

<b>Handläggare</b>	<b>Datum</b>
Lisa Renntun Niklas Olsson	2012-01-18

## Utvärdering av projekt Seved

### Bakgrund

Tillsammans och i samarbete med Malmö stad, främst områdeskoordinator Hjalmar Falck, inleddes under våren 2011 ett projekt i stadsdelen södra Sofielund, nedan Seved, med ambition att höja boendestandarden och boinflytandet för de boende i området. Arbetet inleddes med en omfattande inventering av vilka fastighetsägare som var verksamma i området samt deras fastighetsbestånd, om och vilka fastigheter som eventuellt var mindre bra ur hyresgästsynpunkt och vilka frågor och problem de boende i området upplevde.

Alltsedan onsdagen den 13 april 2011, med kortare uppehåll för sommarsemester, bemannade Hyresgästföreningen, nedan HGF, ett tillfälligt fältkontor på Sevedsgatan 4 i Seved. Kontoret hade öppet mellan 13.00 och 16.30 på onsdagar och var öppet för alla som önskade diskutera bostadsfrågor, såväl medlemmar i HGF som icke medlemmar. Fältkontoret bemannades av två personal från HGF vid varje tillfälle varav alltid minst en jurist. Fältkontoret avvecklades den 7 december 2011 och den speciella juristsatsningen avvecklades den 31 december 2011.

### Metod och genomförande

Efter genomförd inledande inventering av fastighetsbeståndet i Seved konstaterades att 57 fastighetsägare var verksamma i området. Med denna inventering som bas för det framtida arbetet, etablerades och söktes kontakt med de berörda fastighetsägarna för att komma tillrätta med de problem som de boende förmedlade till oss eller som vi under inventeringen fått kännedom om. Vi uppmanade även boende i området att besöka fältkontoret för vidare dialog om deras boendesituation och hur HGF tillsammans med Malmö stad kunde vara behjälpliga.

Inventeringen resulterade också i att vi såg oss tvungna att lägga fokus på ett begränsat urval av fastigheter eftersom boendestandarden var särskilt undermålig i dessa fastigheter. Arbetet inriktade sig både på enskilda hyresgästers situation samt ett helhetsgrepp på fastigheter där detta var särskilt påkallat.

Vidare medverkade vi vid ett flertal boendemöten på området, i informativt syfte om vår verksamhet.

I samarbete med Räddningstjänsten Syd genomfördes besiktningar på tre olika fastigheter, varav på en fastighet två lokaler belades med uthyrningsförbud eftersom dessa bland annat saknade godkända utrymningsvägar. De boende i dessa två lokaler kom genom gemensamma ansträngningar till nya bostäder. Som en konsekvens av upptäckten vid besiktningarna inledde vi ett antal rättsprocesser mot fastighetsägaren.

Under projektets gång förde vi fortlöpande förhandlingar och dialog med flera av de fastighetsägare där vi ansåg att särskilda insatser var nödvändiga.

## Resultat

Projekt Seved resulterade i följande:

- 24 tillfällen på fältkontoret
- 45 ärenden och rådgivningar
- 1 tvångsförvaltning
- 2 förhandlingsordningar
- 4 nya boenden till hyresgäster i nöd
- Medlemsökning med 39 % i LH Seved<sup>1</sup>

Vår närvaro resulterade i en rad rättsprocesser för de boende i den tvångsförvaldade fastigheten, främst rörande återbetalning av depositioner och hyresreduktion. Dessa rättsprocesser har utfallit till fördel för våra medlemmar.

Varje onsdag har någon eller några boende, men även fastighetsägare, besökt oss med frågor eller funderingar kring sitt boende. I möjligaste mån har HGF vidarebefordrat information från hyresgäs-

---

<sup>1</sup> 2011-03-01 hade LH Seved 359 medlemmar och 2011-12-31 499 medlemmar.

ter och förmedlat kontakt till miljöförvaltningen där detta har varit behövligt.

I en fastighet på Sofiagatan ledde vår dialog med fastighetsägaren till bland annat en ombyggnad av gården, att värmesystemet byttes ut och förhandlingsordning tecknades.

En fastighetsägare med flera fastigheter i området har haft en kontinuerlig dialog med HGF angående de ombyggnadsåtgärder som vidtagits med anledning av de förelägganden från miljöförvaltningen som belastade fastigheterna när fastighetsägaren anskaffade fastigheterna. Genom detta förfaringssätt säkerställdes att de boende gavs möjlighet att få korrekt information om sina rättigheter och skyldigheter och att de kunde få gehör för sina synpunkter.

I den tvångsförvaltade fastigheten har förbättringsåtgärder inletts för att ge de boende en dräglig boendestandard. Förhandling om förhandlingsordning har även inletts för att säkerställa att de boende betalar en skälig hyra.

### **Analys och erfarenheter**

Det har i sammanställningen i siffror getts exempel på vad vår närvaro lett till i form av handfasta åtgärder för boende, kontakter med fastighetsägare, utförda besiktningar, inledda och avslutade rättsliga processer.

Genom de signaler vi fått, och alltjämt får, kan det inte nog understrykas vilken effekt vår närvaro har i fråga om saker vi ännu inte kan, och kanske inte kommer kunna, sätta en siffra på.

Vi har dessutom, med hjälp av media, lyckats få medial fokus på boendemiljön i området istället för fokus på kriminalitet och ungdomsbrottslighet. Vi lyckades såväl på det lokala planet som på det rikstäckande planet. Av detta kan vi konstatera vikten av att media, kommunala myndigheter och övriga berörda samhällsaktörer samverkar i våra projekt.

Det bör också framhållas att samarbetet mellan HGF och Malmö stads områdeskoordinator lett till mycket goda resultat för de boende i södra Sofielund som troligtvis inte varit möjliga att uppnå på samma sätt utan ett samarbete.

Avslutningsvis kan vi konstatera att de resultat som är uppnådda i området inte hade kommit till stånd utan förekomsten av vårt projekt. Vår förhoppning och fasta övertygelse är att hyresgäster även efter att avslutandet av projektet med fältkontor, kommer känna sig trygga i att kontakta oss, sin hyresvärd eller myndigheter när det gäller boendefrågor och bostadssociala frågeställningar.

Lisa Renntun

Niklas Olsson

### **Områdesarbetarens statistik mars 2012 på Seved:**

Dörrknackning: 980 bostäder har fått besök. I 531 fall har det lett fram till samtal om boendet och området i stort. I en förhållandevis stor del av besöken har det inneburit att information om problem kommit fram. Jag har när det gäller större problem lämnat information till HGF:s jurister och kommunens koordinator på lokalkontoret för vidare behandling.

Under året har jag besökt boende hos 34 olika fastighetsägare. Kvalité och standard skiljer stort mellan olika fastigheter och mellan olika förvaltningar. Den information jag fått fram genom dörrknackning har i flera fall efter fortsatt behandling skapat bättre boende för många hyresgäster.

Idag har vi 39 kontaktombud i området fördelat på 18 olika fastighetsägare. Arbetet med att utveckla och utbilda kontaktombuden har p.g.a. de stora problemen i bostäderna varit något eftersatt. Idag är insatser för att stärka gruppen kontaktombud högt prioriterad samtidigt som arbetet med att få fram ytterligare fler kontaktombud pågår med full kraft. Jag har personliga möten med alla kontaktombud och försöker ha gemensamma träffar minst en gång i månaden.

Under året har jag deltagit i besiktning av 101 lägenheter antingen på egen hand eller med samarbetspartner.

Sedan förra rapporten har vi nu lyckats få en lokal till vår lokala hyresgästförening med inflyttning i maj. Den lokala hyresgästföreningen kommer successivt ta över ansvaret för att vårda och utveckla det lokala arbetet och de kontaktombud som vi idag har. På sikt ser jag möjligheter till att flera lokala organiseringar och flera mötesplatser kring boendet kan skapas.

Många som kommit hit som flyktingar känner dåligt till samhället. En del tror att de kan bli utkastade om de klagar samtidigt som vi har kunskapen att hjälpa till och visa vägen till möjligheter. Genom en egen lokal ökar våra förutsättningar att skapa rimliga boendemiljöer samtidigt som vi kan genom t ex boskolor ge de boende redskap för förändring.

Jag möter många kvinnor som har svaga kontaktnät men stor vilja till att skapa förändringar i området. Om vi i det fortsatta arbetet kan ge dessa kvinnor redskap till förändring ökar chanserna till en faktisk och varaktig förändring.

Seddighe Sahrabaghi

## **Slutkommentar från HGF:s projektledare.**

Projektet på Seved är ett samarbetsprojekt mellan södra innerstadens stadsdel och hyresgästföreningen som utan tvekan har lett till stora framsteg både vad avser boendet för många hyresgäster och i uppbyggandet av lokal organisering. För vår del har det samarbete som skett med områdeskoordinatören och stadsdelen varit en styrka i projektet. Om vi ser till det synliga resultatet av projektet finns det väl dokumenterat i juristerna och områdesarbetarens del av rapporten.

Det är dessutom viktigt att peka på resultat och förändringar som inte lika självklart är uppkomna av våra insatser. I ett par fall har upprustningar av fastigheter kommit igång genom det fokus som vi har kunnat skapa genom media, samarbetet med miljöförvaltningen och stadsdelens insatser. Tydligast är upprustning av LIFRA fastigheten vid Sevedstorget och Huangs fastighet på Sofiagatan. Under projektet har flera fastigheter bytt ägare och de nya ägarna har i ett tidigt skede fått information om de brister som fanns i de fastigheter som man köpt in. Detta har vid flera tillfällen gett positiva resultat. Huruvida försäljningarna uppkommit genom att vi i projektet varit synliga eller inte går naturligtvis inte att påvisa men jag är övertygad om att vårt arbete och miljöförvaltningens arbete har underlättat för en del av de ofta dåliga fastighetsägarna att lämna området.

Från hyresgästföreningens sida går vi nu över till en normaliserad organisation vad avser juridiskt stöd samtidigt som vi naturligtvis ser till att de kunskaper vi tillskansat oss bibehålls och används till fromma för de boende. Arbetet med att skapa lokal organisering och mötesplatser för boende fortsätter med oförminskad kraft. När de kontaktombud vi har, och kommer att få, är utbildade kommer ett fyrtiotal hyresgäster vara aktiva med att

iaktta och slå larm. Den lokala hyresgästföreningen kommer på sikt fungera som utgångspunkt för detta arbete.

Vi har genom erfarenheter från Herrgården sett den potential som finns i kvinnornas delaktighet i bostadsområdet och tror att en fortsättning på arbetet med lokal organisering skulle tjäna på en aktiv kvinnogrupp med utbildning om rättigheter och skyldigheter i boendet kopplat till social verksamhet och hälsofrämjande aktiviteter.

Jag vill med dessa ord tacka för det goda samarbete vi haft inte minst med Hjalmar Falck och hans medarbetare.

Sten Lundström