

Helvetesaffären

- ett examensarbete om makt, pengar och möjliga hus

GÖTEBORGS UNIVERSITET
JMG, Institutionen för journalistik, medier och kommunikation
Sofia Strindvall och Åsa Welanders
Examensarbete i journalistik 22,5 hp, vt 2010
Handledare: Maria Jervelycke

En affär värd att granska

För tolv år sedan sålde Göteborgs kommun 3806 allmännyttiga lägenheter till storföretaget GE Capital. Då utlovades långsiktighet och socialt ansvarstagande. Fem år senare hade i stort sett hela beståndet sålts vidare. I Bergsjön syntes inte ett spår av ansvarstagande, men väl av fastigheter i behov av upprustning.

Ett besiktningsprotokoll från januari i år visar att minst en fjärdedel av alla lägenheter på Atmosfärgatan har fuktskador. Det handlar om minst 71 lägenheter – på en enda gata. I en av norra Europas mest segregerade städer i ett av världens rikaste länder tvingas människor 2010 leva med fukt och mögel i sina hem, medan de som borde ta ansvar skyller på varandra.

Vi har granskat affären som enligt Göteborgs då högste politiker Göran Johansson ”gick åt helvete”, vad som egentligen utlovades vid försäljningen och vad som har hänt sedan dess. Vi har kartlagt de olika ägarna och hur många klagomål de har fått hos miljöförvaltningen under åren som gått. Med fokus på bestånden i Bergsjön och Frölunda har vi också försökt ta reda på hur mycket ägarna har tjänat längs vägen och vilka som egentligen bär ansvaret för att det blev som det blev.

Sofia Strindvall & Åsa Welander



HELVETESAFFÄREN

I ett av världens rikaste länder tvingas människor leva med fukt och mögel i sina hem, medan de som borde ta ansvar skyller på varandra. När Göteborgs kommun för tolv år sedan sålde 3806 lägenheter till storföretaget GE Capital utlovades långsiktighet och ansvarstagande. Sedan dess har flera ägare passerat och i Bergsjön har fastigheterna tillåtits förfalla.

Det här är berättelsen om affären som "gick åt helvete" och om hyresgästerna som blev brickor i ett ekonomiskt spel.

Det är annandag påsk 2010 och Houda Ismail har varit och lämnat barnvagnen hos sin mamma. Hon orkar inte bära upp den till sin egen lägenhet igen. Efter en kort promenad genom kvällskylan öppnar hon dörren till sitt eget hus och börjar gå upp för trapporna med dottern Elin i famnen. Trapphuset är skitigt. Lamporna är trasiga och det är helt mörkt. Houda måste använda displayen på mobilen för att se var hon sätter fötterna, på väg upp till sjunde våningen. Hissen har varit trasig i fyra dagar nu.

– Det är samma sak varje gång. Varför kan de inte reparera den helt så att den inte behöver bli trasig varje månad? Ibland är det två gånger i månaden.

Houda har bott i sin nuvarande lägenhet sedan i januari. Men hon har bott i området sedan hon var 8 år gammal och sett hur det har förändrats. Precis som många andra är hon trött på problemen.

Tolv år tidigare, i ett styrelserum i centrala Göteborg, klubbades beslutet om försäljningen av 3806 allmännyttiga lägenheter igenom. Efter vad som av flera personer kallas en ”lyxrenovering” av Smyckeparken i Tynnered behövde det kommunala bostadsbolaget Poseidon pengar. Det hävdar åtminstone politikerna själva. Deras lägenheter i bland annat Gårdsten och Hjällbo var i akut behov av renovering. Det var därför man gjorde ett paket av lägenheter i Vasastaden, Lunden och Masthugget, mer eller mindre slitna flerbostadshus i Frölunda, Bergsjön och på Hisingen och de nyrenoverade husen i Tynnered.

Köparen var ett av världens största företag, General Electric, genom det svenska dotterbolaget GE Capital. Priset var 1,3 miljarder kronor. Poseidons dåvarande ordförande Lars Johansson och kommunstyrelsens ordförande Göran Johansson ansåg att affären var nödvändig. Göran satt även som ordförande i moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, som inte hade något intresse av att pumpa in pengar från annat håll. Trots att Poseidon hade en stabil ekonomi med god soliditet ville de inte heller låna till sig pengar. GE Capital såg de som en trovärdig och stabil fastighetsägare.

– De gav det ekonomiskt bästa budet och lovade att fullfölja utvecklingsprogrammet i Bergsjön, minns Lars Johansson.

Tillsammans med köpekontraktet skrev GE Capital under en avsiktsförklaring. Där lovade de att investeringen var långsiktig och att de skulle fortsätta utvecklingsarbetet i stadsdelen Bergsjön. De lovade att ”utöver de investeringar som erfordras för att säkerställa fastigheternas tekniska funktion, även investera i sådana åtgärder som ökar kundtillfredsställelsen”. GE Capitals dåvarande vd Svante Wadman var nöjd och de politiker som skrev under affären var nöjda. Kommunen hade fått ett löfte som de litade på.

Från spårvagnshållplatsen vid Komettorget är det bara en trappa och ett par hundra meter till bostadsområdet. De solblekta rosaröda balkongerna gör att fasaden bildar ett ruttmönster. När man

kommer in i ett av trapphusen har den vita färgen på väggarna droppformade inslag av gulbrun smuts och här och var är det någon som har klottrat. På bottenvåningen trängs en rollator, en cykel och en barnvagn. En man som bor här har jobbat natt och tittar yrvaket ut genom dörren. Han berättar att det städas ungefär en gång i månaden. Ibland bara en gång varannan månad.

I en lägenhet på andra våningen på Kosmosgatan 17 drar Mona Taha ut kökslådorna och visar hur hon själv har fått laga dem. Bänkskivan har ett stort hål så att spånskivan inunder blir synlig. I hörnet står en blommig kökssoffa och gula gardiner ramar in det stora fönstret. Lägenheten är liten, men hemtrevlig. Alla Monas sex barn har vuxit upp här. Rummet har fräscha tapeter och hal-len likaså, men hon har fått sätta upp dem på egen hand.

Mona har bott här sedan 1989. Allt som har gjorts i lägenheten sedan dess har hon gjort själv.

– Här har jag renoverat och här i köket också, visar hon. Jag renoverade själv utan att ha fått från dem. Jag fick inte någonting, jag betalade själv.

Hennes granne, som är på besök, fyller i.

– Vi brukar göra det själva, vi som bor i lägenheterna. De har inte pengar. De skyller på konkurs eller säger att de ska komma. Men de kommer inte.

Mona plockar fram ett papper daterat den 31 maj 2007 och pekar mot taket inne i badrummet. Mörka fläckar kryper ner längs väggarna och blir tätare närmre ventilen. Fuktbläckar. Toaletten står och rinner hela dagarna. Den blev reparerad en gång, men dagen efter började den rinna igen.

– Jag säger att de måste komma snabbt för vatten kostar mycket pengar, men de kommer inte. Jag blir ledsen, för man får inte slösa vatten så.

Mona Taha pratar tyst, men upprört. Det mörka håret bryter av mot den turkosa klänningen med små, små blommor på. Hon berättar att hon har fått problem att andas och att luktsinnet nästan har försvunnit.

Pappret från 2007 handlar om fuktproblemen i badrummet och kommer från Hyresgästföreningen. Tillsammans med en fastighetsförvaltare har de besiktigt lägenheten och i pappret står det att förvaltaren ”har beställt arbeten i badrummet för att förhindra fuktskador”. Det visade sig betyda en list till duschen. Fortfarande, i april 2010, är det det enda som har hänt.

När brevet kom hade Mona redan påtalat problemen för hyresvärderna i ett år. Senast hon ringde för att påminna hävdade de att det inte fanns något beslut. När de kom för att inspektera lägenheten igen förra sommaren så sa de att det inte fanns något problem att åtgärda.

– De sa ”nej, det är bara gult, det kan ni måla över”. Jag sa till honom okej, hämta färg så kan jag be min son att måla. Då sa de att ”nej, det var inte länge sen vi målade”.

Där tog diskussionen slut den gången.

Politikerna i **Framtidens** styrelse var överens om beslutet och höll med om att det var en bra affär. Alla utom en. Han heter Jan-Åke Ryberg och var då representant för vänsterpartiet.

Han betonar att det inte bara var av ideologiska skäl han var tveksam.

– Jag gjorde lite efterforskningar och tyckte inte att GE verkade vara förtroendeingivande.

Jan-Åke Ryberg är inte kvar som politiker längre, men är säker på den allmänna uppfattningen om affären idag.

– Det är klart att det var ett jättemisstag, det var det ju, säger han.

Thomas Gustavsson satt som personalrepresentant i Förvaltnings AB Framtiden och hade ingen formell rösträtt. Men också han motsatte sig försäljningen, vilket inte var det lättaste. Han var

ganska ny i styrelsen och hade ett annat perspektiv jämfört med de andra runt bordet.

– Jag var nervös. Jag satt där ihop med alla de stora drakarna. I den församlingen satt ju många av våra högsta politiker och man kände vibrationerna. Men det kändes fel i magen så jag gjorde det, jag motsatte mig försäljningen.

Idag låter han glad över att han vågade säga emot de andra, även om det inte gjorde någon skillnad för hur det gick.

– Det blev ju precis som jag trodde. Jag lyssnade på min övertygelse och det är jag stolt över.

I efterhand har kritiken mot försäljningen och dess konsekvenser varit hård. Medier har upprepade gånger rapporterat om de möjliga och skadade husen i framför allt Bergsjön. Det har pratats högt om hur mycket pengar giriga fastighetsägare har tjänat på att köpa och sälja.

För trots alla goda avsikter och eniga handskakningar är faktum att GE:s ägande knappast blev särskilt långsiktigt. Redan efter ett drygt år började man sälja ut de första lägenheterna i Vasastaden. Året efter såldes en del av hyresrätterna i Masthugget och så fortsatte det tills i stort sett hela beståndet 2003 hade fått nya ägare.

– Att man sålde var väl för att man fick bra erbjudanden. Man är korkad om man inte tar frestande erbjudanden, säger Svante Wadman, vd:n från GE Capital. Det ligger ändå pensionsfonder i grunden som vill ha sin avkastning och då är det ens förbannade skyldighet att se till att göra bra affärer.

Fem år efter köpet hade GE Capital alltså sålt nästan alla fastigheterna från affären med kommunen. De sista som blev kvar i deras ägo, 122 lägenheter i Masthugget, omvandlades till bostadsrätter 2005. Då hade bolaget, på knappt 90 procent av lägenheterna, gjort en vinst på totalt över 330 miljoner kronor, bara räknat till själva köpeskillingen. De resterande lägenheterna gjorde de av med genom att sälja hela dotterbolagen och därmed kan man inte se exakt vad de tjänade på affärerna.

Utöver försäljningarna kommer löpande vinster från hyresintäkterna. Från köpet 1998 till och med 2001 innebar det ett resultat på ytterligare ungefär 100 miljoner kronor i vinst.

Svante Wadman var nöjd, men politikerna var inte lika nöjda längre.

– Hade jag vetat hur det blev så skulle de aldrig ha fått köpa. Vi trodde att vi sålde till en seriös ägare. Men jag blev lurad, eller vi blev lurade. Vi bedömde att de var seriösa och så var de inte det, säger Göran Johansson idag.

Men Svante ser ingenting konstigt med att de sålde av fastigheterna så snabbt.

– Missförstå mig inte, det finns de som äger i tjugo år. Men att planera längre än fem år, det är ju korkat. Det är ingen som kan ha någon överblick. Fem år är en väldigt lång tid och man ska ha respekt för det. Det fanns inget annat uttalat från GE än att det här var en långsiktig investering, men att planera längre än fem år i taget det gör man inte.

Enligt förvärvslagen var GE Capital tvungna att anmäla sitt fastighetsköp till kommunen. Lagen kom till 1975, för att undvika oseriösa och spekulativa fastighetsägare. Tanken var att kommunerna, genom att begära prövning i hyresnämnden, skulle kunna sätta stopp för den typen av köpare. Efter kritik från bland annat Hyresgästföreningen bestämde fastighetsnämnden att affären med GE Capital skulle prövas i hyresnämnden. Där skulle det avgöras om de kunde förväntas förvalta fastigheterna på ett bra sätt. Men eftersom den politiska ledningen i Göteborg var positiva i sitt remissutlåtande, blev det närmast en formalitet. Hyresnämnden medgav förvärvstillstånd och köpet gick igenom.

Sedan den första mars i år finns inte lagen längre. En statlig utredning hade kommit fram till att den var för tamlös för att göra någon riktig skillnad och istället för att förstärka lagen så tog man bort den, något som bland annat Hyresgästföreningen är starkt kritisk till.

Göran Johansson, Lars Johansson och de andra kände sig lurade. Svikna. I avsiktsförklaringen talades det om långsiktighet. Men vad långsiktighet innebär finns det ingen entydig syn på. Vissa i branschen talar om åtta till tio år, andra om trettio. Svante Wadman försäkrar att han hade diskussioner med båda styrelseordförandena och var tydlig med att GE Capital inte kunde lova någonting för en evig framtid. Även i en skrivelse från Hyresgästföreningen och tidningsartiklar från 1998 nämns att företaget planerar utifrån femårskalkyler.

Förutom orden om långsiktighet innehöll avsiktsförklaringen ett stycke om ett utvecklingsprojekt i Bergsjön. Göran Johansson pratar om ett segregationsproblem.

– Det som jag vurmade mest för i den här affären var det sociala ansvarstagandet i Bergsjön, säger han.

Bland annat skulle GE Capital bidra till att ”de boende i så hög utsträckning som möjligt kan påverka sin egen välfärd” och att ”stadsdelen Bergsjön i vid mening kan utvecklas till ett väl fungerande lokalsamhälle”. Svante Wadman tycker att de gjorde det. Entusiastiskt berättar han om hur de målade och investerade i bättre belysning.

– Och vi var kritiska i vad det var för några vi släppte in. Om man vinnlägger sig om att få in folk som är skötsamma så blir det ett bra område, säger han.

Trots att det gått många år sedan affären ser Göran arg ut där han sitter ledigt klädd i kavaj, i en ljusgrön fåtölj i Stadshuset. Han säger att han aldrig har hört talas om några fem år och kallar Svantes ord för skitprat. Svante låter övertygande när han per telefon pratar om efterhandskonstruktioner och att det är lögnaktigt att påstå att GE Capital bröt avtalet. Ord står mot ord.

- Vi har olika mening där, säger Göran. Men när de senare kom och ville göra nya affärer tvekade jag inte en tiondels sekund. Jag sa nej, aldrig. Aldrig mer en affär med GE Capital. Har man så grovt brutit mot en ambition som vi var överens om, då har de förbrukat mitt förtroende.

Det är ungefär femhundra meter mellan de vita trevåningshusen där Houda Ismails mamma Mona Taha bor och hennes eget gråa sjuvåningshus. Hon går före i duggregnet längs den asfalterade gångvägen. Houda och hennes man har bott i sin lägenhet sedan årsskiftet.

– Jag visste inte att de skulle hålla på så här. Jag kunde ha väntat. Det hade varit lättare, nu när jag tänker på det. Jag skulle ha väntat i min tvåa tills jag kunde få en bättre lägenhet.

Det är kallt på vardagsrumsväggarna. En svart skinnsoffa och två fåtöljer står i mitten av rummet och på golvet ligger en barnfilt. Fönstret saknar gardiner och på väggen ovanför har tapeten närmast taket lossnat och ser ut att sakta men säkert vara på väg ner mot golvet. De ljusa väggarna skiftar i mörkare toner på grund av fukten.

– Den här biten har bara lossnat och här har det har runnit vatten. De sa att vi inte får renovera, att det måste de göra eftersom det är en fuktskada. Vi hade trasor på golvet hela vintern för att det var så mycket vatten, berättar Houda.

Hallen och köket har de själva tapetserat och kaklat, men vardagsrummet fick de inte göra någonting åt. Fuktskadan fanns redan när de flyttade in och har bara blivit värre. Houda Ismail föreslog att de kunde flytta in en månad senare så att fastighetsförvaltaren hann renovera under tiden, men fick ett nej. Kvinnan hos hyresvärden som hon pratade med sa att de inte ville gå miste om en

månadshyra. Istället skulle det renoveras medan de bodde där. Max tre månader skulle det ta, men fyra månader senare har fortfarande ingenting hänt.

– Jag har en flicka som är tre månader gammal och det skadar ju. När jag hör hur hon andas blir jag jättearg, säger Houda.

På barnvårdscentralen berättade hon att dottern inte andas bra och att de har en fuktskada. Då sa sköterskan att dottern kan få astma om det inte åtgärdas på en gång.

– Jag har ringt till hyresvärden och sagt att jag inte tänker vänta tills min dotter från astma, de måste göra någonting åt det.

Houda tittar mot tapeten igen. Fastighetsförvaltaren säger att de ska ringa tillbaka. Att de ska komma. Men de kommer inte. Väggen i vardagsrummet är den tydligaste påminnelsen om det, men även golvmattan de lovat byta och alla borrhålen i väggarna talar sitt tydliga språk.

– Ibland tänker jag att jag bara ska köpa allting själv och fixa det själv för jag orkar inte vänta på dem, men samtidigt... fuktskadan kan jag ju inte åtgärda. Även om jag tapetserar kommer det snart bli såhär igen. Och då har man bara slösat bort sina pengar.

År 2003 fick fastigheterna i Bergsjön och Stjärnhusen i Frölunda sin andra ägare efter kommunens försäljning. Niam Fond II köpte bestånden för nästan 430 miljoner kronor. Dåtida vd Christer Olofsson menar att målet med köpet var att fräscha upp och göra om hyresrätterna till bostadsrätter.

– Det var ju så låga fastighetsvärden. Man betalade så lite för de här husen och ambitionen var att man skulle utveckla och skapa ett mervärde, säger han.

Men några bostadsrätter blev det inte och inte särskilt fräscht heller. Istället blev det ännu en ny ägare. I början av 2006 köpte det danska fastighetsbolaget Centerplan husen i Frölunda och Bergsjön. Utan att åtgärda det eftersatta underhållet hade Niam sålt hyresrätterna vidare. Under åren 2003 till 2005 hade de fått in ungefär 230 miljoner kronor i hyresintäkter. Mindre än 30 miljoner av dem gick till underhåll och hyresgäst Anpassning.

Av alla bostäder som såldes av Poseidon 1998 verkar fastigheterna i Bergsjön och de så kallade Stjärnhusen i Frölunda ha drabbats värst av ägarnas försumlighet. Många av de mer centrala lägenheterna, de i Lunden och Masthugget, omvandlades så småningom till bostadsrätter och nästan hälften av det ursprungliga beståndet ägs idag av Stena Fastigheter, som åtminstone av Hyresgästföreningen anses vara en helt okej hyresvärd, om än inte exemplarisk.

Centerplan däremot, som 2006 köpte Houda Ismails hus, har flera gånger figurerat i medierna på grund av sina möjliga fastigheter i Bergsjön och Frölunda. Upprepade gånger har de fått dåliga omdömen i Hyresgästföreningens enkätundersökning bland hyresgäster. I den senaste rapporten, som kom i april 2010, får de lägst betyg av alla privata och kommunala fastighetsägare i hela regionen. Deras arbete gentemot hyresgästerna klassas som undermåligt.

På kommunens miljöförvaltning arbetar Yusra Moshtat. Något försenad kommer hon ut i entrén med en scarf och ett par solglasögon i håret. Samma dag har det varit ännu en artikel om mögeldrabbade lägenheter i tidningen och då är det alltid fler som ringer och berättar om problem i sina hem.

– Ibland kan jag inte förstå att det är Sverige, säger hon. Igår var vi hos en familj som snart ska ha tvillingar. Då blir det åtta barn som bor på två sovrum och ett vardagsrum. Två av pojkarna bor i ett litet förråd fullt av mögel.



I tio år har Yusra Moshtat kämpat för att miljöförvaltningen ska ändra arbetssätt och gå ut och träffa människorna som lever i de möjliga husen.

Yusra har jobbat som miljöinspektör i tio år. Hennes uppgift är att ta emot klagomål från hyresgäster och åka ut på inspektioner. För att miljöförvaltningen ska ta sig an ett ärende måste det handla om ett problem som kan vara en risk för människors hälsa. Fukt, mögel och ohyra är några exempel.

Av alla klagomål som gäller bostadsbeståndet som såldes 1998 är de flesta riktade mot Centerplan. Mer än hälften av dem handlar om fukt och mögel. Sedan de tog över som ägare av de knappt 1400 lägenheterna efter Niam har antalet klagomål nästan tredubblats: från 15 till 44. Ökningen har framför allt skett i Bergsjön, som är det enda beståndet som har haft en så stor ökning över tid. Alla andra fastigheter från försäljningen har i jämförelse haft ett konstant lågt antal klagomål.

Men Yusra säger att problemet är mycket större än man kan se i antalet klagomål.

– Det beror nog mycket på att hyresgästerna i Bergsjön inte känner till att de kan vända sig till oss. Det är många som inte känner till sina rättigheter. När man inte kan tala språket väl eller vet hur samhället fungerar eller vilka regler som gäller är det inte självklart.

Om man tittar på ett besiktningsprotokoll som Centerplan skickade in till miljöförvaltningen i

januari i år blir det tydligt att problemen är större än vad antalet klagomål visar. Där framgår det att minst 71 av 279 lägenheter har fuktskador. Och det på bara en enda gata, där alla lägenheter inte ens är besiktigade.

Miljöförvaltningen har stora möjligheter att sätta press på fastighetsägarna. Med miljöbalken i ryggen kan de tvinga ägarna att åtgärda skador som äventyrar människors hälsa och utdöma vite. Men under de tolv år som gått sedan Poseidons försäljning har de bara utfärdat åtgärdsförelägganden fem gånger. Tre av dem är riktade mot GE Capital och två mot Centerplan. Alla utom ett handlar om stora fuktskador.

– Det är en brist hos oss, vi måste vara tuffare och förelägga mer. Det gör väldigt mycket när vi är där på plats och skriver ett föreläggande. Det ger effekt – de åtgärdar problemen direkt. De vet att det kommer kosta väldigt mycket pengar om de inte gör det. Men vi har varit lite för fega, säger Yusra Moshtat.

Orsaken till de omfattande fuktskadorna är enligt Yusra flera. De många ägarbytena har gjort att skadorna aldrig har blivit åtgärdade, eftersom fukt tar lång tid att få bort. Att torka en vägg kan ta över ett halvår. Dessutom uppkommer extra många nya skador på grund av att lägenheterna är byggda för att passa de små familjer som var norm på sextiotalet, när miljonprogrammet drevs igenom. Idag är det ofta stora familjer som trängs i de små lägenheterna.

– Med två vuxna och fem barn, det blir sju personer som duschar varje dag i en lägenhet som inte är anpassad för så många. Ventilationssystemet klarar inte av det, säger Yusra.

Göteborgs då högste politiker Göran Johansson och Poseidons ordförande Lars Johansson hävdar att det inte fanns några indikationer på att det skulle gå som det gick med fastigheterna, men redan vid tiden för försäljningen fanns det högljudda kritiska röster mot den blivande ägaren. Några av dem kom från Hyresgästföreningen, som bland annat hänvisade till hur ett svenskt systerbolag som sysslade med leasingverksamhet hade skött sig. Enligt Lennart Sjöstedt, bostadspolitisk sekreterare på Hyresgästföreningen, hade de försökt utnyttja sina kunder på alla möjliga sätt och dragit på sig ersättningskrav på tiotals miljoner kronor.

– GE hade ingen meritlista att visa upp att de var bra på att förvalta bostäder. När vi började gräva i ett angränsande bolag här i Sverige visade det sig att de inte uppträdde professionellt och schysst mot sina kunder. Det var extrem vinstmaximering som i sin tur hade lett till väldigt oseriöst beteende, säger han idag.

Han är lugn och saklig när han berättar. Håret är grått och ögonen pliriga. Han minns affären väl och menar att de redan från början varnade för att det skulle kunna bli många ägarbyten på kort tid och att det skulle komma att drabba hyresgästerna.

– All erfarenhet säger att i normalfallet är ägarbyten bara negativt för hyresgästerna. Varje fastighetsägare ska ju tjäna pengar. Den som säljer vill tjäna pengar och den som köper vill tjäna pengar. Och hur ska köparen få ut en vinst? Ja, det gör han endera genom att höja hyrorna så mycket det bara går eller genom att minska kostnaderna, det vill säga mindre pengar till reparationer och underhåll. I slutändan blir ju hyresgästen förloraren, säger Lennart Sjöstedt.

Exakt hur mycket problem det har varit i hyresfastigheterna sedan tiden för försäljningen är omöjligt att säga. Alla system som ska kontrollera att bostäderna håller god standard bygger på hyresgästernas egen anmälan och långt ifrån alla som har problem vet vart de ska vända sig. För

en del räcker det att höra av sig till hyresvärderna, medan andra måste gå vidare för att få hjälp av någon utomstående.

Hyresnämnden, miljöförvaltningen och Hyresgästföreningen tar alla emot klagomål från boende som inte fått hjälp av sin fastighetsägare. Men inte ens i deras arkiv kan man enkelt få en bild av omfattningen. Hyresnämnden, som bland annat medlar i tvister mellan hyresgäster och fastighetsägare, gallrar i sina akter efter bara några år och för ingen egen statistik över inkomna ärenden. Beslut och domar sparas, men de som är äldre än från 2004 går inte att söka efter i deras databas. Hyresgästföreningen tar också emot klagomål, men deras arkiv är inte offentligt. Dessutom krävs det stora personalinsatser om de själva ska gräva bland de många ärendena. Inte ens kommunens miljöförvaltning har exakta uppgifter om problemens storlek eller art. Enligt Yusra Moshtat är det nämligen bara en bråkdel av ärendena som kommer till dem. Inte heller där förs det någon statistik, trots att flera av medarbetarna säger att det skulle vara en hjälp i deras arbete.

Houda Ismails mörka hår når nästan ända ner till midjan. Hon är barfota och klädd helt i svart. När hon berättar att tvättmaskinerna i hennes mammas hus ofta är trasiga låter hon trött och arg, men inte uppgiven. Ibland är tvätten fortfarande smutsig när man kommer upp med den till lägenheten. Ibland rinner det vatten i torktummlaren. Någon gång var flera av maskinerna trasiga i flera månader.

En ung kvinna i en annan port bara suckar.

– Elementet läcker vatten och kranen i köket också, men när jag ringer så kommer jag bara till felanmälan. De säger att de ska skicka det vidare och sen så hör man inget.

Hennes gråa katt smiter ut genom dörren och upp i trapphuset.

– Min mamma bor på Atmosfärgatan. Om ni ser den lägenheten så kommer ni förstå...

Tvårs över gården och uppför backen bakom ett av de stora sjuvåningshusen ligger Atmosfärgatan där mamman bor. Tapeterna i den mörka hallen är slitna och när man öppnar dörren till den lilla balkongen ser man att gångjärnen håller på att lossna. Trots att de själva målat väggarna i köket tränger fläckarna av fukt och nikotin igenom. Fönsterkarmar, skåpluckor och lampor är gulaktiga och golvet har märken som inte går att tvätta bort. På insidan av en kökslucka sitter en klisterlapp med ett telefonnummer på. Göteborgshem står det på lappen, trots att det är 17 år sedan lägenheten hade någonting med det kommunala bostadsbolaget Göteborgshem att göra.

Klagomålen till miljöförvaltningen har blivit fler de senaste åren, men det är uppenbart att underhållet av lägenheterna i Bergsjön har varit eftersatt länge. Fuktskador som inte åtgärdas sprider sig. Men de boende ser också en skillnad mellan hyresvärdarna.

– Det har blivit mycket sämre. Det var mycket bättre förut när det var Poseidon. När vi ringde kom de snart. Men de här, de kommer inte, säger Mona Taha.

På Atmosfärgatan har det under de senaste åren pågått en omfattande takreparation på grund av att fukt trängt in i husen. Den blev nyligen klar och den första juni i år ska Centerplan lämna in en åtgärdslista för fuktskadorna till miljöförvaltningen. Yusra Moshtat vill ha klarhet i hur många lägenheter det verkligen är som har problem och vad Centerplan har tänkt göra åt det. Det första protokollet, som lämnades in i januari och som visar att minst 71 lägenheter har fuktskador, är otydligt. Faktum är att Centerplan inte vet hur stora skadorna egentligen är.

– När vi krävde att de skulle skicka sin egenkontroll över Atmosfärgatan fick vi först ett otydligt



– Jag tänker inte vänta tills min dotter har fått astma, de måste göra någonting åt det, säger Houda Ismail. Hon har bott i Bergsjön sedan hon var liten och är trött på att inte få hjälp med sina fuktskador.

svar och sen när jag skickade brev till dem igen erkände de: ”vi har ingen egenkontroll”, berättar Yusra.

Enligt miljöbalken måste de ha egenkontroll. Den som äger hyresfastigheter måste veta om det finns något i bostäderna som kan påverka människors hälsa. Om det gör det så måste det åtgärdas. Enligt Yusra Moshat har Centerplan redan i och med sin brist på kontroll försummat sina åtaganden.

Telefonlinjen är knackig när svenska Centerplans vd Samuel Boström plockar upp luren i Malmö.

– Den uppfattningen delar inte jag med miljöförvaltningen, säger han. Vi håller precis på att färdigställa en fullständig besiktning av varje lägenhet.

Men det här är första gången en sådan genomgång görs och det sker på begäran av miljöförvaltningen. Tidigare har Centerplan enbart förlitat sig på hyresgästernas felanmälningar.

Han säger att han inte känner igen den bild som så tydligt målas upp på plats i Bergsjön, med långa väntetider, svårigheter att komma i kontakt med hyresvärderna och skador som aldrig blir åtgärdade.

– Under 2008 var det kanske svårt att få hjälp där uppe, men andra hälften av 2009 och 2010 har vi agerat som en helt annan fastighetsägare än tidigare.

På Centerplans hemsida kan man läsa att många av deras mest framgångsrika projekt har börjat

med fastigheter som andra har försummat. Köpet av Stjärnhusen och fastigheterna i Bergsjön gjordes enligt Samuel Boström med ambitionen att rusta upp dem. Det stod alltså helt klart för alla inblandade att fastigheterna var i dåligt skick redan vid köpet och det eftersatta underhållet påverkade förstås priset.

– Motivet var ju att priset per kvadratmeter i en såpass intressant stad som Göteborg var väldigt lågt, säger Samuel.

Trots att ingen av de ansvariga politikerna verkar särskilt stolta över affären med GE Capital idag vill de inte se något eget ansvar i att det gick som det gick med de sålda fastigheterna. Thomas Gustavsson, personalrepresentanten från Förvaltnings AB Framtiden som var kritisk till affären från början, är inte förvånad. Han tror att politikerna kommer undan med att skylla ifrån sig, eftersom i stort sett alla var överens om försäljningen.

– Det fördes ingen svekdebatt i efterhand. Hade det varit en borgerlig ledning som gjort affären hade de säkert fått kritik när man såg hur det blev, men eftersom alla varit överens så dämpades kritiken, säger han.

Göran Johansson säger att man inte kan veta när man gör en affär, vad det kommer att få för konsekvenser 10 eller 15 år senare. Men han tycker inte att de skulle ha behövt räkna med risken att GE Capital kunde sälja fastigheterna vidare.

– Varför skulle vi ha varit medvetna om det? frågar han retoriskt.

Men Lennart Sjöstedt på Hyresgästföreningen är av en annan åsikt.

– De har det fulla ansvaret eftersom de sålde. En gång i tiden har man byggt de här husen. Man har uppfört och ägt dem under lång tid. Affärsidén är inte att köpa och sälja fastigheter utan man bygger och förvaltar, det är deras huvudsakliga uppdrag. Så det är kommunens fulla ansvar att det har blivit som det har blivit på grund av försäljningen. Och vi varnade ju för det här direkt.

Ingen av ordförandena från 1998 kan svara på hur de skulle ha kunnat garantera framtiden för de sålda lägenheterna på ett bättre sätt. Men på Lennart låter det hela ganska enkelt. Han tycker att kommunen borde ha krävt motprestationer av GE Capital.

– De hade kunnat skriva in vilka avtalsklausuler som helst. Och att om de inte fullföljer vad de har lovat så ska det utgå rejäla skadestånd eller att det ska säljas tillbaka till kommunen eller vad som helst.

Poseidons dåvarande ordförande Lars Johansson håller inte med.

– Nä, nä, nä, det finns inga sådana möjligheter. Man kan aldrig skriva in det i ett affärsavtal, en bindande sådan överenskommelse.

Trots allt vad avtalsfrihet heter anser han att de inte hade kunnat försäkra sig om framtiden. Han börjar närma sig anledningen.

– Jo men, du kan inte skriva det. Du får ju ingen affär om du ska skriva ett sådant avtal.

Göran Johansson försöker förklara hur de tänkte, då för flera år sedan. Hur GE Capital egentligen bröt mot den avsiktsförklaring som skulle vara deras försäkring för framtiden.

– Det är en känsla man får, säger han. Politik är ibland en känsla, man kan inte mäta allting. En vision, den är inte mätbar.

Det blir tyst en kort stund. Baserades beslutet att sälja ut de allmännyttiga lägenheterna på en känsla? Solen skiner utanför fönstret. Göran skruvar på sig lite besvärat där han sitter.

– Näe. Men man kan inte skriva ner och reglera sådant här exakt hur det ska fungera. Det går inte, att skriva ett sådant avtal. Man får utgå ifrån att den man förhandlar med menar allvar i en avsiktsförklaring.

Han litade på GE Capital och trodde att de hade samma avsikter.

– En handskakning är en handskakning. Den är värd mer än tusen papper för mig, säger han.

Upprepade gånger nämner Göran dotterbolaget Poseidons ansvar. Att det faktiskt var Poseidon som sålde. Att de faktiskt har ett eget ansvar. Men som högsta politiker i Göteborg och ordförande i moderbolaget Framtiden, godkände han förstås försäljningen.

– Men jag kan inte ta över allting för det. Vi sitter ju i fullmäktige och godkänner en väldig massa frågor. En enskild person kan ju aldrig...

Göran hämtar andan.

– Den här affären gick åt helvete säger jag ju, du kan hålla på hur länge du vill!

I tio år har Yusra Moshtat kämpat för att de på miljöförvaltningen ska få resurser till att gå ut på fler inspektioner, utan att hyresgästerna först behöver anmäla sina fel till dem. Hon har varit på både sina chefer och politikerna för att få till ett mer offensivt arbetssätt. Men miljönämndens ordförande Kia Andreasson känner inte igen den bilden, utan menar att de enbart har varit positiva till förändringen. Att ingenting har hänt tidigare förklarar hon med att de inte har haft tillräcklig kunskap om problemen.

– Innan man har det så vet man inte att man ska reagera, säger hon.

I år kommer miljöförvaltningen hur som helst att lägga 1900 arbetstimmar på att planera, informera och knacka dörr i Bergsjön. Genom de utökade inspektionerna räknar Yusra Moshtat och hennes kollegor med att få en bättre helhetsbild och komma till rätta med problemen.

– Jag är tacksam över att jag inte har gett upp. För ibland vill jag bara gråta – det blir lite för mycket och man reagerar inte bara som tjänsteman, för vi är människor också, säger Yusra. Man kommer hem på kvällen och mår dåligt och undrar vad man kan göra mer. Det tar på krafterna.

Den stora satsningen i Bergsjön är bara början för ett helt nytt arbetssätt som ska användas i hela kommunen. Så småningom kommer alla Göteborgs stadsdelar att få oväntat besök av miljöförvaltningens inspektörer.

– Vi är inte gjorda för att sitta här på kontoret och ta emot klagomål. Vi ska vara ute på plats och titta själva, säger Yusra och ler.

Samuel Boströms steg klappar mot golvet på andra sidan luren. En dörr slår igen i bakgrunden. Han är tydlig med att han inte vill hacka på de tidigare ägarna, men säger att det finns finansiella aktörer för vilka det är väldigt viktigt vad man får för avkastning på eget kapital.

– Därför tror jag att man har problem i den här typen av områden, för att man får in icke fastighetsägare som ägare. Det finns ju oseriösa ägare, men jag hävdar att vi inte är oseriösa.

Han antyder att ägare som ser avkastning som det viktigaste har hållit underhållskostnaderna nere. Men hur Centerplan skulle skilja sig från det som Samuel kallar finansiella fastighetsägare är oklart. För de 1363 lägenheterna i Bergsjön och Frölunda har hyresintäkterna varit högre och fastighetskostnaderna generellt sett lägre under Centerplans tid, jämfört med båda de tidigare privata ägarna. Under åren 2006 till 2008 hamnade deras sammanlagda vinst på totalt 59 miljoner kronor, nästan fem gånger så mycket som tidigare ägaren Niam tjänade under lika lång tid.



Tre månader skulle renoveringen av Houda Ismails hem ta. Men Samuel Boström tycker inte att hyresgästerna i Bergsjön får vänta för länge.

– Vi har haft problem under den här tiden, det är av den anledningen som det ser ut på det sättet. Koncernen har inte haft den ekonomin att vi har kunnat göra de investeringar som vi borde ha gjort.

Under 2007 fick det danska moderbolaget Centerplan Nordic A/S problem med ekonomin och hösten 2008 gick de i konkurs. Enligt Samuel är det den smällen som hyresgästerna i Bergsjön fått ta. Utan omsvep förklarar han att de höga vinsterna beror på lägre underhåll och en högre hyra. Pengar som inte gått tillbaka till hyresgästerna utan skickats till moderbolaget i Danmark.

Idag är det en konkursförvaltare som ytterst ansvarar för husen. För att rädda sina egna pengar gör bankerna allt de kan för att undvika fler konkurser. Det innebär enligt Samuel Boström att det i dagsläget inte finns några vinstkrav och att alla intäkter nu ska gå tillbaka in i fastigheterna.

– Vi har inget krav att leverera något resultat eller avkastning utan bara plus minus noll på sista raden. Alla pengar ska investeras i underhåll, förklarar han.

Trots de problem som varit säger han att de är ett företag som håller sina löften. Varför fuktskadorna i Houda Ismails lägenhet inte har blivit åtgärdade, trots många telefonsamtal och flera månaders väntan, kan han inte svara på.

– Man ska förvänta sig den tid som vi utlovar. Har hon fått ett löfte vid inflyttning om att det ska ske så kommer det att ske.

Mer än så har han inte att säga.

Träden börjar slå ut och buskar med gula blommor lyser upp bostadsområdet strax ovanför Komettorget. Det luktar vår. Knappt 30 mil från Samuel Boströms hem i Malmö öppnar en man dörren på bottenvåningen på Kosmosgatan 27. Han berättar att de hade stopp i badkaret i fyra veckor innan någon kom dit och åtgärdade felet. En trasig bänk på gården blev borttagen men aldrig återställd.

Atmosfärgatan har fått nya tak, men vad som ska hända med problemen i alla andra lägenheter återstår att se. Under tiden tränger fukten djupare in i Houda Ismails vägg på Kosmosgatan. En silverfisk kilar in under tröskeln till badrummet när hon ska visa de slitna listerna som inte går att göra rena.

– Här bor det många invandrare. Ägarna känner till det, att vi inte kan så mycket om lagar. Även om jag skulle veta så är det inte så många som gör det. Ägarna litar på att ingen gör något åt saken, säger hon.

Göran Johansson har varit på resande fot i ett par dagar. Han har inga politiska uppdrag knutna till kommunala bostäder längre, men desto fler år av ansvar bakom sig. Han tycker att GE Capital svek ett löfte. Men framför allt att de svek Bergsjöborna. Politikernas svek är han inte lika övertygad om.

– Nä, vi har inte svikit dem. Det blev ett svek, men vi svek dem inte.

Han tvekar lite.

– Man kan väl säga att vi har svikit dem genom att det blev som det blev, men de verkliga gangstrarna, det är ju Centerplan.

Göran kan inte lova att någonting som liknar affären med GE Capital inte kommer att hända igen.

– Det kan det. Allting kan hända igen. Man kan göra allt man kan, men garantera, det skulle jag aldrig göra. Inte så länge vi har med människor att göra, säger han.

På telefon från Malmö lovar Samuel Boström bättring. Mindre fukt, mindre mögel och färre missnöjda hyresgäster. Han tror att de kommer att behöva fem år för att komma till rätta med problemen.

– Vi ska göra mer än dubbelt så mycket som vi har gjort tidigare. 2010 ska vi investera 12 miljoner i underhåll och 4 miljoner ska gå till reparation. Vi försöker få loss extra pengar för att göra mer investeringar.

Men i dagsläget finns det ingen ägare som kan skjuta till extra pengar för investeringar. Förutsättningen för att planerna ska fullföljas är att Centerplan får ett nytt moderbolag. Tills dess befinner sig hyresgästerna i lite av ett vakuum. Samuel säger att det finns intressenter, men vill inte gå närmare in på frågan. När väl en ny ägare tar över är det inte ens säkert att han och hans personal blir kvar.

Houda Ismail sitter i en stor senapsgul skinnfåtölj i sin mamma Mona Tahas vardagsrum. Hon har precis varit på barnvårdscentralen och har dottern Elin i knäet. En stor tjock matta täcker hela det slitna golvet och solen lyser in mellan springorna i persiennen. Mobilen ligger tyst på vardagsrumsbordet. Fortfarande är det ingen som har hört av sig om hur det ska bli med fuktskadan. Om när de ska sätta igång att renovera.

– Jag har mardrömmar om det här, jag vill inte ha det såhär hela sommaren, säger Houda. ■

Bostaden – en klassmarkör

En fuktskadad vägg är så mycket mer än en fuktskadad vägg. De rika stadsdelarna blir allt rikare i takt med att andra tillåts förfalla. Då blir en lossnad tapet synonymt med fattigdom, segregation och ökad polarisering mellan människor.

Det eftersatta underhållet i några av Göteborgs förorter är knappast ett unikt problem. I alla större svenska städer finns kraftiga skillnader mellan olika bostadsområden. Segregationen är både ekonomisk, social och etnisk. Långt fler människor med utländsk bakgrund bor i fattigare områden och många av dem har också låga inkomster själva. I Bergsjön lever nästan fyra av tio barn i en familj med socialbidrag. Men allra tydligast är segregationen i rika stadsdelar som Älvsborg och Askim. Där är det få som sticker ut från den homogena gruppen av svenskfödda höginkomsttagare.

Irene Molina är lektor i kulturgeografi vid Uppsala Universitet och har forskat kring bostadsfrågor i mer än 20 år. Hon säger att segregationen i Sverige tidigare inte har varit så starkt kopplad till standarden på bostäder. Det har snarare handlat om det geografiska läget.

– Det som är nytt med det här problemet är att kvaliteten för boendet har sänkts så otroligt mycket i vissa områden och inte i andra, utan tvärtom. Då blir fattigdom och segregation kopplat till en sämre bostadsstandard. Det är verkligen nytt i Sverige och ett stort problem.

I december 2009 presenterades en studie som gjorts på uppdrag av Göteborgs kommun. Den fastslår att polariseringen mellan rika och fattiga bostadsområden har ökat kraftigt sedan början av 1990-talet och att den är större i Göteborg än i till exempel Malmö. Allt mer forskning visar att den nära omgivningen har inflytande över olika individers utveckling och sociala ställning. Polariseringsen får både sociala och ekonomiska konsekvenser.

Redan när Göteborgs kommun genom bostadsbolaget Poseidon 1998 sålde ut ett stort antal lägenheter runt om i staden klassades Bergsjön som ett utsatt område. Man arbetade med ett speciellt utvecklingsprogram för stadsdelen och ville förändra. Men idag har de som bor i Bergsjön till och med lägre levnadsstandard än de hade i början av 1990-talet.

Bilden av vissa stadsdelar som utsatta bygger bland annat på hög arbetslöshet, höga sjuktal, låga inkomster och bristfälliga studieresultat. Men den kan också påverkas av området i sig och den dåliga standarden på bostäder. Det eftersatta underhållet av lägenheterna i Bergsjön bidrar både till självbilden och andra människors vi- och dem-känsla.

– Det skapas en massa fantasier om områden som farliga och problematiska, säger Irene Molina.

Hon menar att det är den borttappade ansvarsfrågan som är grunden till problemen. Formellt sett är det fastighetsägarnas ansvar att underhålla och upprätthålla standarden på hyresfastigheterna, men hon beskriver det hela som en kedja.

Den första länken är kommunen som i Göteborg valde att sälja ut delar av sitt bestånd 1998. Ansvaret lades ut på entreprenad. I nästa steg hittar vi de privata bolagen som drivs av ett vinstintresse. Redan där ser Irene Molina ett problem.

– Det finns lagstiftat att alla människor har rätt att ha en värdig bostad och om inte den allmännyttiga sektorn ser till att det blir så, varför skulle någon annan se till att det blir så? Den privata sektorn ska alltid sträva efter vinst och den dagen vinstdragandet inte går att förena med en rättvis bostadsförsörjning måste vinster dras ändå.

Fenomenet med allmännyttiga lägenheter som tas över av privata ägare började i och med avregleringen av bostadsmarknaden i början av 1990-talet. Plötsligt fick kommunala bostäder säljas ut till privata aktörer. Irene Molina beskriver det som en reform som lämnade ansvarsfrågan hängande i luften.

– Förut var det klart och tydligt att det var de allmännyttiga bostadsföretagen som skulle ansvara för underhåll. När man gjorde den här reformen var det just de här sakerna som de kritiska varnade för. Det fanns inget konkret svar på vem som ska ta ansvar.

Hon tror att Göteborgs kommun agerade i panik för att snabbt få loss kapital, när den för tolv år sedan sålde ut 3806 allmännyttiga lägenheter.

– Det här var ett sätt att göra sig av med ett av de problem som kunde tillföra mycket skugga över deras verksamhet. Om det bara var för att frigöra pengar hade det varit mer lönsamt att sälja ut välskötta centrala delar istället för förorten. Man hade fått ett jättebra pris och sen kunnat behålla det man ägde i förorterna och kanske haft råd att renovera där behovet var som störst.

Poseidons dåvarande ordförande Lars Johansson säger de gjorde ett paket av ”ett genomsnitt av Poseidons fastighetsbestånd”. Det var en blandning av centrala lägenheter och flerbostadshus i Göteborgs förorter som såldes. Men att bara sälja välskötta fastigheter, som den nyrenoverade Smyckeiparken i Frölunda, var inte ett alternativ.

– Då hade vi ju fått ännu större problem. Vi var tvingade att få in ett kapital som vi kunde använda för att rusta upp en del av fastighetsbeståndet, och de som köpte lovade att rusta upp den andra delen, förklarar Lars Johansson.

Flera fastighetsägare har tjänat pengar på hyresrätterna sedan försäljningen i Göteborg. Miljonbelopp har tjänats på hyresintäkter varje år och med stigande fastighetspriser har ett stort antal affärer med niosiffriga belopp passerat, trots ett alltmer skriande upprustningsbehov.

– Men någon gång kommer det att ta slut och då kommer någon att sitta med ett enormt krav på sig att renovera. Kanske är det vad vi ser idag, att kedjan är bruten och det är inte längre någon som kan göra en affär på att köpa dessa fastigheter. Inga mer pengar finns att tjäna, säger Irene Molina.

Hon tycker att det är dags att staten och kommunerna tar ansvar för att människor tvingas bo i lägenheter med fukt och mögel.

– Ansvaret är ju vart och ett av företagens, men i nästa hand tycker jag att det är kommunens och i sista hand är det naturligtvis staten. Vi har en statlig bostadspolitik och det är staten som har inkluderat bostadsförsörjningen som en av de viktigaste rättigheter som människor har, förklarar hon.

Varje kommun är enligt lagen skyldig att skapa förutsättningar för alla sina invånare att leva i goda bostäder. Att politikerna handlade i god tro när de sålde 1998 och inte kunde förutse hur det skulle gå tror Irene Molina inte på. Med tanke på hur många rådgivare, experter och forskare det finns att fråga vid så pass viktiga beslut menar hon att politiker måste kunna se konsekvenserna av de beslut de fattar.

– Jag kan absolut inte vara naiv och tro att de inte såg det här komma. Det enda de gjorde var att överföra problemen till en okänd aktör och de måste ju ha vetat att de som kommer att sitta i kläm till slut är de boende.

I ett längre perspektiv menar hon att vi alla drabbas.

– Det påverkar ju hela samhället. Våra barn växer upp i fragmenterade städer nu, där skillnader i resurser, tillgång till resurser och tillgång till makt börjar bli så enormt stora att det kan skapa en massa frustration. Jag tror att det där är en väldigt farlig process, avslutar Irene Molina. ■

Det är dags att någon tar ansvar

Försäljningen av 3806 allmännyttiga lägenheter blev ett fiasko. Det kan många skriva under på. De som har fått ta smällen är hyresgästerna. Trots att kommunen formulerade ett tjugusigt papper om långsiktighet och socialt ansvarstagande har ägarna avlöst varandra och bostäderna i Bergsjön förfallit mer och mer.

Att det just är här hyresgästerna har drabbats hårdast är ingen slump. I en redan segregerad stad med stora ekonomiska och sociala skillnader mellan olika stadsdelar slår frågan om ett värdigt boende hårdast mot dem som redan är i underläge. Att ha en bostad som är tillräcklig för hälsa och välbefinnande är en mänsklig rättighet. En mänsklig rättighet som människor i Sverige 2010 inte kan garanteras.

Ansvarsfrågan hänger i luften. Dagens ägare, Centerplan, insinuerar tidigare ägares försumlighet. Tidigare ägare hävdar att man måste se till vem som sköter underhållet idag. Politikerna som beslutade om affären säger att de gjorde vad de kunde och att GE Capital bröt ett avtal. Alla skyller på varandra.

Avsiktsförklaringen som skrevs 1998 innehåller inga definitioner av långsiktighet. Inga konkreta och exakta krav. Men framför allt innehåller den inte ett ord om vad som ska hända om köparen inte lever upp till vad den skrivit under på.

Poseidons dåvarande ordförande Lars Johansson menar att man inte får några köpare om man vill skriva in krav och sanktioner i ett köpeavtal. Göteborgs högste politiker vid tiden för försäljningen, Göran Johansson, säger att man inte kan mäta allting och att politik ibland är en känsla.

Oavsett vad de hävdar idag, tolv år efter affären, måste de ha varit medvetna om risken att ett stort finansiellt bolag som GE Capital kunde sälja bostäderna vidare utan att i någon större utsträckning bry sig om att utveckla stadsdelen Bergsjön, så som avsikten var.

De privata fastighetsägarna har inte tagit sitt ansvar. Istället för att rusta upp har de sålt problemen vidare. Att de har tjänat stora pengar på vägen är inte fel, bara osmakligt.

När de privata aktörerna sviker måste kommunen rycka in. Oavsett vad politikerna kunde ana för tolv år sedan ska kommunen se till att dess invånare inte lever i hem som äventyrar deras hälsa. De har lagstadgade medel att ta till för att komma åt fastighetsägare som missköter sitt uppdrag. Fram till den första mars i år gjorde förvärvslagen det möjligt att granska alla köpare av hyresfastigheter.

Genom miljöförvaltningen har kommunen haft en väg in i människors hem för att med egna ögon se problemen och använda tvingande åtgärder som åtgärdsföreläggande och vite. Fem gånger har detta gjorts. Fem gånger under tolv år där problemen har varit uppenbara för alla som velat se.

Att förlita sig på människors egen anmälan är ansvarslost, av både kommun och fastighetsägare. Miljöbalken säger uttryckligen att en ägare ska ha koll på och åtgärda hälsorisker i sin verksamhet. Samma lag formulerar miljöförvaltningens uppdrag att gå in i misstänkt dåliga hem. Miljöförvaltningen ändrar nu sitt arbetssätt och blir mer offensiva. Det är bra. Men det är en förändring som borde ha kommit långt tidigare.

Vad slappheten beror på är omöjligt att säga. Men det är tydligt vem det drabbar. Rutinen om egen anmälan slår hårdast mot människor som lever i stadsdelar som Bergsjön, där alla inte har språket på sin sida och få vet om vilka rättigheter de har. Ingen av de människor vi mötte i Bergsjön hade någonsin hört talas om miljöförvaltningen.

Man kan fråga sig varför de som bor i området inte flyttar. Men ser man till svårigheten att få lägenhet på dagens bostadsmarknad och adderar den lägre ekonomiska och sociala ställning som är överrepresenterad bland hyresgästerna i förorter som Bergsjön, blir frågan löjlig. Stora, billiga och välskötta lägenheter är ingenting som växer på träd.

Det handlar inte främst om ett problem för individen. Det handlar om ett systemfel, där samhället inte lever upp till de behov som finns i Sverige 2010. Där polariseringen mellan människor med olika förutsättningar ökar och där ingen hindras att tjäna pengar genom att äventyra andra människors hälsa. Samtidigt som fuktskadorna växer i lägenheterna så växer klyftorna i samhället.

”Du vet hur bostadsmarknaden i Göteborg ser ut” säger Centerplans vd Samuel Boström. ”Hyresgästen blir glad om han får en lägenhet.”

Det är skillnad på folk och folk. Efter arbetsdagens slut kan Samuel Boström tryggt sätta sig i bilen och köra hem till villaområdet i Limhamn. Göran Johansson behöver inte tänka på den tolv år gamla affären med GE Capital när han åker hem till Kortedala.

Framtiden för de boende i Bergsjön är oviss. Snart kliver ännu en ny ägare in på scenen och huruvida de kommer att ta sitt ansvar eller inte är förstås omöjligt att veta. Men ett värdigt boende är en mänsklig rättighet och någon måste se till att den blir verklighet. ■

METODRAPPORT HELVETESAFFÄREN

– ett examensarbete om makt, pengar och möjliga hus

Inledning

Målet för bostadspolitikerna är att alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten. (Regeringen, 2005)

Detta kan man läsa i *SoU 2005:56 Det blågula glashuset: strukturell diskriminering i Sverige*. För de flesta är det uppenbart att dessa mål är långt ifrån uppfyllda. Samma utredning påpekar att svenska städer är bland de mest segregerade bland OECD-länderna.

Människor av olika etnisk härkomst har olika stora möjligheter att påverka sina boendeförhållanden. Vilken samhällsklass vi tillhör och i vilken grad vi har arbeten påverkar också. Människor med liten ekonomisk och/eller social valfrihet löper därför större risk att drabbas hårt av dålig standard på sitt boende, eftersom möjligheten att flytta är liten. Göteborg är en av norra Europas mest segregerade städer, vilket bland annat avspeglas genom sysselsättningsgrad, försörjningsbidrag och sjuktal i dess olika stadsdelar. Hur och var vi bor påverkar i sin tur våra möjligheter att integrera med andra människor, vilka vi skapar våra naturliga nätverk med och hur andra människor ser på oss. I studien *Fattiga och rika – segregerad stad*, gjord på uppdrag av Göteborgs kommun, kallas det för grannskapseffekter. Vilket samhällsskikt vi tillhör påverkar i sin tur ofta vilken boendeform vi har och avspeglar vidare våra möjligheter att påverka vårt boende och närområde.

Vår undersökning tar avstamp i berättelser om fastigheter som efter kommunens försäljning under en kort tidsperiod bytt ägare många gånger och om att bostäderna samtidigt tillåtits förfalla på grund av att ägarnas intresse av vinstmaximering har fått styra. Det är dock inte alla våra undersökta fastigheter som råkat ut för samma dåliga skötsel, utan framför allt bestånden i Bergsjön och Frölunda.

1998 såldes 3806 allmännyttiga lägenheter i Göteborg till ett av världens största företag, General Electric, genom det svenska dotterbolaget GE Capital. I samband med försäljningen skrev köparen på en avsiktsförklaring där de lovade ett långsiktigt ägande, ett genuint intresse och satsningar på att utveckla de aktuella områdena. Men många av de inblandade är besvikna och anser att det inte blev som man hade tänkt. Sedan försäljningen har de allra flesta av fastigheterna redan efter tolv år haft tre olika huvudägare. Ett minst sagt kortsiktigt ägande, om man frågar politiker, hyresnämnden, Hyresgästföreningen och en del fastighetsägare. GE Capital kunde räkna ihop stora vinster när de inom fem år hade sålt i stort sett hela beståndet vidare och flera andra bolag har också de tjänat stora pengar på vägen. Detta samtidigt som fastigheterna har förföljts av en rad olika problem som drabbat hyresgästerna.

Problemen har varit uppe i medierna flera gånger under årens lopp. Mögelskador som aldrig åtgärdas, giriga fastighetsägare som bara vill tjäna pengar, politiker som gjorde en klantig affär. Men vi har aldrig fått följa med genom hela berättelsen. Vi har aldrig fått reda på hur det kunde bli så här. Hur kan man tjäna pengar på att göra ingenting och vems är ansvaret, egentligen?

Vårt mål har varit att göra en ordentlig kartläggning av vad som egentligen hände med de 3806 lägenheter som såldes till GE Capital 1998. Hur många olika ägare har de haft och hur stora har problemen verkligen varit? Stämmer den bild som många medier målar upp, av mögel, kackerlackor och dåligt underhåll? Har bolagen tjänat stora summor pengar på fastigheterna trots att de inte klarat av, eller helt enkelt låtit bli, att sköta det mest elementära för att tillgodose hyresgästernas rättigheter och behov? Har några avtal brutits och vems är ansvaret?

Fastigheterna från den ursprungliga försäljningen har gått olika öden till mötes. Frågan är vad det säger oss om lägenheter i vissa områden gjorts om till bostadsrätter, andra har en medelgod standard, medan en relativt stor andel har hamnat i till synes oseriösa händer. De som bor i socialt utsatta områden är kanske inte de som är mest högljudda när det kommer till att kräva sina rättigheter. Den bilden bekräftar både inspektörer på

miljöförvaltningen och många av hyresgästerna själva. Flera av de aktuella områdena har en hög andel boende med utländsk bakgrund, som kanske inte alla gånger vet vad de har rätt att kräva. Men innebär det att de ska stå ut med en bostadsstandard som inte accepteras i andra fall?

Vi tycker det är dags att visa upp helhetsbilden av vad som händer med de aktuella hyresfastigheterna, fråga ansvariga politiker om hur det kunde bli som det blev och ägare om varför de låtit underhållet bli eftersatt och fortfarande i dagsläget inte upprätthåller en godtagbar boendestandard för sina hyresgäster.

Bakgrund

Göteborgs-Posten har gjort ett flertal nyhetsjobb om mögelskador i Bergsjön under 2009 och 2010. Vid tiden för utförsäljningen skrevs flera artiklar om Hyresgästföreningens kritiska inställning till försäljningen och dessutom ett antal debattartiklar mellan Hyresgästföreningens Arnold Wittgren och Poseidons moderata styrelsemedlem Lars-Åke Skager. Artiklarna har framför allt berört GE Capitals vinster och en av de nuvarande ägarna, Centerplans, misskötsel. Gunilla Skoog är en av de reportrar som för GP:s räkning skrivit en del om affären de senaste åren.

Artiklar i urval (Göteborgs-Posten):

2009-12-21 Här bor en barnfamilj
2009-06-28 Affären som Göteborgs politiker vill glömma
2009-05-27 Mögeldrabbade får ny bostad
2009-05-26 Kritik mot de oseriösa värdarna
2009-05-26 Där fanns ohyra redan från början
2009-05-25 Miljoner att tjäna på nergångna hus
2009-05-25 Värden gör ingenting åt möglet
2005-07-20 Vill höja hyran för att mögelsanera

1998-10-18 Ny stor hyresvärd granskas

1998-09-29 Poseidons försäljning får kritik, Hyresgästföreningen vill inte att lägenheter säljs till amerikanskt bolag

1998-09-29 Hyresgäster på hal is

Debattartiklar (Göteborgs-Posten):

1998-10-05 Offentligt ägande inget självändamål, Lars-Åke Skager, vice ordf. Poseidon
1998-09-27 Sopa rent framför egen dörr, Skager, Arnold Wittgren, utredningsansvarig Hyresgästföreningen
1998-09-22 Varför finns hyresgästföreningen? Lars-Åke Skager
1998-07-05 Soliditet går före hyressänkning, Marianne Fagberg, ombudsman Hyresgästföreningen

GT har också uppmärksammat affären: Miljardhandslaget ett fall för hyresnämnden (1999-01-21)

Göteborgs Fria har tagit upp en del problematik med dåliga hyresvärdar i samband med Hyresgästföreningens enkätundersökning 2006.

SVT har haft inslag om Centerplan som haft undermålig förvaltning även i Trollhättan. (2008-09-01)

Dessutom har Hyresgästföreningens tidningar och tidskriften Bofast skrivit om affären.

Den mediala bevakningen har flera gånger lyft olika delar av berättelsen, men aldrig gett en helhetsbild. Det kan sannolikt hänga ihop med mediedramaturgin. Det är lätt att lyfta upp ett enskilt problem och se vem som är ansvarig i det specifika fallet, men ser man till helhetsbilden och följer historien från 1998 fram till idag blir allting mer komplext. Det är inte lika självklart vem som är skurken och vad de olika delproblemen egentligen grundar sig i. I stället blir det tydligt att ansvaret ligger på flera olika personer och att dagens problematik har byggts upp under en lång tid. För att komma till rätta med ansvarsfrågan krävs att man tar ett större grepp och ser till många olika delar i historien.

Trots att GP på senare tid har skrivit en del om Centerplans misskötsel av husen i Bergsjön och Frölunda har de aldrig kartlagt hela kedjan av försäljningar och skillnader i vinster och underhållskostnader mellan de olika bolagen. De har heller aldrig visat hur stora problemen egentligen är. Rapporteringen visar att det är en aktuell fråga och ett pågående problem som berör många människor. Trots att problemen uppmärksammas under lång tid har man inte kommit till rätta med dem och det är dags att ställa de ansvariga till svars.

Metod och teori

För att få reda på hur fastigheterna är och har varit skötta under de år som gått sedan försäljningen bestämde vi oss för att gå igenom inkomna ärenden till hyresnämnden, Hyresgästföreningen och miljöförvaltningen. För att även få med Poseidons ägande och kunna se om det fanns en förändring över tid valde vi att söka från 1995 till 2010 och därmed få en jämförelsesiffra mellan alla bolag som ägt fastigheterna. En tanke var också att jämföra med en helt annan fastighetsägare, men detta föll bort då materialet vi fick ut om våra fastigheter var väldigt omfattande och tidskrävande samt för att det var svårt att hitta några fastigheter som kunde vara likvärdiga och rimliga att jämföra med.

Vi har valt att följa några av fastigheterna noggrannare, för att ha något mer konkret och avgränsat att hänga upp vår berättelse på. Bakgrundsresearchen ledde oss till att välja bestånden i Bergsjön och Frölunda, som följts åt med samma ägare och dessutom är de fastigheter som haft mest problem med eftersatt underhåll.

Med hjälp av Lantmäteriet har vi kartlagt de olika fastigheterna och deras alla ägare bakåt i tiden. Där har vi till stor del kunnat se hur fastigheterna har sålts vidare, men fått leta djupare i årsredovisningar och koncernsammansättningar med mera för att se hur hela bolag ibland fått nya ägare. I något fall har koncernsammansättningen varit så komplicerad att det inte alls framgått vilket bolag som är moderbolag, utan vi har fått ringa och fråga.

För att ta reda på vad ägarna har tjänat på fastigheterna ville vi även ta reda på vad de fått in i hyresintäkter och hur mycket de har investerat i underhåll. Det var inte riktigt så enkelt som vi kanske hade tänkt oss.

För att få en bild av själva försäljningen 1998 har vi pratat med ett flertal av de politiker som var med om att besluta om försäljningen till GE Capital. Vi ville höra om hur de minns affären och ställa dem till svars i den mån de är skyldiga för hur det ser ut idag. Vi har också pratat med respektive vd för de bolag som varit ägare till de hus vi följt extra noga i vår undersökning, för att ta reda på hur de ser på sitt förvaltande av fastigheterna, ställa dem till svars för det eftersatta underhållet och höra vad de har att säga om kritiken mot dem.

Dagens faktiska problem, med eftersatt underhåll och fuktskadade lägenheter, har vi tagit del av genom att prata med ett flertal människor som bor i de drabbade husen. Genom dörrknackning i området i Bergsjön bekräftades den bild som vi tidigare tagit del av genom artiklar, klagomålsärenden och bakgrundsintervjuer.

Syfte och frågeställningar

Vi vill belysa och granska vad som har hänt med de fastigheter som såldes ut från allmännyttan i Göteborg 1998. Vi vill visa upp hur hyresgästerna i de aktuella fastigheterna har drabbats av kortsiktigt ägande som till synes endast fokuserat på ett ekonomiskt vinstintresse och därför underlåtit att ta hand om fastigheterna på ett ansvarsfullt sätt. Det faktum att alla skyller på varandra gör att ingen tar på sig ansvaret. Vi vill därför ställa de kritiska frågorna till alla inblandade och om möjligt försöka reda ut vem som egentligen är ansvarig för vad.

- Vilka har ägt de olika fastigheterna sedan utförsäljningen?
- Vad har ägarna fått in i pengar genom försäljningar (och hyresintäkter)?
- Hur har underhållet i de aktuella fastigheterna skötts?
- Vad visar Miljöförvaltningens inspektioner och ärenden hos hyresnämnden?
- Är det någon ägare som sticker ut som speciellt dålig för hyresgästerna?
- Hur har några av de boende upplevt den här tiden med olika ägare?
- Vad säger politiker, ägare och andra inblandade om sitt ansvar?

Material och metodanvändning

Vårt material består till stor del av ärenden från miljöförvaltningen och hyresnämnden, årsredovisningar från de aktuella bolagen, lantmäterihandlingar på de aktuella fastigheterna, styrelseprotokoll och avsiktsförklaringen från 1998. Det kompletteras med bland annat lagtexter, statistik från Hyresgästföreningen och flera andra skriftliga källor. Vi har valt att fokusera på ärenden som varit aktuella hos miljöförvaltningen, eftersom vi

bedömer att det ger oss bäst helhetsbild över läget, med tanke på att våra andra tänkta källor inte kunde bistå med ett heltäckande material. På hyresnämnden var det till exempel omöjligt att få ta del av ärenden äldre än från 2004.

Vi har också gjort ett stort antal bakgrundsintervjuer för att ringa in och förstå vad det är vi håller på med och för att ta reda på hur andra ser på frågan. Ju fler vi har pratat med, desto komplexare har vi insett att jobbet är. Vi har pratat med många tjänstemän, jurister, ekonomer, professorer, politiker, fastighetsägare, journalister, hyresgäster med flera inom bland annat kommunen, hyresnämnden, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, olika fastighetsbolag och universitet.

Information om fastigheter och bolag har vi främst samlat in via Lantmäteriet, stadsbyggnadskontorets arkiv, företagets hemsidor och tjänsten Infotorg. Styrelsehandlingar, avsiktsförklaringar och protokoll har vi fått ut från Poseidon, Framtiden och stadskansliet. Eftersom vi inte visste exakt vad vi var ute efter och var vi skulle börja leta tog det ganska lång tid för oss att få tag på det grundläggande material som utgör basen i vår undersökning. En lärdom är att vara mer aktiv och till exempel trycka på Miljöförvaltningen, så att begäran om utlämnande verkligen sker *skyndsamt* och inte kommer bort någonstans.

Valet av fastigheter kan tyckas enkelt, eftersom vi ville granska de fastigheter som såldes ut 1998. Vi har dock diskuterat ganska mycket huruvida vi borde ha några andra fastigheter att jämföra med. Det har emellertid valts bort, framför allt på grund av att det är svårt att hitta jämförbara fastigheter och på grund av omfånget av arbetet som skulle bli mycket större om vi valde att ta med flera fastigheter. Avgränsningen av arbetet har överhuvudtaget varit svårt eftersom det har krävts en omfattande grundresearch och vi bara har varit två personer som har jobbat med det.

En svaghet i vår undersökning kan vara just att vi inte har något jämförelsematerial med andra fastigheter. Men eftersom alla fastigheter är unika är det svårt, för att inte säga omöjligt, att hitta några som är *exakt* jämförbara. Därför har vi valt att visa upp bilden av just de fastigheter det gäller och låtit olika människor reflektera och reagera över hur det ser och har sett ut. Jämförelsen blir istället mellan de olika fastigheterna som såldes 1998.

Vi funderade också över hur långt tillbaka i tiden vi skulle gå när vi tittade på klagomål och missförhållanden i fastigheterna. Även här har naturligtvis arbetsbördan spelat in, vi har varit tvungna att begränsa vår undersökning. Eftersom fastigheterna innan de såldes till GE Capital endast har ägts av kommunen eller kommunala bolag bestämde vi oss för att ta med ett fåtal år innan utförsäljningen, men inte allt för många. Totalt femton år (1995-2010) kändes också som en relevant och överblickbar tidsperiod.

Till en början la vi en hel del tid på att försöka förstå alla de lagar som är viktiga i anslutning till vårt jobb. Lagen om förvärv av hyresfastighet upphörde, till bland Hyresgästföreningens stora förtret, att gälla den 1 mars i år, varför den kändes som en bra och viktig krok för oss. Därtill kom boendeförvaltningslagen som till viss del skulle täcka upp för det förvärvslagen tidigare stått för. Vidare kändes det viktigt att veta vilka skyldigheter man egentligen har som ägare till hyresfastigheter, varpå vi fördjupade oss i bland annat jordabalken, miljöbalken och Fastighetsägarnas stadgar och etiska regler. I efterhand kan man konstatera att vi nog la lite för mycket energi på det här, i jämförelse med hur viktigt det var för vår undersökning.

Fastigheter, ägare och pengar

Granskningen av årsredovisningar har delvis varit snårig, eftersom olika bolag är olika specifika och till viss del använder olika termer för sina siffror. En del redovisar till exempel sina inkomster som hyresintäkter medan andra rätt och slätt nämner sin nettoomsättning. En del delar upp fastighetskostnader i exempelvis drift, underhåll, fastighetsskatt och avskrivningar, medan andra bara redovisar klumpsumman. Det har också varit svårt att följa koncernsammansättningar och strukturer för vilka bolag som äger dotterbolagen et cetera. Det faktum att flera av bolagen är kommanditbolag har också försvårat researchen en del, med tanke på att de inte har lika strikta redovisningsregler och på det hela taget fungerar lite annorlunda än ett aktiebolag.

Inte ens de reda vinsterna från försäljningarna har varit lätta att lägga samman. Normalt sett syns sådana uppgifter i Lantmäteriets handlingar, men långt ifrån alltid. Förutom att olika fastighetsbeteckningar har slagits samman och därmed till en början gav oss missvisande uppgifter om köpeskillningar för olika fastigheter, har en del av fastigheterna bytt ägare genom att hela bolag har sålts. Det har medfört att vi inte har kunnat ta reda på vad man i de specifika fallen betalt för bolagen och därmed fastigheterna. Köpen redovisas sällan tydligt i

moderbolagens årsredovisningar och även i de fall viss informationen tycks finnas, hjälper den oss inte att förstå hur mycket bolagen verkligen har tjänat. Det beror bland annat på att bolagen har varit belånade, varför själva anskaffningsvärdet inte motsvarar det egentliga marknadsvärdet. Trubbel.

Det faktum att flera fastighetsbeteckningar har slagits samman har skapat merarbete även på andra sätt. Eftersom köpedatum och inskrivningsdatum hos Lantmäteriet skiljer sig rejält så var det svårt att veta när beteckningarna slagits ihop och vad som därmed innehöll vad. Det hela innebär nämligen också att flera av de gamla beteckningarna har avregistrerats, varpå man inte kan se vad som har hänt med dem. Det måste man leta reda på i omfattande akter i stadsbyggnadskontorets arkiv.

Vi hade hoppats att det skulle vara lätt att ta reda på hur det har sett ut med vinster, hyresintäkter och investeringar i drift och underhåll genom årsredovisningarna. Flera bolag specificerar dock inte sina intäkter och kostnader vilket gjorde att vi under en tid gav upp den delen av undersökningen för andra prioriterade bitar. I ett senare läge insåg vi dock att med tanke på att i stort sett alla fastigheter ägts av enskilda dotterbolag måste nettoomsättningen kunna räknas som hyresintäkter och externa kostnader måste kunna ses som fastighetskostnader. Då kan vi för visso inte räkna på direkta investeringar och jämföra dem mellan bolagen, eftersom vi inte kan skilja ut till exempel underhåll, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivningar et cetera från varandra, men vi kan åtminstone utläsa någonting. Efter konsultation av doktorand Jonas Ohlsson på JMG:s våning fem, konstaterade vi att denna tanke var rätt tänkt. Trots detta var det svårt att veta hur vi skulle använda uppgifterna på ett bra och illustrativt sätt.

När det kommer till bolagens vinster har vi valt att jämföra *resultat efter finansiella poster*. Även om det idag finns olika skolor och åsikter om vilka vinstsiffror som är mest relevanta att jämföra fungerade detta traditionella alternativ bäst. Förutom att bolagen kan påverka årets resultat genom att skjuta upp skatten beror det på att en del av dotterbolagen är kommanditbolag och således inte själva skattar.

Missförhållanden i fastigheterna

Vår utgångspunkt vad gäller problem i fastigheterna var att granska ärenden inkomna till hyresnämnden, miljöförvaltningen och Hyresgästföreningen. Efter många telefonsamtal, diskussioner, om och men visade det sig dock att Hyresgästföreningen inte hade någon tid eller lust att gå igenom sina arkiv och lämna ut inkomna klagomål och handlagda ärenden till oss. Deras material är inte offentliga handlingar så det var bara att acceptera och gå vidare. På hyresnämnden stötte vi på en del problem då det för tjänstemännen verkade oklart hur deras arkiv och databas fungerade. Vi begärde ut alla ärenden som rörde de aktuella fastigheterna från 1995 till 2010 och fick en lista över vad som handlagts av dem för att sedan kunna ringa in exakt vilka ärenden vi var intresserade av. De menade att databasen bara var sökbar från och med 2004, men på listan fanns ärenden även från tidigare år. När dessa begärdes ut fanns de inte tillgängliga och beskedet var att det gallras i deras arkiv. Vi valde att låta detta spår vila och satsade istället på miljöförvaltningens arkiv. Dock visade det sig vid en senare påringning i ett annat syfte att det visst finns tidigare material kvar i form av beslut om till exempel åtgärdsförelägganden. Varför vi inte kunde få ut dessa när vi var i kontakt med dem första gången är oklart, möjligen att detta arkiv fungerade på ett annat sätt och inte var kompatibelt med den nya databasen. Det verkade vara sorterat på år istället för kategori eller adress.

En lärdom är att inte alltid tro på tjänstemän som säger att information och handlingar inte finns, utan att vara mer påstridiga och kanske försöka prata med någon annan som är mer kunnig eller hjälpsam. Dock valde vi utifrån den information vi fått att koncentrera oss på ärendena hos miljöförvaltningen. Eftersom de var både många och långa och mycket tid redan hade gått fanns det ingen möjlighet att ompröva beslutet när vi fick ny information från hyresnämnden.

På miljöförvaltningen hade vi dock mer tur. Vi kunde få ut inkomna klagomål och dessa ärendens fortsatta handläggning i form av inspektioner, åtgärdsförelägganden och vidtagna eller icke vidtagna åtgärder. Men även här stötte vi på arkivrelaterade problem. Vid en första kontakt fick vi besked att det var oklart exakt hur långt bak i tiden deras arkiv sträcker sig eftersom de med jämna mellanrum skickar iväg gamla akter till regionarkivet. Vi bestämde därför att vi skulle få ut det de hade för att sedan kontakta regionarkivet med de år som saknades. När vi sedan tog kontakt med regionarkivet visade det sig dock att deras ärenden när det gällde inkomna klagomål till miljöförvaltningen bara nådde fram till 80-talet. Därpå följde en ytterligare kontakt med miljöförvaltningen för att försäkra oss om att vi verkligen fått allt vi kunde få och att de inte hade skickat något till regionarkivet som var yngre än från 80-talet. Då visade det sig dock att de hade ett andra arkiv i källaren där de förvarade akter som

var på väg att skickas till regionarkivet. De fick vi titta på sent omsider och på grund av denna oklarhet och okunskap gällande de egna arkiven finns förstås en liten risk att det finns ärenden som vi inte har fått ut och därför saknar i vår undersökning. Efter alla förfrågningar har vi dock svårt att tro att detta skulle kunna vara någon större felkälla. Det tog också lång tid innan begärda handlingar började plockas ut ur arkivet första gången, först för att mejlet inte kom fram och sen var det sjukdom, semester och påsk...

Materialet från miljöförvaltningen gav oss siffror på inkomna klagomål för de olika fastighetsägarna vid olika tidpunkter och vi bedömer att detta ger en tydlig indikation, om än inte helt självklara bevis, på att vissa fastighetsägare har varit mer problematiska än andra och skött sig sämre än andra. Det kan också vara en indikation på att problemen har vuxit över tid. Fuktskador dyker inte upp över en natt, utan problemen med dessa fastigheter är enligt vittnen att fukten har tillåtits spridas mellan lägenheter då den ursprungliga fuktskadan inte har åtgärdats. Till miljöförvaltningen inkom totalt 142 klagomål under denna tid, dock var det flera ärenden där samma hyresgäst klagade på mer än ett problem. I dessa fall har vi räknat vart och ett av de problem som hyresgästen klagat på och hamnat på totalt 160 klagomål.

Ett metodologiskt problem är att klagomål inte betyder konstaterat problem. I vissa fall har det varit lätt att bedöma att ett problem verkligen föreligger eftersom miljöförvaltningen genomfört en inspektion och konstaterat fukt eller annan skada medan man i vissa fall inte gjort detta utan uppdragit åt fastighetsägaren att själv genomföra detta. I vissa fall har man avskrivit ärenden då hyresgästen inte hört av sig mer, men i dessa fall är det inte säkert att problemet har försvunnit eller aldrig existerat utan kan också ha andra orsaker såsom avflyttning, att fastighetsägaren har åtgärdat problemet eller andra olika orsaker. Vi har därför valt att gå på inkomna klagomål, oavsett vidare handläggning, eftersom det belyser de boendes upplevda problem. Våra vittnesmål från boende i lägenheterna stöder också vår teori om att fastighetsägarna skiljer och har skiljt sig åt.

Materialet från miljöförvaltningen valde vi att kvantifiera. Vi lägger tyngdpunkten på antalet inkomna klagomål och vilket typ av klagomål det gällde, exempelvis fukt, mögel, ohyra, skadedjur et cetera, istället för en kvalitativ studie av ärendets handlägningsprocedur. Detta beror dels på att vi bedömde att antalet inkomna klagomål gav en tillräcklig bild av hur stora problemen varit och dessutom var lättare att systematisera. Alla ärenden innehöll inte lika mycket information och det hade därför blivit en orättvis bedömning att göra en mer kvalitativ studie av materialet.

Dock har vi noggrant läst igenom varje ärende och också kunnat se att kommunikationen mellan miljöförvaltningen och fastighetsägarna i flera fall varit bristfälliga. I flera fall kan man i brev eller mejlkonversationer se att miljöförvaltningen fått ligga på och tjata för att fastighetsägaren ska fullgöra sin plikt. Att vara saktfärdig i sitt agerande när det gäller skador i de egna fastigheterna tolkar vi som ett mindre bra förvaltande. Detta har, som tidigare nämnts, inte varit relevant för en jämförelse mellan olika ägare, men gett oss stöd i den bild som målas upp av de boende i Bergsjön idag och gjort att vi kunnat ifrågasätta den nuvarande ägaren Centerplan för att de tar sådan tid på sig att åtgärda problem.

Något som skulle kunna ha påverkat våra resultat är om till exempel miljöförvaltningen har ändrat rutiner eller arbetssätt under årens lopp och att statistiken därför har påverkats. I dagsläget håller miljöförvaltningen på med en sådan förändring, vilket säkerligen kommer att påverka deras framtida material. Enligt våra kontakter på förvaltningen har arbetssättet dock inte förändrats särskilt mycket under de gångna tolv åren, varför vårt resultat inte borde ha påverkats av detta. Det finns också en möjlighet att klagomålen har ökat på grund av att benägenheten att anmäla sina problem till miljöförvaltningen har ökat. Kanske har fler blivit medvetna om miljöförvaltningens roll, och i vissa ärenden kan man se att flera hyresgäster gått ihop och klagat tillsammans.

Ett annat viktigt problem för undersökningen är det förmodat stora mörkertalet, att många hyresgästers missförhållanden aldrig någonsin når miljöförvaltningen. Vissa tar bara upp problemen med sin fastighetsägare och/eller Hyresgästföreningen och detta kan ha olika orsaker. Antingen att man inte känner till miljöförvaltningens roll och funktion, eller inte ens vet att den existerar, eller att man har en god dialog med sin fastighetsägare och får sina problem avhjälpta, eller att man inte ens vet att man har vissa rättigheter och kan kräva någonting av sin fastighetsägare. Vi bedömer dock att ett inkommet klagomål kan visa att en anmälan till fastighetsägaren inte avhjälpt problemet, de flesta av de inkomna klagomålen har föregåtts av anmälan till fastighetsägaren. Detta kan vara ett tecken på att fastighetsägaren är medveten om problemen utan att rätta till dem inom rimlig tid.

Vi kan se att klagomålen är fler när det gäller vissa ägare och vår bild av detta förstärks av att intervjuade personer på miljöförvaltningen bekräftar att problemen är extremt stora i dessa områden och att vi vid vår dörrknackning i Bergsjön fick många vittnesmål om olika problem av alla vi talade med.

Intervjuer

En viktig lärdom är att vi skulle försökt göra några av våra bärande intervjuer tidigare, precis som vi blivit tipsade om. Anledningen till att vi inte gjort detta är att vi behövt gå igenom mycket material och grundresearch för att veta vilka som är våra bärande intervjuer, var vi kan hitta relevanta typfall och vilka ägare som misskött sig och därför bör ställas till svars. Vi har också varit osäkra på vilka som egentligen ska ställas till svars i reportaget: ägarna, förvaltarna eller politikerna som beslutade om försäljningen till GE Capital. I slutändan har vi pratat med flera olika nivåer, eftersom vi kommit fram till att det inte finns någon enskild som kan pekats ut som ansvarig för missförhållanden som byggts upp och pågått under så pass lång tid efter en försäljning av allmännyttiga lägenheter. Ansvar för detta ligger på flera olika nivåer och flera personer måste därför ställas till svars.

När vi pratade med personerna vi ville utkräva ansvar av upptäckte vi också att de gav oss trådar att spinna vidare på och fråga andra om. Det faktum att alla skyller på varandra gör att man, om man har möjlighet att prata med dem flera gånger, kan få nya infallsvinklar och nya fakta att bygga sina resonemang på.

En av de intervjupersoner vi velat prata med men aldrig fick tag på var Anneli Hulthén, ordförande i kommunstyrelsen idag. Enligt kursansvarig Maria Edström hade vi drabbats av Janne Josefsson-effekten och beskedet var att hon inte orkade/ville ställa upp på grund av den uppståndelse som SVT:s Uppdrag granskning program om kommunala mutbrott nyligen orsakat. Det innebär ett problem för oss eftersom vi velat fråga någon som har den politiska makten att göra skillnad idag. Det innebär också ett problem för granskande journalistik i stort om de folkvalda politikerna kan välja att tacka nej till en intervju trots att det ingår i deras uppdrag. Det ingår i den offentliga rollen som ytterst ansvarig politiker i kommunen att vara tillgänglig för frågor som rör deras politik.

Till Hulthén hade vi velat ställa frågan om vad de som ansvariga politiker ska göra för att komma tillrätta med problemen med människor som lever i fukt och mögel, eftersom kommunen är ytterst ansvarig att se till att dess invånare har ett drägligt boende. Dessutom arbetar de för att minska segregationen i Göteborg och vi vill veta hur det ska gå till. Anneli Hulthén hade dessutom varit önskvärd att ha med för att få med en kvinna på makt- och ansvarssidan, då vårt arbete till stor del har präglats av att de intervjupersoner som har makttroller oundvikligen har varit män. Eftersom det har handlat mycket om att ställa personer till svars för att de vid specifika tidpunkter suttit på specifika poster och fattat de aktuella besluten har det varit svårt att påverka könsbalansen på maktsidan, men dagens politiker hade, om vi nått ända fram, kunnat väga upp detta något.

I sista stund, strax innan deadline, lyckades vi nå Kia Andreasson, ordförande i miljönämnden, för en kort kommentar. Att vi inte kontaktat henne i god tid för att kunna få till en ordentlig intervju om deras ansvar var en miss från vår sida. Då vi koncentrerat oss på politikerna som sålde 1998 och kände att det är de privata ägarna som bär ansvaret idag, insåg vi inte i tid att miljönämnden genom sin förvaltning också har ett stort ansvar och att Andreasson kunde vara ett bra alternativ när Hulthén inte ställde upp på intervju. Miljöförvaltningens ödmjuka inställning om att de varit för feiga och nu dragit igång ett mer offensivt arbetssätt för att komma tillrätta med problemen gjorde säkert också att vi lät dem komma undan lite väl lätt. Med mer tid hade det varit högsta prioritet att få till en ordentlig ansvarsintervju med Anneli Hulthén och/eller Kia Andreasson.

Dörrknackandet i Bergsjön fungerade mycket bra. Efter ett besök av mer rekognoserande karaktär då vi såg oss omkring och pratade med folk som röde sig ute i området var vi tillbaka två gånger för mer omfattande besök. Vi gick då igenom ett flertal trapphus och knackade på alla dörrar uppifrån och ner. Även om många inte var hemma och vi även fick höra av grannar att många inte öppnar när någon främmande knackar på, så hittade vi många människor som själva hade problem i sina lägenheter och som dessutom kunde berätta om fler i samma situation. Många lät oss komma in och titta och även om alla inte ville ställa upp med namn var de måna om att berätta sin historia. Alla pratade inte så bra svenska men hade då ofta en dotter eller son hemma som kunde hjälpa till att tolka. Flera av dem vi knackade på hos förde oss också vidare till andra vi kunde prata med. Våra huvudpersoner från Bergsjön träffade vi två gånger, för att andra gången kunna dubbelkolla en del information och ta reda på fler detaljer om det vi ville ha med. Det var också viktigt att få veta om någonting hade hänt med deras lägenheter sedan vi varit där första gången.

Källkritik

I vårt arbete har vi fått göra en del källkritiska överväganden. Det första gäller Hyresgästföreningen, som vi till en början fick mycket information om affären med GE Capital ifrån. Eftersom det är en intresseförening driver de naturligtvis en egen agenda och hade bestämda åsikter även om sådant vi inte kunde kolla upp. Till exempel hävdar de bestämt att Poseidon inte alls sålde för att de behövde pengar, utan att de hade kunnat klara upprustningen ändå. Även om vi kan se i Poseidons årsredovisningar att ekonomin verkar ha varit stabil har vi inte kompetensen att avgöra hur mycket pengar de hade behövt till upprustning och om köpet var nödvändigt. Därför har vi valt att redovisa att politikerna ansåg att affären var nödvändig, men inte gått djupare in i frågan.

På samma sätt har flera av politikerna och ägarna påstått saker som i efterhand är omöjliga att ta reda på om de stämmer. Det är till exempel omöjligt för oss att veta vad som sades eller inte sades i personliga och informella samtal mellan GE Capitals vd Svante Wadman och politikerna Göran Johansson och Lars Johansson. Ord har därför fått stå emot ord. Eftersom tanken med ett grävjobb är att gå djupare än motstridiga påståenden och ta reda på den verkliga sanningen har det känts frustrerande, men i de flesta fall inte gått att göra någonting åt. Vi har dock gjort vad vi har kunnat, när vi har bedömt att det är värt arbetsinsatsen. När det till exempel gäller Svante Wadmans påstående om att han var tydlig med sina femårsplaner har vi styrkt detta med det faktum att femårsplanen nämns i texter av olika slag från samma tid. Andra påståenden skulle kanske ha gått att kolla upp med vidare grävande, men vi har ansett att detaljerna inte har varit så viktiga att vi har kunnat lägga all den tid det skulle ha krävts – för att *kanske* komma fram till en sanning. Det gäller till exempel Svante Wadmans påstående om att bara 50 procent av lägenheterna i Bergsjön var uthyrda när de köpte beståndet, något som kraftigt tillbakavisas av bland annat Lennart Sjöstedt på Hyresgästföreningen.

Ytterligare ett källkritiskt dilemma är förstås hyresgästernas egna berättelser. Eftersom de har ett eget intresse i att föra fram sin historia finns möjligheten att de överdriver problemen, hur många gånger de har ringt och påmint och hur länge de har väntat på åtgärder. Vi har försökt ta fasta på konkreta datum och fakta, såsom brevet från Hyresgästföreningen och Houda Ismails inflyttningsdatum. I övrigt har vi i stort sett litat till de boendes berättelser, därför att vi har bedömt dem som trovärdiga. Att det är många som har problem stöds också av vår undersökning och flera utomstående personer. Många av fuktskadorna kunde vi dessutom se med egna ögon. I de fall vi har varit tveksamma har vi valt att inte publicera. Det gäller exempelvis ett beslut från Centerplans fastighetsförvaltare Bovista, som Mona Taha ska ha fått skriftligt strax efter brevet från Hyresgästföreningen. Eftersom hon har tappat bort pappret och inte kunde visa oss det valde vi att inte nämna det alls i texten.

Konklusion metod och material

Våra metoder har varit lärarika, men stundtals motiga. När vi väl kommit fram till exakt hur vi skulle ta reda på det vi ville veta tog själva undersökandet mycket tid. Så småningom visade det sig också att undersökningen inte gav så exakta bevis som vi hade hoppats. Eftersom så mycket av vårt tänkta material föll bort genom att vi inte kunde få fram det vi ville från hyresnämnden och Hyresgästföreningen, så blir bevisningen om klagomål mot fastighetsägarna inte lika heltäckande som vi hade önskat. Hade vi fått ta del av alla dessa arkiv hade vår bevisning varit starkare.

En del information har tagit löjligt lång tid att få fram. Att behöva ringa till ett tiotal personer och vänta flera dagar för att få veta vilka som satt i olika politiska styrelser 1998 är något vi inte hade räknat med. Att inte veta exakt vad man vill ha ut och exakt vem man bör fråga om det har också lett till en hel del fördröjningar. Precis som med hyresnämnden har vi till exempel fått höra från flera personer på fastighetskontoret att de inte har någon som helst information eller några beslut eller protokoll som rör försäljningen, något som långt senare visade sig vara felaktigt. Detta verkar gå igen på flera myndigheter och förvaltningar vi varit i kontakt med. Lärdom: det finns olika typer av tjänstemän, både kunniga och okunniga, både hjälpsamma och otrevliga.

Till slut vill vi påpeka att fastighetsbranschen är ett stort och komplext område och eftersom vår undersökning berör flera aspekter av förvaltning – vinster, ägarbyten, skador i bostäder, mekanismer som gör att fastighetsmarknaden förändras över tid och segregationseffekter – har det varit en utmaning att ta sig an detta för oss nya område. I varje steg av processen har vi fått nya lärdomar och blivit alltmer medvetna om det faktum att ju mer vi vet desto mer vet vi att vi inte vet. Därmed sagt att detta är ett område som tål vidare granskning.

Arbetsfördelning

Vi har gemensamt tagit fram och gått igenom vår research. Undersökningen var tvådelad och Sofia granskade främst ärenden hos hyresnämnden och miljöförvaltningen. Efter att ha gått bet på att få ta del av material från Hyresgästföreningen fokuserade Åsa mer på ägarbyten, försäljningar, hyresintäkter och årsredovisningar. Vi har dock hela tiden följt varandras arbete, delat dokumenten med varandra och diskuterat hur vi ska gå vidare i enskilda och generella frågor.

Några av de viktigare intervjuerna har vi gjort gemensamt: Yusra Moshtat på miljöförvaltningen och hyresgästerna i Bergsjön, samt flera av bakgrundsintervjuerna med folk på Hyresgästföreningen. Åsa vinner ansvarsintervjutävlingen med tre av fem. Sofia intar andraplatsen med två intervjuer.

Form, målgrupp, rättigheter och publicering

Formmässigt har vi jobbat med ett långt reportage som skulle passa i ett magasin för samhällsintresserade. Utöver det har vi skrivit en text där vi intervjuat en forskare som kommenterar problematiken, samt en krönika. Delar av vårt arbete skulle kunna passa in i någon av Hyresgästföreningens tidningar, till exempel *Hem & Hyra* eller *Hyresgäster i Väster*. Vi har tagit alla bilder själva och upphovsrätten till alla foton tillhör därmed Åsa Welander och Sofia Strindvall.

Källförteckning

Tryckta källor

Artiklar

- 1998-06-27 Göteborgs-Posten, *Poseidon säljer av fastigheter, Hyresgästföreningen är kritisk till affären*
1998-07-05 Göteborgs-Posten, *Soliditet går före hyressänkning*, debattartikel av Marianne Fagberg, ombudsman Hyresgästföreningen
1998-09-22 Göteborgs-Posten, *Varför finns hyresgästföreningen?*, debattartikel av Lars-Åke Skager, vice ordförande, Poseidon
1998-09-27 Göteborgs-Posten, *Sopa rent framför egen dörr, Skager*, debattartikel av Arnold Wittgren, utredningsansvarig Hyresgästföreningen
1998-09-29 Göteborgs-Posten, *Hyresgäster på hal is*
1998-09-29 Göteborgs-Posten, *Poseidons försäljning får kritik, Hyresgästföreningen vill inte att lägenheter säljs till amerikanskt bolag*
1998-10-05 Göteborgs-Posten, *Offentligt ägande inget självändamål*, debattartikel av Lars-Åke Skager, vice ordförande, Poseidon
1998-10-18 Göteborgs-Posten, *Ny stor hyresvärd granskas*
1999-01-21 GT, *Miljardhandslaget ett fall för hyresnämnden*
1999-03-23 Dagens Nyheter, *Fastighetsaffärer. Husköpare väcker frågor.*
1999-04-14 Dagens Nyheter, *Fastighetsköp prövas i hyresnämnden*
2005-07-20 Göteborgs-Posten, *Vill höja hyran för att mögelsanera*
2009-05-25 Göteborgs-Posten, *Miljoner att tjäna på nergångna hus*
2009-05-25 Göteborgs-Posten, *Värden gör ingenting åt möglet*
2009-05-26 Göteborgs-Posten, *Där fanns ohyra redan från början*
2009-05-26 Göteborgs-Posten, *Kritik mot de oseriösa värdarna*
2009-05-27 Göteborgs-Posten, *Mögeldrabbade får ny bostad*
2009-06-28 Göteborgs-Posten, *Affären som Göteborgs politiker vill glömma*
2009-12-21 Göteborgs-Posten, *Här bor en barnfamilj*
2009-12-21 Göteborgs-Posten, *Extra tillsyn i Bergsjön nästa år*
2010-03-06 Göteborgs-Posten, *Tuffare tag mot fastighetsägare*
2010-03-07 Göteborgs-Posten, *Centerplan lovar bättre underhåll*
2010-03-14 Helsingborgs Dagblad, *Boende polisanmäler Centerplan*
2010-03-14 Helsingborgs Dagblad, *Klagomålen från hyresgäster strömmar in*

Lagar och propositioner med mera

- Bostadsförvaltningslagen (1977:792)
FN:s allmänna deklaration om de mänskliga rättigheterna
Jordabalken (1970:994)
Miljöbalken (1998:808)
Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)
Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (1975:1132)
Lagen om upphävande av lagen om förvärv av hyresfastighet (2010:24)
Regeringens proposition (2009/10:21)
SOU 2005:56 Det blågula glashuset: strukturell diskriminering i Sverige
SOU 2008:75 Ägande och förvaltning av hyreshus – Betänkande av Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet

Lantmäteriakter från Stadsbyggnadskontoret

- 1999 F 321, Dnr 99/1379
2000 F 109, Dnr 99/1427
2000 F 110, Dnr 99/1423
2000 F 112, Dnr 99/1424
2000 F 113, Dnr 99/1425
2000 F 125, Dnr 99/1426
2000 F 129, Dnr 99/1422

Litteratur

Hanson, Nils, *Grävande journalistik*, Ordfront förlag, 2009
Häger, Björn, *Intervjuteknik*, Liber, 2007
R Olsson, Anders, *Yttrandefrihet & tryckfrihet – Handbok för journalister*, Studentlitteratur, 2006

Protokoll med mera från Göteborgs kommun

Avsiktsförklaring avseende investeringar i fastighetsbeståndet, GE Capital 1998-06-23
Avsiktsförklaring avseende utveckling av Bergsjöbeståndet, GE Capital 1998-06-23
Dagboksanteckningar från Göteborgs fastighetskontor, 981209-990118
Fastighetsförteckning med lägenhetsantal, Bostads AB Poseidon, per 1997-12-31
Hyresgästföreningens yttrande, ställt till Göteborgs fastighetskontor, 1998-09-28
Köpekontrakt mellan GE Capital och Bostads AB Poseidon 1998-07-03
Styrelsehandling nr 5, Förvaltnings AB Framtiden, 1998-08-27
Styrelsehandling nr 7, Bostads AB Poseidon 1998-06-25
Tjänsteutlåtande, Göteborgs fastighetskontor 1998-10-26, signerat 1998-10-13
Tjänsteutlåtande, Göteborgs fastighetskontor 1999-01-18, signerat 1999-01-11
Utdrag ur fastighetsnämndens protokoll 1999-01-18
Utdrag ur protokoll (3) Förvaltnings AB Framtiden 1998-08-27
Utdrag ur protokoll (5) Bostads AB Poseidon 1998-06-25

Rapporter och övriga dokument

Det växer och det knakar, Kalla fakta om boendet i Göteborgsregionen 2010, Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
Etik för fastighetsägare, Fastighetsägarna 2004
Fastighetsägarnas stadgar
Fattiga och rika – segregerad stad, Flyttningar och segregationens dynamik i Göteborg 1990-2006, en studie gjord på uppdrag av Göteborgs stad
God sed för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden, Fastighetsägarna 2005
Hyresgästföreningens och SCB:s kvalitetsundersökningar 2004, 2006 och 2010: Hyresgästerna om fastighetsförvaltningen, Hyresgästföreningen Region Västra Sverige

Årsredovisningar

Bostads AB Poseidon (Förvaltnings AB Framtiden) 1997-1998
Bostadsaktiebolaget Berget (GE Capital) 1998-2003
Bostadsaktiebolaget Frölundaberget (GE Capital) 1998-2003
Bostadsaktiebolaget Rättenberget (GE Capital) 1998-2003
Bostadsaktiebolaget Vasaplatsberget (GE Capital, Erik Selin Fastigheter AB) 1998-2008
Briljant- och Smaragd AB (GE Capital) 1998-2003
Centerplan Bergsjön AB (Centerplan Nordic A/S) 2006-2008
Centerplan Nordic Invest AB (Centerplan Nordic A/S) 2006-2008
Centerplan Ruduma AB (Centerplan Nordic A/S) 2006-2008
Drott Bostad Väst AB (Drott AB) 2002
Fastighetsaktiebolaget B-sjön AB (Niam Fond II, Centerplan Nordic A/S) 2003-2008
Fastighetsaktiebolaget Ruduma AB (Niam Fond II, Centerplan Nordic A/S) 2003-2008
Fastighetsbolaget B-sjön Kommanditbolag (Niam Fond II, Centerplan Nordic A/S) 2003-2008
Fastighetsbolaget Ruduma Kommanditbolag (Niam Fond II, Centerplan Nordic A/S) 2003-2008
Fastighetsbolaget Ty-red AB (Stena AB) 2006
Malmogia (Erik Selin Fastigheter AB) 1999
Masthuggsberget Bostads AB (GE Capital) 1998-2005
Nomlas (Niam Fond II) 2003-2005
Smyckeparken AB (GE Capital) 1998-2002
Stena Fastigheter Slätta Damm AB (GE Capital, Drott AB, Stena AB) 1998-2008
Stena Fastigheter Smyckeparken AB (Drott AB, Stena AB) 2002-2008
Stena Fastigheter Tynnered AB (Stena AB) 2006-2008
Stena Fastigheter Väst AB (Stena AB) 2002
Stena Fastighetsförvaltning AB (Stena AB) 2004
Sveriges fastighetsägare Göteborg första regionen ek. för. 1999-2008

Ärenden hos miljöförvaltningen

Inkomna klagomål på följande fastigheter med adresser. Totalt 142 ärenden.

Tynnered 27:9 Björkhöjdsgatan 1-45, Smyckegatan 3-21, 25-59, 61-91, 2-20, 24-36, 36B, 38-60, 62-92

Tynnered 13:2 Briljantgatan 1-35, 2-36, Smaragdsgatan 1-27, 2-26

Rud 8:10 Munspelsgatan 8-16, Speldosegatan 2-8, Tamburingatan 1-9

Bergsjön 9:6 Kosmosgatan 1-37, 2-12, Universumsgatan 5, Zenitgatan 2-36

Bergsjön 34:1 Atmosfärgatan 1-17, 17B, 19-47

Stigberget 24:3 Kompassgatan 13A-E

Stigberget 24:4 Bäckegatan 26A-B, 28A-B, 30A-B, 32A-B, 34A-B, 36A-B

Stigberget 24:6 Paradisgatan 23A-B, Vattugatan 11

Stigberget 25:2 Bäckegatan 25A-B, 27A-B, 29A-B, 31A-B, Hjorthagsgatan 1

Stigberget 26:6 Hjorthagsgatan 3A-D, 5A-D

Stigberget 27:24 Hjorthagsgatan 4 Älghagsgatan 2A-E, 4A-C

Tolered 157:2 Arvid Lindmansgatan 3A-D, 5A-H, 7A-H, Hällskriftsgatan 2A-D, Karl Staaffsgatan 4A-C, 6A-C, 8A-D

Tolered 158:9 Arvid Lindmansgatan 8A-B, 10, 10A-B, 12A-D, 14A-D

Tolered 162:2 Hällskriftsgatan 5-9

Tolered 163:2 Hällskriftsgatan 8A-E, 10A-D, 12A-D

Vasastaden 5:3 Storgatan 29, Vasaplatsen 3

Vasastaden 5:4 Vasaplatsen 5, 5A-C, 7, 7A-B

Lunden 37:6 Pukegatan 2, 4, Räntmästaregatan 21A-F, 23A-C

Lunden 39:2 Hogenskildsgatan 2, 4, Räntmästaregatan 26A-F, 28A-C, Snoilskygatan 2A-B

Lunden 41:2 Hogenskildsgatan 3, Sergelsgatan 2A-F, 4A-F, Ulfspärregatan 9A-H, 11A-F

Webbaserade källor

<http://www.centerplan.dk>

<http://www.fgj.se>

<http://www.forbes.com/lists/results.jhtml?passListId=18&passYear=2005&passListType=Company&searchParameter1=unset&searchParameter2=unset&resultsStart=1&resultsHowMany=100&resultsSortProperties=%2Bnumberfield1%2C%2Bstringfield2&resultsSortCategoryName=rank&passKeyword=&category1=category&category2=category&fromColumnClick=true> (2010-05-14 22.00)

Muntliga källor, citerade namngivna

Andreasson, Kia
ordförande, miljönämnden, Göteborgs kommun
18/5 2010

Boström, Samuel
vd, Centerplan Nordic Invest
7/5 och 17/5 2010

Gustavsson, Thomas
personalrepresentant, Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs kommun 1998
28/4

Ismail, Houda,
hyresgäst hos Centerplan, Kosmosgatan
29/4 och 11/5 2010

Johansson, Göran
ordförande, Förvaltnings AB Framtiden och kommunstyrelsen, Göteborgs kommun 1998
6/5 2010

Johansson, Lars
ordförande, Bostads AB Poseidon, Göteborgs kommun 1998
26/4 och 12/4 2010

Molina, Irene
lektor i kulturgeografi, Uppsala Universitet
10/5 2010

Moshtat, Yusra
inspektör, miljöförvaltningen, Göteborgs kommun
7/4 och 4/5 2010

Olofsson, Christer
vd, Niam AB 2003
3/5 2010

Ryberg, Jan-Åke
styrelseledamot, Bostads AB Poseidon, Göteborgs kommun 1998
28/4 2010

Sjöstedt, Lennart
bostadspolitisk sekreterare, Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
16/3-6/5

Taha, Mona
hyresgäst hos Centerplan, Kosmosgatan
29/4 och 11/5 2010

Wadman, Svante
vd, GE Capital Sweden 1998
5/5 2010

Muntliga källor, ej citerade

Abelin, Leif
arkivarie, fastighetskontoret, Göteborgs kommun
7-17/5 2010

Andersson, Charlotte
chefsjurist och bitr. affärsverksamhetschef, Fastighetsägarna
7/4-21/4

Andersson, Maria
inspektör, miljöförvaltningen, Göteborgs kommun
4/5 2010

Bergstrand, Agneta
administratör, miljöförvaltningen, Göteborgs kommun
29/3 2010

Birging, Sune
styrelseledamot, Bostads AB Poseidon, Göteborgs kommun 1998
12/4 2010

Björklund, Margita
styrelseledamot, Bostads AB Poseidon, Göteborgs kommun 1998
23/4 2010

Byhlin, Göran
journalist och folkhögskolelärare i Angered
11-12/3 2010

Borup, Conny
jurist, Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
1-9/4 2010

Carlsson, Ann
vd-sekreterare, Bostads AB Poseidon, Göteborgs kommun
24/3-27/4 2010

Försth, William
arkivchef, stadsbyggnadskontoret, Göteborgs kommun
31/3-13/4 2010

Göransson, Torbjörn
inspektör, miljöförvaltningen, Göteborgs kommun
31/3 2010

Grönberg, Carina
ekonomi- och finanschef, Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs kommun
6-13/4 2010

Henriksson, Hans
hyresråd, hyres- och arrendenämnden i Göteborg
5/5 2010

Hofmann, Christina
bitr. stadsjurist, stadskansliet, Göteborgs kommun
6-8/4 2010

Jensen, Ulf
professor i fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola
29/3 2010

Lunde, Kim
arkivarie och registrator, fastighetskontoret, Göteborgs kommun
7/5 2010

Ohlsson, Jonas
doktorand, JMG, Göteborgs universitet
5/5 2010

Olsson, Lars
jurist, Fastighetsägarna
25/3 2010

Persson, Anders
jurist och ekonom, Bolagsverket
12/5 2010

Skager, Lars-Åke
vice ordförande, Bostads AB Poseidon, Göteborgs kommun 1998
23/4 2010

Sydvik, Per
journalist, Göteborgs-Posten
13/3 2010

Thorpenberg, Eva
journalist, Hem & hyra
12/3-3/5 2010

Wittgren, Arnold
näringslivspolitisk sekreterare, Hyresgästföreningen Region Västra Sverige
1-7/4 2010

Älvström, Marianne
arkivarie, stadsbyggnadskontoret, Göteborgs kommun
18/3-31/3 2010

Öhman, Johan
journalist, Hyresgäster i Väster
16/3 2010

Icke namngivna källor

Utöver dessa har vi pratat med ett femtontal ytterligare hyresgäster i Bergsjön 27/4, 29/4 och 11/5 2010, varav ett fåtal är citerade men inte namngivna.

Bilagor

- Bilaga 1. Köpeskillingar, hela beståndet från och med 1998
- Bilaga 2. Resultaträkning, GE Capital 1998-2002
- Bilaga 3. Resultaträkning för fastigheterna Rud 8:10, Bergsjön 9:6 och 34:1
- Bilaga 4. Skador per fastighet, ägare och år
- Bilaga 5. Ägarperiod per fastighetsgrupp
- Bilaga 6. Klagomål per år och översikt per ägare

Tack

Houda Ismail, Mona Taha och alla andra som öppnade sina hem för oss,
Eva Thorpenberg, Lennart Sjöstedt och Arnold Wittgren som bistod med värdefull bakgrundsinformation,
Yusra Moshtat och alla på miljöförvaltningen i Göteborg, som lagt tid och kraft på att hjälpa oss,
Maria Jervelycke, som handlett oss med glada tillrop i djupa svackor.

Bilaga 1. Köpeskillingar från och med försäljningen 1998

Fastighet	Köpeskilling	Köpare 1	Köpeskilling	Ägare 2	Köpeskilling	Ägare 3
Tynnered 27	465 milj	GE Capital	575 milj	Drott	bolagsköp	Stena
Tynnered 13	139 milj	GE Capital	187,3 milj	Galileis	193,3 milj	Stena
Rud	172 milj	GE Capital	223,3 milj	Niam	bolagsköp	Centerplan
B-sjön	163 milj	GE Capital	204,5 milj	Niam	bolagsköp	Centerplan
Stigberget	60,5 milj	GE Capital	105,9 milj	BRF	>	BRF
Tolered	177 milj	GE Capital	bolagsköp	Drott	bolagsköp	Stena
Vasastaden	58,5 milj	GE Capital	bolagsköp	Erik Selin	>	Erik Selin
Lunden	98 milj	GE Capital	137,5 milj	BRF	>	BRF

Bilaga 2. Resultaträkningar i korthet, GE Capital 1998-2002

	Tynnered 27	Tynnered 13	Tolered	Rud
2002	Smycke GE (obs sålde)	Brilj & Smar GE	Drott from maj-02	Frölundaberget GE
Hysesintäkter	14 881 000	32 896 000		33 604 000
Fastighetskostnader	-13 886 000	-22 074 000		-22 310 000
varav drift- o underhållskostnader		-18 160 000		
Rörelseresultat	128 725 000	10 822 000		11 294 000
Resultat efter finansiella poster	133 134 000	5 705 000		4 905 000
Årets resultat	95 876 000	4 108 000		3 234 857
2001	Smyckeparken GE	Brilj & Smar GE	Slätta Damm GE	Frölundaberget GE
Hysesintäkter	62 865 000	31 344 000	24 781 000	31 006 000
Fastighetskostnader	-36 793 000	-20 799 000	-13 536 000	-19 208 000
varav drift- o underhållskostnader				
Rörelseresultat	26 072 000	10 545 000	11 245 000	11 798 000
Resultat efter finansiella poster	9 233 000	5 301 000	-6 824 000	5 335 000
Årets resultat	12 252 000	5 147 000	4 869 000	5 316 396
2000	Smyckeparken GE	Brilj & Smar GE	Slätta Damm GE	Frölundaberget GE
Hysesintäkter	61 840 000	29 729 000	24 624 000	29 658 000
Fastighetskostnader				-17 803 000
varav drift- o underhållskostnader				
Rörelseresultat				
Resultat efter finansiella poster	10 987 000	4 974 000	4 419 000	5 354 000
Årets resultat	6 329 184	2 863 687	2 545 255	3 083 567
1998-1999	Smyckeparken GE	Brilj & Smar GE	Slätta Damm GE	Frölundaberget GE
Hysesintäkter	77 720 000	35 228 000	31 744 000	36 857 000
Fastighetskostnader	-42 532 000	-24 531 000	-17 659 000	-24 207 000
varav drift- o underhållskostnader				
Rörelseresultat	35 188 000	10 697 000	14 085 000	12 650 000
Resultat efter finansiella poster	28 277 000	4 425 000	7 300 000	5 126 000
Årets resultat	16 147 000	2 612 000	4 223 000	3 048 000

Bergsjön 9+34	Stigberget	Lunden	Vasa	GE totalt	SUMMA
Berget GE	Masth. GE (obs sålt av)	Ränten GE (obs sålt av)	Malmogia	GE 2002	SUMMA:
43 117 000	4 800 000	8 816 000		Nettoomsättn	138 114 000 minus försäljn.
-29 771 000	-4 227 000	-7 279 000			-99 547 000 127 730 000
13 346 000	573 000	10 126 000			
7 127 000	-410 000	8 349 000		Res.eft.fin.po.	158 810 000 31 080 000
5 214 673	3 000	6 011 000		Årets resultat	114 447 530 plus Tolered
Berget GE	Masth. GE (obs sålt av)	Ränten GE (obs sålt av)	Malmogia	GE 2001	SUMMA:
41 698 000	5 274 000	11 365 000		Nettoomsättn	208 333 000 minus försäljn.
-27 768 000	-4 206 000	-7 646 000			-129 956 000 11 610 000
13 930 000	5 038 000	11 359 000			89 987 000
7 624 000	3 506 000	8 339 000		Res.eft.fin.po.	32 514 000 20 904 000
6 333 673	3 333 000	6 178 000		Årets resultat	43 429 069
Berget GE	Masth. GE (obs sålt av)	Ränten GE	Malmogia	GE 2000	SUMMA:
38 010 000	6 807 000	13 504 000		Nettoomsättn	204 172 000 minus försäljn.
-26 876 000					6 718 000
4 927 000	5 695 000	1 304 000		Res.eft.fin.po.	37 660 000 30 942 000
2 838 169	3 314 209	793 398		Årets resultat	21 767 469
Berget GE	Masthuggsberget GE	Ränten GE	Malmogia	GE 1998-99	
44 787 000	10 371 000	17 442 000		Nettoomsättn	254 149 000
-36 266 000	-7 658 000	-13 012 000			-165 865 000
8 521 000	2 713 000	4 430 000			88 284 000
1 152 000	-147 000	-156 000		Res.eft.fin.po.	45 977 000
754 000	0	0		Årets resultat	26 784 000

Bilaga 3. Resultaträkningar, fastigheterna Rud 8:10, Bergsjön 9:6 och 34:1

	Rud	Bergsjön 9+34	Rud + Bergsjön
2008	Ruduma KB (CP)	Bergsjön KB (CP)	2 008
omsättning	38 072 000	49 489 000	87 561 000
kostnader	-14 801 886	-31 547 518	-46 349 404
rörelseresultat	23 270 201	17 941 830	41 212 031
resultat eft fin pos	12 626 000	8 551 571	21 177 571
årets vinst	12 625 889	8 551 571	21 177 460
2007	Ruduma KB (CP)	Fb B-sjön KB (CP)	2 007
omsättning	36 869 000	48 549 657	85 418 657
kostnader	-16 446 602	-30 414 709	-46 861 311
rörelseresultat	20 829 778	18 134 948	38 964 726
resultat eft fin pos	12 480 000	11 023 812	23 503 812
årets vinst	12 479 638	11 023 812	23 503 450
2006	Ruduma KB (CP)	Fb B-sjön KB (CP)	2 006
omsättning	36 325 000	47 944 760	84 269 760
kostnader	-22 995 692	-34 106 555	-57 102 247
rörelseresultat	13 874 446	13 838 205	27 712 651
resultat eft fin pos	6 565 000	7 348 101	13 913 101
årets vinst	6 565 008	7 348 101	13 913 109
Totalt Centerplan:			
Netto 06-08:	257 249 417		
Kostnader 06-08:	-149 360 009		
Rörelse 06-08:	107 889 408		
Res eft fin pos 06-08:	58 594 019		

	Rud	Bergsjön 9+34	Rud + Bergsjön
2005	Ruduma KB (Nomlas)	Fb B-sjön KB (Nomlas)	2 005
omsättning	36 325 506	46 683 938	83 009 444
kostnader	-24 518 028	-36 487 852	-61 005 880
(drit, underhåll, hg)	-19 450 600	-31 805 737	-51 256 337
(underhåll, hg)	-4 388 930	-5 857 662	-10 246 592
rörelseresultat	11 807 478	10 196 086	22 003 564
resultat eft fin pos	626 544	-82 372	544 172
årets vinst	626 544	-82 372	544 172
2004	Ruduma KB (Nomlas)	Fb B-sjön KB (Nomlas)	2 004
omsättning	35 805 589	47 877 692	83 683 281
kostnader	-24 917 806	-33 847 210	-58 765 016
(drift, underhåll, hg)	-19 918 071	-29 233 598	-49 151 669
(underhåll, hg)	-4 835 992	-5 236 423	-10 072 415
rörelseresultat	10 887 783	14 030 462	24 918 245
resultat eft fin pos	-324 889	3 761 429	3 436 540
årets vinst	-324 889	3 761 429	3 436 540
2003	Ruduma KB (Nomlas)	Fb B-sjön KB (Nomlas)	2 003
omsättning	26 591 051	36 286 808	62 877 859
kostnader	-16 853 252	-22 539 087	-39 392 339
(drift, underhåll, hg)	-13 118 631	-19 115 146	-32 233 777
(underhåll, hg)	-3 319 321	-3 485 455	-6 804 776
rörelseresultat	9 737 799	13 747 721	23 485 520
resultat eft fin pos	791 022	5 513 247	6 304 269
årets vinst	791 022	5 513 247	6 304 269
Totalt Niam:			
Netto 03-05:	229 570 584		
Kostnader 03-05:	-159 163 255		
Underhåll + hg:	-27 123 783		
Rörelse 03-05:	70 407 329		
Res eft fin pos 03-05:	10 294 981		

	Rud	Bergsjön 9+34	Rud + Bergsjön
2002	Frölundaberget GE	Berget GE	2 002
omsättning	33 604 000	43 117 000	76 721 000
kostnader	-22 310 000	-29 771 000	-52 081 000
rörelseresultat	11 294 000	13 346 000	24 640 000
resultat eft fin pos	4 905 000	7 127 000	12 032 000
årets vinst	3 234 857	5 214 673	8 449 530
2001	Frölundaberget GE	Berget GE	2 001
omsättning	31 006 000	41 698 000	72 704 000
kostnader	-19 208 000	-27 768 000	-46 976 000
rörelseresultat	11 798 000	13 930 000	25 728 000
resultat eft fin pos	5 335 000	7 624 000	12 959 000
årets vinst	5 316 396	6 333 673	11 650 069
2000	Frölundaberget GE	Berget GE	2 000
omsättning	29 658 000	38 010 000	67 668 000
kostnader	-17 803 000	-26 876 000	-44 679 000
rörelseresultat	11 855 000	11 134 000	22 989 000
resultat eft fin pos	5 354 000	4 927 000	10 281 000
årets vinst	3 083 567	2 838 169	
1998-1999	Frölundaberget GE	Berget GE	1998-1999
omsättning	36 857 000	44 787 000	81 644 000
kostnader	-24 207 000	-36 266 000	-60 473 000
rörelseresultat	12 650 000	8 521 000	21 171 000
resultat eft fin pos	5 126 000	1 152 000	6 278 000
årets vinst	3 048 000	754 000	3 802 000
Totalt GE:			
Netto 98-02:	298 737 000		
Rörelse 98-02:			
Kostnader 98-02:	-204 209 000		
Res eft fin pos 98-02:	41 550 000		

BILAGA 4. Skador per fastighet, ägare och år

Tynnered 27:9 & Tolered 157:2, 158:9, 162:2, 163:2

	Poseidon				GE Capital					Drott			Stena AB						
	1995	1996	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2002	2003	2004	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mögel&Fukt	1										1		1						
Ventilation		1												1	1				
Avlopp										1						1			
Sophantering																			
Lukt			1				2												
Ljud		1		1			1					1	1						
Temperatur			1								1	1							
Smitta															1				
Radon																1			
Trångboddhet																			
Skadedjur			1				1												
Ohyra																			
Smuts i fastighet							1												
Vattentemperatur																			
Div. lgh.skador																			
Avlopp ute																			
Oklart																			
					7					5			5						7

ANTAL LGH 1335

Tynnered 13:2

	Poseidon				GE Capital						Galileis KB				Stena AB				
	1995	1996	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	2009	2010
Mögel&Fukt				1						1			1		1		1		
Ventilation												1							
Avlopp																			
Sophantering										1									
Lukt											2	2	1	1					
Ljud																			
Temperatur												1							
Smitta																			
Radon																			
Trångboddhet	1																		
Skadedjur																			
Ohyra																			
Smuts i fastighet																			
Vattentemperatur																			
Div. lgh.skador																			
Avlopp ute																			
Oklart																			
					2					2				9					2

ANTAL LGH 498

Bergsjön 9:6 & 34:1

	Poseidon				GE Capital						Niam				Centerplan				
	1995	1996	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003	2004	2005	2006	2006	2007	2008	2009	2010
Mögel&Fukt	1			1					1		1	1	2		1	4	10	6	1
Ventilation																			
Avlopp																			
Sophantering																1			
Lukt										1		2			1				
Ljud										1								1	
Temperatur	1																9		
Smitta																			
Radon																			
Trångboddhet																			
Skadedjur													1						
Ohyra										1							1	1	
Smuts i fastighet																			
Vattentemperatur												1			1				
Div. lgh.skador																	1	1	
Avlopp ute																			
Oklart																			
					3					1				11					39

ANTAL LGH 811

Stigberget 24:3, 24:4, 24:6, 25:2, 26:6, 27:24

	Poseidon				GE Capital			GE/olika Brf									
	1995	1996	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mögel&Fukt						1	8										
Ventilation							6										
Avlopp																	
Sophantering																	
Lukt																	
Ljud																	
Temperatur																	
Smitta																	
Radon																	
Trångboddhet																	
Skadedjur																	
Ohyra																	
Smuts i fastighet																	
Vattentemperatur																	
Div. lgh.skador																	
Avlopp ute																	
Oklart																	

Lunden 37:6

	Poseidon				GE Capital				Brf Råntenberget									
	1995	1996	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Mögel&Fukt																		
Ventilation																		
Avlopp																		
Sophantering																		
Lukt																		
Ljud																		
Temperatur																		
Smitta																		
Radon																		
Trångboddhet																		
Skadedjur								1										
Ohyra																		
Smuts i fastighet																		
Vattentemperatur																		
Div. lgh.skador																		
Avlopp ute																		
Oklart																		

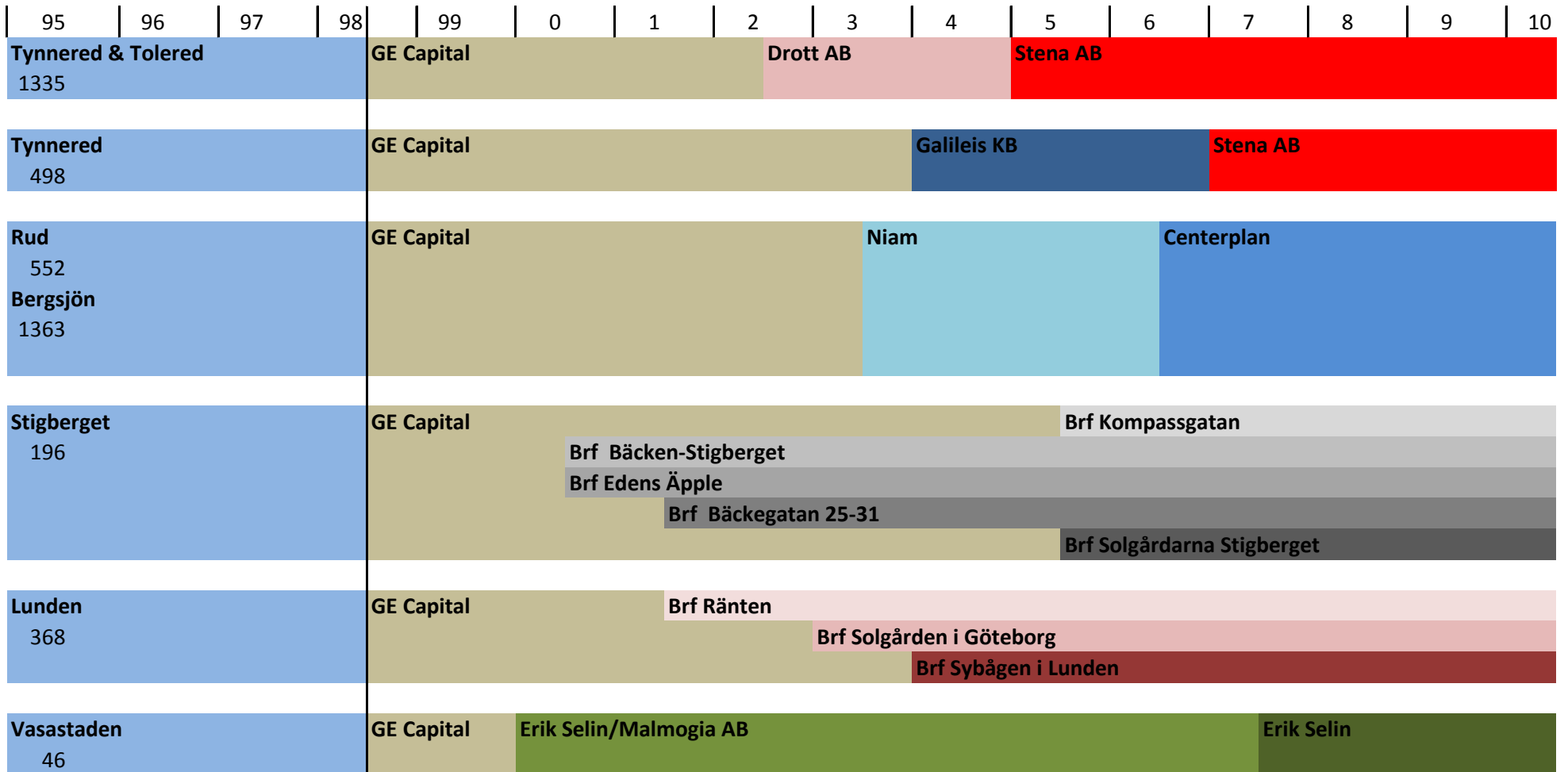
1

Lunden 39:2

	Poseidon				GE Capital					Brf Solgården i Göteborg							
	1995	1996	1997	1998	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mögel&Fukt				1				1	1								
Ventilation									1								
Avlopp																	
Sophantering																	
Lukt																	
Ljud									1	1		1					
Temperatur																	
Smitta																	
Radon																	
Trångboddhet																	
Skadedjur												1					
Ohyra																	
Smuts i fastighet																	
Vattentemperatur																	
Div. lgh.skador																	
Avlopp ute																	
Oklart																	
					1				4								3

ANTAL LGH 88

Bilaga 5. Ägarperiod per fastighetsgrupp.



BILAGA 6. Klagomål per år & översikt per ägare

SKADA	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Avlopp								1					1			
Avlopp u	1															
Div. lgh.skador											1			1	1	
Ljud		2		2	3	1	1	2	2	2	1	2	1			1
Lukt			2			1	2		3	2	4	1	2			1
Mögel&f	2		2	4	3	9	1	2	4	2	3	3	4	12	7	1
Ohyra									1					1	1	
Oklart	1															
Radon													1			
Skadedjur			1	1		2	2				2					
Smitta												1				
Smuts i fastighet						1										
Sophant	1		1			1			3				1			
Tempera	1		2		1			1	1	2				9		
Trångbo	1															
Vattentemperatur										1		1	1			
Ventilation		1			1	6	1	1	1	1	1	1	1			
	7	3	8	7	8	21	7	7	15	10	12	9	11	23	11	1

ÄGARE	lgh	ägoår	klagomål
BRF	564		4
Centerplan	1363	5	44
Drott AB	1335	3	5
Erik Selin/Malmogia	46	4	1
Erik Selin	46	9	5
Galileis KB	498	4	9
GE Capital	3806		45
NIAM	1363	4	15
Poseidon	3806	4	23
Stena AB	1833		9