



De nöjda bostadsrättsinnehavarna vid Doktor Lindhs gata i Göteborg beslutar gemensamt hur omfattande renoveringen skall bli. Ulf Johanson, Staffan Björck och Mariann Hellgren i stryelsen har organiserat en omröstning som resulterade i att fasadernas smutsbruna eternitplattorna skall målas om. FOTO: INGVAR SVENSSON

# De boende tog över sitt område

## När hyrorna hotade att fördubblas köptes husen från allmännyttan

**GÖTEBORG (SvD)**  
 ● Bostadsbolaget förberedde en total ombyggnad, stora lägenheter skulle krympas och små bli större. Samtidigt kunde hyrorna på sikt fördubblas. Hyresgästerna protesterade, bildade bostadsrättsförening och köpte de allmännyttiga hyreshusen.

När några styrelseledamöter träffas i ordförande Staffan Björcks lägenhet, med ut-

ett bra område och ha nära till jobbet, fortsätter Mariann Hellgren.

De fyra slitna sjuvåningshusen, klädda i smutsbrun eternit och med mossbevuxna betongbalkonger, stod klara 1950. Luftiga fem- och sexrummare hyrdes ut bland Sahlgrenska sjukhusets läkarfamiljer och mer anspråkslösa ettor med kokvrå erbjöds biträden, sköterskor och kandidater.

Ännu i början av 1990-talet var hyresgästerna knutna till Sahlgrenska. Flertalet var välutbildade, kunde tala för sig och de allra flesta var i yrkesaktiv ålder. Alla lägenheter vid Doktor Lidhs gata var fortfarande tjänstebostäder och hyresgästerna hyrde i andra hand av sjukvårdsförvaltningen.

Detta gjorde läget mer komplicerat när ägaren Göteborgs stads Bostadsaktiebolag i december 1990 kallade till information om den förestående ombyggnaden. Alla skulle evakueras, fastigheterna totalrenoveras, lägenheterna byggas om till tvåor, treor och fyror och hyrorna stiga kanske till det dubbla.

Hyresgästerna erbjöds förstahandskontrakt, men först efter renovering och återflyttning. De blev rasande, kände sig rättslösa och tyckte att hyresgästföreningen svek i kampen för en betydligt mindre omfattande renovering.

Bostadsbolaget började evakuera trots att ombyggnadsloven inte var klara och hyresgästerna protesterade ännu kraftigare. De bildade en

egen hyresgästförening för att trycka på om billigare renovering i stället för total ombyggnad.

### Stor affär

I somras erbjöd bostadsföretaget hyresgästerna att köpa hela området. Diskussionsmöten och förhandlingar avslöste varandra hela hösten. Bostadsrättsföreningarnas centralorganisation, SBC, hjälpte till med råd, kalkyler och administration. En majoritet av hyresgästerna gick med på köpet och på dagen ett år efter det upprörda informationsmötet beslöt den nya bostadsrättsföreningen att köpa fyra 1950-talshus för sammanlagt 70 miljoner kronor.

– Vi sålde till marknadsvärdet för hyreshus, förstås

med hänsyn till fastigheternas dåliga skick, berättar Christer Hansson, bostadsbolagets finansdirektör. Vi kan inte sälja billigare än vad vi skulle få ut för hela huset av en privat fastighetsägare. För hyresgästerna betyder priset att de har fått köpa sina lägenheter till cirka 70 procent av marknadsvärdet för en bostadsrätt. Den som bodde i en sexrummare betalade 435 000 kronor för sin lägenhet. Med hela samman upplånad blir den totala bostadskostnaden nu cirka 300 kronor högre än den tidigare månadshyran.

### Eget arbete

I februari var övertagandet ett faktum. Affären firades med fest i trappuppgångarna och skilda arbetsgrupper har redan börjad se över de slitna entréerna, källarförråd, tvättstugor, planteringar, parkeringsplatser och ledningssystem. Den mest akuta yttre renoveringen är igång.

– Vi köper alla svåra tjänster som fastighetsförvaltning och byggnadsarbete, berättar ordförande Staffan Björck.

– Men tillsammans skall vi tvätta trappuppgångarna, sköta planteringar och annat som kan spara in lite pengar och samtidigt främja samhörigheten, säger Ulf Johanson.

135 av de fyra husens 232 hyresgäster valde att gå med i bostadsrättsföreningen och köpa sina lägenheter. 43 tomma lägenheter säljs på öppna marknaden, medan 46 av de gamla hyresgästerna har valt att bo kvar och fortsätta hyra sin bostad. De hyr dock numera av en bostadsrättsförening.

## HYRESRÄTT TILL SALU

Artikelserien om hyresrätten som är till salu fortsätter med ett reportage om bostadsrättsföreningen som tröttnade. Den sålde sin fastighet till en privat fastighetsägare och nu trivs de boende som hyresgäster i de nyrenoverade trevåningslimporna i Karlskoga. Första avsnittet i serien var införd den 18 april.

sikt över hela Göteborg och bort mot Vinga fyr, är friheten att själva planera för sina bostäder viktigast. Ordföranden har hunnit riva en vägg i det egna köket bara ett par veckor efter att affären gjordes upp och utanför fönstren börjar en byggnadsfirma just att montera ställningar. Fasader och balkonger skall renoveras, fönster skall ses över.

– Det verkar som om eget ägande är en förutsättning för att få direkt inflytande över hur bostadsområdet skall skötas och rustas upp, säger Ulf Johanson.

### Nära till arbetet

– Huvudsaken med övertagandet är att vi kan bo kvar

● Framtiden kan kräva stora ekonomiska investeringar av den som köper sin hyreslägenhet. Om de allmännyttiga bostadsföretagen minskar sitt fastighetsbestånd kommer också ansvaret för ett omfattande renoveringsbehov att flyttas över till de privata bostadsrättsföreningarna.

Två av varandra oberoende akademiska studier av de allmännyttiga bostadsföretagens ekonomi och fastighetsskötsel har det senaste halvåret pekat på ett stort ackumulerat underhållsbehov i de kommunala bolagen. Investeringar i miljardklassen krävs under 1990-talet för att inte de allmännyttiga fastigheterna skall förfalla.

Anna Hrdlicka och Per

Nilsson konstaterar, i ett examensarbete från Tekniska högskolans fastighetsekonominje, att underhållet av hyresfastigheterna hittills har skjutits framåt år för år. Resultatet också av deras avhandling blir att både åtgärdsbehovet och underhållsutgifterna har ackumulerats.

### Nära gränsen

Filip Tilja har, i sitt examensarbete från fastighetsekonominutbildningen vid högskolan i Gävle, beräknat allmännyttans sammanlagda underhållsbehov efter att i detalj ha gått igenom fastighetsbestånd och ekonomi i sex bostadsföretag. Han har studerat i vilken kondition tak, fasader, balkonger, fön-

ter och rörintallationer befinner sig.

Över 70 procent av de allmännyttiga hyreshusen är byggda efter 1960 och det betyder att flertalet närmar sig 30-årsgränsen när mer omfattande underhållsåtgärder brukar krävas.

I genomsnitt skulle varje allmännyttigt lägenhet behöva renoveras för cirka 2 780 kronor per år fram till år 1995, enligt Filip Tiljas beräkningar. Det ger en samlad, årlig underhållskostnad på 2,5 miljarder kronor. Under nästa femårsperiod sjunker de förväntade kostnaderna till 1,8 miljarder, detta under förutsättning att nödvändigt underhåll inte har släpat efter ytterligare. LENA BLOMQUIST

LENA BLOMQUIST