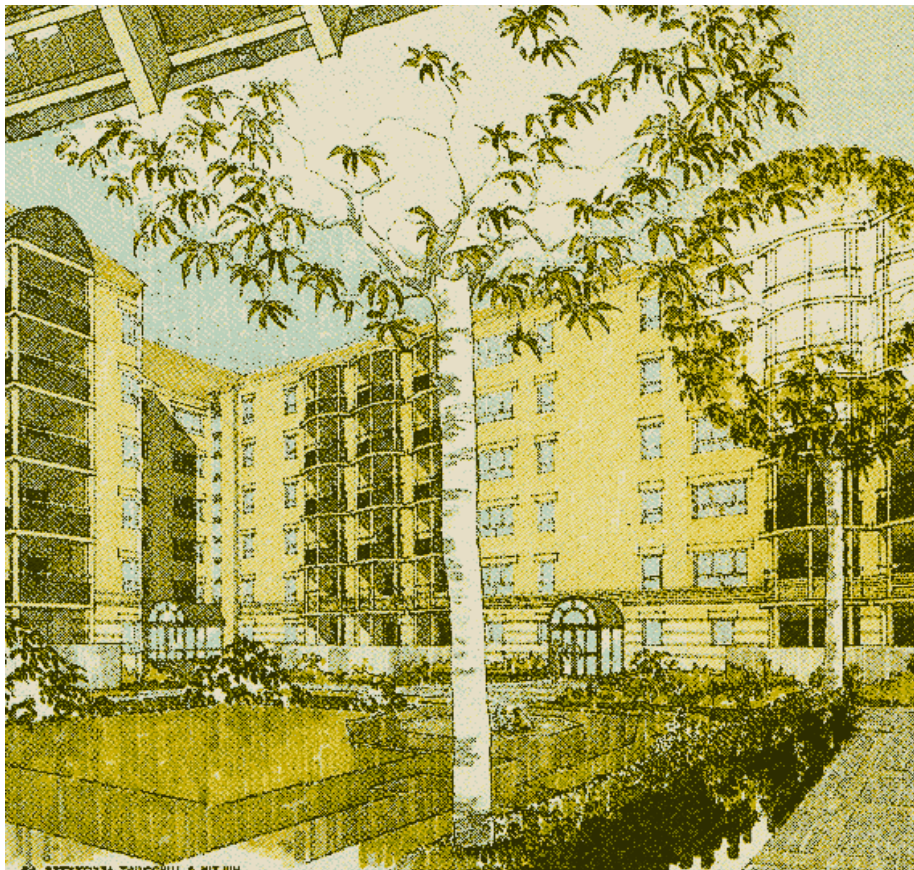


Lunds Universitet  
Statsvetenskapliga Institutionen

FVL 014: 10 poäng  
Vårterminen 1997  
Handledare: Harry Pettersson

# **M**akten över boendekostnaden (del I)



**Fallstudie: HSBs Bostadsrättsförening  
Visenten i Malmö, byggår 1990.**

Trelleborg 1997-06-04

Anders Granlund

## Sammanfattning

---

Den här uppsatsen skildrar maktförhållanden i ett enskilt fall, nämligen HSBs bostadsrättsförening Visenten i Malmö bildad 1989. Skildringen är långt ifrån komplett eftersom det är i huvudsak bostadsrättsinnehavarna och deras boendekostnad som står i fokus. Därtill granskas bara ett fåtal aktörer nämligen: *bostadsrättsinnehavarna, styrelse i föreningen och HSB Malmö*. Vilken betydelse den *offentliga makten* har uppmärksammas genom att visa vilka tre olika statstyper som råder vid olika tillfällen och situationer. Exempelvis att *förhandlingsstaten* klart och tydligt framträder vid fastighetsbildningen av fastigheten Visenten 21 i Malmö medan *auktoritets- och marknadsstaten* dominerar i byggproduktionen och tillkomsten av brf Visenten i Malmö. I det ena fallet rör det som om en *kommunal planeringsprocess* – med ansvar för den fysiska planeringen – och i det andra fallet är en civilrättslig *byggprocess* utförd av en tämligen *privat byråkrati* – med ansvar för uppförandet av ett hus.

Studien visar att bostadsrättsinnehavarna genomgående har få möjligheter eller chanser att påverka sin framtid eftersom de kom sent in i beslutsprocessen. För övrigt är det omgivningen som har det största inflytandet vilket förklaras genom att ta en titt på historien. Kort och gott, *bostadsrättsinnehavarna* har, så här långt, *inte mycket makt* över boendekostnaden då det är så *många andra som får chansen att bestämma*. Huruvida de har mer makt än vad andra boende framgår inte. Däremot redovisas en teoretisk modell, *maktens tre dimensioner*, som kanske gör det lättare att avgöra vem eller vilka som har makt eller inte. Den frågan kan jag kanske besvara i nästa uppsats, del II.

### Nyckelord:

Makt  
Boendekostnaden  
Statstyper  
Bostadsrättsförening(ar)  
Nätverk

**Anders Granlund**

Den uppsats är gjord med MS Word och Excel 7.0 och inscannade bilder  
Filstorlek: 1.719.113 byte  
Antal tecken: 76.797 st

# Innehållsförteckning

---

<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>2</b>
<b>FÖRORD</b> .....	<b>4</b>
<b>0 Inledning</b> .....	<b>5</b>
0.1 Problembakgrund .....	5
0.2 Syfte och problemformulering .....	5
0.3 Metodval, källor, litteratur .....	7
0.4 Begreppsförklaringar .....	9
0.5 Målgrupp .....	9
0.6 Upplägg .....	9
<b>1 HSB en organisation i tre led</b> .....	<b>10</b>
1.1 HSBs Riksförbund .....	10
1.2 HSBs Föreningarna: HSB Malmö m fl .....	10
1.3 HSBs Bostadsrättsföreningar: Brf Visenten m fl .....	10
1.4 "En levande och vital folkrörelse måste ha en öppen debatt" .....	10
<b>2 Teori: Makt, organisationer och dimensioner</b> .....	<b>11</b>
2.1 Maktbegreppet enligt maktutredningen .....	11
2.2 En enkel organisationsmodell .....	11
2.3 Den kommunala planeringsprocessen .....	12
2.4 Den offentliga maktens styrmedel .....	13
2.5 Statstyper: Auktoritets-, Förhandlings-, och Marknadsstaten .....	14
2.6 Nätverk: Aktörer och Strukturer .....	15
2.7 Maktens tre dimensioner .....	16
<b>3 Fastigheten Visenten 21 och dess tillkomst</b> .....	<b>18</b>
3.1 Den kommunala planeringsprocessen .....	18
3.2 Sammanfattande bild .....	21
3.3 Analys: Ett exempel på förhandlingsstaten .....	21
<b>4 Brf Visenten och dess tillkomst</b> .....	<b>22</b>
4.1 Byggprocessen .....	22
4.2 Kapitalkostnaden .....	24
4.3 Analys: en tämligen privat byråkrati i en marknadsstat .....	26
4.4 Sammanfattning .....	27
<b>5 Förvaltningsskedet och boendekostnaden</b> .....	<b>28</b>
5.1 Boendekostnaden .....	28
5.2 Årsavgiften .....	30
5.3 Sammanfattning .....	31
5.4 Analys: Maktkampen har bara börjat .....	32
<b>6 Slutsatser</b> .....	<b>34</b>
6.1 Vem eller vilka "gör" och "deltar"? .....	34
6.2 Vilka "barriärer" och "icke beslut" förekommer? .....	35
6.3 Svårt "att tänka och handla annorlunda"? .....	36
6.4 Bostadsrättsinnehavarna och styrelsen utan ansvar .....	36
6.5 Att diskutera: Former för konflikt- och problemlösning .....	36
<b>7 Material</b> .....	<b>37</b>

## Förord

---

Jag tituleras vanligtvis som byggnadsingenjör och arbetar med byggprojektledning, driftuppföljning och underhållsplanering sedan 1989 på HSB Malmö. Min ambition är, tro det eller ej, att försöka göra det omöjliga, dvs ordna rimliga och skäliga boendekostnader åt ca 32.000 bostadsrättsinnehavare. Arbetet hindrar mig inte att vid snart 40-års ålder försöka göra färdigt mitt examensarbete för att få mina efterlängtrade 140 poäng och en fil. kand.

Några revolutionerande rön eller nyheter presenterar jag inte i uppsatsen, däremot en teoretisk modell som jag gissar är användbara även i praktiken. Den kanske tillämpas redan?

Uppsatsen är tänkt att utgöra del I av förhoppningsvis tre olika undersökningar. Jag vill gärna fortsätta i del II med en kvantitativ analys baserad på många observationer. Vad del III kan komma att innehålla beror på svaret i del II.

Jag vill framför allt tacka brf Visenten som öppnat arkiven åt mig. I gengäld hoppas jag att uppsatsen ska ge dem något matnyttigt att tänka på. Jag vill även tacka Statsvetenskapliga Institutionen vid Lunds Universitet, samt förstås HSB Malmö, Sven Kypengrens Stipendiefond, Göran Nilsson, Lennart Weidenstål och alla intervjuade. Plus min familj förstås.

**Anders Granlund**

*Om man vägrar att se bakåt och  
inte vågar se framåt, så får man  
se upp. (Tage Danielsson)*

*Uppsatsen är tillägnad min mor*

# 0 Inledning

---

## 0.1 Problembakgrund

Det är inte sällan jag träffar vanligt folk, bostadsrättsinnehavare, som anser sig oförmögna att påverka sin situation, närmare bestämt sin boendekostnad. De känner en *vanmakt* inför överhögheten samtidigt som de anser att årsavgiften (hyran) nått "*smärtgränsen*". Lönen räcker inte till. Känslan av *vanmakt* förstärks när de samtidigt anser att andra, oftast större, föreningar har väsentligt lägre årsavgifter, god ekonomi och goda framtidsutsikter. Den grupp människor jag tänker på bor i vad HSBs Riksförbund med flera kallar för "*krisårgångarna*", dvs föreningar som tillkom under perioden 1988-1992 när ett särskilt system för statliga subventioner rådde. Efterhand som de statliga räntebidragen har minskat så har årsavgifterna anpassats därefter så gott det går. Vad hjälper det att höja årsavgifterna om bostadsrättsinnehavarna lämnar föreningen vind för våg? För vissa föreningar har problemen lett till konkurser, för andra har rekonstruktioner lett till lägre räntekostnader och för vissa har ingenting avsevärt skett mer än att föreningen börjar göra slut på sina tillgångar, det egna kapitalet. En person såg föreningarna som "*rättfällor*" för vanligt folk. Först lockas man till föreningen med alla möjliga försäljningsknep. När man sedan har flyttat in slår fällan igen och man sitter fast.

## 0.2 Syfte och problemformulering

Syftet med den här uppsatsen är att försöka *avgöra* i vilken mån bostadsrättsinnehavarna i brf Visenten hade någon rimlig *chans eller möjlighet att kunna påverka* de faktorer, *variabler*, som ligger bakom och som förklarar rådande boendekostnad. Hade bostadsrättsinnehavarna någon valfrihet att välja mellan olika handlingsalternativ? För att jag eller läsaren ska kunna avgöra frågan så vill jag skildra tre skeden som alla skiljer sig väsentligt från varandra, vilket jag vill visa. Man kan även se dem som tre delproblem: *fastighetsbildningen, byggproduktionen och förvaltningen*. Dessa delproblem vill jag utveckla var en och för sig, se punkt 0.2.1-0.2.3.

Jag vill även visa hur man kan med hjälp av teorier och modeller kan analysera och skildra komplicerade processer. Jag hoppas förstås att teoriurvalet uppfyller de krav man kan ställa, dvs att de är både pålitliga och giltiga för det jag vill beskriva, se även 0.3.1. Läsaren kan kanske hjälpa mig med den bedömningen.

Min berättelse och mina analyser kan även fungera som en bakgrund och utgångspunkt för en *kvantitativ analys* i de fallet någon är intresserad av att se på ett större antal krisårgångar. Vilket kanske blir min nästa uppgift. Problemet i sin helhet är omfattande – det byggdes ca 270.000 lägenheter under perioden 1988-1992 enligt Statistiska Centralbyrån – varför jag fann anledning att koncentrerar mig bara på ett fall, brf Visenten i Malmö med 63 st lägenheter. Jag valde alltså en *kvalitativ analys* för att komma problemet in på livet och finna pudelns kärna.

### 0.2.1 Tillkomsten av Visenten 21 – fastighetsbildningen

Den boendekostnad som bostadsrättsinnehavaren i brf Visenten har idag beror till stor del på beslut som andra aktörer har tagit i ett tidigare skede och som inte går att ändra, dvs fastighetsbildningen av Visenten 21 i Malmö. Även om personen

i fråga ville delta i beslutsfattandet så fanns ett annat problem. I regel är beslutsprocessen lång i nyproduktionen, från idé till inflyttning kan det i vissa fall röra sig om 20 år eller mer. Ett nytt hus mitt i staden bygger man inte över en natt. Det kan med andra ord vara svårt för en individ att planera sitt boende så lång tid i förväg. Nästa problem är att få vara med i beslutsprocessen när ett större område som Lugnet ska exploateras och 8 st fastigheter Visenten ska bli till en fastighet Visenten med nummer 21.

**Observera att Visenten är dels namnet på en fastighet – *Visenten 21 i Malmö* – och dels namnet på en bostadsrättsförening – *brf Visenten i Malmö*.**

### 0.2.2 Tillkomsten av brf Visenten – byggproduktionen

Det kan även vara vanskligt att, i det korta tidsperspektivet, kunna ändra på förhållanden som har stor betydelse för boendekostnaden. Byggproduktionen går tämligen fort fram när de väl kommer igång. Här finns inte utrymme för några längre diskussioner om hur det ska vara utan att det börjar kosta pengar. Är det sedan säljarnas marknad – stor efterfrågan och/eller begränsat utbud – så blir inflyttandet mindre för en spekulant. Särskilt när priset på bostadsrätten och årsavgiften (hyran) inte är föremål för någon förhandling. Någon möjlighet att betala hela självkostnaden för bostadsrätten fanns inte, vilket gör att kapitalkostnaderna är ett kollektivt bekymmer idag. Hade var och en betalt hela självkostnaden för bostadsrätten hade det förmodligen funnits 63 st individuella lösningar att granska. Det senare alternativet var dock inte realistiskt att tänka sig när det fanns så att säga fördelaktiga lån att tillgripa och som gjorde det möjligt för vanligt folk att bosätta sig i nyproduktion.

### 0.2.3 Förvaltningsskedet

Stor del av boendekostnaden går – via årsavgiften – till att betala föreningsräntekostnader vilka i sin tur är subventionerade av staten. I förvaltningsskedet kan förutsättningarna snabbt förändras genom politiska beslut. Vi en närmare granskning kan man även finna att brf Visenten själv kunde påverka boendekostnaden om man hade valt att amortera av sin skuld, vilket man inte har gjort. Bostadsrättsinnehavarna kan med andra ord klandra tidigare beslut eller frånvaron av beslut. Det är alltså inte bara omgivningen – staten och marknaden – som kan påverka räntekostnaden. I förvaltningsskedet sker även en roll- och scenförväxling som kan vara intressant att notera. HSB Malmö lämnar över styrelsearbetet till bostadsrättsinnehavarna. Frågan är om de, så att säga, nya makthavarna får någon makt över boendekostnaden? Finns det så mycket kvar att påverka nu när det mesta ser ut att vara avklarat?

### 0.2.4 Maktens tre dimensioner

Jag skulle gärna vilja få lov att granska de tre delproblemen med en teoretisk modell – *maktens tre dimensioner*. Modellen visar hur någon hindras från att påverka sin situation på grund av *barriärer* och *icke-beslut*. Hur finner man de? Likaså, finns det någon som får någon annan *att tänka och handla annorlunda*? Att makt måste innebära ett mått av *deltagande, valfrihet och möjlighet att påverka* var och är väl känt för de flesta kunde jag väl tänka mig. Men hur ofta uppmärksammar vi de andra två maktdimensionerna och hur finner vi dem utan att samtidigt tumma på objektivitetskraven? Spännande fråga, inte sant?

## 0.3 Metodval, källor, litteratur

### 0.3.1 Metodval

Problemet i sin helhet var alltså omfattande – ca 270.000 lägenheter – varför jag fann anledning att koncentrera mig bara på ett fall, brf Visenten i Malmö med 63 st lägenheter. Att valet föll på brf Visenten beror nästan helt och hållet på att styrelsen och ordföranden var mycket tillmötesgående och villiga att öppna arkivet för mig. Arkivet visade sig dessutom vara innehållsrikt och gav det faktaunderlag som jag valde att använda, se även 0.3.2 nedan.

För att jag skulle bli riktigt bekant med problemet i brf Visenten valde jag en *kvalitativ metod*. Min ambition var att komma källan så nära som möjligt för att se sammanhang och strukturer. Jag ville dock inte påverka eller oroa bostadsrättsinnehavarna med några frågor. Tanken var istället att fördela min tid till att söka i huvudsak dokumenterade fakta värda att notera. Parallellt ville jag självfallet finna lämpliga teorier som kunde hjälpa mig att illustrera det material jag kom i kontakt med. Teorierna fann jag såsom nödvändiga för att kunna placera iakttagelserna i ett statsvetenskapligt perspektiv med fokus på medborgaren - de som sedermera skulle bli *bostadsrättsinnehavare* i brf Visenten. De övriga två aktörerna som jag ville titta närmare på var *styrelsen* i brf Visenten och *HSB Malmö*, se även 0.3.2.

### 0.3.2 Källor: dokument av olika slag, intervjuer som komplement

I stort sett har jag byggt mina iakttagelser på skrivna dokument och det man kan konstatera på plats, själva området. Det rör sig alltså om köpeavtal, detaljplaner, protokoll, kalkyler, fakturor och brevväxlingar och mycket annat som fanns i dels brf Visentens arkiv och dels hos Malmö Stad, se punkt 7 Material. För att få kompletterande information valde jag att intervjua tre stycken tjänstemän inom kommunen och Nils Yngvesson, f.d. kommunalråd, och två av HSB Malmös tidigare direktörer som samtliga kunde lämna upplysningar som jag sökte. Jag ville däremot inte intervjua bostadsrättsinnehavarna av flera skäl. *För det första* var det kanske oklokt att gå ut och orsaka oro i föreningen. Jag vågade inte utsätta mig för risken att skapa en krisförening (jämför med Idar Magne m fl, 1986, s 41). *För det andra* är det inte säkert att folk vill berätta om sin situation eller sitt privatliv. *För det tredje*, fanns det dokument av olika slag som jag kunde använda för att skildra bostadsrättsinnehavarnas situation och beteende. *För det fjärde* lät jag ordförande fungera som talesman för bostadsrättsinnehavarna, han var ju själv en sådan. *För det femte* fick jag veta av mina kolleger att bostadsrättsinnehavarna inte hade varit med i så många sammanhang, alltså fanns det ingen nämnvärd anledning att fråga dem om saker som de inte kunde uttala sig om. Jag valde alltså att se människan ingående i ett *kollektiv* i en *systematisk social nivå*. Detta synsätt kännetecknas av aktörer som samverkar med varandra på ett organiserat sätt och makt- och dominansstrukturer har en självständig existens, oberoende av den enskilda aktören. I det kollektivistiska synsättet är individerna dessutom beroende av kollektivet (Idar Magne m fl, 1986, s 35 och 40). Det betyder inte att *den elementära social nivån* – människans handlingar och värderingar m.m. – skulle vara ointressant, snarare tvärt om. Indirekt kan jag påvisa vilken betydelse den nivån har i sammanhanget. Jag har också svårt att tänka mig att alla bostadsrättsinnehavare är beroende av kollektivet. Men här måste jag erkänna att jag saknar material.

### 0.3.3 Litteratur: val att teorier och modeller

Jag ville alltså angripa problemet med en *kvalitativ metod*. Jag hade däremot inte tänkt att utveckla maktbegreppet och beslöt därför att ansluta mig till maktutredningen SOU 1990:44 sidan 17. Tiden ville jag hellre använda till att finna och granska fakta. Jag ville ju gå på djupet i ett enskilt fall för att se sammanhang och strukturer och hur de förhåller sig till varandra. Fanns det något säreget att ta upp och beskriva eller finns det inte någon ordning på någonting? För att lösa problemet fann jag det som nödvändigt att söka stöd i litteraturen. Först kom jag över en teoretisk modell – *Maktens tre dimensioner* – som jag fann intressant och som gav mig en insikt och lite huvudbry. Maktutövning kunde ju vara att hindra någon från att delta så att inte konflikter uppstår. *Hur kan man studera något som inte händer? Hur vet man vilka intressen och värderingar man skall tillskriva parterna?* Modellkonstruktören, John Gaventa, föreslog ett omfattande och tidskrävande forskningsarbete där icke-aktörer fick komma till tals. Jag såg dock en annan lösning. Varför kan inte jag erbjudas möjligheten att fungera som *icke-aktör*? Mina utlåtanden är kanske värdefulla? Huruvida jag accepteras som källa tål dock att diskutera. Men tiden och bristande resurser gav mig inte många valmöjligheter. Mitt bidrag är dock av underordnad betydelse eftersom jag låter dokumenten utgöra stommen i uppsatsen. Jag har ju även öppet redovisat hur jag har arbetat vilket gör det lättare för läsaren att värdera resultatet, som dessutom inte utgöra sig för att vara *den absoluta sanningen*.

Min önskan att försöka sätta bostadsrättsinnehavarna i centrum förde mina tankar till professor Lennart Lundquists modell, en *aktör – struktur-hierarki*. Syftet med modellen var att se olika *nätverk* – på ett komplicerat sätt – och inte bara förhållandet mellan enskilda aktörer eller formella organisationer – på ett okomplicerat sätt. Bostadsrättsinnehavarna och styrelsen lever till exempel i symbios med varandra medan styrelsen och HSB Malmö har ett mer formellt och strikt förhållande till varandra. Jag förmodar också att HSB Malmö har en betydelse för bostadsrättsinnehavarna. Lennart påpekade också en *”negativ fördel”* som jag tröstade mig med. *”Även om vi inte förmår genomföra en fullständig analys ger oss blotta kännedomen om sambanden en insikt som göra att vi inte drar förhastade slutsatser på grundval av ett otillräckligt empiriskt underlag”* (Lennart Lundquist, 1992, s 44).

Det begränsade urvalet av aktörer, undersökta enheter, innebar förvisso att min skildringen skulle bli ofullständig. För att någorlunda kompensera bristen använde jag en väldigt förenklad organisationsmodell – *en in- och utflödes modell* – för att skildra tillkomsten av Visenten 21 i ett *makro-perspektiv*. Likaså fann jag en omväg på problemet med få aktörer genom att tillämpa ett redan färdigt analysredskap för att se på olika definierade statstyper – *auktoritets-, förhandlings- och marknadsstaten* – där staten och medborgarna har olika tänkbara roller. Bostadsrättsinnehavarna är onekligen medborgare vilket gjorde att jag fann modellen användbar. Mitt högst personliga bidrag är tolkningen av hur brf Visenten kom till. Att jag såg ett typfall av byråkrati gör mig nog inte populär hos mina kolleger. Begreppet *”byråkrater”* har ofta en negativ klang. Vi menar dock två olika saker, en idealtyp eller som ett skällsord? Jag avser förstås idealtypen som förekommer ofta i litteraturen (Lennart Lundquist, 1992, s 22)



### 0.3.4 De oberoende variablerna

Makten över boendekostnaden står i fokus, med reservation att det gäller enbart brf Visenten. *Makten över boendekostnaden* är den så kallade *beroende variabeln* jag ville undersöka. Med stöd av maktbegreppet, se punkt 2.1, var det sålunda förekomsten av *valmöjligheter* som jag skulle leta upp. Vad som skulle utgöra boendekostnaden slog jag och ordförande i brf Visenten fast, efter en kort diskussion, se punkt 5.1. Boendekostnaden i sin helhet ger dock utrymme för väldigt många valmöjligheter. Jag var dock tvungen att begränsa mig till några storheter såsom exempelvis *produktionskostnaden* och *kapitalkostnaden och räntebidragen* samt kostnaderna för köpet av *bostadsrättslägenheten* och *årsavgiften*. Hela den ekonomiska bilden kommer att beskrivas grundligt utan att jag för den skull går in alla detaljer, även om jag hade god lust till det. Den som söker han finner, vilket hör till mitt vardagliga arbete att åstadkomma skäliga boendekostnader.

## 0.4 Begreppsförklaringar

Jag vill försöka förtydliga olika begrepp allt efterhand de dyker upp. Språkbruket är dock ett allmänt problem som jag vill reservera mig för. Inte sällan har jag bekymmer i mitt yrke såsom *teknokrat*, ska det heta värmecentral eller panncentral? Ska jag åberopa vad som står på skylten, dvs. "*Panncentral*", och som har suttit på dörren de senaste 50 åren eller värmecentralen som faktiskt finns bakom dörren? Det är inte lätt att förklara något om man inte kan vara på plats och peka på vad man menar, dvs värmecentralen. Jag har även märkt att förkortningen VC (värmecentral) är mindre bra. PC hade inte varit bättre. Jag kommer dock inte att använda särskilt många tekniska termer, däremot förekommer en mängd uttryck som jag är van vid att använda. Jag hoppas innerligt att ordvalen passar läsaren.

## 0.5 Målgrupp

Den här uppsatsen vänder sig till studerande m.fl. vid den Statsvetenskapliga institutionen. I andra hand vill jag dock att den ska vara begriplig för i stort sett alla som intresserar sig för bostadsrätten och tillhörande problematik. Hur många som bor i "*krisårgångarna*" vet jag för närvarande inte. De är dock tillräckligt många för att jag ska engagera mig i deras problematik. Det känns som min skyldighet.

## 0.6 Upplägg

Först presenterar jag mycket kortfattat HSB-rörelsen, uti fall att organisationen är obekant för någon. Därefter redogör jag den teoretiska delen utan att bli för allt långrandig. En lagom dos teori kan dock inte skada, oavsett vem läsaren är. Efter teoridelen skruvar jag tillbaka klockan för att tittar på det historiska händelseförloppet fram till och med förvaltningsskedet, som fortfarande råder. Den *deskriptiva* skildringen ligger som grund för olika analyser som följer varje avsnitt. Jag avslutar uppsatsen med en summering av de slutsatser jag tycker man kan komma fram till och vad som skulle kunna vara grunden för en intressant diskussion.

Deskriptiv: en bild av den faktiskt föreliggande situationen (Idar Magne m fl, 1991)

# 1 HSB en organisation i tre led

---

För säkerhets skull vill jag nämna lite om HSB även om organisationen är känd för de flesta tack vare TV 4 och alla HSB-skyltar på husen. Själv presenterar man sig som en organisation i tre led: *HSBs Riksförbund*, *HSB-föreningarna*, *HSBs bostadsrättsföreningar*. Se även via internetadressen (<http://www.hsb.se>).

## 1.1 HSBs Riksförbund

HSBs Riksförbund bildades 1923 och svarar sedan dess för den centrala bostadspolitiska opinionsbildningen och ger ut bland annat tidningen *Vår Bostad*.

Det är inte Riksförbundets enda uppgiften men en av de viktigaste enligt HSBs medlemsutredning att döma, se punkt 1.4 nedan.

## 1.2 HSBs Föreningarna: HSB Malmö m fl

HSB-föreningarna, ca 47 st, bildar bostadsrättsföreningar och låter uppföra, företrädesvis, bostadshus samt säljer administrativa och tekniska tjänster. Fram till 1996 var bostadsrättsföreningarna bundna via stadgarna att köpa sina tjänster av moderorganisationen. HSB Malmö bildades 1925 och har administrativa avtal med ca 263 st bostadsrättsföreningar som tillsammans förvaltar ca 32.000 lägenheter. HSB Malmö har även egna hyresfastigheter, ca 2.400 lägenheter.

## 1.3 HSBs Bostadsrättsföreningar: Brf Visenten m fl

Var tionde bostad i Sverige är en HSB-lägenhet, dvs ca 328.650 lägenheter fördelade över ca 3.865 förvaltande bostadsrättsföreningar. HSBs bostadsrättsföreningarna förvaltar såsom *självständig juridisk person* föreningens kapital och fastighet(-er). I praktiken är det, den av medlemmarna valda, styrelsen som svarar för förvaltningen. Flertalet av HSB Malmös bostadsrättsföreningar köper de administrativa tjänsterna från sin moderförening. En mångfald företag svarar däremot för de tekniska tjänsterna typ fastighetsskötsel och trappstädning. Oavsett mängden tjänster så åligger det bostadsrättsföreningen att fatta besluten. Brf Visenten som jag har valt ut att titta på har 63 lägenheter som blev klara för inflyttning 1990.

## 1.4 "En levande och vital folkrörelse måste ha en öppen debatt"

Inom HSB-rörelsen pågår ett stort utvecklingsarbete. Nyligen genomfördes en medlemsutredning för att fånga upp åsikterna i de olika leden. Resultatet i sin helhet finns att hämta via internet (<http://www.hsb.se>). En slutsats som utredningen kom fram till vill jag dock passa på att nämna:

*En levande och vital folkrörelse måste ha en öppen debatt. Därför öppnas den planerade HSB-editionen av Vår Bostad självklart för inlägg från medlemmarna. HSBs websidor på internet öppnas för interaktiv debatt. Taket höjs inom hela organisationen. Det ska bli omöjligt att i framtiden lägga "locket på".*

## 2 Teori: Makt, organisationer och dimensioner

---

Det här teoretiska avsnittet är tänkt att fungera som en grund för de deskriptiva och analytiska delarna. Jag har inte för avsikt att utveckla teorierna helt och hållet. I så fall rekommenderar jag originalen, om de inte redan är bekanta för läsaren.

### 2.1 Maktbegreppet enligt maktutredningen

Inom statsvetenskapen är makt ett centralt begrepp, dessvärre finns ingen allmänt vedertagen definition vilket inte hindrar mig från att använda den variant som står att finna i maktutredningens huvudrapport (SOU 1990:44).

*”Den allmänna formuleringen att makt betyder möjlighet att påverka innebär att makt har ett nära samband med frihet. Att kunna utöva makt förutsätter att det existerar ett antal olika handlingsalternativ. Finns det ingen valfrihet kan det heller inte finnas någon makt. Att ha makt är att kunna utöva inflytande över sina egna livschanser, att kunna bestämma över sin egen framtid eller att kunna påverka antalet tillgängliga framtidsalternativ” (SOU 1990:44).*

Logiskt blir vanmakt och maktlöshet motsatsen till ovan. Möjligheterna att hävda sina intressen står i proportion till de egna resurserna, vilket framförs i maktutredningen. Maktinnehav måste följaktligen utgöra en resursförstärkning vilket gör de med makt mäktigare vilket får till följd att medborgaren känner sig maktlös, även om de i själva verket inte är det (SOU 1990:44). Att bevisa dessa förhållanden kan bli svårt att göra. Men, oavsett hur väl vi tolkar definitionen eller formulerar maktbegreppet så kan man försöka med hjälp av språket ge en god föreställning hur verkligheten kan se ut på ett mer eller mindre exakt sätt (Lennart Lundquist, 1992, s 20). Definitionen kan alltså få lov att finnas i bakhuvudet medan vi närmar oss ”sanningen” som följer. Vilken valfrihet fanns det i verkligheten?

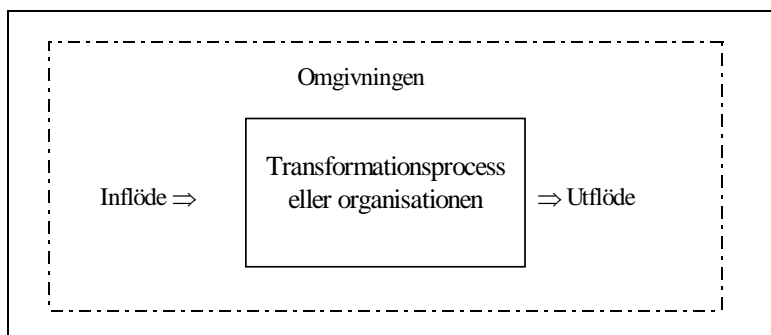
### 2.2 En enkel organisationsmodell

Det finns flera synsätt på vad som ska kallas för *organisationer* och *organisationssystem*, och om de ska betraktas som *slutna* och *opåverkbara* eller *öppna* och *påverkbara* av omgivningen. En principiell definition är dock att se organisationen som en samhällelig avgränsad *enhet* [bounds] och med någon form av uppgift eller *mål* [goals]. Det som definitionsmässigt inte tillhör organisationen kallas för *omgivningen*.

*An organization is a consciously coordinated social entity, with a relatively identifiable boundary, that functions on a relativelyly continuous bases to achieve a common goal or set of goals. (Stephen. P Robbins,1989)*

Att sedan se organisationen som ett öppet system hör till den mer realistiska skildringen och som jag vill åberopa. Den tesen överensstämmer även med min människosyn som säger att vi – mer eller mindre – är beroende av vår omgivning, se även 2.7.2.

En organisationsmodell i dess enklaste utförande kan bestå av ett inflöde av någonting som via en *transformationsprocess* omvandlas till ett utflöde bestående av något annat. Principen kan se ut enligt figur 1. (Stephen P. Robbins, 1989).

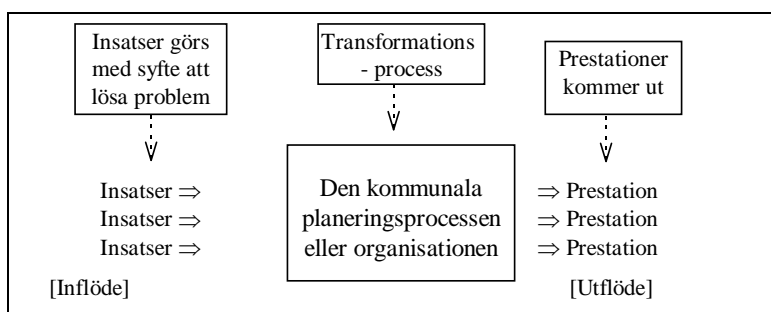


Figur 1 En enkel organisationsmodell (Stephen P. Robbins, 1989)

Den förenklade organisationsmodellen har jag valt att vidareutveckla för att visa hur Malmö Stad tillsammans med andra aktörer, däribland HSB Malmö, stegvis gör om stadsbilden, se punkt 2.3 nedan. Jag säger inte nej i de fall den även används till att förklara hur en människa tänker och agerar, se även 2.7.2 .

## 2.3 Den kommunala planeringsprocessen

Det vore befängt att inte beakta betydelsen av den offentliga makten när vi talar om boendekostnaden. Med den offentliga makten menar jag staten och kommunerna. Vi kan till att börja med se hela den kommunala förvaltningen som en *samhällig avgränsad enhet* som gör en *insatser av olika slag* för att sedan via en *transformationsprocess* få ut någonting, en *prestation*. Insatserna kan vi karakterisera som *statens styrmedel* och transformationsprocessen kan vi döpa om till den *kommunala planeringsprocessen*. Prestationerna är de företeelser som slutligt strömmar ut processen. Med *planering* menas här en framtids- och målinriktad politisk-administrativ verksamhet där man med organisatorisk kontroll vill nå vissa mer eller mindre konkreta mål. Motsatsen till planering blir improvisation. I verkligheten förekommer båda varianterna, ytterpunkterna, i en och samma beslutsprocess (Tim Knudsen, 1997).



Figur 2 Illustration den kommunala planeringsprocessen (Anders Granlund, 1997)

Den här modellen har jag tillägnat enbart ett upplysande syfte för skildra hur fastigheten Visenten 21 kom till. Allt för att kunna få med ett väldigt komplicerat händelseförlopp som till och med min far var delaktig i eftersom han var byggnadschef på HSB Malmö 1971-1981. Vilken betydelse processen hade för boendekostnaden i brf Visenten kan jag inte avgöra eftersom perspektivet i så fall skulle vara väsentligt mycket vidare. Utan överdrift vågar jag dock påstå att händelsen har en betydelse då Malmö Stad kunde påverka utbudet av bostäder genom att påskynda eller förhåla processen vilket i sin tur påverkade konjunkturen i byggbranschen.

## 2.4 Den offentliga maktens styrmedel

Den offentliga makten har tre grundläggande styrmedel, redskap, till sitt förfogande för att kunna påverka samhället och samhällsutformningen, vilket vi snart ska se på. Den offentliga makten kan antingen tvinga, dela ut eller ta ifrån materiella nyttigheter eller övertala. Med den offentliga makten åsyftas regering och riksdag och tillhörande förvaltning, vilket inkluderar även den kommunala förvaltningen (Evert Vedung, 1991, s 87). Vad som sagts kan vara intressant att titta på är kopplingen mellan den offentliga maktens *insatser* och olika *prestationer* och vad som sker däremellan. Jag har dock inte tänkt redovisa i konkreta ordalag vilka insatser som gjorde att Visenten 21 blev verklighet. Vi kan dock förmoda att det var en kombination av alla tre styrmedel: *regleringar*, *ekonomiska* och *informativa*. Vi bör samtidigt inte ringakta betydelsen av vad HSB Malmö och Riksbyggen och andra aktörer kunde bidra med.

### 2.4.1 Regleringar (lagar, förordningar och föreskrifter)

*Regleringar* är hämmande eller främjande föreskrifter, *insatser*, som införs av politiska eller administrativa organ och som byggherrar, byggherrar och fastighetsförvaltare m. fl. måste följa, då det rör sig om påbud eller förbud. För brf Visentens vidkommande tänker jag främst på fyra saker: *det kommunala självstyret*, *bostadssubventionerna*, *avtalsfriheten*, *Svensk byggnorm 1980*. Det finns onekligen långt fler former av regleringar som jag inte tar upp, utrymmet medger inte hur lång förteckning som helst.

*Det kommunalt självstyret*, som tog sin moderna form 1862, och som vidare ger kommunen legal rätt att ta ut avgifter för vatten och avlopp och att köpa respektive sälja fastigheter typ Visenten 21, vilket var en *prestation*. Kommunen äger även rätt äga och driva olika slag kommunala bolag. Kommunen ska även svara för den fysiska planeringen inom kommunen. För brf Visenten blev resultatet en detaljplan nr 1437 vilket blev, så att säga, en annan *prestation*. En detaljplan anger *vad* fastighetsägaren har rätt till att bygga, i det här fallet ca 50-60 st bostadslägenheter.

*Bostadssubventionerna* var för brf Visentens vidkommande reglerade i Svensk författningssamling, SFS 1986:692 och SFS 1986:694, där regler finns över vad för slags bidrag som kan komma i fråga. Exempelvis medgav staten inte subventioner till lokaler, typ den förskola som brf Visenten fick husera.

*Avtalsfriheten* är en grundläggande rättighet i en marknadsekonomi och som begränsas med lagar typ konsumentlagarna och *bostadsrättslagen*. Brf Visenten betraktas som *näringsidkare* enligt lagen och erhåller därför inte något skydd som konsumentlagarna ger. Styrelserna i bostadsrättsföreningarna består i regel av lekmän, konsumenter, valda utan krav på någon särskild kompetens, se även 2.4.3.

*Svensk Byggnorm 1980*, SBN 80, ställde krav på värmeåtervinning ur frånluften, SBN 80 kap 39:41, vilket resulterade i en värmepumpinstallation. Det finns för övrigt många regler i SBN 80 som ömsom höjer och ömsom sänker boendekostnaden beroende på vilket tidsperspektiv vi använder. Både skyddsanordningar på tak och värmeisolering fördyra produktionskostnaden. Värmeisoleringen torde dock leda till lägre boendekostnaden än hus utan isolering. Hur mycket skyddsanordningarna på taken påverkar på boendekostnaden är svårt att spå.

#### 2.4.2 Ekonomiska styrmedel (bidrag, avgifter eller skatter)

*Ekonomiska styrmedel* innebär att man genom att tillföra eller beröva någon materiella resurser eller försöker åstadkomma det önskvärda handlandet eller tillståndet. För brf Visenten var Länsbostadsnämndens lånebeslut nr 12.144.337.63 viktigt. I beslutet finns uppgifter om en garanterad ränta på 2,7%. Vad räntan blev i praktiken framgår längre fram, se punkt 4.2.3. Av stor ekonomisk betydelse för brf Visenten var också försäljningen av fastigheten Visenten 21, med därtill hörande detaljplan som medförde rätten att bygga ett hus som i slutändan kostade 57.100.000 kr enligt HSB Malmö. Utan nämnda detaljplan så hade tomten fortsatt att vara en parkeringsplats. Det fordras nämligen en detaljplan enligt lagen för att kunna bygga större centralt belägna bostadshus (Bertil Bengtsson, 1986).

#### 2.4.3 Informativa styrmedel (exempelvis utbildning)

*Informativa styrmedel* innebär försök att påverka genom övertygelse, övertalning eller kunskapsöverföring. Hit hör förstas utbildningsväsendet vilket har en indirekt styrande funktion när det gäller makten över boendekostnaden. Styrelsen för brf Visenten har protokollfört ”att ekonomiutbildning anses nödvändig för styrelseledamöterna” (nr 18 från styrelsemöte 1993-10-25).

I konsumentverkets skrift från 1994 ”Konsument Guiden” framkommer att ”Målsättningen är att räntebidragen för egna hem skall vara borta till år 2001”. Jag fann inget motsvarande råd till den som tänker köpa en bostadsrätt. Till den gruppen fanns följande råd att tillämpa vid granskningen av årsredovisningen; för där ”finns uppgifter om de två senaste årens utveckling och om föreningens soliditet. Föreningens styrelsemedlemmar kan svara på frågor. Är du inte van att bedöma bostadsrättsföreningars årsredovisningar bör du ta hjälp av en oberoende värderingsman” (Konsumentguiden, 1994). Se punkt 5.2.1.

#### 2.4.4 Antecipationsmekanismen

*Antecipationsmekanismen* är något av en hybrid av ovanstående styrmedel t.ex. när någon utredning presenterar ett förslag om nya regler så börjar aktörer handla i enlighet med förslaget innan de har trätt i laga kraft.

### 2.5 Statstyper: Auktoritets-, Förhandlings-, och Marknadsstaten

Som det kommer att visa sig är det många aktörer som deltar i beslutsprocesserna. Det hade varit mig en ogörlig uppgift att granska dem en och en eller två och två. Vad jag instället kan göra är att se hur makten kan fördelas i olika situationen mellan dels staten och dels medborgaren (bostadsrättsinnehavarna). Myndighetsutövning känner vi alla till i form av olika slag av regel- och ekonomistyrning. Staten intar här rollen som överhet medan vi själva blir undersåtar utan att vi ifrågasätter det hela. Vi kan säga att vi då befinner oss i en *auktoritetsstat*. Vi kan även hamna i situationer där vi är en jämställd part som gör att vi kan förhandla och träffa överenskommelser med den offentliga makten. Inte sällan sker förhandlingarna via intresseorganisationer, typ HSBs Riksförbund, se även 5.4.3. Här är *förhandlingsstaten* ett träffsäker benämning. Slutligen kan vi fungera som köpare av varor eller tjänster medan den offentliga makten påverkar utbudet i en statstyp som man kallar för *marknadsstaten*. Konfliktlösningar sker här genom fri konkurrens, se 4.4.4 och 5.4.4. Det har skett en förskjutning under de senaste kvartsseket från den tidigare dominerande auktoritetsstaten till förmån för förhandlingsstaten.

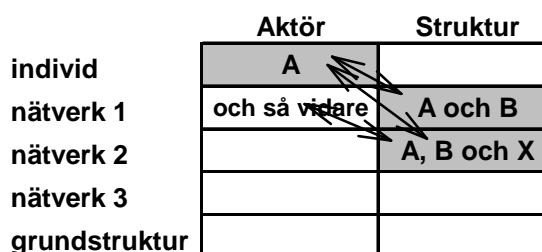
På senare tid vinner även marknadsstaten terräng. Det ska betonas att samtliga tre statstyper – auktoritets-, förhandlings- och marknadsstaten – alltid förekommer tillsammans i västdemokratiska system (Lennart Lundquist, 1992, s 199). Pilarna symboliserar vem som har makten och inflytande i modellen, se figur 3 nedan.

Egenskap\Statstyp:	auktoritetsstaten	förhandlingsstaten	marknadsstaten
statsroll	överhet ↓	part ↓	säljare ↑
påverkansinstrument	styrning ↓	förhandling ↓	utbud ↑
konfliktlösningsmekanism	makt ↓	överenskommelser ↑	konkurrens ↑
medborgarroll	undersåte ↓	part ↑	köpare ↑

Figur 3. Statstyper med olika egenskaper (Lennart Lundquist, 1992, sid 200)

## 2.6 Nätverk: Aktörer och Strukturer

Klassiska maktstudier bygger på förhållandet mellan två personer, eller aktörer. Vi kan föreställa någon med makt som person "B" och den utan makt som person "A", maktförhållandet kan ju givetvis vara det omvända. Och det kan röra sig om såväl fysiska som juridiska personer. För att se mer nätverksliknande förhållanden kan man tillföra ytterligare en person "X" till bilden. Genom att successivt tillföra fler och fler personer får man någon form av hierarki. I botten av det hela finns en grundstruktur som påminner oss om de fundamentala frågorna om samhällelig stabilitet och förändring (Lennart Lundquist, 1992, sid 43). De olika statstyperna kan fungera som en illustration av grundstrukturen, så hade jag tänkt mig i alla fall.



Figur 4: Exempel: A har en relation med B vilket gör ett nätverk 1. A och B har även en relation med X vilket gör ytterligare ett nätverk 2 (Lennart Lundquist, 1992)

Lundquist själv påpekar att modellen är oerhört komplicerad. Detsamma kan man säga om HSB-rörelsen som ingalunda bara består av tre led, se punkt 1. Hur gärna jag än skulle vilja så kan jag inte åstadkomma en undersökning som visar hur komplicerad HSB-rörelsen faktiskt är. Vi kan dock börja med att tillämpa modellen för att snart inse att en nya aktörer ständigt måste tillfogas för att göra bilden komplett. Vi anar på så vis vidden av problemet som jag valt att studera. Enbart HSB Malmö i sig själv kan vara en oerhört komplex organisation svårt att förstå och beskriva för en utomstående. Jag har därför valt att skildra HSB Malmö som *en aktör* även om det i verkligheten förhåller sig annorlunda – för närvarande arbetar ca 65 personer på HSB Malmös kontor. Jag personligen representerar exempelvis Teknikgruppen på HSB Malmö som består av endast mig.

## 2.7 Maktens tre dimensioner

Det riktiga problemet med maktstudier är att vi nog alla upplever makten på olika vis och i olika skepnader. Det är väl av den anledningen det man inom statsvetenskapen talar om *maktens tre ansikten*. Här kommer jag dock att använda mig av den *teoretiska modell* som återfinns i boken "*Maktbegreppet*" under rubriken "*Makt och deltagande*" av John Gaventa. Istället för *ansikten* använder John uttrycket *dimensioner*. Modellen kommer att användas för att analysera och summera de tre skeden jag har valt att granska.

### 2.7.1 Makt i den första dimensionen: "göra" och "deltar"

Den första dimensionen tar fasta på beteendet - "*göra*", "*deltar*" där t.ex. styrelsen för brf Visenten (B) är övermäktig, *vinner*, gentemot bostadsrättsinnehavarna (A) genom överlägsna resurser. Omvänt förlorar (A) gentemot (B) på grund av bristande resurser, t.ex. (A) blir nekat ett bordtennisbord i brf Visenten. I öppna konflikter kan vi studera olika maktförhållanden tämligen enkelt då vi efterhand kan notera vem som vann och vad saken gällde, t.ex. nämnda bordtennisbord.

Inom den första dimensionen återfinns man även en form av maktutövning när någon så att säga *flyttar* från föreningen, eller genom att vederbörande *protestera* högt och tydligt, t.ex. över årsavgiften (hyran), båda fallen "*gör*" man något som syns på ett eller annat vis. Motsvarigheten finns inom statsvetenskapen under benämningen att göra *sorti* [*exit och voice*]. Om åtgärden ska kallas för maktutövning beror på situationen (*Lennart Lundquist, 1991*). Tillgång och efterfrågan på bostäder påverkar förmodligen sådana här tillfällen.

### 2.7.2 Makt i den andra dimensionen: "barriärer" och "icke-beslut"

Den andra dimensionen är när någon A hindras av B från att "*göra*" eller "*deltar*" i något sammanhang. Man kan säga att B bygger "*barriärer*" mot A:s deltagande. Följaktligen deltar inte A på grund av dessa hinder och finner det "*inte lönt*" att delta. Det förefaller inte vara svårt att finna "*barriärer*" i vår samhällsstruktur typ urvalskriterier vid rekrytering, antal platser i styrelsen, social bakgrund, kön, ras eller politisk tillhörighet eller tillgång eller inte tillgång till internet.

Maktutövning kan dessutom bestå av olika former av "*icke-beslut*", dvs frågor behandlas inte av B som kan vara av intresse för A, till exempel att inte sprida *exklusiv information*; typ prognoser, expertutlåtanden och goda råd. Det kan även vara sådana frågor som A inte är medveten om att de finns och de är till A:s fördel, exempelvis alla frågor som är så att säga "*på gång*" eller "*under utredning*"; typ en ännu inte avslutad förhandling med kreditgivarna.

*Informationen* har även stor betydelse och påverkar aktörernas handlande, *oavsett mängden*, vilket välkända David H Ingvar säkert kan vittna om. I boken "Det medvetna företaget" definieras levande system:

*"Man kan definiera ett levande system så här: Det existerar i tid och rum, utgörs av materia och energi och organiseras genom information."* (David H. Ingvar/C.G. Sandberg, Timro 1985)

Vid brist på information börjar hjärnan *hitta på egna föreställningar* av verkligheten [sensory deprivation] och när vi får för mycket information [overload] kan vi inte tänka klart, vi blir *konfunderande*. Med information menas allt som våra sinnen uppfattar (D H Ingvar/C G Sandberg, Timro 1985). Jämför även med punkt 2.2



### 2.7.3 Makt i den tredje dimensionen: "tänka och handla annorlunda"

Den tredje dimensionen inrymmer sådant som B orsakar och som får A "att tänka och handla annorlunda" än han kanske annars skulle göra, till B:s fördel och A:s nackdel. B påverkar A:s medvetande om orättvisor etc genom t ex myter, informationskontroll och ideologier samtidigt som A är mottaglig och på så sätt inte blir medveten om vad som är angeläget för A eller om så blir fallet, *inte vet vem han ska ställa ansvarig*. I den här dimensionen inryms det forskare kallar för tankekontroll och som innebär att kunna teckna om medborgarnas kognitiva kartor, dvs vår förmåga att känna igen och att förstå olika företeelser. Undersökningar pekar på en förskjutning i samhället från ett "bör"-tänkande till ett "är"-tänkande. (Olof Petersson, Ingrid Carlberg, 1990). För mig förefaller begreppet "krisårgång" vara ett exempel på tankestyrning för att rikta uppmärksamheten på de hus som byggdes under perioden 1988-1992.

*Rätt utan makt är maktlös. Makt utan rätt är tyrannisk.(Okänd)*

## 3 Fastigheten Visenten 21 och dess tillkomst

---

Malmö Stad existerade före brf Visenten som därför inte tillkom av en slump, snarare på grund av viss planering. För Malmö Stads vidkommande handlade det i stort, enligt flera källor, att få bort rivningskåkarna i området Lugnet och bereda plats för moderna bostäder åt malmöborna. Min bedömning är att tillkomsten indirekt påverkade boendekostnaden i brf Visenten genom att utbudet av bostäder styrdes av vad Malmö Stad beslutade. Jag har inte för avsikt att fördjupa mig i denna betydelse, för mig räcker det att visa att här måste man vidga perspektivet för att se ett klarare sammanhang just på den punkten.

### 3.1 Den kommunala planeringsprocessen

Jag vill gärna försöka rekonstruera den kommunala planeringsprocessen genom att redovisa några av de prestationer som den offentliga makten åstadkommer. Prestationerna är lätta att kontrollera och alla hör ihop med kvarteret Visenten 21 i Malmö. Vilka konkreta insatser som Malmö Stad med flera gjorde har jag lämnat utanför. Jag har i alla fall talat med ett antal personer som alla deltog i processen. För den skull vill jag inte peka ut dem som makthavare.

#### 3.1.1 Exploateringen, Visenten 4 och 7-13

Malmö stad köpte under 1969-1977 ett större antal fastigheterna för att möjliggöra en exploatering av området Lugnet, som för övrigt ansågs vara i behov av en sanering. Resultatet kan vi beskåda idag. Att HSB Malmö hade en "fot med" i affärerna syns också genom de egna "fotavtrycken" i form av hyresfastigheterna Norsen 16, Clara 14 och Ripan 14 respektive brf Visenten, brf Norsen och brf Lugnet. HSB-Malmö var delägare i AB Malmö-Fastigheter, enligt uppgift lämnad av dåvarande direktören för HSB Malmö.

Fastighet	Säljare	Köpeskilling	år
Visenten 10	Dödsboet efter Johan Kock	220.000 kr	1969
Visenten 4, 8, 9, 13 m.fl.	AB Malmö-Fastigheter	23.000.000 kr	1975
Visenten 7, 11 m.fl.	Fastighetsbolaget Malmö Grip	2.250.000 kr	1975
Visenten 12	Willy Anderberg	310.000 kr	1977

Tabell 1. Malmö stads köp av fastigheter (Malmö Stad, kopior av köpeavtal)

Totalt kostade köpen Malmö Stad 25.780.000 kr och från fastighetskontorets sida trodde man inte att det fanns någon exakt uppgift på hur mycket kostnader som skulle kunna hänföras till just Visenten 21 som ursprungligen bestod av Visenten 4, 7-13. Enligt HSBs dåvarande direktör ville Malmö Stad bereda plats för Televerkets nya kontor och brf Visenten kom så att säga i andra hand.

#### 3.1.2 Bostadsförsörjningsprogrammet 1985.

Kvarteret Visenten 21 var med i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1985 enligt uppgift i detaljplan nr 1437. Programmet fungerar som en allmän orientering för olika förvaltningarna och företag m.fl. (Jag har dock inte personligen tagit del av själva programmet, men har i alla fall lyckats hitta den person inom kommunen

som har exemplaret i sin pärm. Det gick fortare via mina kontakter än vad det gjorde via telefonväxeln.)

### 3.1.3 Detaljplanen nr 1437.

För att kunna uppföra ett hus på Visenten 21 var Malmö Stad tvungen att, enligt plan- och bygglagen, upprätta en detaljplan, se punkt 2.4.1. Resultatet blev detaljplan nr 1437, i laga kraft 16 januari 1987. Planen avsåg en byggrätt på 7.000 m<sup>2</sup> våningsyta, motsvarande ungefär vad brf Visenten har idag.

### 3.1.4 Markfördelningen/försäljningen av Visenten 21.

HSBs Brf Visenten anhöll i ett brev daterat 30 maj 1988 att få förvärva fastigheten kv Visenten 21. Enligt uppgift kunde brf Visenten vid det tillfället välja mellan ett *förvärv* eller att erhålla en *tomträtt*. Valet blev ett förvärv som kommunfullmäktige godkände, 16 februari 1989. Köpet kostade brf Visenten 3.885.000 kr.

Med syfte att hålla nere boendekostnaden tillämpade Malmö stad en, av Länsbostadsnämnden godkänd, generell *prismodell* som i princip satte ett tak på vad fastigheterna fick kosta för att kunna ingå i ramen för det *låneunderlaget* på vilka de statliga bostadslånen beräknades. Ju högre kostnad för tomten desto relativt lägre hade de statliga subventionerna blivit vilket förstas hade påverkat boendekostnaden uppåt. Dessutom fick bostadsrättsföreningen köpa fastigheten i "*sista minuten*" för att inte belasta föreningens ekonomi i onödan. Denna sed var vanlig inom kommunen, men gällde inte aktörer såsom större aktieföretag, berättade tjänstemannen inom kommunen som varit med sedan 60-talet.

Brf Visenten fick inte köpa fastigheten villkorslöst vilket framgår av köpeavtalet där villkoren är klart och tydligt formulerade; "*Det åligger köparen vid vite av fyra millioner (4.000.000) kr att före den 31 december 1990 ha på fastigheten genomfört nybebyggelse till ett värde av lägst fyrtio miljoner (40.000.000) kr.*" Det stod inte i köpeavtalet att Malmö Stad skulle få en förskola i brf Visenten. Förskolan tillkom i alla fall som ett tillägsarbete under entreprenaden vilket framgår i slutredovisningen av produktionskostnaden.

### 3.1.5 Bygglov.

HSBs Brf Visenten ansökte om bygglov 18 april 1988 och fick det beviljat av byggnadsnämnden 30 november 1988. Bygglovet påverkar inte i någon större omfattning boendekostnaden, totalt rörde det sig om 153.033 kr.

# - Viktigt sära på bygg- och produktionskostnader

Boendekostnader, byggkostnader och produktionskostnader är begrepp som ständigt kommer upp på den bostadspolitiska debattarenan – dessvärre ofta med rätt slarvigt ordbruk.

–Det finns en slags myt om de höga byggkostnaderna i landet. Detta bygger i stor utsträckning på missförstånd. Debattörer och journalister blandar ofta ihop de så kallade produktionskostnaderna med byggkostnaderna, vilket är något helt annat. Byggkostnaderna har, i reala termer, sjunkit under senare år, säger Byggtreprenörernas chefsökonom Ulf Perbo.

Den bostadspolitiska debatten skulle, menar Ulf Perbo, vinna på att en tydligare distinktion görs mellan byggkostnaden och den så kallade produktionskostnaden.

## Kostnadsmassa

Produktionskostnaderna var 1995 i genomsnitt 13 325 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Det är dessa kostnader som man normalt diskuterar när det gäller bostadsbyggandet, vilket också är rele-



Bygg- och produktionskostnader blandas allt som oftast ihop i svensk debatt. Faktum är att byggkostnaderna har sjunkit under 1990-talet.

vant eftersom det är denna kostnadsmassa som styr och i princip sätter konsumentprisnivån i form av hyror och insatser och/eller avgifter.

–Det gäller bara att komma ihåg att detta inte är byggkostnaden. Kostnaderna för själva byggandet av bostaden med byggmaterial, maskiner, transporter, arbetslöner inklusive arbetsgivaravgifter med mera svarar för

mindre än hälften av produktionskostnaden. I fjol uppgick byggkostnaden till drygt 6000 kr per m<sup>2</sup>, säger Ulf Perbo.

–Vid sidan av byggkostnaden har vi bitar som svarar för ungefär hälften av produktionskostnaden. Här ligger mark- och exploateringskostnader, byggherrekostnader som konsulter, plan- och bygglovsavgifter, finansieringskostnader samt

andra avgifter och skatter. Större delen av kostnaderna här utgörs av skatter och avgifter, säger Ulf Perbo.

## Ökad produktivitet

Utvecklingen mellan dessa två mått – produktionskostnader och byggkostnader – skiljer sig också åt. Trenden under 1990-talet har varit att byggkostnaderna sjunkit stadigt.

Det har skett en tydlig produktivitetsförbättring hos bygg- och anläggningsföretagen, vilken blir ändå mer uppenbar om man beaktar prisökningstakten på byggmaterialsiden.

Byggkostnaderna ligger i fasta priser på samma nivå som vid mitten av 1980-talet. Samtidigt har de övriga, icke produktionsrelaterade, kostnaderna ökat.

## Uppgång 1995

–Vi såg för 1995 en uppgång i den totala produktionskostnaden, där i och för sig byggkostnaderna ligger kvar på en oförändrad nivå. Denna uppgång är dock tillfällig och beror på en ovanligt stor andel bostadsbyggande i storstädernas saneringsområden, säger Ulf Perbo.

PER HINDERSOON

# - Ny bygglovstaxa behövs

Den kommunala bygglovstaxan är ineffektiv, svårgenomtränglig och främjar inte konkurrens. En ny och förenklad konstruktion behövs. Det är slutsatsen i en rapport om kommunernas bygglovsavgifter som sju organisationer, bland dem Byggtreprenörerna, gemensamt utarbetat.

De kommunala avgifterna i samband med bygglovsprocessen har höjts drastiskt sedan 1 juli förra året då de nya reglerna för bygglov infördes i PBL.

Kommunernas roll har

tonats ned och byggherrens ansvar betonas starkt. Det är byggherren som svarar för att byggprojektet fyller alla krav och att kontrollplaner upprättas och följs. De kommunala inspektionerna har minskat starkt.

## Höjda avgifter

Men avgifterna har inte minskat, tvärtom. I tio granskade kommuner hade bygglovsavgiften hållits oförändrad men övriga avgifter höjts desto mer.

Avgifter tas ut för planläggning, bygglov, bygganmälan, nybyggnadskarta, utsättning, kontroll, kostnad för kvalitetsansvarig och sakkunnigbesiktningar.

De stora ärendena får finan-

siera de små. För ett mindre ärende har kostnaden ökat från 1500 kronor till 4000 kr, ett större från 140 000 till 200 000 kr. Här uppskattas kommunens självcostnad till 150 000 kr.

De tio kommuner som ingår i undersökningen är Stockholm, Göteborg, Malmö, Huddinge, Uppsala, Katrineholm, Umeå, Karlstad, Vänersborg och Kalmar.

## Dyrare i Stockholm

Undersökarna fann att det är mer än dubbelt så dyrt att söka bygglov i Stockholm som i Vänersborg eller Kalmar. I Stockholm drar ett genomsnittligt småhusbygge avgifter på 32 700 kronor, i Vänersborg 16 600 kr. Kalmar tillämpar halv planavgift om

huset är mindre än 200 m<sup>2</sup> vilket innebär 11 300 kr.

Uppsala är mer sju 29 200 kr dyrare än både Göteborg och Malmö som tar 24 000 kr respektive 21 600.

## Ineffektiv taxa

Den nuvarande bygglovstaxan är ineffektiv, alltför komplicerad och onödigt detaljerad. Den främjar vare sig konkurrens eller effektivitet. Därför begär de sju organisationerna en ny, enhetlig taxa med enklare konstruktion och avgiftstak.

Bakom undersökningen står Byggtreprenörerna, Byggherreföreningen, Fastighetsägareförbundet, HSB, Sabo, SBC och Villaägarna. ■

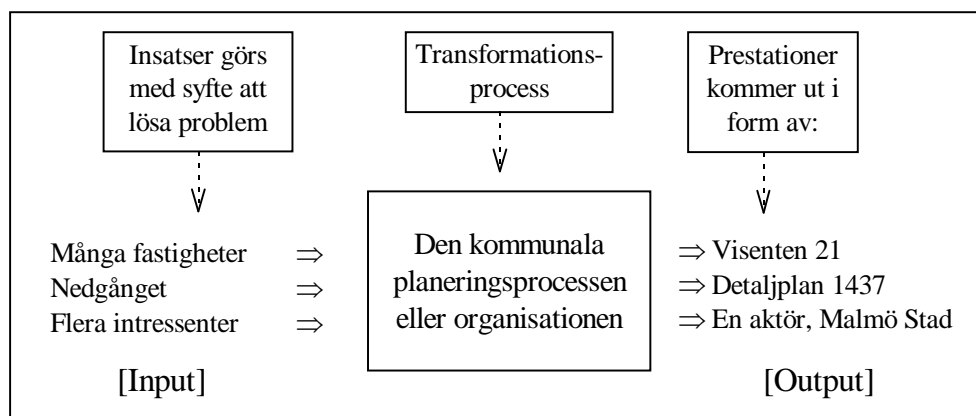
(Bilden har ingenting med brf Visenten att göra)

## 3.2 Sammanfattande bild

Malmö stad önskade som sagt att sanera området Lugnet i Malmö och bereda plats för kontor och bostäder m.m. Genom olika former av regel-, ekonomi- och informativ styrning åstadkommer Malmö Stad tillsammans med HSB Malmö m.fl. tre prestationer:

- *en fastighet* Visenten 21 istället för många små,
- *en detaljplan* för ny bostadsbebyggelse och televerkets kontor istället för en parkeringsplats och saneringsobjekt
- *en aktör* (makthavare) istället för många intressenter.

Malmö stad hade rollen som samordnare och planerare vilket inte är ovanlig roll då kommunen enligt plan- och bygglagen har ansvar för den fysiska planeringen inom kommunen vilket även gör att man talar om planmonopol (Bertil Bengtsson, 1986)



Figur 5 Tillkomsten av Visenten 21 i Malmö (Anders Granlund, 1997)

## 3.3 Analys: Ett exempel på förhandlingsstaten

Tillkomsten av fastigheten Visenten 21 utgör för mig ett typiskt exempel på det man inom statsvetenskapen kallar för *förhandlingsstaten*, vilket är en av tre renodlade statstyper. I förhandlingsstaten sker förhandlingar och överenskommelser mellan två mer eller mindre jämställda parter. I det här fallet var det HSB Malmö som förhandlade med Malmö stad om byggrätter. Malmö Stad fick i gengäld en överenskommelse med HSB Malmö som lovade att bygga bostäder åt medborgarna, se punkt 3.1.4. Jag har dock svårt att avgöra vilken betydelse tillkomsten av Visenten 21 hade för bostadsrättsinnehavarna och deras boendekostnad. För att klargöra den frågan måste man nog vidga perspektivet för att se ett klarare sammanhang. Visenten 21 utgjorde bara en liten pusselbit i ett större pussel. Malmö Kommunala Bostäder (MKB) och Riksbyggen m.fl. var inblandade, enligt dåvarande direktören på HSB Malmö. Hela processen som pågick kunde inte vara lätt att överblicka för en utomstående, aktörerna syns inte heller så tydligt. Längre än så hade jag inte tänkt att gå i min undersökning. Prestationerna var dessutom långt ifrån slutmålet för Malmö Stad eller HSB Malmö. De utgjorde istället förutsättningarna för nästa steg som jag valt att kalla för "*Brf Visenten och dess tillkomst*".

## 4 Brf Visenten och dess tillkomst

---

Varken Malmö Stad eller HSB Malmö hade som *mål*, eller en tanke, att *prestera* en specifik boendekostnad. För Malmö Stad gällde det att få ordning på stadsdelen medan det för HSB Malmö gällde, i vanlig ordning, att bilda ytterligare en bostadsrättsförening och att uppföra ett hus till föreningens blivande bostadsrättsinnehavare. Boendekostnaden blir liksom en *biprodukt* av de andra. Det är först nu som man ser pengarna börja rulla, och in en snabb takt dessutom av verifikationspärmen att döma. Det som tidigare var en diskussionspunkt i sekler blir nu verklighet inom loppet av några år. Resumén fungerar även här som en ren upplysning. Jag har inte sett någon anledning att fördjupa mig i detaljerna eller de enskilda momenten, huvudsaken är att visa vilka moment man talar om och vilka som deltar och vilka frågor som behandlas i stort. Vi bör redan här förstå hur omfattande en analys skulle bli om jag eller någon annan lät studera alla aktörer och strukturer, se även punkt.0.3.3 och 2.6.

### 4.1 Byggprocessen

Hur brf Visenten kom till framgår av följande resumé av byggprocessen som kan delas upp i fyra moment: *Utredning, Projektering, Upphandling och Produktion/Byggande* (Åke Lindsö, "Juridik för byggbranschen", 1979). Till skillnad från den kommunala planeringsprocessen så är byggprocessen inte formbunden enligt lag vilket delvis redan framgår av §1 i avtalslagen "*Ifråga om avtal, för vars giltighet enligt lag fordras iakttagande av viss form, gällde vad särskilt är stadgat*". Då ingenting stadgas så är det upp till *parterna* att ange i vilken grad man vill formalisera och standardisera processen, vilket gjordes i det här fallet genom att man i *förfrågningsunderlaget* återopade AB 72 och ABT 74 (allmänna bestämmelserna för byggnads-, anläggnings och installationsentreprenader).

#### 4.1.1 Utredning fram till 1987-12-04.

Diskussionerna och utredningsarbetet börjar någon gång under 1950-talet, har jag fått förstå. Utredningen intensifieras under mitten av 70-talet, när grundundersökningen genomförs 1975 och Malmö Stad köpte fastigheterna 1969-1977.

Utredningsfasen avslutades i princip när arkitekten, som skulle rita huset, lämnade ett ordererkännande 4 december 1987.

#### 4.1.2 Projektering fram till 1988-08-15.

Det andra steget i byggprocessen, som jag funnit, är när en av cheferna på HSB Malmö kallar arkitekten m.fl. till ett första projekteringsmöten 14 januari 1988.

***Under denna period bildas brf Visenten 24 mars 1988 av HSBs Styrelse och får en interimstyrelse bestående av några ur ledningen för HSB Malmö ek för. Föreningen registrerades 10 augusti 1988 och fick organisationsnummer: 716438-8741.***

Projekteringen resulterar i ett förfrågningsunderlag, föreskrifter jämte byggbeskrivning daterad 15 augusti 1988. Handlingar som säger hur huset ska se ut och vad som byggentreprenören ska räkna med och utföra. Handlingarna kommer även att ligga som grund för det avtal som träffas mellan brf Visenten och Totalentreprenören, se punkt 4.1.3.

#### 4.1.3 Upphandling fram till 1988-11-14.

Anbud begärs in den 18 augusti och erhålls 23 september 1988 av BPA Södra AB som lämnar ett pris på 33.600.000 kr (exkl moms) med index E 84 och sept. 1988 som basmånad.

HSBs Riksförbund börjar 7 november 1988 att utarbeta olika finansierings- och driftkostnads-kalyler som grund för den ekonomiska planen. Se punkt 4.1.4.

En entreprenaduppgörelse kommer till stånd 14 november 1988 där *kontraktssumman* fastställs till 33.600.000 kr med index E 84 och sept. 1988 som basmånad. E 84 är byggentreprenörernas officiella indexserie för att reglera ersättningen p.g.a. kostnadsutvecklingen i branschen. TIK heter statens index. Hur förhandlingarna gick till kunde inte berörd person komma ihåg. Nåväl, anbudssumman och kontraktssumman och index E 84 är densamma i båda fallen, vilket bör läggas på minnet.

#### 4.1.4 Produktion: entreprenad fram till 1990-09-28.

Byggstart skedde 2 juni 1989 och man genomför 16 st byggmöten där en tjänsteman från HSB Malmö fungerar som brf Visentens ombud enligt AB 72.

Den ekonomiska planen upprättades upprättades av HSB Malmö och godkändes av brf Visenten 4 september 1989. Tanken med den ekonomiska planen är att bedöma om föreningens ekonomiska verksamhet är bärkraftig (HSB Handboken kap 6.1.7). Några amorteringar bedömdes inte vara nödvändiga vilket framgår i planen. De statliga bostadslånen var också amorteringsfria i 5 år, se även punkt 4.2.3.

<b>Beräknad finansiering enligt ekonomisk plan 1989-09-04</b>		
Lån	11,50%	54.424.000
Skyddsrumsbidrag		456.000
Grundavgifter		7.451.986
Avjämnning till jämt tusental		14
Summa lika med beräknad produktionskostnad:		62.332.000

<b>Årskostnader enligt ekonomisk plan 1989-09-04</b>		
<b>Kostnader:</b>		
Kapitalkostnader, ränta	11,50%	-6.336.675
<i>Amorteringar</i>		0
Underhåll och omkostnader		-323.755
Löner och ersättningar		-24.838
Övriga driftkostnader		-778.000
<b>Intäkter:</b>		
Årsavgifter	540 kr/m <sup>2</sup> och år	2.873.108
Räntebidrag	8,4%	4.590.160
Resultat: kostnader minus intäkter		0

Tabell 2. Beräknad finansiering och årskostnad i den ekonomiska planen som brf Visenten godkände 1989-09-04.

**Bostadsrättsinnehavarna blir medlemmar i brf Visenten och flyttar in etappvis med den första etappen 29 juni, den andra 30 augusti och tredje och sista 28 september 1990.**

Slutbesiktning sker med början 27 september 1990 och slutfördes dagen därpå.

#### 4.1.5 "Pågående byggnation" och garantitid fram till 1992-08-31.

Garantitiden fastställdes till att gälla f.o.m. 1 september 1990 t.o.m 31 augusti 1992.

**Under den här tiden beslöt interimsstyrelsen, 24 oktober 1990, att höja årsavgifterna med 20% från och med 1 januari 1991.**

HSB Malmö sammanställer byggkostnaderna 25 november 1991 och redovisar en produktionskostnad som stannar vid 57.100.000 kr.

#### 4.1.6 Förvaltningsskedet från och med 1992-02-13.

Den tredje föreningsstämman avhölls 13 februari 1992, med 22 närvarande. Interimsstyrelsen lämnar över styrelsearbetet till de av föreningsstämman valda föreningsmedlemmar, tillika bostadsrättsinnehavare i föreningen.

**Det är den här styrelsen (B) för brf Visenten jag åsyftar i mina slutsatser kapitel 6. Den förra interimsstyrelsen, dvs den tillfälliga, var detsamma som HSB Malmö (X).**

I och med överlämnandet kan man säga att brf Visenten har hamnat i ett förvaltningsskede vilket även syns i bokslutet per 31 augusti 1992 där man har fört upp 53.215.000 kr som en anläggningstillgång, dessförinnan talade man om en "pågående byggnation".

## 4.2 Kapitalkostnaden

Kapitalkostnaden påverkar boendekostnaden vilket framgår av nedan. Att skildra beräkningen av kapitalkostnaden är en komplicerad process som jag därför utelämnar. Vad man istället kan titta på är resultatet av processen: *produktionskostnaden, finansieringskalkylen och de statliga subventionerna*. Det är här man finner den huvudsakliga förklaringen till benämningen "krisårgångar".

### 4.2.1 Produktionskostnaden

Med produktionskostnad menas i princip alla de kostnader som hör till en bostadsproduktion. Jag har i tabell 3 valt att göra samma kostnadsfördelning av produktionskostnaden som återfinns i regeringens kommittédirektiv 1996:38. Som underlag har jag haft HSB Malmös tämligen detaljerade redovisning.

Produktionskostnad totalt:	5.323,5 m <sup>2</sup>	
Tomtkostnad	3.885.000	7%
Anslutningsavgifter	457.660	1%
Byggherrekostnader	11.134.517	19%
Entreprenadkostnad	37.981.155	65%
Moms	4.836.707	8%
Summa:	58.295.039	100%
Kostnad/lägenhetsyta	10.951	kr/m <sup>2</sup>

Tabell 3. HSB Malmös redovisning av produktionskostnaden, 1991-11-25, med tillägg för skyddsrum och förskola. (HSB Malmö redovisade 57.100.000 kr)

Jag har själv lagt in kostnaderna för skyddsrummet och förskolan eftersom HSB Malmö valde att ta bort dessa med motiveringen att de skulle betalas av staten respektive Malmö Stad.



#### 4.2.2 Finansieringskalkylen

Finansieringskalkylen nedan redovisar *utfallet av projektet*. Här kan man se hur mycket brf Visenten valde att låna, ca 86%, och hur mycket som kom in i form av insatser, ca 12%, se även 5.1.3. Jag har själv lagt in pengar från staten respektive Malmö Stad, eftersom jag lade till motsvarande belopp i produktionskostnaden. En viss summa pengar skulle även fungera som startkapital i brf Visenten varför summan är högre än produktionskostnaden.

Slutlig finansiering 1991-11-25			
Serielån	12,78%	36.981.000	61%
Bostadslån	13,76%	15.320.000	25%
Skyddsrumsbidrag från Staten		523.555	1%
Malmö Stads betalning av förskolan		671.484	1%
Grundavgifter		7.451.986	12%
Summa:		60.948.025	100%

Tabell 4. HSB Malmös finansieringskalkyl, daterad 1991-11-25 inklusive 1.195.039 kr i tillägg för skyddsrum och förskolan.

#### 4.2.3 De statliga subventionerna

För att göra bilden komplett måste man även se på de *statliga subventionerna* i form av räntebidrag och vilken betydelse de har i sammanhanget. Jag har därför valt att jämföra siffrorna i driftkostnads-kalkylerna från 1991 jämte 1996. Siffrorna illustrerar också orsaken till att denna grupp av föreningar har fått stämpeln "krisårgångar" på sig. Räntekostnaderna har som framgår ökat 55% vilket är mindre än vad exempelvis konsumentprisindex har gjort, dvs 10%. Konsumentprisindex, KPI, har jag lagt in för att på ett enkelt sätt illustrera inflationen. Föreningens skuld har minskat 0,2% under perioden, vilket förklaras med att staten erbjöd brf Visenten ett amorteringsfritt lån i fem år vilket brf Visenten valde att acceptera. Brf Visenten tog inte heller med några amorteringar med i den ekonomiska planen. BoRevision AB, revisorerna, har däremot för bokslutet 94/95 lämnat en oren revisionsberättelse eftersom avskrivningsplan saknades.

Analys:	Driftkostnads-kalkyl 1991-11-06	Driftkostnads-kalkyl 1996-11-04	Skillnad
Inteckningslån:	-52.301.000	-52.218.287	-0,2%
Räntekostnad, brutto:	-6.834.204	-4.650.519	-32%
Räntebidrag:	4.844.934	1.576.814	-67%
Räntekostnad, netto:	-1.989.270	-3.073.705	55%
Ränta, netto:	3,8%	5,9%	55%
KPI, totalindex: nov	231,1	255,3	10%

Tabell 5. Jämförelse av räntekostnader enligt kalkyler 1991 och 1996.

### 4.3 Analys: en tämligen privat byråkrati i en marknadsstat

Den kommunala planeringsprocessen, punkt 3.2, hamnade i en vändpunkt när Malmö stad sålde fastigheten Visenten 21 till brf Visenten. Vi kan skönja konturerna av samtliga de statstyper – analysredskap – jag valt att använda.

#### 4.3.1 Malmö Stad blir i huvudsak en auktoritetsstat

Malmö Stad har en begränsad roll i byggprocessen. Från att vara en självklar part i förhandlingsstaten blir man nu en *överhet* i *auktoritetsstaten*. Den ändrade karaktären framgår tydligt om man granskar priset för fastigheten, anslutnings- och bygglovavgifter m.m. Här förekommer inte några förhandlingar eller överenskommelser mellan parterna och beställaren kan inte heller välja leverantör av tjänsterna. Även staten har är en auktoritär roll genom sina pålagor.

#### 4.3.2 Resterna av förhandlingsstaten

En liten rest av förhandlingsstaten kvarstår dock i byggprocessen, vilket framgår om man ser på kostnaderna för sopsuganläggningen som brf Visenten fick ta på sig genom köpet av Visenten 21. Punkt 12 i köpeavtalet; *”Köparen är införstådd med att fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningen”*. Tillkommande kostnad för förskolan kan också höra hit.

#### 4.3.3 En tämligen privat byråkrati

Jag ser hela byggprocessen som en tämligen privat byråkrati. Jag använder begreppet *”byråkrati”* i den meningen att organisationen hade makt beroende på vad frågan gäller. Deltagarna hade alla sina givna kompetensområden och ingick i en hierarkisk och funktionell organisation. Tolkning och tillämpning av regler hade en stor betydelse, se nedan. Mönstret framgår tydligt om man granskar byggmötesprotokollen, 16 st, och tillhörande distributionslista, som innehåller namn på 23 tjänstemän från 18 st formella organisationer. Från HSB Malmös sida deltog endast ett fåtal tjänstemän som jag alla känner tämligen väl.

Det är för övrigt inte sällan som aktörer från olika offentliga och privata sektorer samverkar i mer eller mindre officiella nätverk, hävdar Lennart Lundquist som skriver *”Det kan även förekomma lösningar som innebär att uppgifter överförs till folkrörelser och ideella organisationer, korporativa organ, yrkesorganisationer och klienter”* (Lennart Lundquist, 1992, sid 112). Huruvida brf Visenten är ett exempel som Lennart menar är svårt för mig att avgöra även om jag tycker mig se paralleller. Efter en uppdelning av produktionskostnaden får jag i alla fall fram att det rör sig om en tämligen privat byråkrati, se tabell 6.

Produktionskostnad:	58.295.039	100%	10.951 kr/m <sup>2</sup>	
<b>Den offentliga sektorn</b>			<b>Den privata sektorn</b>	
Malmö Stad	6.319.047	11%	Byggentreprenaden	37.309.671 64%
Staten	6.109.562	10%	HSB, Konsulter	3.608.190 6%
			Räntor, kreditiv	4.948.569 8%
Summa:	12.428.609	21%		45.866.430 79%

Tabell 6. Fördelning av produktionskostnaden mellan den offentliga och privata sektorn (källa: HSB Malmö, 1991-11-25)

Jag kan notera att HSB Malmö satt på två stolar i det här skedet – dels såsom företrädare för brf Visenten och dels som representant för HSB Malmö, se även punkt 4.1.2. Intressekonflikter var därför oundvikliga, åtminstone när det gällde

arvodet till HSB Malmö. En av direktörerna sade att HSB Malmö tog ut sitt arvode efter regler i HSB Handboken, utgiven av HSBs Riksförbund. Handboken säger att teknikerarvodet ska enligt en tabell vara 3,54% av *byggkostnaden*, med reservation för en rad arbetsuppgifter som tillkommer på löpande räkning. Administrationsarvodet ska i sin tur vara 1,75% av byggkostnaden (punkt 6.5.1, HSB Handboken, maj-90). Ju mer bygget kostade för brf Visenten desto mer pengar till HSB Malmö. Det bör påpekas att principen inte är ovanlig i byggbranschen, jag har ju själv arbetat som kalkylator hos SIAB Byggen AB.

#### 4.3.4 Köparen hade ett begränsat inflytande men "vanligt folk" hade det

Medborgarna köpte bostadsrätter av HSB Malmö som sålde dem åt brf Visenten. Malmö stad påverkade utbudet av bostadsrätter genom exploateringen av området Lugnet. Situationen liknar alltså en marknadsstat. Vilken makt som man i så fall skulle våga tillskriva köparen eller säljaren beror till stor del på tillgången och efterfrågan på bostäder. Här har jag stannat i min undersökning. Hur många alternativ fanns inte att undersöka 1990?

Samtliga bostadsrättsinnehavare hade i alla fall en möjlighet att påverka sin situation genom att dels tack ja eller nej till bostadsrätten och dels välja hur de skulle betala sin insats, med eget kapital eller med ett lån, se 5.1.3. Storleken på insatsen eller årsavgiften gick dock inte att rubba. HSB Malmö hade redan bestämt vad det skulle kosta för att göra det möjligt för "vanligt folk" att bo i en nybyggd lägenhet. Köparna hade därför ett begränsat inflytande och valfrihet, samtidigt som man kan säga att en stor grupp *vanligt folk* hade stort inflytande på HSB Malmö.

#### 4.3.5 Marknadsstaten: säljarnas marknad 1990-1993

Hur som helst. HSB Malmö sålde bostadsrätterna till *självkostnadspris* för att göra det möjligt för *vanligt folk* att bo i HSB. Överlåtelsestatistiken visar sedan att priserna på bostadsrätterna blev högre 1990-1993 än insatserna. Det hela tyder på att det var *säljarnas marknad*. Mina kolleger berättade också att brf Visenten var "lätt såld". Det gjorde följaktligen att ett antal bostadsrättsinnehavare kunde sälja sina bostadsrätter med en vinst, som säljaren brf Visenten gick miste om.

## 4.4 Sammanfattning

I och med tillkomsten av brf Visenten når HSB Malmö och Malmö Stad det mål som båda parterna hade i tanken. Ytterligare en bit av Malmökartan är vidgjord för Malmö stads vidkommande och HSB Malmö har ännu en bostadsrättsförening i familjen. Så långt allt väl och inget uppseendeväckande. Man bör dock notera att bostadsrättsinnehavarna kom in tämligen sent in i beslutsprocessen och var därför inte med i upphandlingen av entreprenaden, vilket även framgår i entreprenaduppgörelsen. Styrelsen i sin tur fick träda in i nästa skede som jag kallat "*Förvaltningsskedet och boendekostnaden*".

## 5 Förvaltningskedet och boendekostnaden

Nu har jag tämligen utförligt redovisat hur brf Visenten kom till världen och vad huset kostade och hur det finansierades. Nu står äntligen boendekostnaden på tur. Så här långt har vi granskat botten av ett isberg. Förmodligen ser bostadsrättsinnehavarna bara toppen på isberget, det vill säga årsavgiften och insatsen. Ordförande i brf Visenten intygade i alla fall att mycket var nytt för honom när han fick ta del av historiken, förvaltningskedet kunde han dock bättre än mig eftersom han har bott och verkat i föreningen från det att han flyttade in.

*Bostadsrättsinnehavarna väljer sin styrelse på en föreningsstämma, som är det högsta beslutande organet. Styrelsen ska svara för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Normalt sett är det styrelsen som beslutar om årsavgiften (Ingrid Ugglå, 1994).*

Som jag nämnde i inledningen, så har jag inte intervjuat bostadsrättsinnehavarna. Istället har jag valt att granska de handlingar som ligger som grund för olika beslut och ställningstaganden. Vad jag inte har kommit över är förstås vad respektive bostadsrättsinnehavare har för inkomst och vilket värde han sätter på att bo i brf Visenten. Vad som är en "hög" boendekostnad kan ju vara "låg eller lagom" för någon annan. Jag får trösta mig med att även styrelsen och vi på HSB Malmö lever i samma ovisshet när vi ska lämna våra handlingsrekommendationer. Vi är dock medveten om vilken betydelse nämnda faktorer har för hur bostadsrättsinnehavaren upplever sin situation.

### 5.1 Boendekostnaden

Regeringen tillsatte den 6 maj 1996 en byggkostnadsdelegation för att försöka få ned boendekostnaden i nyproduktionen. De slog dock inte fast i sitt kommittédirektiv 1996:38 vad som ska infattas i begreppet *boendekostnad*. Enligt Svensk Ordbok, Esselte 1987, är boendekostnad detsamma som: "sammanlagd kostnad för att bo". Alltså beslöt jag att tillsammans med bostadsrättsinnehavaren Göran Michaelsson, tillika ordförande i brf Visenten, diskutera fram vad som borde kunna utgöra boendekostnaden för honom och många andra i brf Visenten. Vi kom fram till följande beräkning som kan fungera som ett exempel, alla behöver förstås inte räkna med ett lån eller spara till det inre underhållet.

Kostnad	kr/m <sup>2</sup> och år	%
Årsavgift, månadsavgift	720	74%
Inre underhåll, genomsnitt	24	2%
Insatsen, räntor på lån brutto	70	7%
Insatsen, amorteringar av lån	137	14%
Hushållsel	11	1%
Hemförsäkringar, tillägg för bostadsrätt	17	2%
Summa:	979	100%

Tabell 7. Exempel på beräkning av boendekostnaden enligt Göran Michaelsson och Anders Granlund, 1997-04-23, avser 4,5 rum och kök, 131,5 m<sup>2</sup>.

### 5.1.1 Årsavgiften

För de allra flesta bostadsrättsinnehavaren i brf Visenten utgör *årsavgiften* (månadsavgiften) den största delen av boendekostnaden, vilket i princip framgår i tabell 7. Jag har svårt för att tänka mig något annat. Hur årsavgiften beräknas framgår längre fram, se punkt 5.2. Jag använder uttrycket kr/m<sup>2</sup> per år eftersom man på så vis kan jämföra med andra objekt och olika stora lägenheter. Formeln är: månadsavgift(månadshyra) x 12 månader/lägenhetsyta = kr/m<sup>2</sup> och år.

### 5.1.2 Inre underhåll

Med *inre underhållet* menas underhållet som bostadsrättsinnehavaren ska svara för, såsom byte av kyl- och frysskåp. I brf Visenten har föreningsstämman beslutat, 10 februari 1994, att styrelsen ska bestämma storleken på avsättningen till fonden. Någon avsättning har inte blivit genomförd sedan 1993. Avsättningar till det inre underhållet är att se som ett sparande för framtida bruk, vilket inte sällan leder till diskussioner huruvida man ska spara eller låna till underhållet oavsett om det gäller det inre eller yttre underhållet. Det senare ska föreningen svara för enligt stadgarna (HSB Malmö, Anders Granlund, 1997).

### 5.1.3 Insatsen eller kostnad för köp av bostadsrätten

I tabell 7 har jag räknat med det lån Görän har att betala och som ursprungligen gick till att betala *insatsen* som utgjorde skillnaden mellan produktionskostnaden och vad brf Visenten beslöt att låna. Förmodligen finns det personer som valde att betala insatsen med *eget kapital*. Den uppgiften har jag som sagt valt att inte undersöka eftersom jag i så fall måste intervjua bostadsrättsinnehavarna. För uppsatsen skall räcker det dock att känna till Görans situation.

Vid en *överlåtelse*, t.ex. försäljning av bostadsrätten, kan bostadsrättsinnehavaren få mer eller mindre betalt än vad han/hon betalade i insats.

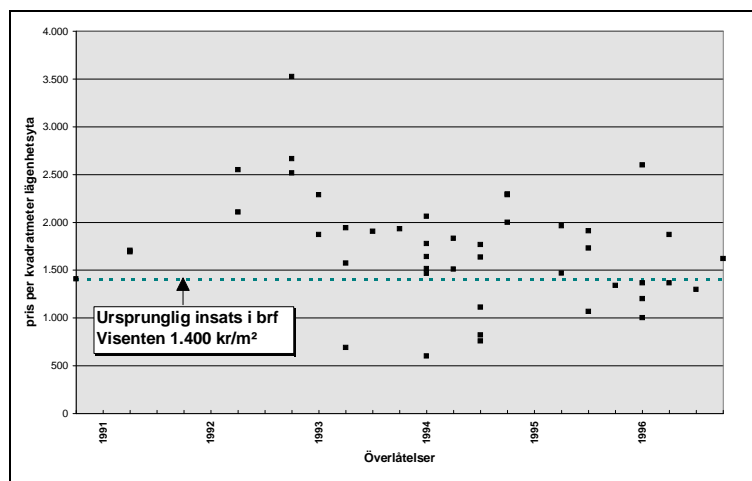


Diagram 1. Överlåtelser i kronologisk ordning med försäljningspris per kvadratmeter lägenhetsyta (källa: HSB Malmö, 1997)

I diagram 1 framgår att priserna för bostadsrätterna har varit högre än insatserna men att de är på väg nedåt till en nivå runt den ursprungliga insatsen, det vill säga ca 1.400 kr/m<sup>2</sup>. Jag har inte intervjuat bostadsrättsinnehavarna, varken de som flyttat eller de som har flyttat in. Det är därför svårt att dra några slutsatser om orsaken har med boendekostnaden att göra eller om det är andra skäl som ligger som grund för beslutet, typ jobb på annan ort eller skilsmässa eller något annat.

#### 5.1.4 Övriga kostnader

Givetvis finns det kostnader i form av hushållsel och hemförsäkringar m.m. Likaså finns det bostadsbidrag, förmögenhetsskatt och ränteavdrag som alla mer eller mindre kan hänföras till boendekostnaden. För enkelhetens skull lämnar jag dessa faktorer utanför resonemanget, för denna gång alltså.

## 5.2 Årsavgiften

Årsavgiften utgör i regel den största delen av boendekostnaden och tål därför en genomgång. Hur den beräknas och fastställs framgår delvis av följande tre handlingar som avser olika tidsrymder. Det finns dock ingenting som hindrar en styrelse från att fatta beslut på andra grunder än vad dessa handlingar säger, vilka är mer att se som diskussionsunderlag och förslag, bortsett från resultat- och balansräkningen som kan betraktas som resultatet av flera beslut.

### 5.2.1 Resultat- och Balansräkningen, dåtid

I årsredovisning finns resultat- och balansräkningen som är två enligt bokföringslagen obligatoriska handlingar som den ordinarie föreningsstämma godkänner och fastställer samtidigt som man beviljar eller inte beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året. Handlingarna har alltså till uppgift att redovisa ekonomin för medlemmarna i föreningen och kan även utgöra ett beslutsunderlag vid köp av bostadsrätter, se även 2.4.3. I båda fallen avser handlingarna *dåtid*. Jag har valt att bara redovisa balansräkningarna 6 år tillbaka i tiden.

Ekonomi i sammandrag	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Omsättningstillgångar i tkr	6.805	5.538	5.220	5.176	3.653	3.590
Anläggningstillgångar i tkr	56.549	57.101	57.098	57.262	58.560	58.526
Summa tillgångar i tkr	63.353	62.638	62.318	62.438	62.213	62.116
Kortfristiga skulder i tkr	-3.533	-2.208	-1.797	-1.892	-1.340	-997
Långfristiga skulder i tkr	-52.301	-52.301	-52.299	-52.288	-52.276	-52.243
Summa eget kapital, EK, i tkr	-7.519	-8.129	-8.222	-8.258	-8.597	-8.877
Summa skulder och EK i tkr	-63.353	-62.638	-62.318	-62.438	-62.213	-62.116
Likviditet, omsättningstillg - kortfristiga skulder	3.271	3.329	3.422	3.283	2.314	2.593
Likviditet, omsättningstillg/kortfristiga skulder	193%	251%	290%	274%	273%	360%
Soliditet, EK/summa skulder och EK	12%	13%	13%	13%	14%	14%

Tabell 8. Brf Visentens ekonomiska ställning i sammandrag. Likviditet- och soliditetsberäkning, kursivt, förekommer inte i originalet.

Såvitt jag förstår av balansräkningen har brf Visenten en god likviditet – enligt kolleger bör den vara högre än 125%. Soliditet har blivit en positiv trend – mer egna pengar än skulder i relativa termer. Jag har alltså personligen svårt för att se att det rör sig om en "krisårgång" och jag har inte tagit reda hur de nytillkomna bostadsrättsinnehavarna har sett på brf Visentens ekonomi, vilket jag beklagar.

### 5.2.2 Driftkostnadskalkylen, nutid

Brf Visenten får varje år en så kallad Driftkostnadskalkyl av HSB Malmö så att styrelsen på förhand kan bedöma resultatet för de kommande 12 månaderna, vilket är något av en nutidsbild. "Som framgår av kalkylen beräknar jag att månadsavgiften behöver höjas med ca: 5 % för att täcka de beräknade kostnaderna." (HSB Malmö, 1996-11-25). Jag har valt, till skillnad från originalet, att redovisa räntesubventionerna på intäkts(plus)sidan. Spelar mindre roll, resultatet blir ju det samma.

Kostnader		%
· Kapitalkostnader brutto	4.827.584 kr	81%
· Underhåll och omkostnader	100.000 kr	2%
· Löhner och ersättningar	52.000 kr	1%
· Övriga driftkostnader	855.500 kr	14%
· Inre reparationsfond	0 kr	0%
· Underhållsplan	116.600 kr	2%
· Ansamlad förlust	0 kr	0%
<b>Summa kostnader</b>	<b>5.951.684 kr</b>	<b>100%</b>

Intäkter		
· Årsavgifter	3.918.019 kr	68%
· Ränteintäkter kassakonto	15.000 kr	0%
· Ränteintäkter kapitalkonto	55.000 kr	1%
· Ränteintäkter obligation	190.800 kr	3%
· Räntesubventioner	1.576.814 kr	27%
<b>Summa intäkter</b>	<b>5.755.633 kr</b>	<b>100%</b>

Intäkter minus kostnader	-196.051 kr
--------------------------	-------------

Tabell 9. Driftkostnads kalkyl, 1996-11-28, för brf Visenten (HSB Malmö)

Enligt sammanställningen i kalkylen uppstår ett underskott på 196.051 kr vilket motsvarar 5 % av årsavgifterna, se tabell 8. Höjer styrelsen årsavgifterna med 5 % så balanseras ekonomin. Detsamma blir följden om styrelsen minskar driftkostnaderna med 23%. Styrelsen beslutade 3 december 1996 om oförändrade årsavgifter.

### 5.2.3 10-årskalkyl, framtid

HSB Malmö erbjuder mot särskild ersättning bostadsrättsföreningarna 10-årskalkyler vilket brf Visenten avböjde, enligt styrelsebeslut 9 november 1995, med motiveringen "...med hänsyn till den osäkerhet som föreligger i bostadspolitiken avslå en 10-årskalkyl". Efter diverse samtal mellan brf Visenten och HSB Malmö beslutades att likväl upprätta en 10-årskalkyl, vilket skedde 18 mars 1997.

10-årskalkyl	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Höjning		10%	10%	5%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
Årsavgift efter höjningen kr/m <sup>2</sup>	736	810	891	935	963	992	1.012	1.032	1.053	1.074

Tabell 10. En av HSB Malmös 10-årskalkyler, denna är daterad 1997-03-18.

Som framgår av tabell 10 så visar 10-årskalkylen att årsavgiften skulle behöva höjas under förutsättning att ingenting särskilt inträffar. HSB Malmö utarbetar emellertid successivt fram nya kalkyler med nya förutsättningar. Jag kan inte visa dem alla även om de kan vara av intresse. För närvarande betalar brf Visenten ingen fastighetsskatt på taxeringsvärdet 33.593.000 kr vilket man däremot beräknas få göra 1998.

## 5.3 Sammanfattning

Det är svårt att sammanfatta föreningens ekonomiska situation mer än vad jag redan har gjort. Axplocken är ju redan olika sammanfattningar avseende: *dåtid, nutid och framtid*. Hur som helst. Årsavgiften är den tunga posten i vad som kan kallas för boendekostnaden. Kostnadsnivån för bostadsrätterna varierar. Och kapitalkostnaden och de statliga räntesubventionerna är de avgörande punkterna när det gäller årsavgiften. För övrigt visar resultat- och balansräkningen inget oroväckande medan 10-årskalkylen ser mindre rolig ut.

## 5.4 Analys: Maktkampen har bara börjat

Förmodligen är det för tidigt att avgöra vem som har makt i förvaltningsskedet. Brf Visenten är bara i början av sin livscykel, som förhoppnings borde kunna vara minst 50 år, dvs lika med föreskriven användningstid för en byggnad enligt SBN 80 kap 21:43. Man kan säga att en maktkamp har bara börjat och som kan vara värd att följa upp.

### 5.4.1 Auktoritetsstaten som träder fram

Brf Visenten hamnar i en ny vändpunkt när HSB Malmö överlämnar styrelsearbetet till den, som jag kallar, riktiga styrelsen, se punkt 4.1.6. Bostadsrättsinnehavarna tar över makten *inom* föreningen *genom sin styrelse*. Det dröjer däremot inte länge innan att brf Visenten får uppleva auktoritetsstaten som träder fram. Följande inträffar i rask takt som saboterar alla tidigare uppgjorda kalkyler: (källa: HSB Malmö, Medlemstidningen nr 1 mars 1993)

- *Extra minskning av räntebidragen 1990*
- *Moms på el och vatten införs 1990*
- *Ytterligare minskning av räntebidragen 1991*
- *Moms på fjärrvärme, fastighetsskötsel, städning och fastighetsförvaltning införs 1991*
- *Extra minskning av räntebidragen 1992*
- *Extra minskning av räntebidragen 1993*

Varken bostadsrättsinnehavarna, styrelsen eller HSB Malmö kunde värja sig mot statens beslut och den garanterade räntan på 2,7% var inte särskilt garanterad, se även punkt 2.5.2 och 4.2.3. Styrelsen i brf Visenten väljer däremot att gå sina egna vägar vilket framgår av styrelseprotokollet från mötet 5 december 1995. HSB Malmö hade lämnat förslag på höjning av årsavgiften med sammanlagt 7% medan styrelsen beslöt att höja med endast 3%.

*Under diskussionen framkom att många medlemmar upplever att månadsavgiften närmar sig smärtgränsen (Protokoll från möte 1995-12-05)*

Styrelsen har även beslutat 13 december 1996 att inte höja årsavgifterna trots att driftkostnads kalkylen, daterad 25 november 1996, visar på ett underskott på 196.051 kr vilket betyder 5% på årsavgifterna, se även punkt 5.2.2 och 5.2.3. Tanken är att brf Visenten ska klara sig ett tag på det egna kapitalet, medan de hittar en lösning på problemet, se 6.3.4. Hur länge de klarar sig återstår att se.

### 5.4.2 Sådan makt sådan teknik?

I maktutredningen, SOU 1990:44, behandlas förhållandet mellan teknik och makt i termer ”*sådan teknik, sådan makt*” eller ”*sådan makt, sådan teknik*”. Det nästa glädjer mig att det i det här fallet förekommer båda varianterna. Staten har t.ex. föreskrivit värmeåtervinning vilket resulterade i en värmepumpanläggning som inte fungerade som den skulle, se även 2.4.1. Styrelsen såg till att den gjorde det med hjälp av experter. Numera studeras anläggningen av Lunds Tekniska Högskola, vilket kan ses som statens informativa styrmedel, se på nytt 2.4.3.



#### 5.4.3 Förhandlingsstaten i upplösning?

Varken bostadsrättsinnehavarna, styrelsen för brf Visenten eller HSB Malmö är någon direkt part i förhandlingarna med Staten. Däremot var HSBs Riksförbund med i den pågående Bostadspolitiska utredningen (SOU 1996:156). HSBs experter har däremot lämnade utredningen i protest för att lämna ett eget förslag tillsammans med SCB, Riksbyggen, Hyresgästföreningen, SABO med flera.

*•Våra sakkunniga kom ju inte till tals under utredningens gång. (HSB extra special nr 2 mars 1997)*

Utan överdrift kan man säga att det pågår en maktkamp mellan staten och byggherreorganisationerna. Statsminister Göran Persson lät också hälsa HSB-rörelsen, på HSBs förbundsstämma maj 1997, att regeringen känner sig fri att lägga vilka förslag som helst eftersom remissvaren inte är eniga.

Det är kanske för tidigt att avgöra om parterna kommer att enas på nytt eller om förhandlingsstaten är i upplösning. Det kanske inte var någon förhandlingsstat heller för den delen, eftersom vi inte har sett någon överenskommelse på bordet.

#### 5.4.4 Marknadsstaten tar över?

Jag har valt att inte fördjupa mig i ytterligare i förvaltningsskedet, bland annat för att inte orsaka brf Visenten och bostadsrättsinnehavarna onödiga bekymmer. Det kan däremot vara intressant att följa upp hur det går för brf Visenten och om Marknadsstaten tar över eller om auktoritetsstaten hittar på något annat. För brf Visenten kan det bli tal om många olika lösningar för att få mer makt över boendekostnaden i framtiden: nedskrivning av lånen, lägre räntor, ytterligare insatser eller kanske en konkurs.

*En bostadsrättsförening som har höga räntekostnader för lån och som under de senaste åren fått minskade räntesubventioner måste ställa sig frågan om inte en konkurs ibland kan löna sig (Ingrid Ugglå, 1994)*

Vid en konkurs är det i alla fall marknaden som avgör värdet på fastigheten när försäljningspriset ska fastställas. För bostadsrättsinnehavarna betyder det förmodligen att insatsen går förlorad. Däremot är man inte personligen ansvarig för föreningens skulder och man har även rätten att få bo kvar tills hyresnämnden har prövat hyresvillkoren (Ingrid Ugglå, 1994). Det är dock tveksamt om HSB Malmö vill rekommendera brf Visenten en konkurs trots att det tydligen kan vara lösningen på problemen enligt Ingrid Ugglå<sup>1</sup>. Trots alla bostadsrättsföreningar så har HSB-rörelsen ett fåtal konkurser, vilket Konsumentverket kan bekräfta.

Det bör påpekas att styrelsen har nästan uttömt möjligheterna att spara på driftkostnaderna, se 5.2.2. De har t.ex. låg förbrukning av vatten-, fjärrvärme- och el vid en jämförelse med många andra föreningar (HSB Malmö, Anders Granlund, 1997). Trappstämningen kostade 125.000 kr per år när HSB Malmö lämnade över föreningen. Nu är kostnaden nere i 40.000 kr per år tack vare utnyttjande rådande konkurrens på området. Även andra driftkostnader har man hållit nere, dock inte för sopsuganläggningen av resultaträkningarna att döma, se även punkt 4.4.2.

<sup>1</sup> Ingrid Ugglå var som kammarrättsassessor tidigare rättssakkunnig på Bostadsdepartementet och medverkade i arbetet med 1991 års bostadsrättslag. Hon är numera anställd som jurist på HSBs Riksförbund (Ingrid Ugglå, 1994).

## 6 Slutsatser

---

Så här långt är jag nöjd om jag lyckats skildra hur omfattande problemet är även om vi bara har granskat en bostadsrättsförening. Hur är det i alla övriga, kan man ju undra? Den frågan ber jag att få återkomma till. Nu vill jag istället redovisa några av de slutsatser jag finner anledning att göra. Det viktigaste är dock inte mina egna iakttagelser utan de slutsatser som läsaren själv eventuellt har kommit fram till. Jag vill på nytt påpeka att jag inte har intervjuat bostadsrättsinnehavarna, se 0.3.2. Hänvisar för övrigt till avsnitt 2.7 *Maktens tre dimensioner*.

### 6.1 Vem eller vilka ”gör” och ”deltar”?

#### 6.1.1 Bostadsrättsinnehavarna har små möjligheter att påverka

Bostadsrättsinnehavarens har så här långt visat sig ha små möjligheter att direkt påverka sin boendekostnaden som i huvudsak består av årsavgiften plus eventuella lån för insatsen eller bostadsrättslägenheten. Bostadsrättsinnehavaren kan dock till viss del påverka årsavgiften genom sina *protester*, se punkt 5.4.1.

Huruvida vederbörande hade någon möjlighet att kunna påverka de bakom liggande faktorerna har jag inte undersökt, se även 6.2.1. Min bedömning är dock att bostadsrättsinnehavarna hade obefintligt inflytande eftersom man kom relativt sent in i beslutsprocessen när det inte fanns särskilt mycket kvar att påverka, se punkt 4.1.2.

#### 6.1.2 Styrelsen bestämmer för medlemmarnas bästa

Styrelsen och bostadsrättsinnehavarna sitter däremot i samma båt och man kan lika gärna säga att det är styrelsen som bestämmer för medlemmarnas bästa, vilket har resulterat i att man försöker hålla nere årsavgiften, se punkt 5.2.2 och 5.4.1.

Inte heller styrelsen hade någon möjlighet att påverka händelseförloppet eftersom man fick ta över styrelseuppdraget i och med överlåtelsen av föreningen när allt var i stort sett färdigt, se även punkt 4.1.6.

#### 6.1.3 HSB Malmö har, så här långt, ett begränsat inflytande

Vid tillkomsten av brf Visenten var HSB Malmö att betrakta som en stor organisation med stort inflytande i förhållande till bostadsrättsinnehavarna och förstås styrelsen, där man lagt beslag på majoriteten av posterna. HSB Malmö kunde bevisligen både beställa en produktion samt finansiera det hela med statliga bostadssubventioner för att sedan sälja bostadsrätterna med fastlagda priser. HSB Malmö var dock inte ensam makthavare vilket kanske framgår av min tidigare redogörelse. Malmö Stad och det jag kallar för byråkratin m.fl. har jag inte granskat. Jag har dock noterat att de deltog. Det är en nog viktig uppgift att veta.

I förvaltningsskedet är dock förhållandet annorlunda. Här säljer HSB Malmö i huvudsak administrativa och tekniska tjänster och brf Visenten är kunden. HSB Malmös inflytande begränsas i förhållandet till de uppdrag man får av brf Visenten och vilken kvalitet man kan hålla på tjänsterna samt vilka konkurrenter det finns. Jag finner dock inte någon nämnvärt anledning till konfliktförhållande, båda är ju medlemmar hos varandra, se punkt 1, och samarbetar med varandra. Därav denna uppsats.

## 6.2 Vilka "barriärer" och "icke beslut" förekommer?

### 6.2.1 Svårt att engagera folk p.g.a. frånvaro av ett hus att känna och ta på

Bostadsrättsinnehavarna och styrelsen var inte med vid tillkomsten av fastigheten Visenten 21 och inte heller i byggprocessen. I princip kan man se deras frånvaro som ett *icke-beslut* från HSB Malmö sida. Å andra sidan, kolleger till mig berättade att det är svårt att engagera folk i ett tidigt skede när det så att säga inte finns något att "*ta och känna på*". Man kan dessutom mycket väl tänka sig kostnaden för sådana här projekt som en *barriär*, likaså den långa beslutsprocessen. Man kan inte gärna bygga upp huset för att "*känna på köksluckor*". Det fanns inte heller ett likadant hus att visa upp, med köksluckor och allt.

### 6.2.2 Styrelsen i brf Visenten har makt

Jag skulle våga påstå att styrelsen i brf Visenten har makt genom att inte ge bostadsrättsinnehavarna möjlighet att besluta i fler frågor än vad de gör, exempelvis storleken på årsavgiften, se även punkt 6.2.4. HSB Malmö utesluts också från beslutsfattandet som många andra. Samtidigt bör man komma ihåg att styrelsen har ett vardagligt arbete att sköta på dagtid. Ledamöterna vill även unna sig lite fritid, kan jag tänka mig. Tiden och orken för föreningslivet blir så att säga en begränsning och en *barriär* svår att övervinna.

### 6.2.3 De statliga subventionerna gav få valmöjligheter

Ur kostnadsaspekt så hade ett tidigt deltagande i byggprocessen spelat mindre roll eftersom det var klart att produktionskostnaden skulle finansieras med lån och statliga subventioner. Så länge det fanns statliga lån med 2,7% "*garanterad ränta*" så fanns ju inte många andra valmöjligheter. Å andra sidan blev huset byggt vilket gav ett tillskott till bostadsmarknaden och därmed en valmöjlighet för *vanligt folk* att köpa en nyproducerad bostadsrättslägenhet till självkostnadspris.

### 6.2.4 Den exklusiva informationen en bristvara

Bostadsrättsinnehavarna har hittills inte tillgång till det jag kallar för *den exklusiva informationen* – driftkostnads kalkyler och 10-årskalkyler – vilket gör att de inte riktigt känner till sin situation, vilket kanske är en förutsättning för att kunna påverka den. Styrelsen är i sin tur osäker på vilken information som är korrekt och relevant. Framtiden beror ju i stor utsträckning på vad utomstående beslutar. HSB Malmö kan bara hjälpa styrelsen i diskussionerna vilket inte är så bara, vi får väl se. HSB Malmö får inte heller lämna ut upplysningar om föreningen utan styrelsens medgivande. Samtidigt kan man ju alltid undra hurvida bostadsrättsinnehavarna tjänar något på att äga informationen som i dagsläget inte torde vara till säljarens fördel. Å andra sidan, alla har väl inte tänkt att sälja sina bostadsrätter? Fast får de 10-årskalkylen i handen så är kanske risken stor att de gör det även om priset blir lägre när spekulanten får samma kalkyl i sin hand, för det har han ju rätt till i så fall. Ett moraliskt dilemma svårt att förena med smarta affärer.

## 6.3 Svårt "att tänka och handla annorlunda"?

### 6.3.1 Få tänkte och handlade annorlunda

Varken bostadsrättsinnehavarna eller styrelsen kunde få HSB Malmö att tänka och handla annorlunda, det var nog tvärt om vid tillkomsten av brf Visenten. Å andra sidan var det, enligt min mening, få som egentligen tänkte och handlade annorlunda under den perioden. Amorteringar av lånen ingick till exempel inte i årsavgiften från början. Staten uppmuntrade låntagarna att ta amorteringsfria lån. Så här i efterhand kan man lätt inse att det fanns plats för avbetalningar redan från början även om årsavgiften kanske hade blivit mindre attraktiv för *vanligt folk*. Priserna på bostadsrätterna åkte ju upp under perioden 1990-1993 vilket delvis förklaras med storleken på årsavgifterna. Vad anser de *vanliga folket* idag? Årsavgifterna är ju vid *smärtgränsen* och priserna på bostadsrätterna på väg ner. Brf Visenten kan ju inte begära uppskov med amorteringarna när det inte finns några amorteringar att ta bort. Hade amorteringar funnits med från början så hade även kraven på lägre produktionskostnad ökat, vilket hade gjort arbetsituationen lite tuffare för *byråkraterna*, se 4.4.3. Några tecken på en tuff förhandling har jag inte fått trots upprepade förfrågningar, se även 4.1.3.

## 6.4 Bostadsrättsinnehavarna och styrelsen utan ansvar

Så här långt kan bostadsrättsinnehavarna och styrelsen känna någon form av tacksamhet att de inte har något ansvar för det förflutna. De har ju inte kunnat påverka boendekostnaden i någon större utsträckning. Det *deltog* inte, fick inte heller erbjudandet att vara med – *ett icke-beslut* – och allt för övrigt ansågs vara helt i sin ordning, dvs ingen *tänkte eller handlade annorlunda*. Skulden och äran ska sålunda tillskrivas de rättmätiga makthavarna, vilka de nu är. Jag har ju inte kunnat visa vem som hade makten över boendekostnaden eftersom det hela tiden dyker upp nya aktörer som måste granskas. Ber med andra ord att få återkomma.

## 6.5 Att diskutera: Former för konflikt- och problemlösning

För mig förefaller det som brf Visenten belyser två frågor: *vilka demokratiska värden ska gälla och hur vilka beslutsmekanismer ska tillämpas?* Är det den offentliga makten – de folkvalda politikerna och tillhörande förvaltningsapparat och medborgarna – som ska ha ansvaret för boendekostnaden eller inte? Jag har inte tänkt svara på frågan men är intresserad av en diskussion kring problemet med krisårgångarna. Men nog behövs det en lösning hur nyproduktionen ska finansieras och vad den får lov att kosta, inte sant?

*"Uppmärksamhet är en begränsad vara. Det är lärdom från forskning om demokratiers politik och byråkrati att de omedelbara problemen drar bort uppmärksamhet från långsiktiga problem och mål. Denna företeelse kallas ibland Greshams lag" (red. Bo Rothstein, Tim Knudsen, 1997)*

## 7 Material

---

### Litteratur

- Adlercreutz Axel, Lärobok i allmän avtalsrätt, Nordstedt 1985
- Bengtsson Bertil, Speciell fastighetsrätt, Iustus Förlag, 1986
- Gustafsson Agne, Kommun och Landsting idag, Liber 1984
- Holme Idar Magne, Bernt Krohn Solvang, Forskningsmetodik, 1986.
- HSBs Bostadspolitik från 1920-talet, HSBs Riksförbund 1992
- Ingvar David H./C. G. Sandberg, Det medvetna företaget, Timbro 1985
- Lundqvist Lennart, Etik i offentlig verksamhet, Studentlitteratur 1991
- Lundquist Lennart, Förvaltning, Stat och samhälle, Studentlitteratur 1992
- Maktutredningen, SOU 1990:44
- Pettersson Olof, Ingrid Carlberg, Makten över tanken, Carlsson 1990
- Pettersson Olof, Anders Westholm, Medborgarnas makt, Carlsson 1989
- Robbins Stephen P, Organization Theory, 3:d edition, 1989.
- red: Rothstein Bo, Anders Sannerstedt, Tim Knudsen, Lennart Lundquist, Lennart J. Lundqvist, Politik som organisation, SNS Förlag 1997
- Statens Planverks författningssamling 1983:2, SBN 1980, utgåva 2
- Strömberg Håkan, Kommunalrätt, Liber 1985
- Söderberg Sven, Psykologi och arbetsorganisation, Liber 1979.
- Ugglå Ingrid, Bo i bostadsrätt, CE Fritzes 1994
- Vedung Evert, Utvärdering i politik och förvaltning, Studentlitteratur 1991

### Dokument

- Köpeavtal, Malmö Stad, fastighetskontoret, 5 st
- Detaljplan 1437, Malmö Stad, Stadsbyggnadskontoret
- Malmö Kommunfullmäktiges handlingar 1989 bilaga nr 34
- Protokoll brf Visenten f.o.m 1988-03-24 t.o.m 1997-02-13, summa 83 st
- Ekonomisk plan daterad 1989-09-04
- Årsredovisningar per 1989-08-31 t.o.m 1996-08-31
- Driftkostnads kalkyler f.o.m 1991 t.o.m 1996
- 10-årskalkyl daterad 1997-03-18
- Verifikationspärmar f.o.m. 1988-
- Kontraktshandlingar mellan brf Visenten och BPA Bygg Södra AB, 1989
- Protokoll från projekteringsmöten, 6 st, och byggmöten, 16 st.
- HSB Handboken del 1 och 2

### Intervjuade

- Göran Michaelsson, ordförande och vicevärd brf Visenten
- Rolf Nilsson, Malmö Stad, fastighetskontoret
- Henry Lidelöf, Malmö Stad, stadskontoret
- Henry Tordenström, Malmö Stad, stadskontoret
- Nils Yngvesson, f.d. kommunalråd
- Per Eric Persson och Arne Axrup, f.d Vd HSB Malmö
- Leif Cruse, Anne-Marie Gottberg, Jan Lindau m .fl. HSB Malmö