MALMÖ HÖGSKOLA

Fastighetsägare och områdesutveckling: Utgångspunkter för BID Sofielund

Helena Bohman

Ola Jingryd

Urbana studier

April 2015

Innehållsförteckning

1 Inledning 4
1.1 Bakgrund 4
1.2 BID – den svenska modellen 5
1.3 Studiens utgångspunkter och upplägg 10
2 Röster om trygghet i Sofielund 13
2.1 En stadsdel på den otryggare halvan av staden 13
2.2 Broken Windows och ökad trygghet 16
2.3 Diskussion 19
3 Eftersatt fastighetsunderhåll 20
3.1 Hyresmarknaden ur ett nationalekonomiskt perspektiv 20
3.2 Diskussion 26
4 Sociala bostäder – ett problem i Sofielund? 28
4.1 Allmänt om sociala lägenheter 28
4.2 De boende 29
4.3 Fastighetsägarna 30
4.4 Diskussion 31
5 MKB:s roll i egenskap av allmännyttigt bostadsföretag 33
5.1 Allmännyttans juridiska ramar 34
5.2 Signaler och incitament 36
5.3 Diskussion 37
6 BID Sofielunds bidrag till området 39
6.1 Gross och fyra rekommendationer 39
6.2 Insatser 43
6.3 Avslutande kommentar 48
Referenser 50

1 Inledning

Sofielund är ett område i södra delen av centrala Malmö som byggnadsmässigt karakteriseras av en blandning av olika typer av byggnader från olika tidsepoker. Området låg tidigare i stadens utkant, och en del av bebyggelsen består av gathus från 1800-talet. En del av dessa hus har tidigare innehållit olika typer av näringsverksamhet, såsom gamla slakterier, tryckerier och mejerier. Efterhand som staden vuxit har det i olika omgångar byggts såväl bostäder som lättare industrier. Området kring Sevedsplan byggdes 1940-1950 och består av tidstypiska flerfamiljshus i funkisstil kring ett torg. De flesta husen är inte högre än fyra våningar. Det är alltså ett område med mycket blandad bebyggelse som idag ligger nära Möllevången, ett område som är känt för restauranger, kulturverksamhet och framtill slutet av 1990-talet även för tillgången till billiga bostäder. Även Sofielund har blivit känt för ett rikt kulturliv och en pittoresk gatubild, men även för mindre smickrande saker som en besvärande kriminalitet, som bl a inkluderar en omfattande droghandel och annan kriminalitet, samt vad som kallats slumbostäder. Området omfattar alla typer av boendeformer: småhus, bostadsrätter och hyreslägenheter.

Det eftersatta fastighetsunderhållet har uppmärksammats under de senaste åren. Något som utmärker Sofielund är även det stora antal olika fastighetsägare som finns representerade. Det innebär att för att genomföra förändringar finns många olika parter inblandade, vilket kan göra olika insatser mer komplicerade. Det har tidigare gjorts olika insatser att försöka samla och samordna fastighetsägare i området, för att på så sätt komma tillrätta med en del av de problem som området brottas med.

1.1 Bakgrund

Föreningen Fastighetsägare BID Sofielund (fortsättningsvis kallad BID Sofielund) konstituerades den 3 september 2014 på gemensamt initiativ från Malmö stad och Fastighetsägarna Syd. Syftet är att fastighetsägarna i området på ett samordnat sätt ska arbeta med att i vid mening och utifrån flera perspektiv utveckla och förbättra Norra och Södra Sofielund och Sofielunds industriområde. Fastighetsägare BID Sofielund, som är en ideell förening, har enligt § 5 i stadgarna som ändamål att

- befrämja samarbete mellan fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Norra och Södra Sofielund samt mellan fastighetsägarna, Malmö Stad och andra aktörer, med syfte att gagna en positiv utveckling i Sofielund,
- befrämja en positiv bild, ökad attraktivitet och stolthet över Sofielund,
- befrämja en positiv värdeutveckling på fastighetsbeståndet i stadsdelen, samt
- bevaka och tillvarata medlemmarnas intressen i övrigt utifrån årsmötes- eller styrelsebeslut.

Att Sofielund som stadsdel under många år uppvisat betydande problem för såväl boende som fastighetsägare är ett väldokumenterat och medialt uppmärksammat faktum. Två fenomen har pekats ut som särskilt problematiska: den omfattande och påtagligt närvarande kriminaliteten samt den heterogena gruppen av fastighetsägare i området (Holmberg 2014). Kriminaliteten bidrar inte minst till en hög grad av otrygghet, ibland med spektakulära inslag såsom skottlossning. Det bekräftas bl a av att stadsdelen, om än med vissa variationer, genomgående

fått dåliga siffror beträffande otrygghet i såväl polisens trygghetsmätningar som den stora områdesundersökningen som genomfördes 2013 av forskare vid Malmö högskola (Ivert m fl, 2013). Det stora antalet olika fastighetsägare, varav flera små aktörer med varierande förutsättningar, är egentligen inget problem i sig, men tycks ha samband med ett tredje fenomen, nämligen ett inte försumbart inslag av dåligt skötta fastigheter och undermåliga boendemiljöer. Området karakteriseras också av en hög omflyttning av hyresgäster, över 25 procent årligen. Det bör dock poängteras att det i området bor ett stort antal studenter som är en grupp med hög flyttbenägenhet utan att detta behöver vara orsakat av någon typ av problem i området eller med fastigheten.

Den tredje punkten i stadgarnas ovan angivna § 5 orsakade en viss grad av kontrovers inför bildandet av BID Sofielund. Att fastighetsägare gick samman för att befrämja en positiv värdeutveckling på fastighetsbeståndet väckte i vissa läger en oro för att syftet med hela arrangemanget var att höja hyrorna i syfte att maximera intäkter och på så sätt bidra till en, enligt de berörda parterna oönskad, gentrifiering av stadsdelen. I samband med ett stormöte inför BID:ens bildande den 27 maj 2014 arrangerades en protestaktion utanför möteslokalen. Vid ett större möte den 11 juni 2014 problematiserade en mötesdeltagare begreppet trygghet, och menade att trygghet inte bara innebär skydd mot att utsättas för brott, utan även vetskapen att man har sin bostad och sitt närområde.

Den naturliga och omedelbara frågan som uppstår är vad BID Sofielund mer konkret ska ägna sig åt. Som vi ska återkomma till nedan finns det sådant som är naturliga inslag i fastighetsägares verksamhet, såsom skötsel av byggnader och utemiljöer på fastigheterna. Andra åtgärder, som faller utanför fastighetsägares normala verksamhet, är mer av den karaktären att samarbete med andra, yttre parter behövs. En aspekt att ha i åtanke är att Sofielund som nämnts är en stadsdel med ett stort inslag av kultur- och föreningsliv. Många av de som är aktiva i de olika föreningarna och verksamheterna bor också i stadsdelen. Sofielund har ur den synvinkeln stora tillgångar i att människor som känner att stadsdelen är deras hem som de värnar och gärna vill vara med att förbättra. Det kan sägas vara ett kulturellt kapital som bör tas hänsyn till i arbete med områdesutveckling.

Kommunens roll i en stadsdels utveckling är central och Malmö stad har varit aktiv beträffande framför allt Södra Sofielund, och är även en av initiativtagarna till BID Sofielund. Kommunens ansvar kan dock inte stanna där. Många av de problem som stadsdelen dras med är sådana att det krävs att kommunen dels agerar, dels anpassar sitt agerande i vissa avseenden till rådande omständigheter och behov. Här kan BID Sofielund fungera som kommunens samarbetspartner och samordnar fastighetsägare, som identifierar problem och tänkbara lösningar, och kommunicerar dessa till de relevanta kommunala instanserna.

1.2 BID – den svenska modellen

BID-konceptets ursprung

Business Improvement District är ett fenomen som blivit allt vanligare i storstäder internationellt. De tidiga exemplen kommer från Kanada och USA under 1970-talet. Först ut var Toronto med Blood West Village Business Improvement Area (BIA) 1970. Städer i USA följde snart efter: i takt med att de amerikanska städerna avfolkades försämrades villkoren för detaljhandeln inom städer. När befolkningen flyttade utanför stadskärnorna försvann också handeln i centrum till

kringliggande köpcentra. Gatorna i centrum präglades till stor del av kriminalitet i form av personrån och liknande. BID var ett initiativ av fastighetsägare och handlare i centrum att parera denna utveckling (Olson & Keys, 2008).[1]

En av de grundläggande tankarna bakom BID är att brottslighet avskräcker från besök i ett område, vilket därigenom påverkar handeln som bedrivs i området negativt. Genom att bekämpa brottslighet kan man därigenom öka antalet besökare och sannolikheten att de kommer att konsumera i området (Hoyt, 2005). Eftersom tidigare studier visat att invånare flyr stadskärnor drabbade av kriminalitet, argumenterar Brooks (2008) för att effekterna av ett BID går utanför det geografiska område som själva BID omfattar.

BID-konceptet har spridit sig utanför USA till ett stort antal länder, däribland Kanada, Storbritannien och Tyskland. Den närmare utformningen varierar från plats till plats, men huvudsakligen går bildandet av en BID till på följande sätt. Först går ett antal fastighetsägare i en stadsdel ihop och beslutar om att inleda en process att bilda en BID. De bildar en kommitté som tar fram en plan för BID:en, dess mål, former och finansiering. Därefter ansöker man hos kommunen om bildande av en BID. Kommunen behandlar ärendet, ofta i motsvarigheten till kommunfullmäktige, och beslutar om BID:ens bildande. I och med det kommunala beslutet är BID:en tvingande för alla fastighetsägare i det angivna distriktet, dvs. alla är skyldiga att vara med och finansiera projektet.[2] I gengäld är BID:en ansvarig inför medlemmarna. Det bildas i regel på ett visst antal år i taget, t ex fem år. Denna tvingande ordning förutsätter att det finns lagstiftning att stödja sig på. Lagstiftningen sker på olika nivå beroende på landets rättsordning. I federala länder som USA och Tyskland sker det på delstatsnivå, ibland även delegerat till lokal nivå; annars sker det på nationell nivå.

Som nämnts avsåg det ursprungliga konceptet lokalhyresgäster, vilket är orsaken till begreppet ”business improvement district”. Det är i första rummet *hyresgästernas* affärsverksamhet som ska förbättras genom att ges bättre förutsättningar. Som en *konsekvens* därav är tanken att fastighetsägarna ska gynnas på sikt genom högre fastighetsvärden och förhoppningsvis högre intäkter.[3] När konceptet, i anpassad form, används för stadsdelar med bostadsfastigheter blir titeln något missvisande eftersom bostadshyresgäster inte bedriver någon affärsverksamhet i fastigheterna.

I Tyskland har man tagit fasta på detta och har i sin rättsordning ett överordnat begrepp *Urban Improvement District*, som delas in i två kategorier: BID, som avser fastigheter med lokalhyresgäster, och *Neighborhood Improvement District* (NID), som avser fastigheter med bostadshyresgäster (Kreutz, 2009). Även i andra länder, bl a USA, har BID-konceptet anpassats till olika typer av fastigheter och stadsdelar. Exempelvis har Kalifornien tre huvudtyper av BID: *Property-Based BID (PBID), Business-Based BID (BBID)* och *Tourism-Based BID*.[4]

Positiva effekter av BID

BID har visat sig framgångsrikt på många ställen. Målet att få ner brottsligheten har uppnåtts och tryggheten återvunnits. Stadsdelarnas miljöer har förbättrats, ibland rentav genomgått en

[1] Utvecklingen bör sannolikt också förstås mot bakgrund av den stora utflyttningen från städer till förorter som ägde rum i många länder under den aktuella perioden. Denna hade naturligtvis fler orsaker än kriminalitet i stadskärnorna.
[2] I vissa typer av BID, bl a i England och Wales, betalas avgiften av hyresgästerna.
[3] Om man avtalat om omsättningshyra för lokaler får fastighetsägaren direkt ökade intäkter när hyresgästen får det.
[4] Kaliforniens BID regleras i California Code Part 7: Property and Business Improvement District Law of 1994.

fullständig förvandling – och som ett resultat har detsamma skett med deras rykte bland befolkningen.

Många amerikanska BID har som prioriterad uppgift att få ner brottsligheten i området (Brooks, 2008), varför det vid en utvärdering av en BID är naturligt att studera just hur brottsligheten i området utvecklats. Flera studier (Hoyt, 2005; Brooks, 2008, Cook & MacDonald, 2011) drar slutsatsen att områden som infört BIDs har sett en minskning av brottslighet. Brooks jämför områden i Los Angeles som valt att införa BID med områden som varit nära men i slutändan inte valt att genomföra BID. Utifrån de resultaten dras slutsatsen att BID-samarbetena resulterat i mellan 6 och 10 procent minskning av den totala brottsligheten. Hoyt (2005) undersöker även de kringliggande områdena och hittar inga belägg för att brottsligheten skulle ha flyttat i stället. Liknande resultat finns även från Los Angeles (Cook and MacDonald, 2011). I samma studie kommer man också fram till att de vinsterna är betydligt högre än kostnaderna för säkerhet. MacDonald m fl. (2013) däremot studerar hur ungdomar utsatts för brott och jämför ungdomar i områden med BID med ungdomar i områden där man inte genomfört BID. I den studien finner man ingen effekt av BID på brottslighet.

Ytterligare en tanke med BID är att öka värdet på fastigheterna. Härvidlag har Armstrong m fl. (2007) kunnat påvisa stärkta fastighetsvärden i New York, särskilt avseende större BID. Att större BID kunnat se större positiva effekter än mindre förklarar författarna bl a med att större BID tenderar att ha mer inflytelserika styrelseledamöter samt att en större BID i kraft av sin storlek får ett större politiskt genomslag.

Problem förknippade med BID

Det har emellertid framförts kritik av varierande slag mot BID. En kritik ifrån länder med BID-lagstiftning, och därmed obligatoriskt deltagande, handlar om brist på möjlighet till ansvarsutkrävande. Roten är att det finns få restriktioner på vad BID:ens resurser ska användas till. Den enskilda fastighetsägaren/medlemmen kan då uppleva att de tvingas betala för något de inte efterfrågar. Eftersom BID regelmässigt är privaträttsliga subjekt som inte svarar inför någon offentlig instans innebär det en de facto-skatt utan möjlighet till ansvarsutkrävande beträffande användningen.

Ett annat problem handlar om maktförhållanden inom BID. Hur ser röstfördelningen ut och vilka konsekvenser får det. I det amerikanska rättsfallet *Kessler v. Grand Central District Management Association Inc.*[5] hade en medlem i en BID på Manhattan i New York klagat på att valet av styrelseledamöter inte följde principen om en röst per medlem. Domstolen fann dock att en BID kan ha olika röstklasser eftersom avgifter och resultat fördelas oproportionerligt mellan fastighetsägarna. Problemet med den princip domstolen valde att tillämpa är att den öppnar för att större fastighetsägare får ett avgörande inflytande på mindre ägares bekostnad. I kombination med obligatoriskt deltagande kan det få allvarliga konsekvenser för mindre medlemmar.

Annan kritik fokuserar på bredare samhällsfrågor. Om exempelvis brottsligheten i ett område försvinner, riskerar man då inte bara att den flyttar någon annanstans? Forskningen visar inte att så skulle vara fallet (se föregående avsnitt), men farhågorna finns. Sannolikt beror det på vilken typ av brottslighet det rör sig om. Viss brottslighet är situationsbunden och platskänslig, såsom personrån och överfall, och torde inte flytta utan kan i viss mån snarare förväntas minska eller

[5] United States Court of Appeal, 2nd Circuit, dom nr. 97-7503, meddelad 13 oktober 1998.

försvinna efter trygghetsskapande åtgärder. Annan brottslighet, såsom narkotikahandel, är annorlunda. Narkotikahandeln kommer med större sannolikhet än t ex personrån att finnas kvar i staden och bara flytta någon annanstans så länge det finns en marknad med utbud och efterfrågan. Risken finns således för en s.k. *spill over*-effekt.

En annan kategori av kritik bottnar i en farhåga att gränsen mellan det offentliga och det privata förskjuts. De som motsätter sig BID kan se dess bildande och verksamhet som ett sätt att överföra kontroll över offentliga rum till den privata sfären. Den farhågan kan förstärkas där inflytandet i en BID är fördelat till vissa medlemmars fördel. Omvänt kan det uppfattas som ett sätt för det offentliga att slippa ta sitt ansvar för samhällsproblem. Frågan väcks om BID är ett komplement till eller rentav ett substitut för offentlig verksamhet. Mot sådan kritik får torde visserligen få invändas att fastighetsägare juridiskt inte kan förfoga över mark som inte är deras, varför de per definition inte kan få offentliga sig givna av kommunen genom att bilda en BID. Vad gäller kommunens ansvar kvarstår de demokratiska institutionerna, varvid varje medborgare har möjlighet att på vanligt sätt utkräva ansvar om kommunen brister i sina åtaganden. Trots det kvarstår farhågorna hos vissa, inte helt utan grund.

En farhåga som ventilerats från svenskt håll, inte minst i samband med bildandet av Fastighetsägare BID Sofielund och genomförandet av denna studie, är att BID pga. sitt syfte att stärka fastighetsvärdena i stadsdelen kommer att leda till en gentrifiering, dvs. en undanträngning av resurssvaga till förmån för mer resursstarka människor. Sannolikheten att dessa farhågor besannas lämnas därhän; vi nöjer oss här med att konstatera att de finns i vissa läger.

Delvis kan protesterna tolkas som en reaktion som följer av begreppet BID: *Business Improvement District*. Som vi återkommer till nedan har BID-konceptet sitt ursprung i Nordamerika, och konceptet avsåg då fastigheter med lokalhyresgäster. Begreppet ”business improvement” syftade alltså inte på hyresvärdens affärsverksamhet utan på hyresgästernas affärsverksamhet, eftersom affärsinnehavare hade svårt att få kunder på grund av otrygghet och kriminalitet i området. Det engelska ordet ”business” tycks till en början ha bibringat många uppfattningen att Fastighetsägare BID Sofielund endast syftade till att ensidigt förbättra för fastighetsägarna på hyresgästernas bekostnad. Att fastighetsvärdena i området kan komma att öka är samtidigt en av BID Sofielunds målsättningar. Inom litteraturen kring fastighetsvärdering kan man identifiera tre principiella sätt för att en fastighet ska öka i värde. Det första sättet är att intäkterna ökar genom höjda hyror eller genom att kostnaderna minskar, exempelvis genom minskad skadegörelse eller minskad omflyttning. Eftersom hyran sätts genom förhandlingar är det inte möjligt för oss att i förväg uttala oss om den frågan.

Ett andra sätt är att kostnaderna för fastighetsunderhåll minskar. I områden där skadegörelsen är stor finns betydande besparingar att göra genom att hitta metoder som leder till minskad skadegörelse. Det kan också finnas kostnadsbesparingar genom att fastighetsägare samarbetar inom exempelvis upphandling av vissa tjänster.

Det finns emellertid även en tredje aspekt av fastighetsvärdering som kan påverka. Den diskonteringsränta som används vid fastighetsvärdering sätts ofta av analytiker, och i och med att risken för en investering anses högre i vissa områden sätts även en högre diskonteringsränta. Genom att ett område omvandlas och bedöms som mindre riskfyllt kan en lägre diskonteringsränta användas och fastigheten kan då värderas högre.

I denna studie kan vi inte uttala oss om hur exempelvis hyror kommer att påverkas, utan enbart konstatera att det finns faktorer som talar såväl för och emot en utveckling med högre hyror. Vad

som blir resultatet av en standardhöjning är något som i Sverige alltså avgörs genom de förhandlingar som sker mellan Hyresgästföreningen och hyresvärdar.

En svensk modell byggd på frivillighet

Till skillnad från flertalet andra länder där BID-konceptet spridit sig saknas i Sverige lagstiftning som skulle göra det möjligt att tvinga fastighetsägare i ett område att samarbeta, och framför allt att betala. Eftersom det rör sig om en tvingande avgift får det betraktas som omöjligt att införa utan lagstiftning då föreskrifter om skatt 8 kap. 2 och 3 §§ regeringsformen ska meddelas genom lag och inte får delegeras.

BID kan ses som en sorts verktyg för att komma tillrätta problem med *kollektiva varor* i urban miljö. Problemen kring hushållande av kollektiva varor är frågor som uppmärksammats inom forskning under flera decennier. I Sofielund, precis som på de flesta ställen där bildande av BID varit aktuellt, handlar det om att komma tillrätta med misskötta fastigheter och en nedgången utemiljö.

Det är inom forskningen sedan länge känt att samordningsproblem och bristande förmåga att lösa problem kring kollektiva varor ökar med gruppens storlek (Olsen, 1971), något som förklaras genom förekomsten av fripassagerare. Grundproblemet är att de positiva effekterna av kollektiva varor inte kan begränsas till de som betalat för tillhandahållandet av den kollektiva varan. Det kan därför vara svårt att på frivillig väg finansiera initiativ med kollektiva element. Inom områdesutveckling finns flera exempel på kollektiva varor, allt från gatubelysning och rengöring av trottoarer, till mer abstrakta exempel som trivsel och trygghet. Olsen föreslår två sätt att lösa problematiken; antingen genom att tvinga in fripassagerarna i ett samarbete eller att fripassagerarna utestängs från de positiva effekterna av samarbete. I flera amerikanska stater har man valt det förra alternativet, att genom lag tvinga samtliga kommersiella fastighetsägare inom det av BID definierade geografiska området att delta i samarbetet. Det andra alternativet kan i praktiken vara svårt att genomföra.

I brist på lagstiftning, och då någon sådan inte är nära förestående, återstår för svenskt vidkommande att genomföra BID på frivillig basis. Frivillighet har en positiv klang, men att genomföra ett projekt såsom BID utan möjlighet att tvinga alla intressenter att delta kan medföra problem. Framför allt finns det en uppenbar risk för så kallade fripassagerare.

Senare forskning har dock pekat på flera exempel då grupper lyckats gå samman för att lösa problem kring kollektiva varor utan att det krävs en tvingande lagstiftning. Utifrån ett stort antal fallstudier har Ostrom (1990) studerat hur regelverk kan växa fram utan en formell lagstiftning. Utifrån detta har hon tagit fram ett antal riktlinjer för hur en grupp kan lyckas med att hushålla med en kollektiv vara och lösa problemet med fripassagerare utan en inblandning av staten eller annan överordnad enhet. Utifrån ett stort antal fallstudier har hon identifierat ett antal punkter för hur denna typ av samarbete kan lyckas. De kan sammanfattas som följer.

1. Till att börja med bör samarbetet och dess medlemmar vara väl definierade
2. Reglerna ska anpassas efter lokala förhållanden för att få legitimitet
3. De som påverkas av reglerna ska också ha möjlighet att påverka dem
4. Det måste finnas en kontrollmekanism för övervakning med sanktioner för de medlemmar som inte lever upp till reglerna
5. Någon typ av enkelt konfliktlösningssystem ska finnas

6. De regler som tas fram måste respekteras av exempelvis lokala politiker och andra myndigheter.
7. Slutligen måste reglerna som tas fram kopplas samman med regler på andra nivåer, så att de inte motverkar varandra.

Utöver detta kan konstateras att det krävs en investering, kanske framför allt i termer av tid, för att driva frågan om samarbete. Någon part måste alltså vara villig att ta på sig den kostnaden inför ett mycket osäkert utfall.

Även om frivillighet kan skapa vissa problem finns det flera exempel från Sverige som visar att det går att åstadkomma resultat med frivilliga BID. Fastighetsägare Gamlestaden, Fastighetsägare Centrala Hisingen (bägge i Göteborg) och Fastighetsägare Järva är exempel på svenska BID som fungerar utan lagstiftning i ryggen. Det är viktigt att vara medveten om de risker som finns, bl a friåkning, och hantera dem på ett effektivt sätt.

1.3 Studiens utgångspunkter och upplägg

Att hitta ”nollpunkten”

Denna studie syftar till att identifiera och diskutera vad BID betyder i en Malmökontext och vad Fastighetsägare BID Sofielund ska fokusera på och ägna sig åt. Som vi har förstått vårt uppdrag är tanken att hitta ”nollpunkten”, dvs. läget sådant som det är, och diskutera hur BID:en bör agera för att uppnå de uppsatta målen på ett framgångsrikt sätt. Utifrån det material som samlats in har vi försökt identifiera vad vi anser vara kritiska frågor för fastighetsägare och för områdets fastighetsunderhåll i stort. Det har inte inom ramen för detta uppdrag varit möjligt att ge en helhetsbild över varken områdets problem eller hur en BID bör arbeta. Vi har därför valt att försöka identifiera några centrala frågor för områdets problematik. De har i hög utsträckning anknytning till fastighetsförvaltning och boendefrågor.

En BID existerar inte i ett vacuum utan är en del av den närmiljö den befinner sig i. För att uppfylla sitt syfte måste BID:en således adressera de problem och betingelser som finns i stadsdelen Sofielund. Att på ett heltäckande sätt analysera något så komplext som en stadsdels problem och betingelser, och identifiera samtliga viktiga fenomen, dessas orsak och verkan samt tänkbara lösningar, är å andra sidan en formidabel uppgift som inte låter sig göras i en studie som den nu aktuella. Det är sant inte minst därför att stadsdelen Sofielund inte heller befinner sig i ett vacuum utan i sin tur är en del av en stad, ett land, en världsdel och en värld. De problem som påverkar Sofielund är således, i varierande grad, av lokal, regional, nationell eller internationell karaktär. Exempelvis har staden Malmö ett problem med hemlöshet, som är kopplad till bostadsbrist, som i sin tur är kopplad till en omfattande pågående urbaniseringsprocess.

Ytterligare en fråga är vem som är bäst lämpad att agera inom de områden vi lyfter fram i studien. Vissa frågor kan en BID agera direkt i, medan det i andra fall snarare handlar om samarbete med andra aktörer såsom polis, sociala myndigheter eller andra delar av offentlig förvaltning. Det är mot myndigheter och andra aktörer på lokal nivå som en BID kan och bör verka: kommun, polis, m fl. Det finns även frågor som helt står utanför vad en BID rimligen kan och bör engagera sig i.

Bildandet av en BID, och frågor om en stadsdels utveckling, väcker många intressanta frågor, som kan behandlas utifrån en mängd olika perspektiv och akademiska discipliner. Alla intressanta frågor och perspektiv kan omöjligen behandlas på ett rättvisande sätt i denna rapport. Vi har valt

att göra nedstamp i några problemområden vi identifierat, som har anknytning till BID, fastigheter och det kommunala ansvaret. Frågorna vi valt att fokusera på är sådana som Fastighetsägare BID Sofielund och dess medlemmar på ett eller annat sätt kan adressera. Vi ger också vissa rekommendationer beträffande hur dessa problem kan eller bör angripas.

Vikten av goda incitament

Ägarna av hyresfastigheterna i Sofielund är en splittrad och heterogen grupp, från det allmännyttiga MKB till små privata fastighetsägare. Tyvärr förekommer i stadsdelen i inte försumbar omfattning att underhållet är eftersatt och att standarden i de uthyrda bostäderna är långt under vad man egentligen kan förvänta sig. Problemet har uppmärksammas i en rad sammanhang, bl a i Boverkets rapport 2013:6 *Urbant utvecklingsarbete – delrapportering av regeringsuppdrag*, vari det fastslås att dåligt underhållna lägenheter förekommer jämte trångboddhet och kriminalitet (s. 23). I rapporten tycks Boverket göra gällande ett orsakssamband mellan å ena sidan trångboddhet och kriminalitet kring fastigheterna, och å andra sidan s.k. oseriösa fastighetsägare. Rapporten nämner inte vilka fastighetsägare som är att betrakta som ”oseriösa”, och inte heller vad som i så fall karakteriserar en sådan. Det är också problematiskt och olyckligt att på ett svepande sätt påstå att det är fastighetsägare som orsakar trångboddhet och kriminalitet, som naturligtvis är större samhälleliga fenomen än en enskild fastighetsägare råder över.

Icke desto mindre torde det stå utom tvivel att Sofielund dras med problem kring dåligt skötta fastigheter och lägenheter, och att det problemet är kopplat till vissa ägare. Det finns varken anledning eller möjlighet att i denna rapport söka identifiera de problematiska fastigheterna eller dessas ägare. Vi kommer istället att diskutera några frågor som vi identifierat som centrala.

I botten finns ett antagande om fastighetsägaren som *homo economicus*, dvs. en rationell egennyttig aktör på marknaden. Detta antagande leder till nästa antagande, nämligen att fastighetsägare påverkas av incitament. Eftersom fastighetsägare identifierats som en nyckelaktör i stadsdelen gäller det att få fastighetsägare att agera på ett sätt som är önskvärt – dels sett till BID Sofielunds syfte och stadgar, dels ur ett samhälleligt perspektiv. För att göra det är det centralt att se till så att det finns incitament för de enskilda fastighetsägarna att bete sig på ett sätt som även är i linje med samhällets intressen. Det, i sin tur, handlar både om att skapa gynnsamma incitament och att minimera skadliga sådana.

Tillvägagångssätt

Uppdraget har varit mycket brett till sin karaktär, och det första steget blev därför att försöka få en bild av hur området upplevs och få en förståelse för problembilden. Den tidigare områdesundersökningen (MOMS) har fångat en del av detta genom en enkätundersökning. 2013 genomfördes även en enkät med fastighetsägare. En viss information fanns alltså att tillgå. Utöver detta ville vi höra berättelser från fastighetsägare för att få deras syn på vad som är problemet och vad som behöver göras. Eftersom fokus för denna studie har varit just samarbete mellan fastighetsägare valde vi att fokusera på just den gruppen. Somliga av de intervjuade är även boende i området, då de äger ett småhus eller är innehavare av en bostadsrättslägenhet. Bland de fastighetsägare som intervjuats finns representanter för såväl stora som mindre fastighetsbolag, samt för ett par olika bostadsrättsföreningar och ett antal småhusägare. Geografiskt har vi försökt sprida framför allt de boende för att få representanter både från södra och norra Sofielund.

Intervjuerna ska dock inte ses som ett slumpmässigt urval. Intervju har även genomförts med två miljöinspektörer på Malmö stad för att få information kring deras arbete med bostadsmiljö. Syftet med samtliga intervjuer har främst varit att skapa en bild av vad som kan anses vara centrala frågor för områdets utveckling utifrån fastighetsägares perspektiv.

Intervjumaterial har tillsammans med dokumentstudier, inklusive lagtext och tidigare empiriska vetenskapliga artiklar och andra typer av rapporter, format underlag för studien.

Rapportens upplägg

För att ge en viss bakgrundsbild inleds studien med en beskrivning av hur tryggheten i området kan upplevas. Här återger vi dels resultat från Malmö stads områdesstudie som bygger på en enkätstudie. Sofielund är dock ett litet område och den typen av studier bör inte övertolkas på lokal nivå då det i varje delområde intervjuas ett mindre antal personer. Studien är intressant för att sätta vår studie i ett större perspektiv, men det är inte meningsfullt att bryta upp resultaten i alltför små geografiska enheter. Vi kompletterar därför bilden med intervjumaterial.

Avsnitt tre handlar om fastighetsmarknaden och hur den kan ses ur ett ekonomiskt perspektiv, och hur det kan hjälpa till att förklara de problem som uppkommit i området. Efter detta följer ett avsnitt om sociala boenden i området, då dessa omnämnts i flera intervjuer. En del av intervjupersonerna menar att Sofielund i för hög omfattning använts för att placera olika typer av social verksamhet vilket i vissa fall bidragit till problemen i området. Avsnitt fem fokuserar på allmännyttans roll i områdets utveckling. Slutligen försöker vi ge en sammanfattande bild av hur vi uppfattar de problem som finns och ger ett diskussionsunderlag för hur BID kan fokusera sitt arbete.

2 Röster om trygghet i Sofielund

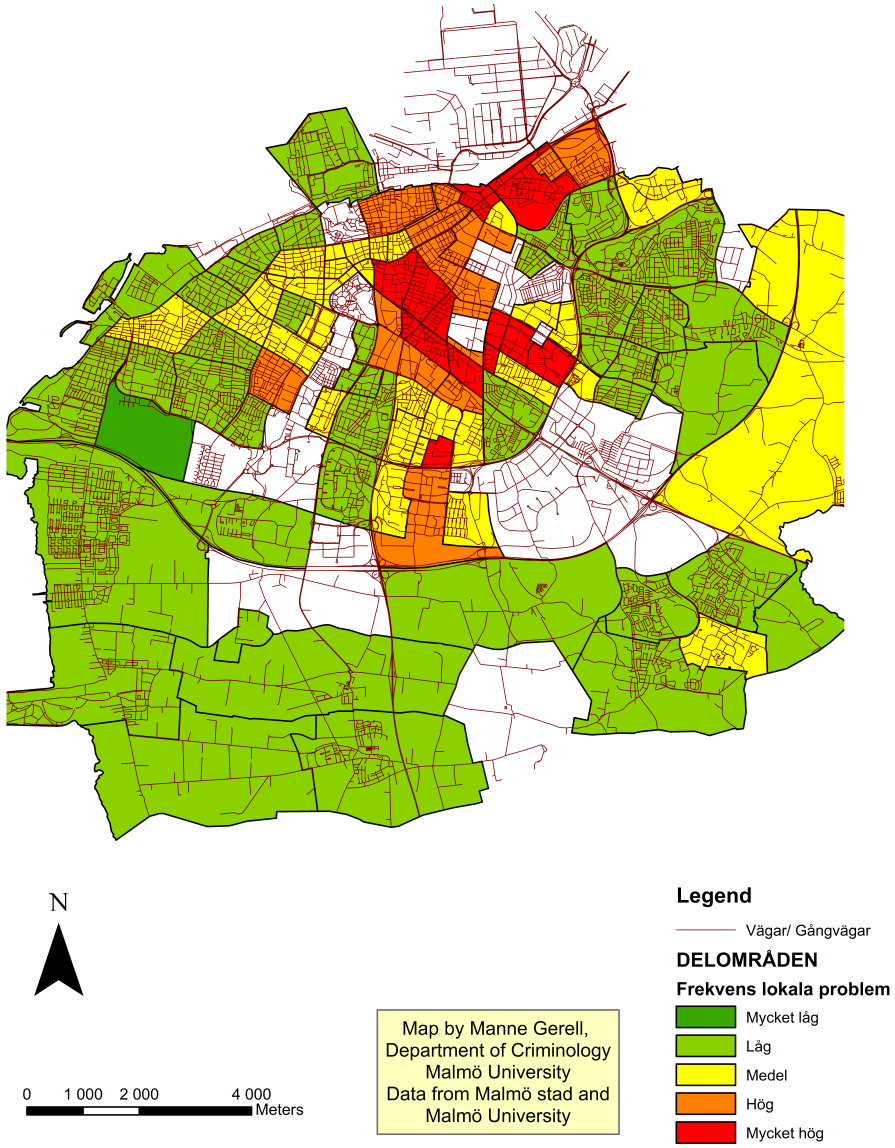
2.1 En stadsdel på den otryggare halvan av staden

Trygghet är ett begrepp som återkommer i de flesta samtal och intervjuer. Samtidigt är det inte självklart vad trygghet egentligen innebär, och det är inte nödvändigtvis så att upplevd trygghet är samma sak som en mer objektiv risk att bli utsatt för brott. Utan att kunna gå djupare in på varför personer upplever området på ett visst sätt vill vi ändå försöka ge en bild av hur de intervjuade upplever området de antingen bor eller arbetar i.

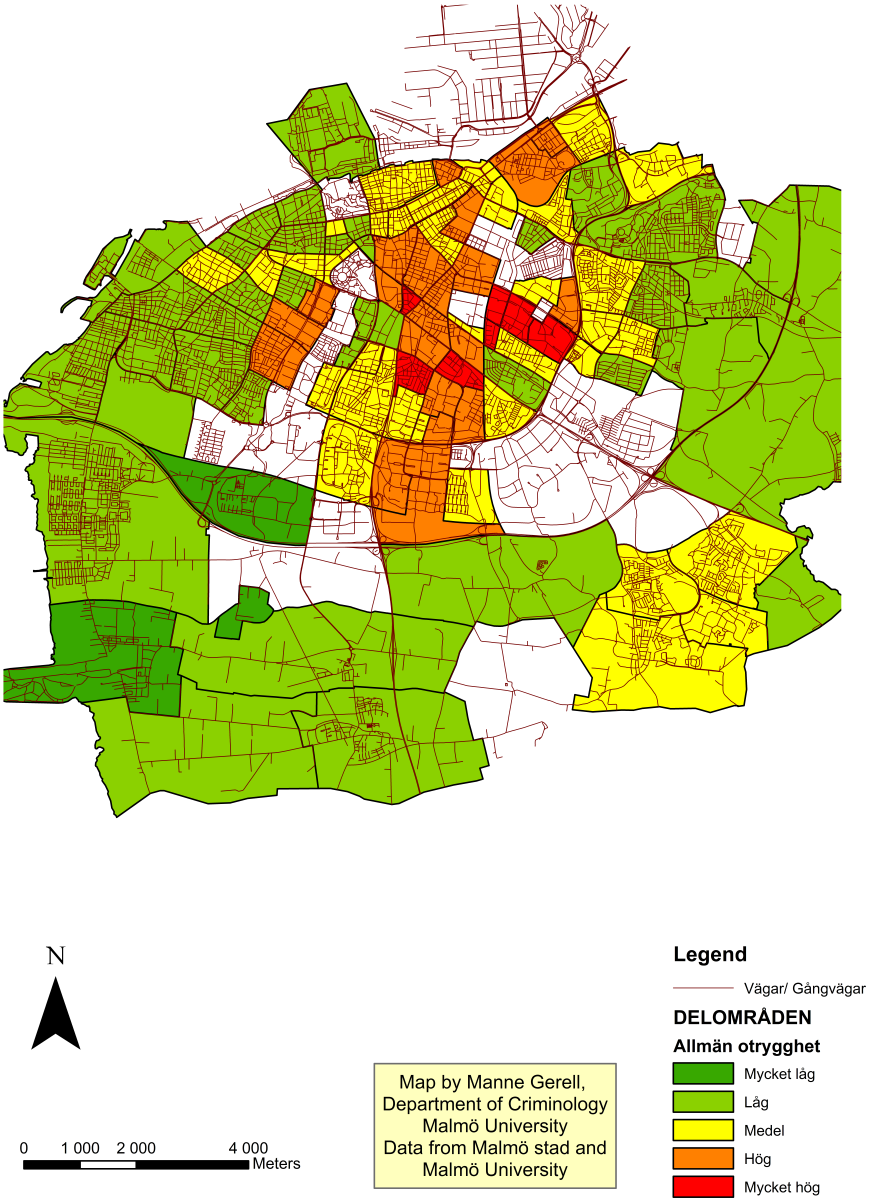
I Områdesundersökningen från 2012 intervjuas 7965 invånare och det görs en omfattande genomgång av resultaten och forskning i området i Ivert m.fl. (2013). Södra Sofielund var ett av de delområden där lägst andel (48 procent) av respondenterna instämde i påståendet att deras område var ett bra område att bo i. Endast Herrgården och Almhög visade lägre andel (32 respektive 41 procent). I både Norra och Södra Sofielund var det bara omkring 30 procent av respondenterna som upplevde sig vara trygga. Norra Sofielund tillhör också de delområden med lägst nivå av sammanhållning och tillit och lägst nivå av social kontroll.

Figur 1 visar den geografiska fördelningen av vad som benämns lokal problemnivå. Lokal problemnivå mäts som fysiska och sociala ordningsstörningar. Kartan är skapad utifrån den enkätundersökning som ligger till grund för områdesundersökningen. Den lokala problemnivån, det vill säga då man slagit samman fysiska och social ordningsstörningar. Norra och Södra Sofielund visar här en hög grad av problemnivå jämfört med övriga Malmö. Delar av Rosengård och Hermodsdal är de andra områden som hamnar i samma kategori, medan övriga Malmö visar lägre grad av upplevda problem. Tittar man närmare på resultaten ser man att det framför allt är den fysiska problemnivån, alltså problem som har att göra med nedskräpning, skadegörelse och andra störningar i den fysiska miljön.

Figur



1 Illustration över lokal problemnivå



Figur 2 Illustration över allmän otrygghet

Den andra kartan är en karta över allmän otrygghet som ger ett samlat mått över i vilken utsträckning boende oroar sig för att utsättas för brott. Det är intressant att notera att Sofielund i denna karta inte tillhör de områden med störst problem, även om färgerna vittnar om en hög nivå av otrygghet. Områdena inom den högsta kategorin är i stället Rosengård, Södervärn, Nydala samt Eriksfält. Enligt dessa kartor kan man alltså få intrycket av att Sofielund upplevs ha problem med hur området upplevs av de boende, samtidigt som det i relativa termer verkar vara mer problematiskt med den fysiska miljön än otrygghet. Den stora områdesundersökningen (Ivert et al., 2013) visar att den upplevda tryggheten är sämre på Norra Sofielund än på Södra.

Sammanfattningsvis tecknar områdesundersökningen en bild av Sofielund som en stadsdel med hög grad av otrygghet. Missnöje kring den fysiska miljön, med misskötta fastigheter, nedskräpning och klotter är även något som återkommer i de flesta av intervjuerna.

2.2 Broken Windows och ökad trygghet

Teorin kring Broken Windows (Wilson & Kelling, 1982) går i korthet ut på att ett trasigt fönster i ett område signalerar oordning och att ingen bryr sig om området. Det kan alltså uppfattas som tillåtet att ha sönder fler fönster. I artikeln hänvisar de till Stanford-professorn Philip Zimbardos experiment där man lät parkera två bilar i ett rikare medelklassområde i Palo Alto, Kalifornien, och en i ett nergånget område i The Bronx, New York. Bilarna lämnades först en vecka. Bilen i Bronx angreps efter tio minuter medan bilen i Palo Alto fick stå orörd i en vecka. Efter en vecka tog Zimbardo själv och angrep delar av bilen med en slägga. Han fick då snart hjälp av förbipasserande, personer som uppfattades som välordnade medborgare. En slutsats från studien är att när en plats signalerar att det är tillåtet att förstöra, så anpassar sig människor i omgivningen efter detta.

Wilson och Kelling (1982) menade i sin artikel att patrullerande polis var viktig för att skapa en tryggare stadsmiljö. Genom att finnas nära tillhands kunde man också komma närmare medborgarna och arbeta mer med ordningsfrågor och skapa en tryggare känsla. Artikeln fick mycket stort genomslag även utanför den akademiska världen i och med att en av författarna, Kelling, anställdes av staden New York för att genomföra de förslag som framförts i artikeln. Broken windows-teorin har utvecklats till vad som senare blivit känt som nolltolerans och använts i ett mycket brett perspektiv.

Den så kallade 'broken windows'-teorin har varit mycket omdebatterad såväl i forskning som i praktiken. Ett exempel på hur teorin applicerats är New York-polisens nolltolerans mot mindre allvarliga brott. Kritiker, exempelvis Williams (2014), menar att New York-polisens nolltolerans använts på ett diskriminerande sätt. Lorenz (2010) menar att nolltoleransen blivit kontraproduktiv då den även implementerats i skolor och påföljderna blivit orimliga i förhållande till de aktuella förseelserna.

En studie av sex mindre fältexperiment i Nederländerna kom fram till att spridningen av klotter och skräp ledde till en ökad nedskräpning och andra typer av skadegörelse (Keizer et al, 2008). Däremot är det mer omdiskuterat i vilken utsträckning – om alls – den typen av fysisk oordning även leder till en ökning av mer allvarliga brott. Sannolikt är den processen mycket mer komplex. Sampson och Raudenbush (1999) menar exempelvis att gruppens kollektiva styrka, fritt översatt

vilket förtroende och tillit man i området har till andra människor i området, som är avgörande för den tyngre brottsligheten.

Intervjuerna

Bland flera av respondenterna kan man återfinna resonemangen bakom Broken Windows-teorin. Att få bort klotter och skadegörelse verkar alla se som centralt för området. De flesta fastighetsägare verkar överens om att klotter och skadegörelse måste tas bort omedelbart, eftersom det om det får vara kvar leder till mer negativt beteende. Detta verkar gälla såväl småhusägare som förvaltare av hyresfastigheter. Det verkar finnas en samsyn kring att detta är nödvändigt och fungerar, och att det arbetet måste skötas igen och igen. De direkt trygghetsskapande åtgärder som ofta diskuteras är de som är inriktade mot den fysiska miljön. Många nämner en nolltolerans mot klotter och skadegörelse. Att polisen ska ta tag i rent kriminell verksamhet är också en återkommande kommentar. Som fastighetsägare pratar dock många om vikten att hålla rent och snyggt vid sin fastighet. Klotter ska tas bort omedelbart och trasiga saker ska ordnas. Det bekräftar bilden från områdesstudien, att stadsdelen dras med en hög grad av fysiska störningar. Många uppfattar att dessa störningar orsakar och vidmakthåller sociala störningar.

Den problembild som visas på trygghetskartorna bekräftas i hög utsträckning av de boende. Samtidigt framhåller de som intervjuas att de på många sätt trivs mycket bra i området och självmant valt att bosätta sig där. De intervjuade är samtliga personer som äger sitt boende och därmed kan förväntas ha gjort ett aktivt val att bosätta sig i området, och flera menar att de sökt sig till området på grund av närheten till centrum och områdets karaktär med rikt kulturliv. Flera av respondenterna lyfter fram gemenskapen med grannar och det faktum att man känner så många i området som något som bidrar till att skapa trygghet. Att det finns folk ute stora delar av dygnet bidrar till denna känsla. I ett fall vill dock den intervjuades partner flytta från stadsdelen sedan de fick inbrott i sin bostad. Ytterligare en fråga som dyker upp i flera av intervjuerna, framför allt då de intervjuade har mindre barn, är skolornas kvalitet i området. Flera ser sig mer eller mindre tvingade att välja bort det kommunala alternativet för att kunna ge sina barn en acceptabel uppväxt.

Det finns också en bild av att man vant sig vid viss kriminell verksamhet och oro. Flera av de boende kommenterar också att de inte själva drabbats, men däremot är medvetna om att det på nära håll exploderat bomber eller begåtts grova brott. De flesta av de intervjuade boende säger sig inte ha upplevt större problem för egen del, men att problemen finns och är allvarliga på vissa håll bekräftas av exempelvis en ägare till hyresfastighet som blivit mordhotad och fått egendom förstörd. Detta menar han har varit ett sätt för kriminella att markera sin position. Det handlar enligt flera av de intervjuade om en relativt liten grupp kriminella som skapar stora problem för fastighetsägare men även de boende i närheten.

Flera intervjusubjekt nämner också en förvåning och frustration över att brottslighet kan pågå så pass öppet under så lång tid utan några större tecken på förändring. I intervjuerna nämns en ovilja att anmäla brottslighet, något som flera respondenter tror kunde motverkas genom att polisen syns mer kontinuerligt och inte bara dyker upp vid insatser.

Polisiär närvaro

I New York valde man, framgångsrikt men inte invändningsfritt, att bekämpa lokala problem med kriminalitet och andra sociala störningar med nolltolerans. Som en praktisk fråga handlade det om en hög polisiär närvaro. I det avseendet kan polisen hypotetiskt polisen välja mellan att 1) inte alls agera i stadsdelen, 2) agera på förekommen anledning, dvs. efter anmälan eller som ett resultat av spanings- och utredningsarbete, 3) ha en ständig närvaro i stadsdelen.

Alternativ 1 får betraktas som helt uteslutet och har nämnts enbart därför att det är teoretiskt möjligt. Alternativ 2 medför flera problem. För det första krävs det att människor vågar anmäla brott, vilket ofta inte är fallet. För det andra kommer människor med låg tillit till samhällets institutioner sannolikt sällan att vända sig till polisen. Mörkertalet riskerar att bli stort, och brottsligheten i stadsdelen fortgår. På sikt riskerar människor att helt tappa tilliten till att polisen har för avsikt att skydda dem och deras stadsdel. Alternativ 3 torde bidra till att sänka den öppna brottsligheten, dels genom den avskräckande effekten i polisens blotta närvaro, dels genom att ”kostnaden” för stadsdelens invånare att anmäla brott sänks, vilket borgar för att brottslighetens mörkertal sjunker. Även alternativ 3 kan emellertid innebära problem, nämligen om närvaron uppfattas som konfrontativ. Därför är det viktigt att närvaron sker på ett sätt som innebär att polisen arbetar förtroendeskapande och förebyggande.

Bland våra intervjusubjekt framför flera en önskan om en närvarande polis som arbetar med att bygga upp förtroende. Att polisen enbart syns när det varit problem, med utryckningsfordon, upplevs av de flesta som verkningslöst.

Någon av de intervjuade menar visserligen att denne själv inte upplever en ökad polisnärvaro som något positivt, men de flesta intervjuade framhåller att en mer regelbunden kontakt med polisen skulle minska känslan av en anonym ordningsmakt.

Det är intressant att de intervjuade i princip genomgående föredrar närpoliser som patrullerar stadsdelen framför utryckningsfordon som gör insatser och kör förbi. En försiktig tolkning av det, kopplat till upplevd trygghet, är att närpoliser som är bekanta med området, och som de boende är bekanta med, visar att brott förebyggs och tillit skapas, medan utryckningsfordon skvallrar om att brott redan har begåtts. De två typerna av polisiär närvaro kan också tänkas ge också olika signaler ifråga om tillit, särskilt bland personer som har låg tillit till samhällets institutioner: där utryckningsfordon antyder att polisen ser stadsdelen som en plats man helst inte bevistar, utan hellre gör en snabb insats och drar sig tillbaka, antyder patrullerande närpoliser på att polisen vill göra förtroendeskapande insats och skapa en känsla bland stadsdelens invånare att polisen arbetar för och med dem, inte emot dem.

Patrullerande närpoliser som arbetar på ett förtroendeskapande och förebyggande sätt kan också vara direkt nödvändigt då dålig tillit till polisen riskerar leda till att många brott inte anmäls. Det är inte möjligt att i denna rapport ta ställning till mörkertal i brottsligheten i stadsdelen, även om boende som intervjuats vittnar om att de har avstått från att anmäla brott då de upplever att det inte leder till någon åtgärd från polisens sida. Det går inte att dra några generella slutsatser baserat på dessa uttalanden, men om det skulle vara en allmänt utbredd uppfattning framstår argumentet för förtroendeskapande närpoliser som än starkare.

2.3 Diskussion

Trygghet är på många sätt ett komplext fenomen och bredden på denna studie gör att vi inte kan göra en djupare studie kring begreppet och hur det upplevs. Vissa slutsatser kan dock dras utifrån det material som finns tillgängligt. Till att börja med kan man säga att Wilson och Kellings (1982) påstående att folk ofta uppfattar oordning som det stora problemet verkar återfinnas hos de intervjuade. För många av de boende är kriminalitet något som man är medveten om finns i närheten men som inte nödvändigtvis märks av eller påverkar ens vardag. Dels framförs ofta påståendet att den rapporterade brottsligheten i området inte är högre än på andra platser och att problem finns överallt. Somliga intervjuade menar att de haft betydligt mer problem då de bott i mer centrala delar av staden. Samtidigt finns även en syn på att den brottslighet som begås inte rapporteras. Det tycks i sin tur hänga samman med såväl en låg tillit till polisen bland vissa boende, som en känsla av att en anmälan inte gör någon skillnad då brottsligheten ändå fortgår.

Vad gäller Broken Windows-teorin nämner vi den därför att många respondenter använder den typen av resonemang. Det är dock viktigt att framhålla att det som framförs här är vad man skulle kunna kalla mjuk form av Broken Windows-teori. Nästan alla av de intervjuade fastighetsägarna menar att klotter och skräp måste bort omedelbart och att om det tillåts vara kvar eskalerar problemen. Bland de kommersiellt verksamma fastighetsägarna menar flera att detta stämmer väl överens med de egna erfarenheterna; klotter och skräp måste bort omedelbart för att det inte ska skapas en negativ utveckling. Dessa uppfattningar delas av de boende. De senare förefaller emellertid inte odelat positiva till tanken på brottsbekämpning som den centrala motåtgärden. Så gott som alla intervjuade vill visserligen att brott ska beivras och att kriminaliteten är skadlig för stadsdelen, samt att polisen av den anledningen måste vara närvarande. Genomgående lyfter de intervjuade dock, på olika sätt, fram vikten av brottsförebyggande och förtroendeskapande insatser från polisens sida. Närpoliser som lär känna området och dess invånare, och som områdets invånare i sin tur lär känna, är den linje som förordas. En polisiär närvaro som kombinerar utryckningar vid behov med en ständig närvaro i form av närpoliser framstår som en önskvärd strategi.

3 Eftersatt fastighetsunderhåll

Ett centralt problem i Sofielund är och har under en längre tid varit relaterade till fastighetsskötsel. Det här är ett problem som har diskuterats under en längre period, men som satts fokus på framför allt de senaste åren, inte minst under arbetet med områdesprogrammen. Detta framkommer både i intervjuer med boende och personer som arbetar i området. Ibland används begreppet ”oseriösa fastighetsägare”, och det kan konstateras att det i området finns en del fastighetsägare som verkar ha haft minimalt underhåll som strategi.

Flera av de intervjuade nämner enstaka hyresvärdar som problem och vissa hyresvärdar ses som rena rättshaverister. Enstaka fall av tvångsförvaltning förekommer. Den på flera håll undermåliga fastighetsförvaltningen i området har lett till att Miljöförvaltningen sedan 2011 fokuserat sig på arbete med fastighetsskötare i området. Efter riktade insatser har nu ett flertal tillsynsärenden genomförts. Under 2010 inledde kommunen ett mer aktivt arbete med fokus på fastighetsägare, där områdeskoordinator och Hyresgästföreningen knackade dörr gemensamt för att undersöka standarden på hyresbeståndet och identifiera eventuella problem. Vid besöken noterades ett stort antal brister, vilket senare följts upp av kommunens miljöinspektörer.

Sofielund karakteriseras även idag av ett stort antal fastighetsägare, såväl större som mindre. En ovanligt hög andel av fastigheterna ägs av privatpersoner jämfört med andra områden. Det kan samtidigt nämnas att det i vissa fall varit hög omsättning på fastigheterna i området. Bägge talar för att kommunikation och samarbeten mellan fastighetsägare och andra parter blir svårare att genomföra. Under 2010 och 2011 bytte en stor del av beståndet ägare, i och med att exempelvis Acta sålde stora delar av sitt bestånd till Willhem[6]. Flera mindre fastighetsägare lämnade också området. Till viss del kan detta ses som en medveten strategi från kommunens sida. Områdeskoordinator Hjalmar Falk beskriver hur man gemensamt satt tryck på fastighetsägare, både genom att inkludera miljöförvaltningen och genom att "hänga ut” fastighetsägare i pressen, och på så sätt motverka det dåliga fastighetsunderhållet. Tvångsförvaltning av en fastighet i området har genomförts. Fastighetsägaren är vad som kan kallas ”absentee landlord” och tvångsförvaltaren är en mindre fastighetsägare med större delen av sitt bestånd i området.

3.1 Hyresmarknaden ur ett nationalekonomiskt perspektiv

För att kunna analysera och diskutera hur hyresmarknaden för bostäder fungerar kan det vara till hjälp att se det utifrån ett ekonomiskt perspektiv och beskriva faktorer på såväl utbudssidan som efterfrågesidan som kan vara till hjälp för att förstå vissa problem på bostadsmarknaden. Det finns även vissa egenskaper på fastighetsmarknaden, exempelvis förekomsten av kollektiva varor och vad som brukar benämnas asymmetrisk information, som påverkar hur marknaden fungerar.

[6] Eftersom hyresfastigheter och kommersiella fastigheter ofta säljs paketerade som bolag registreras inte dessa försäljningar hos Lantmäteriet, till skillnad från försäljning av exempelvis småhus. Det är därför inte möjligt att ge exakta siffror på omfattningen av försäljningar.

Efterfrågesidan

På efterfrågesidan, alltså hyresgästerna i detta fall, brukar man tala om att konsumenter har två alternativ då de råkar ut för en vara eller tjänst som håller dålig kvalitet. Ekonomen Alfred Hirshman (1970) kallade de två strategierna för *Exit* och *voice*. Exit innebär att man slutar använda en vara och voice innebär att man i stället försöker påverka situationen genom någon typ av förhandling.

En hyresgäst kan alltså sägas stå inför två valmöjligheter om denne är missnöjd med sin bostad. Å ena sidan kan man så att säga rösta med fötterna och flytta ifrån fastigheten. Problemet med just bostadsmarknaden är att det rent generellt finns höga trösklar på marknaden. För den boende kan en flytt få ganska långtgående konsekvenser, som att barn exempelvis kan behöva byta skola eller att man kommer lång ifrån sitt arbete. Man kan därför inte förvänta sig att bostadsmarknaden fungerar som exempelvis en bilmarknad, där olika varor är relativt sett utbytbara. Dessutom är tillgången på hyresbostäder begränsad och i många städer, inte minst Malmö, är det mycket svårt att få tag i en hyresrätt. Hyresvärdar kräver generellt att sökande ska ha en fast inkomst som sätts i relation till den aktuella hyran, och godtar inte sökande med betalningsanmärkningar. Som inkomst räknas ofta då inte försörjningsstöd. Alternativet, att köpa en bostad, kräver en god privatekonomi vilket gör att det inte är ett alternativ för många hushåll. Sammanfattningsvis kan man alltså dra slutsatsen att alternativet att flytta inte är möjligt för ett flertal hyresgäster.

Det andra alternativet, att göra sin röst hörd, är dock även det svårt för många hyresgäster. Å ena sidan har Sverige en hyreslagstiftning och en miljölagstiftning som ska skydda hyresgäster. Vi har också en lång tradition av att Hyresgästföreningen arbetar för att tillvarata de boendes intressen. Å andra sidan kräver dock att de boende känner till sina rättigheter och har viss kännedom kring hur samhället fungerar. Språksvårigheter och en låg tilltro till myndigheter kan vara faktorer som gör att hyresgäster inte känner till sina rättigheter eller inte tror att det är lönt att vända sig till myndigheter. Om man som hyresvärd är medveten om att man har mycket begränsade möjligheter att finna en annan bostad kan det även vara så att man ogärna vill stöta sig med hyresvärden. (Lind och Blomé, 2012).

En utveckling av det här synsättet hanteras av van der Land och Doff (2010) som studerar hur boende i nedgångna områden i Nederländerna använder sig olika coping-mekanismer för att hantera ett missnöje med sitt område. De finner att flera av de boende som inte upplever att de har möjligheten att flytta väljer att göra en typ av *exit* inom sitt område. Detta innebär exempelvis att inte delta i området som de annars skulle gjort, exempelvis genom att de väljer att handla på andra ställen eller isolerar sig i sina hem. Dessa boenden uttrycker ofta också en misstro gentemot myndigheter och de olika projekt som införs för att vända en negativ utveckling i området. Detta innebär, menar författarna, att det finns stora svårigheter att genomföra projekt i denna typ av områden.

Det kan samtidigt vara värt att känna till att bostäder av mycket låg standard på den informella marknaden inte nödvändigtvis är billiga. Internationell forskning (exempelvis Gulyani och Talukdar, 2008) visar att slumbostäder mycket väl kan betinga ett högt pris. Att detta även skulle kunna gälla i Sverige stöds av en besiktningsman vi varit i kontakt med som menar att kvadratmeterhyran för undermåliga bostäder kan överskrida hyror i nyproduktion.

Utbudssidan

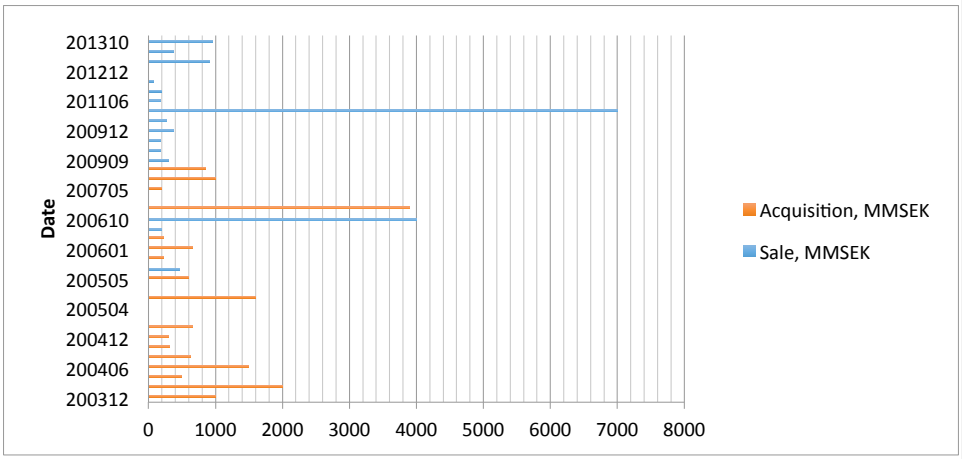
Som tidigare nämnts kan man konstatera att en fastighets värde brukar definieras som nuvärdet av den framtida vinsten (DiPasquale och Wheaton, 1992). Detta innebär att en hyresfastighet kan öka i värde på i princip två olika sätt. Antingen kan de framtida intäkterna öka, exempelvis genom höjda hyror eller minskade vakanser. Eller så kan värdet öka genom att man minskar underhållskostnaderna, exempelvis genom minskad energianvändning, minskad skadegörelse eller minskat slitage till följd av minskad omflyttning. I Sverige sker hyressättning genom förhandlingar och är därför inte så enkla att påverka för en hyresvärd. Hyressättningen har tillämpats på olika sätt över landet. Kostnadssidan går till viss del att påverka genom exempelvis investeringar i energieffektivisering men även genom att få ner slitaget på fastigheten.

Att fastigheter i ett område ägs av många olika fastighetsägare påverkar området på olika sätt. Dels finns det inom fastighetsförvaltning stordriftsfördelar vilket gör det fördelaktigt att ha flera fastigheter inom samma område. Det kan handla exempelvis om gaturengöring, klottersanering och underhåll av grönytor, men även renoveringsarbeten som blir mer kostnadseffektiva då man kan göra liknande arbeten på flera ställen. Som liten fastighetsägare blir det då svårare med vissa uppgifter som skulle vinna på att samordnas med andra fastighetsägare. Samtidigt tyder internationell forskning (Crook, Ferrari och Kemp, 2012) på att små fastighetsägare minskar risken genom en hög lokal närvaro.

Lokal förankring och portföljinnehav

Fastigheters höga värden gör att mindre ägare står inför en större risk då de inte kan sprida risken på samma sätt som ägare med större innehav. Samtidigt som man kan peka på att det kan finnas nackdelar för mindre fastighetsägare, finns internationella studier som pekar på att små fastighetsägare minskar risken genom god områdeskännedom (Kemp och Ferrari, 2012). Den lokala kännedomen och närvaron kan ses som en typ av investering, vilket också indikerar att det för mindre fastighetsägare finns mer som talar för ett långsiktigt ägande.

Fastighetsägare för vilken fastigheter är en del av en större portfölj kan då antas ses mer som portföljförvaltare. Fastigheter fyller då en funktion utifrån olika egenskaper, där stora transaktioner ibland kan ske utifrån en portföljlogik där man diversifierar olika risker och man handlar med hela bestånd (Ohman et al., 2013). Då företag förvaltar fastigheter utifrån en portföljlogik kan transaktioner ske snabbt. Kanske det tydligaste exemplet är Acta, som gjorde massiva investeringar på den svenska marknaden i början av 2000-talet, men snabbt i stort sett försvann från marknaden efter den internationella fastighetskrisen som inleddes 2008. Figur 1 visar ett exempel på vilken omfattning av transaktioner det kan handla om.



Figur 1. Fastighetstransaktioner genomförda av Acta. Miljoner SEK, nominella värden. Källa: Fastighetsvärlden, Sammanställt av författaren.

Även om det inte går att säga något definitivt om hur företag kommer bete sig utifrån typ av ägande eller företagets egenskaper, så bör man vara medveten om att företag har vissa fundamentala egenskaper som kan antas påverka hur man ser på sitt fastighetsinnehav. Kombinationen av frekventa omsättningar av fastighetsinnehav kan, tillsammans med den asymmetriska information som finns vid fastighetstransaktioner, skapa incitament att hålla fastighetsunderhåll till ett minimum.

Externa effekter och kollektiva varor

Områden i staden kännetecknas delvis genom att det finns en hel del så kallade rumsliga externa effekter och kollektiva varor. Renhållning av gator är ett exempel där varje fastighetsägare ansvarar för sin fastighet, men direkt påverkas av hur de närliggande andra fastighetsägarna sköter samma uppgift. Men externa effekter kan även vara mer abstrakta. Om en fastighetsägare låter sin fastighet förfalla kan detta påverka hur hela området upplevs. Ödetomter, skadegörelse och klotter kan göra att även närliggande fastigheter uppfattas som mindre attraktiva. Omvänt kan en fastighetsägare dra nytta av att de omkringliggande fastigheterna är välskötta eftersom området kan upplevas mer attraktivt vilket gör det lättare att hitta hyresgäster. Om fastigheterna i området ägs av en enda ägare kommer effekter av satsningar på utemiljön och yttre delar av fastigheterna att också framför allt tillfalla fastighetsägaren själv. Om de däremot är flera ägare kan det vara svårare för en enskild fastighetsägare att motivera investeringar i den yttre miljön.

Sofielund är ett speciellt område i den bemärkelsen att det på en liten yta finns ett mycket stort antal fastighetsägare. I området finns allt från mycket stora fastighetsägare till mer regionala aktörer och helt lokala aktörer vars totala fastighetsinnehav endast omfattar en eller ett par fastigheter. Det är då svårt att som enskild fastighetsägare utan ett större bestånd komma tillrätta med den fysiska miljön, genom så kallade externa effekter. Fastighetsägare blir då beroende av hur de andra fastighetsägarna i området agerar, och det kan gynna alla om man istället för att agerar på egen hand samverkar kring vissa uppgifter. Genom samarbete kan det skapas

möjligheter till att utnyttja stordriftsfördelar inom exempelvis renhållning, klottersanering och arbete med den fysiska miljön.

Asymmetrisk information på fastighetsmarknaden

Ytterligare en aspekt av utbudssidan bör nämnas. Fastigheter har en hög grad av vad som kallas *asymmetrisk information*, alltså at köpare och säljare inte har tillgång till samma typ av information. Detta innebär att det vid transaktioner kan vara svårt för köparen att göra en korrekt bedömning av fastighetens skick, eftersom det inte alltid syns hur fastigheten underhållits. Eftersatt underhåll är ofta inte synligt förrän efter en tid, vilket bidrar till svårigheten att skapa sig en rättvis bedömning av en fastighets skick. Fastighetspriser kan fluktuera kraftigt över tid, vilket inte minst visade sig under den internationella fastighetskrisen som inleddes 2008. Beteendeekonomer som studerar cykler på marknader pratar om att marknadsaktörer under perioder av prisstegringar också blir betydligt mer riskbenägna. Under kraftiga prisuppgångar kan man ofta höra tecken på en kommande kris bortförklaras med att det är ”annorlunda nu”, exempelvis att moderna informationsteknologi skulle göra att inflation inte längre kan vara ett problem (se exempelvis Reinhart och Rogoff, 2009). Den optimism som ofta sprids vid prisuppgångar kan också ses i de exempel på transaktioner av övervärderade fastigheter som skedde före krisen 2008. Ett lokalt exempel är fastigheter i Herrgården som såldes till mycket höga priser trots ett mycket eftersatt underhåll (Lind och Blomé, 2008). På kort sikt kan man alltså hitta flera exempel på att det kan vara lönsamt att köpa en fastighet, strunta i underhåll och sälja vidare innan marknaden vänder.

När det är hög omsättning på fastigheter och ägande alltså byts ut ofta ökar förstås risken med problem som har sitt ursprung i asymmetrisk information. För en ägare med kortsiktigt intresse kan det därför finnas incitament att hålla underhållet nere.

Sammanfattningsvis kan man säga de två typer av mekanismer, exit och voice, som på andra marknader kan hjälpa till att upprätthålla kvalitet på varor och tjänster, har begränsade möjligheter att fungera på en hyresmarknad med vad som kan beskrivas som en svag efterfrågan. Ur den synvinkeln är det kanske inte förvånansvärt att det dykt upp flera fall av så kallade slumvärdar i Sverige.

Även vad gäller fastighetsmarknadens utbudssida kan man säga att det finns flera faktorer som bidrar till att skapa nedgångna fastigheter och områden. Utbudssidans kombination av stordriftsfördelar och kollektiva varor talar för att det kan finnas behov av samordning mellan fastighetsägarna. Det kan vara dels för att hålla driftskostnader nere genom gemensamma upphandlingar, men det kan också handla om gemensamma investeringar i området. Den typen av investeringar är sannolik inte lönsamma för enskilda fastighetsägare men kan bli det om det sker gemensamt. Men, eftersom det kan finnas en rädsla för att andra fastighetsägare åker snålskjuts finns det faktorer som talar emot att ett sådant samarbete faktiskt genomförs.

Samtidigt återstår det faktum att det finns ett regelverk som är till just för att förhindra den typen av problem. Borde inte det ha förhindrat att vi ser just den här typen av problem?

Kontroll och tillsyn

Boendemiljö regleras i såväl hyreslagen (12 kap. jordabalken) som i miljöbalken. När det gäller miljöbalken är kommunen kontrollmyndighet och arbetar med tillsyn av boendemiljö och

offentliga lokaler för att säkerställa att regelverket följs. Kommunen har därmed en skyldighet att agera när medborgare påtalar brister i boendemiljön. Regelverket bygger på att någon måste agera, och det vanligaste är att klagomålen kommer från hyresgäster.

När det gäller brott mot hyreslagen kan hyresgästen lämna in en ansökan till någon av hyresnämnderna, som sedan i första hand medlar mellan parterna. De hyrestvister som inte handläggs av hyresnämnden prövas av allmän domstol. Det finns även möjlighet för en hyresgäst att vända sig till Hyresgästföreningens vars jurister kan representera hyresgästen i hyresnämnden, tingsrätten eller hovrätten.

Kontrollmyndigheter som tillsatts har visserligen möjlighet att utfärda viten, men detta är endast delvis avgiftsfinansierat och verksamheten är alltså vanligtvis även beroende av att kommunen skjuter till medel. Miljöinspektörerna pekar i intervjuer även på en ytterligare faktor som gör att de kan tveka inför att utfärda viten. Vitena måste betalas av någon, och detta blir rimligen i slutändan hyresgästerna, som är de som från början skulle skyddas.

Miljöförvaltningens tillsynsarbete i Malmö

2005 inledde Miljöförvaltningen så kallade förebyggande tillsynsbesök (malmo.se, 141118). Fastighetsägarna redovisade en handlingsplan och meddelade när åtgärderna var genomförda. 2011 uppmärksammades dock att problemen kvarstod i flera av de inspekterade fastigheterna, och man beslöt då att fokusera på uppföljning av tidigare inspektioner.

Fastighetsägarna redovisade en handlingsplan och meddelade när åtgärderna var genomförda. 2011 uppmärksammades dock att problemen kvarstod i flera av de inspekterade fastigheterna, och man beslöt då att fokusera på uppföljning av tidigare inspektioner.

Även bostadstillsynen är delvis avgiftsfinansierad. Fastighetsvärdarna som blir föremål för tillsyn får betala en timtaxa, men Malmö stad har även skjutit till extra medel för att kunna arbeta mer förebyggande. För närvarande finansieras ca 6 tjänster för arbete med bostadstillsyn. Miljöinspektören Caroline Tandefelt berättar att det när hon började vid Miljöförvaltningen 2008 inte fanns någon som specialiserade sig mot bostadstillsyn utan att den typen av ärenden då hanterades enbart utifrån de klagomål som kom in från boende. När tillsynsarbetet med Herrgården inleddes var det utifrån tre anmälningar som kom in från boende. Tre hyresgäster hade då gått samman med en gemensam skrivelse för tre lägenheter. Vid besöken senare uppskattas att ungefär 500 lägenheter var i behov av åtgärder, men ingen av dessa hyresgäster hade alltså inkommit till miljöförvaltningen.

Numera arbetar Miljöförvaltningen mer förebyggande med att söka upp och identifiera boenden för tillsyn. Efter den mediala uppmärksamhet som situationen i Herrgården väckte har man arbetat riktat i Herrgården men senare även i Södra Sofielund (ofta benämnt Seved). Arbetet har riktat in sig mot de fem områdesprogram som inleddes 2010 och kommer att avslutas under 2015. Arbetet går praktiskt till så att man väljer ut en trappuppgång där samtliga lägenheter besöks. Upptäcker man då systematiska brister går man sedan vidare med att vidta åtgärder inriktade mot hela byggnaden.

Diskussionen kring efterfrågesidan utmynnade i en hypotes att vissa hyresgästerna trots undermåliga boendesituationer inte agerar via de kanaler som ges utifrån Miljöbalken och Hyreslagen. Detta bekräftas av miljöinspektörerna. Området Herrgården i Rosengård, som resulterade i att omkring 500 lägenheter fick förelägganden, hade endast gett upphov till

anmälningar från tre lägenheter. De anmälningarna var inlämnade gemensamt. För att upptäcka undermåligt underhåll krävs alltså ett annat sätt att arbeta än att enbart förvänta sig att hyresgäster agerar.

Under en period arbetade man genom att närvara vid medborgarkontoret någon gång i veckan. Syftet var då att finnas tillgängliga för boende i området och informera om miljöförvaltningens arbete och ta emot anmälningar från hyresgäster.

Arbetet har även resulterat i vad man kallar förenklad fastighetshantering och lan ses som ett proaktivt sätt att arbeta genom tätare kontakt med fastighetsföretag. Detta innebär att man har regelbundna träffar med representanter från några olika fastighetsägare som valt att delta i ett mer långsiktigt arbete. Då klagomål uppkommer från någon av en av de deltagande fastighetsägarna finns en direktkontakt på företag så att hanteringen kan snabbas upp och effektiviseras. Detta är ett arbete som miljöinspektörerna gärna ser utvecklas till att inkludera fler fastighetsägare.

Miljöinspektörerna upplever det delvis problematiskt att utfärda vite, eftersom någon i slutändan måste betala detta. Inte sällan sker detta genom hyreshöjningar, vilket då drabbar de som är tänkta att skyddas av problemet.

Då inspektörerna börjar arbeta i ett område berättar de att de först försöker identifiera vem som kan ha bäst kunskap i området. Ibland har skolhälsovård bidragit med kunskap kring problem i fastigheter. I de fallen kan det handla om barn som har problem med andning på grund av dålig inomhusmiljö eller exempelvis vägglöss. En annan grupp som kan ha viktig information om bostädernas standard är hemtjänsten, som utöver att regelbundet vistas i lägenheter också kan ha kännedom om hur felanmälan bemöts och hur lång tid detta tar.

3.2 Diskussion

Ur resonemanget ovan kan man dra slutsatsen att problemet med kraftigt eftersatt fastighetsunderhåll bottnar i strukturella problem som inte riktigt tar hänsyn till hur bostadsmarknaden fungerar. Intervjuer med miljöinspektörer stöder det teoretiska resonemanget att man inte kan förvänta sig att hyresgäster på eget initiativ kommer att agera i fall med undermåliga bostäder. Orsakerna kan skilja sig åt, men det handlar delvis om kunskap, förmåga att utrycka sig och hur väl man är förtrogen med det svenska samhället och regelverket. Flera boende uttrycker också en rädsla över att vara den som kritiserar hyresvärden. Utifrån detta kan man alltså sluta sig till att denna typ av tillsynsarbete måste grunda sig på något mer än hyresgästernas förmåga att själva formulera klagomål.

Delvis handlar detta om att kommunen, som är tillsynsmyndighet, måste agera proaktivt för att undvika att denna typ av problem uppstår. De fall som uppmärksammats handlar om fastigheter med mångårigt eftersatt underhåll. Det finns inte någon anledning att tro att marknadens parter på egen hand genomför detta. En relaterad problematik handlar om att boendemiljön regleras genom två olika lagstiftningar som visserligen kan ses som stödjande av varandra, men som samtidigt fungerar genom olika instanser som inte nödvändigtvis har en samordning av verksamheten. Detta skapar ytterligare en tröskel för att hyresgäster ska reagera vid problem. Även om detta är ett problem som i första hand ligger på kommunen att åtgärda är det viktigt att förstå de rådande strukturerna inom bostadsmarknaden för att kunna hitta en lösning som gynnar

området. BID har en möjlighet att agera som en aktör gentemot myndigheter och på så sätt bidra till att minska en del av de samordningskostnader som finns.

Flera fastighetsägare lyfter i intervjuerna vikten av lokal närvaro och att visa att man har för avsikt att fortsätta vara lokalt närvarande. Exemplen som nämns handlar mycket om att inte ge vika för exempelvis skadegörelse och klotter utan systematiskt göra rent, ta bort klotter och laga det som går sönder.

En rekommendation utifrån den diskussion som förts med miljöinspektörer är att se till att formalisera kontakter med hemtjänst och skolhälsovård så att dessa aktörer, med regelbunden kontakt med boende, kan tipsa om var det kan finnas anledning att se över boendemiljön.

Malmö stads miljöinspektörer arbetar idag proaktivt med vad de kallar förenklad fastighetshantering. Utifrån att BID Sofielund syftar till ett gott fastighetsunderhåll inom Sofielund kan ett sätt att uppnå det syftet vara att som organisation undersöka om den förenklade fastighetshanteringen kunde vara ett sätt att förbättra dialogen med miljöförvaltningen. Utifrån att det finns ett stort antal mindre fastighetsägare i området kan man också misstänka att det kan finnas behov och intresse för enskilda fastighetsägare att får mer kunskap. Att hitta fungerande processer för den dialogen och bygga in detta i det regelbundna fastighetsunderhållet bör då vara prioriterat.

4 Sociala bostäder – ett problem i Sofielund?

Kommunen har ett lagstadgat ansvar att se till bostadsförsörjningen för kommuninvånarna. De allra flesta människor ordnar sina bostäder på egen hand, men ett antal individer och familjer kan inte ordna en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det behöver inte vara personer med allvarliga sociala problem, men det går inte att bortse ifrån att det till stor del är sociala problem som ligger bakom svårigheterna att skaffa en bostad.

För att ordna bostad åt de behövande får kommunen i stor utsträckning vända sig till fastighetsägare, såväl allmännyttiga som privata. Det finns olika typer av arrangemang, både kortsiktiga och långsiktiga.

Vi har inte för avsikt att visa några siffror om sociala bostäder i Sofielund. Vi har heller inte för avsikt att skylla stadsdelens problem på utsatta människor. Vi ska dock i detta avsnitt problematisera fenomenet med sociala bostäder utifrån vilka incitament det skapar för boende och fastighetsägare, samt utifrån den bild av stadsdelen som förekomsten av sociala bostäder kan bidra till att skapa och vidmakthålla.

Det finns olika sorters sociala bostäder. Vi fokuserar här på s.k. sociala lägenheter, där kommunen går in som förstahandshyresgäst och avtalspart gentemot fastighetsägaren, medan den boende hyr i andra hand av kommunen.

4.1 Allmänt om sociala lägenheter

Med sociala lägenheter avses bostäder som hyrs av kommunen från olika hyresvärdar och sedan hyrs ut i andra hand till personer som av olika skäl – missbruk eller psykosociala problem – inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. För att uppfylla kommunens skyldighet att garantera invånarna en bostad träder kommunen in som förstahandshyresgäst och säkerställer gentemot fastighetsägaren att lägenheten sköts och att hyran betalas. En bärande tanke med denna modell är att den boende på sikt ska ta över förstahandskontraktet. På så sätt fungerar arrangemanget som en sluss in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Sociala lägenheter kan delas in i tre kategorier. De första två kategorierna är övergångslägenheter respektive genomgångslägenheter. Här rör det sig om att kommunen har ett etablerat avtal med hyresvärden och det finns ett uttalat syfte med arrangemanget. Skillnaden mellan övergångs- och genomgångslägenheter är att vid övergångslägenheter är det ett uttalat mål att andrahandshyresgästen ska kunna ta över förstahandskontraktet efter en viss tids klanderfritt boende; för genomgångslägenheter finns inte möjligheten till övertagande av förstahandskontraktet. Utöver dessa två mer organiserade former av sociala lägenheter förekommer även mer kortsiktiga, akuta arrangemang.

Boverket har i en rapport[7] framhållit att utvecklingen av användning av sociala lägenheter påverkats av ändringar i bostadspolitiken under 1990-talet från en kollektivistisk till en mer individualistiskt styrd social- och bostadspolitik. Från att ha varit en företeelse som skedde helt på det allmännas villkor, genom att socialtjänsten samarbetade med den kommunala

[7] Boverkets rapport 2011:33, ”Sociala hyreskontrakt via kommunen – den kvantitativa utvecklingen sedan 2008”.

bostadsförmedlingen, har utvecklingen lett till att kommunen tvingats vända sig till privat sektor. Det skedde inte minst därför att många kommuner under den aktuella perioden valde att avskaffa sin bostadsförmedling.[8]

Vi har här inte för avsikt att normativt diskutera det önskvärda i en kollektivistisk eller individualistisk socialpolitik, och än mindre att ställa privata hyresvärdar mot allmännyttan. Det bör dock erinras om att varje gång någon utför en tjänst på uppdrag av en annan finns det en inneboende risk att den ena parten, eller bägge, påverkas av skadliga incitament. Dessa incitament kan få parten att agera på ett sätt som är kortsiktigt rationellt men som i ett vidare perspektiv inte är önskvärt.

4.2 De boende

Sociala lägenheter är som nämnts avsedda för personer som inte kan skaffa sig bostad via den ordinarie bostadsmarknaden. Det ligger i sakens natur att det typiskt sett ofta rör sig om personer som på ett eller annat sätt är socialt utsatta. Det går heller inte att bortse ifrån att sådana personer hos många väcker misstankar om störningar i boendet och andra typer av sociala problem.

Bortsett ifrån att det innebär en utsatthet i sig att inte kunna ordna bostad på vanligt sätt är det emellertid inte alltid så att de personer som får en social lägenhet har grava problem. Det gäller särskilt de s.k. genomgångslägenheterna: att personen får en sådan lägenhet torde i regel innebära att personen har bedömts ha chans att klara av att ta över bostaden på sikt.

Helena Bohman 9/3/2015 14:04
Borttagen: i

Under våra intervjuer har det vidare framkommit att skälen till att en person stängs ute från den ordinarie bostadsmarknaden kan vara av varierande art. En vanligt förekommande anledning är att personen har en betalningsanmärkning, vilken i praktiken medför att ingen hyresvärd vill ta risken att ha personen som hyresgäst. Personer med missbruksproblem eller psykosociala problem torde visserligen vara starkt representerade bland de som har betalningsanmärkning, men det är möjligt att få betalningsanmärkning utan att ha sådana problem. Ett till synes växande problem är att ungdomar under 20 misslyckas med att betala sina räkningar i tid

Vidare torde de numera gängse, relativt stränga kraven som hyresvärdar ställer på hyresgäster för att upplåta hyresrätt, i kombination med den allmänna bostadsbristen, bidra till att kretsen av människor som bor i social lägenhet blir alltmer heterogen.

Allt detta oaktat finns det potentiella problem med sociala bostäder och en alltför stor koncentration av sådana i en stadsdel. Eftersom dessa bostäder per definition främst innehas av personer med sociala problem finns det, beroende på typen och graden av problem, alltid risk för störningar i boendet. Det gäller i synnerhet där hela eller stora delar av en fastighets lägenheter hyrs ut som sociala lägenheter.

Det brukar inte sällan framhållas att den som äger sin bostad har större incitament att sköta den än den som inte gör det. Exempelvis jämförs bostadsrätter med hyresrätter, varvid de förra brukar framhållas som bättre skötta. Det finns skäl att anta att det förhåller sig likartat med bostäder som den boende vet att hen kan bli förstahandshyresgäst på jämfört med bostäder där den möjligheten inte finns. En person som vet att hen kan få överta lägenheten genom en viss, längre tids skötsamhet får anses ha starkare incitament att sköta hyresbetalning och vård av

[8] A.a., s. 8 f.

lägenheten än den som vet att hen inte kan det. Risken för problem är därför sannolikt större i samband med s.k. genomgångslägenheter än övergångslägenheter.

Ett annat, minst lika allvarligt, problem är andra människors uppfattning om personer med sociala problem. Det är ett utbrett fenomen i samhället i stort att många människor känner obehag inför det som uppfattas som sociala problem, särskilt när det handlar om det område de själva bor i. Våra intervjuer vittnar om att detta fenomen existerar även hos boende i Sofielund, även om intervjusubjekten i princip undantagslöst vinnlägger sig om att uttrycka sig försiktigt och diplomatiskt.

Sannolikt är problemet med negativa uppfattningar om personer med sociala problem inte så stort bland de som redan idag bor i Sofielund, eftersom stadsdelen är deras hem och de ser annat som de tycker är positivt och som gör att de ändå tycker att det är ett attraktivt ställe att bo på. Det går dock inte att bortse ifrån att stora grupper av hyresgäster i mån av möjlighet kommer att flytta ifrån fastigheten och området om de upplever en för hög nivå av sociala problem. Vidare finns det en inte försumbar risk att stadsdelens rykte försämras, oavsett om det är välförtjänt eller inte.

4.3 Fastighetsägarna

En hyresvärd tar alltid en viss risk när hen hyr ut en bostad till någon. Den totala risken kan bestå i flera riskmoment, främst att hyresgästen 1) inte betalar hyran, 2) vanvårdar lägenheten och/eller 3) utsätter grannar för störningar. Även om dessa punkter utgör grund för hyresrättens förverkande enligt 12 kap 42 § JB är vräkning av en hyresgäst förknippat med kostnader för hyresvärden. Därför föreligger dessa risker alltid och måste tas i beaktande.

Det är rationellt för alla aktörer på marknaden, stora som små, att söka begränsa sina risker i den mån det är möjligt. Ett internationellt utbrett sätt för fastighetsägare att göra det är att kräva förskottsbetalning på ett visst antal månadshyror, eller på en deposition. Ett annat, i Sverige vanligt sätt är att uppställa krav på ekonomisk och social redbarhet hos potentiella hyresgäster. Exempelvis löper hyresvärden låg eller ingen risk att hyresgästen inte kan betala hyran genom att ställa krav på fast anställning, samtidigt som krav på att hyresgästen inte har betalningsanmärkningar minskar risken att man ingår avtal med personer som inte gör rätt för sig. I grunden är det fullständigt legitima bevekelsegrunder som ligger till grund för att fastighetsägare uppställer sådana krav. Det riskerar emellertid att öka gruppen människor som inte kan skaffa sig en bostad på den reguljära marknaden, vilket i sin tur ökar trycket på sociala lägenheter.

Eftersom sociala lägenheter innebär att kommunen träder in som förstahandshyresgäst medför dessa arrangemang att fastighetsägarens risk för att hyran inte betalas i tid, eller inte betalas alls, i princip bortfaller. Uppstår problem med den boende, vare sig av social eller ekonomisk natur, är det kommunens ansvar i egenskap av förstahandshyresgäst att lösa dem. Även om det får antas att det ideala tillståndet för en fastighetsägare, särskilt en som värnar sitt varumärke, är hyresgäster som är redbara och själva sköter sina åtaganden på ett klanderfritt sätt, har fastighetsägare genom de reducerade riskerna tydliga incitament att ingå avtal med kommunen om sociala lägenheter. Problematiken uppmärksammas av flera av de intervjuade, som noterar att det tycks vara en lönsam affär att hyra ut till kommunen.

Antagandet saknar inte fog. Den höga kreditvärdigheten som kommunen har gör att de alltid, sett till hyresbetalningen, är den hyresgäst som innebär lägst risk. Av den anledningen har fastighetsägaren dessutom svaga incitament att gå med på avtal som innebär att den boende har möjlighet att ta över hyreskontraktet. Fastighetsägare kan också ha andra skäl till att endast erbjuda s.k. genomgångslägenheter istället för övergångslägenheter – främst uppfattningen att det kan verka stötande om en person straffar sig ut ur den ordinarie bostadsmarknaden och sedan får en lägenhet via kommunen och kommer tillbaka in på marknaden bakvägen. Det kan också uppfattas som stötande om sådana personer får lägenhet på bekostnad av skötsamma potentiella hyresgäster. (Kostic & Nymo, 2012)

Vad är då problemen med sociala lägenheter ur fastighetsägarsynpunkt? Om både kommunen, fastighetsägaren och individen har nytta av arrangemanget kan ju alla inblandade ses som vinnare. Ett problem är emellertid att en stor koncentration av sociala lägenheter i sig skapar skadliga incitament för fastighetsägare. Även om den krets av personer som kan tänkas få social lägenhet är heterogen, är de boende per definition utsatta i den meningen att de bevisligen har mycket svårt att få en bostad. Därför torde de ofta inte vara benägna att ställa några större krav på sitt boende.

Sofielund som stadsdel torde redan ha en relativt hög representation av hyresgäster som har svaga kunskaper om bostadsmarknaden och hyresgästens rättigheter och skyldigheter. Problemet får dock antas vara än värre med sociala lägenheter eftersom dessa hyresgäster bevisligen är socialt utsatta och inte kan få bostad på egen hand.

Svaga kunskaper om rättigheter hos hyresgästerna, i kombination med säkra hyresintäkter, försvagar fastighetsägarens incitament att sköta underhållet av fastigheten på ett tillfredsställande sätt. Ett eftersatt underhåll skapar i sin tur flera, i förevarande sammanhang bekanta, problem för stadsdelen.

4.4 Diskussion

Sociala lägenheter är en legitim kommunal verksamhet som grundar sig i kommunens lagstadgade skyldighet att tillse att kommuninvånarna har en bostad. Det ökande antalet sociala lägenheter i Malmö hänger samman med den stigande hemlösheten. Eftersom alla människor behöver ett hem är det naturligtvis på kort sikt önskvärt att fastighetsägare ställer upp och samarbetar med kommunens lägenhetsenhet.

Som vi kan se kan emellertid dessa arrangemang ge upphov till skadliga incitament för både boende och fastighetsägare. En hög koncentration av sociala lägenheter och andra sociala bostäder i en stadsdel kan också öka det sociala stigmat i stadsdelen, oavsett om människors uppfattning om sociala problem har grund i den praktiska verkligheten eller ej.

För Sofielunds vidkommande är det av yttersta vikt att de som redan bor i området upplever trygghet. Det är också viktigt att den bild människor i övriga Malmö har av Sofielund förbättras. En hög koncentration av sociala bostäder i Sofielund bör därför undvikas. Eftersom det finns starka incitament hos både kommunen och fastighetsägare att ingå avtal om sociala lägenheter bör samtal föras med samtliga aktörer där detta perspektiv lyfts fram.

Det allvarligaste problemet med sociala lägenheter får anses vara fastighetsägarens bristande incitament att underhålla fastigheten och dess lägenheter på ett godtagbart sätt. När 1)kommunen

tar hela den juridiska och ekonomiska risken, 2) kommunen därvid betalar samma hyra som fastighetsägaren skulle kunna få på den ordinarie bostadsmarknaden eller rentav mer, och 3) den boende är socialt utsatt och därmed är mindre benägen att ställa krav på bostadens standard, är det rationellt för fastighetsägaren att agera på ett sätt som få skulle betrakta som acceptabelt, och som är precis tvärtemot hur en seriös aktör förväntas göra. När så sker är det både stötande för allmänheten och demoraliserande för seriösa fastighetsägare. Det är antagligt att många uthyrningar till kommunen präglas av att kommunen har ett dåligt förhandlingsläge, t ex där det är brådskande att hitta en bostad åt en enskild person eller familj. Kommunen bör därför hitta en strategi för att undvika att hamna i akuta lägen. Vidare är det även av denna anledning önskvärt att man undviker en koncentration av sociala lägenheter. Om exempelvis en viss fastighet helt används till sociala lägenheter är risken, i enlighet med det ovan sagda, överhängande att fastighetsägaren helt saknar incitament att sköta den.

Vad gäller valet mellan övergångs- och genomgångslägenheter finns det etiska problem med arrangemanget att den boende får bostaden genom kommunen och sedan får överta förstahandskontraktet, eftersom det kan innebära att en person som misskött sig och ”straffat ut sig” från bostadsmarknaden får en väg tillbaka in bakvägen. I ett läge där trycket på lägenheter i staden är högt kommer det per definition att ske på bekostnad av andra potentiella hyresgäster, varav de flesta sannolikt är skötsamma personer. Mot dessa invändningar kan flera argument anföras. Det starkare incitamentet för den boende att sköta sig och rehabilitera sig som uppstår när det finns chans att överta hyreskontraktet får betraktas som ett av de starkaste argumenten. De sociala bostäder som upplåts i stadsdelen bör därför i första hand vara övergångslägenheter som kan leda till att den boende övertar hyreskontraktet.

Inom ramen för detta uppdrag har vi inte haft möjlighet att göra en djupare analys av hur olika former av sociala boenden och institutioner fördelas geografiskt i Malmö. Här har vi fokuserat på sociala lägenheter. Under intervjuerna har det dock framkommit att flera boende upplever att det finns en oproportionellt hög förekomst av olika typer av sociala boenden och liknande verksamheter i Sofielund, samt att det är ett problem. Ett exempel som nämnts flera gånger är metadonkliniken i Norra Sofielund. Eftersom det uppfattas som ett problem vore det av högt intresse att närmare studera frågan om hur sådana boenden och verksamheter planeras och placeras i Malmö.

5 MKB:s roll i egenskap av allmännyttigt bostadsföretag

I varje sammanhang där samarbete är frivilligt är det viktigt att någon tar initiativ och visar vägen för övriga. För BID Sofielunds vidkommande är det därför viktigt att någon eller några medlemmar går i bräschen. Därvid är det i inte helt försumbar utsträckning lättare för stora aktörer att ta initiativ som medför märkbara kostnader, eftersom de till skillnad från mindre aktörer kan slå ut kostnaderna på en större verksamhet. Ibland kan det dock krävas mer än så.

Sofielund har ett antal fastigheter som är kända problemfastigheter. Det kan röra sig om eftersatt underhåll på byggnader, sociala problem bland hyresgästerna, störningar i boendet, osv. Det finns även obebyggda fastigheters som inte hålls efter och som därför blir till ett både estetiskt och socialt problem i området. Samtliga nu nämnda företeelser tenderar att befrämja kriminalitet.

Ett verktyg som kan användas vid bristande skötsel av fastigheter är tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Möjligheten till tvångsförvaltning är emellertid ingen universalmedicin. För det första är det fråga om ett ingrepp i privatsfären vilket i sig talar för att det bör användas sparsamt. För det andra finns det en risk att ägaren fortsätter att missköta fastigheten när tvångsförvaltningsperioden är över. För det tredje är det inte säkert att det alltid går att uppnå en tillfredsställande förvaltning, t.ex. om fastighetsägaren inte samarbetar med förvaltaren. Visserligen har kommunen i sådana lägen en möjlighet enligt 28 § till inlösen av fastigheten, men förekomsten av en sådan situation visar ju att tvångsförvaltning inte alltid är lösningen.

Ett annat tänkbart grepp mot en problemfastighet är att en någon aktör på marknaden, kommunal eller privat, går in och köper fastigheten ifråga. Så skedde exempelvis i Gamlestaden i Göteborg, där det allmännyttiga bostadsbolaget Poseidon köpte upp tre fastigheter som i stor utsträckning missköttes och vars vanskötsel bidrog till kriminalitet och sociala problem i området. På liknande sätt förvärvade Malmö stad fastigheter på Herrgården för MKB:s räkning 2006. För att inte bara köpa en fastighet utan även få bukt med sociala problem i och kring fastigheten krävs i regel stort kapital, vilket typiskt sett utesluter små aktörer. Även en större aktör kan få svårigheter att uppnå lönsamhet i fastigheten, vilket av naturliga skäl medför en viss försiktighet inför den typen av köp. Det är av den anledningen det blir särskilt intressant att fråga sig om allmännyttan bör ha en särskild roll i egenskap av, inte bara stor aktör med många lägenheter, utan även av just allmännytta. Mer konkret uppstår frågan om det är rimligt att förvänta sig att det allmännyttiga bolaget – ifråga om Malmö och BID Sofielund MKB – tar ett utökat ansvar genom att vidta åtgärder som är förknippade med stora kostnader och som endast svårligen kan leda till lönsamhet.

Man kan tänka sig flera argument för och emot ett sådant utökat ansvarstagande från MKB:s sida, men två frågor framstår som särskilt angelägna att adressera. För det första råder det ikraft av den nuvarande ”allbolagen”, lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag, osäkerhet kring hur allmännyttan ska förhålla sig till projekt eller åtgärder som ligger i utkanten av, eller kanske även utanför, det som i strikt mening kan kallas affärsmässigt. Å ena sidan föreskriver lagen att allmännyttan bedriver sin verksamhet ”i allmännyttigt syfte”, å andra sidan föreskriver den även att verksamheten ska bedrivas enligt ”affärsmässiga principer”. Vad innebär det rent konkret för möjligheterna att t.ex. köpa en vanskött fastighet och förbättra den, om det skulle vara förknippat med så stora kostnader att fastigheten inte inom överskådlig framtid kan vara lönsam?

För det andra bör man ställa sig frågan vilka signaler det ger på kort och lång sikt att allmännyttan ”räddar dagen” genom att göra affärer eller bedriva projekt som privata aktörer av affärsmässiga skäl avböjer att göra. Dels kan det uppfattas som att privata aktörer inte behöver bry sig om närsamhället eftersom allmännyttan ta på sig den rollen – en uppfattning som kan skapa felaktiga incitament. Dels riskerar en ansvarstagande allmännytta, jämte ett passivt kollektiv av privata aktörer, bidra till att skapa och vidmakthålla en olycklig bild av att offentligägda företag är ”seriösa” medan privata företag inte är det.

Vi ska i det följande adressera dessa två frågor.

5.1 Allmännyttans juridiska ramar

I 1 § lagen (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag (”Allbolagen”, nedan kallad AL) definieras ett allmännyttigt bostadsbolag som ett bolag som en eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som *i allmännyttigt syfte*

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Vad som avses med ”allmännyttigt syfte” bör förstås mot bakgrund av bl a kommunens ansvar för kommuninvånarnas ekonomiska och sociala trygghet enligt socialtjänstlagen (2001:453) och för bostadsförsörjningen enligt lagen (2001:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Sammantaget är det en vedertagen princip att kommunen har ett grundläggande ansvar för boendefrågor (prop. 2009/10:185, s. 12 ff.). Allmännyttiga bostadsbolag är i grunden ett instrument för kommunen att utöva detta ansvar. Allmännyttans hyror var förr normerande vid fastställande av skälig hyra enligt 12 kap 55 § jordabalken, men har sedan 2011 fråntagits denna roll (prop. 2009/10:185, s. 23 ff).

Ansvaret för bostadsförsörjningen åvilar kommunen som helhet, inte det allmännyttiga bolaget specifikt. Det är alltså inte självklart att ett allmännyttigt bolag ska axla det ansvaret genom att vidta extraordinära åtgärder för att exempelvis motverka hemlöshet. Hur en kommun väljer att ta sitt lagenliga ansvar är i grunden en kommunalpolitisk fråga. På motsvarande sätt får det anses förhålla sig med andra former av socialt ansvar: människors välbefinnande i en stadsdel kan inte anses åvila det allmännyttiga bostadsföretaget specifikt. Å andra sidan får det betraktas som fullt förenligt med grundtanken med det allmännyttiga syftet att det allmännyttiga bolaget tar ett sådant ansvar.

Vad som emellertid kan innebära rättsliga inskränkningar i allmännyttans handlingsutrymme är att det numera i 2 § AL stadgas att bolaget ska bedriva sin verksamhet enligt ”affärsmässiga principer”. Tidigare gällde att allmännyttiga bostadsbolag skulle drivas enligt självkostnadsprincipen, dvs. att verksamheten i princip skulle bära sig själv men att den inte skulle ha något vinstsyfte. I gamla allbolagen stadgades uttryckligen att verksamheten skulle ske ”utan vinstsyfte”. Frågan väcktes emellertid om den gamla allbolagens regler – särskilt i kombination med möjligheterna för allmännyttan att erhålla förmånliga statliga lån – kunde anses strida mot förbudet i Artikel 107 FEUF[9] mot konkurrenshämmande statsstöd. Frågan ledde efter en

[9] Fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt.

skrivelse från EU-kommissionen till Sveriges regering till att det tillsattes en utredning, som 2008 presenterade sitt betänkande SOU 2008:38, *EU, Allmännyttorna och hyrorna*.

I betänkandet presentade utredningskommittén två lagförslag, ett som byggde på att man bibehöll självkostnadsprincipen och det uttryckliga stadgandet om att allmännyttan skulle bedrivas utan vinstsyfte, och ett annat som byggde på att man istället skulle bedriva verksamheten ”på affärsmässiga grunder”. I korthet kan kommittén sägas ha kommit fram till att det inte klart kunde sägas att den svenska ordningen stred mot EU-rätten, och att beslutet om allmännyttans uppdrag var ett nationellt svenskt politiskt beslut. (SOU 2008:38, s. 45-61, 251-383) Efter vidare beredning föreslog regeringen i prop. 2009/10:185, med hänvisning till att det var oklart om då rådande ordning var förenlig med EU-rätten, en övergång till ”affärsmässiga principer”, vilket också antogs av riksdagen.

Hur nuvarande ordning ska förstås är inte på något sätt glasklart. Å ena sidan antyder ”affärsmässiga principer” att allmännyttan inte bör ägna sig åt projekt som ur ett företagsekonomiskt perspektiv skulle framstå som uppenbart oförsvarliga. Å andra sidan kvarstår allmännyttans allmänna uppdrag att bedriva sin verksamhet ”i allmännyttigt syfte”. Saken blir inte mindre komplicerad av att det inte finns något entydigt svar på vilka konkreta åtgärder som är företagsekonomiskt rationella.

I SOU 2008:38 gjorde utredningskommittén bedömningen att ett affärsmässigt allmännyttigt bolag får vidta åtgärder av social karaktär endast om det på viss sikt kan förväntas bli minst lika lönsamt för bolaget att vidta åtgärden som att avstå från den. Visserligen erkändes att det kan ligga i bolagets långsiktiga intresse att vidta en åtgärd som inte ger vinst på kort sikt. Emellertid framhölls att affärsmässighet och socialt ansvar kan vara motstridiga intressen. Om rollfördelningen mellan allmännyttan och kommunen uttalades att om en åtgärd är gynnsam för både kommunen och det kommunala bostadsaktiebolaget, får bolaget vidta åtgärden. Om åtgärden däremot är gynnsam ur ett samhällsperspektiv men inte affärsmässigt motiverad för det kommunala bostadsaktiebolaget ens på lång sikt, ska bolaget inte vidta åtgärden. Åtgärden får i ett sådant läge, enligt betänkandet, i stället vidtas av kommunen. (Prop. 2009/10:185, s. 276)

Det är inte helt klart hur regeringens inställning till utredningskommitténs ställningstagande bör förstås. Å ena sidan framhölls att ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande kunde stärka företagets varumärke och att ett sådant agerande i ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv är fullt förenligt med att driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Å andra sidan menade regeringen att det var nödvändigt att det allmännyttiga syftet kom till uttryck i lagtexten, för att förhindra att allmännyttan reducerades till att enbart ha vinstmaximering som mål. En rimlig tolkning är att det som brukar kallas *corporate social responsibility* (CSR) är fullt förenligt med kravet på affärsmässighet, under förutsättning att samhällsansvaret är ett uttryck för bolagets långsiktiga affärsmässiga engagemang och inte betingas av att bolaget har just en kommun som ägare. (Prop. 2009/10:185, s. 40, 42)

Vad gäller det allmännyttiga syftet anges i propositionen att det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, dvs. inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Det framhålls vidare att

även personer med låga eller genomsnittliga inkomster ska kunna vara hyresgäster hos det allmännyttiga bolaget. (Prop. 2009/10:185, s. 40 f.)

Det allmännyttiga syftet tycks således erbjuda endast begränsade avsteg ifrån ett strikt affärsmässigt agerande. Antingen rör det sig om åtgärder med sikte på att främja bostadsförsörjningen, eller rör det sig om åtgärder som faller inom ramarna för CSR. I bägge fallen krävs att agerandet kan vara lönsamt åtminstone på sikt. Eftersom lönsamhet på sikt kan vara något svårt att förutse med precision ligger det emellertid i sakens natur att det kan uppstå gråzoner där det allmännyttiga bolaget i praktiken har ett visst handlingsutrymme.

Beträffande MKB:s engagemang i BID Sofielund är BID:ens verksamhet som sådan tveklöst av den arten att det inte bara är tillåtligt för MKB att delta, utan rentav något som i princip kan sägas falla direkt under uppdraget att värna bostadsförsörjningen i kommunen. BID:en kan dock inte på egen hand lösa alla de problem som stadsdelen dras med.

5.2 Signaler och incitament

Såsom tidigare berörts är det av stor vikt att någon eller några aktörer tar tydliga initiativ så att det kollektiva agerandet kan få fart. Vidare kan vissa åtgärder endast vidtas av större aktörer, då det krävs finansiella resurser som mindre aktörer inte har. MKB framstår som en naturlig ledare ikraft av både sin storlek och sin roll som allmännyttigt bolag. Frågan är dock vilka signaler det skickar ut till övriga aktörer i stadsdelen.

Bör exempelvis MKB köpa upp fastigheter som är eller har varit misskötta och där det förekommer stora problem, såsom Poseidon gjorde i Gamlestaden i Göteborg? Såsom framgått i föregående avsnitt förutsätter det juridiskt att företaget räknar med att uppköpet på sikt är lönsamt, eller åtminstone att de tär lika ekonomiskt fördelaktig att köpa fastigheten som att inte göra det. Anta emellertid att ett visst uppköp uppfyller dessa kriterier. Bör företaget då genomföra köpet?

En sak torde kunna fastslås utan större tvivel. Att någon aktör, MKB eller annan, vidtar kraftiga åtgärder i tydligt syfte att få bukt med något eller några av de problem som finns i stadsdelen – problem som bidrar till att ge stadsdelen ett dåligt rykte hos utomstående och inverka menligt på de boendes trygghet och välbefinnande – kan enbart vara av godo i sig. Framför allt får välbefinnandet hos de som bor i stadsdelen anses vara ett intresse av primär och överordnad betydelse. Vidare torde det vara positivt för stadsdelens rykte hos utomstående om det märks att någon tar krafttag för att råda bot på befintliga problem. Frågan är emellertid om det är önskvärt att just MKB gör det i egenskap av allmännyttigt bolag.

MKB är visserligen en stor ägare i Sofielund med sina 600 lägenheter. De är dock inte på långa vägar ensamma i stadsdelen, och det är knappast realistiskt att MKB inom överskådlig framtid genom uppköp skulle bli ensam ägare av alla fastigheter i Sofielund. Det får alltså räknas med att det även i framtiden kommer att finnas privata fastighetsägare i området. Ska stadsdelen må bra krävs det att samtliga fastighetsägare agerar på ett sätt som är önskvärt. För att aktörer på en marknad, vilken som helst, ska agera önskvärt krävs att de har incitament att göra det. I vart fall får det inte finnas incitament att agera på ett icke önskvärt sätt.

Det är tänkbart att ett kraftfullt agerande från MKB:s sida kan inspirera andra aktörer att följa deras exempel, antingen genom att själva göra något liknande eller genom att de på annat sätt, och utifrån sina förutsättningar, aktivt bidrar till stadsdelens förbättring. Socialt ansvarstagande är ju på intet sätt förbehållet offentligägda aktörer. Vidare får fastighetsägare som månar om sitt varumärke förmodas vilja undvika att hamna i en situation där de i förhållande till andra aktörer framstår som mindre ansvarstagande.

Det finns emellertid också en risk att ett sådant agerande får motsatt effekt. Om allmännyttan tar socialt ansvar genom en åtgärd som är svår att försvara ur ett strikt affärsmässigt perspektiv, med uttrycklig motivering att allmännyttan har ett särskilt samhälleligt uppdrag, kan det skicka signalen att övriga aktörer inte behöver agera eftersom allmännyttan ändå gör det. Det uppstår med andra ord en chans att åka snålskjuts på åtgärderna: det åstadkoms en förbättring i området, som kan tänkas ge positiva effekter även för andra fastighetsägare, men dessa behöver inte själva bidra till den. Därmed uppstår ett skadligt incitament att inte själv agera utan istället invänta att allmännyttan gör det.

Om vi återgår till exemplet med den misskötta fastigheten och frågan om MKB bör köpa upp den, blir risken för skadliga incitament uppenbar. Om MKB köper upp misskötta fastigheter i stor omfattning, eller i vart fall på ett sätt där det är tydligt att det sker för att ”rädda” en misskött fastighet, ges övriga fastighetsägare incitament att spara in på skötseln av sina fastigheter och försöka förmå MKB att köpa dem. Det incitamentet blir starkare ju mer MKB betalar för fastigheten eller fastigheterna.

En annan risk med ett ensidigt agerande från allmännyttans sida är att det riskerar att cementera uppfattningar om att socialt ansvarstagande är något som ankommer på offentligägda företag, inte privata. Även om de kortsiktiga följderna för privata fastighetsägare sannolikt är begränsade, kan det aldrig vara positivt för en bransch att betraktas som icke ansvarstagande. Det missgynnar framför allt de seriösa privata aktörerna, som månar om sina varumärken och som ta aktiv del i det samhälle de verkar i.

5.3 Diskussion

I Sofielund finns ett antal fastigheter som på ett eller annat sätt bidrar till sociala problem i stadsdelen. Det framstår i flera fall som önskvärt att fastigheterna överlåts till nya ägare med viljan och kapaciteten att sköta och utveckla dem på ett sätt som gynnar stadsdelen. Eftersom det i regel krävs större investeringar har mindre aktörer typiskt sett inte tillräcklig kapacitet för den typen av åtaganden. Det framstår som naturligt att det allmännyttiga företaget MKB axlar ansvaret. Som vi sett är det emellertid dels tveksamt om det är ekonomiskt och juridiskt möjligt, dels riskabelt i den meningen att det kan skapa skadliga incitament för andra fastighetsägare.

Det finns dock inget som hindrar att alla aktörer med tillräcklig kapacitet, däribland men inte enbart MKB, gör den typen av investeringar. Allra störst positiv effekt torde uppnås om en privat aktör gör en tydlig insats och därmed visar 1) att företaget anser att socialt ansvarstagande är viktigt, 2) att socialt ansvarstagande kan vara affärsmässigt motiverat eller 3) både och.

En fara med att vanskötta fastigheter köps upp på detta sätt är att det sänder signaler till fastighetsägare att det är möjligt att först agera kortsiktigt och illojalt och missköta en fastighet, och sedan ändå sälja fastigheten till ett relativt högt pris. Så länge det går att tjäna pengar på innehavet av den vanskötta fastigheten kommer ingen ägare frivilligt att sälja till ett lågt pris. Det

torde förstärkas av att lönsamheten på kort sikt bidrar till att hålla uppe marknadsvärdet genom att presumtiva köpare räknar med denna lönsamhet i sin värdering. För att motverka denna skadliga utveckling bör fokus ligga på att på olika sätt minska lönsamheten i dåligt underhållna fastigheter.

6 BID Sofielunds bidrag till området

Från intervjuer och annat material framstår bilden av att just fastighetsunderhåll är ett av det mest centrala problemen i området. Att involvera fastighetsägare i områdesutvecklingen är ur den synvinkeln naturligt. BID som samarbetsform är som tidigare nämnt inte ett särskilt vanligt inslag i Sverige, även om intresset ökat kraftigt de senaste åren. Tidigare studier handlar därför i hög utsträckning om internationella studier, framför allt amerikanska. Även om kontexten skiljer sig en hel del mellan olika länder finns anledning att ändå ta lärdom från tidigare erfarenheter och kunskaper kring BIDs.

6.1 Gross och fyra rekommendationer

Gross (2005) går igenom 41 BIDs i New York och finner att de skiljer sig något i vilka åtgärder de riktar in sig mot. Små BIDs (med en omsättning under USD 300.000) riktar i huvudsak in sig mot den fysiska miljön i området. De större samarbeten har också en bredare typ av insatser, där de största även hyr in vaktbolag och sysslar med investeringar, exempelvis ny gatubelysning, parkbänkar och andra typer av insatser i den fysiska miljön. Men Gross(2005) undersöker också skillnaden mellan BIDs i områden med hög respektive låg inkomst. I de fattigare områdena har även BID en mindre budget att arbeta med, och för att kompensera söker man samarbetspartner utanför BID och fungera som lobbyister. Istället för att anlita vaktbolag kanske man försöker samarbeta med den lokala polisen. Dessutom sysslar BIDs i låginkomstområden oftare med olika typer av stöd för småföretagare, såsom utbildning och fördelningsinriktade insatser. I de fattigare områdena har styrelsen en mer brokig sammansättning och konflikter är vanligare, vilket kan förklaras genom att fler typer av intressenter, med olika verksamheter och intressen, är verksamma jämfört med BIDs i de rikare områdena där styrelserna är mer homogena. Dessutom består BID i fattigare områden ofta av ett större antal små intressenter, medan ägandet var mer koncentrerat i de större projekten. För att undvika handlingsförlamning menar Gross (2005) att det centrala är att ha en god förståelse för platsen och människorna.

Gross (2005) formulerar några rekommendationer för genomförande av BID utifrån studien av de 41 BID-projekten. Rekommendationerna är ganska allmänt formulerade och kan användas som ett diskussionsunderlag i det fortsatta arbetet kring BID

1. Lär känna dina intressenter
2. Se till så att de olika intressenterna finns representerade i styrelsen
3. Identifiera och prioritera de lokala behoven
4. Fokusera resurserna. I fattigare områden kan exempelvis lobbyverksamhet eller opinionsbildning och satsning på socialt kapital vara viktigt.

Nedan diskuteras i korthet de olika punkterna och hur de kan integreras i det framtida arbetet.

1. Lär känna dina intressenter

I intervjuerna ger flera av de intervjuade uttryck för att de vill att de boende ska inkluderas i BID Sofielunds arbete. Många uttrycker en oro över att folk inte ska ha råd att bo kvar i området, även om man samtidigt vill ha en lösning på de problem som områdets brottas med. Det är alltså i linje med den första rekommendationen, att lära känna de som påverkas av BIDens arbete. Det handlar då framför allt om boende, men i intervjuerna lyfts ofta fram de olika föreningar och

verksamheter som pågår i området. Många av de boende arbetar med olika typer av kulturell verksamhet.

Sida 35 ger en viss överblick över vilken typ av verksamheter som finns i området, även om bilderna är ett axplock av olika aktiviteter. Dels finns i området olika samlingspunkter, som Föreningarnas Hus på Ystadgatan som rymmer olika idrottsföreningar och kulturella föreningar. Sofielunds Folkets hus rymmer exempelvis Glokala Folkhögskolan och ligger intill Garaget som i sin tur kan beskrivas som ett stadsdelsbibliotek med breddad verksamhet. Garaget har även rum som kan lånas ut för möten och aktiviteter för barn under veckodagar och lov. På Rolfsgatan ligger Tryckeriet som kan beskrivas som ett kulturhus där aktiviteter inkluderar kurser, utställningar, föreläsningar, poesi, filmkvällar, musik och kafé.

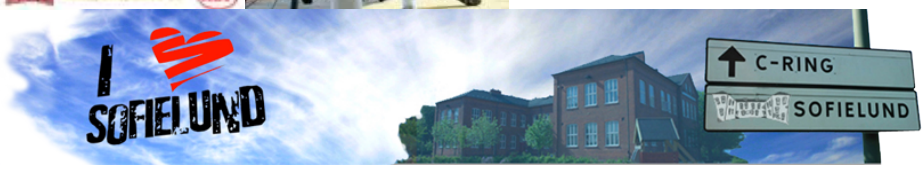
I de gamla industrilokalerna på Ystadvägen ligger exempelvis Lilith Performance studio tillsammans med andra kulturföreningar. För någon som inte känner till att där finns aktiviteter är det dock svårt att se fastigheten som något mer än en industrilokal. Tomten skiljs av från bostadsområdet genom de buskage som finns längs med Heleneholmsgången. Om man önskar få fler personer som besöker området eller tar del av de aktiviteter som finns kan en insats handla om att göra redan existerande lokaler synliga, genom skyltar, belysning och att skapa en naturlig entré.

Musikhögskolan ligger på andra sidan Ystadvägen, och även om den geografiskt inte hör till Sofielund bor många av studenterna i närheten. Utöver detta finns odlingsnätverket Odla i stan som redan fått stöd av olika fastighetsägare och kommunala aktörer, men i områden finns även gott om mindre organiserade kulturella aktiviteter som replokaler, ateljéer och spontant organiserad verksamhet. Sammanfattningsvis finns…?

LILITH
PERFORMANCE
STUDIO

SKATE
MALMÖ
.SE

ABADÁ-CAPOEIRA



2. Se till så att de olika intressenterna finns representerade i styrelsen

Till viss del har detta implementerats i BID Sofielund, då numera bostadsrättsföreningar och byalagen är inkluderade. Därmed representeras småhusägare och bostadsrättsinnehavare i den utsträckning men däremot inte hyresgäster. Att ge icke betalande bestämmandeplats i styrelsen kan givetvis vara problematiskt, men inget förhindrar att organisationer och föreningar adjungeras vid olika möten och diskussionspunkter, för att ta del av andra perspektiv och kanske förankra vissa beslut.

3. Identifiera och prioritera de lokala behoven.

Den studie som hänvisas till ovan (Gross, 2005) kommer fram till att mindre BIDs i USA arbetar på ett något annorlunda sätt än de större. Vill man ta del av tidigare erfarenheter kan det vara rimligt att se just på de mindre omfattande BID-samarbetena, då likheterna med de svenska förhållandena är större. Dels är omfattningen av svenska BIDs mindre, och dels kan inte ett BID-samarbete i Sverige ersätta offentlig verksamhet i den utsträckning som de gör på vissa håll i USA. Mindre omfattande amerikanska BID arbetar mer i form av samarbete och intresseorganisation än som en resursstark aktör.

Ett exempel är hur de mindre amerikanska BIDen arbetar med den lokala polisen snarare än att själva anlita vaktbolag. Detta är även de som flera respondenter i intervjuer lyfter fram; en närvarande polis som lär känna invånarna och kan arbeta för att skapa förtroende. Utifrån att det framkommit att det finns en misstro mot att anmäla brott bör kanske inte enbart bekämpning av begångna brott vara prioriterat utan även att arbeta mer långsiktigt. Att anlita vaktbolag kanske kan vara relevant i vissa fall men bör kanske snarare ses som ett komplement.

I intervjuer framkommer också ett stort engagemang för det egna området, något som även visas genom det stora antal organisationer och aktiviteter som ryms på en förhållandevis liten yta. Flera boende har sökt sig till området just på grund av dess karaktär, och är angelägna om att denna bevaras.

Ett sätt för BID att prioritera kunde vara att agera aktivt i den typ av aktiviteter som ligger i linje med den egna kärnverksamheten, men i andra frågor agera mer utifrån en samlad röst för fastighetsägare gentemot kommun och andra myndigheter.

4. Fokusera resurserna

Som nämnts tidigare har många tidigare BID i fattigare områden valt att satsa på att bygga och utveckla socialt kapital. En kort förklaring till begreppet kan då vara på sin plats. Socialt kapital kan definieras som karaktären hos social organisation, såsom nätverk, normer och social tillit som underlättar koordination och samarbete för ömsesidig nytta. (Putnam (1995:67). Socialt kapital handlar alltså om de regler, normer och relationer som formar samhället och liknas ibland vid det klister som håller ihop samhället. En av de tidiga studierna kring socialt kapital var Putnam (1993) som studerade socialt kapital utifrån samhällsdeltagande, som exempelvis medlemskap i idrottsföreningar eller körer, men även tidningsläsande. Slutsatsen är att civilsamhället är avgörande för hur väl demokratin och i en förlängning även ekonomin ska fungera. På senare tid har forskning kring socialt kapital även börjat mätas, Inglehart (1997) var tidig med

internationella jämförelser vilket senare har resulterat i World Value Survey, WVS, som är omfattande studier där man återkommande mäter socialt kapital i ett antal olika länder. Ett exempel på fråga som ställs där är ”Generellt sett, skulle du säga att de flesta människor går att lita på eller måste man vara väldigt försiktig gentemot andra människor?”

Å ena sidan kan man säga att det redan pågår en hel del verksamheter i området som syftar till att bygga socialt kapital. Å andra sidan vittnar både intervjuer och tidigare studier () om att det kan vara svårt att nå de man helst vil nå med den typen av insatser, då ett lågt socialt kapital kan återspeglas i ett lågt förtroende för olika typer av insatser. Återigen kan det förtroendeskapande arbetet vara viktigt. Miljöförvaltningens uppsökande verksamhet och fastighetsägares närvaro i området kan ses som exempel på detta.

6.2 Insatser

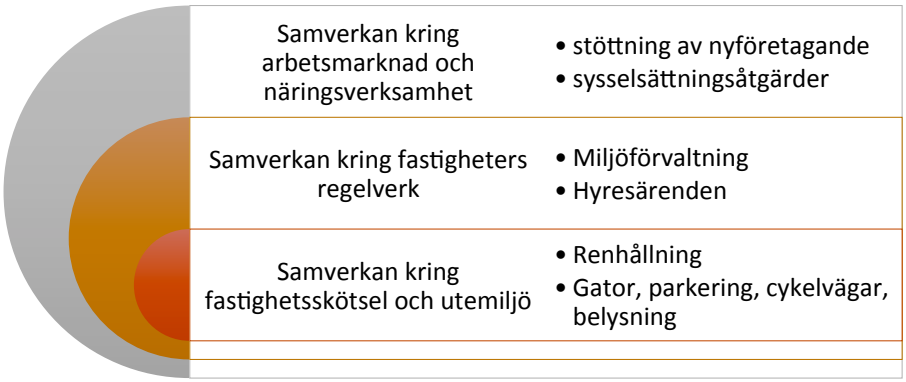
Vid tidigare diskussioner och under intervjuer har de förts fram olika förslag på vad BID Sofielund ska använda sina resurser till. Utifrån de tidigare diskussioner som förts vid möten har vi grupperat tänkbara insatser utifrån insatsernas karaktär (figur 3). Syftet är att ge ett underlag till diskussion men även att ge vissa generella rekommendationer.

Den första typen av åtgärder som diskuterats är åtgärder som ingår i fastighetsägares normala verksamheter, men där det kan finnas behov av samverkan med andra fastighetsägare och i viss mån andra aktörer som kommunens gatukontor. Det kan handla om gemensam upphandling av renhållning av utemiljöer och investeringar i exempelvis belysning. Det är med andra ord en typ av verksamhet som fastighetsägare har goda kunskaper kring och där samarbetet kan ha rena effektivitetsvinster, eftersom det finns stordriftsfördelar i exempelvis renhållning.

Den andra typen av åtgärder handlar om samverkan som ytterst leder till att det existerande regelverket följs på marknaden. För den enskilde fastighetsägaren som följer regelverket är det rimligen av vikt att även andra fastighetsägare sköter sina åtaganden, eftersom det annars blir en snedvriden konkurrens. Utifrån den tidigare diskussionen framgår att det bristande underhållet är ett centralt problem i Sofielund och att detta ofta lyfts fram som en bidragande faktor till problem med kriminalitet i området. Här finns dock möjlighet att arbeta mer proaktivt i samarbete med kommunen, både utifrån miljöbalkens krav för vilka Miljöförvaltningen utövar tillsyn och hyresfrågor.

Den tredje gruppen av åtgärder handlar om insatser som inte rör traditionellt fastighetsunderhåll men där fastighetsägare iland gjort insatser utifrån sin roll som ägare av lokaler och arbetsgivare.

De tre grupperna diskuteras mer ingående nedan, tillsammans med de slutsatser som kan dras utifrån resonemangen.



Figur 3. Typologi över tänkbara satsningar för BID Sofielund

Samverkan kring fastighetsskötsel och utemiljö

Fastighetsbolagen i intervjuerna uppger att de inte tidigare haft ett formellt samarbete med andra fastighetsägare. Flera menar att samarbetet i stort sett tidigare varit obefintligt, eller att man vid enstaka tillfällen gått samman om små, konkreta problem som till exempel att bygga ett gemensamt plank mellan två fastigheter.

Utifrån den tidigare diskussionen kan man påpeka att flera faktorer lyfter fram just fastighetsförvaltning som en central punkt att arbeta med, liksom nedskräpning och klotter. Detta är vad som kan ses som fastighetsföretagens kärnverksamhet, och samordning av denna typ av insatser kan resultera i effektivitetsvinster. Att se till så saker felanmäls och sedan åtgärdas är en aspekt av detta.

Den här typen av verksamhet rymmer alltså samverkan med andra fastighetsägare men kännetecknas av det som fastighetsägare arbetar med kontinuerligt. Det bör alltså finnas god kompetens inom företagen för denna typ av insatser.

Ett uppenbart problem för denna typ av samverkan är risken för fripassagerare. Det finns begränsat med sanktioner för BID Sofielund att vidta för fastighetsägare som inte är villiga att betala. En lösning är givetvis att man helt enkelt inte inkluderar denne hyresvärd genom att inte städa framför dennes fastighet. En annan lösning är att man erbjuder enbart renhållning utan ett helt medlemskap i BID Sofielund, men den lösning kräver en viss extra administration. Ett annat förhållningssätt är att lyfta fram de positiva effekterna av ett medlemskap och marknadsföra de egna medlemmarna exempelvis genom att markera fastigheter som ingår i samarbetet. Vi har dock inga tidigare studier som kan ge vägledning i detta avseende.

Samverkan med det civila samhället

Även om stycket ovan handlar om samarbete mellan fastighetsägare är det rimligt att denna sker i nära kontakt med de boende och olika aktörer i området. En annan typ av samverkansform återknyter till det tidigare resonemanget kring områdets många och mångfacetterade aktiviteter. Här är det däremot verksamheter som vanligen ligger utanför fastighetsföretagens kärnkompetens men där det så kallade civila samhället, alltså organisationer, kan bidra med

intresse och kunskap kring det egna området eller intresset för sin egen verksamhet. Fastighetsföretag kan bidra med att skapa förutsättningar för de positiva krafterna som finns i området.

Ett vanligt förekommande önskemål från fastighetsägare som också är boende i området är att man ska ta tillvara områdets styrkor med ett rikt och varierat kultur- och föreningsliv. Här handlar det mycket om att stötta initiativ som redan finns i området, och utmaningen blir då att fånga upp de goda idéer som finns. Ett sätt att göra detta är genom att synliggöra initiativ som finns, både genom rent fysiska insatser som bättre skyltning och kanske tillhandahållande av lokaler under en period, men också virtuella insatser som att se till så att de aktiviteter som finns också syns utåt.

Exempel på detta kan vara att upplåta lokaler till icke vinstdrivande verksamhet, men det kan även handla om att lyfta fram de verksamheter som finns. Exempelvis finns det mycket lite i dagsläget som talar om för en besökare vilken mängd av aktiviteter som finns. Belysning, gångstråk eller skyltar kan vara exempel som kan framhäva exempelvis ateljéer som redan finns.

Samverkan kring fastigheters regelverk

Eftersom det eftersatta fastighetsunderhållet ses som centralt för de problem som Sofielund brottas med bör också aktiviteterna som BID Sofielund engagerar sig i fokusera på det problemet. En aspekt av detta är att få bostadsmarknaden att fungera bättre och att se till så att regelverket efterföljs. Hade de regleringar som faktiskt finns i Miljöbalken och Hyreslagen följts hade den typ av undermåligt fastighetsunderhåll som har upptäckts bland annat i Södra Sofielund men även på flera håll i landet inte varit möjliga. Det kan dock vara lämpligt att poängtera att bostadsmiljö regleras genom i huvudsak två olika lagstiftningar; dels genom miljöbalken, och dels genom hyreslagen. Dessa hanteras ofta på olika sätt då exempelvis instansordningarna skiljer sig mellan dem.

Hyresärenden

Ett par av respondenterna nämner i intervjuerna problem kring boende som inte fullt ut förstår konsekvenserna av att inte betala sin hyra. Konsekvenserna för att missa hyresinbetalningar är enormt kännbara för individen som riskerar vräkning och sedan riskerar att stå utanför den ordinarie bostadsmarknaden under flera år. För ett förstahandskontrakt krävs idag generellt en fast inkomst av en viss nivå samt inga betalningsanmärkningar. Det framförs också att denna brist på kunskap framför allt är ett problem hos den yngre generationen och verkar vara ett växande problem. Samtidigt kan man konstatera att vräkningar innebär mycket höga kostnader för individen men även för samhället i stort. Det handlar dels om direkta kostnader i samband med avhysning för både samhället och fastighetsföretag, men de största kostnaderna handlar om långsiktiga konsekvenser för den drabbade individen. I utredningens sammanfattning konstateras följande:

> *Vi har gjort en sammanställning av kostnader i samband med en vräkning hos hyresvärdar, kronofogden respektive socialtjänsten. Den genomsnittliga hyresskulden antas ligga kring 20–25 000 kronor. Kostnaden för hyresvärden att byta hyresgäst uppskattas till cirka 20 000 kronor. Ett ärende hos Kronofogdemyndigheten kräver*

> *en genomsnittlig arbetsinsats på 8 timmar. Därtill kommer kostnader för magasinering m.m. som har stora variationer från några tusenlappar och uppåt. Socialtjänstens utredningskostnader varierar utifrån hur omfattande utredning som behöver göras. Till utredningskostnaderna kommer antingen betalning av hyresskulden eller kostnader för alternativt boende som i storstäderna kan uppgå till ca 30 000 kronor om det rör sig om hotellboende vilket är dyrast, samt kostnader för eventuella andra stödinsatser. En jämförelse mellan vad en vräkning kostar hos hyresvärden, kronofogden och inom socialtjänsten visar att det i det enskilda fallet oftast är mest fördelaktigt för samhället att socialtjänsten ger ekonomiskt bistånd till hyresskulden för att på så sätt ge möjlighet för familjen att bo kvar i bostaden.* (SOU 2005:88, s.21)

En generell rekommendation från studien är därför att utveckla det förebyggande arbetet kring vräkningar. BID Sofielund har, genom att kunna nå ut till ett stort antal fastighetsägare, möjlighet att bidra till det här arbetet. Kan man förebygga vräkningar finns alltså stora belopp att spara för samhället men även för den enskilde fastighetsägaren.

Malmö stads budget- och hyresrådgivning sammankallar idag till en grupp som arbetar med hyresfrågor. I gruppen ingår utöver representanter för kommunen deltagare från flera fastighetsbolag, exempelvis MKB, Heimstaden, Stena, Willhem och Riksbyggen. Därtill kommer representanter från Kronofogden, Malmö mot diskriminering, Svenska kyrkan och Hyresgästföreningen. Genom en dialog med dessa olika aktörer kan man arbeta mer förebyggande och undvika att olika fall går så långt som till vräkning. Flera av BIDs Sofielunds medlemmar deltar alltså redan i arbetet, men BID kan ytterligare bidra genom att fördjupa det och inkludera fler fastighetsägare. Det är sannolikt enklare för större fastighetsägare att delta i den typen av samarbete, men BID kan agera i egenskap av en samlande aktör.

Bostadsmiljö

När det gäller lagstiftningen kring miljöbalken sker arbetet i hög utsträckning genom miljöförvaltningen och deras miljöinspektörer. Enligt miljöbalken finns möjligheten att utfärda viten, men en inspektör uttryckte att detta är något av ett tveeggat svärd. Utfärdar man vite måste någon också betala det, och i slutändan får hyresgästen, som var den som skulle skyddas, stå för kostnaden. Dessutom visar tidigare arbete med fastighetsägare att sanktioner tar lång tid att genomföra. Miljöförvaltningen har därför initierat ett arbete kring vad som kan kallas förenklad fastighetskontroll. Detta innebär at man arbetar förebyggande med några fastighetsföretag. Miljöförvaltningen ges direktkontakt med en ansvarig på företaget, och om det inkommer klagomål kan man då direkt vända sig till den som har hand om frågan på företaget. De företag som deltar arbetar också i hög utsträckning med självkontroll, vilket innebär att miljöinspektörernas arbete kan begränsas.

Även när det gäller arbete inom miljöbalken finns alltså redan en samarbetsform där BID Sofielund kunde delta, antingen direkt som aktör men även genom medlemmarna. Även här är det förebyggande arbetet prioriterat.

En av vinsterna med BID är att man kan samordna olika fastighetsföretags agerande och kan agera som en tydlig part i vissa sammanhang. BID kan också vara en kraft som kan länka mellan företag och myndigheter. BID skulle därför kunna bidra till att utveckla de samarbetsformer som redan finns i dagsläget och som kan bidra med långsiktigt förebyggande arbete. De här samarbetsformerna är alltså inte tillfälliga projekt utan fokus bör ligga på att skapa effektiva processer.

Både dessa arbetsgrupper och deras fokus på förebyggande arbete innebär potentiellt mycket stora samhällsekonomiska besparingar. Utifrån att det dessutom handlar om BID-medlemmarnas kärnverksamhet talar för att det kan finas stora vinster med detta.

Övriga myndigheter

Det som framkommer mycket tydligt i intervjuer är en frustration kring den kriminalitet som sker i området i stort sett helt öppet. Att narkotikahandel kan pågå alla tider på dygnet utan att det till synes händer något både upprör men leder också till uppgivenhet då man upplever att kanske framför allt polisen gett upp eller ser mellan fingrarna på det som sker. När det gäller kriminalitet har BID Sofielund en begränsad möjlighet att agera, men däremot kan det finnas möjlighet att samarbeta med polis och återigen agera som en aktör snarare som enskilda fastighetsägare, och därigenom minska samordningskostnader. Exempelvis skulle man kunna försöka få en direktkontakt inom polisen för att underlätta ett mer långsiktigt arbete. Mycket tyder dock på att polisens arbete kan vara avgörande för hur området utvecklas.

Samverkan kring arbetsmarknad och näringsverksamhet

Även om Sofielund kan sägas vara mycket heterogent kan man ändå generellt konstatera att det är ett område med låg inkomstnivå och låg sysselsättningsgrad. Arbetsmarknadsproblem får stora konsekvenser för samhället i övrigt och är givetvis en del av de problem som Sofielund som område brottas med. Ur den synvinkeln ligger det alltså nära till hands att föreslå att BIDs åtgärder även ska omfatta sysselsättningsåtgärder, som anställningar inom projektet eller stöd till nyföretagande. Lika viktigt som att komma tillrätta med dessa problem är dock att fundera kring vilken kompetens som finns kring detta inom BID och vem som bäst kan agera i dessa frågor.

Även om rekrytering av personal är något som görs regelbundet i ett företag så är målet här delvis annorlunda; det handlar om att integrera framför allt ungdomar med svag anknytning till samhället. Det är mycket möjligt att dessa initiativ kan vara bra initiativ, men det spelar sannolikt stor roll hur rekryteringen görs och hur arbetet läggs upp och leds. De bör då vara välplanerade och följas upp.

När det gäller att anställa exempelvis ungdomar på sommaren finns redan en del erfarenheter. Ett exempel handlade om att låta ungdomar som stod utanför arbetsmarknaden dela ut post då Posten själv inte ville dela ut i området av säkerhetsskäl. Försöket strandade då det visade sig svårt att hitta den kompetens som behövdes. MKB har i olika områden anställt ungdomar för sommarjobb. Principen har då varit att blanda ungdomar från olika områden och att ungdomarna alltså inte nödvändigtvis arbetar i de områden som de bor i.

Om man inom BID väljer att anställa personer är det viktigt att man före genomförandet tar hänsyn till tidigare erfarenheter inom företagen, inom kommunen men även från andra

arbetsmarknadsprojekt. Det finns dels arbetsrättsliga och andra juridiska frågor att förhålla sig till, men om insatserna ska vara framgångsrika måste man också se till hur rekrytering och genomförande ska gå till. Att bidra till lärande kring den typen av insatser kan också ses som en insats från BIDs sida. Någon typ av initial analys och regelbunden uppföljning, exempelvis genom följeforskning, kan därför rekommenderas.

Flera av de frågor som diskuteras är dock frågor som faller utanför en fastighetsföretagares ordinarie verksamhet. Även om företag regelbundet anställer personal så är det en annan sak att anställa folk för där syftet delvis är att göra en arbetsmarknadsinsats. Här rekommenderar vi att såna insatser samordnas och utvärderas löpande. Att göra arbetsmarknadsinsatser utifrån ett mycket begränsad geografiskt område kan vara tveksamt om syftet är att förbättra folks kompetens och få en fot in på arbetsmarknaden. Matchningsprocessen, det vill säga att hitta rätt kompetens och person för rätt arbete, kan vinna på ett större upptagningsområde. Det är möjligt att det kan finnas vinster med lokalt anställd personal, exempelvis husvärdar som bor i området, men den typen av åtgärder bör följas och utvärderas utifrån ett arbetsmarknadsperspektiv, lämpligen genom någon typ av forskning, exempelvis följeforskning.

Samma princip bör gälla för en eventuell företagsinkubator. Det finns tidigare satsningar och det är viktigt att lära från de erfarenheterna.

Det har funnits mer eller mindre uttalade planer på att stötta entreprenörskap och egenföretagande. Exempelvis har nämnts möjligheten att starta upp en inkubator.

Det är viktigt att även den typen av initiativ drivs utifrån tidigare erfarenheter, exempelvis erfarenheter samlade från inkubatorer och entreprenörskapsforskning. På samma sätt bör initiativ riktade mot arbetsmarknaden ske utifrån den kunskap som finns inom det området. För näringsverksamheter bör man också fundera på vad området har att erbjuda näringsidkare (utöver tillgång till billiga lokaler). Det måste i så fall finnas en tydlig affärsplan om verksamheten ska förväntas kunna bli hållbar på sikt.

Samma sak gäller stöd till olika typer av näringsverksamhet, exempelvis inkubatorer. Ett naturligt sätt för ett fastighetsbolag att bidra är att upplåta lokaler för olika ändamål. Att upplåta lokaler som annars står tomma kan ju å ena sidan göras till en låg kostnad, vilket kan motivera att man då inte behöver ha krav på några större intäkter. Det är dock viktigt att sådan verksamhet inte sker på bekostnad av andra företag, exempelvis om man låter ett café öppna med liten eller ingen lokalkostnad. Ett sådant initiativ kan riskera att konkurrera ut andra verksamheter i närheten, och därmed motverka syftet att stimulera näringsverksamhet och sysselsättning.

6.3 Avslutande kommentar

De rekommendationer vi ger i denna rapport är formulerade utifrån hur vi uppfattar den nuvarande problembilden i området. Det är ingen snabb, enkel lösning som rekommenderas. Flera av de problem som området lider av har utvecklats under lång tid, och det är då rimligt att anta att det även kan behövas en längre tid för att åtgärda problemen. Samtidigt kan snabbare insatser ha ett starkt symboliskt värde. På samma sätt som en nerklottrad fasad kan signalera uppgivenhet och att ingen bryr sig om ett område, kan en ren och attraktiv utemiljö bidra till att få boende at känna sig stolta över sitt område. De kortsiktiga satsningarna får dock inte vara på bekostnad av att lösa de mer långsiktiga och strukturella problem som finns på marknaden.

Eftersom BID Sofielund är beroende av samverkan med kommunen i flera avseenden, är det viktigt att kommunen möter upp med lyhördhet. Eftersom stadsdelens problem, och lösningarna på dessa, är av varierande art men ändå till stor del intimt sammanflätade är det också viktigt att problematiken angrips med ett helhetstänkande. De med bäst överblick och detaljkunskap är rimligen BID Sofielunds medlemmar, dess projektledare och övriga aktörer som arbetar i och kring stadsdelen. Lyhördhet och flexibilitet från kommunens sida, och effektiv kommunikation mellan berörda kommunala instanser, är en förutsättning för att BID-arbetet ska bli framgångsrikt.

Referenser

Artiklar och böcker

Armstrong A. et al. (2007), The Benefit of Business Improvement Districts: Evidence from New York City, *Furman Center for Real Estate and Urban Policy, New York University,* http://furmancenter.org/files/publications/FurmanCenterBIDsBrief.pdf (2015-01-28)

Crook, A., Ferrari, E., Kemp, P. (2012) Knowing the area: The management of market and business risks by private landlords in Scotland, *Urban Studies*, 49(15), 3347-3363.

DiPasquale, D. and Wheaton, W., (1992), 'The market for real estate assets and space', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, .20(1), pp.181-19

Gilbert, A. (2007) 'The return of the slum: does language matter?', *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(4), pp. 697–713.

Gulyani, S., Talukdar, D. (2008) 'Slum Real Estate: The Low-Quality High-Price Puzzle in Nairobi's Slum Rental Market and its Implications for Theory and Practice'*, World Development*, 36(10), pp. 1916–1937

Hirshmann, A. (1970) *Exit, voice, and loyalty: responses to decline in firms, organizations, and states***,** Harvard University Press, Cambridge, MA.

Holmberg, H. (2014), *BID Sofielund – ett varaktigt lyft för ett utsatt område?*

Inglehart (1997), *Modernization and Postmodernization: Cultural, Economic, and Political Change in 43 Societies*, Princeton University Press, New Jersey

Ivert , A-K.; Chrysoulakis, A.; Kronkvist K.; Torstensson Levander, M., (2013) *Malmö områdesundersökning 2012, Lokala problem, brott och trygghet. Ett samarbete mellan Malmö högskola, Malmö stad, Polisen och Räddningstjänsten Syd*, Rapport från Institutionen för kriminologi, Malmö högskola.

Keizer, K., Lindenberg, S., Steg, L. (2008), 'The Spreading of Disorder', *Science*, 322(5908), pp. 1681-1685

Kemp, A., Ferrari, E. (2012), 'Knowing the Area: The Management of Market and Business Risks by Private Landlords in Scotland', *Urban Studies*, 49(15), pp. 3347-3363.

Kostic, V., Nymo, V. (2012), *Bostadssociala kontrakt – en studie om samarbetet mellan fem fastighetsägare och Malmö stad*, Examensarbete i fastighetsvetenskap, Malmö högskola.

Kreutz, S. (2009), Urban Improvement Districts in Germany: New Legal Instruments for Joint Proprietor Activities in Area Development, *Journal of Urban Regeneration and Renewal Vol. 2, 4,* pp. 304–317.

van der Land, M., Doff, W. (2010), Voice, exit and efficacy: dealing with perceived neighbourhood decline without moving out, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, pp. 429-445

Lind, H., Blomé, G. (2012), 'Slumlords in the Swedish welfare state: How is it possible?', *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5.2, pp. 196-210.

Lorenz, A.R.S, (2010), 'The Windows Remain Broken, How Zero Tolerance Destroyed Due Process', *Public integrity*, vol. 12, no. 3, pp. 247–259.

Olson, R., Keys L. (2008), 'Business Improvement Districts and Proposition 218 After Silicon Valley Taxpayers Association v. Santa Clara County Open Space Authority', *The Public Law Journal,* Vol. 31, nº 4.

Sampson, R.J., Raudenbush, S.W. (1999), 'Systematic social observation of public spaces: a new look at disorder in urban neighborhoods', *American Journal of Sociology*, 105(3), 603-651.

Parks, R. (2008), 'Broken Windows and Broken Windows Policing', *Criminology & public policy* [1538-6473] 7(2), 159 -161

Putnam RD, Leonardi R, Nanetti R. *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*. Princeton: Princeton University Press; 1993.

Reinhart and Rogoff, (2009). *This time is different. Eight centuries of financial folly.* Princeton University press.

Williams, Patricia J. Nation. 1/27/2014, 298(4), p10-11

Wilson, J.Q. and Kelling, G.L., (1982), 'Broken windows', March, *Atlantic Monthly*.

Öhman, P., Söderberg, B. and Westerdahl, S. (2013), 'Property investor behaviour: qualitative analysis of a very large transaction', *Journal of Property Investment & Finance*, 31(6), pp.522-544

Rapporter från myndigheter

Rapport om vräkningsförebyggande arbete i Stockholms stad, December 2010, Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen, avdelningen för stadsövergripande sociala frågor

Boverkets rapport 2011:33, *Sociala hyreskontrakt via kommunen – den sekundära bostadsmarknadens kvantitativa utveckling efter år 2008*.

Boverkets rapport 2013:6 *Urbant utvecklingsarbete – delrapportering av regeringsuppdrag*

Malmö stad, Revisionskontoret (2014), Granskningsrapport, Sociala lägenheter (209100)

Författningar

Fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt (FEUF)

Regeringsformen (1974:152)

Bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Socialtjänstlagen (2001:453)

Lag (2001:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag

Offentligt tryck

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

SOU 2008:38, *EU, Allmännyttorna och hyrorna*

SOU 2005:88, *Vräkning och hemlöshet - drabbar också barn*

Utländska rättskällor

California Code Part 7: Property and Business Improvement District Law of 1994

Kessler v. Grand Central District Management Association Inc., United States Court of Appeal 2nd Circuit

Förteckning intervjuer

Företag/Bostadsrätt/ Fastighet/myndighet	**Namn på respondent**	**Datum för intervju**	
Rolfsgatan 28	Pontus Tebäck	14-09-04	Småhus
Malmberg fastigheter	Fredrik Malmberg, ägare och vd	14-09-15	Hyresfastigheter
Brf Sevedsgården	Vesna Stancic, Pia Lamberth	14-09-16	Bostadsrättsförening
Claragatan 17	Ann-Marie och Åke Asplund	14-09-19	Småhus
Heimstaden	Ida Fjällman, uthyrare (nytillträdd ansvarig för boendesociala frågor)	14-09-25	Hyresfastigheter
Willhem	Thomas Eklöf	2014-10-13	Hyresfastigheter
MKB	Anna Heide	2014-10-17	Hyresfastigheter
Brf Frukten (S. Sofielund)	Lars Edling	2014-10-13	Bostadsrättsförening
Idunsgatan 53A (S. Sofielund)	Katarina Farmstedt	2014-10-20	Småhus
Brf Krönet (S. Sofielund)	Christian Lundsson	2014-10-28	Bostadsrättsförening
Algatan 27 (S. Sofielund)	Johan Larsson Nordell & Emma Nordell	2014-10-29	Småhus
Brf Clara (N. Sofielund)	Johan Rastenberger	2014-11-06	Bostadsrättsförening
Brf Cykeln 10 (N. Sofielund)	Jan Svärd	2014-11-10	Bostadsrättsförening

Brf Vakten (N. Sofielund)	Pär Hagman	2014-11-12	Bostadsrättsförening
Myndighet			
Miljöförvaltningen Malmö stad	Caroline Tandefelt Ismail Thor	2015-	

Intervjuer i samband med kandidatuppsats vårterminen 2014

Företag	**Namn på respondent**	
Malmö stad	Hjalmar Falck	Områdesansvarig
Lars Andersson	Lars Andersson	Hyresfastighet
MKB	Magnus Ohlsson, förvaltare	Hyresfastighet
Malmbergs	Fredrik Malmberg	Hyresfastighet
Lifra	Anders Fransson	Hyresfastighet
Willhem	Stefan Eklöf	Hyresfastighet

Bilaga A. Avslutade tillsynsärenden

Dalslands gatan 7	***7 mars*** — miljöförvaltningen skickar information till fastighetsägaren om kommande tillsyn. ***15 april*** — miljöförvaltningen beslutar att inspektera fastigheten den 23 april. ***23 april*** — miljöförvaltningen inspekterar fastigheten. Brister som innebär en olägenhet för människors hälsa konstateras. ***25 april*** — miljöförvaltningen kommunicerar bristerna till fastighetsägaren. ***23 maj*** — beslut om föreläggande vid vite skickas till fastighetsägaren. ***25 september*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	*2*	Priv on F
Idunsgatan 27	**2013** ***7 mars*** *— miljöförvaltningen skickar information till fastighetsägaren om kommande tillsyn.* ***2 april*** *— miljöförvaltningen beslutar att inspektera fastigheten den 8 april.* ***8 april*** *— miljöförvaltningen inspekterar fastigheten. Tilluftsventiler saknades i vistelserummen.* ***9 april*** *— bristerna kommuniceras till fastighetsägaren.* ***29 april*** *— fastighetsägaren uppger att bristerna är åtgärdade.* ***20 juni*** *— miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.*		Priva
Idunsgatan 34A-C	**2011** • ***28 mars*** — miljöförvaltningen skickar beslut om föreläggande vid vite till fastighetsägaren. • ***21 april*** — vitesföreläggande om åtgärder överklagas delvis av fastighetsägaren. • ***25 april*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 14 juli. • ***14 juli*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Olägenhet för människors hälsa föreligger fortfarande. Miljöförvaltningen ställer ytterligare krav på fastighetsägaren att åtgärda bristerna som uppmärksammats vid inspektionen. • ***21 juli*** — miljöförvaltningen ansöker om utdömande av vite enligt det krav som ställts i föreläggandet från 28 mars. • ***21 juli*** — miljöförvaltningen kommunicerar bristerna till fastighetsägaren. • ***17 augusti*** — miljöförvaltningen skickar vitesföreläggande till fastighetsägaren. • ***18 augusti*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 10 november. • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***10 november*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Olägenhet för människors hälsa föreligger fortfarande. • ***14 november*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 24 januari 2012. **2012** • ***24 januari*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Några fåtal brister konstateras somfastighetsägaren snarast ska åtgärda. • ***24 januari*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 14 februari. • ***14 februari*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Fuktskada i en lägenhet kvarstår. Orsaken till skadan ska åtgärdas. • ***21 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 12 april. • ***12 april*** — inställd återinspektion. Miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 9 maj. • ***9 maj*** — återinspektion genomförd. Hyresgästen är inte tillgänglig. • **11 maj** — miljöförvaltningen beslutar att inspektion ska göras den 23 maj. • **23 maj** — återinspektion genomförd. Olägenhet för människors hälsa kvarstår. • **25 juni** — fastighetsägaren anlitar företag för att avhjälpa olägenheten. • **19 november** — protokoll från Ocab inkommer; fuktskadan ska självtorka. Efter samtal med Ocab bör denna självtorkningsprocess ta cirka tre månader. • **21 november** — miljöförvaltningen och fastighetsägaren kommer överens skriftligen om att en slutbesiktning ska inkomma senast den 1 mars 2013 som visar att självtorkningen gett resultat. **2013** • ***27 maj*** — fastighetsägaren inkommer med ett besiktningsprotokoll. • ***8 oktober*** - miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		Priva
Jespersgatan 24	**2011** • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***5 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 25 oktober. • ***25 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras.		Ikano

	• ***1 november*** — miljöförvaltningen kommunicerar konstaterade brister till fastighetsägaren. • ***18 november*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. **2012** • ***30 januari*** — fastighetsägaren inkommer inte med tid- och handlingsplan. • ***8 februari*** — miljöförvaltningen skickar beslut om föreläggande vid vite till fastighetsägaren. • ***20 februari*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande över beslutet till miljöförvaltningen. • ***14 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras 27 mars. • ***27 mars*** — återinspektion genomförd. Inga brister som innebär olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***2 april*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***11 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		
Köpmansgatan 6A-B	**2012** ***29 mars*** — miljöförvaltningen genomför inspektion i fastigheten. Brister som innebär olägenhet för människors hälsa konstateras. ***12 april*** — miljöförvaltningen kommunicerar bristerna till fastighetsägaren. ***25 april*** — fastighetsägaren beräknar avsluta åtgärdsarbetet 31 maj 2012. ***25 april*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 11 juni. ***11 juni***— inspektion inställd på grund av semester. ***11 juni*** — miljöförvaltningen beslutar att göra återinspektioner den 28 augusti. ***28 augusti***— återinspektion genomförd. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. ***31 augusti*** — miljöförvaltningen skickar brev till berörda boende med information om att ärendet kommer att avslutas. ***21 september*** — miljöförvaltningen avslutar ärendet.		Priva
Köpmansgatan 11	**2011** • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***4 oktober*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen som bland annat intygar godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). • ***4 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 19 oktober. • ***19 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***20 december*** — handlingar som intygar att luftflödet i fastigheten är godkänt inkommer till miljöförvaltningen. **2012** • ***13 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 8 juni. • ***19 juni*** — återinspektion genomförd. Stickprov. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***25 juni*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***25 juli*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2007 2009 2011	Willh
Köpmansgatan 12	**2011** • ***22 september*** — miljöförvaltningen genomför inspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***3 oktober*** — miljöförvaltningen kommunicerar brister till fastighetsägaren. • ***26 oktober*** — miljöförvaltningen skickar beslut om föreläggande vid vite till fastighetsägaren. • ***12 december*** — fastighetsägaren ansöker om anstånd till 30 januari. • ***14 december*** — miljöförvaltningen beslutar att bevilja anstånd till 30 januari. **2012** • ***30 januari*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen enligt föreläggandet. • ***13 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 9 april. • ***9 april*** — inställd återinspektion. Miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 7 maj. • ***7 maj*** — återinspektion genomförs. Inga brister som innebär olägenhet för människors hälsa kan konstateras. • ***14 maj*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***11 juni*** — miljöförvaltningen beslutar att ärendet är avslutat.	2011	Priva
Lantmannagatan 49A-B	**2011** ***Januari*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. ***27 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 7 juni. ***7 juni*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Fåtal brister konstateras. ***27 juni*** — miljöförvaltningen beslutar om föreläggande att åtgärda konstaterade brister. ***4 augusti*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. Åtgärder kommer att vara insatta senast oktober. ***4 augusti*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 8 november. ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för	2010	Iraj T

	personlig hygien. ***8 november*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen olägenhet för människors hälsa kan konstateras. ***1 december*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. ***22 december*** - miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		
Mogensgatan 5 A-B	**2013** ***12 mars*** — miljöförvaltningen skickar information till fastighetsägaren om kommande tillsyn. ***12 juni och 19 juni*** — miljöförvaltningen genomför fastighetsövergripande inspektioner. Miljöförvaltningen kunde inte konstatera någon olägenhet för människors hälsa. ***23 juni*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2013	Gusti Fast Fast r AI
Mogensgatan 6	**2013** **7 mars** — miljöförvaltningen skickar information till fastighetsägaren om kommande tillsyn. **22 april** — miljöförvaltningen beslutar att inspektera fastigheten den 29 april. ***29 april*** — miljöförvaltningen inspekterar fastigheten. Brister som innebär en olägenhet för människors hälsa konstateras. ***15 maj*** — miljöförvaltningen kommunicerar bristerna till fastighetsägaren. ***22 augusti*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		Priva n V. med
Mogensgatan 8	**2011** • ***30 augusti*** — fastighetsägaren uppmanas att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***4 oktober*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen som bland annat intygar godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). • ***4 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 18 oktober. • ***18 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***20 december*** — handlingar som intygar att luftflödet i fastigheten är godkänt inkommer till miljöförvaltningen. **2012** • ***13 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 6 juni. • ***19 juni*** — återinspektion genomförd. Stickprov. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***25 juni*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***25 juli*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2007 2009 2011	Willh AB
Närkesgatan 4A-B och 6A-B	**2011** • ***17 maj*** — fastighetsägaren inkommer med anmälan till miljöförvaltningen. • ***30 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att inspektion ska göras den 12 juli. • ***12 juli*** — miljöförvaltningen genomför inspektion. Vid inspektionen konstateras fukt- och omfattande ventilationsproblem. • ***20 juli*** — miljöförvaltningen kommunicerar upptäckta brister till fastighetsägaren. • ***1 augusti*** — fastighetsägaren inkommer med åtgärdsförslag till miljöförvaltningen. • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***12 oktober*** — fastighetsägaren inkommer med intyg om att ventilationssystemet har rensats till miljöförvaltningen. • ***22 december*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen som intygar att ventilationsproblemen är åtgärdade. **2012** • ***3 januari*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 20 januari. • ***20 januari*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen olägenhet för människors hälsa kan konstateras. • ***24 januari*** — miljöförvaltningen skickar brev till de boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***23 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2011	Mikl Atti
Rasmusgatan 14A-E	**2011** • ***24 april*** — miljöförvaltningen skickar förslag till vitesföreläggande till fastighetsägaren. • ***25 maj*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. • ***21 juni*** — miljöförvaltningen skickar krav på komplettering av inkommet material. 4 juli 2011 ska alla handlingar vara inlämnade till miljöförvaltningen. • ***4 juli*** — upphandlingen av entreprenör avslutas vecka 32-33. • ***15 augusti*** — upphandlingen av entreprenör avslutas. Åtgärdsarbetet beräknas vara avslutat i april 2012. • ***16 augusti*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 3 maj. • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. **2012** • ***11 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 13 juni.	2006 2011	Lifra

	• ***13 juni*** — återinspektion av fastigheten. Stickprov. • ***13 juni*** — återinspektion av fastigheten. Stickprov. Fastigheten genomgår en omfattande renovering. Renoveringen avslutas i september 2012. • ***13 juni*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektioner ska göras i december. • ***29 november*** — återinspektioner genomförs. Stickprov. Ingen olägenhet för människors hälsa kan konstateras. • **12 december** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. **2013** • **22 januari**— miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		
Rasmusgatan 15	**2010** • miljöförvaltningen inspekterar fastigheten tillsammans med Hyresgästföreningen. **2011** • ***30 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 15 juni. • ***15 juni*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. • ***11 juli*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. • ***18 juli*** — miljöförvaltningen skickar beslut om vitesföreläggande till fastighetsägaren. • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***22 september*** — fastighetsägaren inkommer med åtgärdsplan enligt föreläggandet. **2012** • **15 januari** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet på Sofiagatan 11, då det inte längre föreligger olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. • ***13 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 24 februari • ***24 februari*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Åtgärdsarbetet är i gång. • ***27 mars*** — Fastighetsägaren inkommer med kompletteringar till handlingsplanen. • ***27 juni*** — planerad återinspektion ställs in på grund av sjukdom. Ny inspektion kommer genomföras i augusti. • ***13 augusti*** —återinspektion genomförd. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***16 augusti*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***10 september*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		Lars And
Rasmusgatan 21	**2011** • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***4 oktober*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen som bland annat intygar godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). • ***4 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 19 oktober. • ***19 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***20 december*** - handlingar som intygar att luftflödet i fastigheten är godkänt inkommer till miljöförvaltningen. **2012** • ***13 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 8 juni. • ***19 juni*** — återinspektion genomförs. Stickprov. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***25 juni*** —miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***25 juli*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2007 2009 2011	Willh AB
Rasmusgatan 23	**2011** • ***30 augusti*** — fastighetsägaren uppmanas att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***4 oktober*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen som bland annat intygar godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). • ***4 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 18 oktober. • ***18 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***20 december*** — handlingar som intygar att luftflödet i fastigheten är godkänt inkommer till miljöförvaltningen. **2012** • ***13 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 6 juni. • ***19 juni*** — återinspektion genomförd. Stickprov. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***25 juni*** —miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***25 juli*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2007 2009 2011	Will

Rasmusgatan 34 & 36	**2011** ***Januari*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. ***27 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 7 juni. ***7 juni*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Fåtal brister konstateras. ***27 juni*** — miljöförvaltningen beslutar om föreläggande att åtgärda konstaterade brister. ***4 augusti*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. Åtgärder kommer att vara insatta senast oktober. ***4 augusti*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 8 november. ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. ***8 november*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen olägenhet för människors hälsa kan konstateras. ***1 december*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. ***22 december*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2010	Iraj
Rosenlundsgatan 3	**2011** • ***28 april*** — miljöförvaltningen skickar förslag på vitesföreläggande till fastighetsägaren. • ***1 juni*** — miljöförvaltningen skickar beslut om föreläggande vid vite till fastighetsägaren. • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***28 september*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 6 oktober. • ***6 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen hyresgäst var hemma vid besöket. • ***14 oktober*** — miljöförvaltningen skickar beslut daterat 1 juni till polismyndigheten för delgivning via stämningsman. • ***3 december*** — fastighetsägaren delges beslut daterat 1 juni. **2012** • ***15 februari*** — en hyresgäst inkommer med klagomål på dålig inomhusmiljö till miljöförvaltningen. • ***15 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion av hyresgästens lägenhet ska göras den 16 februari. • ***16 februari*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Flera brister som innebär olägenhet för människors hälsa konstateras i lägenheten och i de gemensamma utrymmena i fastigheten. • ***8 mars*** — Södra innerstadens stadsdelsförvaltning inkommer med uppgifter till miljöförvaltningen om att inga åtgärder har utförts i fastigheten. • ***9 mars*** — miljöförvaltningen kommunicerar konstaterade brister vid inspektion den 16 februari till fastighetsägaren. • ***3 april*** — miljöförvaltningen ansöker om utdömande av vite om fastighetsägaren inte inkommer med begärda handlingar. • ***3 april*** — beslut om föreläggande vid vite skickas till fastighetsägaren. • ***26 april*** — fastighetsägaren överklagar punkt 6 i beslut om föreläggande vid vite. • ***7 maj*** — fastighetsägaren inkommer via ombud med information om att samtliga fel och brister är åtgärdade. • ***24 maj*** — återinspektion utförs. • ***24 maj*** — återinspektion utförs. Olägenhet för människors hälsa kvarstår. Fastigheten genomgår omfattande renovering. • ***17 juli*** — fastighetsägaren anlitar saneringsföretag för att avhjälpa olägenheten. • ***1 november*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 7 november. • ***7 november*** — återinspektion utförs. Ingen olägenhet för människors hälsa kan konstateras. • ***12 november*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2010	Priv
Smålandsgatan 11	**2013** ***7 mars*** — miljöförvaltningen skickar information till fastighetsägaren om kommande tillsyn. ***15 april*** — miljöförvaltningen beslutar att inspektera fastigheten den 23 april. ***23 april*** — miljöförvaltningen inspekterar fastigheten. Brister som innebär en olägenhet för människors hälsa konstateras. ***25 april*** — miljöförvaltningen kommunicerar bristerna till fastighetsägaren. ***23 maj*** — beslut om föreläggande vid vite skickas till fastighetsägaren. ***25 september*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		Priva n B.
Sofiagatan 1	**2013** ***11 mars*** — miljöförvaltningen skickar information till fastighetsägaren om kommande tillsyn. ***7 juni*** — miljöförvaltningen inspekterar fastigheten. Brister som innebär en olägenhet för människors hälsa konstateras. ***10 juni*** — miljöförvaltningen kommunicerar brister till fastighetsägaren. ***18 juni*** — fastighetsägaren kontaktar miljöförvaltningen och uppger att åtgärder kommer att påbörjas inom kort. ***14 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2013	Fasti olag Akr AB
Sofiagatan 2	**2011** • ***22 september*** — miljöförvaltningen genomför inspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***3 oktober*** — miljöförvaltningen kommunicerar brister till fastighetsägaren.	2011	Priva n M

	• ***26 oktober*** — miljöförvaltningen skickar beslut om föreläggande vid vite till fastighetsägaren. • ***12 december*** — fastighetsägaren ansöker om anstånd till 30 januari. • ***14 december*** — miljöförvaltningen beslutar att bevilja anstånd till 30 januari. **2012** • ***30 januari*** — fastighetsägaren inkommer med handlingar till miljöförvaltningen enligt föreläggandet. • ***13 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 9 april. • ***9 april*** — inställd återinspektion. Miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 7 maj. • ***7 maj*** — återinspektion genomförs. Inga brister som innebär olägenhet för människors hälsa kan konstateras. • ***14 maj*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***11 juni*** — miljöförvaltningen beslutar att ärendet är avslutat.		
Sofiagatan 3	**2012** ***29 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att inspektioner ska göras 13 mars. ***13 mars*** — miljöförvaltningen genomför inspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. ***29 mars*** — miljöförvaltningen kommunicerar konstaterade brister till fastighetsägaren. ***20 april*** — fastighetsägaren inkommer med en tidsplan. Den 29 juni avslutas åtgärdsarbetet. ***7 juni*** — fastighetsägaren inkommer med redovisning av vidtagna åtgärder samt kontrollrapport för ventilationen. ***30 juni*** — beräknas åtgärdsarbetet avslutas. ***1 augusti*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektioner ska göras 9 augusti ***9 augusti*** — återinspektion genomförd. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. ***10 augusti*** miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. ***4 september*** - miljöförvaltningen avslutar ärendet.	2012	Lasse Last Entr ad A
Sofiagatan 6	**2011** ***Januari*** — fastighetsägaren inkommer med handlingsplan till miljöförvaltningen. ***3 maj*** — miljöförvaltningen beslutar om vitesföreläggande. Krav ställs på att samtliga brister som konstaterats ska vara åtgärdade senast 1 september. ***1 september*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 7 september. ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. ***7 september*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen olägenhet för människors hälsa kan konstateras. ***14 september*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. ***4 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2010 2011	Hoan Fast AB
Sofiagatan 8	**2011** • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***5 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 25 oktober. • ***25 oktober*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Brister som kan innebära olägenhet för människors hälsa konstateras. • ***1 november*** — miljöförvaltningen kommunicerar konstaterade brister till fastighetsägaren. • ***18 november*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. **2012** • ***30 januari*** — fastighetsägaren inkommer inte med tid- och handlingsplan. • ***8 februari*** — miljöförvaltningen skickar beslut om föreläggande vid vite till fastighetsägaren. • ***20 februari*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande över beslutet till miljöförvaltningen. • ***14 mars*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras 27 mars. • ***27 mars*** — återinspektion genomförd. Inga brister som innebär olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***2 april*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***11 maj*** —miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2006 201 1	Ikanc
Sofiagatan 11	**2011** ***30 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras 15 juni. ***15 juni*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. ***23 juni*** — miljöförvaltningen säger till fastighetsägaren att inkomma med fullständig åtgärdsplan. ***11 juli*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. ***18 juli*** — miljöförvaltningen skickar beslut om vitesföreläggande till fastighetsägaren. ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. ***22 september*** — fastighetsägaren inkommer med åtgärdsplan till miljöförvaltningen enligt föreläggandet.	2010 delv is 201 1	Lars And

	1 november — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras 14 november. ***14 november*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen olägenhet för människors hälsa konstateras. ***22 november*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende om att ärendet kommer att avslutas. ***5 december*** — en hyresgäst inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. ***5 december*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektera hyresgästens lägenhet den 21 december. ***21 december*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Ingen olägenhet för människors hälsa konstateras. **2012** ***5 januari*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.		
Sofiagatan 18	**2010** • miljöförvaltningen inspekterar fastigheten tillsammans med Hyresgästföreningen. **2011** • ***30 maj*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 15 juni. • ***15 juni*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. • ***11 juli*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. • ***18 juli*** — miljöförvaltningen skickar beslut om vitesföreläggande till fastighetsägaren. • ***30 augusti*** — miljöförvaltningen uppmanar fastighetsägaren att vid behov införskaffa ersättningsboende eller utrymme för personlig hygien. • ***22 september*** — fastighetsägaren inkommer med åtgärdsplan enligt föreläggandet. **2012** • **15 januari** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet på Sofiagatan 11, då det inte längre föreligger olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. • ***13 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att återinspektion ska göras den 24 februari • ***24 februari*** — miljöförvaltningen genomför återinspektion. Åtgärdsarbetet är i gång. • ***27 mars*** — Fastighetsägaren inkommer med kompletteringar till handlingsplanen. • ***27 juni*** — planerad återinspektion ställs in på grund av sjukdom. Ny inspektion kommer genomföras i augusti. • ***13 augusti*** —återinspektion genomförd. Ingen olägenhet för människors hälsa kunde konstateras. • ***16 augusti*** — miljöförvaltningen skickar brev till samtliga boende med information om att ärendet kommer att avslutas. • ***10 september*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2010 2011	Lars And
Västmanlandsgatan 2	**2012** ***29 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att inspektioner ska göras 15 mars. ***15 mars*** — miljöförvaltningen genomför inspektion. Brister som innebär olägenhet för människors hälsa konstateras. Eventuellt nya fastighetsägare. ***23 maj*** — miljöförvaltningen kommunicerar konstaterade brister till ny fastighetsägare. ***1 juni*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. ***11 juni*** — fastighetsägaren inkommer med åtgärdsplan. Den 30 september beräknas samtliga brister vara åtgärdade. ***19 oktober*** — fastighetsägaren meddelar att samtliga brister är åtgärdade, dokumentation på detta kommer lämnas in. ***14 november*** — fastighetsägaren skickar in ett ej godkänt OVK-protokoll. Piporna är inte täta. Arbetet med att åtgärda detta kommer påbörjas när vädret tillåter det. **2013** ***3 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2012	Privan H.
Ystadvägen 18	**2012** • ***29 februari*** — miljöförvaltningen beslutar att inspektioner ska göras 15 mars. • ***15 mars*** — miljöförvaltningen genomför inspektion. Brister som innebär olägenhet för människors hälsa konstateras. Eventuellt nya fastighetsägare. • ***23 maj*** — miljöförvaltningen kommunicerar konstaterade brister till ny fastighetsägare. • ***1 juni*** — fastighetsägaren inkommer med yttrande till miljöförvaltningen. • ***11 juni*** — fastighetsägaren inkommer med åtgärdsplan. Den 30 september beräknas samtliga brister vara åtgärdade. • ***19 oktober*** — fastighetsägaren meddelar att samtliga brister är åtgärdade, dokumentation på detta kommer lämnas in. • ***14 november*** — fastighetsägaren skickar in ett ej godkänt OVK-protokoll. Piporna är inte täta. Arbetet med att åtgärda detta kommer påbörjas när vädret tillåter det. **2013** • ***3 oktober*** — miljöförvaltningen beslutar att avsluta ärendet.	2012	Privan Hl

Referenser