

# Hyresgästerna tog själva över husen

## Allmännyttan sålde efter tvist om ombyggnad

För ett år sedan började det allmännyttiga Bostadsbolaget tömma husen på Doktor Lindhs Gata i Göteborg. 59 familjer evakuerades. I strid med de boendes önskemål hade företaget beslutat att bygga om husen. Hyresgästföreningen gav fastighetsägaren sitt helhjärtade stöd. Trots detta blev ombyggnaden aldrig av. Den 1 februari i år sålde Bostadsbolaget istället husen till de boende.

### Doktor Lindhs Gata

De fyra fastigheter som Bostadsbolaget ville bygga om ligger på berget nedanför Guldhedstornet i centrala Göteborg. Många av de 232 lägenheterna har en vidunderlig utsikt över staden och de flesta familjer finns någon som arbetar vid Sahlgrenska sjukhuset strax intill. Ända sedan husen byggdes 1959-60 har lägenheterna på Doktor Lindhs Gata använts som personalbostäder. Göteborgs sjukvård har nätt förstahandskontrakt med Bostadsbolaget och låtit sina anställda hyra lägenheterna i andra hand. "Andrahandskontrakten har inneburit stora olägenheter för innehavarna. Man tillåts inte använda bostaden som bytesobjekt vilket i praktiken omöjliggjort flyttning till annan eller mindre lägenhet. I princip måste också hyresgästerna flytta om anställningen vid Göteborgs sjukvård uppbrö. Av kända skäl är det lättare sagt än gjort om byteslägenhet inte kan erbjudas."

### Beslut om avveckling

Så skrev Jan Hallberg, moderat kommunråd och vice ordförande i sjukvårdsstyrelsen, den 15 januari 1990. Han ansåg att förhållandet inte var förenligt med modern bostadspolitik och föreslog därför att tjänstebostäderna skulle avvecklas. Efter en tids utredande fattade sjukvårdsstyrelsen den 16 oktober 1990 beslut om att så skulle ske. Sjukvårdsdirektör Per-Olof Ranman hade i ett tjänsteutlåtande då konstaterat att "det är mindre vanligt att en större bostad blir ledig och att det var mindre nödvändigt att tillhandahålla större lägenheter till personalen för permanent boende".

För att säkerställa behovet av bostäder vid rekrytering av personal ville han dock disponera några små lägenheter i husen på Doktor Lindhs Gata. Beslutsgenomen till att Jan Hallberg tog upp frågan var att han kände till husen väl (han bodde där själv i början av 70-talet) och att han blivit kontaktad av hyresgäster som var missnöjda med hur fastigheterna sköttes. De tyckte inte att deras krav som småsahlsghandshyresgäster togs på allvar, varken av Bostadsbolaget eller av sjukvårdsförvaltningen. De fyra bostadshusen, som vart och ett rymmer nära 60 lägenheter, var hårt slagna och underhållet hade eftersatts. Här finns otåliga fönster, flåsar som flagnade, spruckna lister och tråkiga balkonger. Porttelefonerna hade inte fungerat på många år och entréhallarna var nedslitna.

### Ideala personalbostäder

När fastigheterna byggdes för drygt 30 år sedan utgick man från sjukvårdspersonalens bostadsbehov. Husen ligger bara ett par minuters promenadväg från Sahlgrenska och är därför ideala personalbostäder, både för arbetsgivaren och för de anställda. Lagelistsutvecklarna avspelar också den tidens föredomar om olika personalkategoriernas bostadsönskemål. Hälften av lägenheterna är stora "läkarebostäder" på mer än 100 kvadraträtor, medan den andra hälften är avsett för medelklass på 35 kvadraträtor, respektive på 25 kvadraträtor, samma dag som beslutet från sjukvårdsstyrelsen överlämnades till Bostadsbolaget.

Mötet hölls i aulan på Sahlgrenska sjukhuset på kvällen den 4 december 1990. Elaka tungor påstår att tidpunkten valdes speciellt med tanke på att många av de mest "krävande" bland de boende då redan åkt till Stockholm, där läkarstämman inleddes på morgonen följande dag. Hur som helst blev mötet en missräkning för Bengt G. Johansson från Bostadsbolagets fastighetsavdelning. De boende var visserligen intresserade av reparationer och renovering, men inte av de ombyggnadsplaner han presenterade.

### Snabb evakuering

I korta drag gick det allmännyttiga bolagets planer ut på följande: Evakuering av de boende inleddes redan i januari 1991. Lägenhetsfördelningen förändras så att de små lägenheterna växer till 2:or och 3:or och de stora krympas till 3:or, 4:or och 5:or. Antalet lägenheter ändras inte.



De fyra husen som hyresgästerna tagit över från Bostadsbolaget ligger på Doktor Lindhs Gata, strax nedanför Guldhedstornet.

- De boende får vara med och påverka val av färg på kakel, mattor och tapeter i speciella samrådsgrupper.
- De boende får förstahandskontrakt på sina lägenheter först efter ombyggnaden.
- Hyrona kommer att höjas.
- Vid mötet betonades att detta förslag från Bostadsbolaget var generöst. Egentligen saknade de boende som andrahandshyresgäster alla rättigheter som "riktiga" hyresgäster har. De hade ingen laglig rätt till flyttersättning, reducerad hyra eller återflyttning. Inte ens rätten att få bestämma tårngen på kallet var något givet.
- Hyresgästerna på mötet häpnade — och blev förbannade.
- Efter tio, tjugو eller rentav trettio år på Guldheden skulle de nu evakueras — utan garantier om att få flytta tillbaka till samma lägenhet.
- Bärnfamiljer, som behövde stora ytor, skulle med någon månads varsel tvingas lämna den stadsdel där barnen vuxit upp och fortfarande går i skolan.
- Studenter och äldre skulle inte ha råd att flytta tillbaka till ombyggda, betydligt större och dyrare lägenheter.
- Det var ingen överdrift att påstå att många var väldigt upprörda. En del menar att det rådde ena rama lychnstämningen på mötet i Sahlgrenska aula den 4 december 1990.

### "Inga rättigheter alls"

Men det var inte bara informationen från Bengt G. Johansson från Bostadsbolaget som väckte starka känslor hos de närvarande. Med på mötet fanns även Joen Holmberg från sjukvårdens fastighetsavdelning, Millan Janson från bostadsförmedlingen och Sven Bossmark från hyresgästföreningen — och det var när ombudsmannen Sven Bossmark tog till orda som blodet på allvar började svala. På en fråga om de boendes rättigheter svarade Sven Bossmark att de egentligen inte hade några alls. De hade därför bara ett accepterat Bostadsbolagets "erbjudande" om samrådsgrupper eller också låta hyresgästföreningen ta hand om alltihop.

Ombudsman Sven Bossmark förklarade vidare att "Bengt och jag har ett litet samråd innan" och att han tyckte bolagets planer för ombyggnad var bra. Någon förståelse för önskemålet från de boende att få förstahandskontrakt före ombyggnaden visade han inte. Istället hävdade han att "det måste ju för samtliga innebära ett oerhört lyft att gå från ett andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt även om kontraktet skrivs om efter ombyggnationen". Den upplåtningen delades inte av de barnfamiljer, äldre och studenter som nu kunde tvingas flytta från den bostad och den stadsdel där de bott i tio, tjugو eller trettio år...

### Helt hus tömdes

Den närmaste tiden riddes en febril aktivitet, trots de stundande helgerna. Mitt i julstämman informerades grannar som inte varit med på mötet, advokat kopplades in och nya möten hölls runt köksbord och i trapphus. Samtidigt fick de boende på Doktor Lindhs Gata 1, det hus som ska byggas om först, brev från bostadsförmedlingen. De erbjuds ersättningslägenheter — och flyttade. Sammanlagt lämnade 59 familjer sina bostäder på Guldheden under de första måna-



Malin Ridel, Roger Karlsson och Staffan Björck i Styrelsen för den nybildade bostadsrättsföreningen Doktor Lindh. De är nöjda med föreningens fastighetsköp och ser lust på framtiden.

derna 1991. Ett helt hus tömdes för en ombyggnad som sedan aldrig blev av. Bostadsbolaget tog helt enkelt chansen att snabbt evakuera en grupp andrahandshyresgäster utan rättigheter. Detta trots att det saknades ståtliga lån och nödvändiga ombyggnadslov och trots att förhandlingarna med hyresgästerna ännu inte var klara.

Första sedan de boende skrivit fyra brev (!) till chefen för bostadsförmedlingen, Lars Henriksson, avbröt evakueringen. I ett svarsbrev, daterat den 21 maj 1991, bad han om ursäkt för vad som inträffat. "Jag beklagar om Er förening har åsamkats olägenheter genom vårt agerande. I fortsättningen kommer vi att mera noggrant kontrollera att alla förutsättningar är uppfyllda innan vi påbörjar en evakuering. Det goda har den här historien i alla fall fört med sig", avslutar Lars Henriksson.

Under våren informerades också politikerna i det allmännyttiga Bostadsbolagets styrelse om de boendes syn på ombyggnadsplanerna. I ett brev från den 29 april redogjorde samrådsgruppen för de boende för händelseförloppet samt begärde att "man börjar om från början och de boende tillerkänns normala rättigheter".

### Unikt beslut att sälja

Svaret från politikerna dröjde till den 14 juni. Men det beslut som då fattades i bolagets styrelse överträffade nog allas förväntningar. Så här skrev G-P ett par dagar senare: "Bostadsbolaget har beslutat att sälja 232 lägenheter på Guldheden. Beslutet är unikt — och framförallt kontroversiellt. Det är första gången vi erbjuder fastigheter till försäljning i den här omfattningen till de boende, säger ekonomidirektör Christer Hansson. Vad var det då som fick politikerna att fatta detta unika och kontroversiella beslut? Vid denna tidpunkt hade de boende ännu inte på allvar diskuterat om de ville köpa sina lägenheter och det fanns ingen bostadsrättsförening bildad. För många på Dr Lindhs gata kom beslutet därför som en stor överraskning.

Visst kan påstötningarna från de boende ha ett betydelse. Men det fanns även andra orsaker till att politikerna — med socialdemokraternas kommunråd Kerstin Svenson i spetsen — beslutat om försäljningen. Det handlade om pengar, mycket pengar. Att ha ett stort bostadsområde stående tomt är dyrt och hyresförhållandena uppigg varje månad till 100 000-tals kronor. I det färdigförklarade paket som finns för att komma tillrätta med Bostadsbolagets ekonomiska problem talas dessutom om försäljning av fastigheter. Politikerna insåg nog också att "allt gått snett" i kontakterna mellan bolaget och de boende. En försäljning var därför en smidig väg att gå för att slippa mera bråk. Och sist, men inte minst viktigt, tyckte säkert politikerna i Bostadsbolagets styrelse att de handlade i den nya tidens anda. Till och med ledande s-politiker som Göran Johansson och hans stadssekreterare Jan Lindqvist hade antytt att en viss del av allmännyttans stora bestånd borde omvandlas till bostadsrätter.

Beslutet att de boende skulle erbjudas att köpa fastigheterna tvingade samrådsgruppen vid Doktor Lindhs Gata att ändra inriktning på sitt arbete. Under våren hade de bildat en av Göteborgs första privata hyresgästföreningar, främst för att själva kunna förhandla med fastighetsägaren. Nu fick de gå vidare och istället bilda en privat bostadsrättsförening.

### Majoritet sa ja

Med hjälp av SBC, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, gjordes snabbt ekonomiska kalkyler och utkast till ekonomisk plan. Det utreddes teknisk besiktning av fastigheterna och samtliga boende kallades till möte den 12 september 1991. Efter att ha fått ja från en klar majoritet av de boende på lägenheten, inleddes förhandlingar med Bostadsbolaget. Den 24 oktober

registrerades bostadsrättsföreningen Doktor Lindh och den 12 november fattades beslut om rankord i köpeavtalet. Vid ett möte i Sahlgrenska aula den 4 december 1991 — på dagen ett år efter Bostadsbolagets "ombyggnadsinformation" — beslutade bostadsrättsföreningen om förvärv av fastigheterna. Erfersom mötet denna gång inte sammanföll med likarstämman i Stockholm, kunde betydligt fler av de boende närvara. De som var med vid båda tillfällena föreskriver att stämningen nu var helt annorlunda. Lika glatt och trevligt var det i husen på Doktor Lindhs Gata för två veckor sedan, söndagen den 2 februari 1992. Då samledes de boende i entréhallarna för att tillsammans fria köpet och det formella tillträdet som skedde vid månadsskiftet januari-februari. Nu var husen i deras ägo.

### Fler frågetecken

- SA fick historien sitt lyckliga slut — och det finns tillräckligt av det som tycker att punkten bör sättas här. Men några frågetecken återstår ändå att rätta ut:
- Hur gick det för de evakuerade hyresgästerna och för dem som inte hade lust eller råd att köpa?
- Vilket samband har försäljningen av Doktor Lindhs Gata med Bostadsbolagets VD Clarence Helgessons beslut att avgå?
- Varför ville inte sjukvårdens tjänstemän överlåta förstahandskontrakten till de boende direkt efter politikernas beslut?
- Hur kunde bostadsförmedlingen medverka till evakuering av 59 familjer när det saknades tillstånd?
- Och vilken roll spelade egentligen i hyresgästföreningen?

### Svaren kommer i morgondagens G-P.

ANNA HEDLUND ANNE JOHANSSON

Bilder: ANDERS HESSLEIGÅRT