Slutsatser	148
9	ÖVERGRIPANDE ATTITYDER	151
9.1	Attityd till den egna boendeformen	151
9.1.1	Förväntningar	151
9.1.2	Slutsatser	155
9.2	Trivsfaktorer	155
9.2.1	Variabler	155
9.2.2	Slutsatser	157
9.3	Inställning till förändringar av upplåtelseformen	157
9.3.1	Från hyresrätt till bostadsrätt	157
9.3.2	Slutsatser	158
9.3.3	Kollektivt boende	158
9.4	Attityder till förändringar i förvaltning och fastighetsskötsel	159
9.4.1	Vilka förändringar kan man tänka sig?	159
9.4.2	Vilka uppgifter vill man åta sig?	163
9.4.3	Slutsatser	166
9.5	Attityd till social sammansättning	166
9.6	Flyttningsvilja	169
9.6.1	Arbetshypoteser och erfarenheter från tidigare undersökningar	169
9.6.2	Flyttningsvilja och flyttningsorsaker	171
10	SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG	175
10.1	En jämförande karakteristik	175
10.2	Sammanfattning av resultaten	178
10.2.1	Undersökningens uppläggning	178
10.2.2	Miljöförhållanden: befolkningssammansättning	179
10.2.3	Miljöförhållanden: betingade kvaliteter	180
10.2.4	Socialt samspel	180
10.2.5	Boendevillkor: hemkänsla, trygghet, frihet	182
10.2.6	Boendevillkor: information och inflytande	183
10.2.7	Boendevillkor: kostnader och fastighetsskötsel	184
10.2.8	Övergripande attityder	185
10.2.9	Sammanställning av diskuterade samvariationer	186
10.3	Förslag till fortsatt forskning	189
	REFERENSER	193



## FÖRORD

Rapporten utgör slutredovisning av ett forskningsprojekt som bedrivits vid Uppsala kommuns planeringskontor med stöd av anslag från Statens råd för byggnadsforskning. Det inledande programarbetet redovisas i rapporten "Bostadsförsörjningsprogrammet - förutsättningar, mål och metoder. Programrapport."<sup>1)</sup> I projektet har Hans-Olof Hansson varit projektledare, Claes Göran Guinchard samordnare och Sissel Bendiksen och Mats Lindberg ansvariga för hushållsundersökningen resp förvaltarundersökningen. Till projektet har varit knuten en referensgrupp bestående av kommunens arbetsgrupp för utvecklingsplanering jämte Ralph Johansson, bostadsstyrelsen och Anna-Lena Hallberg-Högberg, KTH. Arbetet med utskrift och figurer har huvudsakligen vilat på Astrid Anker, Karin Landström och Hans Wahlqvist, planeringskontoret.

Den som önskar en sammanfattning av undersökningsresultaten hänvisas till kapitel 10.

UPPSALA KOMMUNS PLANERINGSKONTOR

Björn Bosaeus  
planeringsdirektör

---

1) Finns att tillgå på Byggdok.



TABELLER

På grund av intervjumaterialets begränsade omfattning (14-27 intervjuer per undersökningsområde) så redovisas enbart absolutvärden i tabellerna. Relativvärdena framgår av stapeldiagram i marginalen i anslutning till tabellerna.

<u>Tabellförteckning</u>	Sid
6:1 Aktivitet i föreningar	69
6:2 Offentligt uppdrag, styrelseledamot i förening	70
6:3 Inflyttningsår	73
6:4 Sättet att skaffa bostad	74
6:5 Tillgång till alternativ vid bostadsvalet	75
6:6 Utrymmesstandard	79
6:7 Nuvarande utrustningsstandard	83
6:8 Skick vid inflyttningen	83
6:9 Reparation verkställd efter inflyttningen	84
7:1 Grannkontakter i olika boendeformer	93
7:2 Grannkontakter i olika hustyper	94
7:3 Värdering av grannkontakt	99
7:4 Social kontroll genom tillsägelser	100
7:5 Utfrysning, anmälan	101
8:1 Tryggt att lämna lägenheten	110
8:2 Trygg utomhus i området	112
8:3 Större förändringar i bostaden	119
8:4 Information om hyrans användning	125
8:5 Har försökt påverka boendemiljön	130
8:6 Vem man vänt sig till med klagomål/önskemål	131
8:7 Värdering av resultatet av klagomålen/önskemålen	131
8:8 Vem fattar de viktiga besluten?	133
8:9 Fel ej åtgärdade av ip	133
8:10 Hyra/avgift/utgift per m <sup>2</sup> och år	138
8:11 Nedlagda kostnader på underhåll	139
8:12 Eget arbete på hus och gård	139
9:1 Har era förväntningar uppfyllts?	151
9:2 Var området bättre än väntat på något punkt?	151
9:3 Trivselfaktorer	156
9:4 Borde huset bli en bostadsrättsförening?	157
9:5 Beredskap att betala insats	158
9:6 Medverkan i kollektiva aktiviteter	158
9:7 Kollektiv aktivitet/stratum	159
9:8 Vilja att ta över skötseluppgifter	161
9:9 Anförda skäl att ta över/ej ta över skötsel	162
9:10 Flyttplaner	171
9:11 Flyttningsskäl	171
9:12 Bostadsönskemål	172
9:13 Har det skett några förändringar i området sedan ni flyttade in?	173



## 1 UNDERSÖKNINGENS SYFTE

### 1.1 Bakgrund

År 1947 lagfästes kommunens skyldighet att verka för en god bostadsförsörjning. Alla större kommuner skulle upprätta "bostadsförsörjningsplaner". Detta instrument kom dock i praktiken till ringa användning.

Enligt en ny kungörelse 1962 till ovan nämnda lag skulle alla kommuner som Kungl Maj:t föreskrev årligen upprätta femåriga bostadsbyggnadsprogram. Sedermera utökades denna skyldighet så att program numera upprättas av samtliga kommuner. Programmen skall enligt en nyligen vidtagen lagändring antas av kommunfullmäktige. Namnet har samtidigt ändrats till bostadsförsörjningsprogram.

Man har därmed velat betona programmets centrala ställning i kommunernas planering på medellång sikt (5-10 år). Samtidigt markeras att kommunens ansvar sträcker sig längre än till att planera själva byggandet. Intresset förskjuts från byggnadstill bruksskedet. Kommunen skall verka för "att kommunens invånare och bostadssökande får tillgång till en ändamålsenlig bostadslägenhet och en i övrigt god bostadsmiljö", och "att förutsättningar för allsidig hushållssammansättning skapas i kommunens olika delar" (SOU 1975:51). De materiella målen, att förse befolkningen med tillräckligt många, tillräckligt stora och tillräckligt goda lägenheter, kompletteras med sociala mål. De boendes rätt till information och inflytande betonas.

### 1.2 Frågeställningar

Projektet som presenteras i denna rapport har utförts vid ett kommunalt planeringskontor och tar fasta på kommunens behov av underlag för sin bostadsförsörjningsplanering. I ett inledande programskede, som redovisats i en särskild arbetsrapport<sup>1)</sup>, har vi bl a försökt något precisera innebörden i begreppet "sociala mål". Vi har då velat sätta "ett gott socialt liv" som centralt begrepp.

Medlen för att uppnå ett gott socialt liv - hemkänsla och trivsel, ett gott förhållande till grannar m m - är naturligtvis inte enbart materiella, även om bostadsområdets utformning, utemiljö och gemensamhetslokaler givetvis spelar en stor roll. Andra faktorer som spelar in är t ex befolkningsammansättning och de boendes inflytande på bostadsförvaltningen.

Kommunen har dels direkt genom sin bostadspolitik, sådan den uttrycks bl a i bostadsförsörjningsprogrammet, och dels indirekt via sitt inflytande i de allmännyttiga bostadsföretagen

1) Bostadsförsörjningsprogrammet - förutsättningar, mål och metoder. Programrapport. Uppsala kommun, planeringskontoret, 1977 (stencil).

möjlighet att påverka även dessa förhållanden. Vi har valt att i denna undersökning ställa frågan: Hur skiljer sig boendevillkoren i områden med olika upplåtelse- och förvaltningsformer?

Med boendevillkor avser vi då de betingelser för människors välfärd och välbefinnande som är knutna till boendet. Med upplåtelseform avser vi de besittningsformer som kommunen normalt kan fördela byggandet på:

- förhyrning av lägenheter från ett allmännyttigt bostadsföretag, bolag eller enskild fastighetsägare som bedriver uthyrning i förvärvssyfte
- upplåtelse med bostadsrätt, varvid bostadsinnehavaren är medlem i en bostadsrättsförening
- äganderätt till enfamiljshus, varvid bostadsinnehavaren själv äger åtminstone byggnaden.

I fråga om förvaltningsform har vi utöver den skillnad som de olika upplåtelseformerna innebär valt att söka belysa effekter på boendevillkoren av förvaltningsenhetens storlek.

### 1.3 Ambitioner

Som framgått ovan vill vi beskriva skillnaderna mellan olika upplåtelse- och förvaltningsformer ur en vidare synvinkel än enbart de boendes inflytande. Några undersökningar med de utgångspunkterna är såvitt vi vet inte publicerade. Där upplåtelseformer tagits upp är det som en förklaringsvariabel bland flera (Arnell-Gustafsson 1975, Gillwik 1974, Hedman 1976, Krantz-Frösslund 1972). Intresset för förvaltningsformer från brukarsynpunkt är emellertid stort bland forskare, och studier har påbörjats inom förvaltningsgruppen vid KTH, Ekonomiska forskningsinstitutet (projektet Boendeorganisation och boendedemokrati) m fl institutioner. I detta kunskapsläge har vi valt att formulera vårt syfte som explorativt eller hypotesformulerande. Undersökningen avser sålunda att utifrån vissa grundläggande föreställningar samla och söka klarlägga indikationer på samband mellan upplåtelseform/förvaltningsform och boendevillkor, samt att studera hur dessa boendevillkor värderas av och gynnar olika hushållskategorier. I detta syfte har ett antal bostadsområden valts ut, och undersökningen har karaktären av en jämförande beskrivning, aspekt för aspekt, av boendevillkoren i dessa områden. De grundföreställningar som ligger bakom valet av problem är att

- upplåtelseformen kan antas ha stor betydelse för den sociala sammansättningen av boende
- förvaltningsformen kan påverka det sociala nätverkets styrka
- upplåtelse- och förvaltningsform kan påverka boendevillkoren i fråga om frihet och oberoende, hemkänsla och lokal förankring, upplevd trygghet
- valet av boendeform kan ha samband med engagemang i samhället i stort
- de boendes information och inflytande skiljer sig i olika upplåtelse- och förvaltningsformer
- förvaltnings- och skötselproblemen ter sig olika i olika upplåtelseformer
- de boendes kostnader och egna arbetsinsatser kan variera mellan olika boendeformer, liksom bostädernas standard och skick

- trivseln och flyttningsviljan kan vara olika.

Det finns ett par grundläggande svårigheter i denna typ av studier som måste beaktas vid uppläggnig och tolkning.

För det första så påverkas boendevillkoren även av andra förhållanden än dem som denna studie gäller, såsom bostadens ålder, skick och fysiska utformning, framför allt om den är belägen i enfamiljs- eller flerfamiljshus. För att klarlägga alla sådana samband krävs en långtgående fördelning på delpopulationer, vilket ställer stora anspråk på urvalets totala storlek. Vi har valt att se våra områden som "case studies", där vi har ett fåtal småhusområden, representanter för de olika upplåtelseformerna, och ett likaså litet antal flerfamiljshusområden av olika storlekar, med dels hyreshus och dels bostadsrättshus. Andra variabler har vi hållit ungefär konstanta: byggnadsår (1960-talet), hushöjd (1-3 våningar) och läge (6-12 minuter med bil till stadskärnan). Kombinationen av hustyp och upplåtelseform har vi kallat boendeform.

För det andra finns det faktorer som samvarierar starkt med upplåtelseformen. Den viktiga variabeln hustyp uppvisar som bekant ett starkt samband - enfamiljshus bebos i de allra flesta fall av ägaren, lägenheter i flerfamiljshus av hyresgäster eller bostadsrättshavare. Det finns dock exempel på småhus upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt, och båda de formerna är som nämnts representerade i undersökningen.

En annan sådan faktor, som påverkar boendevillkoren, är den sociala sammansättningen. Vi vet på förhand att rekryteringen av boende till olika boendeformer är olika. Bakom ligger både urvalsprocessen vid den första inflyttningen och ekonomiska selektionsmekanismer. Vi har alltså två slag av förklaringar till att t ex umgängesvanorna skiljer sig mellan olika områden - man brukar tala om urvaleffekter kontra miljöeffekter eller områdespåverkan. Vi kan inte göra ett urval av områden där befolkningssammansättningen är konstant. Än mindre kan vi experimentera med befolkningssammansättningen. Vad vi däremot har genomfört är att vi stratifierat urvalet av intervjuade hushåll i varje område för sig, så att olika hushållstyper och åldrar blivit representerade. Men vi löser inte problemet med det - hushållen i två områden är sannolikt inte lika bara för att de befinner sig i samma stadium i livscykeln. Stratifieringen är i första hand en metod att beskriva områdena ur de boendes synvinkel på ett mer precist sätt än med hänvisning till en "medelboende".

Det finns andra metoder för att särskilja urvals- och miljöeffekter (se t ex Arnell-Gustafsson 1975). Man kan göra återundersökningar, eller man kan jämföra delpopulationer med olika lång boendetid - som alltså blivit utsatta för miljöfaktorerna under olika lång tid. Men med sådana metoder kan man ändå inte ser hur det kollektiva beteendet utvecklas under olika utgångsförutsättningar, utan det är metoder inriktade på individen.

Är nu detta verkligen ett problem? Nej, med ambitionen att ge en jämförande beskrivning är det inte det. Tvärtom bör vi då välja områden där befolkningssammansättningen är typisk för

just den boendeform som området representerar. Problemen uppstår när vi vill generalisera, förklara och projicera.

Generaliseringar kan bara göras med stor försiktighet eftersom materialet inte är statistiskt representativt. Även med den reservationen kan generaliseringar bara göras till områden med samma ålder, hustyp, hushöjd, läge och befolkningssammansättning som de undersökta. Generaliseringar utanför denna population kräver ingående överväganden.

Förklaringar i strikt logisk mening tillåter inte den använda metoden. Men däremot måste förnuftsmässiga resonemang naturligtvis vara tillåtna i syfte att alstra nya hypoteser. För mer långtgående förnuftsmässiga slutsatser bör man emellertid först söka bakgrunden till en skillnad mellan områden i skiljaktig befolkningssammansättning eller fysisk form, innan man accepterar upplåtelse- eller förvaltningsform som förklaring.

Projicering av beskrivningen på ett tänkt framtida tillstånd är ett ytterst tvivelaktigt förfarande, om man samtidigt antar att kommunen styr bostadsutbudet till en annan fördelning på boendeformer. Då måste ju befolkningssammansättningen i varje boendeform bli annorlunda och förhållandena utvecklas på ett sätt som inte kan studeras idag. En begränsad projicering under antagande om endast marginella förändringar må vara såväl fruktbar som naturlig under förutsättning att de förhandenvarande omständigheterna inte glöms bort.

#### 1.4 Val av områden

Valet av 60-talsområden kan kräva en motivering. 60-talets "mångbyggande", resultatet av ett kvantitativt tänkande och en satsning på rationella produktionsmetoder, har länge pekats ut som en källa till framtida bekymmer. Hittillsvarande studier av 60-talsområden har emellertid utförts under den första, oroliga delen av bruksskedet, medan service och utemiljö varit ofärdiga och de boende inte fått chans att finna sig tillrätta. Nu har områdena nått en stabilare fas, och det kan vara intressant att göra en ny värdering just under sådana här lugnare förhållanden. Ur kommunal erfarenhetssynpunkt - även om vetenskapliga bevis saknas - "stabiliseras" ett bostadsområde med flerfamiljshus först efter 10 à 15 år. Vidare bör noteras att vi inte heller haft för avsikt att studera de problem med renoverings- och moderniseringsbehov som man träffar på i det äldre beståndet. De områden vi valt är överhuvud taget inte utpekade som några särskilda problemområden idag, utan de är "alldeles vanliga" representanter för 60-talets låg- och småhusbebyggelse. Valet av 60-talsområden har också givit oss tillgång till en större population än något annat decennium. Det har därför varit lätt att finna jämförbara områden. Dock har urvalet av hyres- och bostadsrättssmåhus fått tas ur en mycket liten population. Det kan finnas skäl att befara, att detta mycket begränsade utbud har erövrats av en "elit" bland de bostadssökande, med ett särskilt engagemang för dessa boendeformer och särskild förmåga att realisera sina önskemål. Alla slutsatser till en vidare krets av potentiella efterfrågare på dessa bostäder skulle då vara tvivelaktiga. Våra intervjuer tyder dock på att så inte är fallet -

bl a torde rådande ekonomiska villkor inte göra dem attraktiva i detta hänseende.

Resultatet av våra överväganden beträffande områdesurvalet blev att följande områdestyper valdes ut.

- 1) ett område med 700 hyreslägenheter i ett allmännyttigt bostadsföretag, utgörande knappt hälften av ett av dess förvaltningsområden
- 2) insprängt som en del av detta ett 30-tal "etagelägenheter" eller hyresradhus
- 3) ett område med c:a 250 lägenheter som utgör en bostadsrättsförening inom HSB-rörelsen
- 4) ett kvarter där två fastigheter med c:a 50 lägenheter vardera bildar var sin fristående bostadsrättsförening
- 5) ytterligare en mindre, fristående bostadsrättsförening
- 6) två mindre områden med bostadsrättsradhus
- 7) ett område med mindre enfamiljshus typ "egnahem"
- 8) ett privat hyreshus.

#### 1.5 Genomförande

Uppgifter om dessa områden samlades in via intervjuer med boende och fastighetsförvaltare i april-maj 1978. Metoderna beskrivs närmare i kapitel 5.

Vid urvalet av boende genomfördes för att i möjligaste mån hålla vissa variabler konstanta en stratifiering efter hushållstyp. Denna beskrivs i kapitel 5.



## 2 EN TEORETISK REFERENS RAM

Vi skall i detta kapitel fördjupa diskussionen i kapitel 1<sup>1)</sup>. Vi återknyter till utgångspunkterna:

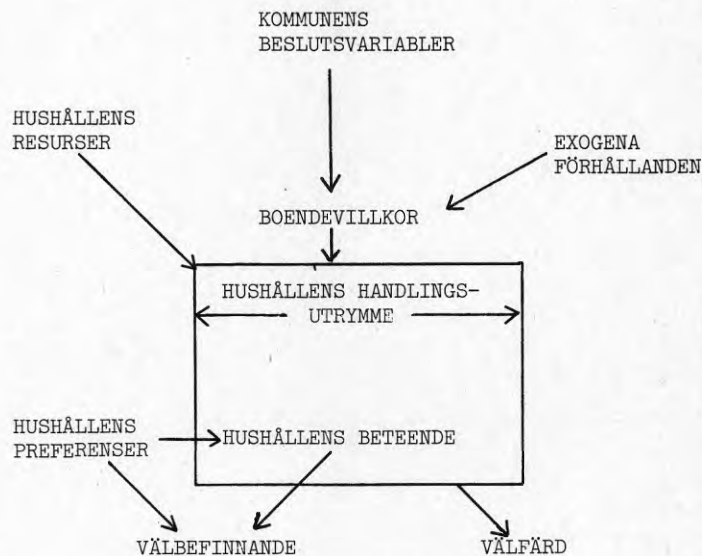
- att vi skall se problemen ur kommunal synvinkel
- att vi skall studera hur kommunen kan använda bostadsför-sörjningsprogrammet som planeringsinstrument
- att icke-fysiska förhållanden i bostadsområdet är väsentliga och att ett huvudproblem är att åstadkomma goda förhållanden för de boende i deras bostadsområden, i det följande kallade boendevillkor.

Upplåtelseform och förvaltningsform ses alltså som element i kommunens styrsystem för boendevillkoren.

Huvudproblem a) är då givet: Hur betingar upplåtelse- och förvaltningsformen boendevillkoren? Eller med andra ord: Vilken relation råder mellan bostadsområdet beskrivet i termer av kommunens beslutsvariabler och samma område beskrivet i brukarorienterade termer?

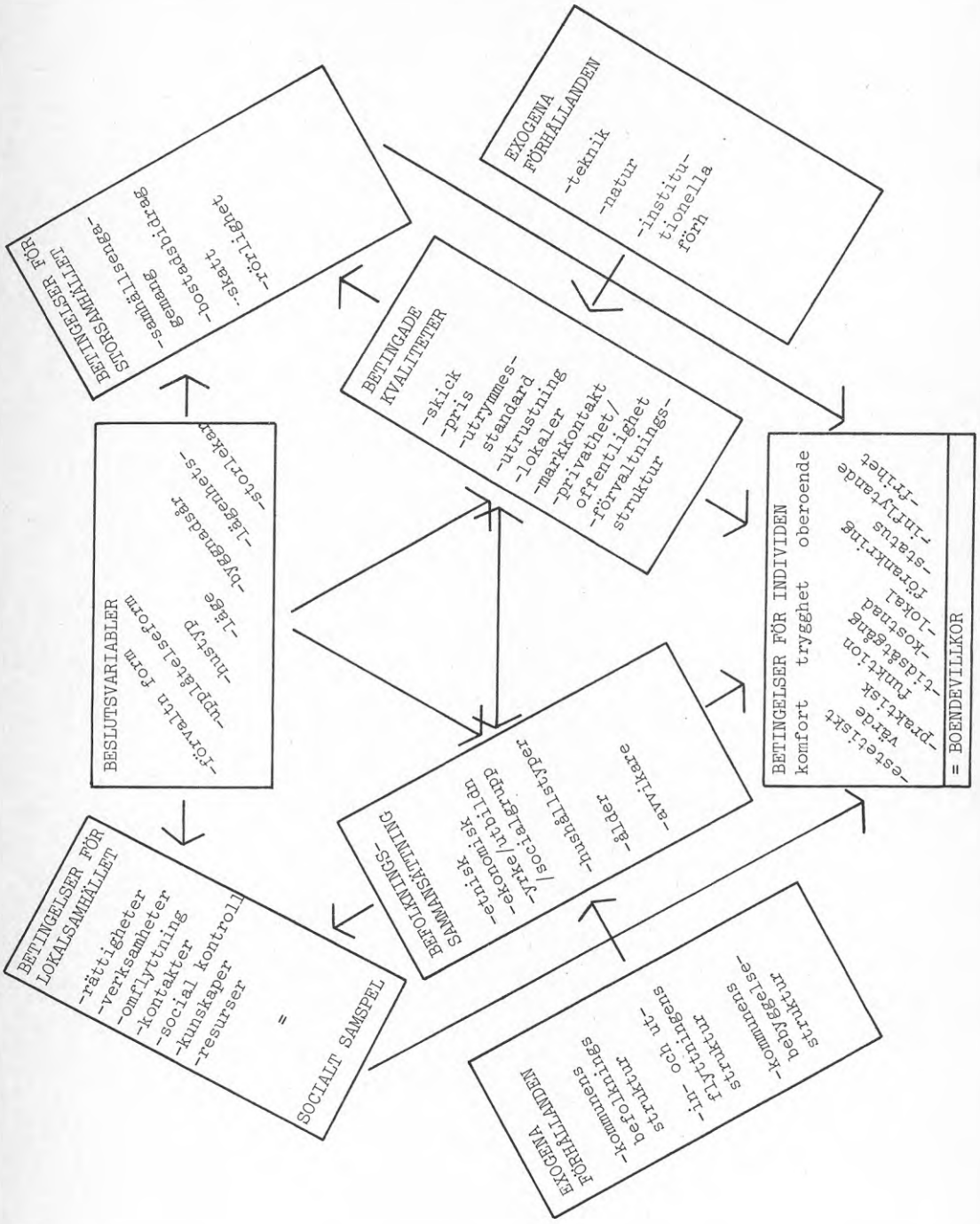
Men beskrivningen av boendevillkoren räcker inte till för att värdera beslutsvariablerna. Man måste också relatera dessa villkor till anspråk och behov hos olika kategorier av boende. Vårt huvudproblem b) blir därmed: Hur svarar dessa boendevillkor mot olika hushålls anspråk och behov?

Figur 2:1 Problemstruktur



1) Kap 2 behöver inte nödvändigt läsas för att man skall förstå resultaten.

Figur 2:2 Härledning av boendevillkor



Relationen mellan dessa två huvudproblem illustreras i figur 2:1.

Figur 2:2 illustrerar ett sätt att se sambandet mellan kommunens beslutsvariabler och boendevillkoren. Sättet att rita systemet är inte på något sätt givet. Man kan välja på många sätt vilka variabler man skall ha med och hur man skall aggregera dem och fördela dem på nivåer i systemet.

Figuren visar hur kommunens beslutsvariabler tillsammans med exogena förhållanden bestämmer dels befolkningssammansättningen, dels vissa "betingade kvaliteter". Dessa i sin tur står också i inbördes samband. Beslutsvariablerna är delvis konventionella och svarar på frågor som:

- Var ska vi bygga? (läge)
- När ska vi bygga? (byggnadsår)
- Vad ska vi bygga? (hustyp)
- Vad ska bebyggelsen innehålla? (lägenhetsstorlekar)

Därtill kommer då:

- Vem ska äga bostäderna? (upplåtelseform)
- Hur ska bostäderna förvaltas? (förvaltningsform)

Frågorna är i princip lika tillämpliga när vi står framför ett redan byggt område och skall beskriva det.

De exogena förhållandena är relaterade dels till kommunens befolkningsstruktur och bostadsbehovens fördelning på kategorier, dels till den tekniska och ekonomiska möjligheterna samt gällande lagstiftning m m - detta bara som exempel på förhållanden som åtminstone i detta fall antas opåverkbara av kommunerna.

Från denna triangel beslutsvariabler, befolkningssammansättning och betingade variabler härleds så målvariabler i relation till intressenterna "storsamhället" (stat och kommun), "lokalsamhället" (bostadsområdets befolkning eller bostadsrättsföreningens medlemmar, således de boendes kollektiva intressen) och "individen", den boende själv. Här har de goda betingelserna för individen, "boendevillkoren", framställts som yttersta mål, överordnade stor- och lokalsamhällets betingelser. Betingelserna för goda förhållanden i lokalsamhället, eller ett "gott socialt liv", har sålunda betraktats som en viktig faktor bakom goda boendevillkor. Det är inte självklart att man ska betrakta individerna som subjekt och kollektivets förhållanden som medel för goda boendevillkor. Här har dock valts den utgångspunkten. Det är dock individerna som är kommunens medlemmar och politikernas valmanskår. Det är individerna som ytterst blir lidande av brister i förhållandena i området.

Variablerna i figuren, t ex komponenterna i boendevillkoren, är ofta mångdimensionella och omöjliga att mäta med några enkla mått. Vi måste söka indikatorer på de olika komponenternas värden. Själva urvalet av variabler är subjektivt, likaså aggregeringen av indikatorer till komponenter. Det finns knappast någon lösning på detta objektivitetsproblem. (Se t ex Johansson, Om levnadsnivåundersökningen.) Vad vi kan göra är inte att göra urvalet objektivt, men vi kan betrakta listan

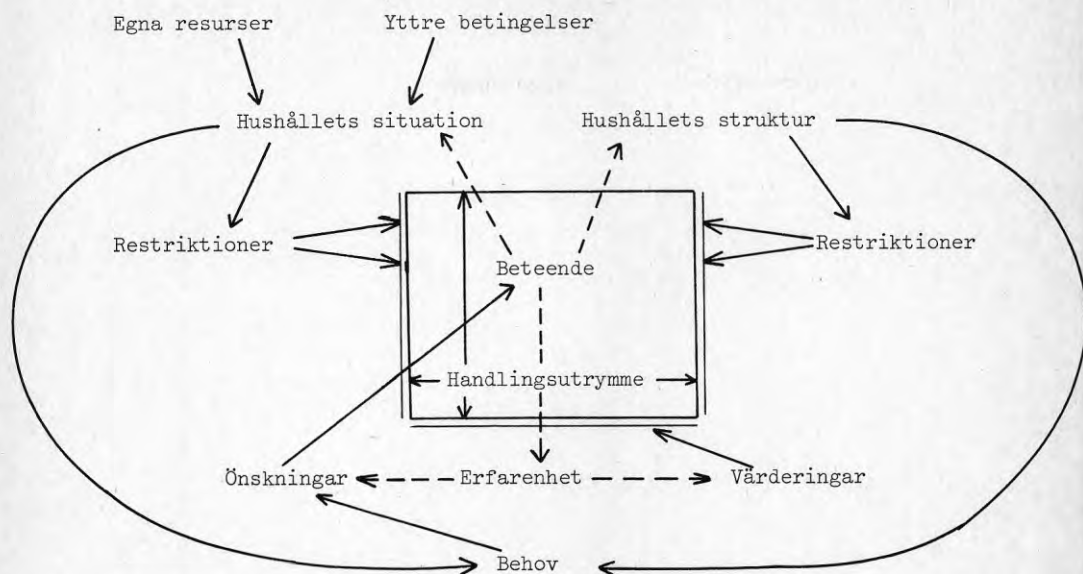
som provisorisk och bearbeta den med hänsyn till vad som kan framkomma ur t ex öppna frågor i intervjuerna. Vi kan vidare se vad statens och kommunens politiker kan ha antagit för slags mål för boendemiljön och kräva av dem att de klart definierar de värderingar som ligger bakom valet av mål.

Nästa steg är att välja vad som skall betraktas som "goda boendevillkor" mätt efter resp indikator, alltså att kalibrera skalorna. Man kan tvista om vem som skall göra denna bedömning - samhället i den politiska processen, forskaren i programmeringen av sin uppgift eller de undersökta personerna i intervjuerna. Om de undersökta personerna skall antas representera subjekten i samhällsbyggnads- och förvaltningsprocessen, så borde de själva få definiera "goda boendevillkor". Man kan emellertid rikta olika slag av invändningar mot denna inställning. Ett sätt att kringgå problemet, som man t ex förfäktar i låginkomstutredningen, är att avstå från att definiera "goda" villkor och i stället säga sig utforska missförhållanden, brister i välfärden. I en jämförelse mellan boendeformer behöver man då bara känna riktningen på skalan.

Boendevillkoren är medel för att uppnå en hög levnadsnivå eller god livskvalitet (fråga b ovan). Vilken levnadsnivå som ett visst hushåll uppnår beror dock inte bara på de yttre betingelser, t ex boendevillkor, som det lyder under utan även av dess sammansättning och de egna resurser, materiella och immateriella, som det besitter. Figur 2:3 vill illustrera detta. Vi har där fört in behov som "motor" och restriktioner som "broms" i modellen. Det betyder inte att modellen avses säga något om t ex behovens "verkliga natur" utan dessa begrepp är modelltekniska.

Levnadsnivå kan mätas dels i objektiva termer, som innehav av resurser och lydnad under betingelser eller som utövande av konsumtion (låt oss kalla det "välfärd"), dels subjektivt, som upplevd behovstillfredsställelse i relation till individens eller hushållets anspråksnivå (välbefinnande). (I figur 2:3 representeras anspråksnivåns förändringar av pilen från erfarenheter till önsknings). Båda dessa aspekter bör studeras. Det är framför allt viktigt, att en undersökning som skall ha relevans för planering inte stannar vid betingelserna utan relaterar dessa till verkliga eller potentiella brukare.

Figur 2:3 En handlingsmodell



Om man tar till utgångspunkt ett hushåll med en viss struktur (sammansättning) som befinner sig i en viss situation (kännetecknad av tillgång till en uppsättning resurser, som kan utnyttjas under vissa givna betingelser) så ser man hur dessa karakteristiska dels alstrar en uppsättning behov, dels de restriktioner som begränsar hushållets handlingsutrymme. Behoven genererar önsksningar, som bestämmer vilket beteende som väljs inom det givna handlingsutrymmet. Utfallet av beteendet ger erfarenhet, som kan påverka önsksningar som styr fortsatt verksamhet. Men beteendet kan också påverka hushållets struktur och situation och därmed förändra behoven och vidga eller inskränka handlingsutrymmet. Det är denna återkoppling, människans möjlighet att påverka sin egen situation, som är av central betydelse i livskvalitetsbegreppet. Värderingarna har här satts in som en begränsning, gränsen för vad individens normer tillåter honom att göra. Dessa antas här vara inlärda och inte behovsbetingade.

Bostads- och övrig välfärdspolitik syftar alltså enligt denna modell primärt till att påverka individens/hushållets situation. Detta kan ske dels genom att förändra betingelserna, t ex genom planering av bostadsproduktionen, förändring av förvaltningsformen eller kreditstöd, dels genom att förändra resurserna, t ex genom bostadsbidrag eller förbättrad information om bostadsmarknaden.

Men politiken har också ett vidare syfte, nämligen att ge individen/hushållet ökad möjlighet att påverka sin egen situation. Detta kan ses både ur den individuella synpunkten, att utveckla den egna personligheten, och ur den sociala, att

utveckla samhällets demokrati eller de i boendet relevanta komponenterna.

Modellen lämnar det slutliga valet, det faktiska beteendet inom handlingsutrymmet öppet. Karakteristiskt för vårt politiska system är att detta val förutsätts ske på en marknad där det råder ekonomiska relationer mellan fria producenter, byggherrar och fria konsumenter. Vanligen gör man då antagandet att individen/konsumenten där handlar rationellt. Bristande tillgång till information och begränsad förmåga att hantera information gör emellertid vanligtvis detta antagande orealistiskt. Detta förhållande kan illustreras på olika sätt, men vi skall inte här komplicera modellen ytterligare. Modellen illustrerar också vanskligheten i att uttrycka operativa mål i termer av individuell behovstillfredsställelse. Behoven är inte fasta och oföränderliga utan betingade av situationen och kan därför påverkas av samhällsåtgärder.

På vilka sätt skall nu alla dessa variabler och samband studeras?

Variablerna under "beslutsvariabler", "befolkningsammansättning" och "betingade kvaliteter" kan i stor utsträckning härledas ur officiell statistik t ex 1975 års folk- och bostadsräkning, specialprogrammet för kommuner.

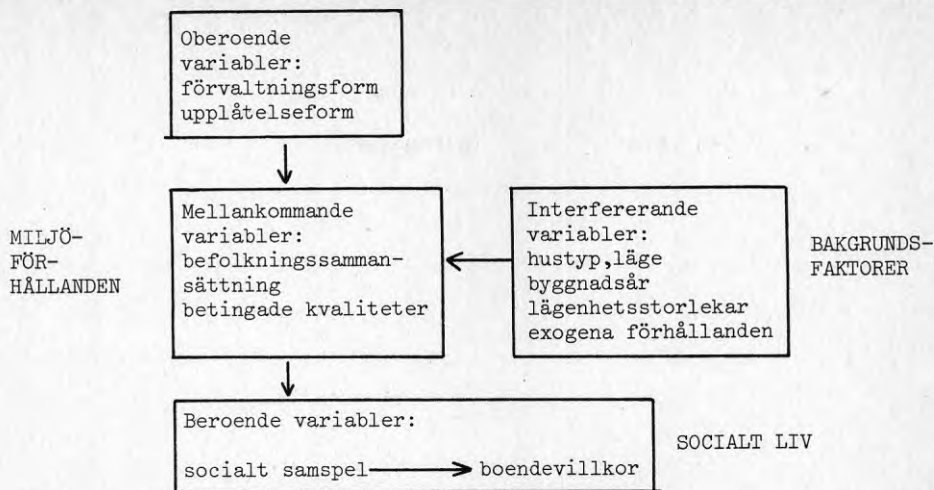
Vissa variabler, som t ex "skick" kräver observation eller uppgifter från fastighetsägare. Man är då i praktiken hänvisad till en urvalsundersökning.

Slutligen återstår en mängd uppgifter, framför allt i brukarorienterade termer, dvs välfärd och välbefinnande, som bara kan samlas in genom direktkontakt med de boende. Detta sker i denna undersökning genom intervjuer i delvis standardiserad, delvis samtalsmässig form, genomförda i ett antal typområden. Dessa områden representerar var sitt basområde och kan därigenom relateras till FoB-siffrorna. Urvalet av intervjupersoner är inte representativt för befolkningsammansättningen i området. Detta har sin grund i att vi samtidigt velat belysa boendevillkorens utnyttjande av hushåll med olika sammansättning och resursinnehav. Urvalet är därför styrt i dessa hänseenden.

Hur skall vi nu kunna sovra i den mångfald av enskilda samband, som de aggregerade pilarna i figur 2:2 representerar? Den viktigaste inskränkningen är, att det är beslutsvariablerna upplåtelse- och förvaltningsform som intresserar oss. Men eftersom indikationerna på boendevillkoren sannolikt sällan kan härledas ur upplåtelse- förvaltningsform enbart, måste vi betrakta övriga beslutsvariabler jämte de exogena förhållandena som interfererande variabler och på något sätt söka eliminera eller åtminstone söka hålla under kontroll dessa variabelers inverkan på undersökningsresultaten. Att till alla delar genomföra detta kräver analysmetoder för vilka våra data inte är tillräckliga, och vi måste åter igen betona undersökningens karaktär av explorativ hypotespreciserande studie.

Mot bakgrund av detta blir strukturen i våra hypoteser i förenklad form följande: (figur 2:4)

Figur 2:4 Hypotesstruktur



Bland de mängder av hypoteser som trots begränsningar kan uppställas måste vi göra ett urval av de med hänsyn till undersökningens syfte intressantaste. Vägledande för denna sovring är erfarenheter i kommunen, andra publicerade undersökningar och våra egna subjektiva bedömningar.

En begränsning som följer av den skisserade uppläggningsen är att beskrivningen binds till de givna förutsättningarna. Av ett fullgott planeringsunderlag skulle krävas att man kunde beakta konsekvenserna av t ex en ändrad befolkningssammansättning i kommunen eller ändrad struktur på bostadsefterfrågan, således förändringar i de exogena förhållandena. Vidare skulle naturligtvis en radikalt förändrad fördelning på upplåtelseformer i kommunen resultera i förskjutningar i befolkningssammansättningen i varje upplåtelseform och därmed i hushållens sociala miljö. Dessa frågor får i den mån de över huvud taget är angripbara i stort sett hänvisas till kommande undersökningar.



### 3 VARIABLERNAS INNEBÖRD

#### 3.1 Upplåtelse- och förvaltningsformer (oberoende var.)

Här redovisas mycket kortfattat de rättigheter bostadsinnehavaren har i olika upplåtelseformer. Uppgifterna om hyresgästföreningens arbetsformer har inhämtats från hyresgästföreningen i Uppland. Jämförelser mellan olika upplåtelseformer återfinns i SOU 1974:17 s 357-363 och i Olsson-Ramnek (1978). Vidare diskuteras innebörden i "förvaltningsform".

##### 3.1.1 Hyresrätt

Hyresrätten grundar sig på ett avtal mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta träffas på viss tid men förlängs automatiskt om det inte sägs upp. Uppsägning från hyresvärdens sida gäller bara under vissa i lagen angivna förutsättningar - det s k direkta besittningsskyddet.

Hyressumman bestäms oftast i förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgästernas intresseorganisation Hyresgästföreningen, detta oavsett om den aktuella hyresgästen är medlem i föreningen eller ej. "Bruksvärdesprincipen" skall vara vägledande vid hyressättningen i hela beståndet innebärande att de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning skall vara vägledande. En omfördelning av kostnaden mellan fastigheterna inom ett företag får ske för att hyran skall bli rättvis med hänsyn till lägenhetens "bruksvärde".

Om hyresgästen inte vill acceptera hyran får denne hänskjuta frågan till hyresnämnden, som förklarar hyran oskälig om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter med lika bruksvärde.

Hyresvärderna är skyldiga att hålla lägenheter i brukbart skick och att reparera med skäligt tidsmellanrum. Avtal om hyresbelopp kan villkoras med regler för underhållsnivån, t ex reparationsintervall. Vid sidan om värdens reparationskyldighet har hyresgästen rätt att tapetsera om m m på egen bekostnad.

Överlåtelse av hyresrätt får inte ske mot vederlag och kräver värdens samtycke utom i vissa fall i fråga om närstående. Vidare har hyresgästen rätt till överlåtelse vid byte om han har "beaktansvärda skäl" och om det kan ske utan påtaglig olägenhet för värderna.

##### 3.1.2 Hyresgäströrelsens arbetsformer

Avtalsslutande part i förhandlingar om hyresbelopp och även i övrigt hyresgästernas rikstäckande organisation är alltså hyresgäströrelsen. Den är organiserad med ett riksförbund, regionala hyresgästföreningar och lokala avdelningar. Ansvaret för förhandlingsverksamheten ligger på den regionala nivån, i vårt fall på Hyresgästföreningen i Uppland. Även avdelningarna medverkar vid förhandlingarna.

I varje "naturligt avgränsat område" söker man om möjligt bilda en kontaktkommitté. Den består av företrädare för de boende och väljs vid ett "bostadsmöte" dit medlemmarna kallas. Valet skall formellt godkännas av avdelningsstyrelsen. Ett sådant "naturligt område" kan bestå av t ex ett av det allmännyttiga företagets förvaltningsområden eller av ett privatägt hyreshus. Grundtanken är att varje kontaktkommitté skall ha en enda motpart - värd eller områdesförvaltare. Några riktlinjer för hur många hushåll som bör samsas om en kontaktkommitté finns inte.

F n är kontaktkommittén inte part i hyresförhandlingar utan ägnar sig främst åt kontaktfrämjande och opinionsbildande verksamhet. När detta skrivs pågår diskussioner mellan hyresgästföreningen och det allmännyttiga företaget, stiftelsen Uppsalahem, om utvidgad boendedemokrati på områdesplanet. Parterna har inte enast om något gemensamt förslag.

Avtal som sluts av hyresgästföreningen är giltiga även för hushåll som inte är medlemmar. Medlemskapet bygger på individuell anslutning, men medlemmen kan ge hyresvärden fullmakt att inkassera medlemsavgiften, som sedan överförs till föreningen. En viss ersättning till föreningen för förhandlingsverksamheten kan också bakas in i hyran efter en nyligen vidtagen lagändring. Denna kostnad tas alltså ut oavsett medlemskap.

Hyresgästföreningen förhandlar om hyrorna med stiftelsen Uppsalahem och har antagit frivilliga förhandlingsordningar med åtskilliga privata fastighetsägare, bl a i det fall som ingår i undersökningen. Det finns vissa möjligheter för föreningen att tvinga en fastighetsägare till förhandling, men dessa har inte utnyttjats i Uppland.

### 3.1.3 Bostadsrätt

I fråga om bostadsrätts- eller insatslägenheter innehas nyttjanderätten till lägenheten av bostadsrättshavaren, medan fastigheten ägs av en bostadsrättsförening - en speciell form av ekonomisk förening som lyder under bostadsrättslagen. De boende äger alltså inte sin lägenhet utan bara nyttjanderätten till den. Bostadsrättshavarna är skyldiga att vara medlemmar i föreningen. Bostadsrätten är inte tidsbegränsad.

Beslutande organ i föreningen är årsmötet (föreningsstämman) som väljer det verkställande organet i styrelsen. Bostadsrättshavarna betalar inte hyra utan lägenhetsavgift, vars storlek beslutas av årsmötet liksom övriga ekonomiska ärenden, såsom avsättningar till yttre underhåll.

Föreningen ansvarar för kapitalkostnader, drift och yttre underhåll samt underhåll av tekniska system. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att själva lägenheten bevaras i brukbart skick. I samband med inbetalning av lägenhetsavgift avsätts pengar till den inre reparationsfond, som skall ge en garanti för att bostadsrättshavaren kan fullgöra denna skyldighet. Speciellt i äldre hus är det dock vanligt att de boende lägger ned betydligt mer på underhåll och förbättringar än vad repa-

rationsfonden medger. Större förändringar förutsätter föreningens medgivande.

Bostadsrätterna upplåts först inför inflyttningen (förr ännu senare). Intill dess består föreningen enbart av stiftarna, i Uppsala vanligen en byggmästare eller en kooperativ organisation som HSB. Byggmästaren lossar efter föreningens bildande alla band med den, medan föreningar grundade av HSB är stadgemässigt oupplösligt förenade med HSB-rörelsen, vars lokala/regionala organ HSB Uppsala Ekonomisk förening ombesörjer avgiftsuppbörd, budgetering m m. HSB har även en avdelning HSB Service, som på kontraktbasis åtar sig drift och underhåll. Praktiskt taget alla HSB:s bostadsrättsföreningar i Uppsala utnyttjar denna.

Bland HSB:s bostadsrättsföreningar i Uppsala finns alla storlekar representerade från 18 till 832 lägenheter. Yngre föreningar har ofta 200 - 300 lägenheter.

En bostadsrätt får överlåtas till marknadspris. Köparen måste godkännas som medlem i föreningen, men medlemskap kan inte vägras utan särskilda skäl. Uthyrning kräver också föreningens tillstånd, och sådant tillstånd ges i regel restriktivt.

Det är karakteristiskt för marknaden för bostadsrätter att priserna kan fluktuera kraftigt vid överlåtelse i andra hand. En förklaring är att denna utgör den enda legala fria marknaden för lägenheter i flerfamiljshus, medan prissättningen är styrd på hyressidan. Uttrycken för knapphet på bostäder koncentreras därför dit. Om man jämför med marknaden för äganderätter så motsvarar ju vidare priset på bostadsrätter bara kontantinsatsen i det egna huset, dvs toppdelen av priset.

Överlåtelsepriset på bostadsrätter tenderar ofta att öka med husets ålder. Om man jämför med hyreshus så omfattas dessa av en solidarisk hyrespolitik, innebärande att de höga kapitalkostnaderna i nya hus även fördelas på äldre årgångar. Vid bostadsrätt, där varje objekt är en självständig ekonomisk enhet, kan en sådan utjämning inte ske, varför lägenhetsavgifterna i reala termer ofta sjunker med stigande ålder. Denna utveckling diskonteras i överlåtelsevärdena. Även förbättringar som medfört högre bruksvärde ger naturligtvis utslag på överlåtelsevärdena.

#### 3.1.4 Äganderätt

Äganderätt till bostad i enfamiljshus innebär antingen att både tomt och hus ägs av de boende eller att bara huset ägs medan tomten disponeras med tomträtt. I det område som studerats i denna undersökning förekommer inte tomträtt.

Äganderätt innebär att de boende disponerar fritt över sin bostad, kan överlåta den till marknadsvärde och hyra ut den. Förändringar och tillbyggnader kan utföras utan andra restriktioner än vad byggnadslag, byggnadsstadga och gällande stads- eller byggnadsplan meddelar. Fastighetsägare är sakägare i fråga om planändringar. I ett område som är styckat i många små marklotter har den enskilde markägaren inte så stor reell

möjlighet att påverka förhållanden utanför den egna tomtgränsen, men ofta låter man gemensamma intressen bevakas av en villaägarförening eller motsvarande. I vissa fall disponerar men också samfällt över grönområden.

I synnerhet nyare hus är ofta högt belånade och ger ägaren stora fasta kapitalutgifter. Fastighetsägaren är vidare pliktig gentemot långgivaren att hålla egendomen i ett sådant skick att pantvärdet bibehålls, men kan själv fördela underhållskostnaderna över tiden på lämpligt sätt och avgöra vad som skall utföras som eget arbete och vad som skall lejas ut. Även överlåtelse fordrar i princip långgivarens medgivande. Särskilda restriktioner gäller de första åren för hus som byggts med statligt lån.

### 3.1.5 Förvaltningsform

Skilda förvaltningsformer kan inte på samma sätt som upplåtelseformerna definieras utifrån lagregler. Förvaltningsformen är en variabel med flera dimensioner:

- hur boendedemokratin är utformad, dvs vilket inflytande på förvaltningen de boende har och hur det utövas
- hur administration och fastighetsskötsel är fördelade mellan boende och anställda
- hur många lägenheter som utgör en förvaltningsenhet.

Vissa av dessa aspekter, särskilt boendedemokratin, hänger naturligtvis samman med upplåtelseformen, men inom t ex hyresrätten kan man tänka sig olika grader av och former för demokrati. Inom både hyres- och bostadsrätt kan vidare det faktiska utövandet av inflytande på förvaltningen variera från område till område.

Vi hade ursprungligen en ambition att kunna definiera olika former utifrån begreppen central/decentral förvaltning. Av olika skäl har vi istället tvingats välja områden utifrån olika grad av stordrift/smådrift och med detta har vi avsett följande.

Beträffande hyresrätter har vi utgått från dels storleken på företaget, dels den förvaltningsorganisation som betjänar bostäderna. Ett stort företag (stort totalt lägenhetsbestånd) och många bostäder per förvaltningsenhet betecknas således som hyresrätt i stora enheter. Omvänt gäller självfallet då också att ett litet företag (litet totalt lägenhetsinnehav) med få bostäder per förvaltningsenhet betecknas som en liten förvaltningsenhet.

Vad gäller bostadsrätter har vi betraktat en stor förening, ansluten till riksorganisation eller annan samorganisation samt där ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av den centrala organisationen som en stor förvaltningsenhet. Den andra extremen är då självfallet en liten förening, utan anslutning till organisation och som själv sköter såväl ekonomisk som teknisk förvaltning vilket följaktligen är att betrakta som en liten förvaltningsenhet.

### 3.2 Bakgrundsfaktorer

Bakgrundsfaktorerna i vår undersökning är dels de av kommunens beslutsvariabler som vi inte intresserar oss primärt för i denna undersökning, dels exogena (för kommunen opåverkbara) förhållanden bakom bebyggelsens tillkomst och bestånd. Se figur 2:4.

Hustyp rymmer distinktionerna enfamiljshus (småhus)/flerfamiljshus (flerbostadshus), styckebyggt friliggande hus/gruppbyggt friliggande hus/kedjehus/radhus/flerfamiljshus och låghus/höghus.

Läge kan ses t ex som ren geografisk belägenhet eller utifrån något tillgänglighetsmått.

Byggnadsår bestämmer en god del av utrymmes- och utrustningsstandarden och avgör i vilket skede av bebyggelsens "levnads-cykel" ur social synvinkel som området befinner sig vid en given tidpunkt. \*

Lägenhetsstorlekar är till skillnad från de ovannämnda en fördelningsvariabel inom varje undersökningsområde.

De exogena förhållandena omfattar dels befolknings- och byggelsestrukturen i kommunen som helhet, dels sådant som tillgänglig teknik, naturmiljö, lagregler, byggbranschens struktur, finansieringssystemet m m. Bortsett från naturförhållandena är de vid ett givet byggnadsår och en given undersökningstidpunkt lika för alla områden.

Bakgrundsfaktorerna har beaktats vid urvalet. Undersökningsstrukturen blir enklast om de kan hållas konstanta, men därmed inskränker man naturligtvis populationen. Hustyp har därför tillåtits anta två värden.

### 3.3 Miljöförhållanden

Med miljöförhållanden avser vi sådana faktorer som påverkas av de oberoende variablerna och bakgrundsfaktorerna men inte omedelbart, utan förmedlande antaganden, kan kallas boendevillkor eller socialt samspel. Dit hör dels befolkningsammansättning och dels fysiska/ekonomiska/organisatoriska förhållanden ("betingade kvaliteter").

Befolkningsammansättningen har vi delvis studerat för områdena som helhet utifrån tillgänglig statistik, delvis belyst genom intervjuerna. Vi har valt att karakterisera den efter ålder, hushållstyp, utbildning, yrke och inkomst.

De betingade kvaliteter som tas upp är utrymmesstandard, tillgång till gemensamma lokaler, förekomst av boendeorganisationer, utrustningsstandard och skick.

### 3.4 Beroende variabler

De beroende variablerna fördelar sig på de kollektiva betingelserna (socialt samspel) och de individuella (boendevillkor). Bland de variabler som får karakterisera det sociala samspelet märks deltagande i föreningsverksamhet, användning av gemensamma lokaler, grannkontaktmönster och social kontroll.

Boendevillkoren är till stora delar betingade av det sociala samspelet men uttryckta i termer av individuell behovstillfredsställelse. Där märks lokal förankring (som antas vara en indikator på hemkänsla), trygghet till person och egendom och frihet att råda över sin miljö och livsstil. Utöver dessa grundläggande psykosociala faktorer behandlas mer direkt bostadsanknutna förhållanden: information om och inflytande på områdets förvaltning, boendekostnad inkl tidsåtgång och förvaltningens och kostnadernas påverkbarhet.

Utöver de nämnda boendevillkoren finns det naturligtvis en mängd som vi inte behandlar. En del har vi bedömt irrelevanta för vår frågeställning, t ex estetiskt värde, andra har vi misslyckats med att mäta, såsom status.

## 4 URVAL OCH BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGSOMRÅDEN

### 4.1 Oberoende variabler

Som framgått av tidigare avsnitt har vi ansett bostadens upplåtelseform och förvaltningsformen vara de två intressantaste variablerna när man vill studera boendevillkor i olika bostadstyper, som därför undersökningstekniskt definierats som oberoende variabler. Vid urvalet av områden har vi sålunda sett till att alla upplåtelseformer blivit representerade. I fråga om flerfamiljshus har de där aktuella formerna hyres- och bostadsrätt kombinerats med skilda storlekar på förvaltningsenheter. I fråga om småhus har vi inte kunnat åstadkomma motsvarande fördelning. Hyressmåhusen ingår alla i en stor förvaltningsenhet och bostadsrättssmåhusen i små. Egnahemmen har vi betraktat som små förvaltningsenheter i sig själva.

### 4.2 Bakgrundsfaktorer

För att kunna undersöka just boendevillkor med avseende på upplåtelseform och förvaltningsstorlek har vi sökt välja områden där husens ålder, höjd och läge är någorlunda jämförbara.

Således har vi för det första ansett att bebyggelsens ålder bör vara någorlunda homogen. Skälet för detta är att med en viss ålder kan vissa för den bebyggelsen typiska boende- och förvaltningsproblem sägas följa. Likaså kan man förvänta stora skillnader i befolkningens ålderssammansättning i områden med olika ålder.

Vi har ansett att det mesta talar för att inte välja riktigt gamla områden där intresset lätt koncentreras till saneringsproblematikens speciella karaktär. Inte heller har vi ansett de allra nyaste områdena lämpliga med deras speciella problem och fenomen som har just med nyinflyttningen att göra.

För det andra ska de geografiska lägena på de utvalda områdena så långt möjligt vara likvärdiga. I praktiken har detta krav begränsats så att områdena inte får ligga i de centralaste lägena av Uppsala kommun. Likaså har områden utanför tätorten Uppsala uteslutits med hänsyn till den helt annorlunda fysiska miljö och de kommunikationsförhållanden som där föreligger.

För det tredje har vi sökt välja områden där hushöjden inte alltför mycket avviker från småhusformen. Således är flerfamiljshusområdena 2-4 våningar med tonvikt på tvåvåningsbyggnad.

Eftersom hustyp (småhus/flerbostadshus) på många sätt uppfattas som avgörande för vilket slags boende man får är bägge hustyperna representerade bland våra urvalsområden. Småhusen är representerade i alla tre upplåtelseformerna och flerbostadshusen i hyres- och bostadsrätt.

Beträffande småhus i hyresrätts- och bostadsrättsform föreligger tyvärr en nackdel i att det totala beståndet i dessa boendeformer är mycket litet i Uppsala. Man kan således anföra

att ett litet potentiellt utbud och en ev stor efterfrågan kan snedvrída den delmarknadens förutsättningar och på så sätt inverka ur undersökningssynpunkt negativt på priser (för bostadsrätt) och social sammansättning i dessa bostäder.

En viktig utgångspunkt har för oss varit när vi betraktat debatten om hustyper och upplåtelseformer att just kunna skilja på dessa båda dimensioner i boendet. Detta för att se om inte t ex bostadsrätts- och hyresrättssmåhus skulle kunna bli en volymmässigt större marknad under vissa förutsättningar.

Dessa krav sammantagna har styrt urvalet till låg 60-talsbebyggelse inom Uppsala tätort. Valet av 60-talsbebyggelse kan kräva ytterligare en kommentar.

I landets medelstora<sup>1)</sup> tätorter finns en bebyggelse som 1975 representerade mellan 25-40 % av det totala bostadsbeståndet som samtidigt är byggt under en så begränsad period som 10 år. I Uppsala utgör 60-talsbebyggelsen ca 1/3 av beståndet 1975. Denna bebyggelse börjar nu få några år på nacken och det bör därför vara intressant att studera boendevillkoren idag i denna bebyggelse. En annan fördel med 60-talsbebyggelsen är att det är relativt lätt att finna "representanter" för de olika bostadstyper som vi velat studera.

Med beaktande av dessa urvalskriterier har således valts ut områden som innehåller någon eller flera av de tre upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och privat äganderätt.

---

1) De 15 största, undantaget Stockholm, Göteborg, Malmö.

## UNDERSÖKNINGSOMRÅDEN

Område	Upplåtelse- form	Hustyp	Förvaltningsform	Antal lgh i basomr	i under- sökning omr
Kvarngärdet (000062) <sup>1)</sup>	hyresrätt	flerfam hus	allm n bost föret stor enhet	754	723
Kvarngärdet (000062)	hyresrätt	småhus	allm n bost föret stor enhet	754	31
Eriksberg (000203)	hyresrätt	flerfam hus	privat hyresvärd liten enhet	626	68
Löten (000613)	bostadsrätt	flerfam hus	rikskoop föret stor enhet	248	248
Norby (000212)	bostadsrätt	flerfam hus	fristående för liten enhet	301	60
Eriksberg (2 föreningar) (000203)	bostadsrätt	flerfam hus	fristående fören små enheter	626	59 + 50
Bärby Hage (000501)	bostadsrätt	småhus	rikskooperativ liten enhet	332	37
Norby (000212)	bostadsrätt	småhus	rikskooperativ liten enhet	301	56
Bärby Hage (000501)	äganderätt	småhus	privat förv liten enhet	332	295

Dessa undersökningsområden motsvarar uppskattningsvis följande andelar av hela urvalspopulationen för resp upplåtelseform och hustyp i Uppsala tätort (bostäder byggda 1961-70):

Bostadsrätt FH ca 6 %  
SM ca 50 %

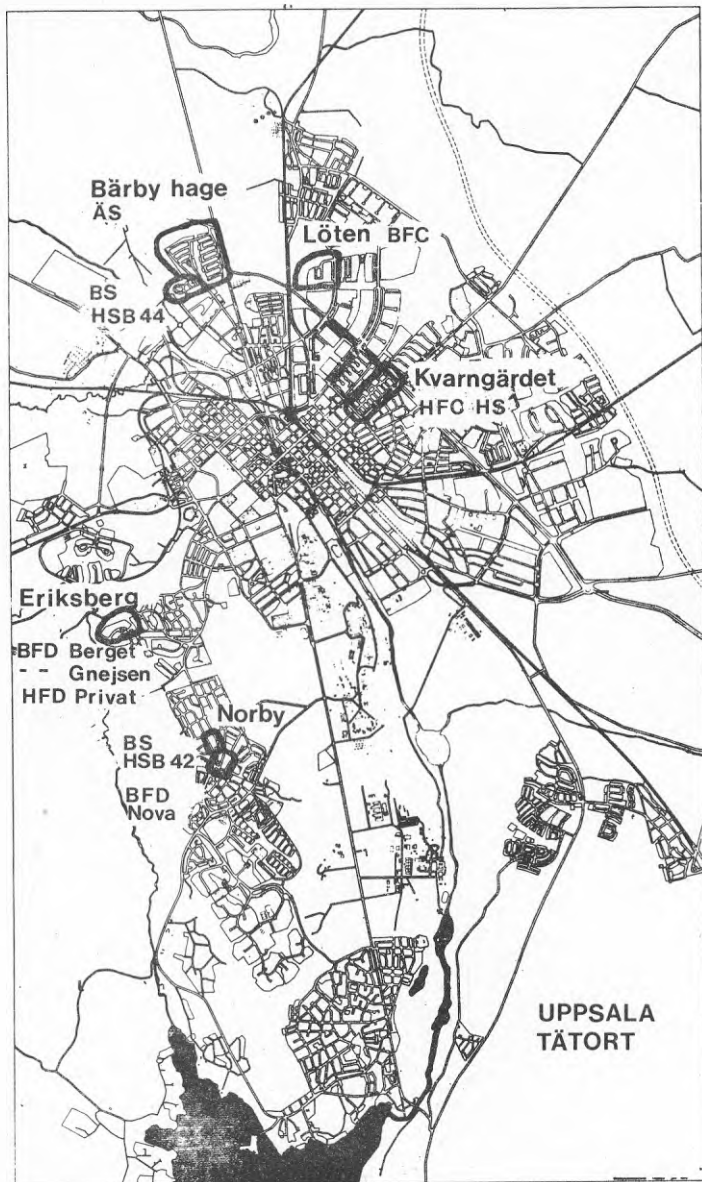
Hyresrätt FH ca 10 %  
SM ca 20 %

Äganderätt SM ca 12 %

1) Områdeskod enligt kommunens statistikområdesindelning ("basområde").

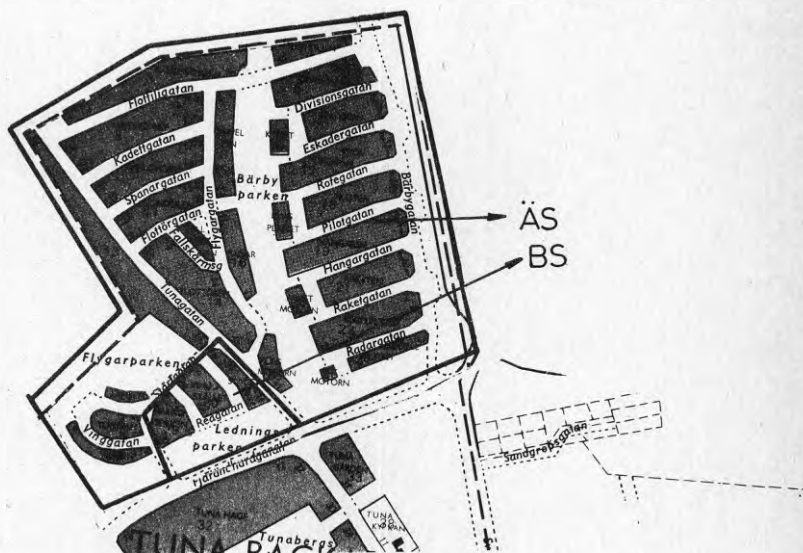
#### 4.3 Presentation av våra undersökningsområden

Det geografiska läget av våra undersökningsområden framgår av kartan nedan.



### Bärby hage

Stadsdelen Bärby hage består av uteslutande småhusbebyggelse med en dominerande del ägda småhus (i fortsättningen ofta kallade "egnahem") och en mindre del bostadsrättskedjehus. Inslag av äldre hus förekommer men tyngdpunkten ligger på 60-talsbebyggelse. Eftersom stadsdelen i princip utgör tätortens nordgräns och i söder skiljs från intilliggande bebyggelse av en kraftledningsgata kan området antas vara relativt opåverkat av omgivande bebyggelse.

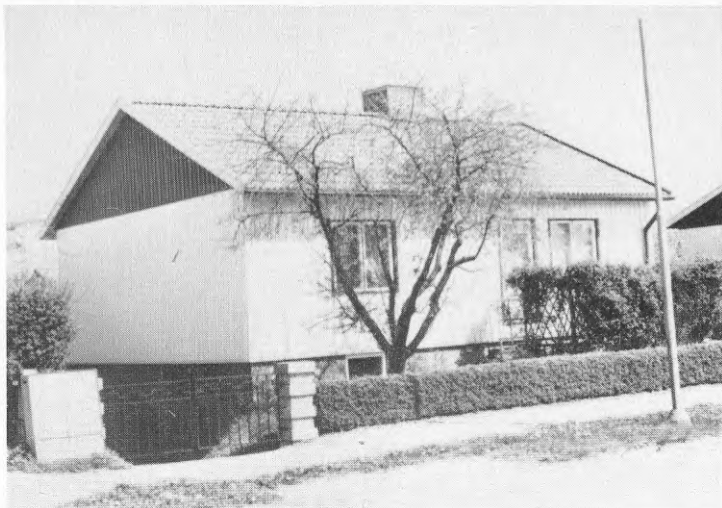


Husens karaktär framgår nedan.

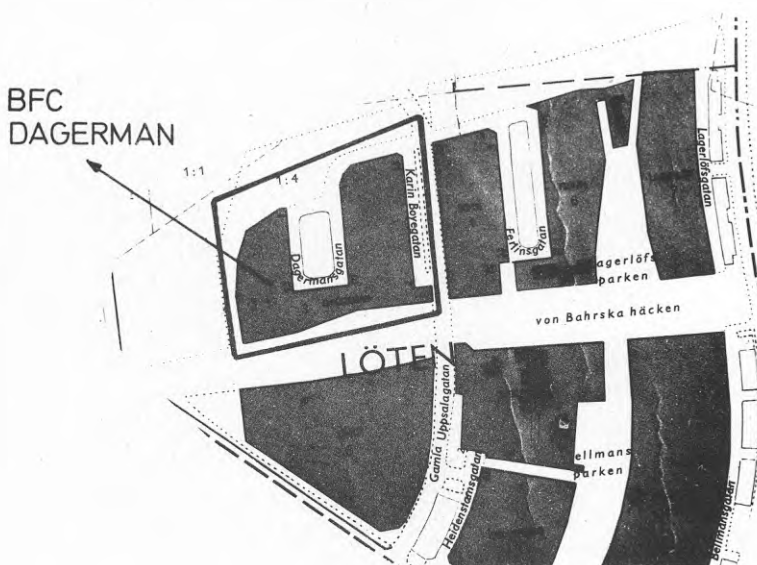
Bostadsrättskedjehusen (HSB 44 eller "Staget")



## De ägda småhusen

Löten - bostadsrättsföreningen Dagerman

Dagerman utgörs av tvåvånings flerfamiljshus med 248 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dagerman utgör en av tre enklaver i stadsdelen Löten samtliga byggda i mitten på 60-talet. Den närmast Dagerman liggande enklaven domineras av tvåvånings hyreshus medan den tredje enklaven uteslutande utgörs av två- och trevånings bebyggelse med bostadsrätt.





Husens karaktär framgår nedan.

Radhusen

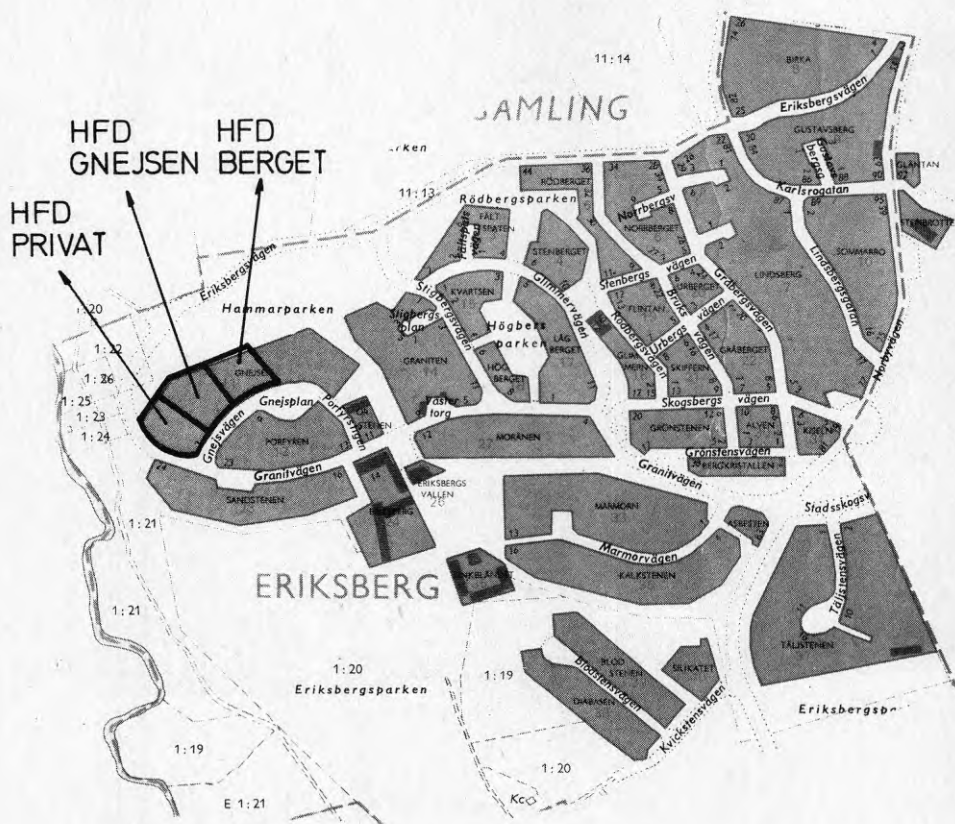


Flerbostadshusen



## Eriksberg

Eriksberg är en större stadsdel med ca 7 000 invånare som i sina nyare delar kring stadsdelscentrat Västertorg innehåller nästan uteslutande flerfamiljshus byggda 1959-61 upplåtna med såväl bostads- som hyresrätt. Våra urvalsområden utgörs här av två bostadsrättsföreningar och ett privat hyreshus i de västligaste kvarteren längs kanten mot Hågadalen. Samtliga tre områden består av 2-3 trevåningshus placerade kring en öppen gård i kvarteret Gnejsen.



Husens karaktär framgår nedan.

Gnejsen



Berget

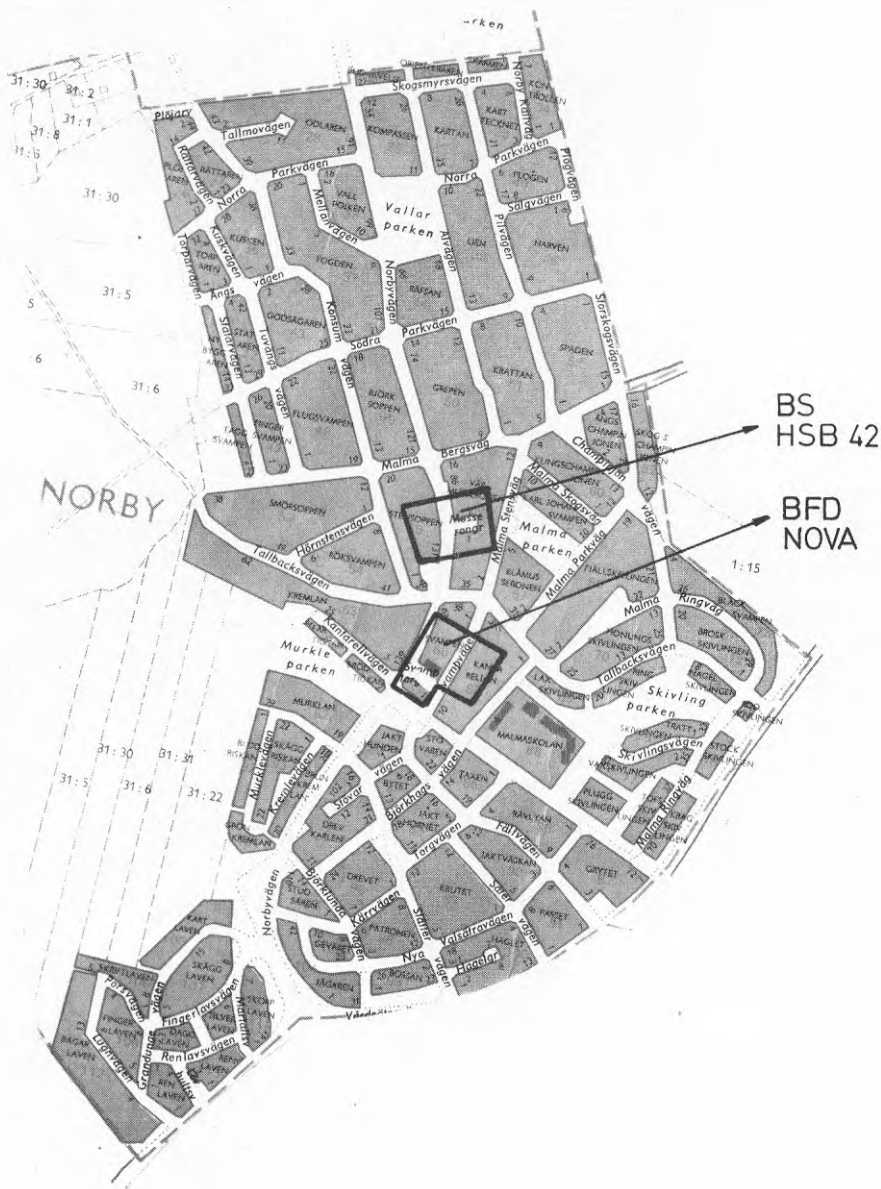


## Privat hyresvärd

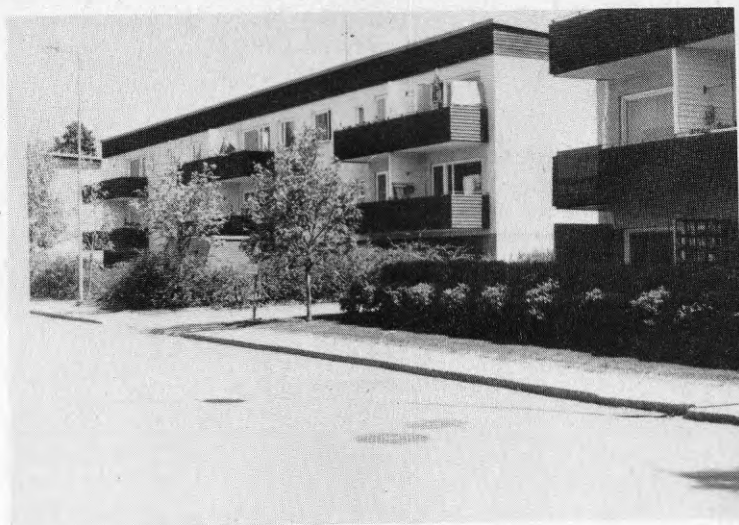


## Norby

Norby är en villastadsdel söder om Eriksberg med ett betydande inslag av äldre villabebyggelse som under framförallt 1960- och 1970-talen kompletterades med friliggande villor och radhus som idag dominerar stadsdelen. Det finns också inslag av bostadsrättslägenheter i såväl flerfamiljshus som i radhus. Vi har här valt två bostadsrättsföreningar, en med radhus och en med flerfamiljshus, som båda ligger i anslutning till eller i närheten av stadsdelscentrat Svamporget. Se kartan.



Flerfamiljshusen (Brf Nova)



Småhusen (Brf HSB 42)



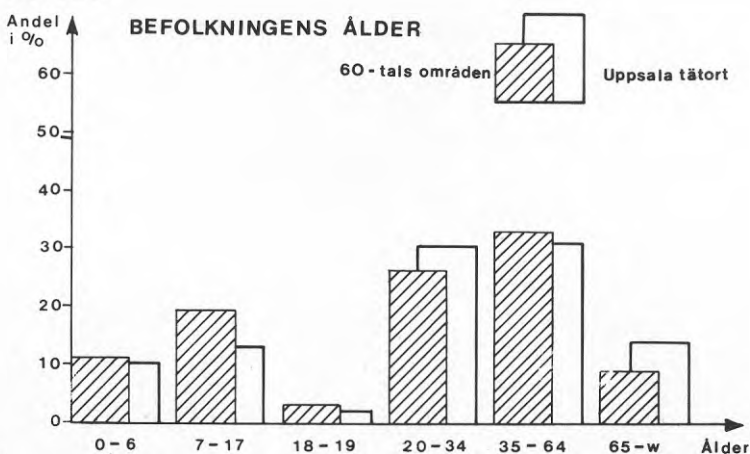
#### 4.4 60-talsbebyggelsen i Uppsala tätort och våra urvalsområden - en beskrivning av den sociala strukturen

##### Vår primära undersökningspopulation - 60-talsområden

I det följande görs en karakteristik av den sociala strukturen i de av 60-talsbebyggelse dominerade bostadsområdena i Uppsala tätort och där jämförelser görs med tätorten som helhet. Avsikten är att kort beskriva vår primära undersökningspopulation - 60-talsområden - som en allmän bakgrund till den mer utförliga beskrivningen av våra urvalsområden.

##### Åldersfördelning

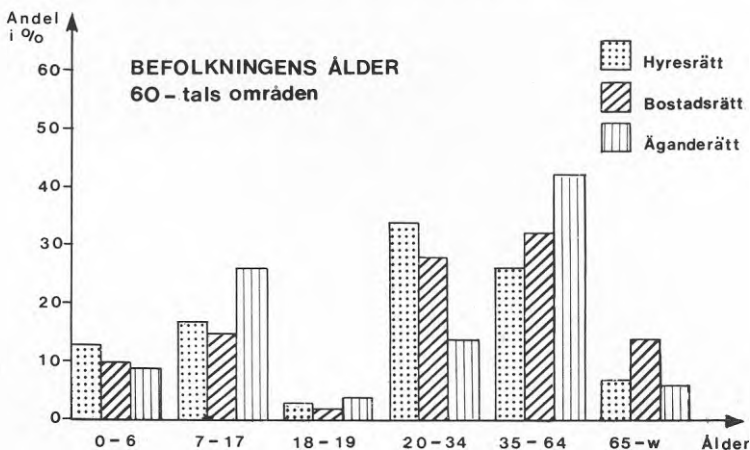
Figur 4:1



60-talsbebyggelsen har en med Uppsala tätort rätt så likartad åldersstruktur. Skillnaderna består främst i att 60-talsbebyggelsen innehåller förhållandevis fler barn och ungdomar samt äldre i förvärvsarbetande åldrar (35-64 år).

Om man ser till den skiktning som inträffat åldersmässigt mellan de tre upplåtelseformerna får man följande bild.

Figur 4:2



Sammanfattningsvis kan sägas att

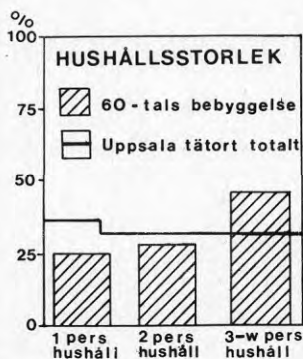
- hyresrätterna innehåller förhållandevis fler förskolebarn och deras föräldrageneration 20-34 år.
- bostadsrätterna dominerar endast bland pensionärsåldrar. I övrigt intar bostadsrätterna en mellanställning mellan hyres- och äganderätterna.
- äganderätterna bebos av den högsta andelen ungdomar och personer i den äldre föräldragenerationen 35-64 år.

#### Hushållsstruktur

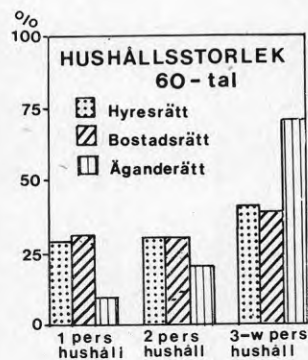
Som framgår av diagrammet är hushållen något större i 60-talsområden än i tätorten som helhet. Hushåll med tre personer eller mer har en väsentligt större andel än en- och tvåpersonshushållen. I tätorten som helhet är fördelningen mellan de tre hushållsstorlekarna förhållandevis jämn. Skillnaden mellan de tre upplåtelseformerna är i detta hänseende tydlig.

Hyresrätter och bostadsrätter har en mycket likartad fördelning på hushållsstorlekar medan äganderätterna skiljer sig mycket markant. 70 % av de ägda småhusen innehåller således tre personer eller mer. Motsvarande tal för hyres- och bostadsrätter ligger kring 40 %.

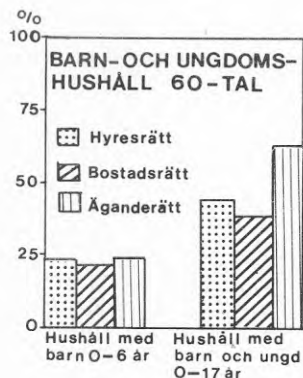
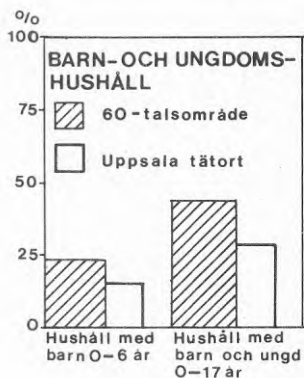
4:3



4:4



En annan för hushållets behov och beteendemönster väsentlig faktor är förekomst av barn eller ej. 60-talsområdena är fortfarande så nya att de innehåller förhållandevis många barn vilket framgår nedan. Förskolebarn i 60-talsbebyggelse är ungefär lika vanligt i alla tre upplåtelseformerna med omkring 1/4 av hushållen. Skolbarn och ungdomar är dock betydligt vanligare i äganderätt än i de två övriga upplåtelseformerna.



Våra urvalsområden och 60-talsområden i allmänhet - en jämförelse av social struktur

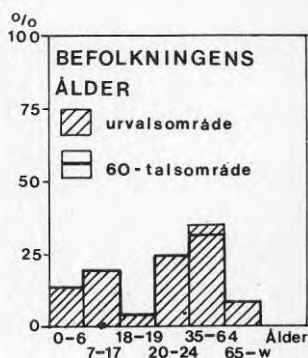
Som framgått av avsnitt 4.1 och 4.2 har de områden vi valt inte valts slumpmässigt eller på annat sätt i syfte att säkerställa en statistisk representativitet av social struktur så att generaliseringar av undersökningens resultat skulle kunna göras till 60-talsområden i allmänhet. Styrande för urvalet har i stället varit de systematiska krav som vi tidigare redogjort för. Här ska ändå göras en jämförelse mellan våra områden och 60-talsbebyggelse i allmänhet i Uppsala tätort i syfte att kontrollera den släktskap som eventuellt finns. Detta för att underlätta en diskussion om undersökningsresultatens eventuella allmängiltighet.

Åldersstruktur

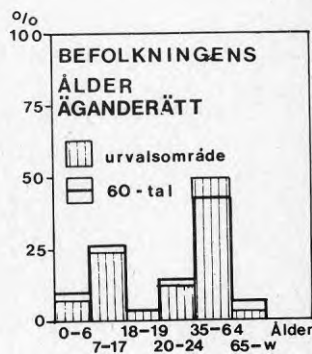
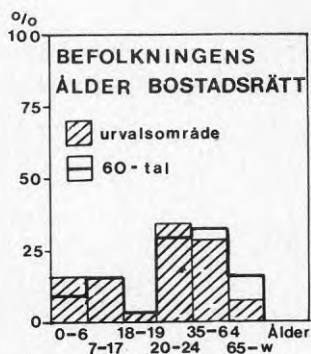
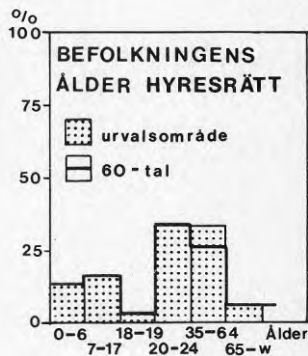
Ser man sammantaget våra urvalsområden framgår klart att åldersstrukturen i dessa är i stort den som gäller för 60-talsområden som helhet i Uppsala tätort.

Skillnaderna blir något större om man ser de tre upplåtelseformerna var för sig. Detta gäller framför allt förskoleåldrar samt vuxna i åldrarna 20-64 år.

4:7



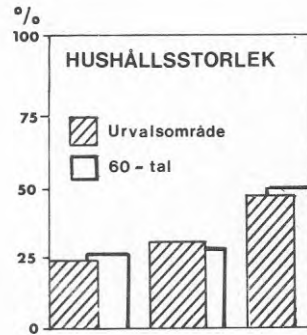
4:8



### Hushållsstruktur

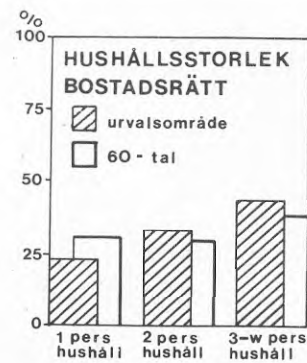
Som framgår av diagrammet har våra urvalsområden totalt sett en med 60-talsområden i stort sett identisk fördelning på hushållsstorlekar.

4:11



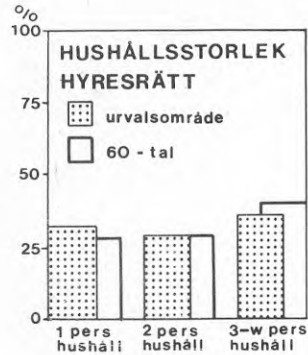
Bostadsrätterna i urvalsområdena har en övervikt av större hushållsstorlekar i jämförelse med 60-talsområden. Skillnaderna är här större än bland hyresrätterna.

4:13



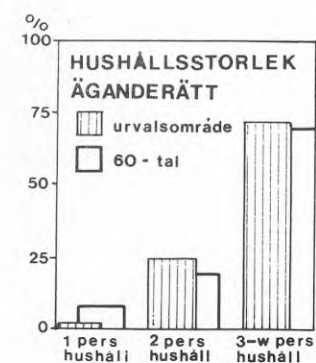
En motsvarande jämförelse men med uppdelning på upplåtelseformer ger följande bild. Enpersonshushållen i hyresrätter är något överrepresenterade i våra urvalsområden samtidigt som tre- eller flerpersongshushållen i motsvarande mån är underrepresenterade.

4:12



De ägda småhusen har i vårt urvalsområde ungefär samma andel flerpersongshushåll (3+ personer) som 60-talsområden i allmänhet. Däremot kan sägas att enpersonshushållen blivit underrepresenterade och tvåpersonshushållen i motsvarande mån överrepresenterade i jämförelse med 60-talsområden i allmänhet.

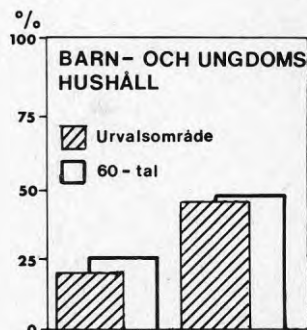
4:14



### Hushållstyper

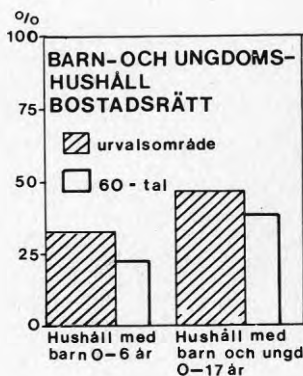
Andelen barn- och ungdomshushåll i våra urvalsområden stämmer ganska väl överens med 60-talsområdena. Förskolebarn finns i ca 1/5 av hushållen i våra urvalsområden mot ca 1/4 i 60-talsområdena.

4:15



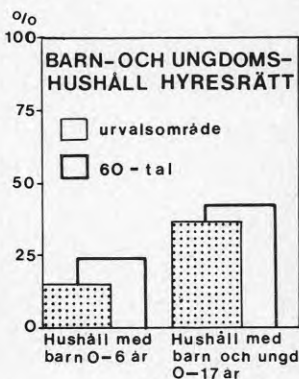
I bostadsrätterna är hushållen med förskolebarn väsentligt överrepresenterade. Om man jämför hela gruppen barn- och ungdomshushåll krymper skillnaden något.

4:17



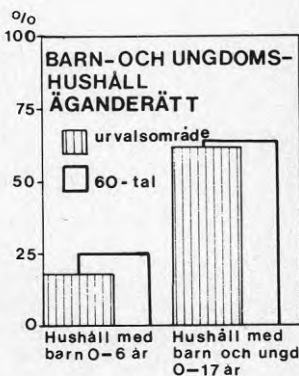
Hushållen med förskolebarn har blivit väsentligt underrepresenterade i våra hyresrätter medan skolbarns- och ungdomshushållen är något överrepresenterade.

4:16



Vårt urvalsområde med ägda småhus har för få hushåll med förskolebarn men totalt sett är andelen barn- och ungdomshushåll ungefär densamma i jämförelse med 60-talsområdena.

4:18



Källor: Befolkningens ålder DEMOPAK 1977 SCB

1978 års mantalslängd

Hushåll

FoB 75 vad gäller U-a tätort, 60-talsområden, HFC Kvarngärdet, BFC Dagerman och ÅS Bärby Hage, övriga områden 1978 års mantalslängd.



## 5 DATAINSAMLINGSMETODER OCH BEARBETNING

Empiriskt material har samlats in genom två intervjuundersökningar, i det följande kallade hushålls- och förvaltarundersökningen.

### 5.1 Hushållsundersökningen

#### 5.1.1 Urval av hushåll

Eftersom undersökningen avser studera hur bostadskonsumenterna - oftast lika med hushållen - värderar och utnyttjar villkoren i olika boendeformer har vi ansett att hushållet bör vara urvalsenhet och inte individen. Eftersom hushållet i sin helhet på ett eller annan sätt kan väntas stå bakom bostadsvalet har vi intervjun riktat frågorna till såväl man som hustru i förekommande fall.

Avsikten med intervjudelen av undersökningen har varit att erhålla ett material som ger möjligheter till jämförelser mellan boende i olika upplåtelseformer och förvaltningsformer men också samtidigt studera hur olika hushållstyper värderar och utnyttjar dessa olika boendeformer.

Erfarenheter från andra boendeundersökningar visar att bostadsvalet är starkt kopplat till hushållens storlek och ålder i livscykeln. Mycket starka samband har också påvisats mellan inkomst och bostadsval. Det första torde speciellt gälla valet av lägenhetsstorlek och fysisk miljö och det senare upplåtelseform och hustyp.

Initialt avsåg vi därför stratifiera urvalspopulationen såväl med avseende på ålder som inkomst. Med hänsyn till den begränsade urvalsstorleken, ca 160 intervjuer, har vi dock inte ansett detta meningsfullt. Eftersom hushållets ålder och sammansättning kan sägas svara mer genuint mot ett visst bostadsbehov och inkomst mer har att göra med resurser och priser, dvs möjligheterna att realisera vissa behov, har vi valt att stratifiera efter det första kriteriet. Däremot har vi i efterhand kontrollerat inkomstvariabeln hos samtliga hushåll.

#### 5.1.2 Stratifieringen är således gjord enligt följande

Stratum-1 Hushåll utan barn 0-17 år, hushållsföreståndaren 18-44 år

Stratum-2 Hushåll med barn 0-17 år

Stratum-3 Hushåll utan barn 0-17 år, hushållsföreståndaren 45 år eller äldre

Ur varje stratum och för varje bostadstyp har vi sagt oss att vi vill ha minst sju bearbetningsbara svar. Med ett kalkylerat totalt bortfall på 20 % och viss risk för felklassade hushåll med avseende på stratum har slumpmässigt dragits ca tio hus-

håll per stratum och bostadstyp. I vissa bostadstyper som representeras av flera områden är urvalet större totalt sett för att antalet hushåll inte ska vara alltför litet i varje enskilt område. Ovanstående urvalsförfarande innebär följande relationer mellan urvalsstorlek och urvalsram på bostadsområde och bostadstyp.

Urvalsområde	Bostadstyp (se s. 51)	Urvalsstorlek	
		totalt	i % av området
Kvarngärdet, U-a hem	HFC	30	4,1
" " "	HSC	22	67,7
Eriksberg, priv värd	HFD	30	44,1
Löten, HSB 50	BFC	30	12,1
Norby, Nova	BFD	12	20,0
Eriksberg Berget + Gnejsen	BFD	24	
Norby, HSB 42	BSC	15	75,0
Bärby Hage, HSB 44	BSC	13	32,0
Bärby Hage	ÄS	24	8,1
Totalt antal i urvalet		198	11,0

Som tidigare betonats är detta urvalsförfarande och denna urvalsstorlek inte av den karaktären att resultaten ska kunna skrivas upp för generalisering till bestämda större populationer. Däremot ska materialet tillsammans med information från motsvarande fastighetsägare och förvaltare samt registerdata ge en god bild av boendevillkoren i olika boendeformer.

### 5.1.3 Genomförande

Antalet genomförda intervjuer är 137. Intervjuerna, som gjordes i april-maj 1978, utfördes av 10 studenter vid Uppsala universitet, de flesta studerande för 40 eller 60 poäng i sociologi och med utbildning i intervjuteknik bakom sig. Inför denna arbetsuppgift fick de även en specialutbildning med intervjuformuläret som grund. Denna följdes upp med intervjuarmöten under arbetets gång.

Intervjuerna föregicks av telefonkontakt mellan intervjuare (i) och intervjuperson (ip) och ägde rum i ip:s hem. Syftet var att där hushållet innehöll två gifta eller sammanboende båda skulle intervjuas samtidigt. Detta syfte nåddes dock inte alltid utan bara en person intervjuades, i allmänhet kvinnan. Intervjun tog oftast 1 à 1,5 timme. Inte i något fall rapporterades att ip reagerat öppet negativt mot intervjuens innehåll eller längd.

Intervjuformuläret framgår av bilaga 1. Det är som synes hårt strukturerat och delvis standardiserat med fasta svarsalternativ. Därutöver finns stort utrymme för fria kommentarer och resonemang. I instruktion till intervjuerna ingick att sådana resonemang skulle uppmuntras. Att stimulera resonemang

och samtal utan att styra intervjupersonens framförda attityder är en grannliga uppgift som motiverar att en kvalificerad intervjuarkår anlitas. Vi sökte också motivera intervjuerna särskilt för arbetet genom att ge dem tillfälle att påverka formulärets utformning i slutskedet.

Metoden kan alltså karakteriseras som högt strukturerad och blandat standardiserad och icke-standardiserad. Frågor med fasta svarsalternativ och andra frågor där svaren kunde hänföras till fasta klasser bearbetades med maskinell databearbetning till frekvens- och korstabeller i absoluta tal och relativa frekvenser. Därutöver bandades samtliga intervjuer.

Avlyssnandet av banden ger möjlighet att fästa intervjupersonernas fria reflexioner på papperet. Därutöver ger det tillfälle att studera ev intervjuarfel i form av ledande frågeformuleringar, stickord m m. Vi fann mycket riktigt sådana fel och i några fall fick vi anledning att korrigera de preliminära tabellerna. Återstående fel torde inte vara systematiska och snedvridda tabellerna.

#### 5.1.4 Bortfallsanalys

Bilaga 2 visar bortfallet fördelat på områden samt orsakerna till bortfallet fördelat på områden och strata.

Om vi bortser från det naturliga bortfallet, det vill här säga de avflyttade från områdena är bortfallet 45 st eller 24,3 % av de 182 som bodde kvar. Orsaken till att vi inte försökte leta reda på de avflyttade var att vi ville ha information enbart från dem som bodde i områdena nu. Vi ser också av tabellen att de avflyttade är flera i Kvarngärdet, Dagerman och Löten än i de övriga områdena. Detta stämmer väl med information från förvaltarintervjuerna som visar att dessa områden har den största omflyttningen.

Det är ganska sannolikt att bortfallsprocenten skulle ha sjunkit något om vi hade utökat tiden för fältarbetet och gjort flera påtryckningar på de ovilliga och de ej påträffbara men "priset" för detta i en genomintervjuad stad som Uppsala bedömdes som för högt. Med hänsyn till att Uppsala är en stad där invånarna ofta blir utsatta för intervjuundersökningar, att intervjuerna ägde rum i april och maj, med mycket helger, folk bortresta och pågående VM i ishockey bedömer vi svarsprocenten som acceptabel.

Målet 7 bearbetbara svar för varje bostadstyp och stratum har varit svårast att uppfylla, se tabell 5.2. Både det egentliga bortfallet och det naturliga har utfallit olika på de tre strata. I HS var situationen den att där bodde mycket få unga barnlösa hushåll, urvalet 2 st är samtliga. I ÅS var urvalet reducerat i samtliga strata.

Ser vi på bortfallsprocenten i relation till de utvalda ip i varje bostadstyp finner vi att vi har störst bortfall i flerfamiljshusen med hyresrätt, varpå bostadsrätt i flerfamiljshus och ägda småhus har det näst största bortfallet och hyrda småhus tätt därpå. Minst bortfall i bostadsrätt i småhus.

Det är fler ovilliga i HFD än HFC och fler ej påträffade i HFC. I dessa två områden är det stratum 3, äldre utan barn, som står för större delen av bortfallet. I BFC och BS har det varit de unga utan barn som har varit svåra att träffa. I de ägda småhusen är det lika stor andel unga som äldre barnlösa som är ovilliga, detta ger dock mest problem i stratum 1, då urvalet var lite mindre där.

På grund av ovanstående har vi att ta med som en faktor i den fortsatta analysen att i HF är stratum 3 dåligt täckt och i småhus stratum 1. För småhusen skall detta ses mot att detta stratum är underrepresenterat i småhusbebyggelse och att urvalsplanen inte har kunnat fyllas helt. Det återstår alltså att förklara varför äldre familjer i HF är mer ovilliga att delta i intervjuer än boende i övriga bostadstyper. Något om detta framgår av avsnitt 8.3.

Ser vi på orsaker till bortfallet under rubriken "ovillig", finner vi att de ovilliga i ganska liten utsträckning anger någon orsak till att de inte ville ställa upp. Om man anger orsak är denna i första hand tidsbrist. En del ip har först varit tveksamma och sedan vägrat. En möjlig förklaring är att det rör sig om hushållsintervjuer. Den part som svarat har varit positivt inställd men har ej vetat vad maken/makan velat, och sedan har det visat sig att den andra parten ej velat. En person har dock sagt sig vägra p g a dåliga erfarenheter från en tidigare intervjuundersökning. Vidare har språk-svårigheter angetts som vägrarsorsak.

Vad gäller dem som ej var påträffbara så var intervju avtalad med 1/3 av dessa ip men ändå blev det inget av. En hade åkt in på sjukhus, en rest bort. De övriga tre fick vi inte kontakt med vid nya försök.

#### 5.1.5 Bearbetning

Intervjusvaren fördelades inför de flesta frågeställningar efter den oberoende variabeln boende- och förvaltningsform på följande klasser:

- |                 |                 |                        |       |
|-----------------|-----------------|------------------------|-------|
| 1) Hyresrätt,   | flerfamiljshus, | stor förvaltningsenhet | (HFC) |
| 2) " ,          | " ,             | liten "                | (HFD) |
| 3) bostadsrätt, | " ,             | stor "                 | (BFC) |
| 4) " ,          | " ,             | liten "                | (BFD) |
| 5) hyresrätt,   | småhus          |                        | (HS)  |
| 6) bostadsrätt, | "               |                        | (BS)  |
| 7) äganderätt,  | "               |                        | (ÅS)  |

I de fall småhusen medtagits vid analyser utgående från förvaltningsform har sådana med hyresrätt hänförts till stor förvaltningsenhet och småhus med bostadsrätt till liten, medan hus med äganderätt behandlats separat.

En del av boende- och förvaltningsformerna representeras av flera områden. I vissa fall har analyser utförts efter "läge", innebärande en fördelning på de områden som omnämnts i kapitel 1 och som presenteras närmare i kapitel 4.

I andra fall har enbart boendeformen (hustyp och upplåtelseform) beaktats, dvs att klass 1+2 slagits samman och likaså klass 3+4.

Det bör betonas att klasserna ovan inte innehåller ett statistiskt representativt urval av områden utan bara enstaka "fall". Särskilt bör noteras att områdena kan skilja sig mer än vad beteckningarna ovan anger. Sålunda representeras klass 1 och 5 av fastigheter tillhörande ett allmännyttigt företag och klass 2 av ett privatägt hus. Föreningarna i klass 3 och 6 är anslutna till HSB men inte de i klass 4. Husen i klass 5 och 6 är rad- och kedjehus men de i klass 7 är små, belägna på små tomter men dock friliggande. I klass 2 och 4 har husen tre våningar och i klass 1 och 3 två våningar. Dessa skillnader beaktas som felkällor i analyserna.

Inte heller på individnivå är antalet ip tillräckligt stort för att tillåta statistiskt grundade slutsatser. Därför har analysen stannat vid korstabeller som kommenteras verbalt. De slutsatser som kan dras av dessa tabeller underbyggs med eller modifieras av svaren på de öppna "essäfrågorna" sådana de noterats av intervjuaren och registrerats på bandet. Antalet genomförda intervjuer i de olika boende- och förvaltningsformerna är:

- 1) 15 HFC
- 2) 19 HFD
- 3) 22 BFC
- 4) 27 BFD
- 5) 17 HS
- 6) 23 BS
- 7) 14 ÄS

Dessa fördelas sedan ytterligare på tre strata.

#### 5.1.6 Erfarenheter av undersökningsmetoden

Vi har kunnat konstatera att enbart "hårddata delen" med helt standardiserade frågor och svar som kodas av intervjuaren på många punkter skulle givit en missvisande bild. Man kan hävda att detta beror på ofullkomligheter i formulär och instruktion, vilket förvisso förekommer. Men mångtydigheter, vagheter, oavsiktligt ledande frågor m m är oundvikliga i en "pilotstudie" som det här närmast är fråga om, och den bandade mjukdata delen har varit oundgänglig för att undanröja missförstånd och komplettera bilden av samspelet mellan ip och miljö.

Sedan kan man väl tycka att undersökningen är väl omfattande som pilotstudie betraktad. Bandyssningen är psykiskt krävande och tog därför längre tid än beräknat. Man löper alltid risken att förlora sig i ett myller av detaljer och individuella öden. Samtidigt fordras minst den omfattning undersökningen fått för att den skall ha någon egen förmåga att belysa sakfrågorna allmängiltigt och inte bara fungera som förberedande metodstudie.

Den väg ur detta dilemma som utifrån vår erfarenhet vi skulle förorda är en tvåstegsundersökning, där ett mindre antal strukturerade "samtalsintervjuer" genomförs av medlemmar i en (något utvidgad) projektgrupp och resultatet byggs under med en vidare enkät- eller standardiserad intervjuundersökning. Ett större urval i den senare skulle också göra stratifieringen delvis mer meningsfull - bortfall i vissa strata, som redan i utgångsläget varit mycket små, har i vissa fall gjort resultaten svårtolkade i vår undersökning.

### 5.2 Förvaltarundersökningen

Innan hushållsintervjuerna genomfördes kontaktades hyresvärd/bostadsrättsförening och vicevärd/områdesförvaltare för att informeras om undersökningen. Denna kontakt följdes upp med en gruppintervju i varje område, där två medlemmar i forskningsgruppen sammanträffade med vicevärd eller områdesförvaltare samt från bostadsrättsföreningarnas sida ordförande och kassör eller sekreterare och från hyresvärdens sida direktören i det förvaltade bolaget. Vid intervjuerna följdes i möjligaste mån samma frågelistor (se bilaga 2).

### 5.3 Statistiska bakgrundsuppgifter

Det statistiska jämförelsematerial som utnyttjats är vad avser hushåll hämtat ur 1975 års folk- och bostadsräkning, specialprogrammet för kommuner, redovisning på basområden (nyckelkodområden), som avser förhållandena den 1/11 1975. Uppgifter beträffande delar av basområden avser den skattebokförda befolkningen den 1/11 1977 och är tagna ur 1978 års mantalslängd.

Beträffande individer avser uppgifterna för hela basområden den 31/12 1977 och är hämtade ur Demopak. Uppgifter för delar av basområden enligt ovan.

Inkomstuppgifterna är tagna ur skattemyndighetens inkomstlängd för individer och avser 1976 års sammanräknade inkomst.

### 5.4 Refererad litteratur

I anslutning till resultatredovisningen refereras en del uppgifter ur tidigare undersökningar. För att ge en aning om dessa uppgifters tillförlitlighet så presenteras undersökningarna i korthet här.

Arnell-Gustafsson, Ulla, 1975, Om bostadssegregationens effekter. Uppsala.

Författaren vill diskutera följderna för de boende själva, deras relationer och attityder, av ett segregerat boende. Hon gör en fyllig genomgång av litteratur, främst amerikansk, rörande segregation. I anslutning till en egen empirisk studie diskuterar hon metodik för "kontextuella" studier (studier av miljöeffekter). Sin undersökning genomförde hon inom fyra bostadsområden i Uppsala med flerfamiljshus i hyres- och bostadsrättsform byggda på 1960-talet. Studien genomfördes som en totalundersökning med intervjuer av mödrar till barn i åldern 3-7 år. Antalet genomförda intervjuer var 562 och bortfallet 12,3 %.

Birgersson, Bengt Owe, Sören Häggroth och Gunnar Wallin, 1973. Att leva i Salemstaden. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R 55:1973.

Salemstaden är ett exempel på de samhällsbildningar som på kort tid tagit gestalt på jungfrulig mark. 1970-1971 gjordes intervjuer bland invånarna, som bl a skulle kartlägga invånarnas förankring, intresse för politisk aktivitet och gemensamma angelägenheter samt servicebehov. 217 personer intervjuades, bortfallet var ca 13%. Svaren på vissa frågor redovisas indelade i flerfamiljshus, egenägda hus och hyresradhus.

Boendepreferenser i Jönköping, 1973. (SCB Utredningsinstitutet).

SCB genomförde denna attitydundersökning för Jönköpings kommuns räkning. Undersökningen omfattade ca 1 500 personer i åldrarna 19-70 år. Datainsamlingsmetoden var intervjuer. Bortfall 10,3%. Framför allt kartlades hustyppreferenser, men även andra boendepreferenser, däribland upplåtelseform i resp hustyp, studerades.

Gillwik, Linnéa, 1974. Bostadsområdets utformning och de boende. En undersökning i Göteborg. SOU 1974:18 bil 12.

Gillwik undersökte 1973 ett antal bostadsområden i Göteborg (8st). Däribland var ett flerfamiljs låghus med bostadsrätt och ett med hyresrätt, vidare ett småhusområde med hyresrätt och ett med äganderätt. Undersökningen avsåg att belysa "hur miljöutformningen i sig själv påverkar boendenyttan". De faktorer som studerades var integrerat boende, grannkontakter, hemkänsla, aktiviteter och trivsel. Kartläggning och observationer kombinerades med intervjuer. Totalt utvaldes 2 100 hushåll för intervju, eller (i olika områden) 56-84% av samtliga. Bortfallet blev 14,9%, varav 10,6% egentligt bortfall.

Hedman, Eva, 1976. Fysisk miljö och socialt liv - en inblick i hur samhället återspeglar sig i ett bostadsområde i Umeå. (Statens råd för byggnadsforskning) Stockholm. Skrift T 31:1976.

Detta är en mjukdataorienterad och resonerande sociologisk studie av en nybyggd stadsdel med flerfamiljshus för ca 8 500 personer (varav 3 500 studenter). Av fem delområden innehåller två studentlägenheter, två vanliga hyreslägenheter och ett bostadsrättslägenheter. Till en betydande del bygger analysen på observationer och informella intervjuer av samspråksskarakter. Även formella intervjuer har genomförts, men de redovisas inte i huvudrapporten.

Krantz, Birgit och Per Frösslund, 1972. Boendepreferenser i Storstockholm. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm Rapport R 48:1972.

Undersökningen har genomförts av byggnadsbolaget Prosako. Genom intervjuer har hushållens inställning till bostadens läge i Stockholmsregionen, bebyggelse, serviceutbud och bostadsstorlek mot bakgrund av olika bostadskostnader kartlagts. Hyreslägenhet och insatslägenhet i flerfamiljshus särskiljdes. Ur ett slumpmässigt urval av hushåll intervjuades 861 stycken. Det egentliga bortfallet var så stort som 28%. En analys visar att risken för snedvridning av resultaten ändå inte är så stor.

Bond, Staffan, Lars Lundin, Christer Öhrnell, 1974, Flyttningar och boendeönskemål i Uppsala kommun - 1973. (Uppsala kommun) Uppsala.

Huvudsyftet med denna undersökning var att prognosera den inomkommunala flyttningens omfattning för en treårsperiod och att beskriva de presumtiva flyttarnas önskemål med avseende på bostadsform, bostadsstorlek och typ av bostadsområde. De undersökta delades upp efter ekonomiska och demografiska kriterier. Vidare studerades hur man upplevde sin boendesituation i olika områden i Uppsala. Materialet samlades in via telefonintervjuer. Det obundet slumpmässiga urvalet omfattade 2 500 personer i åldern 18-75 år. Bortfallet var 17,8%. Enligt bortfallsanalysen förekom inga oroande snedvridningar.

## 6 MILJÖFÖRHÅLLANDEN

I detta kapitel avser vi beskriva dels den sociala sammansättningen i våra undersökningsområden och något om hur den har uppkommit, dels vissa fysiska och organisatoriska betingelser. Dessa miljöförhållanden har vi betraktat som viktiga kvaliteter som bör bidra till hur områdena fungerar och värderas av de boende.

### 6.1 Befolkningssammansättning

#### 6.1.1 Arbetshypoteser och erfarenheter från tidigare undersökningar

Det är tidigare dokumenterat i ett flertal undersökningar hur social sammansättning och olika bostadstyper samvarierar. Vi har när det gäller undersökningsområdena i sin helhet begränsat beskrivningen till ålder och hushållssammansättning och när det gäller urvalet (ip i hushållsundersökningen) därtill lagt vissa socioekonomiska variabler.

Som en allmän referensram redovisas här sammanfattningsvis erfarenheter från tidigare undersökningar beträffande social sammansättning och bostadstyp.

#### Ålder, hushållstyp

Gillwik finner i sin Göteborgsundersökning (SOU 1974:18 s. 12:35-36) att:

- andelen barn 0-15 år är något större i småhusområdena än i övriga områden
- andelen äldre 65 år och däröver är något större i områden med flerfamiljshus än i småhusområden
- andelen utländska medborgare är betydligt större i områden med flerfamiljshus än i områden med småhus
- andelen hushåll med barn 0-15 år är betydligt större i småhusområdena än i övriga områden
- andelen hushåll med ensamstående (både med och utan barn) är betydligt större i områden med flerfamiljshus än i områden med småhus samt större i låga flerfamiljshus än i höga.

Skillnaderna mellan hustyperna överflyglar helt skillnaden mellan upplåtelseformer utom vad beträffar de ensamstående med barn, som i Gillwiks undersökning är betydligt vanligare i hyresbostäder än i motsvarande bostadsrätts- resp ägda hus. (Flerfamiljshus: 21 resp 7%, småhus 7 resp 2%)(s. 12:30).

Prosako-undersökningen (Krantz-Frösslund 1972) noterar överskott på ensamstående över 45 år och 2-personshushåll under 45 år i Stockholmsregionens insatslägenheter (s. 132).

#### Inkomst

SOU 1974:17 uppger (s. 148-149) att om man tar hänsyn till ränteavdragen i ägda småhus

- hushåll i ägda småhus har högre inkomst<sup>1)</sup> än hushåll i bostadsrätt och hyresrätt oavsett hustyp och ålder på bebyggelsen.

1) sammanräknad nettoinkomst

- på motsvarande sätt har hushåll i bostadsrätt högre inkomst än hushåll i hyresrätt.
- för hus byggda 1966-70 har hushåll i småhus oavsett upplåtelseform väsentligt högre inkomst än hushåll i flerbostadshus.

Prosako-undersökningen finner i stort samma sak som ovannämnda undersökning.

Från Gillwik (SOU 1974:18 s. 12:31, 12:37) finner vi dessutom att - spridningen på olika inkomstklasser är betydligt mindre i bostadsrätt (flerbostadshus) än i hyresrätter (oavsett hustyp) och ägda småhus.

### Utbildning

Prosako-undersökningen: bland kvinnorna är utbildning dels vid flickskola och dels vid universitet vanligare i villor/radhus än i lägenheter. I insatslägenheter är de medellånga utbildningarna underrepresenterade (s. 134).

Bland männen är de gymnasie- och universitetsutbildade överrepresenterade i villor och radhus. Gymnasieutbildade är underrepresenterade i insatslägenheter.

### Yrke, sysselsättningsgrad

Prosako-undersökningen: kvinnor är i större utsträckning tjänstemän, i mindre utsträckning vårdpersonal i villor, radhus och insatslägenheter än i hyreslägenheter. Hemmafru är man i dubbelt så stor utsträckning i villor/radhus som i lägenheter. Yrkesutbildade arbetare, en intressant grupp när det gäller fastighetsunderhåll, är något vanligare i hyreslägenheter än i andra bostadsformer (gäller både män och kvinnor)

Bland kvinnor är sysselsättningsgraden högst i hyreslägenheter, lägst i villor/radhus. Bland männen är förhållandet det omvända.

### Arbetshypoteser

Utifrån de refererade uppgifterna kan vi formulera följande arbetshypoteser:

Småhusområden rymmer jämfört med områden med flerfamiljshus

- fler barn och barnhushåll
- färre pensionärer
- färre utländska medborgare
- färre ensamstående vuxna med eller utan barn.

Hyresbostäder rymmer fler ensamstående med eller utan barn än bostadsrättslägenheter och egnahem.

Boende i småhus byggda på 1960-talet har högre hushållsinkomst än boende i flerfamiljshus från samma tid.

Högutbildade män och kvinnor är överrepresenterade i småhus.

Män med gymnasieutbildning och kvinnor med medellång utbildning är underrepresenterade i bostadsrättslägenheter.

Större andel hemarbetande kvinnor i småhus.

Större andel tjänstemän bland yrkesarbetande kvinnor och högre tjänstemän/företagsledare bland män i bostadsrättslägenheter och småhus.

Större andel yrkesutbildade arbetare i hyreslägenheter.

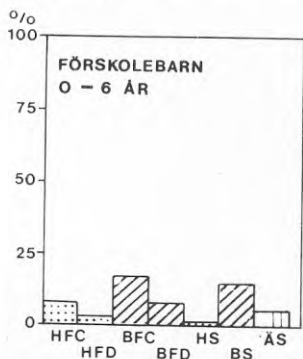
### 6.1.2 Social struktur i sju bostadstyper<sup>1)</sup>

Vilken social sammansättning har vi då i våra urvalsområden?  
Och vilka skillnader kan vi iaktta mellan de olika bostadstyperna?

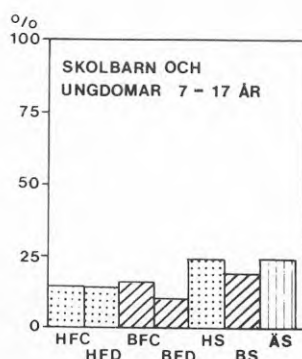
I det följande görs en karaktäristik av våra sju bostadstyper med avseende på befolkningens ålder och hushållssammansättning. I samtliga fall utom BFD och BS är bostadstyperna representerade av endast ett undersökningsområde. BFD avser medeltalen för tre undersökningsområden och BS för två. Den inbördes skillnaden mellan områden av samma bostadstyp var inte tillräckligt stor för att det skulle vara motiverat att redovisa även detta.

#### Barn och ungdomar och stora hushåll

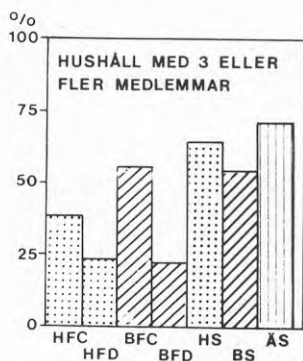
6:1



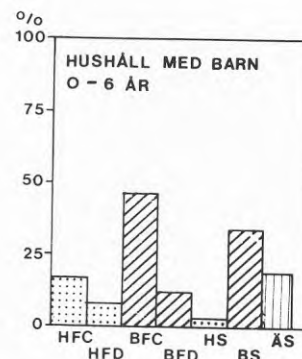
6:2



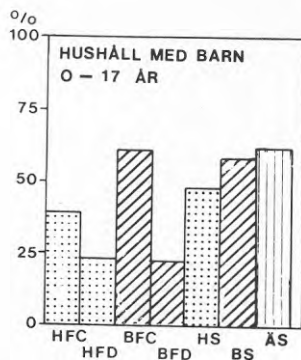
6:3



6:4



6:5

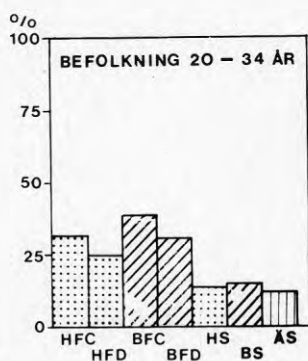


1) Kodförklaring s. 54.

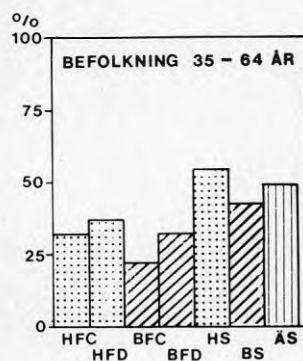
- Förskolebarn och hushåll med förskolebarn är vanligast i bostadsrättsområden, särskilt då i det större området och i småhusområden.
- I det mindre hyresflerfamiljshusområdet och i hyressmåhusen är andelen förskolebarn mycket låg.
- Andelen stora hushåll, som självfallet sammanhänger med barnantalet, är hög i samma bostadstyper som där förskolebarnen är mest frekventa.
- Andelen stora hushåll är dessutom mycket hög i de ägda småhusen och i hyressmåhusen. Detta sammanhänger med en hög andel skolbarn och ungdomar i dessa områden.

#### Förvärvsarbetande åldrar

6:6



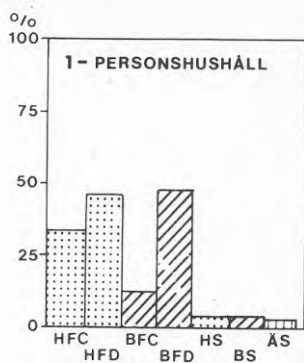
6:7



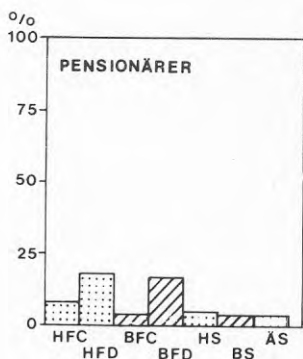
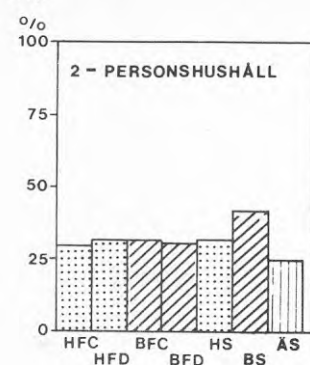
- Personer i de yngre förvärvsarbetande åldrarna bor i första hand i de stora flerfamiljshusområdena, 39% i bostadsrätt, 32% i hyresrätt, är i åldern 20-34 år.
- Endast 12-15% av de som bor i småhus är i åldern 20-34 år.
- De äldre förvärvsarbetande åldrarna dominerar i småhusen oavsett upplåtelseform.
- De små flerfamiljshusen intar en mellanställning och uppvisar 25-35% i bägge åldersgrupperna.

Pensionärer och fåpersonshushåll

6:8



6:9

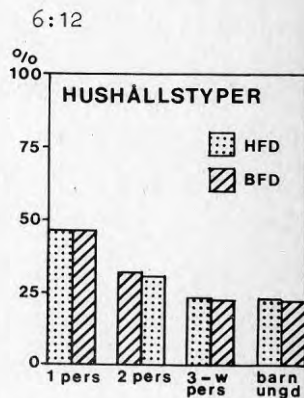
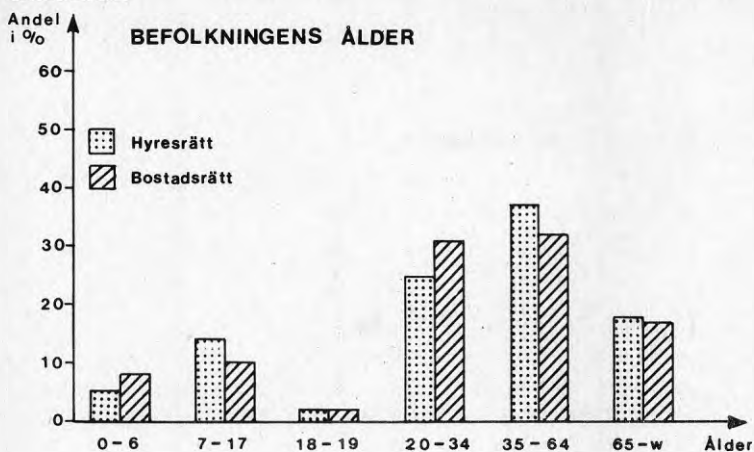


- Andelen pensionärer och enpersonshushåll uppvisar de högsta värdena i de små flerfamiljshusområdena.
- Andelen enpersonshushåll är också hög i det stora hyreshusområdet.

Sammanför man de olika bostadstyperna efter likheter i ålders- och hushållsmässig sammansättning får vi följande bild.

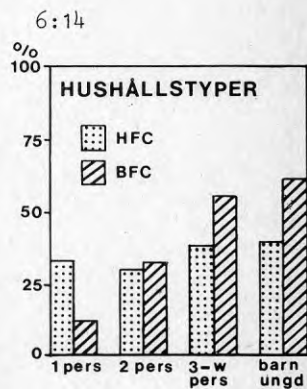
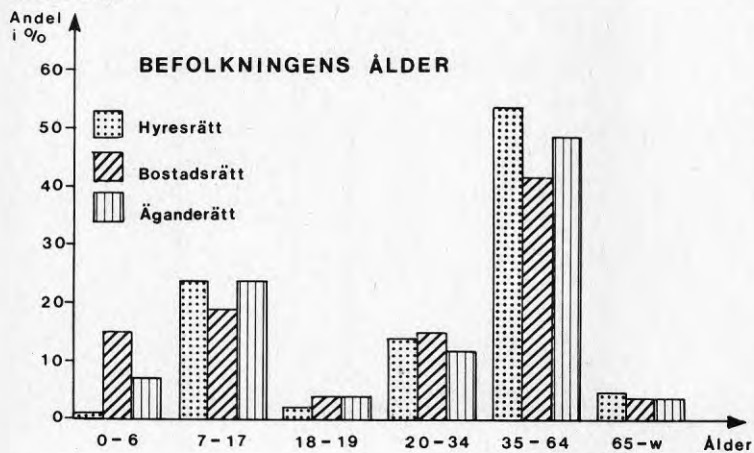
Flerfamiljshus, små områden  
HFD+BFD

Figur 6:11



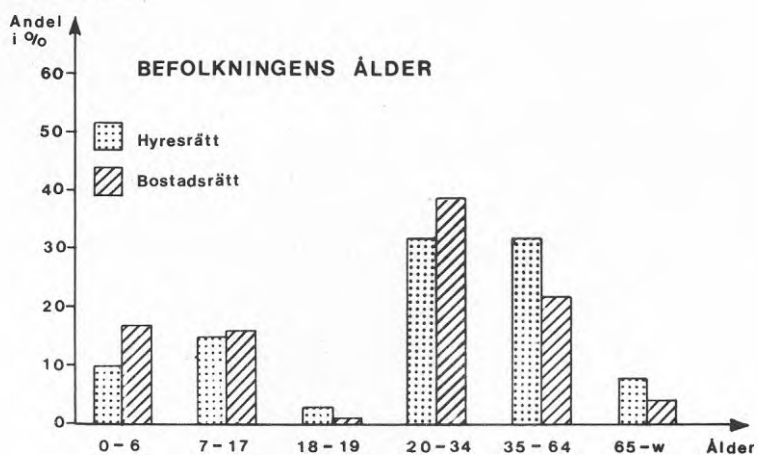
Flerfamiljshus, stora områden  
HFC+BFC

Figur 6:13

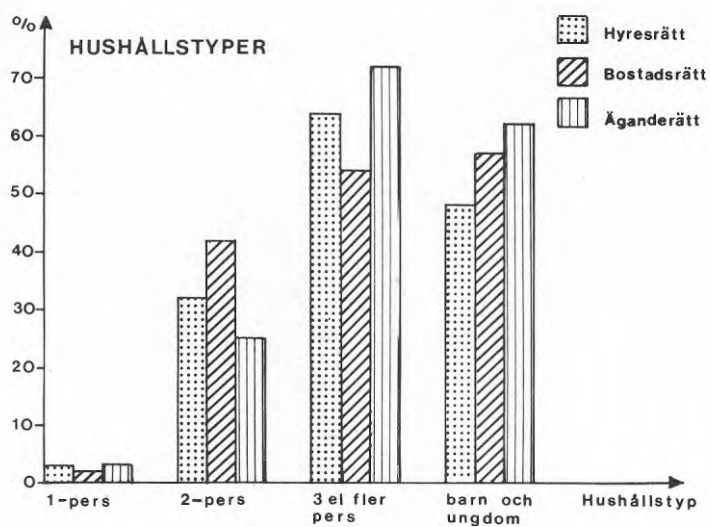


Småhus  
HSC+BSD+ÄS

Figur 6:15



Figur 6:16



## Sammanfattande karaktäristik av våra bostadstyper

1. Hyresflerfamiljshus, stort område (HFC)	En relativt jämn fördelning på olika åldrar och hushållskategorier. Andelen 20-30-åringar är relativt hög.
2. Hyresflerfamiljshus, litet område, privat värd (HFD)	En låg andel barn och ungdomar samt många fåpersonshushåll och pensionärer och liknar BFD.
3. Bostadsrättsflerfamiljshus, stort område (BFC)	En relativt jämn fördelning på olika åldrar och hushållstyper undantaget pensionärer och enpersonshushåll där andelarna är låga.
4. Bostadsrättsflerfamiljshus, små områden (BFD)	Liknar i väldigt stor utsträckning HFD vad gäller fördelningen på åldrar och hushållstyper.
5. Hyressmåhus, stort område (HS)	En hög andel ungdomar och personer i den äldre föräldragenerationen samt stora hushåll. Liknar ÅS och BS.
6. Bostadsrättsradhus, små områden anslutna till riksorganisation med betydande inslag av egen förvaltning (BS)	Liknar i stor utsträckning HS och ÅS med många barn och ungdomar samt personer i åldrarna 35-64 år.
7. Ägda småhus (ÅS)	Liknar i stor utsträckning HS och BS.

KÄLLOR Befolkningsuppgifter: Demopak 1977 (SCB) och 1978 års mantalslängd.

Hushållsuppgifter: FoB 75 vad gäller HFC Kvarngärdet  
BFC Dagerman  
ÅS Bärby hage

### 6.1.3 Social sammansättning bland ip

Som framgått av kapitel 5 har vi styrt urvalet till tre hushållstyper nämligen unga hushåll utan barn, hushåll med barn 0-17 år samt äldre hushåll utan barn med syftet att få ungefär lika många hushåll i varje hushållstyp i var och en av bostadstyperna. Hushållssammansättningen bland ip är därför också relativt jämnt fördelad mellan dessa hushållstyper med undantag av att de unga hushållen utan barn i småhusområdena är väsentligt underrepresenterade och att de äldre hushållen utan barn är underrepresenterade i hyresflerfamiljshusen.

Ip's sammansättning vad gäller utbildning, yrke, inkomst och förvärvsförhållanden för kvinnor kan beskrivas på följande sätt. Yrkesbeteckningen enligt SCB:s Socioekonomisk indelning för individer (SEI). Uppgift om yrke och sysselsättningsgrad har erhållits genom skilda frågor. En och samma person kan alltså ha ett specialiserat yrke men vara hemarbetande vid undersökningstillfället.

#### HFC Kvarngärdet

Endast 7 män är intervjuade. Huvudsakligen medelinkomsttagare med folkskola eller realskola. 3 är produktions- eller distributionsanställda och 4 ingenjörer/specialister. Kvinnorna, 14 st, är alla utom 4 medelinkomsttagare med huvudsakligen folkskole- eller realskoleutbildning. 7 är produktions/distributionsanställda eller kontorister och 6 är specialister eller studerande. 3 kvinnor var hemarbetande vid undersökningstillfället.

#### HS Kvarngärdet

Männen, 14 st, är medel- eller höginkomsttagare varav 5 har gymnasial eller eftergymnasial utbildning. 10 är specialister m m. Kvinnorna, 17 st, är låg- eller medelinkomsttagare, 14 med folkskola eller realskola och 11 arbetar som distributions/produktionsanställda eller kontorister. 4 kvinnor var hemarbetande vid undersökningstillfället.

#### HFD Eriksberg

Männen, 12 st, är större delen medelinkomsttagare, 7 har eftergymnasial utbildning. Hälften arbetar som specialister m m eller är studerande och andra hälften är produktions/distributionsanställda. Kvinnorna, 15 st, är spridda över alla inkomstklasser, hälften med eftergymnasial utbildning, 6 arbetar som specialister m m eller är studerande, 4 är kontorsanställda och övriga 4 produktions/distributionsanställda. 4 kvinnor var hemarbetande.

#### BFC Lötén

Männen, 14 st, är låg- eller medelinkomsttagare, 8 med folkskola eller realskola och 6 med gymnasial eller eftergymnasial utbildning och 8 arbetar som specialister m m eller är studerande och övriga kontors-, produktions- eller distributionsanställda. Kvinnorna, 20 st, är huvudsakligen låginkomsttagare, där hälften har folkskola/realskola och hälften gymnasial eller eftergymnasial utbildning. 6 arbetar som kontorsanställda, 5 som specialister m m, 5 är produktions/distributionsanställda och övriga studerande. Hela 10 st kvinnor var hemmafruvar enligt undersökningen.

BFD Gnejsen, Berget, Nova

Männen, 22 st, är huvudsakligen medelinkomsttagare där 15 har folkskola eller realskola, resten gymnasial eller eftergymnasial utbildning. 10 arbetar som specialister m m, 7 som produktions/distributionsanställda. Kvinnorna, 22 st, är huvudsakligen låginkomsttagare, 15 med folkskola/realskola och övriga med högre utbildning. 6 arbetar som produktions/distributionsanställda, 4 som kontorsanställda och 5 som specialister och 6 är pensionärer. 7 kvinnor var hemarbetande för tillfället.

BS Bärby hage, Norby

Männen, 20 st, är medelinkomsttagare men med inslag av ungefär lika många låg- som höginkomsttagare. Något mer än hälften har folkskola/realskola. 12 arbetar som specialister m m, 3 är produktions/distributionsanställda och 3 är pensionärer. Kvinnorna, 22 st, är huvudsakligen låginkomsttagare med inslag av medelinkomsttagare. 14 har folkskola/realskola med betoning på realskola. Hälften är produktions/distributionsanställda, 6 är specialister m m och 4 kontorsanställda. 4 kvinnor var hemarbetande.

ÄS Bärby hage

Männen, 14 st, är medel- och höginkomsttagare där 6 bara har folkskola, 3 realskola och 4 eftergymnasial utbildning. Hälften arbetar som produktions/distributionsanställda och andra hälften som specialister m m. Kvinnorna är 12 st. 8 har ingen eller mycket låg inkomst och övriga är medel- eller höginkomsttagare. Hälften har gymnasial eller eftergymnasial utbildning. 4 arbetar som specialister m m, 3 är produktions/distributionsanställda, 3 är pensionärer och 2 är studerande. 4 kvinnor saknade yrkesarbete vid undersökningstillfället.

6.1.4 Samhällsengagemang

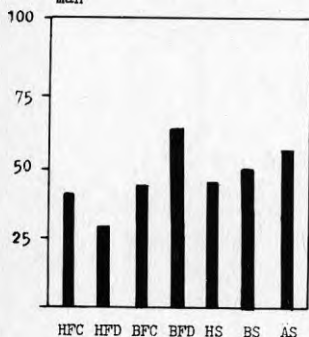
Boende som är aktiva i föreningar och offentligt liv och därmed har kontakter med aktiva människor från andra områden kan vara en god resurs för det lokalsamhälle som bostadsområdet utgör.

Intervjupersonernas mer utåtriktade sociala aktiviteter av någorlunda regelbundet slag har vi indikerat genom att fråga efter aktivt deltagande i föreningsliv vid sidan om bostadsrätts- resp hyresgäst- eller villaäggarföreningar.

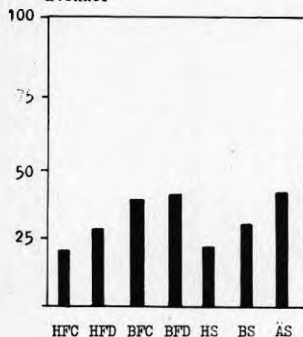
Tabell 6.1 Aktivitet i föreningar

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Män: ja	2	5	4	13	7	10	7	48
nej	3	7	9	8	9	10	6	52
ej svar	0	0	1	0	0	0	0	1
Summa	5	12	14	21	16	20	13	101

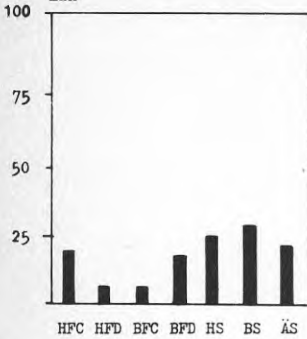
V 185

Andel föreningsaktiva:  
män

V 186

Andel föreningsaktiva:  
kvinnor

V 183

Andel med förtroendeuppdrag:  
män

forts tab 6.1

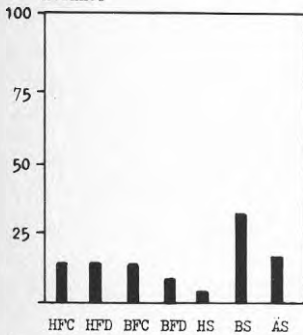
	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Kvinnor: ja	3	6	6	9	4	7	5	40
nej	10	9	14	12	13	15	7	80
ej svar	1	0	1	1	0	0	0	3
Summa	14	15	21	22	17	22	12	123

Männens aktivitet ligger på 4 å 6 aktiva av 10 ip i alla områden (något lägre i BFC) och kvinnornas på 3 å 4 av 10.

Tabell 6.2 Offentligt uppdrag, styrelseledamot i förening

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Män: ja	1	1	1	4	4	6	3	20
nej	4	11	12	17	12	14	10	80
ej svar	0	0	1	0	0	0	0	1
Summa	5	12	14	21	16	20	13	101
Kvinnor: ja	2	2	3	2	1	7	2	19
nej	11	13	18	20	16	15	10	103
ej svar	1	0	0	0	0	0	0	1
Summa	14	15	21	22	17	22	12	123

V 184

Andel med förtroendeuppdrag:  
kvinnor

Förtroendeuppdrag i offentliga organ och föreningar fördelar sig inte lika jämnt. Sådana innehas i större utsträckning av de boende i BS, för männens del tätt följt av övriga småhus. De allra flesta svaren gäller ledamotskap av föreingsstyrelser. Förvånansvärt nog har kvinnorna uppdrag i nästan samma utsträckning som män (16% mot 20%) trots mindre föreningengagemang.

### 6.1.5 Slutsatser

I det här avsnittet har vi sökt förmedla en ögonblicksbild av den sociala strukturen i områdena, varvid vi belyst ålders- och hushållstypsfördelningen med data ur officiell statistik och den socioekonomiska strukturen med intervjuuppgifter.

Beträffande undersökningsområdena i sin helhet är överensstämmelsen mycket stor med våra hypoteser vad gäller åldersstruktur och hushållssammansättning. Så långt tycks således våra områden vara representativa för boendeformen. Överensstämmelser beträffande de socioekonomiska variablerna är däremot inte belagda. Vi har å andra sidan heller ingen misstanke om att våra områden skulle vara otypiska i det hänseendet vilket torde räcka som konstaterande för vårt syfte med undersökningen.

Våra uppgifter om den sociala strukturen innebär i korthet följande.

I flerfamiljshusen på Kvarngärdet är andelen 20-30-åringar hög, för övrigt är fördelningen på åldrar och hushållskategorier ganska jämn. De flesta är medelinkomsttagare med låg utbildning.

I den stora bostadsrättsföreningen bor det få pensionärer och ensamstående men för övrigt råder en jämn fördelning på åldrar och hushållstyper. Inkomsterna är ofta låga, utbildningsnivån är gymnasial/eftergymnasial för ca varannan ip.

Det privata hyreshuset liksom de små bostadsrättsföreningarna som ligger intill rymmer få barn och många pensionärer och småhushåll. Var tredje har gymnasial eller eftergymnasial utbildning. Männen är i allmänhet medelinkomsttagare medan kvinnorna är spridda över alla inkomstklasser.

Småhusen bebos oavsett upplåtelseform av många familjer med större barn och ungdomar. Männen är medel- och höginkomsttagare, i bostadsrättsradhusen även låginkomsttagare. Kvinnorna är låg- eller medelinkomsttagare. Ungefär var 3:e ip har högre utbildning, något fler i bostadsrättssmåhusen.

Bland småhusen i hyres- och äganderätt råder en övervikt av män med yrkestillhörigheten specialister m m i jämförelse med övriga områden.

Andelen kvinnor som studerar eller är hemmafruar är så hög som 50% i BFC Dagerman. I övriga bostadstyper är andelen mellan 1/3 och 1/5.

I övriga avseenden är urvalets sociala sammansättning mycket likartad bostadstyperna emellan.

Sammanfattningsvis är alltså

- hushållstyperna mest blandade i de stora områdena
- pensionärerna flest och barnen fåtaligast i de små flerfamiljshusområdena
- de äldre barnfamiljerna vanligast i småhusen, unga hushåll utan barn mycket fåtaliga

- inslaget av låginkomsttagare bland männen i bostadsrätts-  
husen stort, delvis p g a studier
- inslaget av låginkomsttagare bland kvinnorna störst i små-  
husen (deltidsarbete är vanligast där)
- inslaget av lågutbildade störst i det stora hyreshusområdet  
och minst i bostadsrättsområdena.

Vi ser alltså vissa skillnader mellan stora och små områden med flerfamiljshus. Man skall inte förledas att tro att detta är en effekt av områdesstorleken i sig, utan det ligger andra faktorer bakom. Däremot är det viktigt att komma ihåg de noterade skillnaderna vid tolkningen av övriga resultat (se diskussionen i avsnitt 1.3). Skillnaderna mellan hyres- och bostadsrättsområdena är å andra sidan snarast mindre än väntat, även om resultaten inte är helt jämförbara med de arbetshypoteser som härletts ur litteraturen.

## 6.2 Hur har den sociala strukturen uppkommit?

### 6.2.1 Boendetid och omflyttning

I förvaltarintervjun har vi frågat om antalet lägenhetsbyten de senaste fem åren (1973-77) och i hushållsintervjun om ip's inflyttningsår. Omflyttning och boendetid avses bidra till att spegla popularitet och trivsel i olika bostadstyper. Dessa variabler antas också vara en av förutsättningarna för det sociala kontaktnätets styrka.

Om man rangordnar våra områden efter genomsnittligt antal lägenhetsbyten 1973-77 i procent av totala antalet lägenheter får vi följande lista enligt förvaltarintervjun.

Område		Genomsn antal byten i % av antal lgh (1973-77)
1. BFC	Dagerman	18,1
2. BS	Norby	17,9 (delvis uppskattat)
3. BFD	Gnejzen	17,2
4. HFC/HS	Kvarngärdet	14,0
5. BFD	Berget	11,9
6. HFD	Eriksberg	7,4 (uppskattat)
7. BS	Staget	7,0
8. BFD	Nova	6,6

Omflyttningen skiljer sig väsentligt mellan olika områden - den var tre gånger så stor i BFC som i BFD Nova. Det är emellertid svårt att urskilja något mönster mellan hustyper eller mellan upplåtelseformer. Möjligen kan man säga att omflyttningen är något större i stora områden HFD/HS + BFC än vad den genomsnittligt är i de små områdena.

Om man sedan ser på ip's boendetid i hushållsintervjun finner vi inte heller där något speciellt mönster. Undantag är att de ägda småhusen synes ha en väsentligt högre genomsnittlig boendetid.

Tabell 6.3 Inflyttningsår

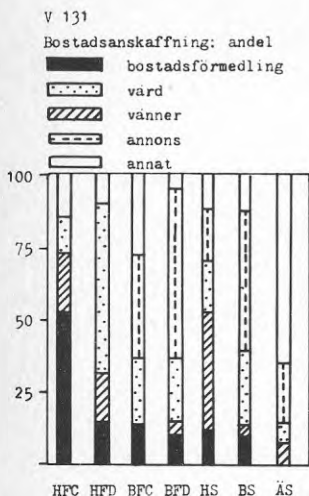
Inflyttningsår	HFC	HFD	BFC	BFD	BFD	BFD	HS	BS	BS	ÅS	
				Gnejzen	Berget	Nova	Staget	Norby			
1973-77		7	9	14	6	4	6	5	4	7	3
1960-72		8	10	8	2	6	3	12	6	6	11
Summa		15	19	22	8	10	9	17	10	13	14

### 6.2.2 Rekryteringen av boende

Det framgår av intervjuerna att de boende i olika slags områden rekryteras på skilda sätt.

Tabell 6.4 Sättet att skaffa bostad

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Bost förmedl	8	3	3	3	2	2	0	21
Värd/vicevärd	3	3	0	1	7	1	1	16
Släkt, vänner	2	11	5	6	3	6	1	34
Annons	0	0	8	16	3	11	3	41
Mäklare (ej annons)	0	0	3	0	0	0	1	4
Annat	2	1	3	1	1	3	8	19
Inget svar	0	1	0	0	1	0	0	2
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>137</b>



I flerfamiljshusen på Kvarngärdet svarar bostadsförmedlingen (som existerade fram till 1975) för hälften av anskaffningarna, i övriga områden för en liten minoritet. I hyressmåhusen har t ex en stor del av de boende gått till värden (Uppsalahem) och ställt sig i en intern kö. Detta pekar på att de är eftertraktade trots sin höga kostnad och att de ofta fylls genom rekrytering inom företagets bostadsbestånd.

Kontakter (släkt, vänner) spelar en anmärkningsvärt stor roll i det privata hyreshuset (över hälften har fått sin bostad på det sättet). Siffrorna avspeglar att värden helst väljer hyresgäster på rekommendation av dem som redan bor i huset, vilket också de boende omnämmer.

Bostadsrätter har till stor del erhållits genom köp eller byte med hjälp av annons.

"Annat" i fråga om egnahem avser vanligen självbygge.

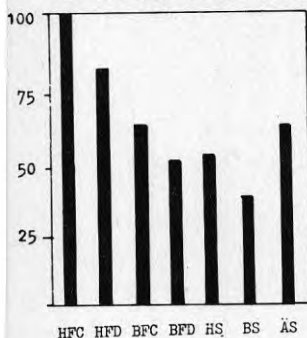
#### Valfrihet

"Bostadsvalet" innebar inte för alla något verkligt val. Tabellen nedan visar vilka som med hänsyn till tillgång på bostäder och egna resurser anser sig ha haft möjlighet att välja en annan boendeform i stället för att flytta in i den nuvarande bostaden.

Tabell 6.5 Tillgång till alternativ vid bostadsvalet

V 132

Andel som inte hade alternativ vid valet av boendeform



	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÅS	Summa
Inget alt.	15	16	14	14	9	9	9	86
Alt. fanns	0	2	8	13	8	14	5	50
Vet ej	0	1	0	0	0	0	0	1
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>137</b>

Ingen av ip i flerfamiljshusen i Kvarngärdet ansåg sig ha haft något alternativ vid inflyttningen. De pekar på bostadsbristen som rådde och bristande förmåga att betala insats. Det betyder inte att man nödvändigtvis har haft negativa förväntningar. Ett par röster från Kvarngärdet:

"Vi ser det som positivt att bo i hyreslägenhet där det inte är någon spekulation och inget vinstintresse. Om vi skulle ta över som bostadsrättsförening och det skulle leda till spekulation så vore det ingen positiv förändring."

"Vi stod väl 5 år i bostadskö - bodde i studentlägenhet förut. Där ville vi väl knappast bo nu - det är inte en miljö som speglar samhället."

Den sista ovan liksom nästa har väl snarast haft neutrala förväntningar:

"Det här är bara en mellanlandning. Nu bara vi bor här - vi skulle inte bo här egentligen (Kvarngärdet). Vi ska köpa hus - då är det ganska dumt att köpa insatslägenhet."

Huvudintrycket av intervjuerna är att få haft några uttalat positiva förväntningar att leva upp till eller något aktivt beslut att flytta till Kvarngärdet att försvara. Detta trots att Kvarngärdet på sin tid räknades som en föregångsmiljö med sin låga täta bebyggelse, betingad av grundläggningstekniska faktorer men skickligt utformad i mänsklig skala.

I det privata hyreshuset har man också sällan haft alternativ. För de flesta gäller att vänner eller släktingar antingen har kommit överens med vicevärden eller tipsat ip om att kontakta honom. Då läget är fint och det är svårt att få bostad så har man inte reflekterat på annat när möjligheten att få denna bostad fanns. Bostadsförmedlingens kö kom man i alla fall aldrig igenom. De som faktiskt hade alternativ nämner:

"Vi hade möjlighet att köpa en lägenhet för 15-20 000 men den här fick vi ju gratis. Men det där ångrar vi ju idag, för det hade ju varit en lönande affär med en bostadsrätt."

"Valde hyreslägenhet för att kunna ha ekonomiska möjligheter att resa och komma ut."

De som bor i den stora bostadsrättsföreningen i Lötén har i större utsträckning haft alternativ. Bland dem som inte uppgivit sig ha haft sådana döljer sig en del som egentligen inte undersökt saken eftersom de blev förtjusta i det här området med ens. Bland motiven nämmer man inte så mycket själva bostadsrättsformen, och ekonomi tycks inte ha spelat så stor roll, även om insatserna uppfattades som låga. Mer avgörande tycks lägenhetsutformningen och, framför allt, markkontakten hos lägenheterna i bottenvåningen ha varit. De som nämmer bostadsrättsformen som motiv tar ofta upp den ur den synvinkeln att ip väntar sig en socialt lugnare miljö än i ett hyreshusområde.

"Jag valde mellan att bo i Årsta och här. Jag ville inte bo i hyresrätt utan i insatslägenhet, och det är bostadsrätt i Årsta också. Jag valde det här för att jag ville bo på marken, med egen ingång och terrass."

"Det är stökigare i hyreshus, det vet jag. Det är mycket mer skadegörelse där. Jag tänkte inte ekonomiskt, utan jag ville framför allt ha en lugn omgivning för min son."

Än tydligare framgår detta av några som nämmer Gottsunda, Uppsalas stora nybyggnadsområde vid den tidpunkten, som det alternativ på hyressidan som stod till buds.

"Vi kunde valt hyreslägenhet, men det var i Gottsunda och det är inte en lämplig uppväxtmiljö för barn. Vi ville undvika områden med dåligt rykte, med kriminella och knarkare. Och villa hade vi inte råd med."

Bland dem som bor i de små bostadsrättsföreningarna spelar läget med närhet till vacker natur en stor roll. I dessa hus nämner också många bostadsrätten som en fördel ur ekonomisk synvinkel. Man betraktar gärna insatsen som en investering och tycker att man har låg månadsavgift jämfört med hyran i en hyreslägenhet. För flera har tidsaspekten varit viktigast: man har kunnat köpa sig förbi bostadskön. "Man får göra som man vill" och "jag vill kunna rå mig själv" nämns också som direkt kopplat till bostadsrättsformen. Där emot tar man inte upp det kollektiva inflytandet på hela husets förvaltning som motiv.

"Det är klart att en hyreslägenhet var tänkbar men jag vill ju gärna kunna rå mig själv. Läget var naturligtvis viktigt, jag ansåg att Eriksberg var ett trevligt område att bo i."

"Att köpa hus skulle bli dyrt och vi är gamla och fästa vid det här området, det är så fint här. Dessutom billigare i bostadsrätt. Insatsen är en penningplacering."

Trots att själva lägenheterna inte har några speciella kvaliteter tycks de små bostadsrättsföreningarna ha attraherat en grupp bostadssökande med vilja och möjlighet att satsa ett visst kapital. Förväntningarna har gällt fysisk omgivning, frihet och oberoende, inte samverkan och gemensamt ansvar.

Hyresgäster i småhus:

"Ville ha just denna bostad. Det var en bra planerad lägenhet. Logiskt är det vansinnigt ur ekonomisk synvinkel att bo här, hyran är så hög. Men det tänker vi inte på."

Många räknar sig som boende i hyreslägenhet, men en ovanligt välplanerad sådan. Alternativet som de ser är inte villan utan konventionell lägenhet.

"Praktiskt att bo mitt i stan."

Det unika läget för att vara en lägenhet med småhuskvaliteten dominerar. Några ip nämmer också hyresformens fördelar:

"Skulle inte ha tid att sköta en villa."

Medan hyresgästerna i småhus jämför sin situation med att bo i lägenhet i flerfamiljshus - som de flesta gör i området - så jämför bostadsrättshavarna i småhus sig oftast med villaägarna.

"Vi tyckte det var bra när vi flyttade in att här sköttes alla utvändiga jobb och värme och vatten och så. Vi var så upptagna själva med jobb. Nu har jag inget mot att köpa ett hus eftersom jag har mer fritid."

M: "Vi ville bo i radhus - villa var litet onödigt för oss två. Vi ville inte dra på oss stora skulder, tyckte det skulle kännas osäkert. Och jag tycker principiellt bättre om bostadsrätt - gillar inte privat ägande av fastigheter.

Och det är ingen reell skillnad - vi har rätt att bo här precis som den som äger. Ansvar är detsamma, skillnaden är bara skatteteknisk. Jag tycker inte skattereglerna är rättvisa.

K: Men så tyckte vi om just de här husen också - kanske hade vi köpt det om det varit till salu på vanligt sätt.

Men just skuldsättningen spelade stor roll för oss."

Husen framstår som mycket eftertraktade, åtminstone när denne ip flyttade in:

"Vi ville inte bo i hyreslägenhet, hyran var för hög för ingenting. Vi kom in här på rekommendationer, det var 175 spekulanter på huset."

Även andra hänvisningar till hyreslägenheter förekommer, varvid ekonomi och handlingsfrihet betonas. Vidare förs samma resonemang om den sociala sammansättningen som i andra bostadsrättsområden.

"I bostadsrätt bor annat slags folk än i hyresrätt, lugnare och trevligare, lättare att komma i kontakt med. Så har man handlingsfrihet att ändra genom att man till viss del äger den."

"Det är både bekvämt och billigt, samma standard som i egen villa. Jämfört med hyreslägenhet är det ekonomiskt fördelaktigt."

Bland egnehemsägarna finns det en del som tycks mena att den egna villan är det självklara slutmålet för ens bostadsval. De har "bestämt sig" och behöver inga motiv.

"Jag hade inga alternativ. Jag är uppväxt på landet och van att rå mig själv."

Man nämner också att eget hus är det enda ekonomiskt rimliga alternativet om man vill ha större.

### 6.2.3 Slutsatser

Bakom skillnaderna i befolkningssammansättningen ligger de skilda rekryteringsformerna till olika slags bostäder. I det stora hyresområdet är det ingen av våra ip som anser sig ha haft någon alternativ boendeform att välja på. De flesta har gått via bostadsförmedlingen. I det lilla hyresområdet har man i allmänhet inte heller haft något verkligt val, men där "handplockas" hyresgästerna av vicevärden och det är en stor del av dem som bott där som fått sin lägenhet via kontakt med andra hyresgäster. Vicevärdens kriterier tycks framför allt gå ut på att få skötsamma hyresgäster som orsakar ringa slitage.

Hyressmåhus och bostadsrättshus har på ett helt annat sätt attraherat resursstarka bostadssökande som haft alternativ att välja mellan. Vad man sökt i bostadsrättshus har framför allt varit en lugn social miljö samt frihet att råda över sin lägenhet, däremot har det kollektiva ansvaret för huset inte attraherat. I hyressmåhusen är det kombinationen av småhus och centralt läge som dominerar svaren.

### 6.3 Betingade kvaliteter

#### 6.3.1 Utrymmesstandard

Ser man på utrymmesstandarden i lägenheterna uttryckt i antal boende per rumsenhet, så bor faktiskt våra ip i flerfamiljshus spatioösare än de i småhus. Nu är vårt urval tack vare stratifieringen inte representativt för området i detta hänseende, men vi vet att i varje stratum är hushållen större i småhusen, bl a på grund av färre ensamföräldrar och ensamstående.

V10

Tabell 6:6 Utrymmesstandard, boende/rumsenhet

	HF	BF	HS	BS	ÄS	Summa
P/re						
0,01 - 0,25	3	3	0	1	2	9
0,26 - 0,50	16	26	6	10	4	62
0,51 - 0,75	10	13	7	6	5	41
0,76 -	4	6	4	6	2	22
Ej uppgift	1	1	0	0	1	3
Summa	34	49	17	23	14	137

Ändå är önskemålen om större bostad vanligare i flerfamiljshusområdena än i småhusområdena (se avsnitt 9.6). Bättre utnyttjandemöjligheter och fler kvadratmeter per rumsenhet i småhus kan vara en förklaring, utflyttning av funktioner till trädgården (eller kanske en större känsla av rymlighet tack vare trädgården) en annan. Många småhus innehåller ju också biutrymmen som faller utanför statistiken.

#### 6.3.2 Lokaler

##### Förekomst av lokaler

Det sammanfattande intrycket är inte helt oväntat att vår 60-talsbebyggelse är förhållandevis dåligt utrustad med de funktioner vi studerat. Om man rangordnar våra områden efter antal funktioner i lokaler erhålls följande.

		<u>Antal funktioner i lokaler</u>
1. BFC	Dagerman	4
2. HFC/HSC	Kvarngärdet	3
3. BFD	Nova	2
4. Övriga områden (5 st)		1 vardera
	(exkl Bärby Hage ÄS)	

Således har de två största områdena i flerfamiljshus det största antalet funktioner. Samtliga områden har minst en tvättstuga. Det är således den enda funktionen som förekommer i fem av områdena. Därutöver finns i BFC Dagerman bordtennisrum, hobbylokaler och bastu, i HFC Kvarngärdet samlingslokal

och vävstuga samt i BFD Nova samlingslokal.

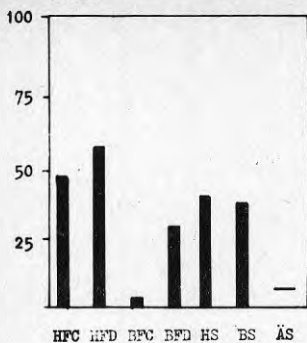
Om man dessutom ser till hur tillgängliga lokalerna är kan sägas följande. I samtliga områden får man tillgång till tvättstugan genom att teckna sig på en lista. I de tre områdena som har andra typer av lokaler kan tillgängligheten till dessa karakteriseras på följande sätt.

	HFC, HSC Kvarngärdet	BFC Dagerman	BFD Nova
Samling/ studie	Kontaktkommit- tén administrerar all uthyrning av lokaler.	--	Kommunen har bostads- rätten till lokalerna och hyr ut till såväl medlemmar som andra.
Hobby	Kontaktkommit- tén (se ovan). Lokalen används för vävning, ut- rymme för annan verksamhet finns inte.	Nyckel kan erhållas mot depo- sition.	--
Bastu	--	Finns en särskild bastuklubb som man måste gå med i.	--
Bordtennis	--	Fritt	--

Beträffande betingelserna i utemiljön kan följande summering göras.

Sandlåda	-finns i samtliga områden utom BS Staget där möjlighet finns för varje medlem att förlägga den till den egna gräsmattan.
Övrig lekutrustning	-finns i viss utsträckning i samtliga områden utom BFD, Gnejsen och Berget samt BS Staget.
Grönytor för gemensamt spel eller lek	-förekommer mycket sparsamt. Undantag är BFC Dagerman som har gott om grönytor.
Närhet till allmän lekplats/bollplan	-föreligger i samtliga områden.
Möjlighet till egna odlingar	-finns förutom i samtliga småhusområden också i bottenlägenheterna i HFC Kvarngärdet och BFC Dagerman.
Övrigt	-utemöbler finns i de flesta områden samt tennisplan i BFC Dagerman.

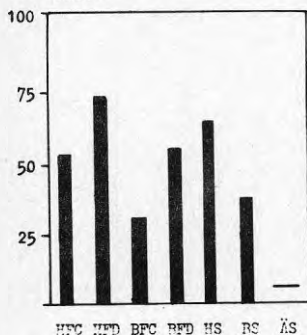
V 43 Andel som saknar motionslokal



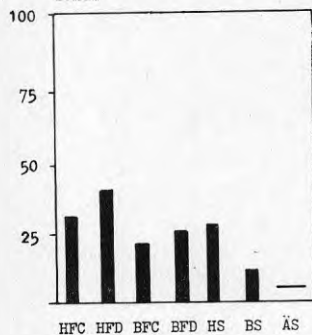
### Kännedom om lokaler och verksamheter

De boende i urvalsområdena har god kännedom om vilka gemensamma lokaler som finns. Tendensen är att antingen vet man det exakta antalet lokaler eller är det en differens på en lokal. Denna differens visar sig ofta bero på att lokaler som tidigare har funnits är indragna eller att nya nyligen har tillkommit. De lokaler man är osäker om är lokaler utöver tvättstugor, dvs lokaler som enligt undersökningen sällan används.

V 44 Andel som saknar hobbylokal



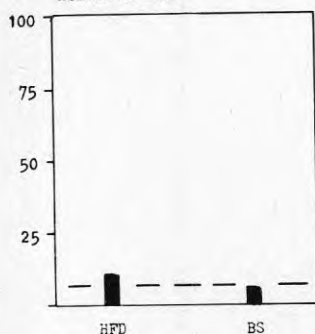
V 45 Andel som saknar samlingslokal



### Önskemål om lokaler

De som har lokaler saknar ytterligare lokaler lika mycket som de som inga har (gäller motion och hobby). Önskemålen skiljer sig starkt mellan olika lägen (95% i HFD Eriksberg önskar lokaler men bara 33% i BF Nova) men någon systematisk variation är svår att finna. Orsaken till att man efterlyser hobby- och motionslokaler i de områden där sådana finns är nog det ensidiga utbudet, motion är inte bara pingis, hobby inte enbart vävning. Önskemålen om lokaltyp är mycket spridda. I BS Norby önskar man sig t ex träslöjd, vävning, sömmad, lekrum, reparationsverkstad och bastu.

V 46 Andel som saknar tvätt/hemvårdslokal



### 6.3.3 Organisatoriska betingelser

#### Vilken organiserad verksamhet finns?

De formella organisatoriska betingelser som kan ha betydelse för hur grannkontakter fungerar begränsar sig i hyresrättsområdena till hyresgästföreningens kontaktkommittéer och i bostadsrättsområdena till bostadsrättsföreningens arbete. Deras arbete är självfallet primärt inriktat på områdets drift och underhåll och har därmed i första hand med inflytandefrågor att göra. (Se kap 8.4). Det finns emellertid några undantag som kan sägas fylla andra funktioner.

De formella organisatoriska betingelserna å våra områden kan sammanfattas sålunda.

HFC+	- kontaktkommitté med relativt låg aktivitet. Utöver hyresdrifts- och underhållsfrågor har förekommit gemensamt kaffe samt studiecirkel i boendefrågor.
HSC	
Kvarngärdet	

BFC	- utöver de ordinarie styrelsearbetet och årsmötet förekommer diskussionsträffar 2 ggr/år. Man har övergivit försök med husombud som misslyckats. Har nu även skaffat en studieorganisatör och ämnar sätta igång en studiecirkelverksamhet. Därutöver har styrelsen tagit initiativ till en rad tillfälliga fritidsaktiviteter som fester och tävlingar i form av motionslöpning, skidtävlingar och bilrally.
Dagerman	

BFD+BS	- utöver det ordinarie styrelsearbetet inga fasta organiserade aktiviteter. Styrelsen har tagit initiativ till fester samt en del gemensamma aktioner för förbättring av områdenas utemiljö.
--------	--

### 6.3.4 Skick och utrustningsstandard

Vad kan sägas om bostädernas kvalitet? Ser vi på utrustningsstandarden så visar den sig vara högre i småhus oavsett upplåtelseform än i flerfamiljshus med undantag för flerfamiljshusen i Löten som är likvärdiga med hyressmåhusen på Kvarngärdet. Löten är emellertid det senast byggda området av de undersökta och är bl a utrustat med frysskåp. Skillnaden mellan hustyperna kan till en del förklaras med att småhuslägenheterna är större.

Bland småhusen inbördes har egnahemmen den högsta standarden och därefter bostadsrättshusen.

Tabellen visar hur många av följande utrustningsslag som lägenheterna är försedda med: inbyggd diskmaskin, tvättmaskin, mer än en toalett, mer än ett bad eller separat dusch, frys, skåpluckor i ädelträ eller allmoge.

Tabell 6.7 Nuvarande utrustningsstandard

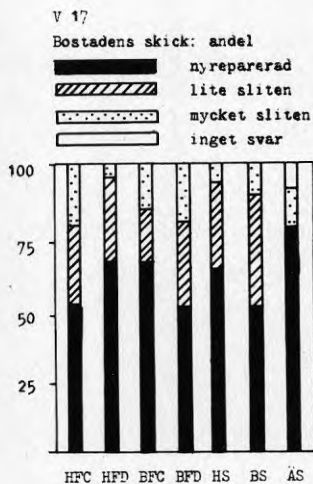
Antal extra nyttigheter	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS
0	6	11	0	7	0	1	1
1	5	3	3	10	3	1	1
2	2	3	11	7	8	7	1
3	1	1	7	3	4	11	6
4	1	1	1	0	2	3	5
Summa	15	19	22	27	17	23	14

Den lägsta utrustningsstandarden har som synes det privata hyreshuset. Detta understryks av att utrustningen, som t ex spisar, till dels är gammal och utsliten.

Skick och underhåll

I flerfamiljshusen på Kvarngärdet ger man lägenhetens skick vid inflyttningen något lägre betyg än i övriga områden, men även där säger drygt hälften "gott" eller "ganska gott" skick eller uppger att lägenheten var nyreparerad. Sämsta betyget, "dåligt" eller "mycket sliten" gav enstaka ip i alla områden men så många som 3 av 15 i flerfamiljshusen på Kvarngärdet och 5 av 22 i de små bostadsrättsföreningarna i Eriksberg. "Skick" mäts här subjektivt utifrån ip:s egnå anspråk.

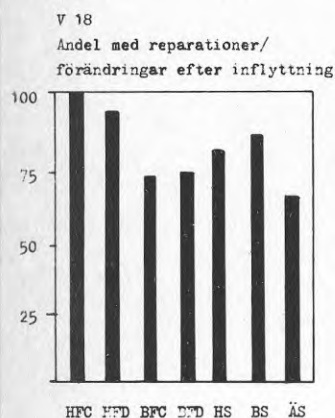
Tabell 6.8 Skick vid inflyttningen



	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Gott, ganska gott, nyreparerat	8	13	15	14	11	12	11	84
Halvbra, ganska dåligt, litet sliten	4	5	4	8	5	9	0	35
Dåligt, mycket sliten	3	1	3	5	1	2	2	17
Inget svar	0	0	0	0	0	0	1	1
Summa	15	19	22	27	17	23	14	137

Det privata hyreshuset får gott betyg här, fastän vi tidigare noterat att underhållsbudgeten hålls mycket stram där. En förklaring till detta kan vara att urvalet av hyresgäster sker mycket medvetet så att minsta möjliga slitage erhålls. Bristerna i underhållet visar sig därför främst på sådana detaljer som åldras oavsett slitage, som t ex spisar. Den strama budgeten innebär dock inte alls att reparationer underlåts, vilket framgår av nästa tabell.

Tabell 6.9 Reparation verkställd efter inflyttningen



	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÅS	Summa
Ja	15	18	16	20	14	20	9	112
Nej	0	1	6	6	3	3	3	22
Inget svar	0	0	0	1	0	0	2	3
Summa	15	19	22	27	17	23	14	137

Alla i flerfamiljshusen på Kvarngärdet har alltså fått reparerat efter inflyttningen. I övriga områden ligger siffran på 2/3 eller mer. I egnahemmen, där varje hushåll bestämmer reparationsintervallet helt själv, har 2/3 reparerat. Siffrorna måste naturligtvis ses i relation till boendetiden i området. Förhållandevis många har bott länge (inflyttade före 1972) i småhusen på Kvarngärdet (2/3), i flerfamiljshusen på Kvarngärdet och i den lilla bostadsrättsföreningen Berget (1/2) samt i egnahemmen (3/4).

### 6.3.5 Slutsatser

Man kan inte säga mer utifrån dessa siffror än att lägenheterna underhålls. oberoende av upplåtelse- och förvaltningsform. Detta kan ske på olika sätt. Större fastighetsägare genomför gärna periodiskt underhåll i ett helt område under begränsad tid. Flerfamiljshusen på Kvarngärdet har nyligen genomgått sådan översyn. Det privata hyreshuset ges knappast sämre betyg än övriga områden trots stram underhållsbudget - troligen för att slitaget tack vare valet av hyresgäster är ringa.

## 7 SOCIALT SAMSPEL

För att beskriva det sociala samspelet i våra undersökningsområden har vi koncentrerat oss på några situationer där sådant samspel kan uppstå. Sådana situationer är användning av gemensamhetslokaler, deltagande i föreningar eller verksamheter anordnade av föreningar knutna till boendet.

Kontakten grannar emellan och värderingen av denna kontakt har blivit den "tyngsta" biten i detta kapitel. då det är detta informella samspel som är och förblir den viktigaste delen av kontaktmönstret i våra bostadsområden. Resultatet från tidigare forskning inom detta fält är en naturlig utgångspunkt för vårt arbete.

### 7.1 Uppgifter ur litteraturen

Gillwicks undersökning visar på markant högre kontaktfrekvens mellan grannar i småhus än i flerfamiljshus. Detta gäller både "ytliga informella kontakter", typ några ord när man möts, och granntjänster och umgänge. Hon diskuterar tänkbara bortförklaringar som boendetid och hushållsstruktur men finner (via beräkningar som inte går att följa i detalj) en residual som hon bara kan förklara med "miljöform" eller hustyp. (SOU 1974:18 bil 12).

Förhållandena mellan upplåtelseformer framgår av följande bearbetning av Gillwicks siffror.

	Flerfam.hus hyresrätt	bostadsrätt	Enfam.hus hyresrätt	ägande
Ytliga informella kontakter $\geq$ ett par gånger i veckan, % av hushållen	70	77	95	95
Granntjänster: faktiska/förväntade m h t hushållsstruktur och boendetid	1,1	0,8	1,7	1,2
Umgänge, d:o	0,9	0,9	1,0	1,3
Kontakter/100 hushåll för granntjänster				
-eners hushåll	7	24	..	..
-makar	75	50	74	56
-makar med barn	131	105	218	161
D:o för umgänge				
-eners hushåll	66	41	..	..
-makar	125	89	78	74
-hushåll med barn	137	147	164	218

(Grupper under 20 hushåll redovisas ej)

Barnlösa hushåll tycks ha flitigare grannumgänge i flerfamiljs-hus än i småhus och (med svagare tendens) mer i hyresbostäder än vid bostadsrätt och ägande, medan det motsatta tycks gälla för barnfamiljer. För övrigt kan man inte urskilja några tendenser.

Av samtliga umgängeskontakter är det enligt Gillwik mycket få som initierats via organisationer av typ bostadsrättsförening, samfällighet m m. Största andelen sådana visar området med ägda småhus (7%).

Även en undersökning i Salemstaden (Birgersson, Häggroth, Wallin 1973) finner lägre grannkontaktfrekvens i flerfamiljs-hus än i småhus. Frekvensen är också högre i egenägda kedje- och radhus än i hyresradhus. Framför allt är det mycket få hushåll i egenägda hus som uppger låg kontaktfrekvens. Författarna vill förklara en del av tendensen med att de boende i hyresradhusen är rörligare och flyttar oftare än de boende i andra småhus. I procent (tab 5:4, s. 53).

Grannkontaktfrekvens	Flerfamiljs- hus	Hyresrad- hus	Egenägt kedje- och radhus
Låg	41	20	4
Medelhög	28	29	34
Hög	32	51	62
Summa	101	100	100

Att anspråken på grannkontakter är lägre i hyresradhus än i varje fall i egenägda hus framgår av följande procenttal för tillfredsställelsen med grannkontakten (tab. 5:6, s. 54).

Påstående	Flerfamiljs- hus	Hyres- radhus	Egenägt kedje- eller radhus
Önskvärt om gran- narna lärde känna varandra bättre	34	2	0
Bra som det är	65	95	90
Har för mycket grannkontakt	1	0	1
Uppgift saknas	0	2	0
Summa	100	99	100

Hedman (1976) formulerar följande psykologiska motivering till olika grader av grannkontakt (s.87):

"Vad som är avgörande för om grannkontakter skall uppstå och vidareutvecklas tycks helt enkelt vara att människorna har faktiska och upplevda behov av kontakterna i fråga. Något mera precist uttryckt skulle det betyda att skillnaden i kontaktmönster mellan olika grupper beror dels på skillnader i gruppernas objektiva verklighet, dvs gruppmedlemmarnas faktiska behov av varandra, dels på skillnader i den verklighetsuppfattning eller ideologi som gäller inom gruppen och vad som inom ramen för denna verklighetsuppfattning påpekas eller utsägs om gruppmedlemmarnas behov av varandra.

Förutsättningen för att kontakter skall utvecklas synes vara att de inblandade parterna står i ett positivt beroendeförhållande till varandra. Med ett positivt beroende menas då ett förhållande där bägge parter dels är lika beroende av varandra för att kunna genomföra den eller de uppgifter på grund av vilka de tagit eller fortsatt att upprätthålla kontakter med varandra, dels, och troligen ännu viktigare, har lika mycket att bestämma angående villkoren för "samarbetet", både hur det skall pågå och hur det skall avslutas. Ett positivt beroende innebär med andra ord att det varken förekommer något exploateringsförhållande eller någon ojämn maktrelation.

Slutgiltigt avgörande för uppkomsten respektive vidmakthållandet av kontakterna tycks dock inte vara det faktiska beroendet i sig utan det avgörande förefaller att vara att parterna också själva upplever sig vara beroende av varandra och då beroende av varandra på lika villkor.

Detta pekar på betydelsen av människors verklighetsuppfattning eller ideologi. Det framstår som oerhört väsentligt att uppmärksamma att den verklighetsuppfattning, som råder inom en viss grupp ser ut att kunna spela en utslagsgivande roll för vad slags socialt medvetande som där kommer att utvecklas och därmed också för den inställning man inom gruppen kommer att ha till umgänge med bl a grannar."

#### Attityd till grannar

Gillwik (1974) mätte hemkänsla bl a med känsla av isolering och attityd till grannar. Känslan av isolering var vanligare bland familjer i hyrda lägenheter än i övriga bostadstyper, som inte skiljde sig inbördes (bostadsrättslägenheter, hyrda och ägda småhus). Attityderna till grannar var däremot markant mer negativa i bostadsrättslägenheter än i hyrda och ägda småhus, med hyreslägenheterna på en mellannivå. Detta trots att bostadsrättslägenheterna hade en mer homogen befolkningssammansättning. Attityden till grannar följer den faktiska kontaktfrekvensen, vars variation dock delvis kan förklaras med färre barnfamiljer i bostadsrättslägenheterna.

Ulla Arnell-Gustafsson (1975) frågade efter upplevd lätthet/svårighet att få kontakt inom området.

Vi erinrar oss att hennes "medelklassområden" helt eller delvis innehöll insatslägenheter, "arbetarområdena" hyreslägenheter. Bortsett från upplåtelseform och socioekonomisk struktur var de så lika som möjligt. S. 142:

%	Arbetarområden		Medelklassområden	
	arbetare	medelkl	arbetare	medelkl
Lätt bli bekant	67	60	73	77
Svårt " "	21	18	13	12
Vet ej	12	22	14	11
Summa	100	100	100	100

Arnell-Gustafssons syfte var att belysa segregationens effekter, hur en minoritetsgrupp påverkas av majoritetens beteende och hur kontaktfrekvensen påverkas av graden av social homogenitet. Hon konstaterar emellertid att hon inte kan skilja den sociala strukturens effekter från upplåtelseformens.

En undersökning som har sökt mäta samhällsengagemanget i relation till hustyp har bl a mätt intresset för kommunalpolitik. Birgersson m fl (1973) fann att man diskuterat kommunala frågor med familj och bekanta i större utsträckning i egenägda hus. De boende i dessa hus hade också bättre kännedom om kommunen, bl a om kommunalskattens höjd och om kandidaterna till kommunfullmäktige. De boende i hyresradhus utgör i kunskapsfrågor en mellangrupp mellan egenägda hus och flerfamiljshus.

Kunskapsfrågor. Procentandel rätta svar efter bostadstyp

	Flerfamiljs- hus	Egenägda hus	Hyres- radhus
1. Valutgång	57	79	53
2. Kandidatkännedom	16	42	24
3. Kommunblock: centralort	20	50	34
4. Kommunblock: fullmäktige	33	56	21
5. Kommunblock: ändringsförslag	50	71	71
6. Salemstadens storlek	43	62	62
7. Kommunalskatten	35	56	37

7.2 Användning av lokaler och utemiljö

I förvaltarintervjun har vi frågat hur styrelse/förvaltningsrepresentanter uppfattar att de boende utnyttjar de tidigare beskrivna mycket fåtaliga betingelserna. Givetvis måste de mått på aktiviteter vi kan erhålla från förvaltarrepresentanterna vara i högsta grad subjektiva bedömningar. Likaså kan det vara svårt för dem att skilja på ett högt utnyttjande av ett fåtal och ett mindre utnyttjande av ett större antal.

Vi ansåg det ändå viktigt att få en uppfattning om hur förvaltarsidan uppfattar de boendes aktivitetsgrad i området. En jämförelse med motsvarande resultat från hushållsintervjuerna bör kunna nyansera bilden av aktivitetsgraden i olika bostadsformer.

### 7.2.1 Användning av lokaler

Tvättstugorna bedöms i allmänhet vara mycket väl utnyttjade i samtliga områden. Undantag är BFD Gnejsen och BS Staget. Förklaringen till att Stagets tvättstuga underutnyttjas är sannolikt att egen tvättmaskin i kedjehuset är mycket vanligt.

Utnyttjandet av övriga lokaler i de tre områdena som hade sådana, karakteriseras på följande sätt.

Kvarngärdet HFC HSC Samlings/studielokalerna används av kontaktkommittén själv samt för allmän föreningsverksamhet och betraktas vara mycket väl utnyttjade av dessa.

Hobbylokalen, vävstugan, används väl men det rör sig om mycket få människor (3-4 st).

Dagerman BFC Hobbylokalerna används ganska litet. Bastun används relativt väl av det begränsade antalet medlemmar i bastuklubben. Bordtennislokalen kunde också utnyttjas väsentligt mer.

Nova BFD Samlingslokalen används i mycket liten utsträckning av de boende.

Sammanfattningsvis kan vi säga följande om bruk av lokaler enligt förvaltarna:

- Det mycket begränsade utbudet av lokaler utnyttjas av ett litet fåtal boende. I vissa funktioner utnyttjas de emellertid intensivt av det lilla fåtalet. Undantag från denna bild är tvättstugorna som i de flesta fall utnyttjas av förhållandevis många hushåll.

### 7.2.2 Bruk av utemiljön

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Kvarngärdet<br>HFC+HSC | - Med undantag av de utställda trädgårdsmöblerna ansåg man såväl lekplatser och de grönytor som faktiskt finns som odlingsmöjligheter ganska dåligt utnyttjade. |
| Eriksberg<br>HFD       | - Den enda funktionen, lekplatsen, betraktas som dåligt utnyttjad.  |
| Dagerman<br>BFC        | - Samtliga utemiljö-funktioner betraktas som mycket väl utnyttjade (lekplats, grönytor, tennis, egna odlingar).   |
| BFD Berget             | - Lekplatsen anses väl utnyttjad.   |
| BFD Gnejsen            | - Lekplatsen och grönytorerna är dåligt utnyttjade.   |
| BFD Nova               | - Lekplatsen och grönytorerna är väl utnyttjade.  |

BS Staget

- Odlingmöjligheten utnyttjas väl i bägge områdena och lekplatsen i Norby likaså.

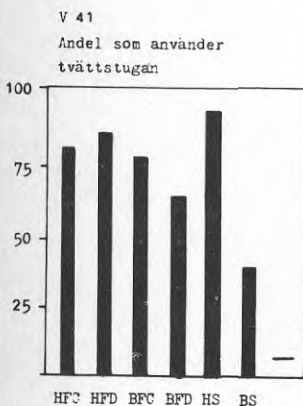
Sammanfattningsvis om utemiljöns användande enligt förvaltarna:

- Utemiljön som erbjuder betydligt mer funktioner än lokalerna är tydligen också ett vanligare aktivitetsfält för de boende. Om man rangordnar områdena efter utnyttjandefrekvens så synes bostadsrättsområdena uppvisa en större aktivitet än hyresrätterna. Samtidigt kan sägas att BFC Dagerman, som har det största utbudet också har det största utnyttjandet.

### 7.2.3 Användning av lokaler och utemiljö enl hushållsintervjuerna

Vilka lokaler som finns i de olika områdena framgår av avsnitt 6.3.2. Det är frågan om mycket få lokaler bortsett från enstaka områden. I stor utsträckning önskar man sig också fler lokaler. Men hur mycket används de lokaler som finns enligt de boende själva?

Tvättstuga: Det är i stort sett bara tvättstugan som används. Tvättstugan används av de flesta oberoende av upplåtelseform och hustyp med undantag för Norby, där den används av mycket få ip. Motionslokaler: Endast ett område har motionslokaler. Det är dock få av våra ip i detta område som använder motionslokalerna, men att dessa få använder dem desto flitigare antyds av att de har bildat en bastuklubb och en tennisförening. Att inte fler använder motionslokaler i det område där det finns kan bero på att offentliga anläggningar har ett mycket mer varierat utbud av verksamhetstyper. Hobbylokaler: Att hobbylokalerna som finns i två områden används lite beror troligen på arten av lokaler samt att det inte tycks finnas någon aktiv kärntrupp som väcker intresse för sådan aktivitet. Samlingslokaler: Samlingslokaler finns i två områden men utnyttjas mycket litet av de boende. Av förvaltarintervjun framgår att i det ena området, Kvarngärdet, används samlingslokaler av föreningar och kontaktkommittén. Någon form av lokaler med friare användningsmöjligheter utan nycklar och bokning som skulle kunna leda till en mer spontan användning finns inte i något av våra urvalsområden.



V42

Orsaker till lokalernas dåliga utnyttjande: Ser man på varför de boende inte använder gemensamhetslokaler finner man att: tvättstugan inte används, antingen därför att man a) har egen tvättmaskin eller b) tvättar hos släktingar eller bekanta. I BS Norby där, som ovan sagts, man använder tvättstuga minst, har man också flest egna maskiner.

Att motionslokaler inte används motiveras på följande sätt: motionerar utomhus, vill ej använda bastun, bastar på annat håll, för mycket folk i bastun; den sista motiveringen överensstämmer med uppfattningen om användningen av bastun enligt förvaltarintervjun.

Vad gäller hobby; så säger man om vävlokaler på Kvarngärdet att man ej är intresserad eller inte har tid. På Löten där det finns träslöjd säger man att man har hobbies i hemmet, håller på med annat, att man är gammal och vill ta det lugnt, att man inte har något umgänge i området och därför använder man heller inte gemensamhetslokaler samt främst, i den meningen att de flesta använder detta argument: "lite tid och allmän slapphet."

Vad gäller samlingslokal; som finns i BFD Nova och HFC + HS Kvarngärdet, så säger motiveringen i Nova: "ingen tid". Kvarngärdet: "ej behov att gå till samlingslokal. Man skulle bedriva någon typ av föreningsverksamhet för att kunna ha användning för en samlingslokal". Detta stämmer överens med det aktuella bruket av samlingslokal, se ovan!

Det faktiska användandet av utemiljön enl hushållsintervjun.

Kvarngärdet HFC: Grönytorna användes flitigt till solbad (3/4), hälften i HFC använder grönytor till bollspel och hälften i HS till odling. Övriga aktiviteter av 1/3.

Eriksberg HFD: Det enda som överhuvudtaget förekommer är bollspel men endast 1/5 bedriver sådan aktivitet.

Dagerman BFC: Grönytor till solbad och bollspel används av hälften, 1/3 till odling och fest.

BFD: Ingen odling, övriga aktiviteter mellan 30 - 40 %.

BS Staget, Norby: Hälften odlar och 2/3 bedriver övriga aktiviteter.

ÄS: Alla aktiviteter mycket vanligt förekommande.

- Jämför man detta med förvaltarnas uppskattningar finner vi att användningen enligt hushållsintervjun är högre i Kvarngärdet och lägre i BFC Dagerman än uppskattat. Annars stämmer beskrivningarna något så när.

#### 7.2.4 Lokaler som kontaktskapande element

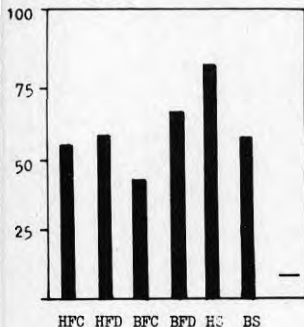
##### Träffar man grannar i lokalerna?

Av de 2/3 som använder gemensamhetslokaler (dvs i stort sett tvättstuga) träffar 2/3 grannar där. Tendensen är i stort likartad i alla områden, dock är det minst kontakt i BFC Löten och mest i HS Kvarngärdet.

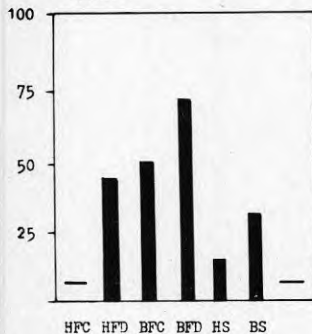
Av dem som träffar grannar i gemensamhetslokaler uppger knappt hälften att de har blivit närmare bekant med någon granne till följd av denna kontakt. Andelen som har blivit närmare bekanta är emellertid mycket liten i Kvarngärdet (både HF och HS) samt bland övriga i småhus (dvs BS). En av orsakerna till att kontakten i tvättstugan blir liten är att för alla våra områden gäller att man skriver sig på lista-listor och tvättar ensam, man träffar alltså grannar i tvättstugan under en mycket liten tid, när man skriver på listan eller skall överta tvättstugan.

V 47

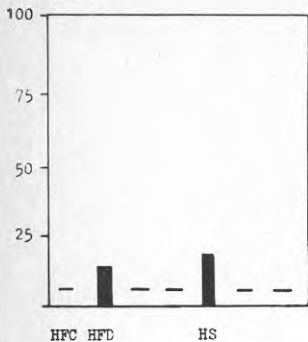
Andel som träffar grannar i lokaler



Andel som blivit bekanta i lokaler

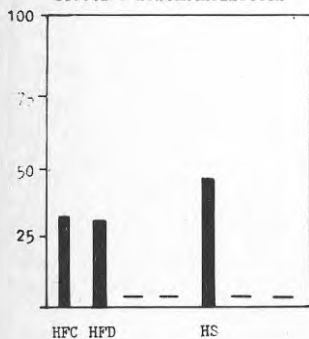


Någon i hushållet deltar i  
kontaktkommittés aktiviteter:  
andel



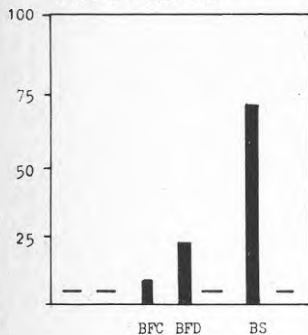
V 151-152

Någon i hushållet känner  
medlem i kontaktkommittén



V 167-168

Andel som regelbundet deltar  
i brf:s verksamhet



### 7.3 Föreningsverksamhet - deltagande enligt hushållsundersökningen

#### 7.3.1 Deltagande i hyresgästföreningens och bostadsrättsföreningarnas verksamhet

De allra flesta av hyresgästerna i undersökningen känner till att det finns en kontaktkommitté, men mycket få av våra ip deltar i kontaktkommitténs aktiviteter, t ex bostadsmöten. Själva anslutningsprocenten är lägre i småhusen än i flerfamiljshusen, men i småhusen och i HFD har man tätare informella kontakter (prat- eller umgängeskontakt med medlem i kontaktkommittén) än i HFC. (Frågan är givetvis bara aktuell vid hyresrätt.)

Deltagandet i bostadsrättsföreningarnas verksamhet tycks hänga nära samman med både hustyp och föreningsstorlek. I den stora föreningen Löten går bara en ip regelbundet på föreningsmötena, varjämte en varit med i styrelsen (av 22 ip). I småhusområdena är 2/3 grundligt involverade - går regelbundet på möten, är eller har varit styrelsemedlem. Helt oengagerade är 2/3 i Löten, bara var 8:e i småhusen (som samtidigt utgör små föreningar). De små föreningarna med flerfamiljshus intar en mellanställning.

De här siffrorna bör tolkas litet försiktigt eftersom de boende i Löten i genomsnitt bott kortare tid i området än i de övriga områdena. Men att döma av intervjuerna med föreningsstyrelserna så ökar inte deltagandet med boendetiden, utan det är i stort sett samma "kärna" som deltar år efter år.

I fråga om andra, mer tillfälliga aktiviteter som bostadsrättsföreningarna ordnat är den nämnda förklaringen troligare. Det gäller i samtliga uppgivna fall gårdsfester el dyl (kvarterfest, julfest, höströjarfest). Det är få som deltagit i sådana, dock flest i BFD (ungefär 3 av 10 där).

#### 7.3.2 Deltagande i aktiviteter enligt förvaltarintervjun

Som ett mått på den kollektiva fritidsaktiviteten i området frågade vi förvaltningsrepresentanterna om fester, tävlingar och spel samt gemensamma aktioner för skötsel och upprustning av utemiljön.

Fester

Kvartersvis eller för hela området har förekommit minst en gång i samtliga områden utom BFD Gnejsen och HFD Eriksberg. Deltagandet uppskattas till 50 - 70 %.

Tävlingar/  
spel

Har förekommit bara i BFC Dagerman med ett deltagande på 10 - 20 % av samtliga boende.

Skötsel/upprustning  
av utemiljön

Har förekommit någon enstaka gång utom i BFD Berget. Litet större aktivitet kan noteras i BS Staget och Norby och i BFD Nova.

Sammanfattar vi dessa aktiviteter finner vi:

- Organiserade fritidsaktiviteter som kan sägas vara den mest grannkontaktskapande/samarbetsinriktade aktiviteten har fått det största gehöret vad gäller fester (50-70 % deltagande).

Fester synes vara något vanligare i bostadsrättsområdena än i hyresrättsområdena. Även om skötsel och upprustning av utemiljön förekommit mycket sparsamt i alla områden genom de boendes försorg så synes sådana aktioner varit vanligare i bostadsrättsområden än i våra två hyresrättsområden.

När vi jämför förvaltarintervjuns uppskattade "fest"deltagande med siffrorna från hushållsundersökningen finner vi att förvaltarintervjuns är dubbelt så stora, vilket tyder på antingen en överskattning från förvaltarnas sida eller att vårt urval är för litet för att vara representativt. Dock finner vi att tendensen är densamma i de två undersökningarna när det gäller vilka tillfälliga aktiviteter som har fått störst gehör bland de boende.

#### 7.4 Kontaktmönster

##### 7.4.1 Vilka typer av kontakter förekommer?

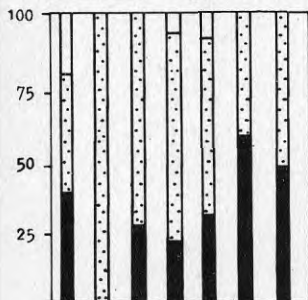
Vi vill i detta avsnitt huvudsakligen behandla grannkontakten, hur den kommer till uttryck via umgänge eller ytliga kontakter - eller saknas. Dessutom vill vi via intervjuцитaten beskriva kontaktmönstret närmare samt visa på förklaringar till kontaktmönstren. Vi vill också se hur man värderar grannkontakter. I siffror är mäns och kvinnors grannkontaktmönster fördelade på upplåtelse-hustyp-förvaltningsstorlek som framgår av tabell 7:1.

Tabell 7:1 Grannkontakter i olika boendeformer

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	S:a
<u>Män</u>								
Umgås	2	0	4	5	5	12	6	34
Ytliga kontakter	2	12	10	15	9	8	6	62
Inga kontakter	1	0	0	1	1	0	0	3
Ej svar	0	0	0	0	1	0	0	1
Summa	5	12	14	21	16	20	12	100
<u>Kvinnor</u>								
Umgås	3	3	10	9	6	12	8	51
Ytliga kontakter	7	12	11	12	8	8	3	61
Inga kontakter	4	0	0	1	2	0	0	7
Ej svar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	14	15	21	22	16	20	11	119

V 50

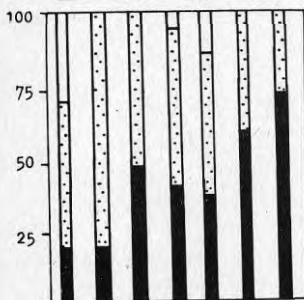
Grannkontakt: andel män  
 umgås  
 ytlig kontakt  
 ingen kontakt



HFC HFD BFC BFD HS BS ÄS

V 51

Grannkontakt: andel kvinnor  
 umgås  
 ytlig kontakt  
 ingen kontakt



HFC HFD BFC BFD HS BS ÄS

Tabell 7:2 redovisar mäns och kvinnors grannkontaktmönster efter hustyp.

Tabell 7:2 Grannkontakter i olika hustyper

	Flerfam hus	Småhus	
<u>Män</u>			
Umgås	11	23	34
Ytliga eller inga kontakter	40	25	65
<u>Summa</u>	<u>51</u>	<u>48</u>	<u>99</u>
<u>Kvinnor</u>			
Umgås	25	26	51
Ytliga eller inga kontakter	47	21	68
<u>Summa</u>	<u>72</u>	<u>47</u>	<u>119</u>

I vänstermarginalen redovisas grafiskt tabellen uttryckt i procent.

Av tabell 7:2 finner man att för båda könen vidkommande så umgås man mer i småhus än i flerfamiljshus, och att oberoende av hustyp så umgås kvinnor mer än män. Skillnaden mellan könen umgänge är större i flerfamiljshus än i småhus.

Av tabell 7:1 finner man att båda könen umgänge är starkast i ägda småhus och småhus med bostadsrätt. Vad gäller flerfamiljshus har man mer kontakt i B än H. Umgås med grannar i större omfattning, dvs betraktar umgänge som normalt grannkontaktmönster, gör bara en ip på Kvarngärdet i HF. I övriga områden gäller detta ungefär var 4:e ip. Enbart ytliga kontakter har man framför allt i HFD (9 av 10). I övriga områden ligger siffran inmot hälften av ip för "ytlig kontakt". Helt utan kontakt med grannar är man mer i Kvarngärdet än i något annat av våra områden (var 4:e ip resp nästan ingen).

Exempel på vad vi räknat som "ingen" resp "ytlig" kontakt:

"Ingen kontakt": a) Ser varann i trappan men hälsar ej.  
b) Hälsar mycket ytligt ("lyfter på hatten").

"Ytlig kontakt": a) Hälsar på varann och säger några ord. Dock innebär ytlig kontakt oftast mer än detta.  
b) Pratar litet ute i trädgården - pratar över häcken.  
c) Barnens umgänge leder till att föräldrar och även andra vuxna förs samman, dock bara till pratkontakt.  
d) Förutom att prata kan man låna saker av varann.

De boendes spontana förklaringar till liten/ytlig grannkontakt är: åldersskillnad, avsaknad av gemensamma intressen, dåligt

med tid samt avsaknad av barn. Barn ses som ett viktigt kontaktskapande element.

En boende uttrycker detta så här:

"Det har förändrats genom åren. När barnen var små umgicks man med många i huset. De flesta har flyttat härifrån nu. Nu hälsar man bara."

En annan röst:

"Vi svenskar är väl rädda för varann, man törs liksom inte ta någon närmare kontakt. Det är synd, men vi är ju så stela, jag är också sån. Så dom tänkter nog "oj då, vilken människa", fast man inte är så innerst inne. Och om man inte har barn då har man liksom ingen kontakt med dom runt omkring som har barn, dom pratar ju med varann. Dom ska liksom ha kontakt med ungarnas lekkamrater, jag är ju liksom helt utomstående. Hon ovanpå är ju jättetrevlig, så tänkter man då om hon kunde komma ned på en kopp kaffe och prata en stund, men så är man ju så jäktad, skulle hon kanske komma ned till mig någon gång helt olämpligt, då blir det inte riktigt, va, man har ju ingen tid som man kan umgås. Det är så stora krav på en människa. Man måste ju göra det man ska först. Jag brukar tänka, om man skulle bli sjuk eller sånt, hur skönt det skulle vara om jag hade en granne som jag visste jag kunde gå in till. Visst är det sjukt på nåt sätt."

Hustyp eller huruvida man har markkontakt och odlingsmöjligheter är ett kontaktskapande element vilket vid kan se av hur fördelningen ser ut på alt. "både- och". Det är mycket färre i flerfamiljshusen som har en sådan kontakt, då denna typ beskriver en säsongbetonad kontakt. Mer på våren och sommaren i trädgården/på terrassen, pratar om trädgården om rabetterna. Sitter ute och fikar, slinker över till varann. Fast inte djupa kontakter med många, man lämnar inte ut sig.

De som säger de "umgås" med grannar menar att de bjuder hem varann, umgås i vänskapliga former, ibland kvartersfester. Man väljer sitt umgänge, åldersgrupperna håller ihop.

Om hur kontakten uppstod säger en familj:

"Lärde känna en familj genom att deras barn kom in och tittade på när vi tapetserade. En nyinflyttad familj tog vi själva kontakt med eftersom dom var unga som vi. Vi bjöd dom på fika och dom tyckte det var jättepositivt. Sen har vi haft goda kontakter. Nu när den ena i detta par har flyttat blir det inte så mycket som när de var två."

Rätt många poängterar att de umgås med människor i samma ålder som de själva och med personer i samma familjesituation. Som den först citerade ovan upplevde problem med kontakt som ensamstående ser man här de andra minska sitt umgänge med en granne som har blivit ensam. Speciellt kommer det fram i Löten med många småbarn att de ser efter varandras barn och att kontakter har uppstått vid sandlådekanten.

Vi har ovan givit exempel på vad de olika graderna av kontakt innebär, samt givit exempel på olika kontaktskapande/kontakt-hindrande element genom intervjuer.

Ålderslikhet, huruvida man är ensamstående, befintligheten av barn har sagts vara viktiga faktorer för kontaktens art. För att klarlägga detta närmare presenteras här ytterligare citat fördelade efter huruvida hushållet består av: en ensamstående, ett yngre par utan barn, par med barn, ensamstående med barn eller äldre äkta par.

#### Ensamboendes beskrivning av sin grannkontakt

"Med obekvämt arbetstid umgås man inte med grannarna, bara hälsar och har ytliga kontakter. Men jag vill inte ha för mycket kontakt - det blir mest skvaller. Här bor man så nära varann så man ser in i varandras lägenheter, och då väljer man helst umgänge utifrån." (HFC)

"Vi ser varann i trappan ibland - men vi hälsar inte. Medan jag har bott här har grannlägenheterna ibland stått tomma och så fyllts med nya hyresgäster. Jag vet inte ens hur en del ser ut och har aldrig varit hemma hos någon." (HFC)

"Vi hälsar när vi möts, jag tycker att vi är goda vänner. Men vi hälsar inte på hemma hos varann, jag tycker inte man ska göra det. Jag är borta så mycket och hjälper mina barn, jag tycker inte man ska springa hos varann." (HFC)

"Har inget umgänge med dem som man räknar som grannar, bara hälsar ytligt. Det blir så att man får mindre kontakt med de boende när man inte har familj och barn. Om man tar hem folk så klagar grannar bara man sitter och pratar så här. Så det blir väl var tredje månad jag vågar mig på det. Men jag skiter i det." (HFD)

"När det blir vår kommer alla ut på sina altaner, dricker kaffe hos varandra, tittar på rabatterna. Tillfälliga kontakter, aldrig på vintern." (BFC)

"Man ringer på, hör hur dom mår och så där, om det är något man behöver kan man gå ner och snacka med dom. Så har vi haft fester också: luciafest och vårfest, och snart ska det bli en till." (BFD)

Av dessa 6 ensamstående är 4 från hyreshus och 2 från bostadsrätter. Ingen i hyreshuset hade umgänge med grannar men däremot båda i bostadsrätt.

#### Yngre par utan barn

"Vi ska ha gårdsfest i kväll - det ser vi fram emot. Vi vill bli bekanta med våra grannar - men inte ha närmare umgänge med dem. Att göra gemensamma saker är positivt. Nu har vi för litet kontakt - vi hälsar och byter några ord." (HFC)

"Jag har ytliga kontakter med grannarna - träffas och pratar i trappan, med folk som håller på med sina bilar och när jag rastar hunden, särskilt med andra hundägare." (HFC)

"Vi har just inga kontakter med grannar. Nu börjar vi se dem mer ute eftersom det är vår och fint väder. Men vi träffas aldrig hemma hos varandra; vi har tillräckligt med vårt. Och att man bor intill varandra behöver inte betyda att man trivs med att umgås! Men det är skönt att man kan prata litet på gatan - om rabatter och sådant." (BS)

Inte heller denna kategori synes ha något vidare umgänge.

#### Par med barn

Småbarnsföräldrar:

"Kontakterna med dom vi har barnpassningen tillsammans med är väldigt djupa egentligen, barnuppfostran och hela det sätt att se på saker delar man ju. För övrigt så bjuder man inte hem grannar om man inte sitter ute och någon går förbi." (BFD)

"Hälsar och byter ord i trädgården." (BS)

"Jag vill träffas mer, men inte i hemmet, utan det skulle finnas lokaler." (HS)

"Det är ju så att man väljer inte sina grannar. Vi kan inte säga att vi har några direkt negativa erfarenheter, men med den kategori av grannar som vi har så känner vi inte något behov av att umgås." (BS)

Föräldrar med barn i skolåldern och tonåren:

(Kv) "Det är jag som har umgåtts med grannarna - och det var tidigare, innan jag började arbeta. Då satt vi vid sandlådan med barnen, bjöd varann på kaffe osv." (HFC)

"Man umgås ute - dörren är öppen, barnen går in och ut, grannarna tittar in i trädgården och vi tar en öl tillsammans." (BS)

"Det har förändrats genom åren. När barnen var små umgicks man med många i huset men de flesta har flyttat härifrån nu. Nu träffas vi bara i trappan och hälsar på varandra." (HFD)

"Vi umgås inte med de grannar vi har nu. Men vi kan träffas en liten stund och dricka kaffe etc fast det är väldigt sällan. Vi har haft grannar här tidigare som vi har umgåtts mycket med." (HFD)

"Vi träffas i trappuppgången, bilparkeringen, tvättstugan. Säger hej. Vi kan även låna av vissa grannar. När mannen fyllde 50 år kom hela trappuppgången hem till oss." (HFD)

#### Ensamstående med barn

"Jag kan inte säga att vi har så mycket gemensamt. Vi är ganska olika jag och mina grannar nu. När jag flyttade hit var det mest studenter här som jag själv och då umgicks jag med dem. Nu har vi bara ytliga kontakter, pratar i trappan och på gatan men ingen intimare kontakt, inte så att jag går in och dricker kaffe. Det beror på att man inte har så mycket

att prata om bortsett från barn och så, och det finns ju annat i livet. Men här finns många bra människor, ja goda människor." (HFC)

"Jag hejar i farstun. Så byter vi tvätttider." (HFC)

"Ja vi har en syjunta, det är ett sätt, vi ser efter varandras barn lite grann, mest kvällar och helger, medan jag jobbar. Vi har små fester ibland och träffas hemma hos någon, jag tycker man umgås väldigt otvunget. Man bara sticker in när man inte har något för sig och säger att nu får du sätta på kaffet." (BFC)

#### Äldre par

"Fördjupade kontakter kan lika gärna leda till osämja som sämja." (BS)

"Vi arbetar båda, och varje helg reser vi till sommarstugan. Så har vi barn och barnbarn. Vi orkar inte med grannumgänge eftersom vi har umgänge på annat håll. Vi hade mer kontakt med grannar när barnen var små." (BS)

"Vi tycker att det är viktigt att grannskapskänslan fördjupas, särskilt kontakterna mellan generationerna. Man ska inte bara känna ansvar för sina egna barn utan för andras också." (BS)

"Vi umgås mycket - träffas åtminstone var 14:e dag. På vintern åker vi elljusspåret tillsammans, sedan dricker vi kaffe hemma hos någon. På sommaren brukar vi ha knytkalas tillsammans. Så har vi fest tillsammans sista april. Nu har jag /mannen/ varit ordförande i föreningen tidigare, så jag känner de flesta. Ingen i längan har småbarn, så vi är mest vuxna som träffas." (BS)

"Vi har inget behov av mer umgänge. Umgänget vi fått via tidigare grannar pågår fortfarande. Men nu har vi fritidshus. Vi har haft lätt att få kontakt med människor." (HS)

De exempel som vi här har gett på barnfamiljers umgänge skiljer sig inte markant från andra kategorier. Vi kan dock se en tendens till att de som har större barn anser att de hade mer umgänge när barnen var små, än vad de nu har.

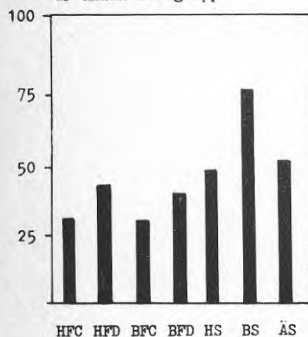
Vi frågade också hushållen om de umgicks med grannar med annan utbildning, slag av yrke, nationalitet.

Ungefär hälften av de tillfrågade säger sig ha umgänge med grannar med annan utbildning, slag av yrke m m. Detta är dock inte något exakt mått på huruvida man umgås med andra socialgrupper då detta att man har olika yrken inte nödvändigtvis innebär att man är från olika socialgrupper. Hur frågan skulle tolkas blev föremål för diskussioner under intervjuerna. Svaren torde avspegla huruvida man upplever att man är olika i denna aspekt.

Småhusen med bostadsrätt skiljer sig från andra områden genom att nästan 8 av 10 där umgås med andra grupper. Men många av dem som inte har så intima kontakter med grannar vet inte

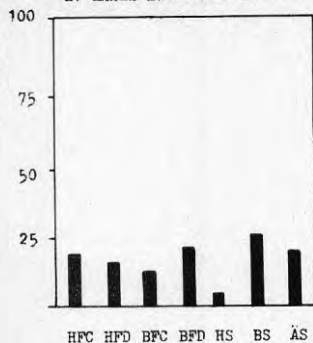
v 63

Andel som umgås med grannar  
ur annan soc.grupp



V 64

Andel som umgås med grannar  
av annan nationalitet



deras yrke eller utbildning.

Var 5:e ip umgås med grannar av annan nationalitet. Minst umgås man med grannar av annan nationalitet i hyressmåhusen på Kvarngärdet. I flerfamiljshusen där, där inslaget av invandrare är störst, umgås man inte mer än genomsnittet med invandrare.

#### 7.4.2 Värdering av grannkontakt

De flesta av våra ip uppger sig ha lagom mycket grannkontakter. För mycket kontakt är det inte någon som upplever sig ha, enligt intervjun. För liten kontakt med grannar tycker sig inte heller så många ha, dock flest i flerfamiljshus: bland männen 16 av 50 mot 4 av 48 i småhusen. Bland kvinnorna är mönstret nästan lika tydligt.

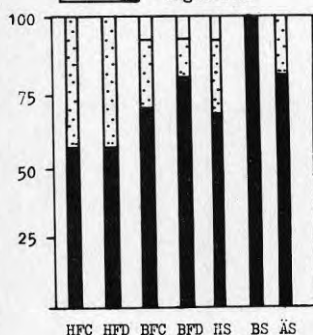
Tabell 7:3 Värdering av grannkontakt

	Flerf hus		Småhus	
	M	K	M	K
För litet kontakt	16	18	4	6
(%)	(32)	(26)	(8)	(13)
Antal svar	50	70	48	47

V 53

Lagom grannkontakt:  
andel kvinnor

lagom  
för litet  
inget svar



Några systematiska skillnader mellan strata finner man inte.

Om man ställer tillfredsställelsen med grannkontakten mot det uppgivna kontaktmönstret (umgänge, ytlig eller ingen kontakt) så finner man att de som har ytliga kontakter uppvisar största andelen missnöjda - 51 av 18 män, 16 av 26 kvinnor. Kvinnor är något oftare missnöjda än män.

Uppgiften att ingen önskar mindre kontakt får man kanske ta med någon reservation, eftersom ip kan uppfatta att en sådan attityd inte riktigt tolereras.

Bland dem som tycker sig ha för liten kontakt finner man följande uttalanden.

**BFC:** "Alldeles för litet. Det jag väntade mig när jag flyttade in i ett sånt här område var att grannarna skulle komma och säga att "jag bor här, eller jag bor ovanpå er, ni är välkomna och jag heter si och så", men det var ingen som sa något, så man visste inget om de människor man träffade ute, om de bor i huset eller är på besök, därför att när man inte har samma trappuppgång så vet man inte vilken lägenhet dom bor i."

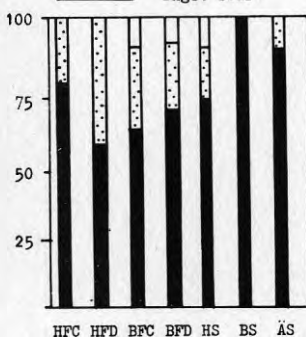
"Skulle önska att man kände bättre till grannarna, inte bara veta var dom bor utan kanske kunna prata med dom när man träffas."

"Man har så liten tid och är så rädd inför nya situationer så man håller sig på sin kant. Jag skulle vilja fördjupa de ytliga kontakterna."

V 52

Lagom grannkontakt:  
andel män

lagom  
för litet  
inget svar



BFD: "Kunde varit bra med mer kontakt om man vill samarbeta och göra något gemensamt."

"Man måste ha gemensamma problem att diskutera för att bli bekanta. Därför är det säkert bättre i villor - dom har trädgård och betalningar att diskutera."

HS: "Skulle vilja träffas mer, men det skulle finnas lokaler för sånt."

"Svårt att få kontakt då grannarna är äldre och har en annan livsstil. Önskar mer kontakt men med likasinnade."

HFD: "Om man behöver hjälp skulle det vara trevligt att känna grannarna bättre."

"Vill ha mer kontakt men som ensamstående vill man inte gärna störa andras kärnfamiljssystem."

"Jag skulle vilja ha mer kontakt men när de flesta jobbar och det finns få som har småbarn och stannar hemma, då är det svårt med kontakter."

Citaten visar hur hindren för grannkontakt - eller ursäakterna, beroende på vilka egentliga motiv man har - är sådana som:

- skilda arbetstider
- brist på naturliga anledningar att inleda kontakten
- avsaknad av förhållanden som hyresgäster själva kan påverka i samverkan
- olika generationer - olika livsstilar, svårigheter att acceptera varandra
- ensamstående har svårt att umgås med barnfamiljer
- färre kontakthanledningar när barnen har vuxit upp
- brist på träffpunkter.

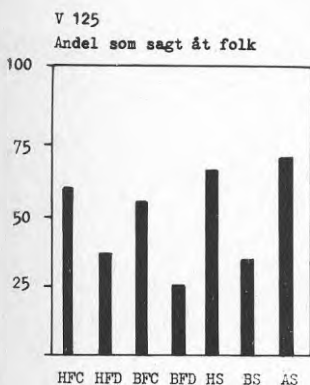
### 7.5 Attityd till social kontroll

Hushållens attityd till social kontroll har vi försökt mäta på två sätt. Dels en relativt svag kontroll, det vill här säga tillsägelser, dels en hårdare kontroll uttryckt i utfrysning och anmälan.

Vi började med den svagare kontrollen och frågade således hushållen om någon i hushållet hade sagt åt någon som burit sig olämpligt åt. Resultatet framgår här nedan fördelat på våra bostadstyper.

Tabell 7:4 Social kontroll genom tillsägelser

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÅS
Ja, ofta	0	0	4	0	2	1	1
Ja, ibland - barn	3	5	5	1	6	5	6
andra	6	2	3	7	3	3	3
Nej	6	11	10	19	4	14	4
Inget svar	0	1	0	0	2	0	0
	15	19	22	27	17	23	14



Grafiskt framgår ja-svaren i procent i vänstermarginalen.

Ja-svaren på denna fråga dominerar i de stora områdena (HFC, BFC och HS), nej-svaren i de små (HFD, BFD och BS).

Tillsägelseorna har mest gällt barn, ex:

"En fru lät sitt barn leka på vår terrass och skällde på mig för att hon inte fick. Man måste ju respektera varandras revir!" (HFC)

"Barn som stjäla äpplen." (ÄS)

"Jag har sagt till barn när de håller på med buskar och sånt där. När man vet vicevärden inte tycker om det, så får man ju hojta till." (HFD)

I HFC Kvarngärdet och i BFD har tillsägelseorna dessutom gällt personer som haft för högljudda fester.

"Ja, det flyttade in en ung kille som har vilda fester, så nu har vi praktiskt taget alla grannarna i huset gått samman för vi vill inte ha honom kvar, vi hade ett möte i förra veckan och de ska ta upp det på föreningsmöte. Vi anser att vi har fått betala så mycket pengar för att få bo i denna lägenhet, och då kräver man också en viss standard." (BFD) (familj med små barn)

Andra tillsägelseor i dessa nämnda områden har gällt alkoholist, djurägare som inte tagit rätt på hundbajs samt bilägare som parkerat olämpligt.

Har det hänt att människor som bor här har blivit utfrysta eller anmälda till värd eller socialkontor av sina grannar?

Inte i något område menar mer än var 3:e ip att sådant förekommit. Men rapporter om utfrysning förekommer från alla områden med flerfamiljshus, medan bara enstaka ip i småhusområdena menar att det sker i dessa. Se tabell och diagram här intill.

Tabell 7:5 Utfrysning, anmälan

	HFC	BFC	HFD	BFD	HS	BS	ÄS
Ja	5	6	4	7	1	1	1
Nej	8	8	13	16	11	20	11
Vet ej	2	8	2	4	4	2	2
Inget svar					1		
	15	22	19	27	17	23	14

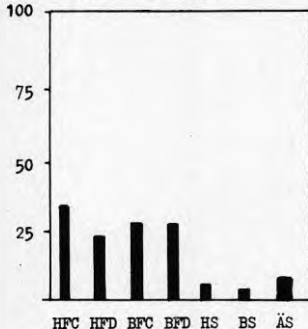
Exempel på motiveringar av nej-svar är:

"Invandrarna håller sig till sig själva men vi har inte sett dem bli utfrusna. De tanter som är pratsamma pratar lika mycket med dem som med oss." (HFC)

"Det var en familj som inte fick använda tvättstugan eftersom de inte kunde hålla sig till tvättiderna. Jag har också hört

V 128

Andel som menar att utfrysning /anmälan förekommer



talas om utlänningar som inte tagit hänsyn. Men direkt utfrusen blir man väl inte, i varje fall inte i vårt hus." (HFC)

När utfrysning eller anmälan förekommer gäller den i de flesta fall alkoholister med sociala eller psykiska problem. Ex:

"En familj söp och förde busliv så grannarna kände sig skrämde. De fick flytta, vilket var riktigt. Det är ingen hjälp för socialfall att bli utplacerade i bostadsrättslägenheter. De gjorde ingenting för att få kontakt, bara slog sönder. De behöver annan hjälp."

I hyresområdet Kvarngärdet blandas alkoholism och andra sociala problem. Ex:

"En äldre alkoholist som slog sin fru blev anmäld till värden av grannarna. Värden skrev till honom, men det har inte skett någon förändring. Kanske hade direkt kontakt med honom från grannarna varit bättre men det är få som vågar ingripa själva."

"En fembarnsfamilj blev anmäld till polisen eftersom mamman inte orkade med barnen. Dom var små men eldade, bröt upp plattor i trappan och sånt. Nu har det gått snett för dem. Ändå var det bra att dom blev anmälda, det var ju farliga saker som dom höll på med. Men kanske det inte hade gått så om man hade känt dom bättre."

I dessa två citat märker vi en tro på att den svagare informella kontrollen med tillsägelser som diskuterades ovan, möjligen kan ha varit bättre för alla parter.

I det privata hyreshuset har anmälan ofta gällt påstått bråk, kanske orsakat av att det bor så många äldre där som inte kan acceptera de yngres levnadsvanor.

"Det gäller ju mig. Anser att det inte ligger något i det. De hör saker som inte finns. De kan klaga fast jag har varit bortrest. Sagt jag har "lekt rövare" fast jag inte har varit i stan."

En översikt över utövande av social kontroll och inställning till trygghetsskapande åtgärder kan se ut så här:

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS
a Boende anmälda	+	+	+	+	-	-	-
b Har själv sagt till	+	-	+	-	+	-	+
c Mer kontroll	+	-	-	-	+	-	-
d Mer kontakt	+	+	+	+	-	+	+

Alternativ a och c i tabellen representerar den hårdare sociala kontrollen, b och d den informella kontrollen. Vi ser att man i småhusen med bostadsrätt och äganderätt tror på informell kontroll medan övriga tror på en kombination av informell och formell kontroll.

## 7.6 Sammanfattning och slutsatser

I detta kapitel beskrivs vilken roll det "lokalsamhälle", som bostadsområdets invånare utgör, spelar i de boendes liv. Lokalsamhället ses alltså som en källa till social förankring för individen och samtidigt som en begränsning av individens handlingsfrihet. Av praktiska skäl redovisas här inte bara lokalsamhällets funktion utan även de boendes attityder till grannkontakt, social kontroll m m, fastän dessa delar rätteligen hör hemma i senare kapitel.

Vi tycker oss kunna konstatera, att man umgås mer med grannar i småhus än i flerfamiljshus. Kvinnor umgås mer än män och den skillnaden är störst i flerfamiljshus. Det förekommer mindre grannumgänge i våra hyresområden än i de övriga områdena.

I det privata hyreshuset kännetecknas mönstret av att man har enbart ytliga kontakter, i det allmännyttiga företagets område är åtskilliga helt utan grannkontakter.

Grannkontakterna inleds i småhus ofta i samband med trädgårds-skötsel. I flerfamiljshus är småbarn ofta den förmedlande länken. Sitt umgänge väljer man oftast bland grannar i ens egen ålder och familjesituation. Ensamtående och fränskilda kan få uppleva att grannkontakter aldrig kommer till stånd resp tynar av.

En annan kontaktkälla är hyresgästföreningens resp bostadsrättsföreningens verksamhet. Mycket få av våra ip deltar i kontaktkommitténs verksamhet i hyresområdena. Deltagandet i bostadsrättsföreningens verksamhet tycks hänga samman med både hustyp och föreningsstorlek - en större andel av de boende deltar regelbundet i de små föreningarna, spec i småhusområdena. Flera bostadsrättsföreningar ordnar också gårdsfester. Största andelen som deltagit i sådana finner man i de små föreningarna med flerfamiljshus. Intervjuerna upplyser tyvärr inte om hur ofta mer varaktiga kontakter har knutits i sådana sammanhang.

Ungefär var fjärde intervjuperson (dock ingen i det allmännyttiga företagets hyreshus) säger sig ha blivit bekant med grannar i samband med användning av gemensamhetslokaler. I allmänhet har man då stött ihop mer tillfälligtvis i samband med att man bokat eller använt tvättstugan. De övriga lokaler, för t ex motion, som finns i vissa områden används rätt flitigt men av ett mycket litet antal boende. För de "klickar" som använder lokalerna är det sannolikt ett kontaktskapande element.

Kapitlet tar också upp hur intervjupersonen värderar sina grannkontakter. De flesta uppger sig ha lagom mycket kontakter. För litet kontakt har fler i flerfamiljshus än i småhus, fler i hyreshus än i övriga upplåtelseformer (men det sambandet är mindre tydligt).

En annan aspekt av det sociala samspelet i ett område är den sociala kontrollen, antingen den utövas direkt mellan de boende eller via värd eller myndigheter. Man säger oftare åt grannar (mest barn men i flerfamiljshus även vuxna) i de

stora områdena än i de små när man tycker de bär sig olämpligt åt. När det gäller anmälningar till värd, sociala myndigheter etc så sker detta i ringa utsträckning enligt intervjuerna, dock i betydligt större utsträckning i flerfamiljshus än i småhus.

Våra intervjuer pekar på samband mellan omfattningen av grannkontakter och hustyp (eller snarare husutformning), områdestorlek och upplåtelseform.

Kontakterna kan ju tas dels spontant och oförmedlat, dels mera formella vägar. Ser vi på skillnader mellan hustyper skiljer sig inte de formella vägarna till kontakt. Däremot framgår tydligt, här som i andra undersökningar, hur trädgårdsskötsel ger anledning till pratkontakt med de närmaste grannarna. Trädgårdarna ska då gränsa till varandra. (Gärna med staket emellan eftersom detta paradoxalt nog skapar de bästa förutsättningarna för rent rumsrig närkontakt mellan grannar - med staketet som revirgräns kan man vistas på hela sin tomt utan att iaktta något "respektavstånd" till grannen.)

Men de kontakter som knyts på detta sätt är i regel ytliga, vilket visas bäst av att de i stort sett upphör på vintern i stället för att flyttas inomhus. Pratet tycks också i allmänhet vara neutralt: det finns ju ett begränsat antal legitima ämnen att inleda en konversation med, som skördevädet och den eventuella blomsterprakten. Så värst mycket djupare tycks inte kontakten nå.

Kan motsvarande kontaktsituationer erbjudas i flerfamiljshus? Ja, i både Kvarngärdet och Löten har lägenheterna i bottenplanet markkontakt och egen uteplats. Detta har naturligtvis ett värde i sig, och markanvändningen skulle antagligen kunna organiseras så att även lägenheterna i överplanet i ett tvåvåningshus fick en egen bit. För att skapa kontaktsituationer krävs dock enligt resonemanget ovan att uteplatserna gränsar till varandra och att de har en storlek och ett utförande som gör det rimligt att ägna en viss tid åt deras skötsel.

Förmodligen finns dock människor som gärna upprätthåller grannkontakter utan omvägen att påta i jorden. Vi har ju funnit, att de boende i olika hustyper inte tycks skilja sig i värderingen av grannkontakt. Det kan då vara naturligt att se på de gemensamma lokalerna.

Flerfamiljshusen i våra undersökningsområden har gemensamma trapphus. Dessa är inte utformade för vistelse och umgänge, och det är inte socialt accepterat att vistas i trapphus. Då återstår i de flesta fall bara tvättstugorna. Det är egentligen förvånande att så många uppger att de både träffar och blivit bekanta med grannar där, eftersom de bara är avsedda för ett hushåll i taget. Men själva bokningsproceduren, överlåtelse av nycklar etc kräver ett visst samarbete. I Kvarngärdet har bruket av tvättstugorna dock inte lett till närmare kontakter. I ett område som kännetecknas av en viss anonymitet och otrygghet, är tydligen tvättstugorna inget bra medel mot kontaktlöshet.

De ytterligare lokaler och anläggningar, som finns i Löten, som bastu och tennisbana, används enligt uppgift flitigt och är sannolikt ett kontaktskapande inslag, särskilt som skötseln delegerats till brukarna själva genom särskilda klubbar. Men det betyder samtidigt risk för "klickbildning", det kan vara svårt att komma in sig i bastugänget. Bland våra ip var det få som brukade använda bastu eller tennisbana.

Vi skall också gå in något på skillnader i kontaktmönster mellan olika befolkningsgrupper i ett område. Det vi behandlat ovan rör kontakter mellan vuxna. I synnerhet där det brister i kontaktsituationer mellan vuxna tycks det i hög grad vara barnen som förmedlar kontakt. Där kan kanske också förklaringen ligga till att kontaktmönstren skiljer sig mellan könen i flerfamiljshus. Där har kvinnorna mer kontakt än männen, enligt denna hypotes alltså föranledd av barn tillsyn. I småhus (speciellt med bostadsrätt) har männen lika mycket (eller t o m mer) kontakt, vilken då skulle ha inletts via t ex trädgårdsskötsel. Det är rimligt att anta, att kontakter inledda mellan vuxna oftare leder till familjevis umgänge än kontakter inledda genom barnen. Till detta faktum adderar sig förhållandet, att hushåll i olika fas i levnadscykeln tycks ha svårt att umgås. Eftersom barnlösa och ensamstående företrädesvis bor i flerfamiljshusen, där kontaktsituationer i så hög grad saknas, finns det en stor andel kontaktlösa i dessa. (Detta gäller i mindre grad Löten som saknar smålägenheter.)

Om vi nu äntligen går över till undersökningens egentliga ämne, upplåtelseformerna, så är det ju inte minst de formella vägarna till kontakt som skiljer sig. I hyreshusen är det hyresgästföreningens kontaktkommitté och de bostadsmöten som den anordnar som erbjuder kontaktsituationer. Som nämnts är det mycket få av våra ip som deltar i dessa aktiviteter. Där emot tycks de som själva sitter i kontaktkommittén ha ett rikt förgrenat kontaktnät bland grannarna, att döma av det förhållandevis stora antal ip i småhusen och det privata hyreshuset som uppger sig ha prat- eller umgängeskontakt med kommittémedlemmarna.

I bostadsrättshusen utgörs kontaktsituationerna av bostadsrättsföreningens styrelsemöten och föreningsstämmor. I vilken mån dessa utnyttjas återkommer vi till.

I egna hemmen slutligen finns inte motsvarande formella struktur. Där finns en villaägareförening, men vi har inga uppgifter om att den fungerar som kontaktskapande organisation.

Betydelsen av förvaltningsenhetens storlek såväl som även framgår främst i kombination med bostadsrätt. I den stora föreningen i Löten är det en mycket liten andel av ip som är aktiva i föreningsverksamheten, i de små föreningarna, främst de med småhus men även de med flerfamiljshus, är de flesta medlemmarna aktiva.

Resultatet i flerfamiljshusen av dessa skillnader i upplåtelseform, enhetsstorlek och befolkningssammansättning - är alltså att bara Kvarngärdet visar upp en nämnvärd andel boende helt utan grannkontakter. Det privata hyreshuset, som

rymmer få barnfamiljer, skiljer sig från övriga områden genom att nästan alla ip uppger sig ha enbart ytliga grannkontakter. Vi har redan noterat att man där också är ytterst återhållsam med att använda den gemensamma gården, vilket vi velat se som tecken på ett i förhållande till övriga områden särpräglad kulturmönster.

Bland bostadsrättshusen tycks den stora föreningens större andel barnfamiljer uppvägas av livligare deltagande i de små föreningarnas aktivitet. Umgänget blir därmed intensivare än i hyreshusen.

Även när småhusen jämföres inbördes så är umgänge mer sällsynt i hyreshusen än i bostadsrättshus och egna hem.

Vilken relevans har nu alla dessa resonemang för de boende själva? Hur mycket värdesätter de goda grannkontakter? De flesta har ju faktiskt sagt sig vara nöjda med den kontaktintensitet de har. Vi ska föregripa ett resonemang som förs vidare i kap 9.

Vi bad ip dels vikta och dels rangordna ett antal angivna faktorer som kunde antas ha betydelse för trivseln. Bland dessa urskiljde sig följande faktorer som sattes högst, oberoende av boendeform:

- möjlighet att rå sig själv, att göra vad man vill i bostaden
- god planlösning och utformning av själva bostaden
- god kontakt med grannar.

Inom detta mönster kan noteras att kvinnor i flerfamiljshus har större benägenhet än andra att sätta grannkontakten främst.

Mot den bakgrunden är det beklagligt att de boende tar så litet initiativ till att inleda kontakter med nyinflyttade som tycks vara fallet. Några former av typ "flyttgröt" är inte vanliga, än mindre förekommer några ritualer för att inviga de nya i en lokal gemenskap. Däremot förekommer som nämnts gårdsfester o dyl i flera områden, vilket naturligtvis ger tillfälle för de nyinflyttade att få kontakt med andra boende. Introduktionen från bostadsrättsföreningarnas sida inskränker sig till praktiska frågor och regler.

## 8 BOENDEVILLKOR

### 8.1 Hypoteser och inledande kommentarer

De variabler vi har valt att använda för att få en bild av boendevillkoren är a)upplevd trygghet, b)frihet och oberoende, c)lokal förankring och hemkänsla, d)inflytande och information, e)individens kostnad och f)kostnader för företagen. Punkterna a - d är tidigare behandlade av olika forskare och för att ge en bild av vad som ledde till vårt val vill vi här ge en kort presentation av några av dessa.

#### a)Trygghet

Eva Hedmans rapport från Ålidhem i Umeå (Hedman 1976) berättar om upplevd otrygghet i ett nybyggt område med flerfamiljshus (s. 72 -73).

"-När vi flyttade hit för ett år sedan trodde vi nog att det skulle finnas problem på Ålidhem, men det är mycket värre än vi trodde. Här kan ingen vanlig Svensson bo, vi själva flyttar i sommar och alla vi känner försöker komma härifrån fortast möjligt."

Sonja (fingerat namn) berättar lidelsefullt om sina erfarenheter på Ålidhem - hur hon blir antastad när går till affären en vanlig fredagseftermiddag, hur hon ser pensionärer trakasserats av berusade ungdomar och hur hon aldrig vågar ta handväskan med när hon går ut i mörkret - - -.

Alla "vanliga människor" flyttar från Ålidhem, berättar Sonja. Hon och hennes familj flyttar till sommaren, grannen med schäfern i maj och familjen i våningen under letar som bäst efter en ny lägenhet."

Men det finns också andra röster:

"-Vi kom hit från Piteå för ett par år sen och så välordnat som det är på Ålidhem var det inte där.  
-Området är trivsamt både för vuxna och barnen. Det allra mesta man behöver finns i centrumhuset och om man måste ner på stan, så går det bra att åka buss.  
-Vi hittar också på mycket trevligt i bostadsrättsföreningen och Grändgänget - ordnar fester och trivs tillsammans.  
Att det skulle vara farligt att vistas ute i Ålidhem på kvällen begriper inte Ann-Christine:  
-Det är ofta jag varit ute sent på kvällarna uppe vid centrum, men jag har aldrig råkat ut för några otrevligheter."

"-Jag har bott här i fyra år och har bara goda erfarenheter. Jag har inte sett en full människa i vårt kvarter och aldrig har jag blivit antastad. Ålidhem är det bästa tänkbara område man kan bo i!  
Birger Jansson är 69 år och pensionär. Han bor i sin insatslägenhet på Biologigränd och är ilsken på det han kallar nedsvärtningen av Ålidhem. Man skriver så mycket smörja, tar aldrig upp trivseln och den goda servicen menar han."

Det visar sig att de missnöjda och otrygga tycks bo i hyreshus, nära centrum, de nöjda och trygga i insatslägenheter längre bort från områdescentrum. Trenden är också att utflyttningen från insatslägenheterna är mindre än från hyreslägenheterna.

En särskild form av sekundär förankring är den lokala förankringen i t ex bostadsområdet. Man kan anta att denna är i hög grad bestämmande för hemkänslan och upplevd trygghet. Den lokala förankringens variation med upplåtelseformer bör alltså studeras under kontroll av ålders- och könsskillnader samt rörelsehinder. Eriksson mäter den lokala förankringen med objektiva indikatorer, stabilitet i boendet samt avstånd och ortstypslighet mellan uppväxt- och bostadsort. Med dessa mått fann han mycket litet samband mellan lokal förankring och förankring i arbets- och föreningsliv. (R Eriksson i Plan 1977:2-3 s 93-103)

I mer ingående mätningar kan man skilja mellan tillhörighet till ett socialt system, emotionell förankring i det och medverkan i att påverka förhållandena (Björnberg - Bäck - Wiklund i Plan 1977:2-3, s.171)

Lillemor Andersson-Brolin (Plan 1977:2-3, s.104-109, SIB R59:1974) har studerat utsträckningen av de områden där man känner lokal förankring (vilka man kallar sina grannar och var man känner sig hemma). Som grannar betraktar man oftast bara dem som bor i samma trappuppgång eller i samma hus. Känner sig hemma gör man i en begränsad husgrupp, sällan i hela bostadsområdet (undersökningen genomfördes i 60-talsområden med 3 300 - 6 500 invånare). Ett undantag, där många kände sig hemma i hela området, var det minsta området, som hade en homogen arbetarbefolkning. Husgrupperingen och trafikföring hade stor betydelse som avgränsningsfaktorer. Några av författarens slutsatser:

"En förutsättning för lokal social förankring är att man har kunskap om människorna i sin närhet, om deras uppfattningar, värderingar och normer. För att en människa skall kunna få sådan kunskap krävs det att hon möter sina närboende, att hon känner igen dem och att hon kan placera in dem i ett socialt mönster. Det är en tidskrävande process och kan endast omfatta ett relativt litet antal närtakter. Det är särskilt svårt att få sådan kunskap i ett bostadsområde där alla boende från början är okända för varandra. Från denna synpunkt är det alltså önskvärt att bostadsområden, inte minst genom den fysiska utformningen, delas upp i mindre lätt urskiljbara enheter...

Även om den fysiska planeringen har sin tydliga roll i sammanhanget är goda fysiska förutsättningar inte ett tillräckligt villkor för framväxten av en lokal social förankring. Och enbart genom goda fysiska miljöer uppnås knappast några dramatiska resultat. Ett ytterligare villkor är att man upplever social gemenskap med de närboende. En sådan gemenskap utvecklas lättast mellan människor med gemensamma uppfattningar, värderingar och normer och som lever under likartade materiella villkor, och där yttre omständigheter gör att man i viss utsträckning blir beroende av varandra.

En annan förutsättning är sannolikt att de boende själva har goda möjligheter att välja var och hur de vill bo. Möjligheten att sätta sätta sin prägel på omgivningen och att få besluta besluta över hur man vill ha sin närmiljö främjar också säkert identifiering med boendemiljön."

Ulla Arnell-Gustafsson (1975) sökte bl a mäta "områdesförankring" med antalet familjer man kände till namnet inom bostadsområdet (s.135).

%	Arbetarområden		Medelklassområden	
	arbetare	medelkl.	arbetare	medelkl.
Antal familjer man känner				
8 -	34	40	49	66
0 - 7	67	60	51	34
Summa	101	100	100	100

"Arbetarområden" bestod i hennes undersökning av hyresbostäder, "medelklassområden" hade övervikt av bostadsrättslägenheter. Hon finner att hon inte kan utesluta upplåtelseformen som bidragande förklaring till den större förankringen i medelklassområdena.

#### b) Inflytande och information

Hedman 1975 s.77:

"Inledningsvis kan vi då lyssna på en person som bor i ett av områdena med insatslägenheter. Det framgår därvid både att personen i fråga trivs i området och att han ser positivt på möjligheterna att påverka sin närmaste fysiska omgivning.

"Jag upplever det som att vi, styrelsen plus vaktmästaren och alla dom andra som bor här har en positiv anda. Går det överhuvudtaget att förverkliga ett förslag från någon eller några så gör vi det. Vi måste ju se till att Biologigränd får ett gott rykte.

...

Jag har en känsla av att folk tycker det är bra här. Att dom känner en viss frihet, kan göra om rabatten utanför. Det finns kolonilotter. Vaktmästaren är enastående! Han är alltid villig att hjälpa till, tycker inte att någonting är besvärligt. Jag är mycket nöjd!"

Erfarenheterna är dock närmast de motsatta hos några som tillhör en annan bostadsrättsförening. Ett försök hade rentav lett till polisanmälan.

"Vi har funnit att trots att vi är med i en bostadsrättsförening så är det väldigt svårt att påverka något, vi har många exempel på det.

...

Man känner sig inte hemma här. Man har ingen egen plätt. Man saknar möjligheten att göra som man vill.

...

Vi hade goda vänner som flyttade härifrån på grund av känslan av maktlöshet."

Bostadsrätten är alltså inte ett tillräckligt villkor för inflytande, det beror också på hur föreningen förvaltas. Vidare beror naturligtvis den upplevda tillfredsställelsen på anspråksnivån vad det gäller inflytande.

## 8.2 Trygghet

### 8.2.1 Upplevd trygghet

Vi har försökt studera den trygghet eller oro ip känner dels i fråga om sin bostad och egendom, dels i fråga om sin person.

Oro för bostad och egendom kan tänkas förekomma i förhållande till fastighetsägaren och hans pesonal. Den boende skulle då antagligen inte våga låta denna gå in i lägenheten på egen hand.

Om man bortser från egnahemmen, där frågan inte är helt relevant, så visar det sig dock att reparationer kan utföras utan att ip är hemma i nästan samtliga hushåll. Rutinen är i allmänhet den att fastighetsskötare/områdesexpedition har nyckel till lägenheten, som dock får användas först efter överenskomelse i varje särskilt fall. Något missnöje med denna ordning har inte framkommit. Man har stort förtroende för pesonalen.

Oro för egendomen i förhållande till andra människor, grannar och utomstående, kan visa sig i fråga om huruvida man vågar lämna lägenheten med eller utan tillsyn.

Tabell 8:1 Tryggt att lämna lägenheten

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS
ja, tryggt	4	10	7	16	5	11	3
ja, med tillsyn	5	3	7	5	5	8	4
ja, annat		2		2			1
nej, otryggt	2	1	6		2	2	
nej, trots tillsyn	3	2	1	2	3	2	3
nej, annat	1		1	2	2		3
	15	18	22	27	17	23	14

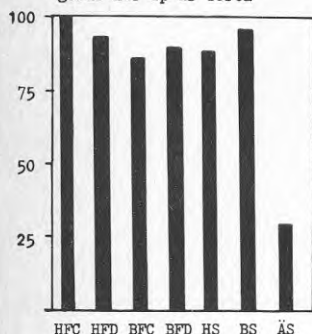
Säkrast därvidlag känner man sig i BFD, HFD och BS i nu nämnd ordning. I alla dessa svarar ca hälften ja utan vidare. I övriga områden ligger siffran under 1/3. Osäkrast känner man sig i ÄS.

Sambandet med förvaltningsformen tycks klar i flerfamiljshus. Man är tryggare i små områden än i stora. Detsamma kan sägas om småhusen eftersom BS tillhör små föreningar och HS Uppsala-hems stora Kvarngärdesområde. I den här frågan faller BFC Löten ut uillsammans med HFC Kvarngärdet som problemområden. Bland motiveringarna finner vi:

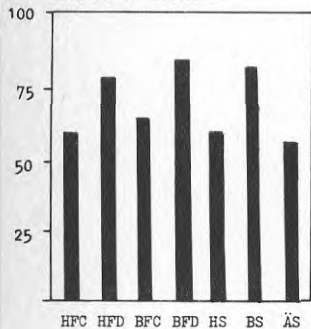
HFD Eriksberg: Här är de flesta trygga men de otrygga som nämner osäkerheten för inbrott, har skaffat sjutillhållarlås. En "har ingen som kan stoppa ner posten ens".

HFC Kvarngärdet: De som inte är trygga trots tillsyn har haft problemhushåll tätt inpå sig. Även om dessa är vräkta

V 32  
Andel där reparationer kan göras när ip är borta



V 126  
Andel som inte känner oro att lämna bostaden



känner man sig osäker. Vetskapen att man har knarkare bland grannarna samt att man bor i markplan gör att många ej kan känna sig trygga mot inbrott.

"Det har bött rätt så mycket bråkigt folk här. Här var knarkarkvart i uppgången bredvid. Eftersom jag bor på nedre botten och det är väldigt låga hus så vågar vi inte ha fönstret öppet, för trafiken till kvarten går tätt förbi. Det här pågick i två år innan de blev vräkta. Det bodde missbrukare mittemot också, och det hände att de kastade radioapparater tvärs över gården och in i fönstren i det här huset."

(HFC)

Enstaka inbrott behöver inte vara orosskapande om man annars upplever området tryggt:

"Vi känner oss trygga att lämna bostaden. Vi har faktiskt haft inbrott en gång för ett par år sedan och fick väl en chock då. Men sådant är inte mycket att göra åt. Och inte hittar dom något särskilt värdefullt här." (HFC)

BFD Eriksberg: Här är man väldigt trygg. De som är otrygga är det p g a en obestämd allmän oro. Saker och ting kan ske men man vet inte om något inbrott i området. Förutom att man inte känner till inbrott nämns den sociala kontrollen som ett trygghetskapande element. "Grannarna hjälper och kollar varandra på ett vänligt sätt."

BFD Nova: Inte heller här har man någon tanke på inbrott.

BFC Lötén: De som här är rädda trots tillsyn (5), är alla rädda p g a inbrottsfrekvensen i Uppsala. En bidragande orsak till denna inbrottsrädsla är för många att man bor i marklägenhet. Flera nämner vilka lägenheter som de vet att det har varit inbrott i i området. Andra har kommit på tjuvar på väg att bryta sig in.

Sju är trygga därför att de har tillsyn, i allmänhet av grannar.

"Nej, vi bor på nedre botten. Vi är rädda för inbrott. Vi vet inget om inbrott i området men tror det förekommer eftersom det sker hela tiden i Uppsala." (BFC)

"Det känns inte speciellt tryggt. Vi brukar alltid ha en granne som går ned och tänder och släcker lite lampor så där, rädd för inbrott är man ju alltid. Hos en granne var det inbrott förra sommaren." (BFC)

BS Bärby Hage: Av de 2 boende som inte känner sig trygga (trots tillsyn!) har en haft inbrott, den andra är rädd för inbrott.

BS Norby: Också här säger några att inbrott och vetskapen om lättheten att ta sig in genom fönster gör en otrygg.

HS Kvarngärdet: Här som på andra håll är de otrygga oroliga för inbrott då man vet att det har förekommit. Man tror också att detta förekommer överallt.

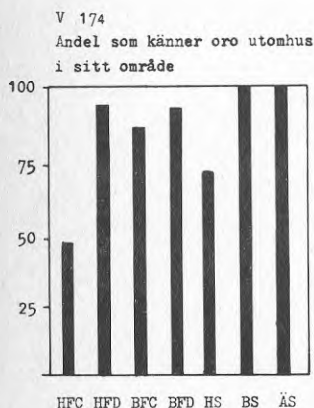
ÅS Bärby: I villaområdet beror som annars otryggheten på inbrott. Man nämner att osäkerheten är störst på sommaren då förutom man

själv också så många av grannarna reser bort så att tillsynen försvåras, samt att man tror att villainbrott är vanligare än inbrott i flerfamiljshus.

Oron för den egna säkerheten har vi undersökt genom att fråga ip om de känner sig trygga utomhus i sitt eget område. Mycket få av de tillfrågade upplever sig otrygga med undantag för de boende i flerfamiljshus i Kvarngärdet, där 5 av 15 känner sig hotade av andra bosatta i området och ytterligare 3 anser att det finns orosskapande grupper även om man inte själv känner sig hotad.

Tabell 8:2 Trygg utomhus i området

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS
Ingen oro	7	18	19	25	12	23	14
Orosgrupper finns men känner mig inte hotad själv	3	1	1	1	3		
Hotad av personer i området	5				1		
Hotad av personer ej boende i området			2	1	1		
Svar	15	19	22	27	17	23	14
Ovilliga och ej påträffade	12	10	6	7	4	1	4



Alla som uppger sig känna otrygghet tillhör stratum 1 och 2, dvs yngre barnlösa och barnhushåll. Men att vi inte fått motsvarande svar bland de äldre (stratum 3) kan med ganska stor sannolikhet bero på att vi har så få intervjuer där p g a bortfall. Det är mycket möjligt att den verkliga anledningen till en god del av bortfallet är fruktan att släppa in en okänd intervjuare, vilket avspeglar något av den tilltänkta ip:s uppfattning om atmosfären i området.

Man kan notera att motsvarande oro för egen del inte finns så uttalad i hyressmåhusen som ligger insprängda som en enklav i Kvarngärdet. Det verkar också som om hot och kontroller ofta gäller nära grannar i flerfamiljshusen.

Om man ser på vad för slags oro som uppges i de olika områdena finner man:

HS Kvarngärdet: 4 av 5 är otrygga p g a ungdomsgäng, en av hotande vuxna.

HFC Kvarngärdet: Många nämner fönstertittare och i andra hand vuxna berusade och ungdomsgäng. Många människor törs inte gå ut på kvällarna p g a dessa orosfaktorer. En ip har blivit hotad med kniv.

"Det är lätt att känna sig osäker med tanke på ungdomsgängen här. Men jag har aldrig blivit utsatt för något. Men området

är inte ett sådant busigt område som ryktet säger - det är inga stora problem." (HFC) (Stratum 2)

"Både jag /kv/ och min 12-åring är oroliga här. Det finns gäng som oroar på kvällen. Så finns det fönstertittare." (HFC) (Stratum 2)

"Jag känner mig trygg här nu, när det mest bor äldre här. De unga har växt upp och flyttat hemifrån. Det är nog värre i de nya områdena." (HFC) (Stratum 2)

"Jag går inte gärna ut här på kvällen. Och min son har blivit hotad med kniv." (HFC) (Stratum 2)

"Jag hade väldiga bekymmer med mina tidigare grannar. Det var unga flickor, och det var ett förskräckligt liv här på nätterna. Jag kunde vakna klockan två av att det knackade på dörren. Jag fick ringa polisen flera gånger. Men de fick flytta till slut." (HFC) (Stratum 3)

"Det finns fönstertittare men jag är inte rädd. Jag ringde polisen, men de sa att de är snälla. Nu märker jag dem mest på vintrarna, när jag ser fotspåren i snön." (HFC) (Stratum 3)

HFD Eriksberg: En person av 19 säger sig vara otrygg p g a ett bilburet gäng från höghusområdet i stadsdelen.

BFC Löten: Här är oron koncentrerad till att äldre människor känner sig hotade av ungdomsgäng som kommer från andra områden (2 personer av 22).

"Ja, det här området är bland de tryggaste områdena i stan." (BFC) (Stratum 3)

"Det är dåligt med det. Vi har grannar här som har blivit nedslagna. Utav sådana här ligor förstås som finns överallt. De kastar grus och lera på fönstren, det är 13- och 15-åringar." (BFC) (Stratum 3)

"Ja, jag har hund." (BFC) (Stratum 1)

BFD Eriksberg: Här är det endast 1 person som känner oro, och denna beror på en allmän oroskänsla skapad av massmedia.

BFD Nova: En person känner sig otrygg på kvällarna då det samlas knarkkungdomar på Svamptorget.

"Det är lugnt. Tror det beror på att det är bostadsrättsföreningsområde och att folk har större ansvarskänsla här /M/. Är inte helt överens. Människan kan känna sig hotad av kriminella som kan finnas även i bostadsrättsföreningar /Kv/." (BFD)

BS Norby: Ingen oro.

BS Bärby: Ingen oro.

"Det är ett lugnt område, har aldrig varit några incidenter. Alla känner alla, vi är igenkända i affären och på posten. Vi kan kalla det bymentalitet, det skapar trygghet." (BS)

ÄS Bärby: Ingen oro uppges.

Otryggheten i det egna området är alltså i princip koncentrerad till ett område, Kvarngärdet, och i större grad till flerfamiljshusen än till småhusen där. Vad gäller övriga områden är det ingen oro i resten av småhusen, föga i BFC och BFD, minst bland flerfamiljshusen i HFD, troligen p g a den hårda selektionen av hyresgäster som råder där. Ungdomsgång är det gemensamma oroselementet i alla oroliga områden. Kvarngärdet skiljer sig genom att vara det enda området där också vuxna personer är crossoskapande.

### 8.2.2 Hur kan man öka tryggheten?

V127

Vid samtal med ip kring frågan hur tryggheten i bostadsområdet kan förbättras för dem som känner sig otrygga nämdes en mängd åtgärder, en del som förutsätter aktivitet från de enskilda boende själva och en del som samhälle eller fastighetsägare kan vidtaga. Åtgärderna kan sägas syfta dels till kontroll (mer polis, kvarterspolis), dels till skydd (bättre lås, skaffa hund), dels till attityd- och beteendeförändring (bättre uppfostran) och dels till tätare socialt nätverk (bättre kontakt, kvarterslokaler). Många tog upp en kombination av olika åtgärder. Bland de mer entydiga svaren kan man skymta en tendens till att de som bor i mer homogena områden vad avser ålder och hushållstyp förordar kontaktskapande åtgärder (detta gäller särskilt det privata hyreshuset, där som vi sett kontakterna är enbart ytliga). I det utpräglade kontaktlösa området, där otryggheten är störst, har man en viss tendens att sätta kontroll och skydd före förbättrad kontakt. Detta var det enda området där nästan alla hade svar att ge på frågan. Även i andra områden med en blandad befolkning får alternativ som innebär kontroll en framskjuten plats. Men dessa tendenser är mer ett allmänt intryck man får av de inspelade samtalen än siffermässigt verifierbara skillnader.

För att se om ålder har samband med attityden till samt arten av trygghetsskapande åtgärder har vi delat in intervjuexemplen efter ålder. Detta bör kunna ge en antydning om vilka hypoteser man kan formulera vad gäller trygghet.

Unga par, ensamstående utan barn: stratum 1.

"Det är politikernas sak att skydda människor som lever ordentligt. Man ska inte vara så måna om de människor som inte anpassar sig till samhället. Det är inte samhällets fel detta." (ÄS)

"Själva bostadsområdet kan nog inte lösa det. Det viktigaste är nog förståelsen mellan människor, bättre gemenskap. Det går inte att bygga områden där alla kan vara trygga." (ÄS)

"Man får gå in på människors inre kvaliteter. Det är vår kultur som gör det här. Skulle vi ge oss möjlighet till fantasi och utlopp för känslor då skulle vi inte behöva det här problemet. Det kan man inte bygga sig bort från." (ÄS)

"I första hand information till de boende om hur t ex alkoholister och narkomaner fungerar, ungdomsgång och utslagna. Så kanske vi också skulle behöva kvarterspolis - en polis som lär känna invånarna, och dom lär känna honom. Det kanske skulle vara en trygghet för dem som är rädda för ungdomsgång. Men att öka bevakningen från den vanliga polisen, med polisbilar som kör omkring, det vore rena vansinnet. Gängen skulle bli provocerade - det blev en kedjereaktion. Folk är så dåligt informerade - ser de fem långhåriga ungdomar i ett hörn så blir de rädda. Det låter alltid om ungdomar!"

"Men det är inga verkliga problem här som i tex Gottsunda - när ett område är 10 år så har det hunnit stabilisera sig. Vad som också kunde vara bra är något slags samlingslokaler där alla kategorier kunde träffas - nu är det så uppdelat - barnen umgås för sig, ungdomarna för sig och de vuxna för sig. Skulle man kunna rasera gränserna så skulle man få bort mycket av rädslan. Lär man känna en ung långhårig kille så är det snart Kalle och ingen gangster." (HFC)

Par och ensamstående med barn: stratum 2.

"Det är nog svårt att göra något, det finns alltid element som bråkar. Det finns kvarterspolis men jag är oroad ändå." (HFC)

"De får hålla sig inne!" (HFC)

"Samlingslokaler där man kan träffas och lära känna varandra. Göra området stabilare, ta bort socialfall genom att staden fördelar dessa på olika områden. Det är en väldig kontaktlösning här - här var en grannfru som begick självmord och vi förstod ingenting i förväg." (HFC)

"En lokal där man kunde lära känna varandra! Men många flyttar, det är stor omsättning. Man borde bli presenterade för varandra!" (HFC)

"Kvarterspolis kan hjälpa till /M/."

"Det kanske skulle hjälpa till att öka säkerheten men jag tror inte det räcker. Om alla ställde upp litet mera för pensionärer skulle det bli bättre /Kv/." (HFD)

"Kontakter grannar emellan typ gårdsfester, det tror jag ökar säkerheten." (BFC)

"Det gäller att man har god kontakt grannar emellan så man kan kasta ett öga till en gammal tant eller farbror." (BFC)

"Eventuellt känner sig de som bor på nedre botten otrygga. Man kan installera sjutillhållarlås. Men folk borde inte känna sig otrygga då det inte finns orosskapande individer i området." (BFC)

"Kvarterspolis finns i trakten men jag har inte sett honom här. Det skulle vara roligt. Min dotter berättar att han kommer till skolan och berättar och det ger en trevlig stämning. För pensionärer går det kanske att göra gemensamhetslokaler i närheten av bostadsområdet. Ta mer kontakt med dem! Polis-

bilar är det väl ingen som vill ha åkande om det inte behövs, och om folk ser till varandra lite så behövs det inte." (BFD)

"Ordna träffar så man vet vem som bor i området, så man lär känna varann. Det gäller gammal som ung." (ÅS)

Äldre par: stratum 3.

"Då vill jag börja från grunden med föräldrarna och barnen. De skall leva med sina barn från begynnelsen och lära dem respektera andra, sina medmänniskor, ta hänsyn osv." (BFD)

"När sociala myndigheter placerar ut människor med problem bör de ställa upp och stödja individen, gärna tillsammans med en boende-kommitté eller liknande. Som det är nu släpper myndigheterna helt och problemmänniskorna kan ställa till oro." (BFD)

"Kvarterspolis. Det ska finnas här men vi har aldrig sett till honom. Stans polisbilar far runt då och då men det är ju inget." (BFC)

"Var och en får se efter sitt. Se till att det är nån hemma om det går." (ÅS)

Vi ser att stratum 1 i första hand talar om medmänsklighet, förståelse och inlevelse.

Stratum 2 i första hand kvarterspolis, därefter möjlighet till ökad grannkontakt, via lokaler, fester och presentation.

Stratum 3 större informell social kontroll.

### 8.2.3 Slutsatser

Vi har alltså frågat efter den upplevda tryggheten ur två aspekter: dels tryggheten för den egna personen vid vistelse utomhus i området, dels tryggheten för ens egendom.

Personlig otrygghet finner man bara i det stora hyresområdet, och där främst i flerfamiljshusen. Att vi fick ett stort bortfall framför allt bland äldre personer där kan också tas som en indikation på otrygghet. Orosmomenten är i huvudsak ungdomsgång, i enstaka fall vuxna personer.

Oron för egendom (främst rädsla för inbrott) är större i stora områden än i små. Den är också stor i egnahemmen.

På en fråga om hur man kan öka tryggheten gavs ofta svar som kombinerade bevakande och skyddande åtgärder med kontaktskapande. Något samband med områdestypen är det svårt att finna.

När det gäller oron för den personliga säkerheten så är den alltså i stort sett koncentrerad till det stora hyresområdet. Den mest näraliggande förklaringen är att detta är det enda området i undersökningen som tillhör ett allmännyttigt företag och att, i Uppsala som på andra orter, "problemfamiljer" har en tendens att koncentreras till dessa områden. I Uppsala är

detta i mindre grad orsakat av utstötning från de privata hyreshusen eftersom den privata hyresmarknaden är mycket liten. Däremot har Uppsala landets största andel bostadsrättslägenheter, och dessa ligger ekonomiskt utanför många hushålls räckvidd.

En vanlig iakttagelse är ju att sociala problem koncentreras till nya bostadsområden. Kvarngärdet har också genomgått en orolig inledande fas men betraktas nu som ett av Uppsalahemets mer stabiliserade områden, medan senare byggda stadsdelar fått överta problemen.

Vi kan emellertid se här, att sociala svårigheter kvarstår i denna typ av områden jämfört med andra. Man kunde tänka sig att det för hushåll utan egna sociala handikapp skulle yttra sig i otrygghet i relation till en del grannar men att den kompenseras av förankring i ett eget lokalt socialt nätverk, medan främst "problemfamiljerna" själva skulle drabbas av isolering och bristande förankring.

Nu har vi knappast fått med några sådana "problemfamiljer" i vår undersökning utan de döljer sig i bortfallet om de alls finns med i urvalet. Ändå har vi klara tecken på att isolering och bristande lokal förankring är vanligare i Kvarngärdets flerfamiljshus än i övriga områden vilket kanske framför allt upplevs så att man ser sin närmaste omgivning till stor del befolkad med obekanta människor och att man själv upplever sig okänd för många, kanske ett föremål mer än en person. Detta gäller alltså personer som för övrigt verkar socialt välanpassade.

När det gäller säkerhet för egendom utsträcks otryggheten till övriga stora områden. I de små tycks man lita en god del till tryggheten som ligger i att de flesta känner igen varandra och därför kan vara vaksamma mot obekanta.

Vad har de boende själva för recept för att komma till rätta med otryggheten? Man kunde kanske vänta att man i de större områdena skulle lita mer till samhällets och världens maktmedel - polis, vräkningshot etc - och i de mindre mer till personlig kontakt. Detta stämmer bara delvis. Visserligen talar många om polis och anmälan i Kvarngärdet. Men man nämner också, åtminstone i flerfamiljshusen, den personliga kontakten som viktig där - men det är som vanligt långt mellan ord och handling när det gäller umgänge mellan människor som befinner sig i skilda sociala situationer. Kontakterna tycks mest ta formen av tillsägelser. I bostadsrättsområdet i Löten förordar man däremot mer entydigt bättre kontakt - men denna gemenskap tycks man avse begränsad till den homogena gruppen "välartade", mest yngre barnfamiljer, medan det lilla inslaget av familjer som socialförvaltningen placerat där inte tycks räknas in. Dessa vill man snarare ha bort, den tolerans i ord man trots allt finner i Kvarngärdet saknas i Löten. Även om det inte är utsagt av ip så kan det också ligga ett ekonomiskt motiv bakom denna inställning. Ett bostadsrättsområdes rykte som oroligt resp stabilt område påverkar överlåtelsevärdena på bostadsrätterna. (Dessa familjer som inte har egen bostadsrätt ingår inte själva i vår population.)

I det privata hyreshuset saknar man, som nämnts, djupare kontakter, och det är sådana man främst efterlyser som trygghetsskapande faktor i detta mer homogena område. I de små bostadsrättsföreningarna trycker man särskilt på betydelsen av en bättre barnuppfostran i kombination med andra åtgärder. Om vi går från den sociala kontrollens framsida, att öka tryggheten, till dess baksida, att inskränka de boendes frihet att leva det liv de själva önskar, så tycks materialet bestyrka att det är hustypen som har störst betydelse, åtminstone när det gäller vuxna, som drabbas av färre sanktioner från sina grannar i småhus. Däremot tycks barnen i småhus vara väl påpassade av grannarna.

### 8.3 Frihet

Vi ska här ta upp tre aspekter: frihet att använda gemensamma gårdsutrymmen, frihet från inblandning av grannar och frihet att förändra bostaden.

De allra flesta svarar ja på frågan om man får använda gårdar och gräsmattor till solbad, bollspel och fester (i anslutning till egna hemmen finns inga sådana gemensamma utrymmen). En viss osäkerhet råder beträffande bollspel, som många förvaltare tycks vilja begränsa. I HFD är man medveten om att bollspel är strikt förbjudet. Även solbad ses, enligt en del ip, med ogillande där, men det är fråga om en attityd och ingen formell regel.

Däremot tycks knappast någon anse att man får ha egna odlingar utan att ha egen avgränsad trädgård eller uteplats som hör till bostaden. Som framgått av beskrivningen så har dock i både Kvarngärdet och Löten lägenheterna i bottenvåningen direkt markkontakt, liksom givetvis småhusen. I Löten har dessutom bostadsrättshavarna fått rätt att utvidga sin uteplats mot en viss årlig avgift. Men oavsett upplåtelseform så anser man sig alltså inte kunna ta de gemensamma ytorna i anspråk på detta sätt.

Frihet från inblandning av grannar är ju detsamma som den sociala kontrollen sedd från den andra, de kontrollerades, sida (dessa kan naturligtvis vara de kontrollerande vid andra tillfällen). Bland våra ip har vi bara enstaka där det framgår att de själva känner sig utsatta för inblandning. Det är åter fråga om det privata hyreshuset, där inställningen - inte nödvändigtvis från förvaltarens sida, utan snarare från de boende själva - till störande ljud och störande uppträdande över huvud är särskilt negativ. Inblandningen i vissa boendes liv i de stora områdena tycks vara mer koncentrerad till de familjer med uppenbara sociala problem som hänvisats dit - något jämförelsematerial av samma slag har vi inte från de små områdena. Attityden till dessa verkar snarast mer förstående i hyresområdet än i bostadsrättsföreningar. I det senare är de färre och mer utpekade genom att de saknar egen bostadsrätt.

Vicevärdar och föreningsstyrelser har vid några tillfällen låtit ana att de anser att vissa boende sköter sin bostad mindre väl eller försummar trädgården och därmed sänker områ-

dets status. Detta gäller t ex familjer med ensamstående mor i småhus. Vi har dock inte funnit att någon av våra ip känt sig prickad av detta.

V19

I vilken mån de boende genomfört större förändringar i sin bostad framgår av följande tabell. Med "större förändring" avser vi förändrad rumsindelning, tillbyggnad el dyl. Frågan ställdes inte till hyresgäster, eftersom vi visste att något sådant knappast skett i hyreshusen.

Tabell 8:3 Större förändringar i bostaden

	BFC	BFD	BS	ÄS	Summa
Ja	4	1	8	5	18
Nej	17	20	14	9	60
Ej svar	1	6	1	0	8
Summa	22	27	23	14	86

(Som synes blev bortfallet stort i BFD, men sannolikt är det där fråga om nej-svarande.)

Större förändringar har alltså skett i mer än vart tredje småhus men i få lägenheter i flerfamiljshus. Däremot skiljer sig inte upplåtelseformerna åt i småhusen.

#### 8.4 Lokal förankring

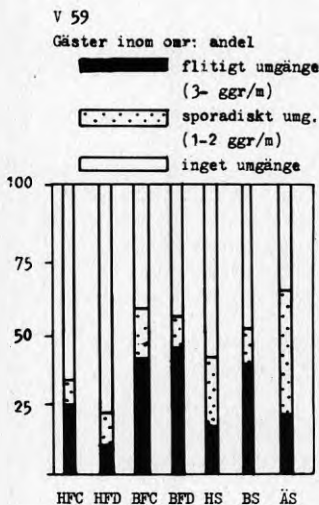
##### 8.4.1 Grannumgänge

Vi ska försöka tränga in i vad som kan ligga bakom upplevelser av trygghet eller oro och se om det kan finnas fler bakomliggande skillnader än sådana som har med befolkningssammansättningen, särskilt inslaget av missbrukare och socialt handikappade, att göra. Vi kan ana att sådana skillnader bör vara relaterade till det sociala nätverkets styrka i olika områden.

Den första frågan man kan ställa är vilken vikt det lokala nätverk man är inlemmad i har i de boendes totala kontaktmönster. I flerfamiljshusen med hyresrätt är det sällsynt att man har gäster som bor i området. (I ett par undantagsfall, unga utan barn, har man i stället mycket frekvent umgänge, sannolikt så att man delar hushåll med någon utan att dela lägenhet.) I bostadsrättshusen är det vanligare med flitigt umgänge inom området, oberoende av hustyp och områdesstorlek.

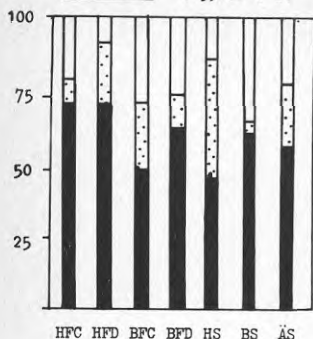
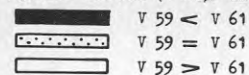
I småhus med hyres- eller äganderätt är sporadiskt umgänge (1-2 ggr/månad) vanligt, men inte flitigare umgänge.

Andelen som aldrig har gäster från det egna bostadsområdet är 3/4 i HF och 3/5 i HS. I övriga områden är det mindre än hälften av våra ip som aldrig har gäster från grannskapet (2/5).



Gäster inom omr. (V 59)

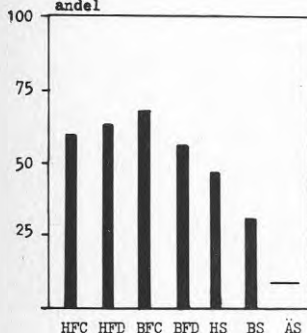
/gäster utifrån (V 61): andel



Vi kan alltså konstatera att upplåtelseformen tycks ha stor betydelse för frekvensen gäster från samma område. I relation till antalet hushåll i området är umgänget flitigast i de små områdena. En uppdelning efter hushållstyp och ålder ger ingen ytterligare information.

Ser vi på hur stor del av det totala umgänget som sker mellan boende i samma område, så finner man att det "externa" umgänget överväger i alla områden men minst i hyressmåhus och i bostadsrättshus. Även de äldre i egnahemmen har förhållandevis stor andel lokalt umgänge. Mätt på detta sätt så tycks de boendes sociala förankring vara mest lokalt orienterad i bostadsrättsområdena.

V 49

Grannar som bor i huset:  
andel

#### 8.4.2 Vem är granne?

Man kunde kanske tänka sig att de områden som enligt ovan kännetecknas av särskilt stark lokal förankring också utmärker sig genom att man upplever hushållen inom en större räjong som sina "grannar". Detta är dock inte fallet. Ingen skillnad i uppfattningen om vilka man kan räkna som grannar föreligger mellan olika flerfamiljshusområden inbördes, utan ca 3/5 räknar dit bara den som bor i det egna huset eller (oftast) den egna trappuppgången. De boende i småhus räknar in en större räjong, med jämn fördelning på radhuslängan och gatan/kvarteret. (De friliggande egnahemmen är inte riktigt jämförbara här.)

	Flerfam hus	Småhus
Trappuppgången/ huset/huslängan	51 ( 61 %)	22 ( 41 %)
Gatan/kvarteret/ området	32 ( 39 %)	32 ( 59 %)
Summa	83 (100 %)	54 (100 %)

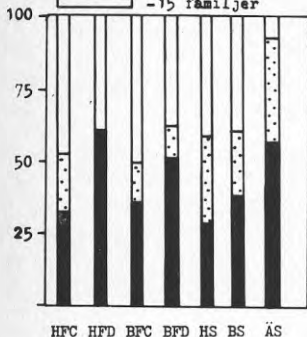
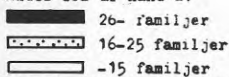
#### 8.4.3 Igenkänningsnätet

Det här innebär att närmiljön befolkas med fler människor som inte upplevs som grannar i flerfamiljshus - än i småhusområden. Vi har också frågat i hur många hushåll i området som ip tror att det finns någon som känner igen honom/henne och vet att han/hon bor i området. Vi har då funnit att man tror sig vara bäst känd i egnahemmen, därefter i de små områdena med flerfamiljshus. I alla dessa uppger majoriteten att över 25 familjer känner igen dem. I övriga områden ligger tyngdpunkten på under 15 familjer.

Vi har hittills räknat områdena med bostadsrättssmåhus till de små områdena. Här tycks de skilja sig från övriga små områden. Emellertid skulle 25 familjer i BS-områdena innebära praktiskt taget alla. Vi kan därför tillåta oss att tro på ett mönster, där små områden har ett större "igenkänningsnät" än stora områden. Egnahemmen ansluter i det här fallet till de små områdena.

V 54

Andel som är känd av



#### 8.4.4 Slutsatser

Med de boendes lokala förankring har vi avsett dels i vilken utsträckning deras umgänge sker med grannar, dels i vilken mån de tror sig själva igenkända av sina grannar.

Det visar sig då för det första att man har flitigare grannumgänge i små områden än i stora. Flitigast umgänge har man i bostadsrättsområden, minst i hyresområden. I egenhemmen dominerar mer sporadiskt umgänge. Men i alla områden dominerar umgänget med personer som inte bor i området över det interna, utom i hyressmåhusen där båda är ungefär lika vanliga.

Frågan hur många grannar som känner igen en inbjuder till vaga svar. Ändå torde de säga något väsentligt om i vilken mån man känner sig integrerad i en gemensam social miljö. Svaren tyder på att de små områdena har ett större och framför allt tätare sådant "igenkänningsnät" än de stora.

Om vi ska försöka sammanfatta dessa spridda indikationer på lokal förankring, så kan det se ut som tabblån nedan visar.

	HFC	HFD	BFC	BFD	HSC	BSD	ÄS
Frekvens lokalt umgänge	-	-	+	+	-	+	+
Lokal andel av umgänget	-	-	+	+	+	-	+
Granskapsstorlek	-	-	-	-	+	+	
Antal som känner igen en	-	+	-	+	-	+	+

Flest + får alltså de små bostadsrättsområdena.

### 8.5 Inflytande och information

#### 8.5.1 Betingelser och inflytande enligt förvaltarintervjun

Utifrån en allmän kunskap om hur olika bostadstyper organisatoriskt är uppbyggda och fungerar har vi ställt ett antal frågor om hur de boende i våra områden kan utöva inflytande över förvaltningen av området. Hur man utnyttjar detta inflytande beskrivs sedan i de följande avsnitten.

Som vi ser är det följande element som bygger upp den lokala inflytandemöjligheten över det egna boendet.

1. Den formella organisatoriska uppbyggnaden av bostadsföretaget.
2. De möjligheter till etablerandet av informella vägar för inflytande som den formella strukturen erbjuder.
3. Speciella arrangemang eller företeelser som gagnar infly-

tandet, som flygbladsaktivitet, enkäter och diskussions-träffar, interna boendetidningar etc.

4. Den fysiska formen och då närmast hustyp och graden av markkontakt.

Hur utövar man då inflytandet med dessa byggstenar som grund? Vi har kunnat identifiera följande sätt att utöva inflytande, som grundar sig på tre grundläggande behov i boendet.

1. Påverka budget och ekonomisk planering för att kunna göra en riktig avvägning mellan hyra/avgift och det man får för den.
2. Löpande bevaka att skötsel och underhåll blir tillfredsställande utfört med högre eller lägre grad av egeninsats.
3. Löpande komma med förslag till förbättringar och förnyelse av funktioner eller organisation.

#### Den formella strukturen

Hur kan man utnyttja de kanaler som finns för att tillfredsställa de olika typer av behov som formulerats ovan?

Påverka budget och ekonomisk planering för att kunna göra en riktig avvägning mellan avgift/hyra och det man får för den

HFC  
HSC  
Kvarngärdet

Brukaren har genom medlemskap i hyresgästföreningen och lokalavdelning att delta i val av kandidater till kontaktkommitté, som representerar de boende i lokala trivsselfrågor. Hyrorerna bestäms däremot i förhandlingar på den regionala nivån, där hyresgästföreningen för Uppland utser ombud (förtroendevalda och tjänstemän i ett s k förhandlingsråd) som förhandlar med företagsledningen. Budgeten görs upp av Uppsalahem, områdesfördelad bara vad gäller underhåll. Likaså kan kostnadsredovisning än så länge bara erhållas vad gäller underhåll.

HFD  
Eriksberg

Brukarna i det privata hyresområdet har i princip samma möjligheter att utöva den indirekta demokratin som i HFC/HSC. En skillnad föreligger som kan vara värd att nämna. Hyresgästrepresenterarna förhandlar endast med ett från ägaren fristående förvaltningsbolag (konsult) som i övrigt har ett litet bostadsbestånd att förvalta. Budget och redovisning finns för det enskilda området.

BFC  
BS  
Dagerman  
Staget  
Norby

Budgetförslag görs upp av HSB:s centralförening. Styrelsen diskuterar förslaget och beslutar. Medlemmarna beslutar vid årsmötet om ansvarsfrihet för styrelsen för det gångna året men inte om hur den nya budgeten ska se ut. Med en viss eftersläpning kan man via motionsrätten komma med förslag vid årsmötet som syftar till att påverka budget och ekonomisk planering. Enskilda medlemmar kan på årsmötet och genom bokslutsrapport informera sig om den nya budgeten och om utfallet av den gamla. Av ideologiska och organisatoriska skäl köper föreningarna såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen från centralföreningen vilket gör att dessa kostnadsposter är svåra att påverka t ex genom anbudsförfarande eller egna anställda.

BFD  
Berget  
Gnejsen  
Nova

I två föreningar utnyttjar man en utomstående konsult för budgetförslag och redovisning. Den tredje föreningen klarar detta helt genom styrelsen och kassören. Medlemmarna har i princip samma möjligheter som i BFC/BS att påverka budget och ekonomisk planering med den skillnaden att årsmötet också beslutar. Föreningarna har större möjligheter att fördela det praktiska förvaltningsarbetet mellan egna anställda och fasta eller tillfälliga entreprenörer än i BFC/BS.

Löpande bevaka att skötsel och underhåll blir tillfredsställande utfört med högre eller lägre grad av egen insats

HFC  
HSC  
Kvarngärdet

Genom att ett servicekontor är förlagt till området finns goda möjligheter att snabbt få brister åtgärdade under kontorstid. Övriga tider används larmtjänst. Man kan inte öka egeninsatsen i syfte att sänka hyran för den egna lägenheten. Däremot erbjuder ju lagen rätt till egen målning och tapetsering vilket ger inflytande över kvalitén.

HFD  
Eriksberg

Vicevärden som också bor i området är tillgänglig i sin bostad, dock inte under några speciella tider. Genom en deltidсанställd fastighetsskötare och städerska har vicevärden möjligheter att snabbt få påtalade brister åtgärdade. Vad gäller egeninsats, sänkt hyra och självvald kvalitét samma möjligheter som i HFC/HSC.

BFC  
BS  
Dagerman  
Staget  
Norby

Bostadsrättsinnehavaren har i allmänhet att ringa HSB-service vid brister. Där har man en uppsättning arbetsteam där varje team i allmänhet har flera föreningar att sköta. Klagomål på skötsel och drift kan också lämnas till vicevärden som har expedition med begränsade öppethålltider (BFC) resp kan nås i bostaden i det egna området (BS). Fastighetsskötare samt städerska finns i området dagligen (obs ej hantverkare). Genom ansvaret för den egna lägenhetens skötsel och förekomst av den inre fonden är inflytandet över såväl kostnad som kvalitét större än i hyresrätt. Genom abonnemanget på HSB-service finns emellertid en viss fast kostnad för underhåll som inte man kan påverka genom egeninsats. Småhusen (BS) har emellertid kunnat välja bort en stor del av den löpande fastighetskötseln som lagts på den enskilde bostadsrättsinnehavaren vilket naturligtvis sänker kostnaden.

BFD  
Berget  
Gnejsen  
Nova

Medlemmarna har att ta kontakt med vicevärden som i samtliga tre föreningar bor i området och i två fall även är medlem av styrelsen. I en förening har vicevärden en speciell öppethålltid i veckan. Samtliga tre områden har deltidсанställda fastighetsskötare som kan åtgärda litet av varje. Vid svårare fel anlitas vissa specialfirmor. Beträffande egeninsatsen och lägenhetens allmänna skötsel gäller samma förutsättningar som i BFC/BS.

Löpande komma med förslag till förbättringar och förnyelse av funktioner och organisation

HFC  
HSC  
Kvarngärdet

Hyresgästen har att via kontaktkommittén och hyresgästföreningen förhandla med Uppsalahem om större förändringar. Synpunkter kan självfallet också lämnas till områdeskontoret men får sannolikt ingen tyngd förrän kontaktkommittén omfattar förslaget. Ligger däremot förslaget inom förvaltarens ansvarsområde och budget finns möjligheten för enskild hyresgäst att få gehör för sitt förslag.

HFD  
Eriksberg

I princip samma förutsättningar som i HFC/HSC. Vicevärden ersätter här områdeskontoret.

BFC/BS  
Dagerman,  
Staget, Norby

Direktkontakt med vicevärd eller styrelseledamot innebär att förslag från enskild medlem kan tas upp av styrelsen för beslut omgående.

BFD Berget,  
Gnejsen, Nova

Samma förutsättningar som i BFC/BS.

#### Den informella strukturen

Det andra elementet som bygger upp inflytandemöjligheterna är den informella struktur som kan etableras i ett bostadsområde. Även om det varit svårt att kartlägga de informella vägar till inflytande som förelegat i våra områden kan det allmänna intrycket karaktäriseras på följande sätt. I samtliga små förvaltningsenheter, dvs HFD, BFD och BS har personkännedomen varit mycket god mellan styrelse/förvaltningspersonal och boende. Vad detta betytt för inflytandet för den enskilde är emellertid svårt att säga. Men eftersom personkännedomen är större har sannolikt procentuellt sett fler boende haft möjlighet att påverka styrelserepresentanter eller vicevärd. Det torde i första hand vara inflytande över förnyelse och förändringar som kan kanaliseras på detta sätt.

#### Speciella arrangemang och företeelser

Det tredje elementet som bygger upp inflytandemöjligheterna är de speciella arrangemang och företeelser vi kunnat iakttä i våra områden. Dessa emanerar företrädesvis från den formella strukturen men följer inte självklart av en viss organisatorisk struktur utan kan förekomma i olika grad även i områden med formellt samma organisatoriska uppbyggnad. Det vi här avser är:

- introduktionsförfarandet vid ny hyresgäst/medlem
- medlemsblad (tidning)
- flygbladsaktivitet
- enkäter
- bostadsmöten, diskussionsträffar
- anslagstavlor, idélådor.

Den typ av inflytande det här är fråga om har i första hand att göra med de boendes kunskap och medvetenhet om sitt eget boende. Dessa typer av kontakter bör således öka brukarnas chans att ta aktiv del av områdets förvaltning och skötsel antingen via den formella eller den informella strukturen.

### Den fysiska formen, hustyp, markkontakt

En hög grad av markkontakt för en bostad innebär ur inflytandesynpunkt framförallt att brukarens privata sfär lätt kan utökas vilket också innebär att ansvarsområdet för bostadens skötsel kan utökas. I samtliga småhusområden (BS, HS, ÅS) är således en större eller mindre del av ansvaret för markytan i anslutning till bostaden överfört på brukaren. I ÅS och BS sköter man helt den egna tomten medan man i HS själv kan välja omfattningen av egeninsatsen. Formellt ligger hela skötselansvaret i HS kvar på företaget. Även i BFC (Dagerman) som i bottenplanet är byggt med samma grad av markkontakt som ett småhus har man överfört förvaltningsansvaret för en terrass till de brukare som så önskar. Man kan således hävda att inflytandet över den närmaste utemiljön är större i dessa bostäder vad gäller användning och kvalitet. Däremot har hyran/avgiften för den enskilda bostaden inte sänkts på detta övertagande. Totalt sett bör det naturligtvis något sänka föreningens/företagets kostnader. I BFC (Dagerman) ser man detta om som en tillgång brukaren bör betala för till skillnad från de medlemmar som inte har eller utnyttjar den möjligheten.

### 8.5.2 Kunskap om inflytande enligt hushållsintervjun

Kunskap om och tillfredsställelse med information om budget och ekonomisk planering enligt hushållsintervjun

Vi har ovan av förvaltarintervjun fått reda på vilka möjligheter de boende har att utöva inflytande, samt vilken information de får. I hushållsintervjun har vi frågat hur man fått information om hyrans användning. Resultatet framgår nedan.

Tabell 8:4 Information om hyrans användning

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS
Årsberättelse	6	4	16	25	9	19
Annat <sup>1)</sup>	4	5	6	2	1	4
Ingen inf/vet ej	5	10	0	0	7	0
	15	19	22	27	17	23

1) Med annat menas bostadsmöten samt medlemsblad/cirkulär.

Ex. på svaren:

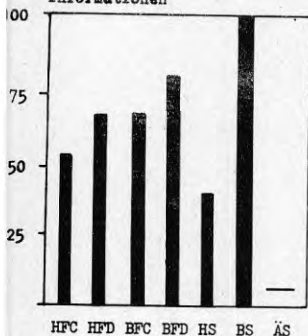
"Vi får redovisning varje år av hyresgästföreningen och med lappar i brevlådan från värden när hyran höjs. Men informationen gäller hela Uppsalahem, inte det här huset." (HFC)

"Nja, det vet jag inte så mycket om. Vi får visst en årsberättelse i brevlådan. Det är jag nöjd med, har ingenting att klaga på." (HFC)

På förfrågan om man var nöjd med informationen i den meningen att man ansåg informationen tillräcklig för att bedöma om

v 78

Andel nöjda med ekonomiska informationen



hyrespengarna går till rätt ändamål blev resultatet som man kan utläsa av diagrammet i vänstermarginalen. Bostadsrättsinnehavarna är mer nöjda än hyresgästerna, och de små föreningarna mer än de stora.

Ex. från hyresgästernas svar:

"Bryr mig inte om information, är inte intresserad. Jag tror inte att man kan påverka något själv, ett engagemang resulterar snarare i att man får det sämre. Det är sammanträden och sammankomster, det snackas och snackas om att det ska bli bättre men det blir bara sämre." (HFC) (Stratum 1)

(M:) "Informationen är tillräcklig." (Kv:) "Den går inte att förstå om man inte är ekonomiskt kunnig." (HFC) (Stratum 2)

"Årsberättelsen skulle varit mer utförlig. Jag skulle vilja ha en berättelse med ord, inte bara siffror." (HFD) (Stratum 1)

"Det här huset är speciellt då hyrorna endast höjts en gång sedan 1975. Så bashyran är ungefär densamma, endast bränslekostnaderna har ökat (det som vi får information om). Man hade nog reagerat annorlunda om man gjort större höjningar." (HFD) (Stratum 2)

Vi ser av exemplen en antydning om att man tycker att informationen är svårfattad samt otillräcklig. Det sista stämmer överens med betingelserna ovan, för Uppsalahem var ju budgeten endast områdesfördelad vad gäller underhåll.

Vidare ger ett av citaten uttryck för uppfattningen att försök att engagera sig och utöva inflytande från de boendes sida är meningslösa.

Exempel från bostadsrättshavarnas svar:

"Man måste ju vara revisor för att förstå allt i årsberättelsen." (BS) (Stratum 3)

"Vi är nöjda, årsberättelsen innehåller klara fakta. Utgifts- och inkomstposterna är ordentligt redovisade. Vad hyresökningarna används till har utförligt redovisats." (BS) (Stratum 3)

"Årsberättelsen är utförlig. Många sidor." (BFD) (Stratum 1)

Exemplen visar vikten av att de boende som inte är ekonomiskt kunniga deltar i årsmötena.

#### Kunskap om hur fastighetsskötseln fungerar

I alla områden stämmer ip:s beskrivning av hur man kommer i kontakt med fastighetsskötare eller reparatör (om t ex något småfel uppstår i bostaden) med förvaltarens uppgifter.

Man konstaterar också, att fel snabbt blir avhjälpta, ofta på dagen eller nästa dag. Som redan nämnts, kan fastighetsskötaren efter överenskommelse gå in med egen nyckel hos nästan alla boende.

De flesta ip svarar också att de känner igen dem som reparerar eftersom det är desamma från gång till gång (utom de som haft reparationer mycket sällan). Kvarngärdet har ett eget skötsellag. BFC- och BS-områdena betjänas av personal från HSB service, men även i dessa fall är det oftast samma lag som återkommer vid varje tillfälle. I BFC Löten har HSB service personal fast knuten till området för vissa arbetsuppgifter. Även de övriga områdena kännetecknas av kontinuitet i fastighetsskötseln.

Intervjuerna ger sålunda en bild av att de boende ger den löpande fastighetsskötseln och den personal som svarar för den mycket gott betyg.

### 8.5.3 Utnyttjande av inflytandemöjligheter enligt förvaltarintervjun

Hur utnyttjar de boende de möjligheter till inflytande som beskrivits i avsnitt 8.4.2? I förvaltarintervjun har vi ställt ett 15-tal frågor kring kontaktmönster mellan brukare och förvaltare.

Inte helt oväntat rör den vanligaste kontakten mellan enskilda brukare och förvaltningsorganisationen driften och det löpande underhållet. Dvs behovet att få den dagliga skötseln av den egna bostaden och tillhörande funktioner att fungera tillfredsställande är den helt dominerande orsaken till kontakt.

Den närmast vanligaste kontaktorsaken är idéer om förändringar och förnyelse av lokaler och dess utrustning eller utemiljön.

Intresset för förvaltningsenhetens totala budget och det innehåll den erbjuder får sägas vara mycket litet i samtliga studerade områden. I HFC/HS saknas också förutsättningar för detta främst av två orsaker, dels saknas en fullständig områdesfördelad kostnadsredovisning, dels förhandlar hyresgästföreningen inte om en hyra som är direkt kopplad till varje områdes kostnader utan till bruksvärdet utifrån den solidariska hyrespolitikens princip. I det följande görs en bostadstypsnivå beskrivning.

Löpande bevaka att skötsel och underhåll blir tillfredsställande utfört/åtgärdat med högre eller lägre grad av egen insats

HFC  
HSC  
Kvarngärdet

Felanmälningar till områdeskontoret fungerar bra. Synpunkter eller klagomål på driften lämnas också till områdeskontoret. Det kan gälla gräsklippning, störande grannar etc. Möjligheten att själv åtgärda saker har utnyttjats ganska sparsamt och begränsar sig till tapetsering och målning. Frekvensen betraktas som ganska låg. De boende i småhusen har i viss utsträckning utnyttjat möjligheten att själva sköta den allra närmaste utemiljön (tomten).

HFD  
Eriksberg

Felanmälan till vicevärden som bor i huset fungerar bra. Klagomål till vicevärden förekommer ytterst sparsamt. Hyresgästernas insats i förvaltningen begränsar sig till målning

och tapetsering i den egna lägenheten. Målning av skåpluckor är inte så ovanligt.

BFC  
Dagerman

Felanmålningar sker till HSB-service och fungerar så vitt styrelse och vicevärd vet bra. Klagomål till vicevärd förekommer om städ- och ordningsfrågor samt kyla i övervåning vintertid. Utöver det stadgeenliga underhållet av den egna lägenheten förekommer det relativt ofta att medlemmar sköter terrassen i bottenlägenheterna samt målar balkonger och loftgångar. I lokaler förekommer städning av tvättstugorna (ska göras enligt ordningsreglerna) och skötsel av bastun genom bastuklubben. Enkäter och intresseanmälan som avsett kyla i övervåning, samköp av lås, spis, fläkt och kyl har haft relativt hög svarsfrekvens.

BFD  
Berget  
Gnejsen  
Nova

I samtliga tre områden fungerar felanmälan till vicevärd bra. Klagomål på drift och underhåll förekommer ytterst sparsamt. Någon gång kan komma synpunkter på ordningsfrågor eller åtgärdande av yttre underhåll. Egeninsatsen från medlemmarna begränsar sig till underhållet av den egna lägenheten. (I princip har ingen lägenhet markkontakt jämförbar med småhus i dessa tre områden.)

BS  
Staget  
Norby

Felanmälan till HSB-service fungerar bra. Klagomål på drift och underhåll förekommer mycket sällan. Har förekommit beträffande renhållning efter husdjur. Underhandskontakter med styrelsemedlemmar förekommer där synpunkter lämnats på t ex utvändig målning. Förvaltningsansvaret har i stor utsträckning förts över på medlemmarna varför egeninsatsen är förhållandevis stor. I det ena området begränsar sig den dagliga skötseln från anställd arbetskraft till tillsyn av pannan. I det andra finns dessutom en fastighetsskötare för skötsel av gemensamma grönytor. Enkäter har förekommit om bl a gemensamma inköp, planteringar, ordningsregler som funnit ett visst gehör från medlemmarna.

Löpande komma med förslag till förbättringar och förnyelse av funktioner och organisation

HFC  
HSC  
Kvarngärdet

Förslag om förändringar och förnyelse kommer inte i allmänhet från enskilda hyresgäster. Kontaktkommittén har, föregått av enkäter och/eller bostadsmöten, i förnyelsefrågor kommit med förslag som också i allmänhet genomförts. Exempel: vissa trafikfrågor, upprustning av lekplatserna, idéer om annan användning av dammsugarrummen. Det senare har resulterat i en väv-lokal. Kontaktkommittén vänder sig i allmänhet till huvudkontoret då sådana förändringar ofta medför större kostnader. Områdesförvaltaren är då ofta underrättad/tillfrågad antingen genom att han deltar i kontaktkommitténs bostadsmöten eller är vidtalad av någon ledamot av kontaktkommittén. Mindre frågor kan lösas direkt med förvaltaren utan inblandning från huvudkontoret. I Kvarngärdet har också bildats en miljögrupp (utanför hyresgäströrelsen) som framförallt ställt krav om staket för skydd av de mindre barnen mot den interna trafiken.

HFD  
Eriksberg

Förslag från enskilda om att återanvända tidigare hobbylokal har förekommit. Inte genomfört. Kontaktkommittén har förhandlat

med förvaltningskonsulten om upprustning av lekplatser och tvättstugorna, vilket också gett resultat. Bostadsmöten förekommer inte i egentlig mening i ett så här litet område, utan de informella kontakterna med kontaktkommitténs medlemmar är den kanal som utnyttjas för brukarinflytande.

BFC  
Dagerman

Förslag från enskilda medlemmar i förnyelsefrågor har förekommit. Exempel: inrättande av altaner i marklägenheterna, upprustning av hobbylokaler som framförts vid årsmöte. Protestlistor mot inrättandet av terrasser har också förekommit vilket resulterat i enkät från styrelsen och så småningom ett genomförande. Styrelsen har i samband med diskussionsträffar och årsmöten uppmanat medlemmarna att lämna förslag om vad det vara månade till vicevärdsexpeditionen, vilket styrelsen menar inte utnyttjats så mycket man kunnat förvänta.

BFD  
Berget  
Gnejsen  
Nova

I samtliga tre områden har förnyelsefrågor varit aktuella som ofta har sitt ursprung från några eller någon medlem utanför styrelsen. Exempel: pannrum/nedlagd kommunal tvättstuga har blivit resp avses bli hobbylokal, bastu eller samlingsrum med pentry. Utomhus inte så stor aktivitet. Exempel: staket, upprustning lekplatser, större parkeringsplatser, motorvärmare. I ett fall har också tidigare hobbylokal gjorts om till personalrum för fastighetsskötare. I Berget har bildats en daghemsförening som köpt en lägenhet för inrättande av ett privat daghem. Lokalerna och verksamheten är på väg att utvidgas.

BS  
Staget  
Norby

I det ena BS-området Staget har en förnyelsefråga dominerat diskussionen, nämligen friköp av bostadsrätterna till privatägda kedjehus. Frågan har i omgångar tagits upp till diskussion inom föreningen, senast för fem år sedan. Nuvarande styrelse har tagit fram vissa ekonomiska kalkyler som de avser presentera för medlemmarna så att ett avgörande kan komma till stånd. Om majoritet för friköp föreligger är osäkert. Området har bara en gemensam lokal eller markyta, nämligen den byggnad som innehåller tvättstuga, en uthyrd lägenhet samt panncentral. Andra typer av förnyelse har därför varit svåra att komma med annat än det var och en kan göra inom sitt hus och sin tomt. Förslag om att utnyttja den uthyrda lägenheten till daghem har förekommit. Styrelsen har dock ansett att detta måste betalas av dem som utnyttjar lägenheten. Frågan har därmed inte mer berörts. I det andra BS-området har förslag funnits om att efter övergång till fjärrvärme använda pannrummen till t ex bastu. Styrelsen betraktar det som realistiskt. Förslag har också funnits om att göra om mangelrum till pingisrum och att använda ett radhus för daghem. Styrelsen har inte funnit tillräckligt stöd hos medlemmarna för något av dessa förslag.

Påverka budget och ekonomisk planering för att kunna göra en riktig avvägning mellan hyra/avgift och det man får för den

HFC  
HSC  
Kvarngärdet

Detta sätt att utöva inflytande bevakas uteslutande av hyresgästföreningen i en årligen återkommande förhandling. Som nämndes i avsnitt 8.4.2 saknas förutsättningen för en koppling mellan kostnader och hyressättning i det enskilda området. Hyresgästföreningen kommer sannolikt inte heller efter det att Uppsala hem infört områdesbaserad redovisning och budget att i

någon högre grad låta områdesspecifika drifts- och underhållskostnader få slå igenom i hyresförhandlingarna. Däremot bevakas redan idag den underhållsbudget som områdesförvaltaren ansvarar för av kontaktkommittén och hyresgästföreningen så att man kan få till stånd de förbättringar och reparationer som behövs i framförallt de kollektiva delarna av området.

Brukarnas intressen bevakas via den indirekta demokratin (hyresgästföreningen). Konsekvensen av att bruksvärdesprincipen skall gälla vid hyressättningen blir följande som man är väl medveten om. Lika lite som man låter låga kostnader i välskötta privata hyresbostäder komma hyresgästerna tillgodo i form av lägre hyra är man med om att betala dåligt skötta dito med höga kostnader.

Medlemmarna beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen. Mycket få frågor förekommer om budget och avgiftshöjning. Någon alternativ budget har aldrig utformats med anledning av årsmötesdiskussioner. Frågorna rör sig om orsaker till avgiftshöjningens storlek, vilket i allmänhet är mycket lätt att förklara från styrelsens sida.

Trots att årsmötet även beslutar om budgeten förekommer inte större aktivitet än i BFC/BS. Enskilda medlemmar har frågor om avgiftshöjningen eller om orsaken till att en enskild post ökat mer än vanligt mellan två år.

#### 8.5.4 Utövat inflytande

Har ip eller någon annan i ip:s hushåll försökt påverka förhållanden som rör lägenhet, gemensamma lokaler eller utemiljö? Svaren på den frågan fördelar sig enligt följande tabell.

Tabell 8:5 Har försökt påverka boendemiljön

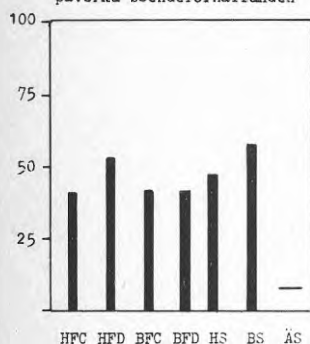
	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	Summa
Ja	6	10	9	11	8	13	57
Nej	9	8	13	16	9	10	65
Inget svar	0	1	0	0	0	0	1
Summa	15	19	22	27	17	23	123

Ja-svaren är i svag majoritet i HFD och BS, i övriga är nej-svaren i majoritet. Tendensen till större aktivitet i HFD och BS hänger troligen samman med att HFD- och det ena BS-området innehåller fastigheter som är i större behov av underhåll och reparationer än övriga områden. Det verkar alltså som om försöken att påverka boendemiljön är oberoende av hustyp, upplåtelseform och områdesstorlek. Då är emellertid att märka att bostadsrättshavarna själva är ansvariga för inre underhåll av lägenheten, medan en del klagomål från hyresgäster rör just lägenhetens skick.

Försök att påverka den gemensamma miljön är alltså vanligare i bostadsrätt, där man också har de formella möjligheterna att påverka förhållandena. Men det är långt ifrån någon majoritet

v 72

Andel som har försökt påverka boendeförhållanden



av bostadsrättshavarna som utnyttjar denna möjlighet, vilket framgår än klarare om man studerar vart ip har vänt sig. Se följande tabell.

Tabell 8:6 Vem man vänt sig till med klagomål/önskemål

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	Summa
Vicevärd/omr förv	2	7	6	2	5	7	29
Hyresgäst-/bost rättsförening	2	1	1	4	1	3	12
Annat	1	2	1	1	2	1	8
Inget svar	1	0	1	4	0	2	8
Summa	6	10	9	11	8	13	57

De flesta av dem som klagat eller framfört önskemål har vänt sig till vicevärd eller områdesförvaltare bortsett från BFD där de flesta vänt sig till bostadsrättsföreningens styrelse eller föreningsstämma, dvs de formella beslutsorganen. I HFC har hyresgästföreningen varit förhållandevis mycket inblandad.

Nå, blev man nöjd med resultatet?

Tabell 8:7 Värdering av resultaten av klagomålen/önskemålen

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	Summa
Nöjd	4	4	1	7	2	7	24
Inte helt nöjd	0	0	1	1	0	0	2
Ganska missnöjd	1	2	1	0	3	1	7
Missnöjd	0	4	4	3	2	4	17
Inget svar	1	0	2	0	1	2	7
Summa	6	10	9	11	8	13	57

Av de 57 ip som hade framfört klagomål eller önskemål blev lika många nöjda som missnöjda med resultatet. Mest nöjd blev man i BFD. HFC är också nöjd (där har vi dock funnit få exempel). BS kommer strax efter. I HFD och HS är man mindre nöjd och i BFC minst.

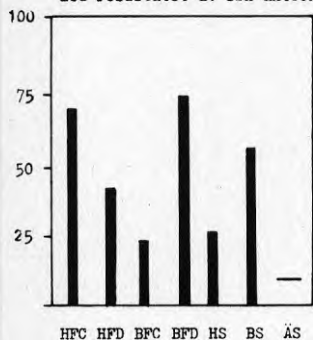
Bakom dessa siffror döljer sig bl a följande fall.

HFC: Störande grannar varnade eller avhysta. Vävstuga ändrad till samlingslokal. Fått lägenheten reparerad.

Men: kunde med protestlista inte påverka hyreshöjning.

"Vi som bor här pratade med varandra om att förbättra gården, bl a sätta upp en dusch. Vi gjorde arbetet själva och fick material från Uppsalahem. En tjej här var förskollärare och hennes kille arkitekt, det var väl de som började planera och så var vi ungefär 10 hushåll som var med på det. Så har vi fått pengar från hyresgästföreningen för att göra om en väv-

V 74  
Andel som har blivit nöjd  
med resultatet av sin aktion



stuga till samlingslokal, mest för ungdomar. Men den fungerade inte så bra eftersom det måste vara någon vuxen som håller ordning. Så nu är den vävstuga igen. Jag är nöjd utifrån vad vi satsade - det är klart att vi kunde göra mer, men då måste man organisera mer. Då måste man verkligen vara en eldsjäl." (HFC)

HFD: Man har opponerat sig mot hyreshöjningar och har med hyresgästföreningens hjälp nått en kompromiss som man är nöjd med. Missnöjet gäller lägenhetsunderhållet som man anser gå på sparlåga.

BFC: Här har synpunkterna gällt yttre miljö och gemensam trevnad. Nöjd har man blivit då man fått lov att själv göra en del förändringar (flytta buskar). Men man har blivit missnöjd med gensvaret när man begärt att föreningen skulle vidta förändringar.

BFD: Här har man haft livliga diskussioner i föreningarna om inredning av gemensamma lokaler, bl a bastu. Genomgående tycks man acceptera beslutsprocessen som korrekt även om man är besviken för egen del.

HS: Önskemålen har gällt bättre ordning i och skötsel av utomhusmiljön, vilket inte blivit åtgärdat efter önskan.

BS: Här som i BFD har somliga förslag blivit nedröstade på årsmötet. Somliga har velat göra större egna arbetsinsatser för att hålla avgifterna nere (utvändig målning). Men mindre saker, t ex ordningsfrågor, har man haft framgång med då man motionerat till årsmötet.

"Jag sitter i bostadsrättsföreningens styrelse och la fram problemet där. Vi ska få det åtgärdat." (BS)

"Jag var vicevärd förut och fick en del förbättringar till stånd då - t ex ett plank. Men det var vi inte eniga om i föreningen, så det blev en del stridigheter." (BS)

"Vi har motionerat till bostadsrättsföreningens årsmöte om mindre saker - garage, p-platser. Vi blev nöjda med resultatet." (BS)

"Vi har klagat på störande parkeringar på årsmöte och fått rättelse." (BS)

Vi ser att i de små bostadsrättsområdena, BFD och BS, så går mycket av förslagen till omröstning i föreningen, och de som registrerats som missnöjda med resultaten har i allmänhet förlorat i en sådan omröstning. Samtliga missnöjda i BFD hänvisar till ett sådant beslut. Endast en person ur majoriteten är med i vårt urval, så antagligen är man nöjdare i BFD än vad som framgår ur vår tabell. I BS gäller i princip detsamma.

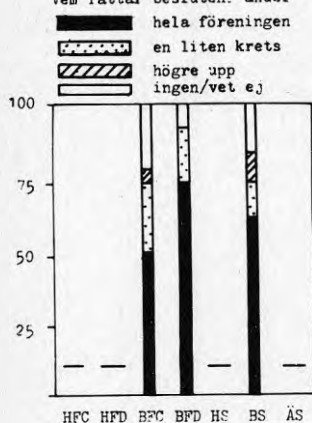
Missnöjet i de små bostadsrättsföreningarna riktar sig alltså inte mot beslutsprocessen som sådan. Medan man i hyreshus och den stora bostadsrättsföreningen riktar sitt missnöje mot värd, områdesförvaltare eller vicevärd, och upplever sin egen maktlöshet, så riktar man det i BFD och BS mot de medboendes

bristande ekonomiska sinne/alt. lättja. Men man är alltså övervägande nöjd där.

Vi frågade också bostadsrättshavarna om de ansåg att de som föreningsmedlemmar är med om att fatta de viktiga besluten i föreningen dvs vid föreningsstämmor.

V 181

Vem fattar besluten: andel



Tabell 8:8 Vem fattar de viktiga besluten?

	BFC	BFD	BS
Hela föreningen	11	20	14
En liten krets	5	5	3
Högre upp	1	0	2
Vet ej	5	2	1
Inget svar	0	0	3
Summa	22	27	23

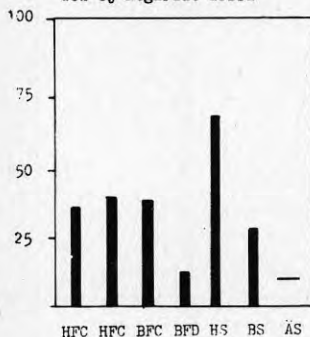
I BFC är det åtskilliga som inte kan svara därför att de inte alls deltar i föreningsverksamheten. I siffrorna för dem som svarat "en liten krets", dvs i regel styrelsen, kan man ana en tendens till att man anser maktkoncentrationen större ju större föreningen är. Med "högre upp" har man kunnat avse både HSB (i BFC och BS) och samhället. Man kunde tänka sig att man kände en viss maktlöshet till följd av ringa resurser i de små föreningarna. Bara strösvaret har emellertid fallit på detta alternativ.

Vad intervjupersonerna inte tycks ha kommit att tänka på är att HSB-föreningarna i den grundläggande frågan om upplösning inte står fria från HSB-rörelsen. Förmodligen skulle småhusföreningarna varit upplösta och husen friköpta, tack vare de gynnsamma skattereglerna för egnahemsägare, om det varit fråga om fristående föreningar. Detta har alltså inte med föreningsstorleken att göra.

Men tycker man överallt att det är meningsfullt att framföra klagomål och förslag? Vi ställde frågan om ip hade funnit brister i området utan att framföra klagomål.

V 75

Andel som menar att det finns missförhållanden men ej åtgärdat dessa



Tabell 8:9 Fel ej åtgärdade av ip

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	Summa
Ja	5	7	8	3	11	6	40
Nej	8	12	13	24	4	17	78
Ej svar	2	0	1	0	2	0	5
Summa	15	19	22	27	17	23	123

HS ligger här i topp med 2/3 ja-svar. Lägst andel har BFD och BS med mindre än 1/3. Tendensen är alltså rätt likartad med vad som kommit fram tidigare - det minsta latent missnöjet finns i de små bostadsrättsföreningarna.

De brister som omtalas gäller mest trafik- och ordningsfrågor (säkerhet, störande mopedåkning, träskoklapper) i BS och BFD, i ringa omfattning fastighetsskötsel och underhåll. Ex:

"Det har varit för låg avgift här förut, så man har inte haft råd med tillräckligt underhåll. Det får vi betala som har flyttat in på senare tid. Där borde HSB ha väknat tidigare och sett till att husen underhölls." (BS)

I BFC gäller däremot många påpekanden brister i husens utförande, som man menar inte kan åtgärdas efteråt. I HFD uppfattas underhållet som eftersatt, bl a behövs enligt många hyresgäster utbyte av föråldrad maskinell utrustning. Man nämner också det ensidiga urvalet av hyresgäster. Ex:

"Jag tror dom vill ha hela den här kåken som pensionärsgård, jag tror det är det dom önskar för dom tycker inte om barn och inte om djur, inte barn som hörs och syns." (HFD)

"De nya ägarna har inte höjt hyran, och det beror kanske på att dom vet våra krav och ligger lågt; vet att om dom tänker höja så lägger vi fram kraven igen. Och det blir väl ganska kostsamt för dom. Då stockholmsfirman ägde gick alla med i hyresgästföreningen för dom blev orimliga i sina krav. Hyresgästföreningen hjälpte oss att förhandla, och pressade höjningarna bra mycket mot vad dom hade begärt." (HFD) (Stratum 2)

I HS berörs ett brett spektrum av brister: fastighetsunderhåll, boendeinflytande på den yttre miljön, renhållning och gräsklippning, nedbusning, hundrastning m m. Man kan tolka detta så att området sköts på ett sätt som är vedertaget för hyresområden men att detta misstämmer i särskild grad med de småhusboendes önskemål, vilkas anspråksnivå kanske är påverkad av dem som bor i eget småhus.

Vad anser de ip är det bästa sättet att påverka boendemiljön, oavsett om de själva brukat detta sätt eller ej? Frågan är ställd till hyresgäster. Svaren visar att i flerfamiljshusen är man ganska överens om att man bör ta kontakt själv med värden. Mer än 2/3 föredrar detta. Ex:

"Jag skulle först gå till värden, om inte det hjälpte gå till kontaktkommittén och så till ombudsmännen." (HFC) (Stratum 1)

"Jag tycker absolut att man själv ska ta kontakt med värden. Jag vill inte att hyresgäströrelsen ska bli något slags fackrörelse, det är jag emot." (HFC) (Stratum 3)

Enstaka ip - dock något högre andel i småhusen - förordar hyresgästföreningens kontaktkommitté. Svaren torde avspegla kontaktkommitténs förankring - svag överallt men något starkare i småhusen.

### 8.5.5 Slutsatser

Den ekonomiska informationen via skriftliga årsberättelser är betydligt fylligare i bostadsrättsföreningarna än i hyreshusen, och de boende är också mer nöjda där. Informationsväg-

arna via mötesverksamhet är helt skilda i hyres- och bostadsrätt. I hyresrätten sker den via hyresgästföreningens kontaktkommittés bostadsmöten. Kontaktkommittéer finns i våra undersökningsområden. Få hyresgäster i vårt material är aktiva där. Däremot har inte så få av de boende i hyresradhusen informella kontakter med medlemmar i kontaktkommittén. I fråga om bostadsrättsområdena sker informationen vid årsmöten och andra föreningsstämmor. Många fler boende i småhus deltar i bostadsrättsföreningens verksamhet än boende i flerfamiljshus. Proportionellt fler deltar också i små föreningar än i stora.

Möjligheten att påverka budgeten är begränsad i hyresområdena. I det kommunala företaget är redovisningen inte helt områdesuppdelad utan hyresgästföreningen förhandlar för hela lägenhetsbeståndet i klump. I det privata huset sköts förvaltningen genom ett särskilt bolag. Hyresgästföreningen förhandlar även där, varvid man inte utgår från de faktiska kostnaderna utan följer bruksvärdesprincipen.

I HSB:s bostadsrättsföreningar görs budgetförslag upp centralt av HSB och antas av styrelsen, ej årsmötet, i de övriga har årsmötet en mer direkt påverkan på budgeten. Få medlemmar ifrågasätter dock i praktiken budget och avgiftssättning.

Inflytandet över löpande skötsel och underhåll gagnas av att vicevärd eller områdesförvaltare finns att tillgå i samtliga områden. Dessa anser själva att kontakterna fungerar bra. Deras personkänedom är förhållandevis större i de små områdena vilket bör ge bättre tillfälle till informell påverkan. De formella möjligheterna att påverka den egna bostadens kvalitet föreligger ju numera i alla upplåtelseformer vad gäller målning m m. Den ekonomiska friheten att välja underhållsstandard är dock betydligt större i bostadsrätt, parat med att ansvaret ligger på bostadsrättshavaren.

När det gäller mer principiella frågor som t ex organisationsförändringar så ligger besluten i det kommunala bolaget på den centrala nivån, långt ifrån den enskilda hyresgästen. I övriga områden är avståndet mindre - varje område är beslutsfälligt självständigt (utom t ex i fråga om upplösning av en HSB-förening).

Förslag om miljöförbättringar eller klagomål på miljön från enskilda boende förekommer i alla områden, dock sparsamt i det stora hyresområdet där man i stället bildat en aktionsgrupp för att förbättra trafiksäkerheten. I bostadsrättsområdena gäller synpunkterna i högre grad den gemensamma miljön. Klagomålen/önskemålen har i allmänhet riktats till vicevärd/områdesförvaltare utom i de små bostadsrättsföreningarna där man vänt sig till styrelsen eller föreningsstämman. Det är också där man blivit mest nöjd med resultatet, i den stora bostadsrättsföreningen minst.

Den grundläggande skillnaden i inflytande mellan de skilda boendeformerna bottnar i själva vårt samhällsskick, som innebär att grunden för inflytande är ägandet. Skillnaden därvidlag mellan hyresgäster och bostadsrättshavare upplevs mycket klart av de boende själva, som en åtminstone latent möjlighet

för de senare att utöva inflytande på sin boendemiljö. Skillnaden understryks av variationen i tillgång till nödvändig information. Några försök att skapa goda relationer till hyresgästerna genom ekonomisk information har ingen av hyresvärdarna vidtagit. Det allmännyttiga företaget kan knappast anses bättre än den privata hyresvärderna på den punkten, eftersom den information som ges inte är relaterad till varje bostadsområde för sig och därför knappast kan uppfattas som meningsfull. Vidare är hyresvärdarnas information enbart skriftlig och helt enkelriktad, medan den ekonomiska redovisningen tas upp till muntlig diskussion i bostadsrättsföreningarna.

Kravet på områdesuppdelad redovisning kan komma i konflikt med strävan till en solidarisk hyrespolitik. Detta diskuteras vidare i slutavsnittet.

De faktiska försöken att påverka boendemiljön samvarierar med de formella möjligheterna. Om man korrigerar något för iakttagbart upprustningsbehov så är försöken visserligen jämnt fördelade över boendeformerna, men i bostadsrättsområdena gäller försöken i högre grad den gemensamma miljön.

Förvaltningsenhetens storlek kommer in som faktor bakom tilltron till de egna faktiska möjligheterna att påverka. I de små bostadsrättsföreningarna är tilltron större och erfarenheterna bättre än i de stora. I hyresområdena är förhållandet snarast motsatt, men där spelar det nog större roll att det är olika slags värdar.

Den bristande jämlikheten i inflytande på den egna boendesituationen kan åtgärdas på i princip två olika sätt, analogt med hur demokratin i arbetslivet kan utformas. Antingen kan man föra över ägandet från hyresvärdar till boende, kollektivt (bostadsrätt) eller individuellt (andelshus, fastighetsdelning av radhus). Eller också kan man förskjuta maktens tyngdpunkt från ägare till brukare genom lagstiftning eller avtal. Båda dessa vägar är aktuella i Uppsala. Vi skall diskutera dem i slutavsnittet.

## 8.6 Kostnad och kvalitet

### 8.6.1 Några jämförelsesiffror

#### Hyresrätt/bostadsrätt

De värden som redovisas nedan är inaktuella till sina belopp eftersom både bränsle- och underhållskostnader ökat radikalt och ränteläget höjts. Relationerna mellan upplåtelseformerna bostads- och hyresrätt torde dock vara tämligen oförändrade.

Enligt SOU 1974:17 s. 115-117 var årshyran i flerfamiljshus med hyresrätt för hela riket följande.

Byggnadsperiod	Hyra 1972, kr/m <sup>2</sup> ly i 3 rok	
	Enskild fast äg	Allm nyttigt föret
1941-1950	62	72
1966-1971	92	87

De allmännyttiga företagen tillämpar en hög grad av utjämning mellan årgångar.

I bostadsrättsföreningar var årsavgiften för en lägenhet om 3 rok:

Byggnadsperiod	Riket	Uppsala
1941-1955	3 913	3 934
1966-1970	6 218	6 505

Om man antar att lägenhetsytan i de äldre husen är 72 m<sup>2</sup> och i de nyare 77 m<sup>2</sup> får man följande m<sup>2</sup>-priser i snitt för riket.

Byggnadsperiod	Hyresrätt/Ensk 1972	Hyresrätt/allmny 1972	Bostr 1970
1941-1950/55	62	72	54
1966-1971/70	92	87	81

Till årsavgiften i bostadsrätt skall läggas ränta på egen insats, som dock för den förste innehavaren är ringa. Med denna beaktad är kostnadsskillnaden i början ringa mellan upplåtelseformerna men ökar med tiden. På en delmarknad med knapphet, dvs efterfrågan överstiger tillgången på en viss kategori bostäder, tas dessa kostnadsfördelar ut av säljaren vid överlåtelse i form av ett högt försäljningspris. Den tillträdande får alltså en hög ränteandel av sin boendekostnad och därmed en inkomstberoende skattereduktion. Också i efterfrågan på nybyggda bostadsrätter kan naturligtvis ligga ett visst mått av förväntan på relativa fördelar i förhållande till hyresbostäder och framtida nyproduktion.

#### Äganderätt

Boendekostnaden vid ägande är beroende av inkomst på grund av beskattningsreglerna för intäkt av småhus. Bostadsutgiften år 1972 exkl amortering och före skattereduktion uppges i SOU 1974:17 s. 123-124 ha varit:

Hus om 86-120 m <sup>2</sup> ly byggda år	Riket		Kommuner > 50 000 inv exkl Stor-Stockh. och Stor-Göteborg, totalt
	totalt	varav ränta	
-1950	4 500	1 500	5 500
1966-1970	10 100	7 300	11 100
Samtliga	7 000	3 800	8 000

Det är svårt att räkna om dessa siffror så att de blir jämförbara med m<sup>2</sup>-kostnaderna för hyres- och bostadsrättslägenheterna. Skatteeffekten är som nämnts varierande - från 0 till flera tusental kronor. Till kostnaderna skall läggas amortering, som visserligen är en utgift men som villaägaren kan räkna som en "betalning till sig själv". Till utgifterna bör vidare läggas ett belopp motsvarande mettointäkten av alternativanvändningen av den egna nedlagda arbetstiden. Till en fullständig kalkyl bör även höra en bedömning av fastigheten som kapitalplacering.

### Jämförelse

Syftet med denna undersökning är dock inte att i detalj belysa kostnadsskillnaderna mellan olika upplåtelseformer. Vi kan nöja oss med att konstatera att utgifterna för eget hus kan vara nog så betungande, särskilt om man lägger till reparation och eget arbete, men att de också innebär ett automatiskt sparande och, åtminstone i expansiva regioner, chans till en extra förmögenhetstillväxt. Detta bör beaktas när man studerar t ex kalkylerna i Gillvicks Göteborgsundersökning av hus byggda 1968-72. Kostnad i kr/m<sup>2</sup> ly för 1973 inkl amortering (efter skattereduktion):

	Hyresrätt		Bostadsrätt		Ägande	
	flerfam	enfam	flerfam	enfam	flerfam	enfam
3 rok	99	105			89	
5 rok	90	99			86	84

### 8.6.2 Kostnader för de boende

Den månatliga bostadsutgiften för hyresgäster och bostadsrättshavare framgår bäst av uppgifterna från förvaltarintervjuerna om genomsnittlig hyra/avgift per m<sup>2</sup> och år. För de boende i egna hem görs en uppskattning med hjälp av hushållsintervjuns information om månadskostnad (efter skatt, inkl amortering) och offentlig statistiks uppgifter om bostadsyta.

Tabell 8:10 Hyra/avgift/utgift per m<sup>2</sup> och år

HFC	HFD	BFC	BFD			BS		ÄS
			Berget	Gnejsen	Nova	Staget	Norby	
121,64	120,-	118,-	101,88	99,-	90,-	105,10	96,-	84,-

Vi ska komplettera denna siffra med några grova uppgifter om de kostnader de boende lägger ner därutöver.

V24-28

3/5 av hyresgästerna har själva lagt ner pengar på underhåll och reparationer av typ tapetsering och målning, golvbeläggning m m. Det är ganska små summor det gäller, för de flesta under 1 000 kr. Huvudanledningen till att man tagit på sig utgiften är att man ville öka trivseln. En har gjort arbetet utan kontakt med värden, andra har först kontaktat värden men blivit nekade full ersättning enligt sina önskemål.

Bland bostadsrättshavarna är det precis lika stor andel som haft utgifter, 3/5, om man bara räknar summor som inte täckts av fonden för inre reparationer. Men dessa lägger ner mer pengar - i allmänhet över 1 000 kr. Bland egnahemsägarna är andelen som lagt ned pengar på att reparera också densamma, men summorna är ytterligare högre i genomsnitt.

Den totala andelen som tagit på sig reparationskostnader är alltså ungefär lika mellan upplåtelseformerna, men summan man lägger ner ökar med självständigheten i dispositionen.

Tabell 8:11 Nedlagda kostnader på underhåll

Kronor	H	B	Ä
0	20	29	5
1 - 999	22	17	3
1 000 - 9 999	6	22	2
10 000 -	1	3	3
Inget svar	1	1	1
Summa	50	72	14

Tidskostnader

V34-36

Utöver de pengar ip lägger ner på sitt boende bör som nämnts även den tid, som de boende själva använder i arbete med hus och gård, beaktas. Vi frågade efter hur många arbetstimmar som man lagt ned på skötsel och underhåll (ej städning o dyl) under det senaste halvåret. De siffermässiga svaren på en sådan fråga blir erfarenhetsmässigt så otillförlitliga så de blir närmast ointressanta, men svaren ger sannolikt en god bild av huruvida man alls utfört något sådant arbete.

Tabell 8:12 Eget arbete på hus och gård

Arbete:	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
I egen bostad	2	2	3	10	1	14	7	39
I gemensamma utrymmen	0	0	0	1	2	3	-	6
På gård (tomt)	1	0	7	3	13	19	11	54
Ja-svarande tot	3	2	8	13	13	21	12	72
Inget arbete	12	17	14	14	4	2	2	65
Summa	15	19	22	27	17	23	14	137

Vi ser att boende i småhus med bostads- och äganderätt lägger ner tid på både bostad och tomt, vidare att bostadsrättshavare arbetar mer än hyresgäster. Hyressmåhusen framträder här som den mellanform de är.

8.6.3 Kostnader för företagen

Som framgått av kap 8.5.0 finns det anledning att närmare studera vilka förvaltnings- och skötselproblem och därmed sammanhängande kostnader som är påverkbara för det enskilda bostadsområdet. Det finns också anledning att fråga sig "påverkbara för vem?".

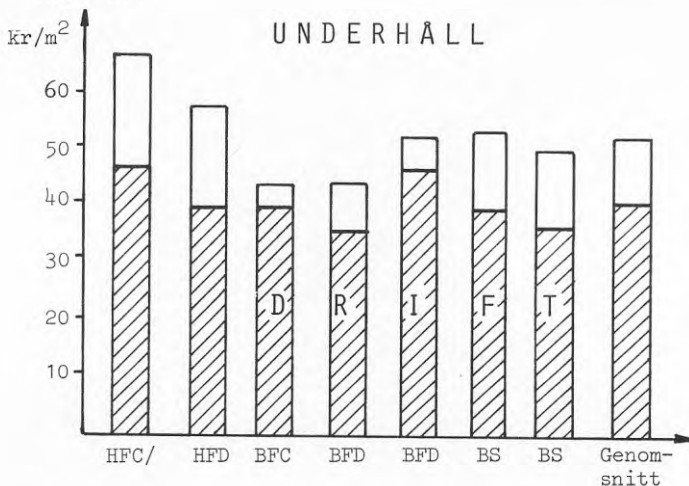
Teknisk utveckling, mekanisering och specialisering har varit honnörsord för bostadsföretagen, som många gånger satt in åtgärder utan medverkan eller inflytande från de boende. Man kan då fråga sig om det finns möjligheter att ytterligare

sänka kostnaderna genom åtgärder som sätts in från den enskilda boende och bostadsföretaget i samverkan. I det följande förs en diskussion kring olika underhålls- och driftskostnads-posters betydelse och påverkbarhet i våra undersökningsområden.

Hur stora är drifts- och underhållskostnaderna i vår 60-talsbebyggelse?

Hela drifts- och underhållskostnaden var i våra undersökningsområden följande. ("Drift" definieras nedan.)

Figur 8:1



I genomsnitt (ovägt medeltal) utgör drifts- och underhållskostnaden knappt 53 kr/m<sup>2</sup> eller 48 % av hyres/avgiftsuttaget i våra områden (exkl egnahem). Av dessa 48 % utgör 10 % underhåll och 38 % drift.

Den maximala skillnaden på driftssidan får man om man jämför Gnejsen med Berget: 10,06 kr/m<sup>2</sup>. Motsvarande jämförelse för underhåll (undantaget det senast byggda området, Dagerman, som hade ett avsevärt lägre underhåll än övriga områden), ger 13,36 kr/m<sup>2</sup> där Kvarngärdet har den högsta kostnaden och Berget den lägsta. Jämför man bostadsrätterna inbördes blir största skillnaden 6,69 kr/m<sup>2</sup> och hyresrätterna inbördes 8,94 kr/m<sup>2</sup>.

Dessa skillnader antyder ju i sig att man kan uppnå olika kostnadslägen. Vad som ligger bakom dessa skillnader och i hur stor utsträckning de är påverkbara - framför allt då neråt i utjämnande syfte - återstår att diskutera.

Driftskostnaderna

Vi har i 1977 års bokslut i var och en av våra områden standardiserat driftskostnaderna till sex delposter vilka hade följande fördelning och maximala variation.

	Genomsnittlig kostnad alla omr 1977		Maximal variation mellan omr
	kr/m <sup>2</sup>	%	kr/m <sup>2</sup>
Värme	16,01	39,4	10,50
Fastighetsskötsel	9,89	24,3	12,27
Vatten	5,99	14,7	3,08
Administration	3,91	9,6	3,34
Renhållning	2,82	6,9	2,61
El (kollektiv)	2,01	4,9	2,62
<b>Totalt</b>	<b>40,63</b>	<b>100,0</b>	<b>10,06</b>

Det finns tre tunga poster bland driftskostnaderna nämligen värme, fastighetsskötsel och vatten, där de två första också uppvisar en avsevärt större maximal variation än de övriga. Dessa poster bör då också vara intressantast om man vill jaga kostnader.

### Värme

Kostnaderna för värme varierade i våra områden 1977 från lägst 11,90 kr/m<sup>2</sup> till högst 21,40 kr/m<sup>2</sup> ly. Skillnader i värmekostnader kan i allmänhet antas bero av hustyp/hushöjd, anslutning till fjärrvärme eller ej och temperatur i lägenheterna. Extremvärdet 21,40 kan antagligen förklaras av hustyp/hushöjd (= enplans kedjehus) eventuellt kombinerat med dålig isolering. Styrelsen uppgav att man uppmärksammat de höga värmekostnaderna och trimmat in oljepannan. Ändå låg man så högt.

BFC Dagerman med den lägsta kostnaden kan knappast förklaras av hushöjd eller bra isolering då husen är 2-vånings loftgångshus med upprepade klagomål på kalla övervåningar vintertid, vilket snarast tyder på dålig isolering. Dessutom har man den största ytan lokaler av alla områden. Återstår som förklarande faktorer, temperaturen i lägenheterna samt fjärrvärmeanslutningen. Övriga områden hade en relativt likartad värmekostnad.

Förvaltningsrepresentanterna hade sammanfattningsvis följande synpunkter på möjligheterna att minska värmekostnaderna:

I flera områden påstod man att isoleringen var bristfällig, men man var ytterst osäker om tilläggsisolering skulle löna sig med hänsyn till ökade kapitalkostnader. Man framhöll att konstruktionen i fjärrvärmesystemet med en relativt hög andel fast avgift inte befrämjade besparande åtgärder särskilt inte om den ökade snabbare än förbrukningsavgiften.

### Vatten

Vattenkostnaden varierade i våra områden från lägst 4,10 till 7,18 kr/m<sup>2</sup> ly. Vattenkonsumtionen får anses uteslutande vara beroende av konsumtionen per hushåll. En hög andel barnhushåll och större trångboddhet bör resultera i högre vattenkostnad.

Om man jämför extremområdenas hushållsstruktur torde detta

snarast tala för det omvända förhållandet. Vattenkostnaden kan således vara låg trots en relativt hög andel småbarnshushåll och omvänt.

Förvaltarrepresentanterna tror inte på möjligheten att minska vattenkostnaden. Skulle kräva individuella mätare som antagligen inte lönar sig. Kostnadsökningen berodde snarare på taxehöjningen än på konsumtionsökning ansåg man. I det ena BS-området hade man tagit in offerter på mängdmätare men inte vidtagit vidare åtgärder.

#### Fastighetsskötsel

Den näst största driftskostnadsposten fastighetsskötsel (huvudsakligen löner) varierade mellan 3,00 och 15,30 kr/m<sup>2</sup> ly. Kostnaden för fastighetsskötseln varierar givetvis med antal m<sup>2</sup> kollektiva ytor utomhus och inomhus samt graden av insats från de boende resp anställd personal.

Den låga kostnaden i BS Staget med 3 kr/m<sup>2</sup> ly förklaras av att man har överfört en så stor del av fastighetsskötseln på brukarna samt av mycket små kollektiva ytor. Tre områden ligger kring 8-9 kr/m<sup>2</sup>, samtliga små förvaltningsenheter kring 50-60 lägenheter. De har också mycket små kollektiva ytor. De två stora områdena Kvarngärdet och Dagerman ligger båda kring 12,50 kr/m<sup>2</sup>. BFD Berget med den högsta kostnaden 15,30 är något svårförklarlig då den i storlek och lokalmässigt är jämförbar med de tre områdena med 8-9 kr/m<sup>2</sup>. Möjligtvis kan det till en del förklaras av att man här valt en något högre skötselstandard (= fler arbetstimmar). Det allmänna intrycket vid intervjutillfället var att man hade en mycket välskött fastighet såväl inom- som utomhus.

Förvaltarrepresentanterna ansåg i allmänhet att en sänkning av fastighetsskötselkostnaderna (se även kap 8.5.4) i stort sett bara kan ske genom en överföring av arbete på brukarna. Detta ansåg man på de flesta håll orealistiskt främst med hänsyn till konfliktrisken brukare-brukare. En utökad privat sfär i anslutning till lägenheten kan heller inte anses medföra någon större minskning av kostnaden. Först när man liksom i Staget bara har en tillsyningsman för värmepannan kan kostnaden sänkas radikalt.

#### Administration

Administrationskostnaderna som utgör löner, konsult- och förtroendemannaarvoden varierade mellan 1,70 och 5,08 kr/m<sup>2</sup>.

Dessa kostnader kan antas variera med storlek på företaget och köp av tjänster från konsulter eller motsvarande. Arvodena till förtroendemännen tycks inte variera så mycket. Extremvärdet 1,70 kr/m<sup>2</sup> i BFD Gnejsen får anses bero av att man inte köper några tjänster utifrån utan hela arbetet ligger på styrelsen och vicevärderna. Vidare tycks HSB-föreningarna ha en likartad kostnad (3,50 - 4,00 kr) oavsett hustyp och storlek på områdena. De tre återstående områdena HFC/HS Kvarngärdet, HFD Eriksberg och BFD Berget ligger på ca 5 kr/m<sup>2</sup>. De två senare köper båda administrativa tjänster från privata konsulter.

Förvaltningsrepresentanterna ansåg att denna post är mycket svår att göra något åt. Några idéer om hur en sänkning skulle kunna åstadkommas fanns överhuvudtaget inte. Ett undantag var att man i en av HSB-föreningarna kunde tänka sig att ett utträde ur HSB skulle innebära lägre administrativa kostnader. Dvs man trodde att stordriften gav något för höga kostnader.

### E1

Elkostnaderna varierade mellan 1,00 och 3,50 kr/m<sup>2</sup>. Dessa kostnader kan antas variera med lokalyta och övriga biytor, maskinpark samt i någon mån hushållstyp. Extremvärdet 3,50 i BFC bekräftar att områden med de största biytorna har den högsta elkostnaden. 3,00 i BFD Gnejsen är svårförklarlig då man i princip har samma andel biytor som t ex HFD Eriksberg med 1,10 och BFD Berget 1,90 i elkostnad. HFC/HS Kvarngärdet har den tredje högsta kostnaden och har den näst högsta lokalandelen. Övriga två områden, BS Staget och Norby har båda små lokalandelar och också den lägsta kostnaden 1,00 resp 1,10 kr/m<sup>2</sup>. Möjligheten att sänka elkostnaderna diskuterades överhuvudtaget inte från förvaltningsrepresentanterna.

### Renhållning

Kostnaderna för renhållning och sotning varierade mellan 1,50 och 4,00 kr/m<sup>2</sup> ly. Dessa kostnader kan antas variera med antal hämtställen och tömningsfrekvens. Detta torde också bekräftas av att områdena med uteslutande 1- eller 2-plans bebyggelse, som kan antas ha fler hämtställen, har en klart högre kostnad än de med 3-våningsbebyggelse. En sänkning av dessa kostnader diskuterades inte av förvaltarrepresentanterna.

### Underhåll

Beträffande underhållet har vi frågat om kostnaderna under perioden 1973-77 och räknat ut ett årsmedelvärde i 1977 års prisnivå. Förfaringssättet motiveras med att slumpvariationen år för år kan vara mycket stor i varje enskilt område. Ett sådant medelvärde bör vara någorlunda rättvisande för de jämförelser som här ska göras. Tyvärr har det inte varit möjligt att för alla områden få underhållet fördelat på löpande - periodiskt och inre och yttre underhåll varför de siffror som här anges utgör den totala underhållskostnaden.

Område	Årsmedelvärde	
	1973-77, 1977 års priser kr/m <sup>2</sup> ly	Husens ålder 1978
HFC/HS Kvarngärdet	20,65	15
HFD Eriksberg <sup>1)</sup>	11,71	16
BFC Dagerman	2,74	10
BFD Gnejsen	8,03	19
BFD Berget	7,30	19
BFD Nova	6,75	16
BS Staget	13,39	17
BS Norby	12,29	17

1) Grundat på åren 1975-77

Medelvärde (ovägt)	10,35
Maximalvariation	
Totalt	19,91
Hyresrätt	8,94
Bostadsrätt	6,54
(exkl Dagerman)	

Hypotetiskt kan vi anta att underhållets storlek kan bero av följande faktorer.

1. Husens ålder	}	Ej påverkbara eller svårpåverkbara faktorer
2. m <sup>2</sup> -biytor inne och ute		
3. Material/tekniska konstruktioner		
4. Planlösningar		
5. Ekonomisk planering	}	Påverkbara faktorer för kollektivet eller den enskilde och kollektivet i samverkan
6. Organisation och ansvarsfördelning		
7. Val av underhållsstandard		
8. Hushållens beteende		

Den klassificering efter faktorernas påverkbarhet som här gjorts motiveras med att de fyra första hänför sig till mer eller mindre fysiska lösningar som uppstått i och med att husen färdigställdes. De fyra senare är snarast att hänföra till beteendet hos kollektivet eller den enskilde brukaren och bör därför vara faktorer som är påverkbara. Det föreligger sannolikt också ett inbördes samband mellan vissa faktorer. Speciellt kan hävdas att en ny organisation och ansvarsfördelning kan återverka på slitage/vandalisering och val av standard. Den gjorda uppdelningen får ändå anses meningsfull att diskutera kring.

Den första frågan är i hur stor utsträckning de icke påverkbara faktorerna kan förklara de kostnadsskillnader vi kan iaktta?

Om man undantar BFC Dagerman som 1978 var 10 år gammalt så var övriga områden 15-19 år gamla. Den variation (4 års maximal skillnad) som föreligger beträffande husens ålder bör inte nämnvärt ha påverkat kostnadsskillnaderna för dessa övriga områden. Beträffande m<sup>2</sup> biytor per m<sup>2</sup> ly så bedöms uppskattningsvis ungefär samma standard föreligga. De lokaler som Kvarngärdet har utöver de som också finns i övriga områden innebär sannolikt en högre m<sup>2</sup> biyta per m<sup>2</sup> ly men underhållskostnaderna bedöms inte i första hand avse dessa ytor (=samlingslokal, dammsugarrum, vävlokal). Planlösningar inomhus och utomhus samt material och tekniska konstruktioner är faktorer vi inte kunnat kontrollera. Med hänsyn till att områdena är byggda under samma epok (tidigt 60-tal) förutsätter vi att dessa tänkbara orsaker inte förklarar mer av skillnaderna än att det fortfarande är meningsfullt att diskutera den påverkbara delen av kostnaderna.

Den andra frågan blir då vilken roll de olika påverkbara faktorerna har spelat i den kostnadsbild vi fått fram.

### Organisation och ansvarsfördelning

För det första haltar jämförelsen hyresrätt-bostadsrätt därför att underhållet inne i lägenheterna inte finns med i bostadsrättsföreningarnas räkenskaper. Dessa kostnader i hyresrättsområdena har inte kunnat utläsas explicit i dessa företags räkenskaper men har här uppskattats till 4-6 kr/m<sup>2</sup> i Kvarngärdet och 2-3 kr/m<sup>2</sup> i Eriksberg. Den ekonomiska betydelsen av denna fördelning av ansvar för den ensilde brukaren blir ju först intressant då man vet vilken kostnad bostadsrätts-havaren lägger ner på det inre underhållet och vilken kvalitet som svarar mot denna kostnad. Detta har här tyvärr inte varit möjligt att kartlägga. Den psykologiska och inflytelsemässiga betydelsen av den arbetsfördelning som föreligger i bostadsrätt torde emellertid vara odiskutabel.

I övrigt borde bostadsrättssmåhusens ansvar för den egna tomten också gett kostnadsfördelar. Dessa fördelar har dock uppenbarligen inte varit större än att hela underhållskostnaden är nästan dubbelt så hög i BS som i BFD.

### Ekonomisk planering - underhållsprinciper

HFC/HS Kvarngärdet är den ojämförligt största förvaltningsenheten och tillhör dessutom ett stort företag som med nödvändighet måste upprätta vissa principer för hur underhållet skall planeras och genomföras. Exempel: 10 års period för ommålning och tapetsering inne i lägenheterna, samt där emellan vid behov efter omflyttning, 20 års intervall för utbyte av kyl, frys, spis, mattor, badkar samt 30 år för fasader och tak. Detta har varit ambitionen men avsättningen till fonder har varit för liten för att dessa principer fortsättningsvis ska kunna tillämpas generellt. Den relativt stora skillnaden mellan Kvarngärdet och Eriksberg (9 kr) kan misstänkas vara hänförlig till den tröghet som ligger i en stor förvaltningsorganisations underhållsprinciper å ena sidan och å andra sidan den smidighet och det mer behovsanpassade underhåll som en liten förvaltningsorganisation ger möjlighet till.

Förvaltningsrepresentanterna i Kvarngärdet medgav att man alltför ofta tvingas måla om och tapetsera innan 10-årsperiodens utgång i samband med att ny hyresgäst inte kunde acceptera det skick lägenheten lämnades i. Samtidigt ansåg man det fullt möjligt att utöka den periodiska ommålningen och tapetseringen till 15 år men att hyresgästen då skulle ha rätt att få underhållet utfört tidigare mot en viss betalning.

I Eriksberg fanns inte någon fast princip för hur underhållet ska planeras. Kännetecknande för detta område var istället beträffande det löpande underhållet att vicevärd och fastighetsskötare bevakade alla uppdykande fel och brister och åtgärdade dessa medan skadan var liten och inte kostade så mycket. Beträffande det periodiska underhållet gick man igenom alla lägenheter då husen var 10 år och åtgärdade efter behov. Det yttre underhållet planeras på ett års sikt efter okulärbesiktning av vicevärd och konsult.

Planeringen av underhållet i övriga områden, alla bostadsrättsområden, har i princip gått till som i HFD Eriksberg. En år för år-besiktning av fastigheterna kombinerat med en årlig avsättning till en yttre fond för underhåll. I samtliga områden utom ett ansåg man att man avsatt tillräckligt med medel för underhåll. Dvs avgifterna har inte behövt höjas mer än vanligt något år p g a för stora oförutsedda underhållskostnader som inte har kunnat pareras med befintliga fonder. I ett område ansåg man dock att tidigare styrelser försummat tillräckliga avsättningar till den yttre fonden vilket bl a resulterat i att hälften av avgiftshöjningen 1977 orsakades av underhållskostnader.

#### Val av underhållsstandard

De utsagor som finns om underhållsprinciper i Kvarngärdet och Eriksberg talar också för att man i Kvarngärdet indirekt valt en högre underhållsstandard än i Eriksberg vilket också torde svara för en del av kostnadsskillnaden mellan dessa två områden.

#### Hushållens beteende - slitage och vandalisering

I samtliga områden utom HFC/HS Kvarngärdet och BFC Dagerman ansåg man att hushållen inte kunde anses ha någon skuld i underhållskostnaderna. Onormalt slitage, än mindre vandalisering, förekom inte ansåg man. I Kvarngärdet ansåg man däremot slitaget onormalt högt särskilt i gemensamma utrymmen och i utemiljön. Den åtgärd man ansåg vara naturlig men som tyvärr enligt deras mening passar nya områden bättre än gamla var att man skulle låta de boende få ett ökat ansvar, särskilt för underhållet i utemiljön, vilket också gett positiva resultat i t ex Gottsunda (del av stadsdel som byggts 1976-78). Även i Dagerman ansåg man att ett visst onormalt slitage förekom i t ex trappuppgångar och på grönytor. Dagerman hade emellertid så låg total underhållskostnad att det under den aktuella perioden inte kan ha haft någon ekonomisk betydelse.

#### Sammanfattande analys av drifts- och underhållskostnadernas betydelse och påverkbarhet

Som framgått av föregående avsnitt finns eventuellt vinster i form av lägre hyra/avgift att hämta från posterna värme, fastighetsskötsel och underhåll och i någon mån från posterna vatten och administration.

För att illustrera betydelsen av dessa kostnader kan man ha följande räkneexempel som bakgrund. Säg att det är teoretiskt möjligt att i varje område sänka kostnaderna till den lägsta uppmätta kostnaden i våra områden för var och en av de nämnda posterna. Då skulle den maximala vinsten kunna bli följande.

	Tänkbar maximal kostnadssänkning					
	Summa	Värme	Fast sköt	Vat-ten	Adm <sup>1)</sup>	Underhåll
HFC/HS Kvarngärdet	32,88	4,40	9,30	1,90	3,38	13,90
HFD Eriksberg	19,46	3,10	5,70	3,10	2,60	4,96
BFC Dagerman	13,90	0,00	9,50	2,40	1,50	0,00
BFD Gnejsen	12,48	3,40	5,80	2,00	0,00	1,28
BFD Berget	22,15	6,00	12,30	0,00	3,30	0,55
BFD Nova <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	0,00
BS Staget	20,84	9,50	0,00	2,50	2,20	6,64
BS Norby	17,14	3,40	5,40	0,90	1,90	5,54

- 1) Jämförelse göres med Nova 6,75 kr/m<sup>2</sup>, då Dagerman är så pass mycket yngre område.
- 2) Ej med på driftssidan p g a för mycket andra funktioner i fastigheten än boende.

I och för sig kan man tänka sig att en enskild post i ett område tekniskt sett skulle kunna sänkas även under det här lägsta uppmätta värdet. Å andra sidan kan man säga att den kombinerade sannolikheten av att ett område ska kunna nå det lägsta värdet i alla avseenden bör vara mycket låg. Det totala utrymmet för kostnadssänkningar bör därför i Kvarngärdet teoretiskt ha sin övre gräns i storleksordningen 33 kr/m<sup>2</sup> ly eller översatt till månadshyra i en 80 m<sup>2</sup> lägenhet 220 kr/mån och 80 kr/mån i Gnejsen. Sannolikt ligger den realistiska målsättningen väsentligt lägre.

Sammanfattar man påverkbarheten av de olika posterna erhålls följande.

Påverkbarhet för företaget och boende i samverkan

Värme (max variation 10,50 kr/m<sup>2</sup> ly)  
Sannolikt mycket små möjligheter.  
Taxekonstruktionen med en relativt hög fast avgift befrämjar inte sparsamhet, varför investering i värmemätare inte kan anses lönsam.

Fastighetsskötsel (max variation 12,27 kr/m<sup>2</sup> ly)  
En överföring av fastighetsskötseln skulle teoretiskt kunna ge en vinst (= kostnadssänkning) på upp till 12 kr/m<sup>2</sup> ly. Förutsätter särskilt i flerbostadshus en väsentlig ökning av egeninsatsen som dessutom måste ske i samverkan mellan de boende.

Påverkbarhet för företaget/föreningen

Värme  
Investeringar i tilläggsisolering och förbättrad värmeteknik är faktorer som kan sänka kostnaderna men lönsamheten totalt sett ifrågasätts (= högre kapitalkostnader).

Fastighetsskötsel  
Hur rationellt fastighetsskötseln faktiskt utförs av anställda är inte studerat. Förvaltarrepresentanterna ansåg inte att det fanns några möjligheter att sänka kostnaderna ytterligare.

Påverkbarhet för företaget och boende i samverkan

Vatten (max variation 3,08 kr/m<sup>2</sup>)  
Mycket små möjligheter att sänka konsumtionen, införande av mängdmätare lönar sig sannolikt inte. Kostnadsökningen beror nästan uteslutande på taxehöjningen och inte på konsumtionsökningar.

Administration (max variation 3,38 kr/m<sup>2</sup> ly)  
Den maximala vinst som skulle kunna göras är 3,38 kr/m<sup>2</sup>. Om HFC/HS Kvarngärdet kunde lösa sin administration som i Gnejsen, dvs ändra från en stor förvaltningsapparat till ett antal små enheter där hela administrationen läggs på förtroendevalda. Ungefär samma vinst skulle kunna göras av HFD Eriksberg och BFD Berget vilket inte är så orealistiskt med tanke på att de har samma skala som Gnejsen. BFC Dagerman och BS-områdena kan göra en max-vinst på ca 2 kr/m<sup>2</sup> med samma förfaringsätt.

Underhåll (max variation 13,90 kr/m<sup>2</sup> ly)  
Hyresrätterna kan minska hyran upp till 6 kr/m<sup>2</sup> genom att ta över ansvaret för underhållet i lägenheterna. Ett överförande av ansvar och arbete även för kollektiva delar skulle kunna ge ytterligare vinster i Kvarngärdet dels genom minskade lönekostnader dels genom ett mindre slitaget.

Påverkbarhet för företaget/föreningen

Vatten  
Genom s k förebyggande underhåll (översyn av packningar och toalettstolar) kan eventuellt något sparas.

Administration  
Administrationens effektivitet har inte studerats men kan knappast innehålla stora vinstmöjligheter. Kvarngärdet med sin stora förvaltningsapparat har samma eller upp till 2 kr högre administrativ kostnad jämfört med dem som har arvoderade förtroendemän kombinerat med privata konsulter.

Underhåll  
En stor förvaltningsapparat innebär tröghet i underhållsprinciperna som driver upp kostnaderna och kan också indirekt innebära en för "hög" underhållsstandard. Skillnaden 9 kr/m<sup>2</sup> ly mellan HFD Eriksberg och HFC/HS Kvarngärdet torde till stor del vid sidan om slitaget bero av dessa två faktorer.

#### 8.6.4 Slutsatser

Boendekostnaden ligger på ca 120 kr/m<sup>2</sup> (1978) i hyreshusen där den är bruksvärdesbestämd och visar en stor spännvidd, 90-118 kr/m<sup>2</sup>, i bostadsrättsområdena beroende på variationer i både kapital-, drifts- och underhållskostnader mellan områdena. I egnahemmen har den kalkylerats till 84 kr/m<sup>2</sup>. Till dessa siffror skall läggas de boendes egna utgifter för underhåll m m. Sådana utgifter har burits av en majoritet av de boende i alla upplåtelseformer, men summan man lagt ner ökar med självständigheten i dispositionen. Till detta kommer eget arbete på underhåll, som är betydligt vanligare i bostadsrätt än i hyresrätt.

Fastighetsskötseln ges ett gott betyg av de boende i samtliga

områden. Personalen har de boendes förtroende. Alla områden betjänas av en fast uppsättning anställda. Men hur påverkas kostnaderna för drift och underhåll av upplåtelseform, områdesstorlek och egeninsatser av de boende?

Kostnaden för fastighetsskötsel är i allmänhet högre i de stora än i de små områdena. Även kostnaden för underhåll är större i stora områden. Hyresrätt och bostadsrätt får där ses var för sig, eftersom ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare och boende är olika. Administrationskostnaden varierar inte systematiskt med områdestyp.

En genomgång av drifts- och underhållskostnadernas variation visar en stor spännvidd särskilt beträffande fastighetsskötsel ( $12 \text{ kr/m}^2$ ) och underhåll ( $13 \text{ kr/m}^2$ ). Om man undantar extremvärdena åt vardera hållet, som torde bero på särskilt hög standardambition resp stora individuella insatser av de boende, så är kostnaden för fastighetsskötsel ca  $4 \text{ kr/m}^2$  högre i de stora än i de små områdena. Men i ett område (med bostadsrätts-småhus) ligger man ytterligare drygt  $5 \text{ kr/m}^2$  lägre, och detta kan antas vara nära vad man teoretiskt kan spara även i andra områden genom ökade egna arbetsinsatser vad gäller fastighetsskötsel.

När det gäller underhållet verkar det som om en stor förvaltningsapparat ger en tröghet som driver upp kostnaderna, men det är fråga om osäkra jämförelser eftersom skillnaden i slitage också kommer in i bilden och dessa skillnader torde vara dels betingade av områdesstorlek - social kontroll, dels av hyresgästurval. Större delen av skillnaderna i underhållskostnader mellan upplåtelseformerna förklaras av att lägenheternas inre underhåll inte ingår i bostadsrättsområdena.

Det område som har den högsta kostnaden för fastighetsskötsel per  $\text{m}^2$  är en av de små bostadsrättsföreningarna, och förklaringen ligger i att man på ett ringa antal lägenheter har en anställd fastighetsskötare. Ambitionen när det gäller den formen av standard betalar sig i någon mån på så sätt att man där kan hålla underhållskostnaderna låga.

Administrationskostnaderna varierar inte systematiskt mellan upplåtelse- och förvaltningsformerna. Stordrift tycks inte ge fördelar på den punkten, men med den grad av decentralisering som man valt i det kommunala bostadsföretaget inte heller nackdelar.

Vårt material pekar på att det finns många organisationsmodeller för förvaltning och skötsel och att det finns förutsättningar för att finna en form som de boende accepterar i företag och föreningar av vitt skilda storlekar. Viktigt ur de boendes synvinkel är när det gäller personal likaväl som grannar en hög kontinuitet, bekanta ansikten och röster, fasta rutiner och beredskap, möjlighet att få fel åtgärdade snabbt. Detta tycks alltså kunna åstadkommas på olika sätt, och vägledande i fråga om områdesstorlek behöver i så fall inte i första hand driftsekonomin vara.

30-40 hushåll nämns ibland som en lämplig siffra för en förvaltningsenhet där ett tätt socialt nätverk skall kunna uppstå,

("Boendemiljö - sociala mål och fysisk planering", 1974, s 79) och där barn och äldre skall finna sig tillrätta och ha hela området inom sin aktionsradie. Hyresgäströrelsen nämner 100 lägenheter som önskvärd maximistorlek för en kontaktkommittés verksamhetsområde (Nic Nilsson i samma skrift, s 83). I Uppsala kommun finns dock kontaktkommittéer som omfattar mellan 28 och 1 500 hushåll. Bostadsrättsföreningarna i Uppsala har från ett 10-tal medlemmar (mest äldre områden) upp till över 800.

Ur fastighetsförvaltningssynpunkt nämner Uppsalahem 2 - 3 000 lägenheter som lämpligt. I verkligheten är förvaltningsområdena något mindre, 800 - 2 100 lgh. Det ger underlag för en områdesexpedition och ett lag yrkeskunniga hantverkare. Andra allmännyttiga bostadsföretag kan sakna områdesindelning.

Hallbergs-Högbergs förslag till integrerad områdesförvaltning, där de boende tar över uppgifter från både kommun och fastighetsförvaltare (Hallberg-Högberg 1978) torde förutsätta liknande områdesstorlekar. Vi återkommer senare till dessa idéer.

Den sociala service som samhället tillhandahåller bygger oftast på områden i en annan storleksordning. 12 000 invånare (5 000 hushåll) har nämnts som lämpligt underlag för ett socialt centrum (Rexed i Boendemiljö... 1973, s 55). Lokaler för sociala och kulturella aktiviteter kombineras ofta, bl a av ekonomiska skäl, med skollokaler. På högstadienivån som vanligen blir aktuell kan underlaget vara ca 8 - 15 000 invånare (3 - 6 000 hushåll).

Spektrum är alltså stort. En delegering av skötseluppgifter till de boende har väl ingen positiv effekt direkt på de sociala förhållandena men kan kanske ha det indirekt genom att väcka krav på inflytande och kollektivt ansvar, och för att nå gynnsamma betingelser för grannkontakt och kollektivt ansvar bör man söka sig mot den nedre ändpunkten på skalan. Sådana små organisationer som det då blir fråga om kan sedan behöva stöd av en "paraplyorganisation", som t ex HSB redan utgör och som kanske de allmännyttiga bostadsföretagen kunde ombildas till.

Man får dock inte ha någon övertro på att man via delegerad skötsel kan få och behålla en god boendemiljö. De små enheternas goda funktion idag kan också vara grundad i de selektionsmekanismer som fördelar boende med kunnighet och förmåga.

## 9 ÖVERGRIPANDE ATTITYDER

I detta kapitel vill vi redovisa övergripande attityder till den egna boendeformen, trivselfaktorer, attityder till förändringar i upplåtelse- och förvaltningsform samt flyttningsvilja.

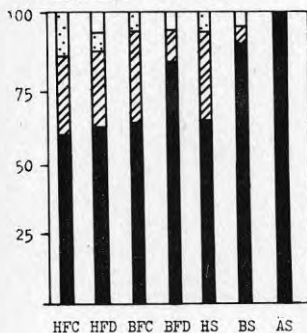
### 9.1 Attityd till den egna boendeformen

#### 9.1.1 Förväntningar

V 134

Andel vars förväntningar på bostaden har

■ uppfyllts  
 ▨ delvis besviken  
 ▩ besviken



Attityden till den egna boendeformen har i detta avsnitt ställts mot de förväntningar man hade innan man flyttade dit samt mot den bostadsform man tidigare eventuellt haft.

Tabell 9:1 Har era förväntningar uppfyllts?

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÅS	S:a
Ja	9	12	14	23	11	21	14	104
Delvis besviken	4	5	7	3	5	1	0	25
Besviken/inte alls nöjd	2	1	1	0	1	0	0	5
Inget svar	0	1	0	1	0	1	0	3
Summa	15	29	22	27	18	22	14	137

Majoriteten av de boende tycker att bostaden motsvarar de förväntningar som de hade i förväg. Detta gäller i synnerhet i bostadsrättssmåhus och egnahem, därefter i de små bostadsrättsföreningarna med flerfamiljshus. De besvikna förklarar sig med: dyrt, dåligt underhållet (HFC), lyhört (HFD), socialfall i området (BFC), gårdsskötsel, mopedtrafik (HS). I Löten där så många är "delvis besvikna", klagar man också på bristande grannkontakt, bristande förståelse från vicevärden och dålig planlösning - tekniska fel.

Huvudintrycket är alltså att man är rätt så belåten - eller rättare sagt att man haft realistiska förväntningar. Detta intryck förstärks av följande tabell.

Tabell 9:2 Var området bättre än väntat på någon punkt?

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÅS	S:a
Nej	13	8	8	14	8	11	6	68
Ja	2	10	11	13	9	12	4	61
Ej svar	0	1	3	0	0	0	4	8
Summa	15	19	22	27	17	23	14	137

Nej-svar motiveras ofta med att man inte hade några direkta förväntningar när man flyttade in. Man kan tänka sig att detta i hög grad gäller Kvarngårdets flerfamiljshus, där ju ingen menar sig ha haft något alternativ. I de övriga områdena har

V 135

Andel vars förväntningar överträffats



alltså de flesta blivit positivt överraskade åtminstone på något punkt (dock inte i egna hemmen).

En positiv kommentar i HFC har det centrala läget fått. I HFD är man mest överraskad över närheten till naturen (Hågadalen). Detta gäller även BFC, där man också nämner god grannkontakt. I BFD har en del flyttat in som bott i villa förut och varit oroliga för t ex störande grannar. Dessa problem har aldrig visat sig, och man prisar den goda stämningen i huset.

I HS, där man som nämnts oftast jämför sin bostad med en vanlig lägenhet, berömmar man bostadens planlösning. Även i BS jämför man helst sin situation med hur man hade det i den lägenhet man vanligen bodde i förut och finner oväntat stora fördelar i markkontakten.

Man måste alltså se de boendes attityd i relation till deras tidigare boendeform.

V139

Vi kan se i materialet att de allra flesta av hyresgästerna också tidigare varit hyresgäster. Bostadsrättsavarna kommer i rätt stor utsträckning från andra bostadsrättslägenheter och från småhus - det kan nog ofta vara fråga om föräldrahemmet i de fallen. De som nu bor i eget småhus har som regel tidigare bott i hyreslägenhet eller annat småhus.

När intervjupersonerna ska jämföra sin nuvarande boendeform med den tidigare så tar de upp ungefär de förhållanden som vi berört tidigare. De som flyttat från hyres- till bostadsrätts- hus nämnder ofta prisutvecklingen på bostadsrätter - en del ser insatsen som en god och legitim penningplacering, andra beklagar den spekulation som de själva helst inte ville delta i. Vad som nämns närmast är hur kravet på insats sällar fram en kategori av boende som innebär en lugn miljö med få synliga konflikter och ringa skadegörelse.

De som bor i bostadsrätt finner få nackdelar jämfört med hyresrätt. En sak flera tar upp är hur reparationsfonden numera är otillräcklig på grund av den stora tekniska utrustningen i lägenheterna som kräver underhåll och utbyte. Inköp av nytt kylskåp när det gamla gått sönder är inget man kan avvakta med tills man vinner på tipset. Inte kan man bygga ett nytt själv heller. Man har alltså ett behov av en ordnad ekonomi med vissa buffertar även sedan insatsen är betald.

Bland dem som flyttat från egen villa till lägenhet nämns som fördelar mindre arbete med snöskottning o dyl samt större trygghet för t ex en ensam äldre människa att bo i ett litet hus jämfört med ett stort med flera ingångar.

V139

OM NI SKULLE JÄMFÖRA ER TIDIGARE BOENDEFORM MED DEN NUVARANDE, VILKA FÖRDELAR OCH NACKDELAR TYCKER NI ATT NI UPPLEVER?

"I insatslägenhet får man bestämma helt och hållet själv, det är bra. Målar man och tapetserar i en hyreslägenhet så skänker man pengarna till hyresvärden och dem som kommer efter i stort sett." (HFC)

"Jag är uppväxt i småhus på landet. Om jag kunde välja så ville jag bo på landet. Däremot tycker jag det är bra att bo i hyreslägenhet med den service som följer med, särskilt som jag är handikappad. Ensam skulle jag inte flytta ut på landet."

"Om jag hade 60 000 skulle jag inte köpa insatslägenhet för de pengarna - det finns roligare saker att göra för dem. Även om månadskostnaden kanske skulle bli lägre i längden än vad jag betalar nu." (HFC)

"Ser ingen skillnad mellan boendeformerna /H och B/. Betalar hyra varje månad i båda. Skillnaderna blir om jag säljer den. Som situationen är nu så har den stigit i pris sedan jag köpte den. Tänkte inte på vinst då jag köpte den, ville bo där och sen fick jag betala vad det kostade. En period var det gott om lägenheter i Uppsala och då sjönk dom, mina grannar fick sälja så de förlorade på affären. Nu är det annorlunda, nu skulle man tjäna på den, men man vet inte hur det är om några år." (BFC)

"Om hela elutrustningen går åt pipan räcker reparationsfonden inte till." (BFC)

"Fördelar med bostadsrätt: Det är lugnt, det är snyggt, det är inte förstört. Det är lättare att ta kontakt med grannar om man skulle vilja, tror jag. Att man kan få vara ensam i tvättstugan jämfört med i H, där vi stod 20 käringar och trängdes. Nackdel med hyresrätt: Där var man otrygg, där fanns det folk att vara rädd för, inte alls lämpligt för barn, bråkigt." (BFC, kvinna)

M: "Det är väl inga direkta nackdelar med hyresformen för där har man ju rättigheter att ändra också."

K: "Men det känns roligare att reparera i B då man gör det åt sig själv."

M: "Man skulle inte behöva känna sig så om det inte hade varit detta förbannade spekulerande med lägenheter som det är nu. Det är ju på det sättet att gör du något med bostadsrättslägenheten så stiger den flera tusen i värde, även om man inte kostar på så jäkla mycket. Vi köpte denna för 16 000 men på ett år har den ökat till över 30 000, det är litet snuskigt, helt enkelt." (BFC)

Fördelar med bostadsrätt: "Man är hemma, det var man aldrig i en hyreslägenhet. Där tänkte man: Hur länge ska man bo här? Jag hade tänkt att aldrig skulle jag köpa en lägenhet, det är idiotiskt tänkte jag att ha låsta pengar - men det är det inte, faktiskt! Vi tar hänsyn till varann, har respekt för varann som grannar, det har man inte i hyreslägenheter. Om någon granne har fest någon gång så frågar dom dagen efter om

dom störde, det gör man inte i hyreshus. Vi får respekt för varann för vi äger tillsammans." (BFC)

Fördel med bostadsrätt framför villa: "Att slippa sköta trädgård och reparationer. - Ekonomiskt, att regelbundet betala samma summa i motsats till villa där man har stora utbetalningar några gånger om året."

Fördel med B: M: "Lägre pris, det lönar sig att bo med bostadsrätt."

K: "Sen förstörs det inte så mycket utan alla har ett ansvar. Det blir ju aldrig så att någon ritat på väggar eller bränner i sopnedkastet eller sånt. Är det nymålat så är det fräscht i flera år."

Nackdel med B: M: "Man måste ha kontantinsats, och den kan vara svår att få tag i, om man vill bo på ett visst ställe."

K: "Här i Uppsala har det blivit så kärvt nu, insatserna har ökat jättemycket på sista tiden."

M: "Men skulle det inte kosta så hade vi aldrig fått bo här, för då hade vi aldrig fått tag i lägenheten. Det blir en viss segregation, för det är de som har litet pengar som bor med bostadsrätt. Det är en nackdel rent generellt sett men, som jag sa förut, skulle det inte vara så skulle kanske folk klottra ner, det skulle slitas ned och förstöras mycket mer utan segregation. Så det är en nackdel och en fördel. Men bostadsmarknaden skulle ju egentligen inte fungera på det viset." (BFD)

Fördelar med B framför Ä: "Här sköter andra om saker som skall göras. I villa får man göra det själv."

Nackdel: "Inte rå sig själv på samma sätt."

"Det är skönt att komma direkt ut på gräset i stället för en balkong ovanför en trottoar. Men själva omgivningen är likvärdig." (BS)

"Så är det bra att de pengar man sätter in som insats har man kvar - i hyreslägenheten har man bara att betala och betala. Och om man gör förbättringar i en hyreslägenhet så är det förloade pengar - här höjer det försäljningsvärdet. Man får det som man vill ha utan att förlora pengarna man lagt ned när man flyttar. Att man har större inflytande här över omgivningen är också värdefullt." (BS)

"Att man får rå sig själv! Men vi är ju mera utlämnade nu än i hyresrätt. Vi är så opraktiska. Men det var inga större problem när vi hyrde heller. Men om kylskåpet t ex går sönder så får vi ett nytt som hyresgäster, här får vi betala det själva. Och det kan bli kännbart." (BS)

"Enbart fördelar med bostadsrättsradhus före hyreslägenhet. När vi flyttade från vår lägenhet fick vi återställa varenda spikhål. Här bor vi mer ostört, får göra som vi vill, stör ingen annan." (BS)

"Bostadsrätt har alla fördelar. Man känner sig som ägare till lägenheten, kan ändra som man vill. Det lönar sig att tillsammans med andra påverka boendet för att spara pengar, t ex minska värmekostnaden. I hyresrätt lönar sig inte sådana ansträngningar eftersom man då sparar åt andra." (BS)

### 9.1.2 Slutsatser

De förväntningar på bostaden som de boende hade i förväg har i allmänhet infriats, dock i något mindre grad i hyresbostäder och i det stora bostadsrättsområdet. Men bortsett från flerfamiljshusen på Kvarngärdet (där ju ingen hade något alternativ när man flyttade dit) har också förväntningarna överträffats på en del punkter.

## 9.2 Trivselfaktorer

### 9.2.1 Variabler

Vi har nämnt tidigare att vi lät ip dels vikta och dels rangordna ett antal på förhand givna trivselfaktorer, som svarar ungefär mot de boendevillkor vi tagit upp i undersökningen. Dessa faktorer var:

- vilket slags grannar man har (social sammansättning)
- god kontakt med grannar (grannkontakter)
- tillgång till gemensamma lokaler där man kan träffas (lokaler)
- möjlighet att rå sig själv, att göra vad man vill i bostaden (frihet)
- möjlighet att vara med och bestämma om hela områdets miljö och skötsel (inflytande)
- omtanke om huset från värden/bostadsrättsföreningen, vicevärd och fastighetsskötare (förvaltning och skötsel)
- god planlösning och utformning av själva bostaden (kvalitet).

Därtill lades:

- trevlig utomhusmiljö
- två öppna alternativ, som ip själv fick fylla i.

Det visar sig att oberoende av boendeform så prioriterar både män och kvinnor följande faktorer allra högst:

- möjlighet att rå sig själv
- god planlösning och utformning av bostaden
- god kontakt med grannar.

Sammantaget uppger 54 % av männen och 61 % av kvinnorna dessa som främsta trivsselfaktorer.

Inom detta mönster kan noteras att kvinnor i flerfamiljshus har större benägenhet än andra att sätta grannkontakten främst.

Summerar man alla 1:a, 2:a och 3:e placeringar inom olika boendeformer så får man följande siffror.

Tabell 9:3 Trivsselfaktorer

Män

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Social sammans	0	3	3	4	0	0	1	11
Grannkontakt	3	3	4	7	4	7	5	33
Lokaler	0	0	1	1	2	2	1	7
Frihet	3	4	11	14	11	14	8	65
Inflytande	2	3	3	3	4	5	2	22
Förvaltning	2	5	1	11	2	4	1	26
Kvalitet	2	8	8	8	10	11	9	56
Utomhusmiljö	0	5	8	9	10	10	6	48

Kvinnor

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Social sammans	1	2	2	4	1	3	0	13
Grannkontakt	9	6	12	10	6	9	7	59
Lokaler	3	4	0	0	1	1	0	9
Frihet	7	9	16	11	11	16	8	78
Inflytande	2	1	7	7	2	2	1	22
Förvaltning	5	3	3	4	2	3	1	21
Kvalitet	7	10	11	12	7	10	7	64
Utomhusmiljö	8	5	11	10	12	9	7	62

Om man summerar alla 1:a, 2:a och 3:e placeringar så får man alltså följande rangordning:

1. möjlighet att rå sig själv 143
2. god planlösning 118
3. trevlig utomhusmiljö 112
4. god kontakt med grannar 93
5. omtanke om huset från värd och fastighetsskötare 47
6. möjlighet att vara med och besluta om hela områdets skötsel 44
7. vilket slags grannar man har 24
8. tillgång till gemensamma lokaler 16
- (annat svar 35)

Vi ser av tabellerna att prioriteringarna är desamma i olika områden, små variationer finns men inte så markanta att de kan sägas visa på någon tendens.

Om man studerar män och kvinnor var för sig så ser man att kvinnorna sätter de 4 första alternativen i rang mycket mer likvärdiga än männen. Det är t ex dubbelt så många män som tycker det är viktigt med möjlighet att rå sig själv (24 %) som med grannkontakt (12 %), medan skillnaden är obetydlig bland kvinnorna. Man kan konkludera att vad som upplevs som viktiga trivselfaktorer är oberoende av i vilket område, vilken hustyp eller upplåtelseform folk bor i. Vad angår åldersgrupper och prioriteringar så är skillnaden mot den totala bilden att det sker små förskjutningar bland de 5 första alternativen upp eller ned.

### 9.2.2 Slutsatser

Som en sammanfattning kan man säga, att våra oberoende variabler upplåtelse- och förvaltningsform har sin direkta motsvarighet bland dessa faktorer i frihet, inflytande och förvaltning. Av dessa är det bara frihet som ges hög prioritet. Av de variabler som samvarierar med upplåtelse- och förvaltningsformen ges grannkontakterna en ganska hög position i rangordningen.

### 9.3 Inställning till förändringar av upplåtelseformen

#### 9.3.1 Från hyresrätt till bostadsrätt

I Uppsala som i andra kommuner har man aktualiserat frågan om hyresgästerna i det allmännyttiga bostadsföretagets hus skall ges möjlighet att överta huset de bor i i form av en bostadsrättsförening. Vi frågade därför de hyresgäster som ingick i undersökningen om de tyckte att hyresgästerna borde ta över i deras fall. Först helt öppet i fråga om villkoren:

Tabell 9:4 Borde huset bli en bostadsrättsförening?

	HFC	HFD	HS	S:a
Ja	8	9	15	32
Nej	7	6	2	15
Inget svar	0	3	0	3
Summa	15	18	17	50

Alla hyresgäster i småhus utom två vill bilda bostadsrättsförening. I flerfamiljshusen vill drygt hälften bilda en sådan.

Sedan ställde vi villkoret att de boende i så fall skulle få betala en insats eller skriva på ett personligt lån. Ja-svaren reducerades då enligt följande tabell.

Tabell 9:5 Beredskap att betala insats

	HFC	HFD	HS	S:a
Vill betala	2	5	14	21
Vill inte betala	4	1	0	5
Vet ej	2	3	1	6
Summa	8	9	15	32

Av dem som vill bilda bostadsrättsförening är alla (utom en som inte vet) i småhus villiga att betala eller låna till insats. I HFD är också en majoritet beredd till det, men i HFC är det bara var 4:e som klart accepterar.

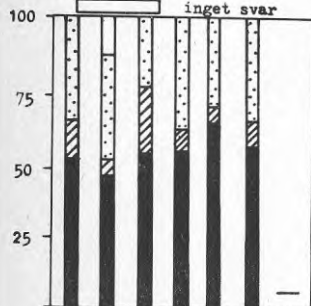
### 9.3.2 Slutsatser

Här ser vi igen en skarp gräns mellan de boende i småhus och flerfamiljshus på Kvarngärdet. Det kan vara de småhusboendes större ekonomiska resurser som gör dem mer villiga att bilda bostadsrättsförening. Men vi har också sett tidigare att de boende där tycks delvis präglade av "småhusfolkets" inställning till självständighet och oberoende, medan de hellre gör avkall på hyresgästens tillgång till service.

V 87, 97

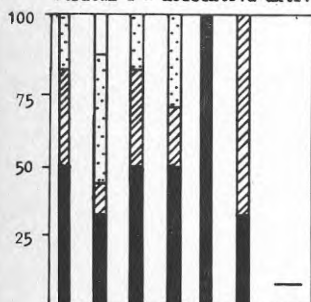
Andel som skulle medverka i kollektiva aktiviteter

■ åta sig  
 ▨ delta utan uppg.  
 ▤ vill inte  
 □ inget svar



HFC HFD BFC BFD HS BS ÅS

Stratum I - kollektiva aktiv.



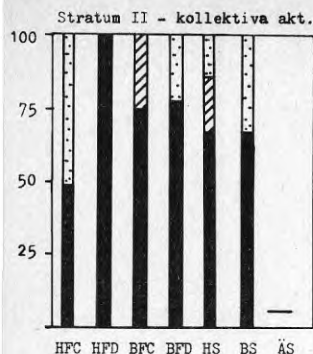
HFC HFD BFC BFD HS BS ÅS

### 9.3.3 Kollektivt boende

En annan mer "visionär" fråga skall också beröras i detta sammanhang. Vi försökte pejla inställningen till ett mer kollektivt boende, där grannkollektivet skulle ta ansvar för uppgifter som nu faller delvis på familjen, delvis på samhället. Vi exemplifierade med gemensam ungdomsverksamhet, matlagning, besök hos områdets gamla. Man ska inte dra för stora växlar på det positiva gensvar denna fråga fick - ungefär 2/3 sade sig beredda att delta i sådana verksamheter, men förmodligen skulle det vara långt från ord till handling. Frågan var inte samtalsmässigt introducerad på ett sådant sätt att ip reflekterade över några mer djupgående förändringar i livsmönster och socialt liv. Intressantare skulle det vara om vi kunde finna några attitydskillnader mellan de olika boendeformerna. Några stora skillnader finner man dock inte.

Tabell 9:6 Medverkan i kollektiva aktiviteter

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	S:a
Kan åta mig uppgifter	8	9	12	15	11	13	68
Vill delta utan egna uppgifter	2	1	5	2	1	2	13
Vill inte delta	5	7	5	10	5	8	40
Inget svar	0	2	0	0	0	0	2
Summa	15	19	22	27	17	23	123



Det är snarare anmärkningsvärt hur små skillnaderna är. De som inte vill delta är i stor utsträckning de äldre hushållen utan barn (stratum 3).

Tabell 9:7 Kollektiv aktivitet/stratum

	Unga utan barn	Barnhushåll	Äldre utan barn
Kan åta mig uppgifter	17	32	20
Vill delta utan egna uppgifter	9	3	1
Vill inte delta	9	9	21
Inget svar	1	0	1
Summa	36	44	43

#### 9.4 Attityder till förändringar i förvaltning och fastighetsskötsel

##### 9.4.1 Vilka förändringar kan man tänka sig?

I såväl förvaltarintervjun som hushållsintervjun har vi frågat om attityder till förändringar i förvaltningens organisation och där särskilt avsett fördelningen av förvaltningsarbetet mellan brukare och anställd personal men också vad gäller hyresrätt attityderna till att överföra beslutsfunktioner från fastighetsägare till brukare.

Ett av de viktigaste motiven för en omfördelning av förvaltningsarbete mellan ägare/anställda och brukare är självfallet att minska hyres/avgiftsökningarna. Ett annat viktigt motiv är att om man vidtar organisatoriska förändringar i den riktningen bör man också få effekter på samarbete och samverkan mellan individer och hushåll som framför allt bör ge resultat i form av nya förhoppningsvis positiva umgängemönster.

Motivet för att förändra beslutsförhållandena i hyresrätt är i första hand att öka brukarnas inflytande och ansvarskänsla genom ett ökat kostnadsansvar som i sin tur bör återverka på hyressättningen.

##### Förvaltarintervjun

Det genomgående intrycket i alla våra områden är att överföring av arbetsuppgifter från anställda till brukare ses med mycket stor skepsis. Av de exemplifieringar vi redovisade som städning, gräsklippning, snöskottning, övrig trädgårdsskötsel, maskinskötsel, framhölls särskilt städfunktionen som mycket problematisk. Man hävdade att ambitionsnivån för hur arbetet skall utföras växlar så kraftigt från brukare till brukare att det genast skulle skapa konflikter brukarna emellan.

I HFC/HS som är ett stort område med en stor fastighetsägare framförs också argument som att facket och de anställda säkerligen kommer att framhålla att anställningstrygghets- och kompetensproblem kommer att uppstå.

BFC som också är ett något större område hävdade att det skulle innebära konflikter mellan medlemmar framför allt därför att omsättningen av lägenheter är så hög att kontinuitetsproblemet skulle uppstå, dvs den praktiska tillämpningen av den nya arbetsfördelningen skulle, menade man, inte lika lätt kunna förankras hos medlemmar som i en mindre förening med 30-40 lägenheter och en låg omsättning av boende.

I BFD fann vi framför allt att motivationen för en förändring var mycket låg. Förutom konfliktrisken brukare-brukare ansåg man att man redan uppnått någon slags optimering mellan kostnad/avgift och egen insats. Detta genom brukarnas ansvar för den egna lägenhetens skötsel och underhåll och den relativt låga avgiftsnivån.

I BS har man redan överfört en stor del av förvaltningsarbetet till brukarna. Det, menade man, var möjligt just genom småhusformen och en utökad privatsfär. Överhuvudtaget var intrycket från förvaltarna att ett överförande av förvaltningsarbete till brukarna är fullt möjligt om man genomför det genom en utökad privat sfär, men är betydligt svårare om det ska ske för kollektiva delar av förvaltningsområdet. Detta bekräftas ju också av att man redan genomfört en sådan ordning i samtliga småhusområden samt i BFC som har bottenlägenheter som lätt kan tillfogas en terrass eller uteplats.

Vad gäller frågan om att överföra beslut från fastighetsägare/förvaltare till brukarna i hyresrätt hänvisade man på stiftelsen Uppsalahem till en arbetsgrupp om ökat boendeflytande som just höll på att ta fram ett förslag till nytt avtal mellan hyresgästerna och företaget. Förhandlingarna är härvidlag inte avslutade.

I korthet rör sig diskussionen om vilka typer av frågor som de boende själva ska få besluta om där framför allt olika typer av ordningsfrågor nämnts. Man diskuterar också vilka frågor som ska vara föremål för samråd och information. Där nämns bl a riktlinjerna för fastighetskötsel och löpande underhåll, planering och utförande av periodiskt underhåll samt fastställande av budget för de olika områdena. Den tredje stora frågan är vilka som ska representera hyresgästerna, hyresgästföreningens kontaktkommittéer eller nyinrättade kvartersråd som inte direkt lyder under hyresgästföreningen. Detta får illustrera attityden till ändrade besluts- och samrådsförhållanden i vårt HFC-område Kvarngärdet.

Vad gäller det andra hyresområdet HFD var några sådana idéer inte aktuella. Man meddelade dock att i samband med tidigare ägarbyten, hyresgästerna visat intresse för att överta fastigheten genom att bilda en bostadsrättsförening. Några förhandlingar i den riktningen kom dock aldrig till stånd.

### Hushållsintervjun

Frågan om att ta över en del av förvaltningsarbetet från anställda och entreprenörer innebär delvis olika saker för en brukare i hyresrätt och bostadsrätt. Detsamma gäller flerfamiljshus-småhus. Med beaktande av de skillnader som föreligger i utgångsläget med en större egen insats i bostadsrätt och småhus har vi funnit följande attityder hos hushållen.

Svaren på frågan om de boende skulle vilja ta över några uppgifter som nu sköts av anställd personal får ses mot bakgrunden att man är så nöjd med dagens situation som man är. Ändå är det inte så få som vill ta över en del arbete.

Tabell 9:8 Vilja att ta över skötseluppgifter

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	S:a
Ja	7	8	6	3	13	13	50
Ja, kanske	3	6	3	8	1	3	24
Nej	5	5	12	14	2	6	44
Vet ej	0	0	1	2	1	1	5
Summa	15	19	22	27	17	23	123

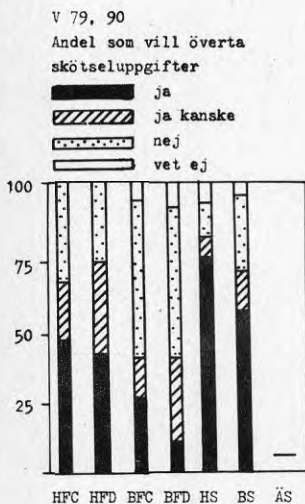
Obetingat ja svarar man som synes främst i småhusen. Framför allt i hyreshusen är skillnaden stor mellan småhus och flerfamiljshus. Vid detaljgranskning finner man särskilt stora skillnader mellan hustyperna bland äldre hushåll utan barn.

I bostadsrättsområdena är skillnaderna likartade även om inställningen överlag är mer avvaktande men där är det dock många yngre utan barn i flerfamiljshusen som vill ta över skötseln. Då bör dock noteras, att en del skötseluppgifter i de små bostadsrättsföreningarna redan idag är uppdragna (mot ersättning) till utvalda bostadsrättshavare, och att vissa lokaler i den stora föreningen sköts av särskilda klubbar. Denna ordning tycks man vara nöjd med.

I HS kan man dessutom konstatera att de redan idag skottar snö, klipper gräs etc trots att något sådant avtal inte finns mellan hyresvärden och brukarna. Motivet för deras del är att det annars inte blir gjort tillräckligt ofta och inte med den finish de själva önskar. Man har också diskuterat grannar emellan ett formellt övertagande av skötseln av den till bostaden hörande markytan.

Att man vill påta sig skötsel som i mycket liknar de ägda småhusen men ändå bor i HS/BS har i stor utsträckning sin förklaring i:

- 1) de boendes ekonomiska situation vid inflyttningen (brist på kapital). I kap 8.7.2 framgår också att för många fanns det inget val eller mycket få alternativ och färre för HS än för BS.



- 2) osäkerhet om man klarar av det ansvar ägande innebär och därför ser HS/BS som en mellanform som så småningom kan innebära ett ägt småhus.

De som nu vill ta över skötseln, vilka motiv har de? I allmänhet är de ju nöjda med den service de har tillgång till när det gäller småreparationer, och sådant som städning, gårdsskötsel m m ger inte heller så allmänna klagomål (dock är hyressmåhusen i någon mån ett undantag i det fallet, vilket kan vara en förklaring till att så många äldre vill ta över uppgifter där).

Ja, motiveringarna är framför allt två: ekonomi och gemenskap. Ekonomin nämns ungefär dubbelt så ofta som gemenskapen mellan grannar, många nämner båda motiven. En del - särskilt i det privata hyreshuset - sätter som villkor för medverkan att hyran blir märkbart lägre. Större aktsamhet, ansvar och därmed trivsel nämns också.

Bland invändningarna märks att man inte tror det sänker boendekostnaderna i praktiken och att det kan skapa osämja. En del menar att de inte hinner själva, andra nämner farhågor för att andra boendekategorier inte skall klara av det - ensamma mödrar omtalas särskilt. Många tror jobbet blir sämre gjort av ej fackkunniga.

Tabell 9:9 Anförda skäl att ta över/ej ta över skötsel

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	S:a
Lägre hyra	4	10	6	5	7	9	41
Grannkontakt/ trivsel	3	2	4	7	2	6	24
Ansvarskänsla	2	1	3	0	2	1	9
Bättre kvalitet	0	0	0	1	2	1	4
Osämja	3	0	3	3	0	3	12
Sämre kvalitet	2	0	3	2	0	5	12
Ej tid, ork, lust	1	3	7	3	1	5	20

Bland dem som anför tveksamheter inför ett övertagande skiljer sig motiven upplåtelseformerna emellan vilket snarast speglar de skillnader som redan föreligger i nuläget.

Sålunda är man i B tveksam därför att det skulle innebära att man delvis övertar sysslor som nu sköts av fackfolk vilket kan kräva yrkeskunskap som de saknar, t ex rörmokeri, målning, elarbeten. I H hänför sig tveksamheten inte nödvändigtvis till dessa sysslor utan också till sådant som B redan sköter i sina egna lägenheter.

Det kan verka förvånande att man betonar ekonomi så starkt i det privata hyreshuset, som kännetecknas av enbart ytliga grannkontakter, särskilt som hyran där uppfattas som moderat. Men man skall snarare se ekonomi - hyressänkning - som ett villkor för medverkan än som ett motiv. Man är överhuvudtaget

mycket kostnadsmedveten i huset, det gäller både värd och hyresgäster, och hyresgästerna har i stor utsträckning accepterat en låg underhållsstandard i utbyte mot återhållsamhet i hyresutvecklingen. En förklaring kan vara att det är ett hus där de äldres värderingar dominerar.

Bara en ip tar upp eventuella fackliga protester. Många visar dock indirekt solidaritet med de anställda genom att betona deras goda jobb.

#### 9.4.2 Vilka uppgifter vill man åta sig?

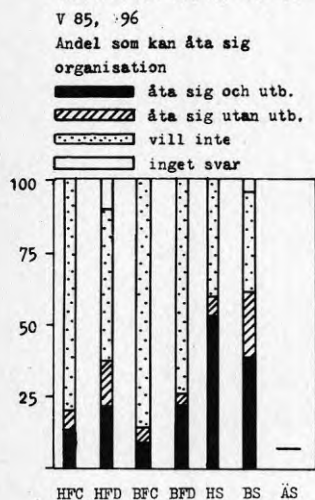
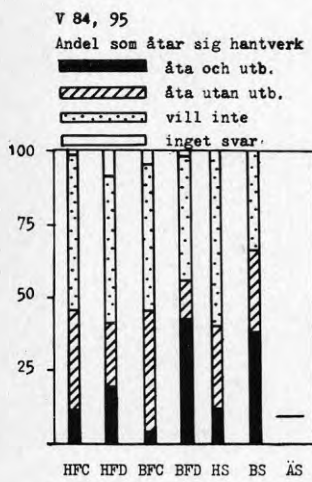
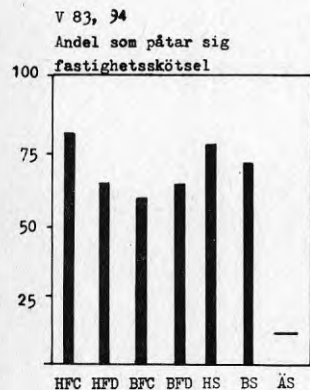
De intervjuade ställdes inför den hypotetiska situationen att skötseln av hus och tomt delvis skulle föras över på de boende. Vad för slags uppgifter vore de i så fall beredda att åta sig?

Bostadsrättshavarna har ju redan skyldigheten att underhålla den egna bostaden lagd på sig. Bland hyresgästerna var de allra flesta (43 av 51) beredda att åta sig skötsel av egen bostad. De boende i småhus menar sig därtill i stor utsträckning (7 av 17) ha utbildning eller erfarenhet av värde för dessa uppgifter medan detta inte är lika vanligt i flerfamiljshus (9 av 33). Någon klar skillnad mellan strata framträder inte.

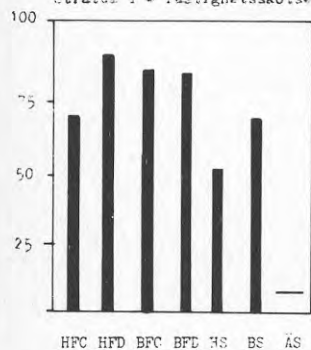
Skötsel av gemensamma utrymmen och gårdar accepterar en majoritet av de boende i alla områden. Största villigheten finner man i Kvarngärdets hyreshus, både småhus och flerfamiljshus, med 25 ja av 32 ip. Där är också missnöjet med nuvarande skötsel störst. De äldre hushållen i småflerfamiljshusområden är minst villiga.

När det gäller att åta sig hantverk (måla, snickra etc) i gemensamma utrymmen råder motsatt mönster mot föregående, de boende på Kvarngärdet visar största andelen ej villiga (18 av 32). Utbildning eller erfarenhet har man i särskilt stor utsträckning i de små bostadsrättsområdena oberoende av hus-typ (21 av 50). Totalt har 30 av 123 utbildning eller erfarenhet och är villiga. Hela antalet villiga är 62 (hälften). Ingen klar skillnad mellan strata.

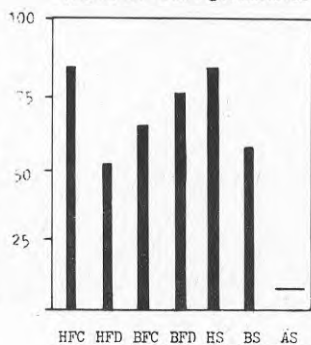
Organisationsarbete är det få som åtar sig utan utbildning eller erfarenhet, och sådan har man i första hand i småhusen och i andra hand i små områden med flerfamiljshus. Men i Kvarngärdets flerfamiljshus är det 12 av 15 och i Löten 19 av 22 som vägrar åta sig sådana uppgifter (mot 7 av 17 i hyressmåhusen och 8 av 22 i småhusen med bostadsrätt). Det kan alltså vara svårt att organisera och vidmakthålla t ex en områdesstyrelse i de stora flerfamiljshusområdena.



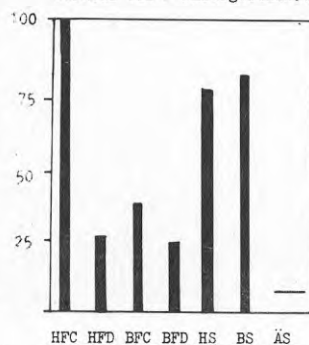
Stratum I - fastighetsskötsel



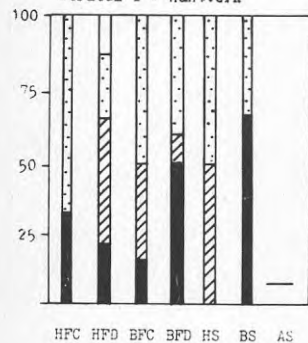
Stratum II - fastighetsskötsel



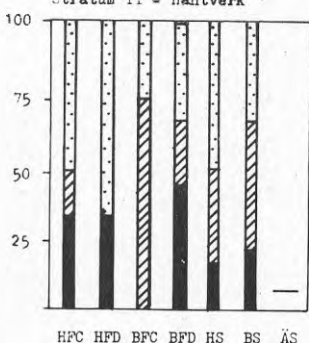
Stratum III - fastighetsskötsel



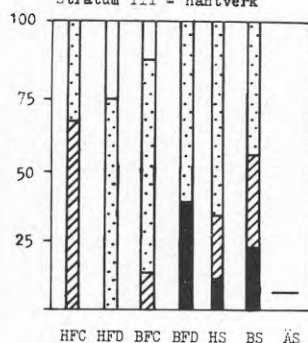
Stratum I - hantverk



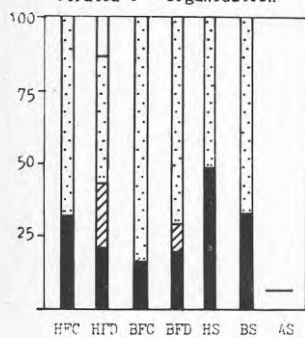
Stratum II - hantverk



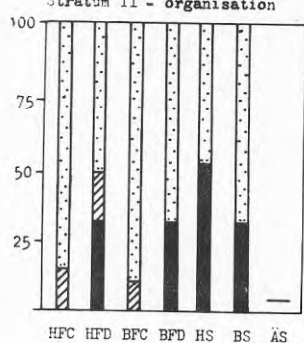
Stratum III - hantverk



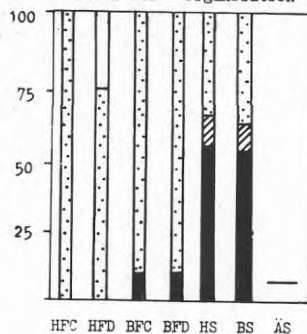
Stratum I - organisation



Stratum II - organisation



Stratum III - organisation



V79/80

VARFÖR MAN VILL DELTA/INTE DELTA I ÖVERTAGANDET AV GÅRDENS OCH  
HUSETS SKÖTSEL

Stratum 1 "Beror på vad som skulle göras, städning skulle man kunna ta sig an och utarbete om man delade på det, låt oss säga 5 familjer. Men då förutsätter vi att det leder till hyresstopp."  
(HFC)

"Folk har det för bra, är nöjda med att betala en hyra. Skulle inte vilja ta över skötseln. Finns inga möjligheter när man har ett jobb så man börjar kvart i sju." (HFC)

"För att få ner hyran! Nu betalar jag 1/3 av lönen i hyra. För barnfamiljer är den höga hyran ännu besvärligare. Så skulle trivseln öka också. Jag tror det skulle vara enbart positivt."  
(HFC)

"Vi betalar hellre för service. Det är en av fördelarna med bostadsrätt att någon sköter sådana saker. Det är en av anledningarna till att vi har valt denna boendeform." (BS)

Stratum 2 "Ja, det tycker jag. Man skulle känna på något sätt att huset är en del av ens liv. Man skulle känna sig mer rotfast här. Men samtidigt tycker jag huset sköts så bra så jag finner ingen anledning att vi skulle ta över det för att förbättra skötseln." (HFC)

"Det skulle bli mycket billigare! Och roligt också. På landet har vi städdagar när vi träffar grannar som man aldrig ser annars." (BS)

Stratum 3 "Nej, jag tror det skulle bli ett väldigt kakalorum. Jag är av den principen att en måste hålla i trådarna." (HFC)

"På den här sidan Norbyvägen sköter HSB service all parkskötsel och snöskottning, på andra sidan sköter de boende allt själva. Där är de flesta pensionärer, här är de flesta i aktiv ålder och har inte tid. Men vi själva skulle gärna ta över en del. Det kostar nu ca 600 kr/hus och år." (BS)

"Det blir bättre skött av anställda. Blir mer kontinuerligt. Alla har olika uppfattningar om skötseln, hur saker ska göras. Det blir kontroverser." (BS)

"Ställer gärna upp - skötseln skulle bli billigare och bättre. Var och en skulle sköta sitt radhus, sin tomt och sin del av gården som man sköter en villa. Men det förutsätter att alla ställer upp, är insatta och klarar av uppgifterna. Det är nog önsketänkande." (BS)

"Det är bekvämt att ha HSB-service. Äldre skulle inte kunna delta på samma sätt som yngre." (BS)

### 9.4.3 Slutsatser

Intrycket från förvaltarna är att ett överförande av förvaltningsuppgifter till de boende är fullt möjligt om man genomför det genom en utökad privat sfär, men är betydligt svårare om det ska ske i kollektiva former. Detta har att visst stöd i hushållsintervjuns uppgifter om att frihet värderas högre än kollektivt ansvar. Men viljan att ta över uppgifter kollektivt finns också - både fastighetskötsel och hantverk. Det organisatoriska kan bli ett större problem p g a bristande erfarenhet. Samhället, bostadsföretaget och boendeorganisationerna måste verka för en kompetenshöjning därvidlag.

Framför allt bland hyresgästerna är skillnaden stor mellan flerfamiljshus och småhus. Det verkar som om hyresgästerna i småhusen inte primärt ser hyressmåhuset som ett "högservicealternativ", utan man skulle hellre se en ansvarsfördelning som mer påminde om den konventionella i småhus.

Även vid bostadsrätt tycks attityderna i småhusen präglas av "egnahemsmönstret".

Man kunde ju ha tänkt sig en annan fördelning, nämligen att en hel del som bor i flerfamiljshus ville ta över skötseln - någon form av lägenheter i flerfamiljshus med individuellt ägande och skötsel finns ju inte att välja på. I motsats till detta kunde man tänka sig att de som valt hyres- eller bostadsrättssmåhus framför egnahem skulle föredra hög service. Men detta stämmer alltså inte, utan attityderna tycks följa hustyp mer än upplåtelseform.

### 9.5 Attityd till social sammansättning

I detta avsnitt vill vi redovisa ip's attityder till social sammansättning i ett bostadsområde. Detta kan bl a ha sin betydelse vid förändringar av upplåtelseform, förvaltningsform och förmedlingsrätt av lediga lägenheter.

Är det bäst för barn att växa upp i ett område med allsidig hushållssammansättning, eller ska alla vara ganska lika?

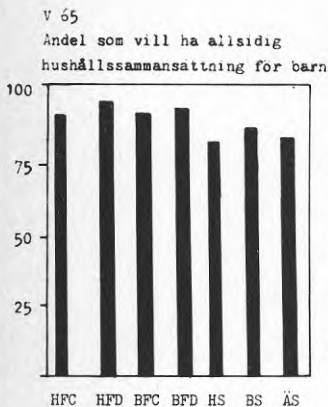
121 av 137 tycker att hushållssammansättningen skall vara allsidig.

Här är några resonemang kring frågan.

**BFC:** "Samhällen är allsidiga i form av nationella, sociala och ekonomiska grupper. Barn måste lära sig att umgås med alla. Lever dom för ensidigt är det större chanser för konflikter sen."

Oftast tar ip upp allsidighet i fråga om ålder och hushållstyp.

"Det är viktigt att människor av olika åldrar träffas, annars blir dom gamla isolerade, barnfamiljer blir isolerade därför att dom är bundna av barnpassning, ensamstående bli isolerade. Om man hamnar i ett område med



koncentration till en av dessa grupper och man själv tillhör en annan så kan man bli utanför."

"Det är i teorin bäst med blandat men när ett område är planerat med 232 3:or och 16 6:or då blir det mest bara småbarnsfamiljer med 1-2 barn."

Men också den etniska segregationen behandlas.

BFD: "Barn leker lika bra med alla barn oavsett var dom kommer ifrån såframt föräldrarna inte påpekar någon skillnad."

"Det bör vara blandat. Idag är allting så segregerat och institutionaliserat. Ett barn behöver olika impulser för att utvecklas till en allsidig människa."

"Allsidig sammansättning ger mer intellektuellt och socialt utvecklade personer. Dom ska inte känna att dom tillhör någon speciell kategori människor. Dom får då en mindre materialistisk syn."

Här ser vi ett försök att motivera allsidighet utifrån den positiva inverkan det kan ha på att utveckla individen. Att undvika gruppstatus och institutionalisering.

"Det finns ju ingen anledning att man ska skilja på folk, då lär man ju ungarna att skilja på folk."

"Om barn inte skulle få se äldre människor så skulle dom kanske bli rädda för dom."

Här tas upp några negativa sidor med segregation. Rädsla som kan uppstå inför det okända och tillvänjning vid att gradera människor.

BS: "Äldre människor har mest fritid och mest tid att titta efter vad andra gör, de håller reda på grannarna."

Ip som är en äldre boende tar upp den sociala kontrollens positiva sidor, när man upplever översikten av vad grannarna har för sig som en säkerhet för barnens välbefinnande.

I HFD tas upp att det finns liten tolerans mellan olika ålders- och socialgrupper. Många fördomar finns. Dels önskar några att dessa svårigheter skulle kunna överbryggas, dels vet man sin egen begränsning. Många äldre vill inte ha den livlighet som många barn och unga för med sig. Å andra sidan påpekas att i ett privat hyreshus som detta med en lämplighetskontroll av de människor som får flytta in slipper man vandalisering. Det blir stabilt.

Det är svårt att urskilja något mönster beroende på upplåtelseform eller hustyp, eller områden. De som vill ha en ensidig hushållssammansättning är 1-2 stycken i varje område, resten vill ha allsidig. Att nästan alla säger sig föredra en allsidig social miljö för barnen är inte överraskande med hänsyn till det sociala tryck i denna riktning som råder genom officiell politik, massmedia m m. Dock styrs resone-

mangen om varför man önskar allsidighet utifrån erfarenheter i området och erfarenheter ifrån tidigare boende. Man talar utifrån en önskesituation och är medveten om svårigheten att realisera ett samhälle som man önskar det. Normer och värderingar, bristande förståelse och tolerans är några av de hinder som står i vägen för ett integrerat boende.

V65

ATTITYD TILL HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNING

Stratum 1 "Blandat. Ser man på nya områden, vi bodde i Valsätra förut och där var ju alla i stort sett lika gamla. Ungarna fick ju aldrig se äldre människor, de visst väl knappt vad det var om de inte hade egna mor- eller farföräldrar. Det är ett stort minus tror jag." (BFD)

"Om man är lika har barnen lättare att få lekkamrater eller så, om det är många i deras ålder. Här är det svårare då det är väldigt lite småbarn och många kan bli isolerade." (BFD)

"Barn ska få se att det finns olika människor, inte bara en grupp i samhället. Det är mycket viktigt! (BS)

"Det är trevligt när gamla tanter sitter på gården och njuter av barnen och barnen av dom. Sånt blir det tyvärr för litet av i dagens samhälle. Detta är ett privathyreshus och värden väljer själv vilket folk som ska få bo här. Dom håller ganska hårt på vilka som får bo här, de som anses lämpliga, så det finns inga som får understöd eller något sånt. Det är stabilt. Om jag ägde huset själv skulle jag göra likadant, men egentligen är det ju inte riktigt, principiellt sett. Men privatvårdarna utnyttjar sin rättighet vilket gör att det är inget slitigt här, ingen vandalisering som i Gottsunda, och det är ju skönt för dom som äger det. Fast det skulle inte göra mig något om det var mer blandat folk som boende." (HFD)

"Bra för barnen att lära känna gamla människor. De får insyn i andra grupper. En nackdel med för många barn är att det blir för livligt." (HFD)

Stratum 2 "Jag tycker att det är fruktansvärt hur lite pensionärerna i huset tolererar de unga. Jag ser på min son, han säger jävla kärring om nästan varenda tant han ser. Det är inget umgänge mellan generationer. Det är väldigt lugnt här, jag kunde lika gärna flyttat upp på ålderdomshemmet för här måste det vara lika tyst och stilla. Man får inte ha fest här i huset då kommer vicevärden och säger att dom får flytta. Så om folk vill ha fest får dom ta sin man och sitt vin och ge sig iväg någon annanstans för att inte störa grannarna. Inte ens på valborgsmässoafton får sånt förekomma." (HFD)

"Jag tycker det är bra om man har bra, stabila människor omkring sig - inte asociala." (BS)

"Barn blir handikappade av att bo i dåliga områden. Om det skulle sättas in socialfall i villaområden så skulle det bli ett ramaskri. Det är väl så att de duktiga människorna litar man på. Och man kan med god hand överlåta nyckeln och säga

vill du se efter vårt medan vi åker bort. De som har ett dåligt förflutet sätter man inte fram hela handen till, tummen kanske men inte hela handen." (ÄS)

Stratum 3 "Tror det är bra det att det finns olika åldrar, är det bara gamla så ser det ut som en avstjälpningsplats. Nu är det mer liv eftersom det finns olika åldrar. Det är ju ofta segregerat nu. Rika barn får på sina håll inte leka med zigenare t ex. Det är fel! I Stockholm fick de inte heller leka med utlänningsbarn. Det är fel om de inte har gjort något galet. Om de är ärliga så ska alla vara lika välkomna." (BFD)

"Jag tror det här är ett bra område för barn, det finns ju inga direkta problemfamiljer här. Det spelar ingen roll vilken nationalitet dom har men det kan vara skadligt för barn att umgås med problemfamiljer, om det är knarkare och så, då skulle jag i alla fall inte vilja att mina barn skulle umgås med dem. Det är ju stora risker. Och jag tror de flesta människor tycker likadant. Fast för knarkarna kan det kanske vara bra att få vara med normala." (BS)

"Med alltför mycket barn blir det bråkigt och stökigt. Bättre med mer allsidig hushållssammansättning." (BS)

"Allsidigt är bäst så att barnen får se t ex gamla, då ser de inte gamla som monster, och de gamla blir mindre griniga om de har kontakt med barn. Och ur ekonomisk synpunkt är det också viktigt att det är allsidigt, så att man inte kan värderas utifrån var man bor." (BS)

## 9.6 Flyttningsvilja

### 9.6.1 Arbetshypoteser och erfarenheter från tidigare undersökningar

Som en sista variabel beträffande inställningen till den egna bostadsformen skall vi redovisa flyttningsvilja och motiv för flyttning. Här först några erfarenheter från tidigare undersökningar.

#### Erfarenheter från tidigare undersökningar

Prosako-undersökningen fann ingen skillnad i flyttningsvilja på 3 års sikt mellan hyres- och insatslägenheter men lägre i villor och radhus. Siffran för "inga flyttplaner" var däremot lägre i hyreslägenheter. Krantz-Frösslund 1972 s 147:

Nuv bostadsform	Hyrdlgh	Insldgh	Villa	Radhus	Tot
Flyttningsplaner, %					
Inom 3 år	36	36	6	15	32
Om mer än tre år	25	14	15	23	20
Inga flyttplaner	37	50	77	62	46
	100	100	98	100	98

Bland flyttningsmotiven rådde följande rangordning (alla motiv medtagna som nått över 10 % i någon boendeform hos samtliga hushåll med flyttplaner).

	Hyreslgh	Insatslgh	Villa	Radhus
Större bostad	52	44	19	21
Vill ha egen villa	12	30	8	42
Närmare centrum	4	12	7	8
Mer lättskött	6	2	38	10
Modernare lgh	11	1	7	0
För dyrt	6	1	15	7
Får ej bo kvar	6	4	3	13

Gillvik (1974) fann betydligt större flyttningsvilja i hyreslägenheter än i bostadsrättslägenheter. I hyrda och ägda småhus var flyttningsviljan ytterligare något lägre. De flyttningsvilliga i bostadsrättslägenheterna var framför allt missnöjda med hustypen (loftgångshus).

SCB:s undersökning Boendepreferenser i Jönköping (1973) redovisar följande siffror (s 4.3):

Nuvarande bostad	Hyresrätt	Bostadsrätt	Ägande
% som trivs mycket bra	56	76	87
% som planerar flytta	30	16	10
% som var tvungna att flytta till nuvarande bostad	50	36	15
Antal intervjuade	598	170	512

En delförklaring till den lägre flyttningsviljan i bostadsrättslägenheter är tydligen att man i större utsträckning verkligen valt bostad. En bakgrund till de goda siffrorna för ägande är att variabeln samvarierar helt med hustyp.

#### Arbetshypoteser

Mot bakgrund av det som framkommit i tidigare avsnitt kan man kanske vänta sig att den individuella friheten att råda över sin egen bostad ska väga högre än det kollektiva inflytandet över gemensamma utrymmen och anordningar. Den ganska entydiga rörelseriktningen i flyttningarna från hyreslägenheter mot bostadsrättslägenheter och småhus borde betyda att flyttningsviljan är störst i hyreslägenheter och minst i småhus. För detta talar också att de boende i hyreslägenheterna i Kvarngärdet ju inte såg några alternativ vid inflyttningen, medan övriga oftare gjort ett verkligt val och därmed, om inga förändringar inträffat, med större sannolikhet har en lämplig bostad - och också har ett en gång fattat beslut att försvara.

Om den preliminära iakttagelsen att bostadsrättslägenheten oftare är en slutstation än hyreslägenheten är riktig, så borde flyttningsviljan också vara lägre där (detta i motsats till Krantz-Frössslunds uppgifter).

Bland dem som valt sin bostad bör flyttningsmotiven kunna härledas till endera av följande:

- svikna förväntningar
- ändrade personliga förhållanden, som familjestorlek eller ekonomiska resurser
- förändringar i samhället i stort, t ex i relationen mellan de ekonomiska villkoren i olika upplåtelseformer
- områdesspecifika förändringar av fysisk eller social miljö
- ändrade anspråk.

Delvis har vi berört dessa frågor i det föregående. Vi ska i det följande se i vad mån dessa motiv för flyttning framträder i de olika boendeformerna.

### 9.6.2 Flyttningsvilja och flyttningsorsaker

På frågan om man har planer på att flytta från området blir svarsfördelningen som följer.

Tabell 9:10 Flyttplaner

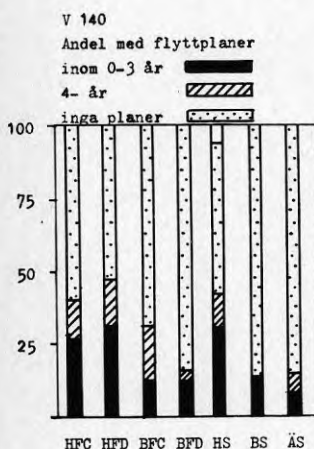
	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Nej, inga planer	9	10	15	23	9	20	12	98
Ja, men inte inom 3 år	2	3	4	1	2	0	1	13
Ja, inom 3 år	4	6	3	3	5	3	1	25
Inget svar	0	0	0	0	1	0	0	1
Summa	15	19	22	27	17	23	14	137

Beredskapen att flytta är störst i det privata hyreshuset och i hyresradhusen med nästan hälften av ip där. I övriga småhus och i de små bostadsrättsföreningarna är det mycket få som överväger en flyttning.

Det främsta motivet för att flytta säger sig de som tänker flytta ha i följande.

Tabell 9:11 Flyttningsmotiv

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Arbeta på annat håll	0	3	2	0	1	0	1	7
Större bostad	3	1	1	1	0	2	0	8
Annan boendeform	4	4	1	1	3	0	0	13
Annat	0	1	3	2	4	1	1	12
Summa	7	9	7	4	8	3	2	40



Det vanligaste motivet för flyttning är önskemål om annan boendeform. Dessa önskemål är nästan helt koncentrerade till hyresbostäderna och bland hyresgästerna inbördes är de oberoende av hustyp. Därnäst kommer önskemål om större bostad (bland hyresgäster i flerfamiljshus på Kvarngärdet och i bostadsrättssmåhusen) och arbete på annat håll, alltså ett motiv som inte har med nuvarande bostad att göra, i det privata hyreshuset och i bostadsrättsföreningen i Löten. Under rubriken "annat" döljer sig olika sådana motiv som önskemål om mindre lägenhet, vill flytta från stan i samband med pensionen, tycker de vuxna barnen behöver huset bättre m m. En familj i bostadsrättslägenhet har arvt pengar och anser att de måste investera dem för att slippa skatt.

Flyttningsberedskapen stämmer rätt väl överens med förekomsten av svikna förväntningar på området. I Löten tillkommer, vilket förvaltarna pekat på mer än de boende själva, att lägenhetsfördelningen är ensidig med nästan enbart 3:or. Den familj som växer måste därför om den vill behålla sin utrymmesstandard flytta till ett annat område. Detta gäller även småhusen med bostads- och hyresrätt, men i ett småhus har man ofta möjlighet till en något mer flexibel rumsanvändning.

V142

De som svarade med "annan boendeform" och "annat" beskrev sina bostadsönskemål närmare enligt följande.

Tabell 9:12 Bostadsönskemål

	HFC	HFD	BFC	BFD	HS	BS	ÄS	Summa
Önskar:								
Hyreslägenhet	0	0	0	0	0	1	0	1
Insatslägenhet	2	0	0	1	1	0	0	4
Småhus: hyrt	0	0	0	0	1	0	0	1
bostr	0	0	1	0	1	0	0	2
ägt	2	4	2	3	2	0	0	13
Vet ej	0	1	2	0	0	0	0	3
Summa	4	5	5	4	5	1	0	24

Det är alltså det egna småhuset som hägrar, men siffrorna är inte så stora som man kanske kunde trott av den allmänna debatten. Av de ip som inte bor i egenhem (123 st) är det faktiskt bara 13 som uppger sig planera att flytta till eget småhus - trots att vi inte satt någon tidsgräns. Detta gäller flyttmotivet - sedan kan naturligtvis flyttning till småhus bli en biprodukt av flyttningar av andra motiv.

Vi kunde naturligtvis gått ett steg till och frågat efter skälen att vilja flytta till småhus. Dessa kan man dock föreställa sig ganska väl utifrån våra småhusboendes uttalanden. Det finns en rad kvaliteter som är värdefulla för vissa hushållskategorier och som småhuset besitter i högre grad än åtminstone de lägenheter de flesta av våra ip i flerfamiljshus disponerar. Att man föredrar äganderätt framför t ex bostadsrätt har nog främst att göra med de kostnadsorättvisor

som man kan visa har ökat med tiden. Uppgifter i andra undersökningar tyder på att den som köper ett hus visserligen inte minskar sin boendeutgift men upplever sig köpa en större bostadsnytta till förhållandevis lågt pris - och att den långsiktiga kostnaden kan bli låg eller kanske t o m negativ (Sandelin-Södersten 1978). Ett intressant konstaterande är att de som bor i bostadsrättssmåhus inte överväger att flytta till egnahem. Det har gjorts försök att friköpa husen, men de ekonomiska fördelarna med enskilt ägande har inte för dessa ip vägt upp kostnaderna i pengar och möda för en flyttning.

Slutligen något om de förändringar som ip har upplevt under sin boendetid i området.

Tabell 9:13 Har det skett några förändringar i området sedan ni flyttade in?

	HFC	HFD	BFC	Gnej- sen	BFD Ber- get	Nova	HS	Bär- by	Nor- by	ÅS	S:a
Nej	9	12	10	7	4	9	5	8	8	3	75
Ja, befolkn sammansättn	5	4	3	1	3	0	6	1	4	5	32
Ja, miljö och trafik	1	2	8	0	3	0	5	2	0	5	26
Inget svar	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	4
Summa	15	19	22	8	10	9	17	11	12	14	137

Naturligt nog upplevs förändringarna störst där ip bott längst i genomsnitt. Ungefär hälften av ip har bott över 6 år i flerfamiljs- och småhusen på Kvarngärdet, i Berget och i egnahemmen i Bärby.

Förändrad befolkningsammansättning uppger sig var 3:e ha märkt på Kvarngärdet, i Berget, Norby och egnahemmen, alltså i områden med alla förekommande upplåtelseformer. Kvarngärdet var ursprungligen barnrikt och hade dåligt rykte ("bara socialfall"). Samtidigt fann de som bodde där då att befolkningen i själva verket var socialt mycket blandad. De som ännu bor kvar sedan områdets första tid finner sammansättning- en mer homogen med tonvikt på de lägre socialgrupperna (speciellt har höginkomsttagarna i hyressmåhusen försvunnit), färre barn och fler invandrare och tycker också att miljön är stabilare med mindre omflyttning. Vissa oroar sig dock mer för "störande element", ungdomsgång och fönstertittare, andra säger att området har blivit lugnare.

I det privata hyreshuset bor det, som nämnts tidigare, genom medveten selektion allt färre barn.

I bostadsrättsföreningarna går utvecklingen i skilda riktningar. I Gnej-sen bor det färre barnfamiljer än tidigare och i Berget fler. Där har man också startat ett privat daghem.

I bostadsrättssmåhusen i Norby har skett en viss inflyttning av nyskilda med barn, en utveckling som inte tycks ha skett utan gnissel.

I eignahemmen pekar man på motsatt tendens mot i hyressmåhusen, nämligen att "rikare folk har flyttat in". Barnfamiljer har inte heller råd att köpa gamla, lågt belånade hus.

Förändringar i miljö och trafik (främst ökad biltrafik) rapporteras från vissa områden. Avstängning av en gata invid området i Lötén uppges några ha lett till att biltrafiken inne i området har ökat.

V136

HAR FÖRHÅLLANDENA I OMRÅDET FÖRÄNDRATS SEDAN NI FLYTTADE HIT?

"I början på 60-talet var det ganska stor omsättning på folk, det är det inte nu. Och många bor kvar sedan husen byggdes. Vi har inte bött så länge så vi själva varit med om förändringen. Det är en viss trygghet att man ser samma människor år efter år." (Kvarngärdet)

"Samma blandning nu som då. Litet mer utlänningar nu, på de sista 5-6 åren. Jag vet grannar som blivit besvärade av det." (Kvarngärdet)

"Förr var det ett mycket barnrikt område, nu är det mer studerande och andra familjer utan barn. Från början sas det att det var bara socialfall här. Men vi tycker området har blivit oroligare, med gäng och fönstertittare." (Kvarngärdet)

"Ja, förhållandena har förändrats. När jag flyttade hit fanns alla kategorier människor här, nu har toppen flyttat härifrån. Bara medel och botten kvar." (Kvarngärdet)

"Blivit lugnare eftersom barnen vuxit upp. Delvis nya hyresgäster, fler höginkomsttagare i början." (HS, Kvarngärdet)

"Ja, en mixning av invånare i fyra radhus bredvid - förut hade bostadsföretaget större krav på hyresgäster. Det har blivit lugnare i området som helhet." (HS, Kvarngärdet)

"Ja, det har flyttat in några barnfamiljer. Det har blivit en förnygring av området." (Berget)

"Ja, det har flyttat in många nya. Särskilt fränskilda kvinnor - mannen bor kvar i villan i närheten och köper ett radhus till sin f d hustru." (BS, Norby)

"När vi flyttade in var Norby en förort och vi flyttade "ut på landet", långt från centrum. Nu har området byggts ut och området har fått stark genomfartstrafik. Vi bor mer centralt nu, har fler bussförbindelser. Vi märker inte den ökande trafiken eftersom den kommit successivt och eftersom vi har fått upp ett plank mot vägen." (BS, Norby)

"Ja, flyttningar. Det har varit gnissel med de nya, och gemensamhetskänslan har försvunnit." (BS, Norby)

"Förut kunde fattigt folk bygga sina egna hus men nu måste man ha mycket pengar för att bygga. Rikare folk har flyttat in. Barnfamiljer har heller inte råd att köpa hus. Mest äldre i området nu." (ÅS, Bärby)

## 10 SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG

### 10.1 En jämförande karakteristik

Intervjumaterialet är mångfacetterat och har varit svårt att förmedla. För oss som har arbetat med det har det efter hand vuxit fram en bild av levnadsvillkoren i de olika områdena. Den innehåller grova generaliseringar och subjektiva tolkningar men kan trots det vara värd att ta fasta på.

Den bild som växer fram visar ett antal hus och områden som alla är moderna, tekniskt sett välskötta och sköts av en personal som har de boendes förtroende. Men inom den ramen finns stora skillnader.

Kvarngärdet - stort hyreshusområde ägt av ett kommunalt bostadsföretag: trots att den fysiska miljön passar väl in i dagens ideal med låga hus, god markkontakt och intim skala, så är det mycket i den sociala miljön som stämmer med klichéerna om missförhållanden i massproducerade flerfamiljshus. Anonymitet och isolering är vanlig. Många är rädda för sina grannar. Missbruk är vanligt. Den nära markkontakten medför att många hyresgäster i bottenvåningen känner sig utsatta för fönstertittare. De gemensamma lokaler som finns bidrar inte till att skapa kontakt. Hyresgäströrelsen har svårt att vinna fotfäste.

Samtidigt existerar det en särskild sorts solidaritet på Kvarngärdet. Den som avviker genom något socialt handikapp, t ex alkoholmissbruk, tas som ett naturligt inslag i bilden. I handling visar sig väl solidariteten föga, men man är ändå inte rent värderingsmässigt obenägen att acceptera människor med den typen av problem. Man upplever en konflikt mellan hotet mot den egna tryggheten och insikten att alla behöver bostad.

En annan positiv sak är att den upplevda maktlösheten och isoleringen inte är mer utbredd än att ett antal boende i samverkan angripit ett av de tydligaste problemen, trafik-säkerheten, genom att bilda en aktionsgrupp.

Inom Kvarngärdet urskiljer sig en lägenhetstyp både fysiskt och socialt: "etagelägenheterna" eller radhusen. De som bor i dessa eftertraktade bostäder har både större ekonomiska resurser och ett tätare umgänge med de närmaste grannarna än vad som är vanligt i området.

Löten - stor HSB-förening: som bostadsrättsförening ägs och förvaltas området av de boende själva. Avståndet mellan föreningsstyrelse och "vanliga" medlemmar är stort trots aktningssvärda försök att nå god kontakt. Informationen om föreningens angelägenheter upplevs som god. En tennisbana och en bastu främjar det sociala livet i föreningen samtidigt som de inbjuder till "klickbildning". Styrelsens arbetsbörda är tung, inte minst för att husen inte är förstklassigt byggda. En förklaring till det ringa deltagandet i föreningsarbetet, vid sidan om föreningsstorleken, är att praktiskt taget alla lägenheter är lika stora, vilket innebär att man måste flytta

från området om man t ex behöver ett rum mer. In- och utflyttningen är därför stor.

Vissa lägenheter disponeras av socialförvaltningen som hyr ut dem till svårplacerade bostadssökande. Dessa är utpekade på förhand som "socialfall". I Löten saknas helt den solidaritet som åtminstone uttalades på Kvarngärdet. Man upplever bara att "socialfallen" sänker områdets status och lägenheternas överlåtelsevärden! I Löten sätter man stort värde på goda grannkontakter och lokal gemenskap men denna omfattar inte "socialfallen". Dessa måste därför befinna sig i en mycket svår situation. Genom att de saknar egen bostadsrätt är de också utestängda från inflytande.

Man känner ingen speciell oro för sin egen säkerhet när man vistas ute i området, men särskilt de som bor i bottenvåningarna är ofta rädda för inbrott. En stor del av dem som bor i området är okända för varandra till utseendet.

Det är områdets fysiska utformning som har attraherat vid inflyttningen, sällan upplåtelseformen.

Man värdesätter inflytandet över den egna lägenheten, och en del av de boende har utökat sitt revir genom att förstora den terrass på marken som hör till lägenheterna i bottenvåningen. Ansvaret för de gemensamma angelägenheterna känns däremot svagare, och slitaget på allmänna utrymmen är stort. Få är villiga att åta sig styrelseuppdrag. En mellanform mellan kollektivt och enskilt har utbildats, t ex en förening som förvaltar bastun.

Eriksberg - privat hyreshus: här skiljer sig atmosfären helt från den i övriga områden. Huset förvaltas av en vicevärd, en pensionär, som haft sysslan mycket länge trots ägarbyten. Hans omsorg om huset och dess hyresgäster är stor vilket tar sig uttryck i en patriarkalisk stämning. Hans ord väger tungt speciellt vid valet av hyresgäster, som ofta sker på rekommendation av någon tidigare boende. Vad värd och vicevärd framför allt tycks fästa vikt vid är att hyresgästerna är aktsamma om huset och anspråkslösa när det gäller reparationer och underhåll. En tidigare värd kom i konflikt med hyresgästerna på grund av krav på hyreshöjningar utan ökade underhållsinsatser, vilket ökade hyresgästernas benägenhet att vända sig till hyresgästföreningen. Den nuvarande värden har i stället gått in för en återhållsam budget på både inkomst- och utgiftssidan, vilket tycks stämma med många hyresgästers önskemål, inte minst för att urvalsprincipen medfört att främst äldre hyresgäster rekryterats på senare år. Husets skick upprätthålls främst tack vare en noggrann tillsyn.

Vicevärdens ställning innebär att många känner sig beroende av hans välvilja. Man känner också ett tryck på sig från lättstörda grannar att uppträda stillsamt och värdigt. Kontakterna de boende emellan hålls på ett ytligt plan, men fullständig anonymitet eller otrygghet förekommer knappast.

Atmosfären är inte välvillig mot barn och ungdom, vilket torde bero både på vicevärdens och många hyresgästers inställning. Så är bollspel strikt förbjudet, och solbad på gräsmattorna

anses uppenbarligen inte riktigt passande. Men vårt material ger inte på något vis intryck av att vicevärden skulle ha missbrukat sin ställning, bara att han inte minst indirekt, genom hyresgästurvalet sätter sin prägel på stämningen.

Gnejsen, Berget och Nova - små bostadsrättsföreningar med flerfamiljshus: dessa har både likheter och olikheter sinsemellan. Områdena uppvisar det tätaste grannkontaktmönstret bland flerfamiljshusområdena, och få av de boende är helt obekanta för varandra. Äldre boende och fåpersonshushåll dominerar.

Följden av områdesstorleken visar sig främst i hur man brukar föra fram krav och önskemål. I dessa områden är det lättast att ta upp dem direkt i styrelsen eller på årsmötet utan mellanhänder. Det är också naturligt att gå på årsmöten och framföra sina krav, och de som lagt fram något sådant har i allmänhet fått se resultat av kraven. Vissa frågor har engagerat en stor del av de boende för eller emot, t ex ett förslaget bastubygge.

Vad som skiljer områdena inbördes är främst skötselstandarden, som är högre i Berget än i de övriga områdena. Nu ska vi komma ihåg att områdena verkligen är små - skillnaden i arbetsinsats är mindre än en årsarbetskraft men slår ändå rätt kraftigt på avgifterna.

De problem som redovisats från Löten med familjer som placerats in av socialförvaltningen förekommer inte i dessa föreningar eftersom kommunen inte disponerar några lägenheter här. Höga insatser är en effektiv spärr mot familjer med ekonomiska problem.

Norby och Staget - radhus med bostadsrätt i små föreningar: som i andra småhusområden har vi här ett tätt grannkontaktnät, förmedlat via barn och trädgårdsarbete. Vissa kollektiva aktiviteter som t ex höströjning förekommer. Genom att en del av bostaden, trädgården, är öppen till allmänt beskådande förekommer en viss informell kontroll grannar emellan, på gott och ont. Denna tycks mer ta sig uttryck i muttrande än i utstötning ur gemenskapen.

En vanlig typ av inflyttade hushåll åtminstone i Norby tycks vara frånskild mor med barn.

Deltagandet i bostadsrättsföreningarnas verksamhet är tillfredsställande. Det finns fler som är villiga att åta sig organisatoriska uppgifter här i småhusen än i andra områdens flerfamiljshus.

Bärby hage - egnahem: området är bebyggt med små friliggande hus, till stor del tillkomna genom självbyggnadsverksamhet under lång tid. I viss utsträckning har där skett ett generationsskifte, men många bor kvar sedan de byggde sitt hus och lever nu (sedan barnen flugit ut) med en god utrymmesstandard och låga utgifter "i väntan på att barnen ska ta över". Inställningen till ägandet är alltså en annan än vad prisutvecklingen på småhus inbjuder till. Huset ses inte som en kapitalplacering och bytesvara utan som en ålderstrygghet och ett

realvärde att lämna över till de efterkommande. Att  $m^2$ -utgift-  
 en per år är lägst i egnahemmen av alla undersökta områden  
 (trots hög utrustningsstandard) är naturligtvis också av vikt.

Den organiserade samverkan mellan grannar är ringa, och de  
 informella kontakterna har minskat jämfört med hur det var  
 när man byggde och när barnen var små.

Det är svårt att överlåta ansvaret för huset på någon annan om  
 man reser bort, och många lever i en ständig oro för inbrott.

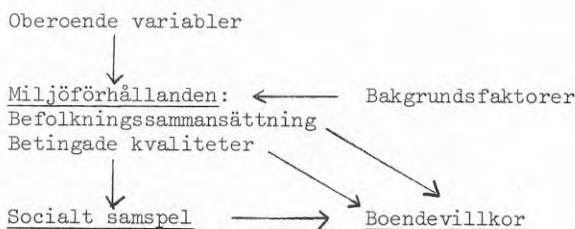
## 10.2 Sammanfattning av resultaten

Vi har nu avslutat den detaljerade genomgången av intervju-  
 resultaten. Vad har vi då nått eller - med ett mindre  
 anspråksfullt ord - indikerat? Det kan finnas anledning att  
 återknyta till begreppsstrukturen som redovisades inlednings-  
 vis (kap 2) och som sedan har legat till grund för disposi-  
 tionen av resultatredovisningen.

### 10.2.1 Undersökningens uppläggning

Den undersökning vars resultat sammanfattas nedan är genom-  
 förd som en intervjustudie omfattande 137 strukturerade sam-  
 talsintervjuer med boende i olika bostadsområden i Uppsala  
 jämte personer med ansvar för förvaltningen av områdena.  
 Syftet har varit att belysa sambanden mellan å ena sidan  
 bostadens upplåtelseform och förvaltningsenhetens storlek  
 och å andra sidan boendevillkoren, dvs de betingelser för  
 människors välfärd och välbefinnande som är knutna till boen-  
 det. Undersökningen omspänner ett vitt spektrum av frågor och  
 kan karakteriseras som hypotesformulerande. Resultaten får  
 ses som tecken på samband snarare än som verifierande hypote-  
 ser.

Dispositionen av redovisningen följer i princip följande log-  
 iska struktur.



KAP 4

KAP 4 behandlar kommunens beslutsvariabler i bostadsförsörj-  
 ningsplaneringen jämte de exogena eller opåverkbara förhållan-  
 den som ligger bakom de studerade områdenas uppkomst, form  
 och funktion. Bland variablerna urskiljs som oberoende vari-  
abler i undersökningen upplåtelseformerna hyresrätt, bostads-  
 rätt och äganderätt samt stora kontra små förvaltningsenheter.  
 De beslutsvariabler som betecknar bakgrundsfaktorer är dels  
 sådana som i princip hålls konstanta i denna undersökning:  
 ålder (60-talsområden), läge (6-12 bilmin från Uppsala centrum)

och hushöjd (låga hus) dels sådana som varierar: hustyp (enfamiljs- och flerfamiljshus), lägenhetsstorlek och lokal-tillgång. Vidare redovisas under "bakgrundsfaktorer" något om de exogena förhållandena. De undersökningsområden som därmed beskrivs fördelar sig på:

- hyresrätt: ett större (700 lgh) och ett mindre (50 lgh) område med flerfamiljshus och ett område med "etagelägenheter" (småhus)
- bostadsrätt: ett större (250 lgh) och tre mindre (50 lgh) områden med flerfamiljshus och två områden med småhus
- äganderätt: ett område med småhus.

## KAP 5

Undersökningen har karaktären av en jämförande beskrivning av ovan uppräknade "case studies". Kapitel 5 redovisar hur material samlats in dels genom förvaltar- och dels genom hushållsintervjuer i områdena.

### 10.2.2 Miljöförhållanden: befolkningssammansättning

#### KAP 6 BEFOLKNINGS- SAMMANSÄTTNING

I kapitel 6 beskrivs under samlingsbeteckningen "miljöförhållanden" dels befolkningssammansättningen och dess uppkomst, dels vissa "betingade kvaliteter" (mellansteget mellan beslutsvariabler och de brukarorienterade boendevillkoren).

I flerfamiljshusen på Kvarngärdet är andelen 20-30-åringar hög, för övrigt är fördelningen på åldrar och hushållskategorier ganska jämn. De flesta är medelinkomsttagare med låg utbildning.

I den stora bostadsrättsföreningen bor det få pensionärer och ensamstående men för övrigt råder en jämn fördelning på åldrar och hushållstyper. Inkomsterna är ofta låga, utbildningsnivån är gymnasial/eftergymnasial för ca varannan ip.

Det privata hyreshuset liksom de små bostadsrättsföreningarna som ligger intill rymmer få barn och många pensionärer och småhushåll. Var tredje har gymnasial eller eftergymnasial utbildning. Männerna är i allmänhet medelinkomsttagare medan kvinnorna är spridda över alla inkomstklasser.

Småhusen bebos oavsett upplåtelseform av många familjer med större barn och ungdomar. Männerna är medel- och höginkomsttagare, i bostadsrättsradhusen även låginkomsttagare. Kvinnorna är låg- eller medelinkomsttagare. Ungefär var 3:e ip har högre utbildning, något fler i bostadsrättssmåhusen.

Sammanfattningsvis är alltså

- hushållstyperna mest blandade i de stora områdena
- pensionärerna flest och barnen fåtaligast i de små flerfamiljshusområdena
- de äldre barnfamiljerna vanligast i småhusen, unga hushåll utan barn mycket fåtaliga
- inslaget av låginkomsttagare bland männen störst i bostadsrättshusen, delvis p g a studier

- inslaget av låginkomsttagare bland kvinnorna störst i småhusen (deltidsarbete är vanligast där)
- inslaget av lågutbildade störst i det stora hyreshusområdet och minst i bostadsrättsområdena.

## Rekrytering

Bakom dessa skillnader ligger de skilda rekryteringsformerna till olika slags bostäder. I det stora hyresområdet är det ingen av våra ip som anser sig ha haft någon alternativ boendeform att välja på. De flesta har gått via bostadsförmedlingen. I det lilla hyresområdet har man i allmänhet inte heller haft något verkligt val, men där "handplockas" hyresgästerna av vicevärden och det är en stor del av dem som bott där som fått sin lägenhet via kontakt med andra hyresgäster. Vicevärdens kriterier tycks framför allt gå ut på att få skötsamma hyresgäster som orsakar ringa slitage.

Hyressmåhus och bostadsrättshus har på ett helt annat sätt attraherat resursstarka bostadssökande som haft alternativ att välja mellan. Vad man sökt i bostadsrättshus har framför allt varit en lugn social miljö samt frihet att råda över sin lägenhet, däremot har det kollektiva ansvaret för huset inte attraherat. I hyressmåhusen är det kombinationen av småhus och centralt läge som dominerar svaren.

### 10.2.3 Miljöförhållanden: betingade kvaliteter

#### BETINGADE KVALITETER: Lokaler

De "betingade kvaliteter" som nämns är främst tillgång till gemensamma lokaler, varvid konstateras att de flesta av de studerade områdena bara har tvättstugor. Samlingslokal finns i tre områden. Det område som skiljer sig från de övriga genom att vara välförsett med lokaler är det yngsta, som är den stora bostadsrättsföreningen. Detsamma gäller en utrustning för utomhusaktiviteter med bl a tennisplan. Tillgången till lokaler innebär inte att man är mer nöjd där, utan önskemål om fler lokaler är lika vanliga i alla slags områden.

#### Organisation

Vidare redovisas organisationsformerna för boendeinflytande - i hyresområden hyresgästföreningens kontaktkommittéer, i bostadsrättsområden bostadsrättsföreningar. I alla våra områden kan de boende dessutom vända sig till en vicevärd eller områdesförvaltare inom området.

#### Standard

Urustningsstandarden inom lägenheterna är lägst i det privata hyreshuset och högst i det stora bostadsrättsområdet, som är yngst, bland flerfamiljshusen. Småhusen har högre standard med egna i topp följda av bostadsrättshusen.

#### Skick

Vi kan också konstatera att lägenheterna underhålls fortlöpande oavsett upplåtelseform. Det privata hyreshuset ges knappast sämre betyg än övriga områden trots stram underhållsbudget - troligen för att slitaget tack vare valet av hyresgäster är ringa. Många av bostadsrättshavarna uppger att de övertagit rejält slitna lägenheter som de sedan reparerat upp.

### 10.2.4 Socialt samspel

#### KAP 7

I kapitel 7 beskrivs vilken roll det "lokalsamhälle", som

## SOCIALT SAMSPEL

bostadsområdets invånare utgör, spelar i de boendes liv. Lokalsamhället ses alltså som en källa till social förankring för individen och samtidigt som en begränsning av individens handlingsfrihet. Av praktiska skäl redovisas där inte bara lokalsamhällets funktion utan även de boendes attityder till grannkontakt, social kontroll m m, fastän dessa delar rätteligen hör hemma i senare kapitel.

## Grannkontakt

Vi tycker oss kunna konstatera, att man umgås mer med grannar i småhus än i flerfamiljshus. Kvinnor umgås mer än män och den skillnaden är störst i flerfamiljshus. Det förekommer mindre grannumgänge i våra hyresområden än i de övriga områdena.

I det privata hyreshuset kännetecknas mönstret av att man har enbart ytliga kontakter, i det allmännyttiga företagens område (det stora hyresområdet) är åtskilliga helt utan grannkontakter.

Grannkontakterna inleds i småhus ofta i samband med trädgårds-skötsel. I flerfamiljshus är småbarn ofta den förmedlande länken. Sitt umgänge väljer man oftast bland grannar i ens egen ålder och familjesituation. Ensamstående och fränskilda kan få uppleva att grannkontakter aldrig kommer till stånd resp tynar av.

Förenings-  
verksamhet

En annan kontaktkälla är hyresgästföreningens resp bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Mycket få av våra ip deltar i kontaktkommitténs verksamhet i hyresområdena. Deltagandet i bostadsrättsföreningens verksamhet tycks hänga samman med både hustyp och föreningsstorlek - en större andel av de boende deltar regelbundet i de små föreningarna, speciellt i småhusområdena. Flera bostadsrättsföreningar ordnar också gårdsfester. Största andelen som deltagit i sådana finner man i de små föreningarna med flerfamiljshus. Intervjuerna upplyser tyvärr inte om hur ofta mer varaktiga kontakter har knutits i sådana sammanhang.

Kontakt i  
lokaler

Ungefär var fjärde intervjuperson (dock ingen i det allmännyttiga företagens hyreshus) säger sig ha blivit bekant med grannar i samband med användning av gemensamhetslokaler. I allmänhet har man då stött ihop mer tillfälligtvis i samband med att man bokat eller använt tvättstugan. De övriga lokaler för t ex motion, som finns i vissa områden används rätt flitigt men av ett mycket litet antal boende. För de "klickar" som använder lokalerna är det sannolikt ett kontaktskapande element.

Värdering av  
grannkontakt

Kapitlet tar också upp hur intervjupersonen värderar sina grannkontakter. De flesta uppger sig ha lagom mycket kontakter. För litet kontakt har fler i flerfamiljshus än i småhus, fler i hyreshus än i övriga upplåtelseformer (men det sambandet är mindre tydligt).

## Social kontroll

En annan aspekt av det sociala samspelet i ett område är den sociala kontrollen, antingen den utövas direkt mellan de boende eller via värd eller myndigheter. Man säger oftare åt grannar (mest barn men i flerfamiljshus även vuxna) i de stora områdena än i de små när man tycker de bär sig olämpligt

åt. När det gäller anmälningar till värd, sociala myndigheter etc så sker detta i ringa utsträckning enligt intervjuerna, dock i betydligt större utsträckning i flerfamiljshus än i småhus.

Stabilitet

Ett mått på lokalsamhällets stabilitet kan man få genom att studera omflyttningen. Den skiljer sig väsentligt mellan olika områden, men det är svårt att urskilja något mönster, möjligen är den något större i de stora områdena än i de små.

#### 10.2.5 Boendevillkor: hemkänsla, trygghet, frihet

KAP 8  
BOENDEVILLKOR

Vi går i kapitel 8 över till boendevillkoren i direkt relation till de boende som individer, dvs vad faktorer som organisatoriska strukturer, kontaktmönster, förvaltningsrutiner etc innebär för individens trygghet, hemkänsla, inflytande m m. Vi begränsar oss inte till boendevillkor i betydelsen betingelser, utan vi rör oss lika mycket med beteenden (utnyttjande av betingelser) och attityder för att söka teckna en bild av individens välfärd och välbefinnande (enligt kapitel 2).

Lokal förankring

Vi tar först upp de boendes "lokala förankring", varmed vi har avsett dels i vilken utsträckning deras umgänge sker med grannar, dels i vilken mån de tror sig själva igenkända av sina grannar.

Det visar sig då för det första att man har flitigare grannumgänge i små områden än i stora. Flitigast umgänge har man i bostadsrättsområden, minst i hyresområden. I egnahemmen dominerar mer sporadiskt umgänge. Men i alla områden dominerar umgänget med personer som inte bor i området över det interna, utom i hyressmåhusen där båda är ungefär lika vanliga.

Frågan hur många grannar som känner igen en inbjuder till vaga svar. Ändå torde de säga något väsentligt om i vilken mån man känner sig integrerad i en gemensam social miljö. Svaren tyder på att de små områdena har ett större och framför allt tätare sådant "igenkänningsnät" än de stora.

Trygghet

Den lokala förankringen bör vara en faktor bakom den upplevda tryggheten i området. Vi har också frågat direkt efter den upplevda tryggheten ur två aspekter: dels tryggheten för den egna personen vid vistelse utomhus i området, dels tryggheten för ens egendom.

Personlig otrygghet finner man bara i det stora hyresområdet, och där främst i flerfamiljshusen. Att vi fick ett stort bortfall framför allt bland äldre personer där kan också tas som en indikation på otrygghet. Orosmomenten är i huvudsak ungdomsgång, i enstaka fall vuxna personer. Trots att Kvarngärdet vid det här laget inte är något ungt område med de vanliga initialproblemen så kvarstår vissa av de sociala problemen.

Oron för egendom (främst rädsla för inbrott) är större i stora områden än i små. Den är också stor i egnahemmen.

På en fråga om hur man kan öka tryggheten gavs ofta svar som kombinerade bevakande och skyddande åtgärder med kontaktskapande. Något samband med områdestypen är det svårt att finna.

Frihet

Frihet är nästa dimension i boendevillkoren. Den upplevda friheten att använda gemensamma gårdsutrymmen till "solbad, bollspel och fester" är liten i det privata hyreshuset men stor i övriga områden. Däremot tycks knappast någon anse att man får ta upp egna odlingar där.

Även friheten från inblandning av grannar - t ex i fråga om ljud - är inskränkt i det privata hyreshuset. Vidare är toleransen liten i den stora bostadsrättsföreningen när det gäller uppträdandet hos de familjer som socialförvaltningen placerat dit, liksom i bostadsrättssmåhusen i fråga om att vårda sin tomt.

Friheten att genomföra större förändringar i bostaden är i princip begränsad till äganderätt men i praktiken utsträckt till bostadsrätt. Någon praktisk skillnad mellan dessa upplåtelseformer har vi inte funnit.

#### 10.2.6 Boendevillkor: information och inflytande

Information

Vi går så över till information och inflytande. Den ekonomiska informationen via skriftliga årsberättelser är betydligt fylligare i bostadsrättsföreningarna än i hyreshusen, och de boende är också mer nöjda där. Informationsvägarna via mötesverksamhet är helt skilda i hyres- och bostadsrätt. I hyresrätten sker den via hyresgästföreningens kontaktkommittés bostadsmöten. Kontaktkommittéer finns i våra undersökningsområden. Få hyresgäster i vårt material är aktiva där. Däremot har inte så få av de boende i hyresradhusen informella kontakter med medlemmar i kontaktkommittén. I fråga om bostadsrättsområdena sker informationen vid årsmöten och andra föreningsstämmor. Många fler boende i småhus deltar i bostadsrättsföreningens verksamhet än boende i flerfamiljs-hus. Proportionellt fler deltar också i små föreningar än i stora.

Inflytande på budgeten

Möjligheten att påverka budgeten är begränsad i hyresområdena. I det kommunala företaget är redovisningen inte helt områdesuppdelad utan hyresgästföreningen förhandlar för hela lägenhetsbeståndet i klump. I det privata huset sköts förvaltningen genom ett särskilt bolag. Hyresgästföreningen förhandlar även där, varvid man inte utgår från de faktiska kostnaderna utan följer bruksvärdesprincipen.

I HSB:s bostadsrättsföreningar görs budgetförslag upp centralt av HSB och antas av styrelsen, ej årsmötet, i de övriga har årsmötet en mer direkt påverkan på budgeten. Få medlemmar ifrågasätter dock i praktiken budget och avgiftsättning.

Inflytande på skötseln

Inflytandet över löpande skötsel och underhåll gagnas av att vicevärd eller områdesförvaltare finns att tillgå i samtliga områden. Dessa anser själva att kontakterna fungerar bra. Deras personkänedom är förhållandevis större i de små områ-

dena vilket bör ge bättre tillfälle till informell påverkan. De formella möjligheterna att påverka den egna bostadens kvalitet föreligger ju numera i alla upplåtelseformer vad gäller målning m m. Den ekonomiska friheten att välja underhållsstandard är dock betydligt större i bostadsrätt, parat med att ansvaret ligger på bostadsrättshavaren.

När det gäller mer principiella frågor som t ex organisationsförändringar så ligger besluten i det kommunala bolaget på den centrala nivån, långt ifrån den enskilda hyresgästen. I övriga områden är avståndet mindre - varje område är besluts- mässigt självständigt (utom t ex i fråga om upplösning av en HSB-förening).

Förslag om miljöförbättringar eller klagomål på miljön från enskilda boende förekommer i alla områden, dock sparsamt i det stora hyresområdet där man i stället bildat en aktionsgrupp för att förbättra trafiksäkerheten. I bostadsrättsområdena gäller synpunkterna i högre grad den gemensamma miljön. Klagomålen/önskemålen har i allmänhet riktats till vicevärd/områdesförvaltare utom i de små bostadsrättsföreningarna där man vänt sig till styrelsen eller föreningsstämman. Det är också där man blivit mest nöjd med resultatet, i den stora bostadsrättsföreningen minst.

#### 10.2.7 Boendevillkor: kostnader och fastighetsskötsel

Kostnad

Boendekostnaden ligger på ca 120 kr/m<sup>2</sup> (1978) i hyreshusen där den är bruksvärdesbestämd och visar en stor spännvidd, 90-118 kr/m<sup>2</sup>, i bostadsrättsområdena beroende på variationer i både kapital-, drifts- och underhållskostnader mellan områdena. I egna hemmen har den kalkylerats till 84 kr/m<sup>2</sup>. Till dessa siffror skall läggas de boendes egna utgifter för underhåll m m. Sådana utgifter har burits av en majoritet av de boende i alla upplåtelseformer, men summan man lagt ner ökar med självständigheten i dispositionen. Till detta kommer eget arbete på underhåll, som är betydligt vanligare i bostadsrätt än i hyresrätt.

Fastighetsskötseln ges ett gott betyg av de boende i samtliga områden. Personalen har de boendes förtroende. Alla områden betjänas av en fast uppsättning anställda. Men hur påverkas kostnaderna för drift och underhåll av upplåtelseform, områdesstorlek och egeninsatser av de boende?

Kostnaden för fastighetsskötsel är i allmänhet högre i de stora än i de små områdena. Även kostnaden för underhåll är större i stora områden. Hyresrätt och bostadsrätt får där ses var för sig, eftersom ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare och boende är olika. Administrationskostnaden varierar inte systematiskt med områdestyp.

Sammantaget pekar materialet på att man ur effektivitetssynpunkt kan nå acceptabla resultat i olika områdesstorlekar. Men om man vill lägga sociala aspekter och uppmantra de boendes kollektiva ansvar så bör man nog söka sig mot små förvaltningsområden.

### 10.2.8 Övergripande attityder

KAP 9  
ÖVERGRIPANDE  
ATTITYDER  
Förväntningar

Slutligen redovisas svaren på några mer övergripande attitydfrågor rörande inställning till boendeformen, förändring av upplåtelse- och förvaltningsform och trivsel i stort.

De förväntningar på bostaden som de boende hade i förväg har i allmänhet infriats, dock i något mindre grad i hyresbostäder och i det stora bostadsrättsområdet. Men bortsett från flerfamiljshusen på Kvarngärdet (där ju ingen hade något alternativ när man flyttade dit) har också förväntningarna överträffats på en del punkter.

Förändrad  
upplåtelseform

Av hyresgästerna i flerfamiljshus vill drygt hälften bilda en bostadsrättsförening och i småhus de allra flesta. Bara var 4:e av ja-svararna i Kvarngärdets flerfamiljshus är dock beredd att betala en insats för detta mot de flesta i det privata hyreshuset och nästan alla i småhusen.

Kollektivt  
boende

Inställningen till att delta i ett mer kollektivt boende skiljer sig inte mellan områdena.

Förändrad  
arbetsfördelning

Ett eventuellt överförande av förvaltnings- och skötseluppgifter till de boende har diskuterats med både förvaltare och boende. Intrycket från förvaltarna är att ett överförande av förvaltningsuppgifter till de boende är fullt möjligt om man genomför det genom en utökad privat sfär, men är betydligt svårare om det ska ske i kollektiva former. Övertagande av organisationsuppgifter kräver sannolikt initiativ för skolning av de boende.

Bland de boende är det fler i småhus än i flerfamiljshus som är villiga att ta över skötseluppgifter. Främsta skälet att ta över uppgifter är ekonomiskt, därefter förhoppningar om bättre grannkontakt. Bland invändningarna märks a) tror inte hyran sänks, b) risk för osämja (där är boende och förvaltare eniga!).

De uppgifter det kan vara fråga om är för det första skötsel av den egna bostaden (gäller hyresgäster). De allra flesta är beredda att åta sig detta, men färre boende i flerfamiljshus har utbildning för eller erfarenhet av skötsel av den egna bostaden än i småhus.

Mest villiga att åta sig skötsel av gårdar och gemensamma utrymmen är äldre boende i små flerfamiljshusområden. Mest utbildning för eller erfarenhet av hantverksuppgifter har de boende i små bostadsrättsområden.

Flyttningsvilja

Flyttningsviljan visar samband med upplåtelseform: boende med hyresrätt har i större grad planer på att flytta, både vad gäller en nära framtid och på längre sikt, än boende med bostads- eller äganderätt. Det vanligaste motivet för flyttning än önskemål om annan boendeform när det gäller hyresrätt oavsett nuvarande hustyp. Det är då det egna småhuset som hägrar. Men siffrorna är inte så våldsamt stora - av 123 ip som inte bor i egna hem är det bara 13 som uppger sig, oavsett tidpunkt, planera att flytta till eget hus.

## Trivsselfaktorer

Intervjupersonerna fick också rangordna olika trivsselfaktorer. Främst kom, i nämnd ordning:

1. möjlighet att rå sig själv
2. god planlösning
3. trevlig utomhusmiljö
4. god kontakt med grannar.

Övriga faktorer som ingick i frågan var:

5. omtanke om huset från värd och fastighetsskötare
6. möjlighet att vara med och besluta om hela områdets skötsel
7. vilket slags grannar man har
8. tillgång till gemensamma lokaler.

Rangordningen är i stort sett oberoende av boendeformen. Upplåtelse- och förvaltningsformen har sin direkta motsvarighet bland dessa faktorer: frihet (1), inflytande (6) och förvaltning (5). Av dessa är det bara frihet som ges hög prioritet. Av de variabler som samvarierar med upplåtelse- och förvaltningsformen ges grannkontakterna en ganska hög position i rangordningen.

### 10.2.9 Sammanställning av diskuterade samvariationer

Någon regelrätt hypotesprövning har materialet inte tillåtit. En sammanställning av de diskussioner som förts kan emellertid ge till resultat följande tablå med hypoteser om generella samband utifrån jämförelser mellan ett fåtal fallstudier.

Kod:

F flerfam hus  
S småhus  
B bostadsrätt  
H hyresrätt  
Å äganderätt  
C stort område  
D litet område

Samvariation på:

<	mindre än, lägre än
>	större än, högre än
( )	svag samvariation

Hustypsnivå  
(F, S)

Boendeformnivå  
(HF, HS, BF, BS, ÅS)

Boende- och förvaltningsnivå  
(HFC, HFD, BFC, BFD)

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Andel barnfamiljer<br>F < S                       | BFC > BFD<br>HFC > HFD |
| 2. Andel pensionärer                                 | BFC < BFD<br>HFC < HFD |
| 3. Blandning av åldrar och hushållstyper             | BFC > BFD<br>HFC > HFD |
| 4. Andel lågutbildade<br>BF < HF                     | HFC > HFD              |
| 5. Andel låginkomsttagare, män<br>BF > HF<br>BS > HS |                        |

Samvariation på:	< mindre än, lägre än
	> större än, högre än
	( ) svag samvariation

Hustypsnivå (F, S)	Boendeformnivå (HF, HS, BF, BS, ÄS)	Boende- och för- valtningsformnivå (HFC, HFD, BFC, BFD)
-----------------------	--	---

6. Andel låginkomsttagare, kvinnor  
F < S
7. Förvärvsfrekvens och yrkesverks. grad, kvinnor  
BF < HF  
BS < HS = ÄS
8. Tillgång till lokaler  
BFC > BFD
9. Önskemål om fler lokaler  
BF = HF  
BFC = BFD  
HFC = HFD
10. Utrustningsstandard  
F < S      HS < BS < ÄS  
HFC > HFD
11. Skick  
BF = HF  
HFC = HFD
12. Andel som saknar grannkontakter  
F > S  
HFC > övriga
13. Andel som enbart har ytliga grannkontakter  
HFD > övriga
14. Deltagande i föreningsverksamhet  
BF < BS  
BFC < BFD
15. Grannkontakt i samband med lokalanvändning  
HFC < HFD
16. Andel som vill ha mer grannkontakt  
F > S      (BF < HF)  
                  (HS > BS = ÄS)
17. Andel som sagt åt grannar  
BFC > BFD  
HFC > HFD
18. Andel som känner till anmälningar mot grannar  
F > S
19. Frekvens grannumgänge  
BF > HF      BFC < BFD  
BS > HS      HFC < HFD
20. Andel gäster från det egna området  
HS > övriga

Samvariation på:	< mindre än, lägre än
	> större än, högre än
	( ) svag samvariation

Hustypsnivå (F, S)	Boendeformnivå (HF, HS, BF, BS, ÄS)	Boende- och för- valtningsformnivå (HFC, HFD, BFC, BFD)
-----------------------	--	---

21. Andel grannar som känner igen en  
BFC < BFD  
HFC < HFD
22. Otrygghet vid vistelse ute  
HFC > övriga
23. Otrygghet att lämna bostaden  
BS < HS < ÄS  
BFC > BFD  
HFC > HFD
24. Frihet att använda utemiljön  
HFD < övriga
25. Frihet att följa sin livsstil  
BF < HF  
HFD < övriga
26. Möjlighet att påverka budgeten  
BF > HF  
ÄS > BS > HS  
BFC < BFD
27. Möjlighet att påverka lägenhetsunderhållet  
BF > HF  
ÄS > BS > HS  
BFC < BFD  
HFC < HFD
28. Frekvens klagomål/önskemål från enskilda  
HFC < övriga
29. Nöjd med resultatet av klagomålen  
BFD > övriga
30. Boendekostnad  
BF < HF  
BS < HS
31. Kostnad för fastighetsskötsel  
BFC > BFD  
HFC > HFD
32. Andel som reparerat på egen bekostnad  
BF = HF  
BS = HS = ÄS
33. Huset borde bli bostadsrättshus  
S > F
34. Andel som vill betala insats  
S > F
35. Andel som vill och kan ta över uppgifter  
- skötsel  
S > F  
HFC > HFD

Samvariation på:

<	mindre än, lägre än
>	större än, högre än
( )	svag samvariation

Hustypsnivå  
(F, S)Boendeformnivå  
(HF, HS, BF, BS, ÄS)Boende- och för-  
valtningsformnivå  
(HFC, HFD, BFC, BFD)

- hantverk

BFD &gt; övriga

- organisation  
F < S

## 36. Flyttningsvilja

HF &gt; BF

HS &gt; BS = ÄS

## 37. God grannkontakt viktig trivselfaktor

F &gt; S

10.3 Förslag till fortsatt forskning

Vi vill än en gång betona, att vi inte har bevisat några orsakssamband mellan å ena sidan upplåtelse- och förvaltningsform och å andra sidan boendekvaliteten i termer av välfärd och välbefinnande. Eftersom upplåtelseform och social struktur är så sammanbundna låter sig sådana samband knappast bevisas i det fallet. Något annorlunda ställer det sig i fråga om förvaltningsformen - stora och små områden. Vi tror dock att snarare än på fortsatta intervjuundersökningar bör man satsa på experiment med noggrann och i förväg planerad utvärdering.

Våra resultat pekar då, anser vi, mot att den lilla förvaltningsenheten är att föredra ur social synvinkel framför den stora och att den inte behöver vara underlägsen den stora ur förvaltningseffektivitetens synvinkel.

Liten skala i förvaltningen innebär dock inte automatiskt att de boende myndigförklaras, vilket exemplet med det privata hyreshuset visar. Nu har ju möjligheterna att kollektivt styra flerfamiljshusets förvaltning inte prioriterats särskilt högt bland trivselfaktorerna, men friheten att råda över den egna lägenheten har skattats desto högre, och det är svårt att i längden föreställa sig det ena utan det andra åtminstone i ett konventionellt flerfamiljshus. Och den patriarkaliska stämning som vi uppfattat i vårt privata hyreshus medför visserligen inga klagomål bland dem som kvalificerat sig för att bo där men klingar, sedan man hört några intervjuer, som en ganska falsk idyll. Ett starkt boendeinflytande bör alltså säkras.

Vägarna till ökat boendeinflytande är två: å ena sidan överfyrande av ägandet i sig till det enskilda hushållet eller till kollektivet av hushåll, å andra sidan en förskjutning av maktens tyngdpunkt från ägare till brukare.

Den väg till ökat boendeinflytande som aktualiserats på senare tid bl a i Uppsala är omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Mycket i undersökningen pekar på att detta kan tillfredsställa stora kategorier boende, förutsatt att föreningarna hålls relativt små. Men vi anser efter vår undersökning att man jämsides härmed bör försöka en annan väg, nämligen att ge hyresrätten nytt innehåll.

Det viktigaste skälet till att vi vill ifrågasätta en dominans av bostadsrätter åtminstone inom nuvarande lagstiftning är de utstötningmekanismer som vi tyckt oss kunna iaktta. En allsidig social sammansättning, ja överhuvud taget en dräglig bostad för socialt handikappade i ett samhälle som domineras av bostadsrätter förutsätter att dessa "problemfamiljer" får tillgång till bostadsrättslägenheter, förmodligen med stöd av ett kommunalt engagemang. Vad som blir aktuellt är normalt förhyrning. Hyresgästerna blir automatiskt utestängda från inflytande i föreningen, och en viktig pusselbit i deras chans till social rehabilitering går förlorad - rätten att påverka sin egen boendesituation. De blir vidare utpekade för alla och envar som just "problemfamiljer".

En annan faktor som vi tror ligger bakom den oförsonliga inställningen till de familjer socialförvaltningen placerat, som vi tyckt oss kunna iaktta i Löten, är de fria överlåtelsepriserna på bostadsrätterna. Om ett område får rykte om sig att vara bråkigt och en instabil social miljö så sjunker dess status och därmed bostadsrätternas pris, tror man sig kunna förutspå. Nu är det visserligen sant att varje bostad har ett värde, även om det inte kan realiseras i kronor och ören. Den har ett bruksvärde för den boende. Den har ett bytesvärde relativt andra lägenheter på bostadsmarknaden. Men det är först när värdet kan mätas i pengar som man kan kalkylera ett pris utifrån tillgång och efterfrågan. Det är då som man av ekonomiska skäl kan söka status i boendet. Ett inslag av "problemfamiljer" kan bara påverka värdet åt ett håll, och det är neråt, menar man.

Vi förordar alltså experiment med att ge hyresrätten en ny innebörd genom att delegera beslutsrätt i små förvaltningsenheter ned till de boende. Vi kan inte bygga vårt förslag om små hyresgäststyrda förvaltningsenheter på egna iakttagelser, eftersom något sådant inte förekommer i vårt urval, knappast ens i det totala beståndet - det är därför vi förordar experiment. Grunden för våra idéer är i stället summan av våra bedömningar av för- och nackdelar i olika studerade områden, som rymmer olika moment av den föreslagna strukturen.

Våra småområden rymmer 30-50 hushåll, och ur social synvinkel torde detta vara lämplig förvaltningsenhet. Man kan tänka sig olika organ att förvalta denna delegation. Ett sådant organ är "förvaltningsföreningen" som föreslagits av Herlin, Skånberg och Svane (1978). Denna skulle bildas av de boende själva och överta husets förvaltning. Just detta initiativ nedifrån ser författarna som ett centralt inslag i programmet.

Syftet att skapa små enheter kan i och för sig nås genom initiativ från kommun och fastighetsägare. En utgångspunkt,

som kan tillämpas i nyproduktionen, är själva den fysiska organisationen, husgrupperingen. Krav på små bebyggelsegrupper är redan allmänt förekommande, t ex i aktuella områdesprogram för planeringen i Uppsala. En sådan grupperingsprincip är också vanlig i förslag i arkitekttävlingar m m. Men samma princip bör slå igenom också i förvaltningsskedet, varvid man också bör pröva den i befintlig bebyggelse.

En möjlighet därvid är att de kommunala bostadsföretagen överlåter förvaltningen och värdskapet, men inte fastigheten i sig, på dotterbolag eller dotterstiftelser. Fastigheterna skulle alltså arrenderas ut av bostadsföretaget till dess dotterföretag, och arrendet skulle anpassas så att kapitalkostnadsdelen av hyran följde en bruksvärdesprincip - ett syfte som inte kan uppnås i bostadsrättsformen. Vi menar alltså att det i och för sig legitima kravet på en områdesindelad redovisning av intäkter och kostnader, som vi tagit upp tidigare, visserligen kan stimulera en stärkt ansvarskänsla hos de boende men samtidigt motverka bruksvärdesprincipen vid hyressättning. För att nå de positiva syftena behöver ju bara de för de boende påverkbara kostnaderna särredovisas, medan kapitalkostnaderna kan utjämmas över hela bostadsföretagets lägenhetsbestånd via arrendena.

Denna nedbrytning på småenheter innebär inte i sig ett ökat boendeinflytande. Vi ansluter oss till uppfattningen att sådana initiativ bör komma från de boende själva. Vad som skapas är en ram där sådana initiativ kan tas om hand och stimuleras. Det skulle sedan ankomma på dotterföretaget som hyresgäststyrd bostadsupplåtare-värd att bestämma en förvaltningsstandard, avvägning egna arbetsinsatser-köpta tjänster och därmed driftskostnad.

Vissa restriktioner måste nog däremot av bostadssociala skäl läggas på företaget när det gäller rätten att välja nya hyresgäster. Men idén kan kombineras med en obligatorisk kommunal bostadsförmedling, något som också ställer sig svårare vid bostadsrätt.

Genom att gå ner i denna skala löser man inte alla förvaltningsproblem. En del debattörer och idégivare (se t ex Hallberg-Högberg, 1978) har valt att se förvaltningsproblemet som en trepartsrelation boende-bostadsupplåtare-kommun och har velat diskutera inte bara rena bostadsförvaltningsfrågor utan också hur social service skall kunna ersättas av grannomsorg och hur bostadsområdets institutioner, t ex lågstadieskolan, skall kunna styras av områdets boende. Den lilla skalan lämpar sig för en del av dessa uppgifter men inte för alla. Det behövs även en överordnad struktur, där områdesstorleken kanske är den som Uppsalahem har idag, med 1 500 - 2 000 lägenheter, men där styrningen sker genom att de små enheterna samverkar.

Den skisserade reformen tillför inte bara boendet nya kvaliteter, den ställer också krav på de boende. Vi har sett att personer med organisatorisk erfarenhet är ovanliga i flerfamiljshusen. Det krävs alltså en kompetensutveckling på den punkten. En annan kritisk punkt är tillgången till fri tid. På sikt får man hoppas att arbetslivet reorganiseras, så att

den dagliga yrkesarbetstiden skärs ned för att möjliggöra ett samhällsarbete vid sidan av, ett arbete som skulle kunna avse familjen, "storsamhället" eller det lokalsamhälle som förvaltningsenheten utgör. Att tiden idag inte räcker till omvitnas i många av våra intervjuer. Men ett reorganiserat arbetsliv ligger naturligtvis i ett längre perspektiv än vad experiment inom bostadsförvaltningen kan pröva.

Det förslag till experimentell forskning som vi har lagt fram utgår i första hand från behoven av en reformering av boendet i flerfamiljshus men är inte i och för sig bundet till denna hustyp utan kan prövas även för småhus eller blandade hus typer. Det finns otvivelaktigt ett behov av de mellanformer mellan konventionella egnahem och flerfamiljshus som finns representerade i vår undersökning, både vad avser utformning och upplåtelseform. Men trots att områdena fungerar bra idag vill många byta upplåtelseform. De ekonomiska orättvisorna mellan olika upplåtelseformer med en kombination av skatteeffekter och delvis med dessa sammanhängande kapitalvinstförväntningar som ligger i ägandet överskuggar alla andra skillnader mellan upplåtelseformerna och gör det knappast meningsfullt att föreslå förvaltningsmässiga experiment. Att penetrera de ekonomiska aspekterna i detalj ligger utanför ramen för denna undersökning.

## REFERENSER

Andersson-Brolin L, A Lindén, 1974, Var man känner sig hemma och vilka man kallar sina grannar. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm. Rapport R 59:1974. - Ref: Andersson-Brolin L, Kan man planera för förankring? Plan 1977:2-3 s. 104-109.

Arnell-Gustafsson Ulla, 1975, Om bostadssegregationens effekter. (Sociologiska institutionen, Uppsala universitet).

Birgersson Bengt Owe, Sören Häggroth, Gunnar Wallin, 1973, Att leva i Salemstaden. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm. Rapport R 55:1973.

Björnberg Ulla, Margareta Bäck-Wiklund, 1977, En studie av livsformer i en region. Plan 1977:2-3 s. 165-172.

Boendemiljö - sociala mål och fysisk planering, 1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm. Rapport R 38:1974.

Boendepreferenser i Jönköping, 1973. (SCB, Utredningsinstitutet). Stockholm.

Bond Staffan, Lars Lundin, Christer Öhrnell, 1974, Flyttningar och boendeönskemål i Uppsala kommun 1973. (Planeringskontoret/Fastighetskontoret). Uppsala.

Gillwik Linnéa, 1974, Bostadsområdets utformning och de boende. En undersökning i Göteborg. (Statens offentliga utredningar). Stockholm. SOU 1974:18 bilaga 12.

Hallberg-Högberg Anna-Lena, 1978, Områdesförvaltning för de boendes skull. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm. Skrift T 19:1978.

Hedman Eva, 1976, Fysisk miljö och socialt liv. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm. Skrift T 31:1976.

Herlin Ville, Martin Skånberg, Örjan Svane, 1978, Rätt till hyresrätt - eller boendeinflytande utan ägande. Arkitekttidningen 1978:4 s. 10-11.

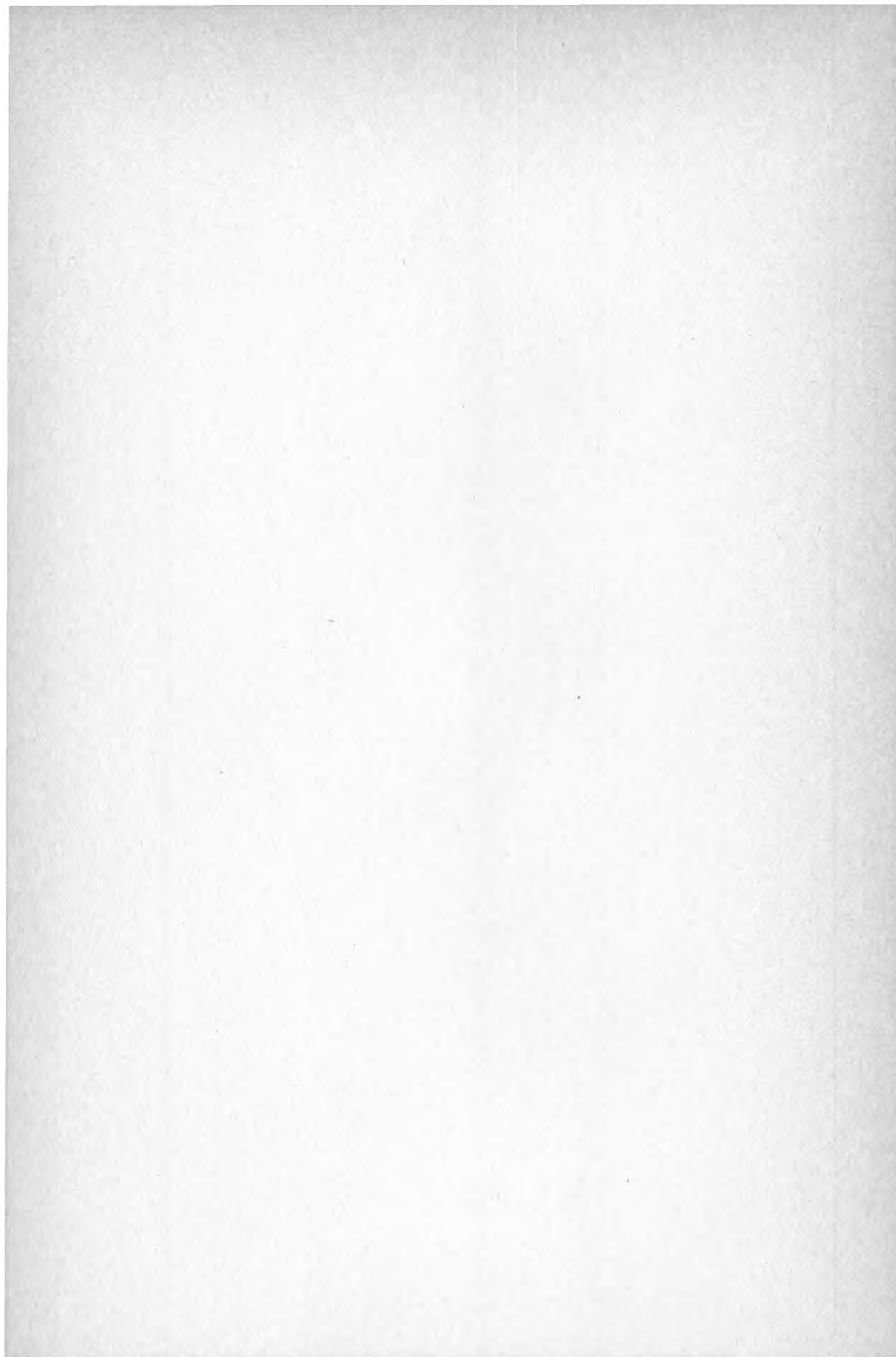
Krantz Birgit, Per Frösslund, 1972, Boendepreferenser i Stor-Stockholm. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm. Rapport R 48:1972.

Olsson A H S, L Ramnek, 1978, Bo med bostadsrätt. (Liber). Vällingby.

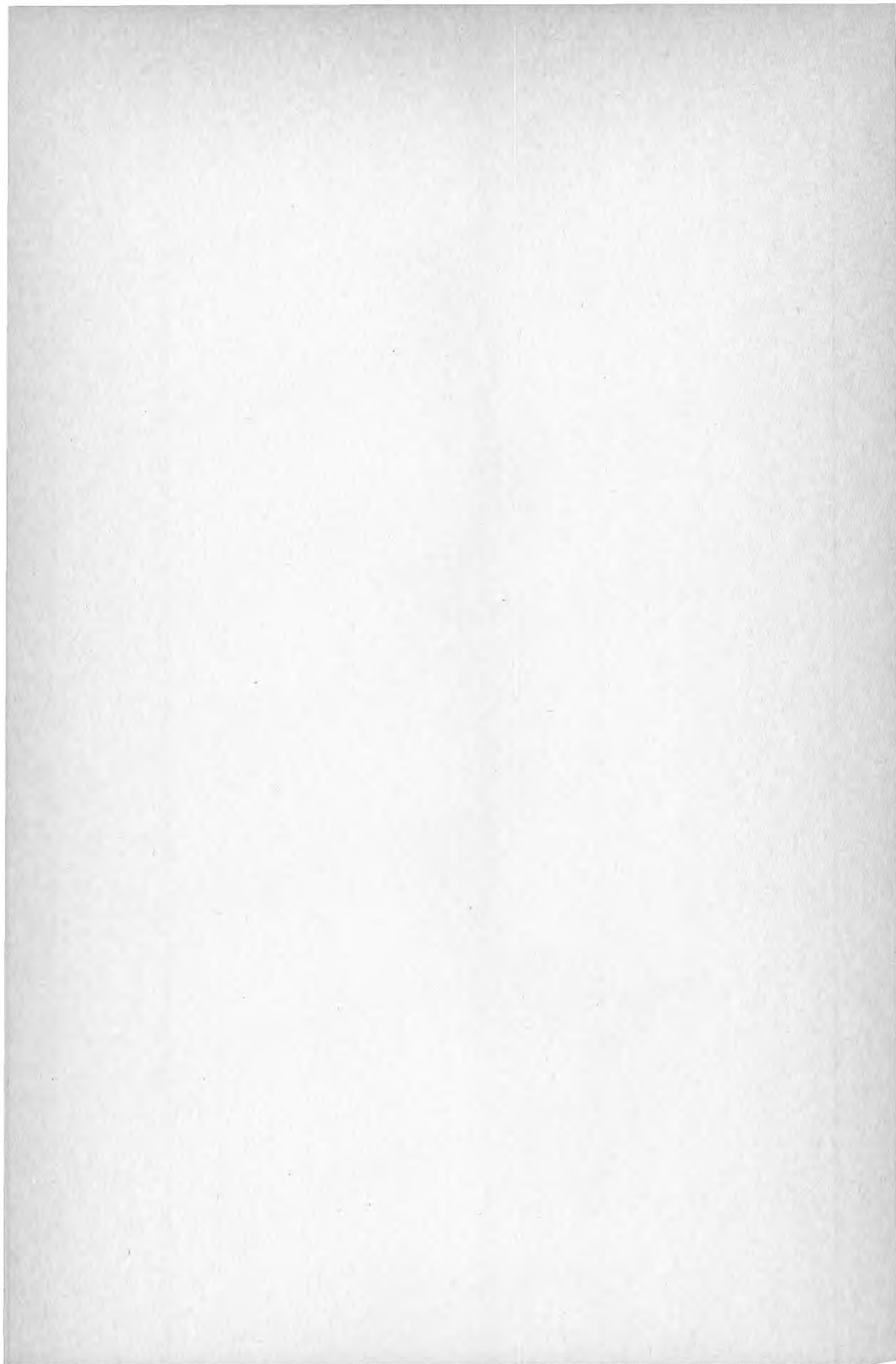
SOU 1974:17-18, Solidarisk bostadspolitik. Betänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna. (Statens offentliga utredningar). Stockholm.

SOU 1975:51-52, Bostadsförsörjning och bostadsbidrag. Betänkande av boendeutredningen. (Statens offentliga utredningar). Stockholm.

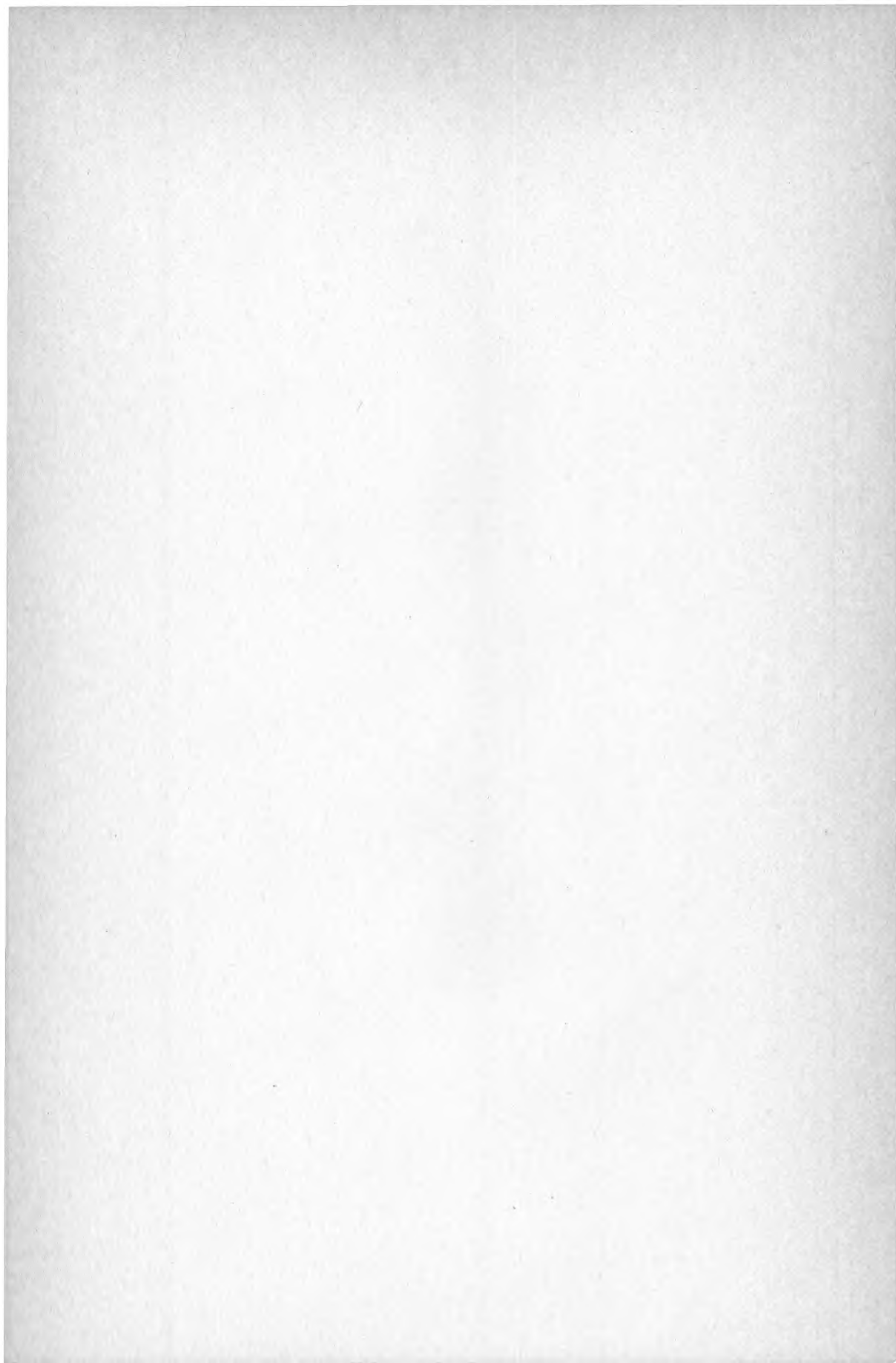














**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 770129-8  
från Statens råd för byggnadsforskning till Uppsala  
kommun, planeringskontoret, Uppsala.**

**R138: 1980**

**ISBN 91-540-3370-5**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6700238**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm**

**Cirka pris: 40 kr exkl moms**