

# Värdehöjande fastighetsförvaltning

Hur normbrytande beteende kan motverkas och en gentrifieringsprocess främjas

Maria Bielak  
Martina Larsson

Copyright © Maria Bielak, Martina Larsson

Institutionen för Teknik och samhälle  
Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Lund.

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5212 SE

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

## Värdehöjande fastighetsförvaltning

- Hur normbrytande beteende kan motverkas och en gentrifieringsprocess främjas

## Value-adding property management

- How a norm violating behavior can be discouraged and a gentrificationprocess can be promoted

---

### Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Maria Bielak, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet.

Martina Larsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet.

### Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet.

### Examinator/Examiner:

Klas Ernald Borges, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet.

### Opponent/Opponent:

Jonas Holmberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet.

---

### Nyckelord:

Fastighetsförvaltning, *The Broken Window Theory*, gentrifiering, fastighetsägare, hyreshus, relationsförvaltning, självförvaltning, Malmö

### Keywords:

Property management, *The Broken Window Theory*, gentrification, property owners, rental apartments, relationship management, tenant property management, Malmö



## Abstract

This thesis investigates how *The Broken Window Theory* and knowledge from the gentrification process can be used in property management to increase property values. The study is applied to the residential areas owned by Stena Fastigheter in Malmö. The thesis is based on literature, statistical facts and information from Stena Fastigheter.

The theories of *Broken Window* and gentrification deals with the elements that affects the development of a neighborhood. *The Broken Window Theory* states that when there is disorder in a neighborhood, e.g. littering, vandalism and gangs, people will change their behavior and start to violate norms. This causes disorder to increase gradually. Disorder is often linked to a specific neighborhood and has consequences such as withdrawn residents, increased fear of crime, declining demand of housing and shrinking property market. Gentrification is the process of a neighborhood gradually getting a higher status and attracting people with higher incomes. When the difference in socio-economic background is wide, there is a visible change in the built environment due to reinvestment in the neighborhood.

The conclusion of this thesis is that it is important in the property management to deal with disorder, allow changes and to create a positive reputation. The residents must respect and follow the rules and the property owner should show that he cares by managing operation and maintenance of the building. In this way less vandalism, littering and smaller violations will occur. By spending time in the residential areas the manager has a discouraging influence on the residents. Order is better maintained when the residents are dedicated. Youths often become a source of fear, especially for the elderly. By working with young people vandalism can be reduced and the relationship to other residents improved. Order restoration and maintenance attempts are most effective and most likely lead to crime prevention and reduction when a community mounts an integrated and comprehensive effort.

In the analyzed areas Stena Fastigheter works with relationship management (relationsförvaltning) and tenant property management. The latter leads to a consensus, from the residents, in the form of an agreement that contains an explicit recognition of mutual obligations as well as rights. The neighborhood becomes restored and allowed to be changed by the tenants. Relationship management contributes to integrate the residents in the rest of the society. Stena Fastigheter cooperates with organizations such as the municipality, Arbets- och Integrationscenter and Hermodsdals gym. Stena fastigheter have through their management good conditions to deal with disorder and improve the neighborhood's reputation. Nevertheless, there exists a need for help from outsiders like media, investors and organizations to change the conception of the neighborhood. The reputation is important because it affects the demand from residents and investors.



## Sammanfattning

Detta examensarbete syftar till att undersöka hur fastighetsägaren kan ta lärdom av *The Broken Window Theory* och gentrifieringsprocessen för att använda i förvaltningsarbetet. I arbetet klargörs förvaltningsåtgärder som kan bidra till ett ökat värde för fastighetsägaren och tillämpas på Stena Fastigheters bostadsområden i Lindängen och Hermodsdal i Malmö. Arbetet baseras på litteratur, statistiska uppgifter samt information från Stena Fastigheter.

Både *The Broken Window Theory* och teorin om gentrifiering behandlar vad som påverkar ett områdes utveckling. *The Broken Window Theory* säger att när ett samhälle är drabbat av oordning, såsom nedskräpning, skadegörelse och stökiga ungdomsgång, förändrar människor sitt beteende genom att bryta mot normer som de annars skulle följt. Därmed ökar oordningen i samhället successivt. Oordning är ofta knutet till ett avgränsat område och får effekter som t.ex. att människor blir tillbakadragna, rädslan för grövre brott ökar och efterfrågan på bostads- och fastighetsmarknaden minskar. Gentrifiering, å andra sidan, är en process som innebär att ett område stegvis får högre status och drar till sig människor med högre inkomster. När skillnaden i socioekonomisk status är stor sker en tydlig förändring av den bebyggda miljön till följd av att de nya boende återinvesterar i fastigheterna.

Slutsatsen av detta arbete är att det i förvaltningsarbetet är viktigt att se till att ordning upprätthålls, förändringar av den fysiska miljön tillåts samt att skapa ett positivt rykte för området. Det är viktigt att de boende respekterar de regler som finns och att fastighetsägaren visar att han bryr sig genom att sköta drift och underhåll av fastigheterna. På så sätt motverkas skadegörelse, nedskräpning och andra överträdelse. Om förvaltaren tillbringar mycket tid ute i bostadsområdet får detta en avskräckande effekt bland hyresgästerna och mängden överträdelse minskar. Ordningen bevaras bättre om det finns engagemang från hyresgästerna. Det är ofta ungdomarna som står för en stor del av skadegörelsen i ett område och skapar rädsla bland övriga boende. Genom att aktivt arbeta med att sysselsätta ungdomar kan skadegörelse minska och relationen till övriga hyresgäster förbättras. I områden som kantas av större problem som t.ex. grövre kriminalitet, behövs hjälp utifrån för att lösa problemen och dess effekter. En gentrifieringsprocess kan initieras genom att fastighetsförvaltaren ger de boende frihet att förändra inne- och utemiljön. Om fastighetsägaren väljer att hyra ut till specifika typer av verksamheter kan detta leda till att området får en ny karaktär och bättre rykte. Att även vara delaktig i planeringen av offentliga platser bidrar till att fastighetsägaren kan vara med och utforma området så att en gentrifieringsprocess startar.

I de undersökta områdena arbetar Stena Fastigheter med relations- och självförvaltning. Självförvaltning innebär att hyresgästerna tar över delar av förvaltningen. Detta medför att de boende blir mer engagerade i upprätthållandet av ordning och bättre på att respektera gällande regler. Området upprustas och tillåts

## Värdehöjande fastighetsförvaltning

---

förändras av hyresgästerna. Relationsförvaltning bidrar till att integrera de boende i övriga samhället. Detta görs genom att Stena Fastigheter samarbetar med bland annat kommunen, Arbets- och Integrationscenter samt träningscentret Hermodsdals gym. Stena Fastigheter har genom sin förvaltning stora förutsättningar för att bevara ordningen och förbättra områdets rykte. Det finns dock ett behov av att ta hjälp från utomstående, såsom massmedia, investerare och organisationer, för att ändra uppfattningen om området. Ryktet är viktigt eftersom det påverkar efterfrågan från potentiella boende och investerare. Stena Fastigheter bör även se över sina lokalhyresgäster och försöka skapa ett unikt utbud av butiker och verksamheter. De kan också vara med och bestämma utformningen på naturliga mötesplatser, såsom Hermodsdals torg, genom att samarbeta med kommunen.



## Förord

*Examensarbetet utgör den sista och avslutande delen av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under sommaren 2010 vid Fastighetsvetenskap, LTH.*

*Resan hit har tagit drygt fyra år men har känts förvånansvärt kort. Det är svårt att förstå att vi bara var två tonåringar som varken hade hört talas om servitut eller Ulf Jensen när vi började utbildningen hösten 2006. Tiden i Lund har varit spännande och utvecklande på flera plan. Ett stort tack till vänner, familj och alla på institutionen för Fastighetsvetenskap för att ni har hjälpt oss komma hit vi är idag.*

*Vi vill framförallt tacka vår handledare Ingemar Bengtsson, universitetslektor vid Fastighetsvetenskap, LTH, för idéer, goda råd och många skratt under arbetets gång. Ett stort tack riktas även till Mats Celind, fastighetsförvaltare på Stena Fastigheter, som har lagt ner mycket av sin tid på oss och detta examensarbete. Slutligen vill vi tacka alla som har hjälpt till att förbättra kvaliteten på arbetet genom korrekturläsning och konstruktiv kritik.*

Lund 20 september 2010

*Maria Bielak & Martina Larsson*



## Innehållsförteckning

1 Inledning .....	13
1.1 Bakgrund.....	13
1.2 Syfte .....	13
1.3 Metod .....	14
1.4 Avgränsningar .....	14
1.5 Disposition .....	14
2 The Broken Window Theory .....	17
2.1 Bakgrund.....	17
2.2 Teorins innebörd .....	18
2.3 Definition av oordning .....	19
2.4 Tecken på oordning.....	19
2.5 Konsekvenser av oordning.....	20
2.5.1 Effektens storlek .....	20
2.5.2 Reaktion från de boende .....	21
2.5.3 Konsekvenser på bostadsmarknaden.....	22
2.6 Kritik mot att upprätthålla ordning .....	22
2.7 Att återfå ordning .....	23
2.7.1 Framväxten av områden med oordning.....	23
2.7.2 Att organisera mot oordning .....	24
2.7.3 Broken Window-strategin .....	25
3. Gentrifiering.....	29
3.1 Definition .....	29
3.2 Områdessekvens .....	29
3.3 Gentrifieringsprocessen .....	31
3.3.1 Uppkomsten av gentrifieringsbara byggnader .....	32
3.4 Orsaker till gentrifiering.....	33
3.4.1 Hyresgapet .....	34
3.5 Effekter .....	35
4 Värdeskapande faktorer .....	37
4.1 Allmänt .....	37
4.1.2 Allmänt om fastighetsförvaltning .....	37
4.2 Jämviktsindikatorer på hyresmarknaden.....	38
4.2.1 Hyresnivån .....	38
4.2.2 Malmömodellen .....	40
4.2.3 Vakanser.....	41
5. Malmö.....	43
5.1 Malmö stad.....	43
5.2 Fosie.....	44

## Värdehöjande fastighetsförvaltning

---

5.2.1 Lindängen.....	45
5.2.2 Hermodsdal .....	46
5.2.3 Problemområden .....	47
5.3 ABC-lägen i Malmö.....	49
5.3.1 Bostäder .....	50
5.3.2 Butiker.....	50
6 Stena Fastigheter .....	53
6.1 Om företaget .....	53
6.2 Förvaltningen .....	53
6.2.1 Förvaltningsområden .....	53
6.2.2 Relationsförvaltning.....	54
6.2.3 Självförvaltning.....	55
7 Applicering av The Broken Window Theory och gentrifiering .....	57
7.1 Olika sätt att öka värdet på fastigheten .....	57
7.1.1 Samband mellan Broken Window och gentrifiering.....	57
7.1.2 Upprätthålla ordning .....	57
7.1.3 Bostadsområdets attraktivitet .....	59
7.1.4 Områdets attraktivitet för investerare.....	61
8 Stena fastigheters utgångspunkter.....	63
8.1 Förutsättningar .....	63
8.1.1 Områdets förutsättningar.....	63
8.1.2 Företagets förutsättningar .....	65
8.2 Analys av brister .....	66
9 Resultat .....	69
9.1 The Broken Window Theory och gentrifiering.....	69
9.2 Förvaltningsåtgärder .....	69
9.3 Tillämpning på Lindängen och Hermodsdal.....	70
10 Diskussion.....	73
11 Källförteckning .....	75
Bilaga 1: Lag om ändring i hyresförhandlings-lagen.....	79
Bilaga 2: Lag om ändring i jordabalken.....	80
Bilaga 3: Karta över Lindängen och Hermodsdal.....	82
Bilaga 4: ABC-lägen för bostäder i Malmö .....	83
Bilaga 5: ABC-lägen för butiker i Malmö .....	84

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

I detta arbete har vi undersökt hur fastighetsägaren kan öka värdet på sina fastigheter genom att förändra förvaltningsarbetet. Hur efterfrågan kan påverkas är en intressant fråga, eftersom denna har stor inverkan på fastighetens avkastning. Den faktor som framförallt påverkar efterfrågan på ett bostadsområde är det geografiska läget, vilket är omöjligt att ändra till följd av att det är fixt för fastigheten. Däremot kan man förbättra ett områdes status och på så sätt skapa ett mer attraktivt läge.

För att påverka efterfrågan finns det två teorier som är intressanta att utgå ifrån. Den första är *The Broken Window Theory* som i korthet innebär att ett normbrytande beteende förorsakar att andra normer bryts och att oordning uppkommer. Detta medför att människor blir misstänksamma, tillbakadragna och således ändrar sitt beteende. Om oordning blir utbrett i ett område leder detta till att en nedgångsfas påbörjas och fastighetsvärdena minskar. Den andra teorin handlar om gentrifiering, vilket är en process som innebär att ett område stegvis får högre status och drar till sig människor med högre inkomster. Detta medför att området upprustas vilket således leder till att fastighetspriserna ökar. Ofta inleds en gentrifieringsprocess utan investeringar från fastighetsägaren.

I detta arbete undersöks de potentiella vinsterna för en fastighetsägare av att förstå och använda mekanismerna som beskrivs inom teorierna. Tidigare har *The Broken Window Theory* framförallt använts för att komma fram till vad samhället bör göra. I detta arbete har vi istället applicerat teorin ur fastighetsägarens perspektiv. Fastighetsägaren kan med kostnadseffektiva åtgärder påverka attraktiviteten för bostadsområdet.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att belysa och analysera *The Broken Window Theory* och gentrifieringsprocessen ur ett fastighetsägarperspektiv. Mer konkret är syftet att undersöka hur fastighetsägaren kan ta lärdom av dessa teorier och applicera dem i förvaltningsarbetet. Studien försöker klargöra förvaltningsåtgärder som bidrar till en värdeökning av bostadsområdet genom skötsamma hyresgäster och ökad attraktivitet på bostads- och fastighetsmarknaden. Arbetet tar till viss del upp även andra åtgärder, såsom utformningen av offentliga rum, vilka kan bidra till högre fastighetsvärden.

Ett annat syfte med examensarbetet är att tillämpa teorierna på Stena Fastigheters bostadsområden i Lindängen och Hermodsdal i Malmö. Utifrån analys av området och förvaltningsarbetets förutsättningar görs en jämförelse med tidigare analys och förslag tas fram som kan lösa deras problem.

### 1.3 Metod

Arbetet inleddes med en teoretisk analys för att ge kunskap om *The Broken Window Theory*, gentrifiering och värdeteori. Tyngdpunkten i arbetet är att anpassa teorier för att applicera på förvaltningsarbete, varpå en stor del av arbetet baseras på litteratur inom ämnet.

För att undersöka Stena Fastigheters möjlighet till statushöjning och minskad skadegörelse av bostadsområdena undersöktes företagets interna och externa förutsättningar. Förvaltningsobjektens geografiska, arkitektoniska och sociala förutsättningar undersöktes utifrån statistiska uppgifter och litteratur om Malmö och Fosie. Vidare studerades företagets, förvaltningsarbetets och bostadsområdenas specifika förutsättningar. Detta skedde genom personlig kontakt med ansvarig förvaltare, visning av valda bostadsområden i Fosie samt allmän information från Stena Fastigheters hemsida.

### 1.4 Avgränsningar

Examensarbetet har begränsats till att analysera de ekonomiska effekterna av gentrifiering för fastighetsägaren. Huruvida negativa effekter uppstår för människor som trängs undan eller i form av ökade kostnader för samhället eller andra parter har inte studerats närmre.

Gentrifiering innefattar även en statushöjning som uppstår då byggnader rivs och byggs upp på nytt eller vid omfattande renoveringar. Arbetet koncentreras till att undersöka förvaltningsarbete och mindre kostsamma åtgärder.

### 1.5 Disposition

*Kapitel 1* är inledande.

*Kapitel 2* redogör för *The Broken Window Theory* och beskriver inledningsvis bakgrunden till teorins uppkomst och behandlar därefter bland annat teorins innebörd, konsekvenser av oordning och hur oordning kan motverkas.

*Kapitel 3* behandlar gentrifiering och tar upp begreppets definition, ger en insikt i hur områden utvecklas med tiden, beskriver gentrifieringsprocessen och förklarar orsaker till gentrifiering och dess effekter.

*Kapitel 4* tar upp värdeskapande faktorer som fastighetsägaren kan påverka samt begränsningar i hyressättningen och jämviktsindikatorer på hyresmarknaden.

*Kapitel 5* utgörs av en beskrivning av Malmö, Fosie, samt förvaltningsområden i Hermodsdal och Lindängen.

*Kapitel 6* redovisar fakta om Stena Fastigheter samt beskriver arbetsmetodik i relations- och självförvaltning.

*Kapitel 7* är en analys av *The Broken Window Theory* och gentrifiering ur ett fastighetsägarperspektiv. Kapitlet syftar till att beskriva förvaltningsmetoder som bidrar till minskad skadegörelse och ökad attraktivitet på bostads- och fastighetsmarknaden.

*Kapitel 8* utgörs av en analys av vilka möjligheter Stena Fastigheters har att påverka attraktiviteten för bostadsområdena i Lindängen och Hermodsdal med dagens förvaltningsarbete.

*Kapitel 9* är en sammanställning av resultaten från analyserna i kapitel 7 och 8.

*Kapitel 10* presenterar en diskussion.

*Kapitel 11* utgörs av källförteckning.





## 2 The Broken Window Theory

### 2.1 Bakgrund

År 1982 publicerade tidskriften *the Atlantic* en artikel av George L. Kelling med titeln *Broken Windows*. Uttrycket *Broken Window* har sitt ursprung från en analogi från 1850-talet, vars innebörd är att några få trasiga fönster i en övergiven byggnad snabbt leder till fler sönderslagna glasrutor, vandalism och så småningom även inbrott. Kelling har vidareutvecklat analogin till en teori och denna utgör grunden för ett nytt arbetssätt inom poliskåren. Kelling stödjer sin teori på bland annat observationer från ett polisprojekt<sup>1</sup> som genomfördes under 1970-talet i ett antal städer i New Jersey. Syftet med projektet var att förbättra livskvaliteten och tryggheten på offentliga platser.<sup>2</sup>

Kellings teori tar fasta på den del av polisprojektet som innebar att poliser i Newark skulle patrullera till fots istället för med bil. Avsikten med detta var att förbättra kontakten mellan medborgare och polis. I en utvärdering av projektet framkom att antalet brott inte hade minskat men att medborgarna ändå kände sig tryggare och upplevde att antalet brott hade gått ner. Utifrån utvärderingen drogs slutsatsen att den ökade känslan av trygghet berodde på att polisen, genom sin närvaro, hjälpte till att upprätthålla de inofficiella ordningsregler som rådde i området. Bland annat såg polisen till att människor som kan uppfattas som obehagliga eller besvärande såsom tiggare, alkoholister och stökiga ungdomar skötte sig och respekterade områdets sedvanor. Även om antalet brott inte gick ner uppnåddes följaktligen syftet med patrullerande poliser.<sup>3</sup>

Kritiker till projektet menade att poliser som upprätthåller ordning genom att patrullera till fots inte bidrar till att den verkliga rädslan i samhället försvinner, det vill säga rädslan för våldsdåd. Kelling besvarade kritiken med följande slutsatser: för det första så kan inte utomstående antas förstå bakgrunden till oroligheter i ett område. En utomstående kan inte veta hur mycket av oron som kommer från rädslan för grova brott och hur mycket som kommer från rädslan för att ordningsreglerna ska brytas. Oberoende av orsaken till oron sätter de boende ett högt värde på att de inofficiella reglerna upprätthålls och detta bidrar i sin tur till en ökad känsla av trygghet. För det andra hänger oordning och brottslighet samman. Om ingen gör något åt oordning kommer den successivt att öka och kan med tiden leda till att brottslighet lockas till området.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Projektet kallades "Safe and Clean Neighborhoods Program".

<sup>2</sup> Kelling, George L. "Broken Windows". *The Atlantic*. 249 (1982): 29-37.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

Vidare understödjer Kelling sin teori på ett experiment, genomfört av Philip Zimbardo år 1969, där analogin om trasiga fönsterrutor undersöktes. I experimentet parkerade Zimbardo en bil utan registreringsskyltar och med motorhuven uppfälld i ett nedgången område och en jämförbar bil i ett finare område. I det nedgångna området blev bilen vandaliserad efter tio minuter och ett dygn senare var allt av värde borta. I det finare området stod bilen orörd i över en vecka, varefter Zimbardo själv slog in en ruta och snart därefter började bilen vandaliseras. Slutsatsen av detta experiment var att det finns människor som orsakar skadegörelse i alla slags samhällen när respekten väl har brutit för de regler som gäller i området. Från experimentet framkom att majoriteten av de som vandaliserade var vita respektable människor, i båda områdena. Övergivna egendom blir ett enkelt och legitimt byte för människor som vill roa sig och plundra. Även människor som aldrig skulle drömma om att bryta mot normer och som anser sig vara laglydiga medborgare vandaliserar då ordning förekommer.<sup>5</sup>

## 2.2 Teorins innebörd

Förhållandet mellan ordning och rädsla bygger på Kellings empiriska observationer från polisprojektet. Hans hypotes var att även grövre brottslighet och förslumning hade ett orsakssamband med ordning och rädsla. Detta har senare bekräftas genom experimentella undersökningar utförda av bland annat Skogan och forskning genomförd av National Institute of Justice.<sup>6</sup>

När ordning inte längre upprätthålls tror många människor att brotten kommer att öka samt att de kommer bli grövre. Detta har som följd att människor förändrar sitt beteende. Ordning medför att människor blir tillbakadragna, samarbete hämmas samt avskräcker invånarna från att anstränga sig för att skydda individ och samhälle mot oordning. Ofta är människor från alla samhällsklasser med och skapar ordning. Det ändrade beteendet tillsammans med ökade mängden oroligheter bidrar till att moralen i samhället undermineras och området blir mottagligt för kriminell invasion. När ordning ökar i ett område blir människor missnöjda med sitt boende och föräldrar oroliga för sina barns säkerhet. Detta medför att de boende önskar flytta därifrån. Oroligheterna kan också medföra att ett område får dåligt rykte i övriga delar av staden samt störa stabiliteten på bostads- och fastighetsmarknaden. Färre människor väljer att flytta till det oroliga området och det blir svårare för lokala företag att locka kunder utifrån. Allt detta leder till en värdeminskning av fastigheterna i det drabbade området, ytterligare nedgång samt att kommersiella och bostadsbyggnader överges. Gradvis kommer området att förslummas.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Kelling, "Broken Windows", 29-37.

<sup>6</sup> Kelling, George L. & Coles, Catharine M. *Fixing Broken Windows: restoring order and reducing crime in our communities*. New York: Touchstone, 1997, 22-24.

<sup>7</sup> Skogan, Wesley G. *Disorder and decline: crime and the spiral of decay in American neighborhoods*. New York: Free Press, 1990, 13-14.

## 2.3 Definition av oordning

Oordning innebär att allmänt hållna värderingar överträds. Värderingarna definieras av normer om offentligt beteende och speglar samhällets syn på moral och beteende. Normerna beskriver hur medborgarna ska bete sig mot sina grannar och då de vistas i samhället.<sup>8</sup>

Oordning har en fysisk och en social dimension. Fysisk oordning innebär att det finns synliga tecken på försummelse, vårdslöshet och okontrollerat förfall, som till exempel missköta eller övergivna byggnader, sönderslagna gatulyktor samt gränder fulla med sopor och levande råttor. Social oordning handlar om beteende som bevitnas i handlingar.<sup>9</sup>

Svar på hur den sociala ordningen uppfattas kan nås genom observationer av hur människor i sitt beteende förmedlar tillförlitlighet och förutsägbarhet. I stadslivet finns ett behov av att oskrivna regler följs och även att utomstående tillåts vistas i fred. I mindre samhällen får förändringar av den sociala ordningen inte samma effekt som i en större stad. Om någon betar sig annorlunda i det mindre samhället upplevs detta inte som skrämmande eftersom de boende vet vem personen är och vem som är harmlös. Till följd av den nära kontakten mellan människorna ändras inte uppfattningen av den sociala ordningen lika enkelt av förändringar i det mindre samhället som i en större stad. Det är viktigare att normer följs i en stad eftersom befolkningen är större och många människor är främlingar för varandra.<sup>10</sup>

Många människor har svårt att hitta en balans mellan den individuella friheten och de oskrivna reglerna om uppförande. I extrema fall är det brottslingar som t.ex. mördar, stjälar eller våldtar som straffas av samhällets rättssystem. Ociviliserat beteende är inte lika extremt, men hotar den sociala ordningen genom att skapa rädsla för ett kriminellt beteende. Många människor betar sig ociviliserat och bryter mot normer ibland.<sup>11</sup>

## 2.4 Tecken på oordning

Oordning syns genom bland annat nedskräpning, förfallna och övergivna byggnader, vandalism av både privat och offentlig egendom, graffiti, plundring och övergivna bilar. Oordning bekräftas av att ociviliserat beteende förekommer, som t.ex. stökiga ungdomar som grupperar sig i gatuhörn, prostituerade, tiggare, offentligt berusade personer, hotfullt beteende, verbala trakasserier av kvinnor och öppen droganvändning. Detta är faktorer som pekar på en nedbrytning av den sociala ordningen.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 4.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 14-16.

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 21-32.

## 2.5 Konsekvenser av oordning

Uppförande som innebär att den allmänna ordningen inte upprätthålls av rättsväsendet är ofta inte klassat som kriminellt beteende utan som mindre förseelser. Detta trots att visst ociviliserat beteende kan få större konsekvenser än ett allvarligt brott, för ett område och för den enskilda individen.<sup>13</sup> Oavsett om handlingarna är olagliga eller ej så ses de som en förolämpning mot samhällets värderingar. De människor som lever i ett område kantat med oordning känner ofta ilska över att "alla andra" runt omkring är omoraliska och att ingen bryr sig. Ilskan kommer från känslan av att ha drivits ut ur samhället och att det är otrivsamt att vistas i närområdet kring bostaden.<sup>14</sup>

### 2.5.1 Effektens storlek

Det finns varken resurser eller behov av att alla överträdelser som förknippas med oordning ska uppmärksammas av polisen. Om polisen ska agera beror på graden av allvar för både handling och plats samt den direkta och indirekta skadan på individ och samhälle. Det är t.ex. skillnad på en person som urinerar diskret vid väggkanten, som genom sitt försiktiga tillvägagångssätt visar att han försöker göra det bästa av situationen och en person som urinerar under dagtid i centrum. Normalt krävs inte polisens inblandning mot denna typ av beteende, utan invånarna tillrättavisar dessa förseelser själva. När sammanhanget och eller antalet handlingar leder till rädsla eller hindrar invånarna från att använda en del av staden för dess tänkta användning, bör dock polisen ta hand om ociviliserat beteende. Stadslivet kan i vissa fall vara beroende av även mindre förändringar.<sup>15</sup>

Det finns minst fem element som avgör vilka effekter ett enskilt ociviliserat beteende får på ett kvarter eller område. Dessa utgörs av tid, plats, tidigare beteende hos den ociviliserade personen, offrets eller observatörens egenskaper och mängden överträdelser i området. Alla enskilda företeelser påverkar tillsammans graden av oordning i samhället.<sup>16</sup>

#### *Tid*

Tidpunkt då handlingen utförs är avgörande för hur individen och samhället påverkas. Människor tenderar att vara mer toleranta mot t.ex. högljuddhet under helgen än på en vardagskväll. Likaså förväntas ett annat beteende under högtider som nyårsafton då det är acceptabelt att raketer skjuts upp. Ett annat exempel på tidpunktens betydelse är aggressivt tiggande, vilket känns obehagligare på natten då färre folk finns i omgivningen, än under dagen.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 30-32.

<sup>14</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 46-47.

<sup>15</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 30-32.

<sup>16</sup> *Ibid.*, 32-36.

<sup>17</sup> *Ibid.*

### **Plats**

Ociviliserat beteende känns olika hotfullt och mer eller mindre acceptabelt beroende på platsen. En aggressiv tiggare som befinner sig i stadens centrum behöver inte dra någon uppmärksamhet till sig. Befinner sig tiggaren istället i ett bostadsområde för äldre så uppfattas beteendet som mer hotfullt och framkallar rädsla.<sup>18</sup>

### **Tidigare beteende hos den ociviliserade personen**

En person som upprepade gånger har utfört ett ociviliserat beteende kan kännas hotfull även i andra sammanhang. Även om personen uppför sig normalt finns rädslan kvar på grund av tidigare handlingar eftersom en negativ förväntan har skapats. Det kan vara personer som har hotat andra människor, slängt saker på fotgängare eller är missbrukare.<sup>19</sup>

### **Offrets eller observatörens egenskaper**

Både betraktare och offer reagerar olika beroende på hur förövaren står sig i förhållande till offret. När fysiskt svaga personer som t.ex. barn, gamla eller rullstolsburna blir attackerade blir reaktionen och upplevelsen värre än om offret har ett övertag eller är likställd gentemot förövaren. Om en berusad person uppträder aggressivt mot en gravid kvinna reagerar både kvinnan och betraktaren annorlunda än om offret istället varit en manlig robust 25-åring.<sup>20</sup>

### **Mängden överträdelser i området**

Då det är uppenbart att det förekommer många överträdelser ökar uppfattningen av att ingen i samhället bryr sig. Två uteliggare som sover i parken påverkar inte lika mycket som om 200 sover där. När antalet förövare ökar blir de som motarbetar enstaka handlingar mindre villiga och mer rädda för att göra detta. Vid en viss tidpunkt drar folk sig undan och använder inte de offentliga rummen för dess avsedda användning. Grövre brottslighet etableras, individer blir rädda och betar sig annorlunda och området förslummas med tiden.<sup>21</sup>

## **2.5.2 Reaktion från de boende**

När oordning uppkommer i ett område väljer de boende mellan att försöka bekämpa oordningen eller att ge upp. Sambandet mellan människors oro för ett problem och deras benägenhet att vidta åtgärder kan ses på tre olika sätt, positivt, negativt eller krökt.<sup>22</sup>

Den positiva synen innebär att förekomsten av oordning genererar aktiv handling. De boende accepterar inte oroligheterna utan konfronterar störande beteende. Den negativa synen innebär att oro avskräcker de boende från att åtgärda problemen. Det krökta sambandet innebär att extrema nivåer av oro är försvagande, men måttliga

---

<sup>18</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 32-36.

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 66-70.

nivåer verkar konstruktivt. Det finns således ett samband mellan de boendes förmåga att upprätthålla ordning och mängden oroligheter. I områden där stor oordning råder är förmågan att åtgärda problemen låg. Alla tre synerna kan vara korrekta.<sup>23</sup>

### 2.5.3 Konsekvenser på bostadsmarknaden

Förekomsten av oordning och kriminalitet i ett område påverkar till stor del vilka slags människor som väljer att bo där. Demografiska förändringar har stor inverkan på bostadsmarknaden. Selektiv utflyttning kan vara den mest fundamentala källan till förändring i ett område. Om färre människor väljer att flytta in eller om de som flyttar in har betydligt lägre inkomst, kommer det medföra att fastighetspriserna sjunker. En svag efterfrågan på bostäder i ett område kan leda till sänkta hyror, att gamla byggnader delas upp i mindre lägenheter eller att standarden ändras för att passa hyresgästens önskemål. Detta påverkar dock ytterligare vilka som väljer att flytta till området. De nya boende är mindre benägna att motverka oordning och svårare att organisera. Lägre hyror genererar mindre avkastning vilket i många fall medför att fastighetsägaren väljer att minska utgifter för drift och underhåll och byggnaderna förfaller. Områden som kännetecknas av oordning är mer troliga att attrahera och släppa in personer som är involverade i kriminalitet och personer med avvikande beteende. Utifrån detta kan ses att ökade nivåer av oordning och kriminalitet har en negativ inverkan på bostadsmarknaden.<sup>24</sup>

Oordning skickar signaler om områdets problem till potentiella boende och investerare. De frågar sig om området är ett bra ställe att bo på och eller om investeringar i fastigheter och verksamheter är trygga. Svaret på dessa frågor hänger samman med det rykte som området har fått i den nära omgivningen. Hur problemområdet ser ut och uppfattas spelar stor roll för hur investerare kommer att agera och hur utvecklingen av området framskrider. Om området ser slitet och förfallet ut kommer den ekonomiska utvecklingen sannolikt att dala.<sup>25</sup>

Stabila områden är platser där människor från samma samhällsklass återfinns och i lika stor mängd flyttar ut som flyttar in. Områden är stabila då bostadsbeståndet kontinuerligt förnyas och människor kan köpa och sälja hus till en likvärdig prisbild. En stor mängd oordning och rädsla för brott är starkt relaterat till missnöje med boendet och en önskan att flytta till ett säkrare område. Alla har dock inte samma möjlighet att flytta. Medelklassen och människor med barn är de som är mest troliga att flytta, jämfört med andra grupper.<sup>26</sup>

## 2.6 Kritik mot att upprätthålla ordning

Vad många har svårt att förstå är varför ett ociviliserat beteende ska straffas eller regleras överhuvudtaget. Det dessa grupper menar är att ociviliserat beteende inte är

---

<sup>23</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 66-70.

<sup>24</sup> *Ibid.*, 77-84.

<sup>25</sup> *Ibid.*, 49-50.

<sup>26</sup> *Ibid.*, 77-84.

lika allvarligt som en kriminell handling och beteendet bör inte straffas eftersom det inte skadar någon. Ett annat argument är att de flesta bryter mot normer ibland och därför ifrågasätts varför något som de flesta gör då och då, ska ses som kriminellt.<sup>27</sup>

Motståndare<sup>28</sup> till bestraffning av ociviliserat beteende har effektivt lyckats organisera sig och motarbeta bestraffning under de senaste årtiondena i USA. Dessa organisationer menar att genom upprätthållandet av ordning inskränks individens rättigheter och minoritetsgrupper som fattiga och hemlösa får sitt beteende kriminaliserat och blir utstötta av samhället. Att genom lagstiftning upprätthålla ordning handlar dock inte om att angripa de fattiga eller hemlösa utan att verka mot de handlingar som är ociviliserade. Motståndarna anser att samhällets krav på ordning är överdrivet och att alla borde få större individuell frihet i sitt beteende. Kravet på ordning i samhället kommer dock från alla samhällsgrupper.<sup>29</sup>

En del anser att upprätthållandet av ordning är den vita medelklassens syn på hur samhället ska se ut och fungera. Lägre samhällsklasser bryr sig antagligen inte lika mycket om de företeelser som medelklassen tycker är viktiga. Fattiga människor kan ha sociala och ekonomiska problem som de ser som mer väsentliga än ordning. Andra klasser ser det som att medelklassens individer överreagerar när det kommer till ordning i samhället. Eftersom olika samhällsklasser är olika känsliga mot oordning, så kommer de som bor i samma område att rapportera olika nivåer av oordning och ha olika starkt incitament för att motverka det.<sup>30</sup>

## 2.7 Att återfå ordning

Om ett område är i en nedgångsfas är lösningen att åtgärda problemen med oordning, men att göra det kan vara svårt. Det handlar inte bara om att få bort tecken på oordning, utan även att polis, domare och rättväsendet behöver ändra sitt arbets- och förhållningssätt till oordning. I vissa städer kan förslumningen ha gått så långt att det inte räcker med att återställa ordningen för att få bort de boendes tillbakadragna beteende och rädsla för brott. Det krävs samarbete mellan privata och offentliga aktörer och insatser från invånarna för att förebygga och förhindra oordning. För specifika områden i USA har organisationer och individer tagit fram tydliga riktlinjer för hur problemen ska angripas. Privata aktörer kan ofta vara med och verka för upprätthållande av ordning. Genom sin närvaro uppfattar polisen att det är viktigt för invånarna att ordningen upprätthålls och får incitament för att agera mot oordning.<sup>31</sup>

### 2.7.1 Framväxten av områden med oordning

Många städer i USA har utvecklats till oroliga samhällen sedan 1950-talet. Detta beror till stor del på att motståndare effektivt har lyckats motarbeta inskränkandet av

---

<sup>27</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 30-31.

<sup>28</sup> En sådan organisation är American Civil Liberty.

<sup>29</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 38-46.

<sup>30</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 52-53.

<sup>31</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 236-243.

individuella rättigheter. Vissa städer har lyckats vända trenden, medan andra fortfarande är nedgångna.<sup>32</sup>

En förändring av polisens arbetssätt och en ny syn på individuella rättigheter utvecklades till att poliserna blev mer toleranta mot oordning. År 1945 var orsaken till 70 % av arresteringarna i Seattle offentlig berusning och situationen var ungefär densamma i många andra amerikanska städer. Polisens arbete handlade till stor del om att ta hand om lösdrivande mentalt sjuka. Detta kritiserades av motståndare och debatter uppstod om det var rätt att låsa in mentalt sjuka för att de uttryckte sig annorlunda. En ny lagstiftning infördes som innebar att den mentalt sjuke fick vägra behandling och detta ledde till ett nytt arbetssätt för polisen som började försvara individen i större utsträckning. Sedan 1950–60-talet anses inte längre offentlig berusning som en brottslig handling.<sup>33</sup>

Dessa förändringar fick stora effekter på stadslivet. Genom sedvanor och lagar tolererades ociviliserat beteende och det ansågs i vissa fall till och med vara en rättighet. Antalet mentalt sjuka och alkoholister ökade ute i samhället till den grad att polisen inte längre kunde hantera problemet. Efterhand som polisens arbete inriktades mer på att lösa brott och inte till att upprätthålla ordning blev samhällena mer ordningsamma.<sup>34</sup>

### 2.7.2 Att organisera mot oordning

Under 1900-talets början fanns flera krafter som höll samhället och de boende samman. Det fanns emellertid även då, precis som nu, samhällen fyllda med oordning. Även då människor var fattiga, obildade och levde under avskyvärda förhållanden, så fanns det ett socialt tryck som höll människorna under uppsikt och bidrog till att begränsa och förebygga oordning. Detta berodde på att människorna kände en samhörighet med dem som t.ex. tillhörde samma familj eller församling. Idag har dessa krafter förlorat sin styrka och därigenom har problemen med oordning förvärrats. En idé för att motverka oordning är att försöka återinföra krafter som stärker medborgarnas samhörighet.<sup>35</sup>

Ett sätt att stärka samhörigheten är att skapa lokala grupper. Det finns två steg i processen där lokala grupper kan påverka ordningen i ett område. Båda stegen måste vara lyckosamma för att det ska ha någon effekt på lång sikt. Första steget innebär att identifiera en grundidé för att lösa problemen med oordning. Problemen kan bemötas på två sätt, socialt eller politiskt. Socialt bemötande handlar om att utnyttja viljan i samhället för att trycka på och skapa bättre förhållanden. Socialt bemötande fokuserar på att utveckla områden, främja vaksamhet, skapa en känsla av territorialt ansvar för området samt definiera normer för offentligt uppförande och ett acceptabelt beteende. Det politiska bemötandet använder viktiga beslut från privata och offentliga

---

<sup>32</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 38-45.

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 125-126.



organisationer för att få hävstångseffekt vid samordande åtgärder. Grupper som försöker uppnå politiska strategier inriktar sig på de lokala bankernas lånepolitik, kommunal markanvändning, ekonomisk utveckling samt beslut i domstol om övergivna och förfallande byggnader. Andra steget i processen innebär att identifiera hur organiserade åtgärder kan sätta politiska och sociala problemlösningar i verket samt hur dessa ska fortleva över en längre period.<sup>36</sup>

De lokala grupperna syftar till att förbättra de boendes kännedom om möjligheterna att vara med och påverka, genom att t.ex. delta i lokal problemlösning och andra aktiviteter.<sup>37</sup> Metoden innebär att de boende ska uppmärksamma oacceptabelt beteende och agera mot det. Det är också viktigt att de lokala grupperna handskas med krafter som trycker på utifrån och som påverkar området negativt. Det kan vara att fastighetsägare inte låter gamla byggnader renoveras, vilket den lokala gruppen vill göra för att motverka nedgången.<sup>38</sup>

Oordning avskräcker samhällssociala aktiviteter eftersom människor blir misstänksamma mot sina grannar. Den negativa inverkan från oordning hindrar de boende från att lösa sina egna problem. Vissa områden med oordning är svåra att organisera, som t.ex. områden som kännetecknas av låginkomsttagare, heterogenitet och fallfärdiga byggnader. Oftast hittas volontärer som bildar organisationer för att lösa problem i homogena, lite finare områden.<sup>39</sup> Det är svårt att få organisationer att fungera i fattiga områden. Detta kan bero på att de lokala organisationerna inte förstår bakgrunden till problemen.<sup>40</sup>

### 2.7.3 Broken Window-strategin

Kellings implementering av *The Broken Window Theory* har haft som följd att många politiker och polisdistrikt börjat ifrågasätta sitt arbetssätt. Numera är polisarbetet även inriktat på att upprätthålla ordning. I flera städer har man gått från patrullerande polisbilar till fotpatrullerande poliser vilket har medfört att poliserna sett till att de informella reglerna i samhället har upprätthållits. I dessa områden har polisen lärt känna lokalbefolkningen och insett, tillsammans med det boende, att alla gynnas av ett lugnt och fridfullt område. Få former av beteende har förbjudits helt, istället har polisen kontrollerat under vilka former som handlingen får genomföras, t.ex. att en uteliggare tillåts sitta på en parkbänk men inte sova där. Att upprätthålla ordning innebär att polisen inte arresterar folk i första hand utan använder detta som sista utväg. Istället kommunicerar polisen med invånarna genom utbildning, rådgivning och beordrande för att förändra deras beteende.<sup>41</sup>

---

<sup>36</sup> Skogan, *Disorder and decline*, 126-128.

<sup>37</sup> Ibid., 159-161.

<sup>38</sup> Ibid., 128-129.

<sup>39</sup> Ibid., 159-161.

<sup>40</sup> Ibid., 156-157.

<sup>41</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 237-242.

Fyra element förklarar varför brott minskar genom en *Broken Window*-strategi i polisarbetet. Arbetssättet kan även översättas till andra sammanhang.<sup>42</sup>

***Upprättandet av kontroll: Polisens kontakt med kriminella***

Kontakt mellan polis och invånare medför att polisen bland annat påminner invånarna om deras ansvar, berättar om regleringar och lagar samt tillrättavisar de som överträder dessa. Genom att finnas tillgängliga ute i samhället kommer polisen även i kontakt med dem som begår brott eller andra överträdelser. Polisen har en avskräckande effekt och förebyggande polisarbete som koncentrerar sig på ociviliserat beteende genererar lägre brottsstatistik. I USA står sex procent av ungdomarna som begår våldsbrott för 50 % av ungdomsvåldsbrotten. Dessa ungdomar är ofta kända bland invånarna och om polisen får kontakt med medborgarna kan de få information om ungdomarna. När polisen har identifierat dem som gör sig skyldiga till grova överträdelser bör de tydligt visa att beteendet inte är acceptabelt genom bestraffning. Det handlar om att polisen ska återfå kontroll i området och att invånarna ska förändra sitt beteende. Kontroll är ett första steg, därefter behöver brottslingarna hjälp på andra sätt som t.ex. jobb och utbildning.<sup>43</sup>

***Skydd av skötsamma invånare och kontroll av ungdomsgäng***

I städer där kriminella ungdomsgäng härjar är det svårt för skötsamma ungdomar att hävda sig. Många unga är rädda för att bli överfallna av kriminella ungdomsgäng och väljer därför att gå med eller att bära vapen för att skydda sig. Till skillnad mot vuxna som ofta kör bil tvingas ungdomarna att möta kriminella gäng ute i samhället. De ungdomar som går med i gängen tvingas till kriminella aktiviteter. Situationen förvärras om samhället värnar om individuella rättigheter som ger kriminella ungdomar rätt att härja fritt. För att etablera ordning i ett område måste samstämmiga regler skapas, vars efterlevnad upprätthålls av invånarna vilket därmed leder till att kontroll återfås över gatorna. Rädslan och behovet av att försvara sig mot kriminella ungdomsgäng minskar och ungdomsgängen får signaler från samhället om att deras beteende inte tolereras. Att upprätthålla ordning kan också hindra efterföljare till de kriminella ungdomsgängen att bete sig ociviliserat. Utomstående kan ha svårt att veta vilka ungdomsgäng som är kriminella och vilka ungdomar som är ofarliga. När ungdomarna inte längre betar sig hotfullt minskar mängden oro i samhället och på så sätt även invånarnas rädsla för brottslighet.<sup>44</sup>

***Invånarnas ökade ansvar för offentliga platser***

Den mest betydelsefulla effekten av att ett samhälle börjar upprätthålla ordning är att invånarna tar eget ansvar för att bibehålla ordning. Erfarenheter har flertalet gånger visat att polisen kan upprätta ordning i ett nedgånget område, men inte bevara ordningen utan invånarnas engagemang. Polisen kan hjälpa till i området med att upprätta formella eller informella regler men det är viktigt att samtliga invånare respekterar och accepterar ömsesidiga rättigheter och förpliktelser. När reglerna har upprättats, men ännu inte följs av alla, kan de behöva stödjas av polisen. För de flesta

---

<sup>42</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 242-254.

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Ibid.

områden upprätthålls reglerna så småningom av invånarna själva, eftersom det är de som har skapat reglerna. De boende kommer att reagera om andra stör tillvaron som t.ex. grannar som spelar för hög musik sent på kvällen. Polisens och andra tjänstemäns roll är att bistå invånarna. Dessutom ska de se till att reglerna inte inkräktar på individens rättigheter och motverka överentusiastiska invånare från att upprätthålla samhällets regler.<sup>45</sup>

### ***Integrerad problemlösning***

När ansvaret att upprätthålla ordning inte enbart läggs polisen utan även involverar invånarna, övriga rättsväsendet, socialtjänst, skola och företag blir förutsättningarna för att lyckas upprätthålla ordning bättre. Potentialen för framgång ökar när de involverade eftersträvar att både nå ett eget och ett gemensamt mål. Detta kallas för en samhällsförankrad problemlösningssats<sup>46</sup> och innebär att polis, åklagare, kriminalvård och domstolar samarbetar för att tillvarata invånarnas intressen. Detta medför även att polisens roll i samhället förändras. Istället för att låsa in brottslingar som begått mindre förseelser tillsammans med grövre brottslingar har man i flera städer, som exempelvis Texas, arbetat med rehabiliteringsprogram. Programmet innebär att fången behandlas och får rådgivning i nära samverkan med samhället för att på så sätt utbildas till en skötsam medborgare. På andra ställen finns även program för grövre förbrytare, program för barn som blivit utsatta för, eller vittnen till, grövre brott och liknande program, där socialtjänst eller andra organ samarbetar med polisen.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 242-254.

<sup>46</sup> Översättning av ”community-based problem solving efforts”.

<sup>47</sup> Kelling & Coles, *Fixing Broken Windows*, 242-254.



## 3. Gentrifiering

### 3.1 Definition

Gentrifiering är en process som innebär att ett område stegvis får högre status och lockar människor med högre inkomster. Det uppstår en förändring av markanvändarna, där de nya användarna har en annan socioekonomisk bakgrund än föregående. Dessutom sker en associerad förändring av den bebyggda miljön i och med att de nya invånarna återinvesterar i fastigheter. Ju större skillnaden är i socioekonomisk status desto synligare är processen.<sup>48</sup>

Det finns olika definitioner av gentrifiering. Några gemensamma kännetecken är att gentrifiering sker i innerstaden, att det sker i ett bostadsområde samt att det sker en rehabilitering av området. Det behöver inte vara renovering av gamla byggnader utan kan även vara nybyggnation på platser där gamla byggnader demolerats. Alla anser inte att dessa krav måste vara uppfyllda för att det ska få kallas gentrifiering. Det sker t.ex. även liknande processer i industri- och hamnområden, i utkanten av städer och på fiskelägen.<sup>49</sup>

Gentrifiering är en process där ett bostadsområde går in i en återväxtfas. Relativt förmögna människor tränger undan låginkomsttagare för att köpa och renovera deras boende. Dessa områden ligger vanligtvis nära centrum och består av äldre byggnader. När området har rehabiliterats ökar attraktiviteten för området och andra vill flytta dit på grund av dess fördelaktiga läge och ökade status. Så småningom får hela området, oftast bara ett par kvarter stort, en ny socioekonomisk status och fastighetspriserna ökar markant. Mäklare och fastighetsutvecklare kan delta i processen om de upptäcker möjligheten att dra nytta av värdeökningen. Gentrifiering handlar i dessa fall om urban återinvestering då yta produceras till en mer förmögen klass av människor än de som bodde där tidigare. Det är då inte enbart renovering och nybyggnation av bostäder utan kan även vara för kommersiella syften eller vindsrenovering, för antingen bostads- eller kontorsändamål.<sup>50</sup>

### 3.2 Områdessekvens

Ett område genomgår flera olika skeden i och med att fastigheterna föråldras och att staden som helhet utvecklas och i vissa fall expanderar. Områdessekvensen beskriver hur ett område utvecklas över tiden genom att spegla den värddeförändring som sker, se figur 3.1. Sekvensen består av fyra perioder: tillväxt-, förvaltnings-, nedgångs-

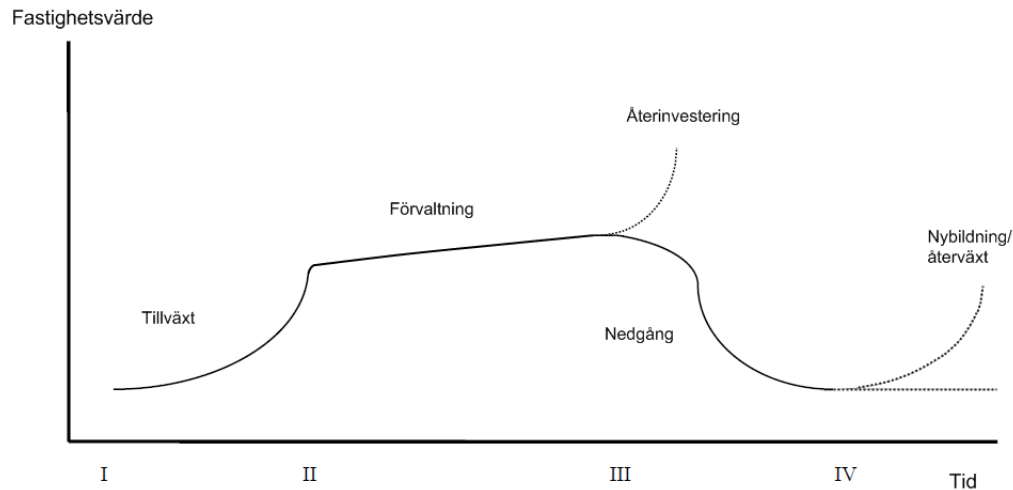
---

<sup>48</sup> Clark, Eric. *The order and simplicity of gentrification – a political challenge*, 25. I Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010, 24-29.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 3-4.

samt återväxtfas. Under samtliga faser kan återinvestering ske vilket kan bidra till att fastighetsvärdena ökar. En gentrifieringsprocess startar då återinvestering sker och är som tydligast då den sker under nedgångsfasen.<sup>51</sup>



**Figur 3.1** Områdessekvensen.<sup>52</sup>

Priset på en fastighet utgörs av byggnads- och markvärdet. Under första perioden i användningen är byggnadsvärdet relativt stabilt medan markvärdet troligtvis stiger i och med att den urbana utvecklingen fortsätter utåt. Detta medför att fastighetsvärdena ökar. Under förvaltningsfasen slits byggnaden allt eftersom och mer underhåll krävs ju äldre byggnaden blir. Omfattningen av värdeförändringen beror också på att markvärdet som förändras under tiden. I många områden är underhållet tillfredställande och byggnadsvärdet blir då konstant eller svagt sjunkande. Det totala fastighetsvärdet ökar därmed. Dessa områden är stabila och investeringar blir därför säkra och boendet tryggt. Bristande underhåll i ett område leder till nedgång och så småningom försäljning och flytt till ett annat område där investeringar är säkrare och boendemiljön bättre.<sup>53</sup>

En fastighetsägare som bor på sin fastighet är både konsument och investerare, och avkastningen består bland annat av fastighetens värdeökning. Hyresvärdarnas avkastning är istället de hyror de mottar varje månad. Det finns ett svagt incitament för hyresvärdar att investera mer i ett område än vad som är nödvändigt för att behålla den nuvarande avkastningen. De hyresvärdar som fortsätter att underhålla sina fastigheter måste ta ut högre hyra än områdets genomsnittliga hyra. Om efterfrågan saknas kommer lägenheterna att bli vakanta. Det kapital som hyresvärdar väljer att inte lägga på underhåll kan investeras på annat håll. Denna nedåtgående trend av

<sup>51</sup> Geltner, David M. *Commercial real estate analysis & investments*. 2. ed., international student ed., Thompson South-Western: Mason, Ohio, 2007, 92.

<sup>52</sup> Ibid.

<sup>53</sup> Smith, Neil. *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, 90-92. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 85-98.

förfall kan endast brytas om efterfrågan på bostäder av högre kvalitet uppstår, vilket medför att hyrorna kan höjas och reparationer och underhåll blir lönsamma. Om inte detta sker kommer området att uppleva ett nettoutflöde av kapital och fastighetsvärdena sjunker.<sup>54</sup>

Otillräckligt underhåll medför att en mer aktiv disinvestering sker under fas tre. Finansiella institut slutar ge bolån i området. Vandalism accelererar nedgången och området blir oordningsamt. Hyresvärden kan eventuellt dela upp lägenheterna till fler bostäder för att intensivifiera användningen under de sista levnadsåren. Vid period fyra kommer hyresvärden inte längre att reparera och enbart betala de nödvändigaste kostnaderna. När hyresvärden inte längre får in så mycket hyra att det täcker nödvändiga kostnader kan byggnaden komma att överges. Detta sker då området anses oattraktivt. Husen överges för att de inte längre är vinstdrivande, trots att de fortfarande är beboeliga.<sup>55</sup>

### 3.3 Gentrifieringsprocessen

Gentrifieringsprocesser pågick antagligen redan under mitten av 1800-talet. Då observerade Friedrich Engels att arbetare tvingades flytta för att göra plats åt människor med högre inkomst för att på så sätt kunna ta till vara på de ökade markhyror och potentiella vinster som uppkom. Begreppet gentrifiering myntades av Ruth Glass på 1960-talet.<sup>56</sup>

Genom empiriska observationer har iakttagits att områden genomgår fyra skeden i en gentrifieringsprocess. Gentrifieringen fortsätter även efter fjärde fasen men det är så långt man har kunnat observera och dra slutsatser från än så länge. Nedan följer ett klassiskt typexempel av en gentrifieringsprocess.<sup>57</sup>

I den första fasen flyttar en liten grupp risktagare in i ett nedgången område för att köpa fastigheter och renovera dessa för eget boende. Dessa fastigheter finns att köpa på fastighetsmarknaden. De som flyttar in är artister och designers som vill bo på en plats där de kan uttrycka sig. Fastigheterna köps med eget kapital eftersom bolån inte går att få.<sup>58</sup>

I fas två fortsätter kreativa personer att flytta in och renovera hus för det egna boendet. Subtila reklamkampanjer börjar komma från några få insiktsfulla fastighetsmäklare. Småskaliga spekulanter kan renovera några få hus på synliga platser för att senare sälja dessa med vinst eller för uthyrning. Området börjar

---

<sup>54</sup> Smith, *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, 90-92. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 85-98.

<sup>55</sup> Ibid.

<sup>56</sup> Clark, *The order and simplicity of gentrification – a political challenge*, 26. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 24-29.

<sup>57</sup> Clay, Philip L. *The mature revitalized neighborhood: Emerging issues in gentrification*, 37-38. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 37-39.

<sup>58</sup> Ibid.

uppmärksammas av media. En del undanträngning förekommer eftersom andelen vakanta hus minskar och efterfrågan ökar. I detta skede är fastighetspriserna fortfarande låga och bolån går fortfarande inte att få.<sup>59</sup>

Den tredje fasen är avgörande för gentrifieringens utgång. Det är under denna fas de stora medierna eller de officiella intressena är riktade mot området. Urban förnyelse börjar i större omfattning. Fysiska förbättringar syns mer och mer på grund av volymen av fastigheter som renoveras och den generella förbättringen av hela området. Även välvårdade byggnader köps av medelklassen eftersom området har blivit mer attraktivt. Detta leder till fler förflyttningar samt stigande fastighetspriser. Den första gruppen av människor som valde att flytta till området letade i första hand efter en plats att bo på där de kunde uttrycka sin livsstil. De som flyttar till området under den tredje fasen ser även husköpet som en investering. De nya boende börjar bilda sina egna grupper eller förändrar karaktären av pionjärens organisation. Det nya organiserade samhället vänder sig utåt till övriga staden för att göra reklam för området och för att ställa krav på offentlig service. Organisationerna vänder sig också till det egna samhället för att utöva inbördes påverkan på grannar och för att forma samhällets uppbyggnad. Spänningar börjar bildas mellan pionjerna och den nyinflyttade medelklassen. Sociala serviceinstitutioner och subventionerade bostäder möter på motstånd av medelklassen. Defensiva åtgärder mot brott tas. I slutet av fas tre börjar banker till viss del ge lån till medelklassen och investerare.<sup>60</sup>

En stor mängd fastigheter har gentrifierats och medelklassen fortsätter att flytta in under fjärde fasen. En del fastighetsägare ändrar användningen, till lägenheter, i sina byggnader och antalet hyresrätter ökar därmed. Detta leder till att inkomstspridningen breddas för medelklassen i området. De grupper som väljer att hyra istället för att köpa utgörs framförallt av singlar, ensamstående och ogifta par. Fastigheter som tidigare förvärvades i spekulativt syfte säljs nu med vinst. Senare i fas fyra kan byggnader som inte innehåller bostäder transformeras till hyres- eller bostadsrätter för att öka mängden bostäder på marknaden. Små specialiserade detaljhandlar, ett professionellt tjänsteutbud eller kommersiell verksamhet växer fram. Fastighetspriserna och hyrorna i området ökar markant. Både hyresgäster och fastighetsägare trängs nu undan av medelklassen. Om efterfrågan är tillräckligt stor kan området som gentrifieras breddas.<sup>61</sup>

### 3.3.1 Uppkomsten av gentrifieringsbara byggnader

För att förklara existensen av billiga, centralt belägna hus som kan gentrifieras måste förekomsten av gentrifieringsbara hus och boende som lätt kan trängas undan beaktas.<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> Clay, *The mature revitalized neighborhood: Emerging issues in gentrification*, 37-38. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 37-39.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Beauregard, Robert A. *The chaos and complexity of gentrification*, 17-18. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 11-23.



Centralt belägna fastigheter sjunker i värde i takt med att skicket försämras. Utfallet för dessa byggnader kan antingen bli gentrifiering, övergivande eller något däremellan. Husen är billiga och kan antingen vara slitna och nedgångna eller i gott skick, beroende på tidigare innehavare. Om byggnaderna är nedgångna har de antagligen till en början varit bebodda av medelklassen, som flyttade då de fick högre inkomster och skaffade barn. De ersattes av boende med lägre inkomster som även de flyttade så småningom. Med tiden intogs området av låginkomsttagare som inte hade råd att underhålla och renovera fastigheterna och förfallet började. I det fall då fastigheterna inte är nedgångna har området troligtvis varit befolkat av arbetarklassen som har bevarat byggnaderna väl. De boende i området har bara ersatts av arbetarklassen och fastigheterna där är billiga i jämförelse med övriga staden.<sup>63</sup>

De människor som vanligtvis råkar ut för gentrifiering är de som bor i billiga byggnader med ett arkitektoniskt värde, centralt belägna vid affärsstråk. De boende saknar både ekonomisk makt och politisk styrka eftersom de har låg köpkraft och lever ofta i otrygga familjeförhållanden. Resultatet blir att dessa hushåll tvingas flytta då hyresvärden vill öka sin avkastning. I de fall då de boende är fastighetsägare kan de inte motstå att sälja till ett bra pris.<sup>64</sup>

### 3.4 Orsaker till gentrifiering

Förklaringen till varför gentrifiering sker kan delas in i två kategorier, kulturella respektive ekonomiska. Den kulturella förklaringen innebär att unga, oftast högutbildade personer från medelklassen, förändrar sin livsstil. Det kan vara demografiska förändringar i form av unga par som vill skaffa barn men inte bo i förorten som tidigare generationer. De vill ha urbana bekvämligheter men till ett begränsat pris och centralt belägna renoveringsobjekt blir därför eftertraktade.<sup>65</sup>

En ekonomisk förklaring till gentrifiering säger att kostnaderna för nyproducerade hus stiger samtidigt som avståndet från husen till stadskärnan ökar. När staden expanderar blir innerstaden mer attraktiv. Det ses som ekonomiskt genomförbart att renovera hus i innerstaden. Äldre, strukturellt stabila byggnader köps och renoveras för mindre än vad ett nybyggt hus kostar och dessutom undgås kostnaden för att pendla som tillkommer vid boende i förorten.<sup>66</sup> En annan ekonomisk förklaring till att gentrifiering sker är att den optimala markanvändningen tvingas fram på grund av förekomsten av ett hyresgap. Gentrifiering kan också främjas av regeringen genom förändringar i ekonomin och lockbeten som t.ex. ränteavdrag i Sverige.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> Beauregard, *The chaos and complexity of gentrification*, 17-18. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 11-23.

<sup>64</sup> Ibid., 18.

<sup>65</sup> Smith, *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, 85-86. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 85-98.

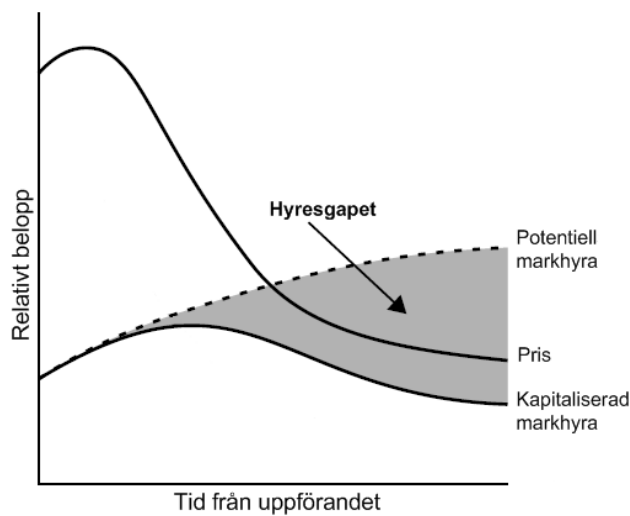
<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Ibid., 92-94.

### 3.4.1 Hyresgapet

Hyresgapet utgör skillnaden mellan potentiell och kapitaliserad markhyra, dvs. skillnaden mellan markhyra vid optimal markanvändning och faktisk markhyra med nuvarande markanvändning, se figur 3.2. Existensen av ett signifikant hyresgap medför att återinvesteringar i nedgångna områden blir attraktiva.<sup>68</sup>

Hyresgapet är ett cykliskt fenomen. Det börjar med att en första investering görs i ett område, vilket senare följs av disinvestering då investerare ser lönsamma möjligheter på annat håll. Disinvestering leder så småningom till en betydande skillnad mellan markvärdet med nuvarande användning och det potentiella markvärdet om renovering sker eller om återanvändning i ett annat syfte sker.<sup>69</sup>



**Figur 3.2** Hyresgapet.<sup>70</sup>

Nyinvesteringar sker endast när ett signifikant hyresgap finns eftersom ingen vinst uppstår av att återinvestera om den nuvarande markanvändningen lyckas kapitalisera hela eller större delen av markvärdet. Om ett område fortsätter att förfalla kommer hyresgapet att bli större. Gentrifiering sker då exploatörer kan köpa nedgångna byggnader billigt, betala byggarbetarnas kostnader, betala räntan på lån och sälja slutprodukten till ett pris som ger en tillfredställande avkastning. Hela eller en stor del av markvärdet har då kapitaliserats och området har återvunnits och börjar på en ny användningscykel. Flera olika aktörer på fastighetsmarknaden kan medverka i en gentrifieringsprocess. Det finns tre typer av exploatörer: professionella som köper,

<sup>68</sup> Smith, *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, 92-94. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 85-98.

<sup>69</sup> Ibid.

<sup>70</sup> O'Sullivan, David. "Toward micro-scale spatial modeling of gentrification". *Journal of Geographical Systems*. 4:3 (2002): 251-275.

renoverar och säljer med vinst, innehavare som köper, renoverar och sedan själva bor i huset samt hyresvärdar som renoverar och sedan hyr ut med god förtjänst.<sup>71</sup>

### 3.5 Effekter

Gentrifiering är relaterat till kolonialism i och med att processen i princip involverar att människor tvingas bort från sina hem. Det är kolonialism på grannskapsskala, fast effekterna och mekanismerna är inte koncentrerade till områdets gränser.<sup>72</sup>

Av alla problem som uppstår i och med att privatpersoner renoverar och förnyar bostäder i ett nedgången område, är undanträngning det största. De första som tvingas flytta är de som hyr. Det är oftast äldre, minoriteter och temporära grupper som blir uttvingade på grund av ökad efterfrågan på en marknad med ett konstant bestånd av bostäder. Vid gentrifiering blir negativa effekter såsom undanträngande ofta förbisedda för de positiva som anses väga tyngre. Det saknas studier om effekter som ökade kostnader för service, infrastruktur och bekvämligheter. Inte heller alternativkostnaden för kapital har undersökts i någon studie.<sup>73</sup>

Några positiva effekter av gentrifiering är att vakanser minskar, fastighetspriserna ökar, tidigare nedgångna områden blir mer stabila samt att andra former av utveckling uppmuntras i och runt området.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Smith, *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, 92-94. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 85-98.

<sup>72</sup> Clark, *The order and simplicity of gentrification – a political challenge*, 27. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 24-29.

<sup>73</sup> Berry, Brian J. L.. *Islands of renewal in seas of decay*, 45. I Lees, Slater & Wyly, *The gentrification reader*, 40-54.

<sup>74</sup> Ibid.



## 4 Värdeskapande faktorer

### 4.1 Allmänt

En fastighets värde har betydelse vid både innehav och överlåtelse. Avkastningsvärdet speglar en individuell fastighetsägares nytta av fastigheten och är en funktion av den årliga avkastningen, kalkylräntan och förändringen av fastighetsvärdet. Värdet är beroende av fastighetsföretagets specifika egenskaper och ekonomiska förutsättningar. Marknadsvärdet är till skillnad från avkastningsvärdet en bedömning av det pris fastigheten får vid en viss tidpunkt och är inte knutet till en viss individ.<sup>75</sup>

Värdet på en fastighet byggs upp av ett stort antal faktorer som inbördes har olika betydelse för det totala värdet. Dessa är av såväl extern som intern karaktär. Externa faktorer avser sådant som fastighetsägaren inte kan påverka och delas in i faktorer knutna till omvärlden samt faktorer knutna till orten. Till omvärldsfaktorer hör förhållanden som påverkar hyres- och fastighetsmarknaden i stort och utgörs av t.ex. räntenivåer, inflation, hyressättningssystem, subventionssystem och skatteregler. Ortsanknutna faktorer utgörs av t.ex. hur expansiv orten är, mikroläget, närhet till andra orter, kommunikationsmöjligheter, demografi och inkomststruktur.<sup>76</sup> Interna faktorer avser både fastighetsobjektet och fastighetsbolagets företagande i övrigt. En enskild fastighet ingår som regel i ett större bestånd och dess ekonomi påverkar företagets totala ekonomi.<sup>77</sup>

Detta kapitel behandlar värdeskapande faktorer som kan påverkas i olika utsträckning av fastighetsägaren. Även jämviktsindikatorer på hyresmarknaden och hyresregler kommer att beskrivas. Att arbeta för skötsamma hyresgäster kan leda till att förvaltningskostnader minskar och att attraktiviteten för området ökar. På lång sikt kan området gentrifieras och hyrorna höjas. Detta kommer att analyseras i kapitel 7 och 8. Externa faktorer behandlas i kapitel 5 och interna i kapitel 6.

#### 4.1.2 Allmänt om fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är en ständigt pågående process. Investeringsmönstret för fastighetsägaren beror på motivet till ägandet och kunskaper om förvaltning. Förvaltningsarbetet kan hyras in eller skötas internt av bostadsbolaget. Valet beror på fastighetsbeståndets storlek och geografiska spridning, fastigheternas användning,

---

<sup>75</sup> Hansson, Bengt, Olander, Stefan & Persson, Mats. *Kalkylering vid bygg- och fastighetsutveckling*. Svensk byggtjänst: Stockholm, 2009, 142.

<sup>76</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet. *Fastighetsvärdering: grundläggande teori och praktisk värdering*. Lantmäteriverket: Gävle, 2006, 29-36.

<sup>77</sup> Hansson, Olander & Persson, *Kalkylering vid bygg- och fastighetsutveckling*, 140.

byggnadernas tekniska utformning samt ägarens kapacitet, kompetens och ekonomiska förutsättningar.<sup>78</sup>

I begreppet förvaltning av kommersiella fastigheter avses teknisk, social, juridisk och ekonomisk fastighetsförvaltning. Endast de två förstnämnda är relevanta för examensarbetet. Teknisk fastighetsförvaltning delas in i drift, underhåll och ombyggnad. Driftåtgärder syftar till att upprätthålla funktionen hos förvaltningsobjektet medan underhållsåtgärder syftar till att återställa funktionen. Med social fastighetsförvaltning avses att ur hyresgästens synvinkel säkerställa en god brukar- och boendemiljö.<sup>79</sup>

Kostnaden för drift och underhåll ökar över tiden i samband med att byggnaden blir äldre och komponenter slits. Hyresnivån sänks vanligtvis till följd av förslitning och ändrad standardnivå. Det minskade driftnettot leder till att fastighetens avkastnings- och marknadsvärde minskar. Utvecklingen kan dock påverkas av fastighetsägaren genom t.ex. förvaltningsåtgärder och reinvesteringar samt externa faktorer som ökad efterfrågan. Med bristande förvaltning begränsas byggnadens livslängd beroende på vilken standard byggnadskomponenterna hade från början. Detta leder även till att fastighetsvärdet faller snabbare än vid normalt underhåll.<sup>80</sup>

## 4.2 Jämviktsindikatorer på hyresmarknaden

Ett områdes vakansgrad och hyresnivå är två olika indikatorer som visar balansen mellan tillgång och efterfrågan. Vakansgrad är ofta ett bättre mått än hyresnivå på grund av bland annat bruksvärdessystemets hyresreglering och eventuell förekomst av en svart marknad. I detta kapitel beskrivs dagens bruksvärdessystem samt de lagändringar som träder i kraft 1 januari 2011. I Malmö används dock en speciell modell för hyressättning, vilken också kommer att beskrivas.

### 4.2.1 Hyresnivån

#### *Bruksvärdessystemet*

Hur hyran bestäms är reglerat i 12 kap. jordabalken, i den så kallade hyreslagen. I Sverige tillämpas bruksvärdessystemet, vilket innebär att hyran sätts med utgångspunkt från lägenhetens bruksvärde.<sup>81</sup> Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde och inte olika individers skilda värderingar och behov. Eftersatt underhåll kan ha betydelse för bruksvärdet, däremot inte den försämring i lägenhetens skick som normalt uppkommer mellan två ordinarie underhållstillfällen. Hyran ska bestämmas utifrån bruksvärdet utan att ta hänsyn till produktionskostnader, driftkostnader och

---

<sup>78</sup> Atkin, Brian. & Brooks, Adrian. *Total facilities management*, 3rd ed. Wiley-Blackwell: Chichester, U.K., 2009, 43-44.

<sup>79</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, 133.

<sup>80</sup> Hansson, Olander & Persson, *Kalkylering vid bygg- och fastighetsutveckling*, 101.

<sup>81</sup> Prop. 2009/10:185. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler, 22.

förvaltningskostnader. Enskilda kostnader har således ingen inverkan på bruksvärdet.<sup>82</sup>

Idag är de kommunala bostadsföretagens hyror normerande för övriga aktörer på marknaden.<sup>83</sup> De kommunalägda bostadsföretagens hyror bestäms utifrån företagens självkostnader.<sup>84</sup> Detta innebär att allmännyttiga bostadsföretag ska bedriva all sin verksamhet utan vinstsyfte, dvs. hyrorna ska täcka kostnader och inbegripa en skälig förräntning på insatt kapital.<sup>85</sup> Eftersom hyressättningsreglerna är kopplade till de kommunala bostadsföretagens hyror har kostnaderna för dessa fastigheter en avgörande inverkan på hyresnivån.<sup>86</sup>

Hyresförhandlingslagen innehåller bestämmelser om kollektiva hyresförhandlingar. Dessa förhandlingar förs utifrån en förhandlingsordning, vilken ingås mellan en hyresvärd<sup>87</sup> och en hyresgästorganisation. En förhandlingsförordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus. Samma hyra ska bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet, enligt likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen.<sup>88</sup>

### ***Kommande lagändringar***

Regeringen lade 2009 fram en proposition till riksdagen som innehöll förslag på lagändringar, vilka behandlar hyressättningsreglerna. Dessa antogs av riksdagen och träder i kraft 1 januari 2011, se bilaga 1 och 2. En orsak till propositionen var att regeringens övergripande mål, att ha en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven, inte ansågs uppfyllt. Några tecken på detta är den stora bostadsbrist som finns i storstäderna, vilket har lett till svarthandel samt olagliga andra- och tredjehandsboende.<sup>89</sup>

Utredningen till propositionen anser att oavsett om de kommunala bostadsföretagen drivs enligt nuvarande eller på ett affärsmässigt sätt så är inte deras hyresnormerade roll förenlig med EU-rättens konkurrensregler. Detta ska förändras eftersom nuvarande system innebär att en aktör på en marknad styr de ekonomiska villkoren för vissa konkurrenter.<sup>90</sup> Regeringen anser att kollektivt förhandlande hyror ska verka

---

<sup>82</sup> Sveriges Domstolar. *Bruksvärde*. Tillgänglig på [http://www.domstol.se/templates/DV\\_InfoPage\\_\\_\\_1026.aspx](http://www.domstol.se/templates/DV_InfoPage___1026.aspx). Hämtad 2010-08-04.

<sup>83</sup> Prop. 2009/10:185, 63-64.

<sup>84</sup> Sveriges Domstolar, *Bruksvärde*.

<sup>85</sup> Prop. 2009/10:185, 19-20, 23.

<sup>86</sup> Sveriges Domstolar, *Bruksvärde*.

<sup>87</sup> Det är inte alltid en hyresvärd, ibland kan det vara flera eller en hyresvärdorganisation som förhandlar.

<sup>88</sup> Prop. 2009/10:185, 22-24.

<sup>89</sup> *Ibid.*, 24-25.

<sup>90</sup> *Ibid.*, 64-65.

normerade istället för att de kommunala bostadsföretagen ska ha denna roll.<sup>91</sup> De kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll ska därför avskaffas. Följden av detta blir att det kollektiva förhandlingssystemet består, men att andra aktörer på marknaden blir hyresnormerade.<sup>92</sup>

Utredningen föreslår att lagtexten preciseras så att det framgår att det avgörande vid bedömningen av bruksvärdet ska vara hyresgästens värderingar samt att hänsyn tas bland annat till lägenhetens storlek, standard, planlösning och geografiska läge. Påtagliga och varaktiga efterfrågeöverskott eller efterfrågeunderskott ska leda till högre respektive lägre hyror. Detta överskott syns genom långa bostadsköer. Utredningen konstaterade att lägesfaktorn inte överallt har tillmätts tillräcklig betydelse i de kollektiva förhandlingar och att det därför finns orter där hyresstrukturen inte återspeglar hyresgästens värderingar. En förutsättning för en väl fungerande hyresmarknad är att hyresstrukturerna återspeglar bostadskonsumenternas värderingar. Hyresskillnader mellan lägenheter bör motsvara skillnader i bruksvärde och hyressättningen bör upplevas som rättvis.<sup>93</sup>

Utredningen föreslår vidare att en skyddsregel bör införas, vilken innebär att en ny hyra inte får bestämmas till ett påtagligt högre belopp än tidigare hyra. Skyddsregeln ska inte tillämpas då lägenhetens bruksvärde har höjts på grund av ombyggnad eller andra standardhöjande åtgärder. I hyreslagen finns ingen skyddsregel som begränsar hur snabbt eller med hur mycket en hyra får stiga. Skyddsregel grundar sig på att en hyreshöjning inte får överstiga en viss nivå. Regeln ska inte motverka att välmotiverade anpassningar av hyresnivåerna till korrekt bruksvärdeshyra sker inom rimlig tid.<sup>94</sup> Skyddsregeln kan leda till att befintliga och nya hyresgäster i samma hus under en övergångsperiod får olika hög hyra, trots att deras lägenheter till bruksvärdet är likvärdiga. Likhetsprincipen bör inte hindra att den möjlighet till skilda hyresnivåer som skyddsregeln ger, kan användas när hyran bestäms i en förhandlingsöverenskommelse.<sup>95</sup>

De förslag som har tagits fram syftar till att förbättra hyresmarknadens funktionssätt. Genom förändringarna i hyreslagstiftningen ges bättre förutsättningar för privata företag att etablera sig och expandera, vilket bör öka utbudet av hyreslägenheter i de delar av landet där det finns en efterfrågan. Sådana effekter kommer att visa sig successivt under ett antal år.<sup>96</sup>

### 4.2.2 Malmömodellen

Malmömodellen syftar till att få en mer rättvis hyressättning och utgår ifrån begreppen standard och läge. Med standard avses såväl lägenhetens som fastighetens

---

<sup>91</sup> Prop. 2009/10:185, 63.

<sup>92</sup> Ibid., 64-65.

<sup>93</sup> Ibid., 66-67.

<sup>94</sup> Ibid., 68-71.

<sup>95</sup> Ibid., 75.

<sup>96</sup> Ibid.



standard. Genom detta förfarande får varje lägenhet en unik hyra. Standarden värderas utifrån ett antal parametrar, vilka är resultat av förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och MKB<sup>97</sup>. Läget bedöms ur geografiskt, mikro- och våningsläge.<sup>98</sup> MKB och Hyresgästföreningen har delat in Malmö i ett antal områden. I dessa områden har attraktiviteten av att bo där bedömts. Det är utifrån dessa områden lägesfaktorn för en lägenhet beräknas.<sup>99</sup>

Malmömodellen utgår ifrån bruksvärdesystemet med dess marknadsanpassade hyror. Grundtanken är således att hyresgästernas värderingar ska styra hyressättningen samtidigt som marknaden i viss mån tillåts påverka. Malmömodellen syftar till att sätta marknadsanpassade hyror, snarare än rena marknadshyror.<sup>100</sup> Malmömodellen speglar i stort hyresgästens värderingar i enlighet med bruksvärdessystemets grundtankar.<sup>101</sup>

### 4.2.3 Vakanser

Vakans är en jämviktsindikator som visar en marknads balans mellan tillgång och efterfrågan. Vakansgraden ska inkludera allt utrymme som inte är uthyrt och utrymme som finns tillgängligt på andrahandsmarknaden. Vanligtvis existerar en naturlig vakans till följd av att både hyresvärden och hyresgästen vill maximera sin vinst och inte skriver avtal med första intresserade person. En annan faktor som bidrar till vakans är att det tar tid att bygga och under konstruktionsfasen är hyresvärden restriktiv med att skriva hyreskontrakt eftersom det är oklart när lägenheterna kan hyras ut.<sup>102</sup>

På fastighetsmarknaden anges den naturliga vakansen som den långsiktigt genomsnittliga vakansgraden. Olika områden har olika nivåer av naturlig vakansgrad. Den verkliga vakansen går i cykler kring denna. När vakansgraden är under den naturliga vakansen är utbudet mindre än efterfrågan. Detta medför att hyrorna drivs upp och nybyggnation påbörjas. Vid högre vakansgrad än normalt tenderar hyrorna att sänkas.<sup>103</sup>

Förekomsten av bruksvärdessystemet i Sverige gör att det inte är lika självklart att det finns en naturlig vakans. Hyrornas reglering medför att vem som är hyresgäst spelar mindre roll för hyresvärden. Det är också svårare att uppnå en marknadsjämvikt eftersom hyrorna inte kan höjas eller sänkas omedelbart för att möta utbud och efterfrågan.

---

<sup>97</sup> MKB är ett kommunägt fastighetsbolag men driver sin verksamhet utifrån ett företagsekonomiskt perspektiv.

<sup>98</sup> Bergsten, Emil & Josefson, Daniel. *Hyressättning enligt Malmömodellen*. Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet, 2006, 11.

<sup>99</sup> *Ibid.*, 51.

<sup>100</sup> *Ibid.*, 53.

<sup>101</sup> *Ibid.*, 80.

<sup>102</sup> Geltner & Miller, *Commercial real estate analysis & investments*, 104-106.

<sup>103</sup> *Ibid.*



## 5. Malmö

### 5.1 Malmö stad

Malmö är Sveriges tredje största stad och befolkningen har ökat kontinuerligt sedan 1985. Staden är indelad i tio stadsdelar och 134 delområden. Det finns en stor segregation mellan stadsdelarna, framförallt mellan de rika kvarteren i väster och vid havet och de fattiga i öster. Skillnaderna märks bland annat i arbetslöshet, utbildningsnivå och andel personer som är födda i utlandet. Arbetslösheten i Malmö var i april 2010 högre än riksgenomsnittet, 5,1 % jämfört med 3,7 %.<sup>104</sup>



**Figur 5.1** Karta över Malmös stadsdelar.<sup>105</sup>

<sup>104</sup> Malmö stad. *Kort om Malmö*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo/A-Malmo-i-korta-drag/pagefiles/MALMOINFO--Juni--10.pdf>. Hämtad 2010-08-05.

<sup>105</sup> Malmö stad. *Områdesfakta för Malmö 2008*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo/C-Omradesfakta-for-Malmo/Omradesfakta-2008-rev.-areal--och-biluppgifter/Malmo-08.html>. Publicerad 2009.

Malmö är en mångkulturell stad och hamnar på fjärde plats för kommuner med högst andel födda i utlandet.<sup>106</sup> Totalt har 38 % av befolkningen i Malmö utländsk bakgrund<sup>107</sup> och samtliga stadsdelar hamnar över riksgenomsnittet på 14 %. Rosengård är den stadsdel med högst andel invandrare där 86 % har utländsk bakgrund, därefter kommer Fosie med 59 %. Detta kan jämföras med västra innerstaden där endast 15 % har utländsk bakgrund.<sup>108</sup>

## 5.2 Fosie

Fosie är en befolkningsrik stadsdel som ligger söder om centrala Malmö. Där finns stor variation mellan flerbostadshus, äldre hus, industrier och grönområden. Fosie delas in i 14 delområden där skillnaderna är stora mellan välmående områden och områden där de boende har sociala och ekonomiska problem.<sup>109</sup> Lindängen, Hermodsdal, se bilaga 3, och Nydala tillhör problemområden med dåligt rykte och upplevs av många som otrygga. I Fosie finns ett flertal större vägar som Munkhättegatan, Lindängsvägen och genomfartsleden Inre Ringvägen, vilka skapar barriärer mellan delområdena.<sup>110</sup> Antalet invånare är 40 509 fördelade på 19 307 hushåll.<sup>111</sup>

Fosie industriby utvecklades under 1970-talet och är ett av Malmös största verksamhetsområden där cirka 300 företag inom handel och industri erbjuder 10 000 arbetsplatser. Fosie är ett av Malmös utvecklingsområden, vilket innebär att området är föremål för utveckling i form av bland annat förtätning, översyn av kollektivtrafiksförbindelser, cykelstråk samt mötesplatser.<sup>112</sup>

### *Miljonprogramsområden*

I Fosie är flerbostadshus den vanligaste bostadsformen. Många bostadsområden växte fram efter andra världskriget och byggandet nådde sin kulmen under miljonprogrammet, åren 1965-1974. Riksdagen beslutade att en miljon bostäder skulle uppföras i Sverige och detta projekt fick namnet miljonprogrammet.

---

<sup>106</sup> Malmö stad. *Statistik om Malmö*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo.html>. Hämtad 2010-08-05.

<sup>107</sup> Med utländsk bakgrund räknas utländskt födda samt invånare med båda föräldrar födda i utlandet.

<sup>108</sup> Malmö stad, *Statistik om Malmö*.

<sup>109</sup> Ibid.

<sup>110</sup> Malmö stad. *Planering i Malmö: Information från Malmös stadsbyggnadskontor*.

Tillgänglig på [http://www.malmo.se/Medborgare/Bo--bygga/pagefiles/PIM2010\\_webb.pdf#search='pim2010'](http://www.malmo.se/Medborgare/Bo--bygga/pagefiles/PIM2010_webb.pdf#search='pim2010'). Publicerad mars 2010.

<sup>111</sup> Malmö stad. *Fakta om Fosie*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Stadsdelar/Fosie/Fakta-om-Fosie.html>. Hämtad 2010-08-05.

<sup>112</sup> Malmö stad. *Utvecklingsområden*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utvecklingsomraden.html>. Hämtad 2010-08-05.

Fenomenet är inte unikt för Sverige, liknande byggsatsningar skedde vid samma tidpunkt i övriga Europa.<sup>113</sup>

Det omfattande bostadsbyggandet var ett uttalat reformprogram som framförallt skedde utifrån sociala aspekter och skulle manifesteras i det moderna Sverige. Funktionalismen var byggnadernas stilideal och uppförandet var industrialiserat och rationellt. Materialet var förtillverkat och lägenheterna standardiserade. Bostäder av hög kvalitet skulle byggas till låga kostnader, men rationaliseringen ledde efterhand till sjunkande kvalitet i byggnads- och inredningsmaterial till följd av pressade priser.<sup>114</sup>

Under miljonprogrammet byggdes proportionellt sett fler flerbostadshus i förhållande till småhus i Malmö jämfört med riket. Staden expanderade framförallt i söder och öster och områden som Augustenborg, Nydala, Hermodsdal och Lindängen växte fram.<sup>115</sup> I de flesta bostadsområden har ungefär 80 % av lägenheterna två eller tre rum med kök.<sup>116</sup>

I allmänhet råder en negativ attityd mot miljonprogramsområden. Många har en åsikt om byggnaderna, även de som aldrig har bott där. Kritiken uppkom redan vid 1960-talets slut, innan många byggnader ens var färdigbyggda. Områdena betraktas som allför storskaliga och med sterila och tråkiga utemiljöer. Under 1990-talet har dock synen på miljonprogramsområden förändrats till viss del. Arkitekthistoriker och byggnadsantikvarier menar att områdena har kulturhistoriska och arkitektoniska värden och kräver att delar av förortsområden i Stockholm ska kulturmärkas.<sup>117</sup>

### 5.2.1 Lindängen

Bostadsområdet i Lindängen stod färdigt i början av 1970-talet då 90 % av nuvarande bostäder uppfördes. Lindängen planerades för att på många sätt vara en självförsörjande stadsdel. Bostadsområdet planerades tillsammans med området Högholm och beräknades sammantaget rymma 11 000 invånare, vilket motsvarade en svensk småstad på 1970-talet. Planen av Lindängen centrum var på många sätt unik och fick viss internationell uppmärksamhet. Centret avsåg tillhandahålla ett stort utbud av aktiviteter och ligga samlat i enskilda anläggningar nära bostadsområdets centrala delar. Här fanns ett utbud av bland annat barnavårdscentral, servicehus, äldreboende och en skola.<sup>118</sup>

---

<sup>113</sup> Fosie Stadsdelsförvaltning, *Fosie från Folkhem till miljonprogram*. Malmö: Princo/Team Offset & Media, 2001, 7-8.

<sup>114</sup> Fosie Stadsdelsförvaltning, *Fosie från Folkhem till miljonprogram*, 9-11.

<sup>115</sup> Ibid., 11-13.

<sup>116</sup> Malmö stad. *Stadsutveckling Fosiestråket Dialog PM 2010:1*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utvecklingsomraden/Fosiestraket.html>. Publicerad februari 2010, 18.

<sup>117</sup> Fosie Stadsdelsförvaltning, *Fosie från Folkhem till miljonprogram*, 9-11.

<sup>118</sup> Ibid., 95-99.

I Lindängen utgörs bostäderna av tre- och åttavåningshus som formar ett rätvinkligt nordsydligt mönster. Det finns också ett sextonvåningshus som från början var planerat som servicehus. Lindängen ingår i det så kallade NHL-stråket tillsammans med Hermodsdal och Nydala. Stråket består av ett grönområde med stigar. Väster om NHL-stråket ligger ett bostadsrättsområde och till öster finns ett hyresrättsområde. Bostadsområdena är bilfria, vilket kännetecknar områden uppförda under miljonprogrammet. Runt Lindängen finns en fyrfilig väg, Munkhättegatan, som avgränsar Lindängen från övriga Fosie. I södra delen av Lindängen ligger Lindängen centrum. Utbudet av affärer och servicefunktioner har minskat sedan centrets uppförande, men platsen utgör fortfarande en viktig samlingspunkt för invånarna. I Lindängen finns också Lindängsbadet, två skolor, grönområden, en idrottsplats med mera.<sup>119</sup>

Malmö stad håller för närvarande på med upprustningsarbete i Lindängen, kallat SÖM Fosie<sup>120</sup>, och för dialog med företagare, fastighetsägare och hyresgästföreningen inför eventuell förnyelse av området. Parallellt med detta för stadsbyggnadskontoret diskussion med de boende och andra verksamma i området. Detta görs för att få fördjupad kunskap om området och för att boende och lokalt verksamma ska vara delaktiga i processen.<sup>121</sup>

Från diskussionen som förs mellan stadsbyggnadskontoret och invånarna har följande synpunkter framkommit. Många anser att områdets dåliga rykte är oförtjänt, medan andra upplever Lindängen som otryggt och är rädda för stökiga ungdomsgång. Cykel- och gångvägar i området upplevs som otrygga och kvinnor är rädda för att bli våldtagna där. Däremot är grönområdena och friluftsbadet uppskattade av invånarna och de boende menar att det finns starka sociala nätverk i Lindängen. Stadsbyggnadskontoret arbetar för att förbättra serviceutbudet i Lindängen centrum. Av affärsinnehavarna upplevs centret som otryggt på grund av stökiga ungdomsgång som håller till där på kvällarna.<sup>122</sup>

I övrigt har Malmö stad planer på att eventuellt utveckla ett obebyggt område söder om Lindängen till en stadspark med Malmös botaniska trädgård som ska få namnet Lindängelund. I Lindängen planeras även för framtida spårvagnstrafik.<sup>123</sup>

### 5.2.2 Hermodsdal

Hermodsdal är liksom Lindängen ett miljonprogramsområde och ligger norr om inre ringvägen och väster om Eriksfältsgatan. Samtliga byggnader uppfördes under åren 1961-1980 med hyresrätt som boendeform.<sup>124</sup> I Hermodsdal är trångboddhet påtagligt

---

<sup>119</sup> Malmö stad. *Planprogram 6008 Lindängen/Södra Fosie*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Planprogram/Pp-6008-Lindängen---Sodra-Fosie.html>. Publicerad 2008-10-02.

<sup>120</sup> SÖM står för sydöstra Malmö.

<sup>121</sup> Malmö stad, *Planprogram 6008 Lindängen/Södra Fosie*.

<sup>122</sup> Ibid.

<sup>123</sup> Ibid.

<sup>124</sup> Malmö stad, *Kort om Malmö*.

vanligare än genomsnittligt för Malmö. Detta beror delvis på ett bristande utbud av boendeformer och bostadsstorlekar.<sup>125</sup>

Då bostadsområdet uppfördes rådde bostadsbrist i Malmö och området blev befolkat på kort tid. Bebyggelsen i norr utgörs av två parallella rader med åtta- och nio våningshus. Mellan raden av höghus finns en skola, församlingshem och ett torg. Hermodsdal har gott om parkeringsmöjligheter i form av underjordiska garage och parkeringsgårdar. Även Hermodsdalstorget används i stor utsträckning som parkeringsplats. I området finns en större dagligvarubutik med pizzeria samt några mindre kvartersbutiker. I söder ligger ett bostadsområde som består av tre- och fyra våningshus. Området skiljs från övriga Hermodsdal av Inre Ringvägen.<sup>126</sup>

Hermodsdal ingår, liksom Lindängen, i Fosiestråket och är med i Malmös plan för upprustningsarbete.

### 5.2.3 Problemområden

Både Lindängen och Hermodsdal har länge haft dåligt rykte i övriga Malmö. Vissa boende menar att ryktet är oförtjänt medan andra känner sig som offer och tycker synd om sig själva för att de har inte råd att bo någon annanstans.<sup>127</sup> Man kan dock utläsa statistiska skillnader mellan områdena och Malmö som helhet. Områdena har dessutom uppmärksammats i media för problem som kriminalitet och skadegörelse. Hermodsdal blev rikskänt då Hermodsdalsskolan lades ner 2007<sup>128</sup> till följd av ordningsproblem, vandalisering och låga studieresultat.

Under 1980-1990-talet var många områden tungt socialt belastade i Fosie. Det fanns många missbrukare och alkoholister, utbredd kriminalitet och många barn och ungdomar levde under dåliga familjeförhållanden. På kvällar och nätter härjade ungdomsgång som gjorde inbrott, vandaliserade och bråkade med ungdomsgång från andra områden.<sup>129</sup> Både Hermodsdal och Lindängen tillhörde problemområdena. På Lindängen var Koral- och Kantantgatan ökända och hade dåligt rykte i hela Malmö.<sup>130</sup> Hyresrätterna på dessa gator ägs numera av Stena Fastigheter. Hela Hermodsdal var ett problemområde som ofta omnämndes i tidningar till följd av anlagda bränder, inbrott eller drogmissbruk.<sup>131</sup>

Dagens problem i Fosie handlar fortfarande om kriminalitet och skadegörelse, men problemen bottnar i annat än missbrukaruppväxter. Problemen idag är ursprungligen

---

<sup>125</sup> Malmö stad. *Stadsutveckling Fosiestråket Dialog PM 2010:1*, 18.

<sup>126</sup> Fosie Stadsdelsförvaltning, *Fosie från Folkhem till miljonprogram*, 65-68.

<sup>127</sup> Celind, Mats. Fastighetsförvaltare Stena Fastigheter. Personlig kommunikation, 2010-07-06.

<sup>128</sup> Skolan har tagits i bruk igen på grund av protester och kritik från föräldrar.

<sup>129</sup> Jackson, Paul. *Vi är skit för er: ett reportage om utanförskap i två akter*. Fosie stadsdelsförvaltning: Malmö, 2005, 15-26.

<sup>130</sup> Celind, 2010-07-06.

<sup>131</sup> Fosie Stadsdelsförvaltning, *Fosie från Folkhem till miljonprogram*, 71.

strukturella och statistiska skillnader som kan utläsas mellan Lindängen, Hermodsdal och Malmö som helhet syns i tabell 5.2.<sup>132</sup>

---

<sup>132</sup> Jackson, *Vi är skit för er*, 123-128.



**Tabell 5.2** Jämförande statistik mellan Malmö, Lindängen och Hermodsdal.<sup>133</sup>

	<b>Malmö</b>	<b>Lindängen</b>	<b>Hermodsdal</b>
<b>Invånare</b>	280 801	6 136	3 226
<b>Utländskt födda</b>	28%	45%	54%
<b>Förvärvsarbetande</b>	64%	51%	41%
<b>Socialbidragstagare</b>	8%	14%	35%
<b>Arbetslöshet</b>	3%	6%	7%
<b>Eftergymnasial utbildning</b>	40%	18%	19%
<b>Hyresrätt, kommunalt ägt</b>	14%	0%	5%
<b>Hyresrätt, privatägt</b>	33%	57%	95%
<b>Bostadsrätt</b>	38%	43%	0%
<b>Äganderätt</b>	15%	0%	0%

I Lindängen och Hermodsdal bor många människor med utländsk bakgrund. Andelen utländskt födda är 18 procentenheter högre i Lindängen än i Malmö och för Hermodsdal är skillnaden 26 procentenheter. Många boende i dessa områden lever i ekonomisk misär och isolerat från övriga samhället. Dessa människor kommer inte in på arbetsmarknaden och har ett dåligt socialt skyddsnet. På grund av detta spenderar många mycket tid i hemmet och på området.<sup>134</sup> Av statistiken kan utläsas att andelen förvärvsarbetande är 13 respektive 23 procentenheter högre i Malmö. Arbetslösheten i Lindängen och Hermodsdal var 2008 mer än dubbelt så stor än i Malmö. Skillnaden mellan socialbidragstagare i Malmö och Hermodsdal är stor, 27 procentenheter, medan skillnaden mellan Malmö och Lindängen är 6 %.

Den permanenta avsaknaden av ekonomiska medel är orsaken till att unga kriminella gäng formas i framförallt Hermodsdal men även i Lindängen. På de mest segregerade skolorna är brottsstatistiken som högst och mindre än hälften av eleverna går ut med godkänt betyg i grundämnena.<sup>135</sup> I Malmö har 40 % eftergymnasial utbildning medan Lindängen och Hermodsdal ligger på 18 % respektive 19 %.

Möjligheten till mindre segregerade områden försvåras till följd av bristande utbud av boendeformer. På Lindängen finns i princip bara flerbostadshus varav 57 % är hyresrätter och 43 % bostadsrätter. I Hermodsdal finns enbart hyresrätter. Utbudet av boendeformer i Malmö är mer varierat och 15 % av upplåtelseerna är äganderätt.

### 5.3 ABC-lägen i Malmö

Fastigheters läge och attraktivitet på en marknad brukar delas in i tre klasser, A-C.<sup>136</sup> Avsaknaden av tydlig definition medför att lägena bedöms något olika av aktörer på

<sup>133</sup> Malmö stad. *Områdesfakta för Malmö 2008*.

<sup>134</sup> Jackson, *Vi är skit för er*, 123-128.

<sup>135</sup> Ibid.

<sup>136</sup> Ibland förekommer också en AA-klass och eller en D-klass.

fastighetsmarknaden. Urskiljda kännetecken från värderingsföretag är att fastigheter i A-läge genererar den högsta hyran, har lägst vakans och lägst direktavkastningskrav. Vilka faktorer som är attraktiva är delvis individanknutna men beror framförallt på fastighetens användningsområde. Läget klassificeras bland annat för kontor, bostäder och handel.<sup>137</sup>

### 5.3.1 Bostäder

Det finns ett tydligt samband mellan hur attraktivt ett bostadsområdes läge är och gentrifiering. Områden med höga hyror kan ha svårt att gentrifieras i jämförelse med områden som har lägre hyror, eftersom ett signifikant hyresgap saknas. En orientering av områdets attraktivitet visar vilka platser som har möjlighet att gentrifieras.

För hyreshus uppförda under 1950–70-talet ligger de attraktivaste platserna i Centrum, Västra Hamnen, Limhamn och Ribersborg. Skillnader i hyresnivåer är inte påtaglig, vilket med stor sannolikhet beror på begränsad rätt till hyreshöjningar till följd av bruksvärdesystemet. Skillnaden mellan hyra på bästa respektive sämsta läge är uppskattat olika beroende på källa<sup>138</sup>, men ligger mellan 50-350kr/kvm. Lindängen och Hermodsdal kategoriseras av samtliga tillgängliga värderingsföretag som ett C- eller D-läge, se bilaga 4 för Forums värdering. Områdena bedöms, tillsammans med Rosengård, ha sämst läge i Malmö stad för bostäder. Norr om Lindängen och Hermodsdal återfinns B-läge. Närmsta A-läge ligger i Innerstaden och Centrum.<sup>139</sup>

### 5.3.2 Butiker

Attraktiva handelsplatser återfinns där kundunderlaget är stort, tillgängligheten god och konkurrenssituationen önskvärd. Dessa fastigheter ligger ofta i affärsstråk eller vid köpcentrum. Information om lägens klassificering visar vilka platser som fungerar väl för handel. Gentrifiering sker ofta nära centrum och hur Lindängen och Hermodsdal ligger i förhållande till attraktiva affärsstråk eller handelsplatser blir därför intressant.

I Malmö kategoriseras butikernas läge och attraktivitet något olika av aktörerna på marknaden. I stora drag är dock bedömningen densamma. Skillnaden ligger i vilka platser som räknas som B- respektive C-läge. Nedan följer Forums klassificering av butikslägen, indelade i klass AA-C, se bilaga 5.<sup>140</sup> Klassindelningen ger ingen heltäckande bild över var samtliga handelsplatser är lokaliserade utan en övergripande bild av var den viktigaste handeln återfinns.

---

<sup>137</sup> Svensson, Linda. *Utveckling av Dalregementet i Falun: Hur blir man ett A-läge?*, Bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, 2004.

<sup>138</sup> Bedömningar från DTZ, Forum och Newsec har undersökts.

<sup>139</sup> Datscha. Marknadsanalys: Marknadsinformation för Malmö. Nätbaserat värderings- och analysverktyg. Hämtad 2010-08-11.

<sup>140</sup> Ibid.

## Värdehöjande fastighetsförvaltning

---

De attraktivaste handelsplatserna i Malmö tillhör klassen AA-läge. Dessa fastigheter ligger i stadsdelen Centrum, på stråket mellan Stortorget och Triangeln. Utbudet av butiker är stort och det finns även restauranger, hotell, kontor, biografier med mera.

A-läget i Malmö ligger i anslutning till AA-läget. Fastigheterna ligger ett par gator bort från stråket mellan Stortorget och Triangeln, samt i området kring Triangeln, Gustav Adolfs torg och Malmö Central. De större köpcentrumen Jägersro, Mobilia och Svågertorp bedöms också ha A-läge.

Till B-lägen hör de centrala delarna av Malmö, Limhamn, Möllevången, Västra Hamnen, Kronprinsen, området vid Värnhem och köpcentret Entré.

Till C-lägen räknas övriga kommunen och tätorten. Hit hör Fosie. Närmsta A-läge från Hermodsdal och Lindängen är Svågertorp, därefter Mobilia och Jägersro.



## 6 Stena Fastigheter

### 6.1 Om företaget

Stena Fastigheter är ett dotterbolag till Stena Sfären som är en internationell koncern med verksamhet inom områdena rederi, färjelinjer, offshore, fastigheter, finans, återvinning, miljö och handel. Stena Sfären bildades 1939 och Stena Fastigheter för snart 30 år sedan.<sup>141</sup>

Stena Fastigheters affärsidé är att med hyresrätten som bärande upplåtelseform långsiktigt utveckla attraktiva bostäder och lokaler i svenska tillväxtregioner. Deras vision är att Stena Fastigheter alltid ska vara hyresgästens första val och Sveriges ledande fastighetsbolag.<sup>142</sup>

Stena Fastigheter är en av Sveriges största privata fastighetsägare och äger och förvaltar cirka 400 fastigheter, fördelade på 24 500 lägenheter och 3 500 kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är framförallt knutet till storstadsregionerna Malmö, Göteborg och Stockholm.<sup>143</sup> I Malmö är Stena Fastigheter den största privata fastighetsägaren och har bostadsområden i Möllvången/Södervärn, Kirseberg, Carolikvarteren, Lindängen och Hermodsdal.<sup>144</sup>

### 6.2 Förvaltningen

#### 6.2.1 Förvaltningsområden

De bostadsområden som undersöks i detta examensarbete ligger i Lindängen och Hermodsdal, se bilaga 3, och uppfördes under tiden för miljonprogrammet. I Lindängen ligger fastigheterna på Kantant- och Koralgatan och i Hermodsdal på Docent- och Professorgatan. I princip alla gårdar i Hermodsdal har självförvaltning medan det har saknats intresse i Lindängen som i dagsläget inte har en enda gård med självförvaltning. Vakansgraden för bostadsområdena är 0 %.<sup>145</sup>

Stena Fastigheters bostadsområden i Lindängen och Hermodsdal har haft problem med skadegörelse. Detta har dock minskat efter att relations- och självförvaltning har införts.<sup>146</sup>

---

<sup>141</sup> Stena Fastigheter. *Stena Fastigheter*. Tillgänglig på <http://www.stenafastigheter.se/OmStenaFastigheter/Broschyren.htm>. Publicerad 2007, 3.

<sup>142</sup> Ibid.

<sup>143</sup> Ibid., 7.

<sup>144</sup> Ibid., 13.

<sup>145</sup> Celind, 2010-07-06.

<sup>146</sup> Ibid.

### 6.2.2 Relationsförvaltning

Stena Fastigheter har patent på begreppet relationsförvaltning, som är ett arbetssätt för hur förvaltare driver olika projekt samt samverkar med kommunen, lokala aktörer och boende. Relationsförvaltning bidrar till att skapa socialt stabila miljöer med ökad trivsel och trygghet för de boende. Centralt i arbetet är att hålla området rent och välvårdat, skapa trygghet, boendeinflytande samt engagemang runt barn och ungdom. Syftet med relationsförvaltning är utöver lönsamhet, att skapa samhällsnytta och ge ökad livskvalitet åt de boende. Om hyresgästerna trivs leder detta till att de tar hand om sin lägenhet och gård bättre, skadegörelse minskar och kvaliteten i boendet ökar. Det medför också långvariga hyresgäster med färre omflyttningar, ett gott anseende och ett bestående värde i fastighetsbeståndet.<sup>147</sup>

Arbetet innefattar till stor del att förvaltarna diskuterar med och lyssnar på hyresgästerna och lokala hyresgästföreningar. Detta bidrar till att de boende trivs, att orsaken bakom problem förstås och de boende får ökad förståelse för förvaltningsarbetet. När förvaltarna kommer i kontakt med hyresgästerna får de reda på hur de boende ser på området, vilka problem som finns och hur de skulle vilja förändra sin boendemiljö. Kontakten innebär även att förvaltaren är tillgänglig på telefon under arbetstid. I sitt arbete aktiverar förvaltarna ofta hyresgästerna och kräver motprestationer då de boende vill ha något. På så sätt får de boende en insikt i att resurserna är begränsade men att de räcker längre och till mer då de boende själva bidrar med arbetskraft och tar hand om sin gård. Det kan t.ex. vara att en hyresgäst vill måla om sitt vardagsrum några år innan det planerade underhållet. Överenskommelsen kan då vara att hyresgästen får färg till hela lägenheten gratis om han/hon kan utföra arbetet själv.<sup>148</sup>

Organisationer som Stena Fastigheter samarbetar med är bland annat Malmö stad, Fosie stadsdelsförvaltning, Childhood Foundation, Stadsmissionen, MKB, Arbets- och Integrationscenter, Gatukontoret, Fritidsförvaltningen samt förskolor i Södra Innerstaden.<sup>149</sup> Inom ramen för relationsförvaltning bedrivs också direkta trivselprojekt i Fosie som t.ex. att erbjuda badkort för Lindängsbadet, träningskort på Hermodsdals gym och anordna utflykter. Många som bor i området har ekonomiska svårigheter, är arbetslösa och tillbringar därför en stor del av sin tid i hemmet. Projekten gör bland annat att ungdomar aktiveras, får en meningsfull sysselsättning samt medför att de har någonstans att ta vägen. I Fosie finns även flera gårdar som har infört självförvaltning. Självförvaltning medför att de boende tar ytterligare ansvar för sin boendemiljö.<sup>150</sup>

---

<sup>147</sup> Stena Fastigheter, *Stena Fastigheter*.

<sup>148</sup> Celind, 2010-07-06.

<sup>149</sup> Stena Fastigheter. *Aktiviteter i våra områden Malmö, Lomma och Lund*. Tillgänglig på [http://www.stenafastigheter.se/NR/rdonlyres/60757C61-F063-4D32-AD5A-DBE18EC08D12/2762/Aktiviteter\\_Malmo\\_20100614.pdf](http://www.stenafastigheter.se/NR/rdonlyres/60757C61-F063-4D32-AD5A-DBE18EC08D12/2762/Aktiviteter_Malmo_20100614.pdf). Publicerad 2010-06-14.

<sup>150</sup> Stena Fastigheter, *Stena Fastigheter*.

I Lindängen samarbetar Stena Fastigheter med Internetcafé Lindängen som även erbjuder läxhjälp och utbildning. I Lindängen finns även Sahbis house som är en mötesplats för människor i alla åldrar. Här erbjuds bland annat filmvisning samt kurser i dans och självförsvar. Stena Fastigheter är också med och finansierar gymmen på Lindängen och Hermodsdal. Arbets- och Integrationscenter besöker regelbundet Sahbis house och Hermodsdals gym, vilket har hjälpt många ungdomar att få utbildning och arbete.<sup>151</sup>

En viktig person i samarbetsprojekten är Sahbi Hemissi som ligger bakom Lindängens Gym, Hermodsdals gym och Sahbis House. Han fungerar som brobyggare och har hjälpt många ungdomar att få arbete tack vare hans samarbete med andra företag och organisationer. Ungdomarna lyssnar och har respekt för honom och hans arbete på Hermodsdals gym har medfört att området har blivit lugnare och klotter och skadegörelse har minskat.<sup>152</sup>

### 6.2.3 Självförvaltning

#### *Hur fungerar det?*

Självförvaltning innebär att hyresgästerna själva tar hand om en eller flera delar av löpande och kontinuerliga arbeten i fastighetsförvaltningen. De delar som hyresgästerna kan ta över är trädgårdsarbeten och städning av gemensamma utrymmen. Vid självförvaltning tar hyresgästerna över arbeten som Stena Fastigheter i vanliga fall skulle hyra in.<sup>153</sup>

När självförvaltning ska införas börjar detta med att hyresgästerna på eget initiativ bildar en förening där de som vill vara med och förvalta blir medlemmar. I föreningen finns en ansvarig ledare men alla beslut tas gemensamt av medlemmarna. Alla hyresgäster har möjlighet att vara med i föreningen. Stena Fastigheter räknar fram en ersättning som föreningen får till förvaltningsarbetet. Detta kan användas till att köpa blommor, gräsklippare, redskap, material till att bygga uteplatser och grillar med mera. De som är med i föreningen får sin andel utbetald kontant. Ersättningen bestäms utifrån Stena Fastigheters tidigare förvaltningskostnader, då personal hyrdes in. Kostnaden för förvaltning är den samma oavsett hur många som är med i föreningen eller om arbetet hyrs in på sedvanligt sätt.<sup>154</sup>

#### *Varför infördes det?*

Under slutet av 1980-talet var Lindängen och Hermodsdal problemområden med många stökiga hyresgäster. Den tidigare fastighetsägaren vräkte de hyresgäster som misskötte sig, men de flyttade dock inom området och problemen fanns därför kvar. När Stena Fastigheter köpte hyreshusen på Lindängen och Hermodsdal valde de att inte vräka misskötande hyresgäster. Istället ville de få hyresgästerna att engagera sig i boendet så att omflyttningen inte behövde bli så stor. Under 1990-talet introducerade

---

<sup>151</sup> Stena Fastigheter. *Aktiviteter i våra områden Malmö, Lomma och Lund.*

<sup>152</sup> Celind, 2010-07-06.

<sup>153</sup> Ibid.

<sup>154</sup> Ibid.

Stena Fastigheter relationsförvaltning. Med det ville de bland annat få hyresgästerna att bry sig om boendet för att uppnå målet med färre omflyttningar.<sup>155</sup>

Eftersom de boende på Lindängen och Hermodsdal spenderar mycket tid i lägenheterna och på området är det viktigt att engagera dem. Bostäder från miljonprogrammet har dåligt rykte och det är svårt för fastighetsägaren att ändra på det. Oavsett hur mycket pengar fastighetsägaren investerar i husen och området blir inte bostäderna mer attraktiva om hyresgästerna inte sköter sig.<sup>156</sup>

### ***Förändringen***

Det mest synliga som kommer av självförvaltningen är den stora förändringen av utemiljön. Det självförvaltningsföreningar oftast vill göra är att skapa gemensamma mötesrum utomhus. Till skillnad mot traditionell förvaltning utformas miljön med fler blommor, färger och öppna ytor. Vid vanlig förvaltning väljs sådant som passar gemene man, är enkelt att sköta och kräver lite personal och tid. Detta medför att det framförallt finns gräsmattor, buskage och dova färger i den gemensamma utemiljön. Självförvaltningsföreningen väljer oftast sådant som kräver mer tillsyn. De som bor i hyreshus med självförvaltning skräpar ner mindre och går inte i rabatterna eftersom de boende håller koll på varandra. När man har offrat något för att få något så är man mer rädd om det.<sup>157</sup>

### ***När självförvaltning fungerar***

Självförvaltning har stora förutsättningar att lyckas när det finns en eldsjäl och när hyresgästerna har rätt inställning. Det är en stor utmaning att hålla intresset vid liv bland hyresgästerna. Självförvaltning fungerar bara då medlemmarna i föreningen är med av ideologiska skäl, inte ekonomiska. Alla boende vill ha en fin och attraktiv boendemiljö, men alla är inte beredda att kämpa för det. För att självförvaltning ska fungera så måste de boende vara beredda att lägga ner tid och energi på att förbättra boendemiljön.<sup>158</sup>

### ***Vinsten med självförvaltning***

Den största vinsten för Stena Fastigheter är att bostadsområdena blir finare och att detta består, samt att det blir en statushöjning av området. I och med självförvaltning får de boende en mer attraktiv boendemiljö. Stena Fastigheter hade inte haft råd att köpa in samma kvalité som man får med självförvaltning. På sikt kan Stena Fastigheter räkna med en värdeökning av fastigheterna och framförallt hyresgäster som bryr sig. I och med självförvaltning slipper Stena Fastigheter även åtskilliga klagomål från hyresgästerna, t.ex. att gräset är för långt, eftersom det är de boende själva som ansvarar för det. De boende får med hjälp av självförvaltning gemenskap och lär också känna sina grannar.<sup>159</sup>

---

<sup>155</sup> Celind, 2010-07-06.

<sup>156</sup> Ibid.

<sup>157</sup> Ibid.

<sup>158</sup> Ibid.

<sup>159</sup> Ibid.



## 7 Applicering av The Broken Window Theory och gentrifiering

I kapitel 7 och 8 presenteras analys av tidigare kapitel. I detta kapitel beskrivs förvaltningsmetoder som bidrar till minskad skadegörelse och ökad attraktivitet på bostads- och fastighetsmarknaden. I nästa kapitel analyseras vilka möjligheter Stena Fastigheter har att påverka attraktiviteten för bostadsområdena i Lindängen och Hermodsdal med utgångspunkt i dagens förvaltningsarbete. Resultatet sammanställs i kapitel 9.

### 7.1 Olika sätt att öka värdet på fastigheten

I många avseenden är fastighetsmarknaden unik. Fastigheter har ett fixt läge och miljön och omgivningen är viktiga värdeskapande faktorer. Fastighetsägaren har i många fall svårt att påverka miljön utanför den egna fastigheten. Inom fastighetens gränser och i arbetet med de boende finns större frihet att påverka.

#### 7.1.1 Samband mellan Broken Window och gentrifiering

Bristande ordning är en bidragande faktor till att en nedgångsfas för ett bostadsområde startar. En ökning av oroligheter bidrar till ökade omflyttningar samt skapar ett dåligt rykte på bostads- och fastighetsmarknaden för området. Teorierna om *Broken Window* och gentrifiering menar att attraktiviteten för ett område kan förbättras. I den första teorin handlar det om att motverka skadegörelse, nedskräpning och dylikt. Detta leder till att området får ett bättre rykte bland utomstående. Gentrifiering handlar också om att ett områdes rykte kan förbättras, dock sker detta under en längre tidsperiod och området förändras totalt, både i avseendet invånare och i avseendet utemiljö. Om människor ser att ett område börjar bli bättre genom att tecken på oordning avtar, kan området gå in i en återväxtfas.

Genom analys av *The Broken Window Theory* och gentrifiering har ett antal tillvägagångssätt urskiljts som fastighetsägaren kan vidta. Dessa kan ge upphov till ökad attraktivitet för potentiella investerare och boende, minskade förvaltningskostnader och mer uppskattade boendemiljöer av hyresgästerna. Detta kan på sikt speglas i avkastningsvärdet såväl som marknadsvärdet eftersom dessa beror på storleken av intäkter och utgifter.

#### 7.1.2 Upprätthålla ordning

Att arbeta med att upprätthålla ordning är viktigt för utvecklingen av ett bostadsområde. Arbetsmetoder kan variera och vara olika lämpliga beroende på område och omfattning av skadegörelse. Nedan följer ett antal generella metoder som är avsedda att passa majoriteten av fastighetsägare till hyreshus.

### ***Drift- och underhållsarbete***

Att upprätthålla ordning i ett bostadsområde innebär kontinuerligt arbete med fastighetsskötsel vilket utgör grunden för en bra förvaltning. Otillräckligt förvaltningsarbete har utöver förkortande av byggnadens livslängd en negativ inverkan på de boende och områdets miljö. Eftersatt underhåll signalerar att fastighetsägaren inte bryr sig. De boende uppmärksammar att området är oordningsamt, vilket leder till att de förändrar sitt beteende och visar bristande respekt för områdets regler. Bostadsområdets regler överträds genom exempelvis nedskräpning, klotter och skadegörelse. När miljön är otillfredsställande kan de boende känna ilska över att ingen bryr sig, trots att de själva medverkar till nedgången. Misstänksamhet mot grannar ökar och området blir otrivsamt.

Förvaltarens uppgift är att se till att någon omfattande oordning aldrig uppkommer genom att ta hand om problemen medan de fortfarande är små. Trasiga fönster ska lagas direkt, skräp ska plockas upp och klotter tvättas bort. Området ska se välskött ut och tvättmaskiner, hissar och liknande anordningar ska fungera. Förvaltningsarbetet underlättas om området är utformat så att det blir enkelt för de boende att respektera de regler som finns. Gott om papperskorgar bidrar till mindre nedskräpning och cykelställ bidrar till att färre cyklar felparkeras. Andra exempel är plats för att ställa barnvagnar i trapphuset och möjlighet att slänga större tillhörigheter. Genom att städa upp efter överträdelser direkt hindras även att andra normöverträdelser sker.

### ***Kontakt mellan förvaltare och boende***

Beteenden hos invånarna i ett område kan enligt *Broken Window*-strategin påverkas genom personlig kontakt mellan förvaltare och de boende. Kontakten med förvaltaren gör att de boende blir påmind om sitt ansvar. När förvaltaren syns i området och träffar de boende förebyggs ociviliserat beteende genom att förvaltaren har en avskräckande effekt och de skötsamma hyresgästerna känner stöd. Genom kontakt får förvaltaren också reda på vad de boende är missnöjda med och vad som i övrigt händer i området. Förvaltaren kan enkelt få reda på om det är några särskilda personer som orsakar skadegörelse och tillrättvisa deras beteende.

Förvaltaren ska med andra ord vara lättillgänglig och tillbringa mycket tid ute i bostadsområdena. Han ska lyssna till de boendes åsikter och inte tolerera ociviliserat beteende. Önskemål som inte är genomförbara ska vara föremål för diskussion och det är viktigt att skapa förståelse för varför de inte är möjliga. Detta för att undvika konflikter mellan hyresgäst och förvaltare.

### ***Engagera de boende***

Förvaltningsarbete som engagerar de boende har bättre förutsättningar för att bevara ordning. Förvaltaren kan upprätta regler och göra ett bra drift- och underhållsarbete, men det är genom hyresgästernas beteende som ordningen bevaras. De boende och förvaltarens regler måste vara samstämmiga för att uppnå lyckat resultat. Om de boende inte accepterar förvaltarens regler kommer dessa inte att följas. När de boende får vara med och påverka blir de medvetna om vad som gäller och bidrar också genom att tillrättvisa de som inte följer reglerna.

Förvaltarens uppgift blir att sammanställa regler utifrån de boendes önskemål och skapa en känsla av territorialt ansvar. Här ingår även att definiera normer om offentligt uppförande och ett acceptabelt beteende som håller de boende samman. Det handlar återigen om att skapa kontakt med de boende och vara lyhörd för deras åsikter, men i en mer organiserad form. Om förvaltaren lyckas locka majoriteten av de boende till möten kan samstämmiga regler diskuteras fram och incitament för att upprätthålla dessa följer automatiskt. Reglerna kan handla om var cyklar och mopeder får parkeras, hur sent musik får spelas på kvällen, vilka regler som gäller i tvättstugan och under vilka former som alkohol får förtäras i den gemensamma utemiljön. Reglerna ska dock vara lätta att följa och inte heller upprättas i onödan. Om det finns för många olika regler kommer ingen av dessa att följas eftersom ingen kan minnas eller förstå alla regler. Regler som uppfattas som onödiga följs inte och bidrar därmed till att ordningen försämras då de boende börjar bryta mot andra normer.

### ***Aktivt arbete med ungdomar***

Stökiga ungdomsgäng inverkar på tryggheten i ett område. Även om det endast finns ett fåtal stökiga eller kriminella ungdomsgäng är risken stor att de boende blir rädda för samtliga ungdomar. Med aktivt arbete för ordningsamma ungdomar minskar rädslan för brott och även graden av vandalisering.

Att aktivera ungdomar handlar till stor del om att se till att de har någonting att göra. Ett sätt att uppnå detta kan vara att erbjuda extrajobb inom förvaltningsarbetet. Detta bidrar till att skapa en ansvarskänsla hos ungdomarna och de kommer i kontakt med övriga boende under positiva former. Gemenskapen i området kan på så sätt förbättras. Ett annat sätt kan vara att skapa en trivsamt utemiljö där många invånare vill vistas och inte bara ungdomar, detta för att området ska upplevas som mer tryggt.

### ***Samarbete med andra organisationer***

I områden med grövre kriminalitet eller andra problem räcker det troligtvis inte med god förvaltning för att upprätthålla ordning. Problemen sträcker sig över andra områden och det krävs därför större insatser än bra förvaltningsarbete för att få skötsamma hyresgäster. Kunskaper om grov kriminalitet finns normalt sett inte hos fastighetsbolaget och därför behövs hjälp utifrån.

Ett första steg är att samarbeta med exempelvis skola, socialtjänst och polis där expertis finns om sociala problem och kriminalitet. Fastighetsägaren bör uppmärksamma problemen i sitt område och upprätta samarbete med andra organisationer. Fastighetsägarens insikt i området och hyresgästerna kan hjälpa polisen att förebygga att fler brott sker. Om fastighetsägaren samarbetar med polisen kan de tillsammans ta reda på bakgrunden till problemen, vilket gör det lättare att hitta en lösning.

### **7.1.3 Bostadsområdets attraktivitet**

Prisutvecklingen för fastigheter påverkas av efterfrågan av att bo i området. När efterfrågan på lägenheterna ökar stiger även marknadsvärdet för hyresfastigheten. Fastighetsägaren har olika medel för att påverka efterfrågan på sitt bostadsutbud.

Reinvesteringar och nybyggnation för att öka standarden är exempel på sådana åtgärder som kan vidtas. Dessa åtgärder är ofta kostsamma och innebär ett risktagande eftersom fastighetsägaren inte vet i förväg om investeringarna leder till en ökad efterfrågan. Fastighetsägaren vill, liksom investerare på andra marknader, få en hög avkastning till ett lågt pris och en låg risk.

Ett exempel på en förmånlig värdetillväxt är då ett bostadsområde gentrifieras utan hjälp av investeringar från fastighetsägaren. En gentrifieringsprocess inleds ofta i nedgångna byggnader, där fastighetsägaren inte har haft som incitament att påverka efterfrågan. Byggnaderna har bristande förvaltning eller överges till och med av fastighetsägaren om de inte längre är vinstdrivande. Istället för att fastighetsägaren påverkar efterfrågan är det i det här fallet de nya boende som ökar områdets attraktivitet och området går på så sätt in i en återväxtfas.

### ***Initiera en gentrifieringsprocess***

För fastighetsägaren vore det önskvärt att initiera en gentrifieringsprocess i sitt bostadsområde. Detta innebär att fastighetsägaren skulle kunna påverka efterfrågan genom små insatser och till låg risk. Den inledande fasen i en gentrifieringsprocess är att området befolkas av artister och konstnärer som sätter ett kreativt uttryck på bostäderna. Ett sätt för fastighetsägaren att öka efterfrågan på sikt vore därför att locka dessa människor till att bli hyresgäster och ge dem utrymme att uttrycka sig. En gentrifieringsprocess är dock en utdragen process. Fastighetsägarens investeringar kan i vissa fall inte ge någon lönsamhet förrän efter flera år.

Övergivna renoveringsobjekt tillåts genomgå stora förändringar medan förändringar i förvaltningsobjekt ofta begränsas av fastighetsägaren eller fastighetsförvaltaren. När fastigheter som är i bruk förändras av hyresgästen blir det med den här lösningen en balansgång mellan att tillåta förändringar och att ha en utformning som passar gemene man. Eftersom det som lockar nya människor till området efter initieringsfasen inte är konstnärerna eller artisterna i sig, utan det de skapar i den fysiska miljön vore ett alternativ att återskapa denna miljö på annat sätt.

Utbudet av verksamheter och butiker påverkar hur området utvecklas och uppfattas bland utomstående. Fastighetsägaren bestämmer över sina egna lokaler och kan därmed välja vilken mix av hyresgäster och verksamheter som ska finnas i området och kan på så sätt skapa förutsättningar för att en gentrifieringsprocess startar. För att locka till sig specifika hyresgäster, vilket medför att t.ex. konstnärligt nischade butiker etableras, kan ett sätt vara att erbjuda en låg hyra. Den låga hyran vägs upp av de positiva effekter som verksamheterna genererar i området. Beroende på hur stort fastighetsägarens bestånd i området är, kan åtgärderna påverka attraktiviteten för bostadsområdet i olika hög utsträckning.

De offentliga rum som finns i området, som t.ex. torg och liknande mötesplatser, påverkar också områdets utveckling. Fastighetsägarna kan välja att vara med och påverka utformningen av dessa rum och på så sätt skapa en miljö som är mer artistiskt tilltalande. Där kommunen har misslyckats med att exempelvis skapa ett levande torg

borde fastighetsägarna i området enkelt få tillstånd att utforma torget efter sina egna och de boendes önskemål. Om naturliga mötesplatser skapas bidrar det till att de boende vistas mer i området och det blir tryggare. Ryktet kan på så sätt förbättras och den fysiska miljön blir mer attraktiv då mötesplatser bidrar till en mer levande miljö. Människor tar sig till torget om där finns något som lockar som t.ex. torghandel, vilket i sin tur medför att även andra funktioner på torget används. För att skapa ett mer levande torg bör det utformas så att det inte har en tydlig användning utan att det bestäms av besökaren, exempelvis kan en större sten fungera både som sittplats och lek- och klätterställning för barn. Målet med utformningen av offentliga rum ska vara att locka människor i alla åldrar, vilket är lättare att göra med multifunktionella platser. Det ska finnas utrymme för att gå, stå och sitta samt för att se, höra och prata.

### ***Uppmärksamhet utifrån***

Fastighetsägaren kan även påverka gentrifieringsprocessens övriga skeden. Ett område som befinner sig i en återväxtfas kan få ökad efterfrågan om det uppmärksammas i media och om företag börjar investera eller etablera i området. När företag etableras marknadsför de området för egen vinning, vilket även får positiva effekter för andra företag och fastighetsägare i området.

Goda relationer mellan fastighetsägare och näringsliv, kommun och föreningar kan vara ett viktigt inslag för att ge ökade investeringar och uppmärksamhet till området. Området kan även få massmedial uppmärksamhet och allmänheten får därigenom en positiv uppfattning. Fastighetsägaren kan till viss del påverka detta genom engagemang som lockar människor till området och ger uppmärksamhet via media. Annorlunda monument och tävlingar är exempel på detta.

## **7.1.4 Områdets attraktivitet för investerare**

### ***Reinvesteringar***

Reinvesteringar i ett område inträffar då det finns ekonomiska incitament för fastighetsägaren eller andra aktörer på marknaden att förändra eller förbättra fastighetens användning. Ett signifikant hyresgap medför att marknadsvärdet ökar. Beroende på fastighetsägarens kunskaper och avsikter kan fastigheten säljas eller behållas för egen återinvestering.

Förekomsten av ett hyresgap är svårt för fastighetsägaren att påverka. Ett hyresgap innebär att markanvändningen inte är optimal. Detta kan bero på att förvaltningen har varit bristfällig, användningen är förlegad eller att byggnaderna är omoderna. Det är därmed endast aktuellt för fastighetsägaren att bidra till ett hyresgap genom fortsatt god förvaltning. Med detta menas att andra aktörer ser potentiella användningsområden som kapitaliserar markvärdet ytterligare eller att fastighetsägaren själv upptäcker ekonomiskt försvarbara investeringar.

### ***Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt***

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt innebär att hyresgästerna i ett hyreshus bildar en bostadsrättsförening som köper fastigheten och ombildar hyresrätterna till bostadsrätter. När en intresseanmälan från bostadsrättsföreningen har registrerats hos

inskrivningsmöjligheten får fastigheten inte säljas utan att bostadsrättsföreningen först får erbjudande om att köpa. Vanligtvis sker detta i storstadsområden och i centrala delar i större regionstäder. I de områden där ombildning kan vara av intresse för hyresgästen drivs prisnivån för hyreshus upp.<sup>160</sup>

För att ombildning ska kunna ske krävs att det finns ett värdegap. Detta innebär att en fastighets värde blir större om upplåtelseformen ändras från hyresrätt till ägande. Faktorer som skattelättnader, låg låneränta samt hyresregleringar bidrar till att ett värdegap uppstår.<sup>161</sup> Fastighetsägaren råder inte över dessa faktorer, men om området gentrifieras kan ett värdegap uppstå. Detta leder till att hyresgästerna ser värdet av att ombilda lägenheterna till bostadsrätter.

---

<sup>160</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, 131-132.

<sup>161</sup> Millard-Ball, Adam. "Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm". *Urban Studies*. 37:9 (2000): 1675.

## 8 Stena fastigheters utgångspunkter

Som nämndes tidigare byggs en fastighets värde upp av ett antal interna och externa faktorer. Förvaltningsåtgärder kan bidra till att värdet på fastigheten ökar genom ökad attraktivitet för bostadsområdet och minskad skadegörelse.

Förutsättningar för att tillämpningen av *The Broken Window Theory* och gentrifiering ska lyckas beror på en rad externa faktorer. Medan förvaltningsarbetet alltid kan förändras är det svårt och i vissa fall omöjligt att påverka förutsättningar som exempelvis arkitektoniskt värde eller närhet till centrum som utmärker områden som gentrifieras.

I detta kapitel analyseras förutsättningarna för Stena Fastigheters bostadsområden i Lindängen och Hermodsdal, med avseende på områdenas förutsättningar och förvaltningsarbetet.

### 8.1 Förutsättningar

#### 8.1.1 Områdets förutsättningar

##### *Geografiskt läge*

Områden som gentrifieras är ofta belägna centralt vid affärsstråk. Gentrifiering kan även ske på andra platser, men det som utmärker dessa områden är att det finns något i omgivningen som attraherar invånare från alla samhällsklasser.

I Malmö återfinns A-lägen för bostäder i centrum och i väster vid havet. Närhet till havet kan liksom närhet till centrum vara en faktor som skapar attraktivitet för ett bostadsområde. Fosie kategoriseras som ett av Malmös sämsta läge för handel och ligger långt ifrån bedömt AA-läge. Avståndet till handelsplatser i A-läge är däremot närmre, men dessa består av shoppingcenter och inte affärsstråk, vilket troligtvis inte påverkar möjligheten för gentrifiering.

Avsaknaden av affärsstråk gör att närhet till andra anläggningar är viktigt för Fosies möjlighet till gentrifiering. I Fosie finns stora grönområden som exempelvis NHL-stråket och det planeras även för det större grönområdet Lindängenlund. Om områdena uppmärksammas utanför stadsdelen kan de bidra till ökad attraktivitet för området.

Stena Fastigheters bostadsområden i Lindängen och Hermodsdal kategoriseras som sämsta läge för bostäder i Malmö stad och bedöms ha sämre läge än övriga Fosie. Utrymmet att förbättra områdets anseende och höja fastighetsvärdena är därför stort.

### ***De boendes sammansättning***

Många människor i Lindängen och Hermodsdal har det dåligt ekonomiskt ställt och lever isolerat från omvärlden. Enligt *The Broken Window Theory* är alla människor med och skapar oordning och utbredd fattigdom bidrar inte automatiskt till att områden blir stökiga. Hur människor reagerar på oordning hör däremot samman med vilken samhällsklass de tillhör.

Svårigheter att ta sig in på arbetsmarknaden eller diskriminering av invandrare är problem som de boende i Stena fastigheters bostadsområden troligtvis ser som mer väsentliga än att området är ordningsamt. Det blir svårt att organisera och hålla de boende samman för att arbeta mot oordning eftersom de prioriterar sina andra problem, men extra viktigt eftersom det finns problem med kriminalitet och skadegörelse i dessa områden.

Problemen i Hermodsdal och Lindängen förvärras av bristande utbud av bostadsstorlekar på lägenheter. I Hermodsdal saknas dessutom bostadsrätter och äganderätter. Brist på kompletterande bostäder bidrar till att en relativt homogen grupp människor flyttar till och från områdena. Många skulle inte ha råd att bo kvar om hyran höjdes eller om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter.

### ***Arkitektur och lägenhetsutbud***

Gentrifierade byggnader har ofta ett arkitektoniskt värde. Miljonprogramsområden kännetecknas av massproducerade byggnader med få utsmyckningsdetaljer, standardiserade lägenheter och i vissa fall bristande kvalitet. I dagsläget har byggnaderna inte ett arkitektoniskt värde i dessa områden. Trenden kan dock vända och det kan hända att områdena blir populära om kreativa människor lockas hit och gör den typen av arkitektur trendig och boendemiljön attraktiv, se vidare i avsnittet om självförvaltning.

Utbudet av lägenhetsstorlekar är, som tidigare nämndes, begränsat. De flesta lägenheterna har två eller tre rum och kök, vilket är trångt för många barnfamiljer. Detta bidrar till en begränsad tillströmning av barnfamiljer även om områdena skulle bli mer attraktiva.

### ***Externa intressenter***

Både gentrifieringsprocessen och *The Broken Window Theory* hör samman med övriga intressenters arbete i omgivningen. Investering i infrastruktur, etablering av nya handelsplatser och satsning mot brott kan påverka områdets status och även bidra till att området blir lugnare.

Kommunens upprustningsarbete i Fosie medför en positiv utveckling för området. Förbättring av Lindängen Centrum, komplettering av bostadsutbud i Fosie och etablering av parken Lindängelund är exempel på åtgärder som kan få positiv inverkan. Stena Fastigheter har möjlighet att vara med och påverka genom att arbeta med SÖM Fosie.



### 8.1.2 Företagets förutsättningar

#### *Ägandeform*

Stena fastigheter har som mål att vara långsiktiga ägare och är således inte intresserade av att sälja sina fastigheter till andra fastighetsbolag eller till en bostadsrättsförening. Detta bidrar till att ett hyresgap och eller ett värdegap kan uppstå.

För ett hyreshus speglas värdet av fastigheten av hyresnivån. Till följd av bruksvärdesystemet begränsas möjligheten till hyreshöjning. De nya lagändringarna ger däremot möjlighet att höja hyran för områden med långa bostadsköer. I bostadsområdena i Hermodsdal och Lindängen finns en vakansgrad på 0 % och i övriga Malmö är vakansen densamma.<sup>162</sup> De nya lagändringarna skulle troligtvis medföra att hyran kan höjas på samtliga hyresrätter i Malmö. Detta medför ökad lönsamhet för fastighetsägare med hyresrätten som upplåtelsesform.

De nya lagändringarna medför att ett områdes läge blir bättre kapitaliserat. I attraktiva bostadsområden kan en högre hyra tas ut och investeringar som bidrar till ökad attraktivitet blir därmed mer gynnsamma. I och med de nya lagändringarna blir hyressättningen mer lik en marknadshyra. I Malmö värderar bostadsbolagen redan nu in läget mer än i den traditionella bruksvärdesprincipen som används vid bestämning av hyran. Det är då tveksamt om läget kommer kunna ges än större roll i just Malmö. Dock kan hyran komma att spegla hyresgästens värdering av lägenheten bättre, eftersom en stark efterfrågan leder till höjda hyror. Långa bostadsköer under en längre tid tyder på att det finns en markant bostadsbrist, varför byggnation av nya lägenheter blir mer lönsamt.

#### *Relationsförvaltning*

Relationsförvaltning innebär att bygga relationer mellan Stena Fastigheter, de boende, kommunen och lokala organisationer och har som målsättning att öka livskvaliteten för de boende, skapa samhällsnytta och ge lönsamhet. Centralt i arbetet är att skapa trygghet i bostadsområdena, hålla gårdarna rena och välvårdade, boendeflytande och engagemang runt barn och ungdom. Att dessa aktiviteter leder till ökad livskvalitet och därigenom ökad lönsamhet känns igen från både *The Broken Window Theory* och gentrifieringsprocessen och togs upp i tidigare analys.

Förvaltarna i bostadsområdena kommer i kontakt med de boende genom att finnas på plats ofta och ha telefontid under större delen av dagen. Mycket tid läggs på att prata med de boende och att skapa förståelse för förvaltningsarbetet. Kontakten medför att de boende har större möjlighet att komma med synpunkter på förvaltningsarbetet, störande moment eller boendemiljön. Detta medför att förståelsen för förvaltningsarbetet förbättras vilket leder till att ordningen upprätthålls även av hyresgästerna i området. Fastighetsförvaltarna kan genom kontakt med hyresgästerna

---

<sup>162</sup> SCB. *Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga efter region, lägenhetstyp och tid*. Tillgänglig på <http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/SaveShow.asp>. Publicerad 2009-12-16.

få reda på vad de behöver arbeta med och de boende blir mer skötsamma. Detta leder till mer ordning, ökad trivsel och effektivare förvaltningsarbete.

Samarbetet med organisationer medför både att barn och ungdomar har någonstans att ta vägen och att andra än fastighetsbolaget engagerar sig i deras trivsel. I Lindängen och Hermodsdal är gymmen, internetcaféet och Sahbis House viktiga mötesplatser. Ungdomarna kommer i kontakt med människor som besitter andra kunskaper än de som finns i fastighetsbolaget. De får hjälp med problem som fastighetsägaren inte kan lösa på egen hand. När Stena Fastigheter ordnar så att barn och ungdomar exempelvis får badkort minskar även pressen på föräldrar med ekonomiska problem. Även andra hyresgäster ges möjlighet till aktiviteter utanför bostadsområdet. Boende med ekonomiska och sociala svårigheter kan då integreras i samhället genom aktiviteter som Stena Fastigheter står för.

### ***Självförvaltning***

Självförvaltning ingår inom ramen för relationsförvaltning och har fungerat bäst i bostadsområdet i Hermodsdal. I Lindängen har intresse funnits, men saknas idag. Självförvaltning har liksom relationsförvaltning många liknelser med hur man arbetar för ordningsamma och mer attraktiva områden enligt *The Broken Window Theory* och teorin om gentrifiering.

Områden med självförvaltning blir mer ordningsamma. De som är med i föreningen tar hand om miljön eftersom de inte vill förstöra det som de själva har skapat. Hyresgästerna som väljer att inte vara med i förvaltningsarbetet respekterar de informella regler som finns bättre då det är hyresgäster som har hand om förvaltningsarbetet. Detta beror på att de boende inte vill förstöra det som en annan hyresgäst har skapat och de tillrättavisar varandra då överträdelser sker.

Med självförvaltning bestämmer hyresgästerna över boendemiljön och får möjlighet att utforma gården på ett spännande och på ett unikt sätt. Detta bidrar både till att hyresgäster får utlopp för sin kreativitet och till att boendemiljön blir mer attraktiv. Utformningen kan också påverka attraktiviteten för området och potentiella hyresgäster.

I arbetet kommer de som är med i självförvaltningen i kontakt med övriga hyresgäster och får ett nära samarbete med Stena Fastigheter. Självförvaltning medför att gemenskapen i bostadsområdet ökar och ger möjlighet till meningsfulla aktiviteter för de boende. Eftersom de som arbetar med självförvaltningen även bor på området har de bättre kontroll och vet vad som händer i större utsträckning än inhyrda fastighetsförvaltare.

## **8.2 Analys av brister**

I allmänhet har Stena Fastigheter lyckats med att skapa förutsättningar för ordning utifrån de slutsatser som dragits av *The Broken Window Theory*. I områden där Stena Fastigheter inte har självförvaltning erhålls däremot inte det naturliga engagemanget

från de boende och därmed inte de positiva effekter som detta medför. Där självförvaltning inte går att etablera, blir det extra viktigt att förvaltaren syns och träffar de boende i området. Den upprustning av den fysiska miljön som kommer av självförvaltning åstadkoms inte på dessa gårdar.

Lägenheterna i Lindängen och Hermodsdal har ingen vakans, vilket antagligen beror mer på den utbredda bostadsbristen som råder i Malmö och inte på att bostäder är attraktiva där. Områdena värderas ha sämst läge enligt värderingsföretagen. Den låga hyran beror antagligen på det dåliga rykte som föreligger och inte på det geografiska läget. Stena Fastigheter bör därför arbeta med att förbättra ryktet genom att områdena får positiv uppmärksamhet av media och utomstående. Idag gör Stena Fastigheter ingen reklam för att de har bostadsområden med självförvaltning. Allmänheten, inklusive konstnärer och artister, borde få ökad kännedom om gårdarnas unika utformning, utrymmet att påverka den egna boendemiljön, samt gemenskapen som finns mellan de boende på gårdar som har självförvaltning.

Stena Fastigheter borde fokusera på att försöka skapa en miljö i området som är tilltalande med flera naturliga mötesplatser för att de boende ska vistas mer i området och för att oron ska försvinna. Människor ska inte vara rädda för att gå ut på kvällen ensamma, vilket troligtvis beror på att områdena är tomma under dagtid. Ett bra initiativ från Stena Fastigheter är att de är med och engagerar sig i utformningen av områdena, i och med att de är involverade i SÖM Fosie. Stena Fastigheter borde försöka trycka på mer för att utforma området på ett unikt sätt som skapar karaktär till området. Då kan en ny uppfattning skapas bland utomstående och området blir mer attraktivt att bo i.

I dagsläget sponsrar Stena Fastigheter Lindängen och Hermodsdals gym genom att de förser dem med lokaler till en låg hyra. Stena Fastigheter ser fördelarna med att ha gymmen där, bland annat eftersom det hjälper att sysselsätta samt hjälpa ungdomarna. Detta har medfört att skadegörelse har minskat och fler ungdomar har fått utbildning och arbete. Dock borde Stena Fastigheter utvidga detta genom att försöka locka fler verksamheter som kan hjälpa till att förbättra områdets karaktär. Hyresgäster som kan åstadkomma detta är de med konstnärliga uttryck och specialbutiker. Ett unikt utbud är sådant som uppskattas av många och som är speciellt för området.



## 9 Resultat

### 9.1 The Broken Window Theory och gentrifiering

Efter att ha studerat och analyserat *The Broken Window Theory* och gentrifieringsprocessen har följande observerats. Teorin om *Broken Window* säger att när ett samhälle är drabbat av oordning, förändrar människor sitt beteende. Oordning utgörs av bland annat skadegörelse, nedskräpning och ociviliserat beteende. Om det finns omfattande oordning i ett område kommer invånarna att bryta mot normer eftersom de ser att andra har gjort detta. I och med detta ökar oordning successivt och därigenom rädslan för kriminalitet. Människor blir tillbakadragna och de som har möjlighet väljer att flytta från området, dvs. selektiv emigration uppstår. Det är därför viktigt med ordning ur ett fastighetsägarperspektiv för att fastighetspriserna inte ska falla samt att drift- och underhållskostnader ska hålla en normal nivå.

Gentrifiering innebär att ett områdes attraktivitet ökar. Detta kan påverkas genom de boendes, fastighetsägares och eller exploatörers inverkan. Gentrifieringsprocessen är mest synbar då värdetförändringen är stor, dvs. när en total upprustning sker. För att en sådan förändring ska ske krävs att det finns ett hyres- eller värdegap. En gentrifieringsprocess inleds oftast med att de boende förändrar områdets fysiska karaktär. Därefter lockas fler människor till området samtidigt som massmedial uppmärksamhet riktas dit. Då ett områdes attraktivitet ökar förbättras lönsamheten för fastighetsägaren.

Både *The Broken Window Theory* och gentrifiering handlar om att ett områdes attraktivitet kan förbättras genom åtgärder som har tagits upp i arbetet. Detta medför att fastighetsvärdena i området stiger. En gentrifieringsprocess kan främjas av att oordning motverkas.

### 9.2 Förvaltningsåtgärder

I förvaltningsarbetet är det viktigt att ordningen upprätthålls, förändringar av den fysiska miljön tillåts samt att ett positivt rykte om området skapas.

Genom att sköta drift och underhåll av fastigheten motverkas skadegörelse, nedskräpning och andra överträdelser. I och med att fastighetsägaren visar att han bryr sig kommer även hyresgästerna att följa regler som finns. Att direkt åtgärda mindre problem, som t.ex. nedskräpning, bidrar till att övriga hyresgäster uppfattar området som ordningsamt och blir mer benägna att sköta sig. Genom att städa upp efter överträdelser direkt hindras även andra normöverträdelser. Att t.ex. en trasig hiss lagas kan bidra till att nedskräpning minskar eller upphör helt.

Att förvaltarna tillbringar mycket tid ute i bostadsområdet får en avskräckande effekt bland hyresgäster för överträdelser. Det bidrar även till att de som sköter sig känner

stöd från fastighetsägaren. Förvaltarna bör kommunicera med de boende för att ta reda på vad de är missnöjda med. De kan också få reda på om det är några specifika personer som betar sig ociviliserat.

För att bevara ordning krävs att de boende respekterar de regler som finns. Detta underlättas om det finns engagemang från hyresgästernas sida. Engagemang kommer genom att de boende får vara med och besluta om vilka regler som gäller. De blir medvetna om vad som gäller samt tillrättavisar de hyresgäster som inte följer reglerna. Det är viktigt att det inte finns för många regler samt att de regler som finns är lätta att följa. Om för många förbudsskyltar sätts upp kommer ingen att följas. Det är även viktigt att onödiga regler inte upprättas, då hyresgästerna inte kommer att följa regler de inte samtycker till.

I ett bostadsområde är det vanligt att ungdomarna är de som står för en stor del av skadegörelsen och att de skapar rädsla bland övriga boende. Detta bidrar till ökad oordning då ingen vågar tillrättavisa de stökiga ungdomarna. De boende kan ge samtliga ungdomar skulden för överträdelser som begåtts, även i de fall där endast några få är skyldiga. Aktivt arbete med ungdomar kan motverka dessa effekter. Detta innebär att sysselsätta ungdomarna och låta dem träffa övriga boende under positiva former. Ett annat sätt är att ha en attraktiv utemiljö där de boende aktivt väljer att vistas, vilket kan förbättra samhörigheten mellan de boende.

I områden som kantas av större problem som t.ex. grövre kriminalitet, behövs oftast hjälp utifrån för att lösa problemen och dess effekter. Brott och oordning hör samman, om det ena minskar, minskar även det andra. Samarbete med andra organ som t.ex. polis och skola, kan motverka problem som fastighetsägaren inte klarar av själv.

En förmånlig värdetillväxt är då ett område gentrifieras utan återinvesteringar från fastighetsägaren. En gentrifieringsprocess kan initieras genom att fastighetsförvaltaren ger de boende frihet att förändra inne- och utemiljön. Det är viktigt att området får ett bra rykte för då kan efterfrågan på bostäder öka. Att anordna tävlingar och andra aktiviteter kan locka människor och ge massmedial uppmärksamhet till området.

Fastighetsägaren bestämmer vilka hyresgäster och verksamheter som ska finnas i hans lokaler. Fastighetsägaren bör välja på sådant sätt att det medverkar till att en gentrifieringsprocess startar, t.ex. genom att erbjuda en låg hyra för att locka till sig specifika hyresgäster som har ett unikt utbud. Fastighetsägarna kan även vara med och påverka utformningen av de offentliga rum som finns i området genom att samarbeta med kommunen. Dessa åtgärder leder till att en mer attraktiv miljö skapas och samhörigheten mellan de boende förbättras.

### **9.3 Tillämpning på Lindängen och Hermodsdal**

Ett syfte med examensarbetet är att tillämpa analysen av *The Broken Window Theory* och gentrifiering på Stena Fastigheters bostadsområden i Lindängen och Hermodsdal.

Tillämpningen visar hur analysen kan användas av en fastighetsägare och vilka förutsättningar som påverkar möjligheten till att arbeta för ordning och gentrifiering.

I Lindängen och Hermodsdal bor många människor med ekonomiska svårigheter, andra problem och eller utländsk bakgrund. Båda områdena har dåligt rykte i övriga Malmö, dock anser många boende att detta är oförtjänt. Områdena upplevs av de boende som otrygga och kantade av oordning. Detta kan dock ha förstörats upp avsevärt i övriga Malmö. Lindängen och Hermodsdal har alltså ett behov av att bli mer attraktiva, men att organisera de boende kan bli svårt.

Relationsförvaltning bidrar till att integrera de boende i övriga samhället. Det finns ett behov av detta eftersom grupperna i Lindängen och Hermodsdal har svårt att komma in i samhället. Arbets- och integrationscenter, gymmen i Hermodsdal och Lindängen och Malmö stad hjälper de boende att hitta arbete, utbildning, träffa människor och ser till att ungdomar har någonstans att ta vägen.

Genom självförvaltning blir de boende engagerade i förvaltningsarbetet och bättre på att respektera gällande regler. Hyresgästerna blir även bättre på att tillrättavisa varandra. Den mest synbara fördelen är att området upprustas. De områden som inte har självförvaltning går miste om alla dessa positiva effekter.

Det Stena Fastigheter behöver arbeta med är att förbättra områdenas rykte. Relationsförvaltning och självförvaltning kan medföra att de boende trivs och talar gott om sitt bostadsområde. Minskad oordning leder till att området blir lugnare och därigenom får bättre rykte. Stena Fastigheter har genom sin förvaltning stora förutsättningar för att förbättra områdets rykte. Att arbeta inifrån hyresgästen ut till övriga samhället är bra, men tar tid. Det finns ett behov att ta hjälp av utomstående, såsom massmedia, investerare och organisationer, för att ändra uppfattningen om området.

För att starta en gentrifieringsprocess bör den fysiska miljön förändras så att den blir mer tilltalande och området känns tryggare. Stena Fastigheter har genom sin involvering i SÖM Fosie möjlighet att engagera sig i utformningen av områdena. De bör ta tillvara på chansen att vara med och utforma området och på så sätt öka efterfrågan på bostäder där. Om naturliga mötesplatser skapas såsom torg med torghandel lockas människor dit, vilket bidrar till att även andra funktioner som finns där används. Stena Fastigheter bör utvidga lokaluthyrningen i sina fastigheter. Genom att försöka locka fler special- och konstnärliga verksamheter kan det hjälpa till att förbättra områdets karaktär. Detta kan de göra genom att erbjuda en låg hyra, vilket i dagsläget sker för Lindängens och Hermodsdals gym.





## 10 Diskussion

Examensarbetet har syftat till att undersöka hur mekanismerna bakom *The Broken Window Theory* och gentrifiering kan appliceras på förvaltningsarbete. I följande avsnitt presenteras våra egna reflektioner över arbetet.

Ett områdes rykte har stor betydelse för efterfrågan av att bo och eller investera i området. Av tidigare analyser har framkommit att ordning spelar stor roll för hur tryggt området uppfattas. I de fall där ordning råder men då det finns ett oförtjänt dåligt rykte, tror vi att det är svårare för fastighetsägaren att påverka detta. I andra fall kan ryktet till viss del stämma, men uppfattningen om problemens omfattning förstoras upp av utomstående eller uppfattas inte som ett problem av de boende. De som inte bor i området kan inte veta kärnan till problemet eller om det faktiskt föreligger ett problem. Utomstående kan tro att grov kriminalitet förekommer, även om så inte är fallet. Hur fastighetsägaren går till väga beror på motivet med ägandet. Vill man att området ska bli attraktivare så får man jobba för ett bättre rykte genom att arbeta för positiv uppmärksamhet från exempelvis massmedia. Vi tror att de flesta långsiktiga, seriösa fastighetsägare vill detta.

Undermåligt underhåll på en fastighet leder till att området börjar uppfattas som oordningsamt. Vi tror att det framförallt är negativa effekter som sprider sig i ett område och får påföljder på andra fastigheter. Det räcker med en eller ett fåtal förfallna byggnader för att utomstående ska uppfatta området som oordningsamt. Fysiska tecken på oordning leder till att människor förändrar sitt beteende vilket i sin tur leder till att oordningen sprids. I ett nedgången område är det inte lika lätt att få positiva effekter att sprida sig. Så länge det inte syns i avkastningen finns inget incitament för fastighetsägaren att förbättra underhållet. I en gentrifieringsprocess är det inte förrän en majoritet av byggnaderna har renoverats som efterfrågan ökar och upprustningen syns i avkastningen. Vi tror därför att samordnad renovering, av fastighetsägarna, kan medföra att ett nedgången område blir mer attraktivt. Om tillräckligt många fastighetsägare förbättrar underhållet och arbetar för ordning samtidigt kan detta ge effekt. Att samarbeta med andra fastighetsägare kan löna sig men är troligen svårt att upprätta i ett nedgången område. Dels för att avkastningen av arbetet inte kommer direkt och dels för att vi tror att många fastighetsägare i nedgångna områden är ointresserade av att förbättra byggnaderna så länge vakans saknas.

Byggnader från miljonprogrammet anses i dagsläget inte ha något arkitektoniskt värde. Vi tror att trender går i arkitektur och bostadsområdets läge, precis som i allt annat. Det är därför inte svårt att tänka sig att miljonprogrammets bygghusdesign kan bli attraktivt på sikt och att ryktet förbättras för dessa områden. Att investera i dag i byggnader från miljonprogrammet kan ge lönsamhet i framtiden.

Det är inte alltid som självförvaltning är den bästa förvaltningsmetoden. Detta kan bero på att intresse saknas eller att de boende är svåra att organisera. Självförvaltning medför att arbetsmängden minskar för inhyrd personal och avskedning kan bli aktuellt. Det är inte hållbart att anställa och avskeda personal alltför ofta och självförvaltning är därför inte ett alternativ på gårdar där en drivande ledare saknas. *The Broken Window Theory* säger att det är svårt att organisera i nedgångna områden. Detta har delvis motbevisats av Stena Fastigheter i Hermodsdal. En lösning för att minska oordning i områden som är nedgångna kan vara att införa självförvaltning.

Teorierna om *Broken Window* och gentrifiering bygger på empiriska observationer som genomförts i framförallt USA. Det finns flera skillnader mellan USA och Sverige vad gäller samhällets roll som övervakare. Specifikt skillnader i hur och när samhället ingriper då förfall pågår i ett område. I Sverige tror vi att man ingriper tidigare och antagligen finns inte lika utbredda program för rehabilitering av områden i USA som i Sverige. I USA finns sannolikt mer oordning innan något ingripande sker och oordningen är av en annan nivå. Gentrifieringsprocessen blir därför betydligt synligare i områden i USA och kontrasten till närliggare kvarter mer markant.

## 11 Källförteckning

### Offentligt tryck

Prop. 2009/10:185. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

SFS 2010:810. Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

SFS 2010:811. Lag om ändring i jordabalken.

### Litteratur

Atkin, Brian. & Brooks, Adrian. *Total facilities management*, 3rd ed. Wiley-Blackwell: Chichester, U.K., 2009.

Beauregard, Robert A. *The chaos and complexity of gentrification*, 17-18. I Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010, 11-23.

Berry, Brian J. L.. *Islands of renewal in seas of decay*, 45. I Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010, 40-54.

Clark, Eric. *The order and simplicity of gentrification – a political challenge*, 25. I Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010, 24-29.

Clay, Philip L. *The mature revitalized neighborhood: Emerging issues in gentrification*, 37-38. I Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010, 37-39.

Geltner, David M. *Commercial real estate analysis & investments*. 2. ed., international student ed., Thompson South-Western: Mason, Ohio, 2007.

Hansson, Bengt, Olander, Stefan & Persson, Mats. *Kalkylering vid bygg- och fastighetsutveckling*. Svensk byggtjänst: Stockholm, 2009.

Jackson, Paul. *Vi är skit för er: ett reportage om utanförskap i två akter*. Fosie stadsdelsförvaltning: Malmö, 2005.

Kelling, George L. & Coles, Catharine M. *Fixing Broken Windows: restoring order and reducing crime in our communities*. New York: Touchstone, 1997.

Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010.

Skogan, Wesley G. *Disorder and decline: crime and the spiral of decay in American neighborhoods*. New York: Free Press, 1990.

Smith, Neil. *Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people*, 90-92. I Lees, Loretta., Slater, Tom & Wyly, Elvin K. (red.). *The gentrification reader*. Routledge: New York, 2010, 85-98.

## Rapporter och PM

Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet. *Fastighetsvärdering: grundläggande teori och praktisk värdering*. Lantmäteriverket: Gävle, 2006.

## Artiklar

Kelling, George L. "Broken Windows". *The Atlantic*. 249 (1982): 29-37.

Millard-Ball, Adam. "Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm". *Urban Studies*. 37:9 (2000): 1673-1694.

O'Sullivan, David. "Toward micro-scale spatial modeling of gentrification". *Journal of Geographical Systems*. 4:3 (2002): 251-275.

## Elektroniska

### Kommunala dokument

Malmö stad. *Fakta om Fosie*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Stadsdelar/Fosie/Fakta-om-Fosie.html>. Hämtad 2010-08-05.

Malmö stad. *Kort om Malmö*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo/A-Malmo-i-korta-drag/pagefiles/MALMOINFO-Juni--10.pdf>. Hämtad 2010-08-05.

Malmö stad. *Områdesfakta för Malmö 2008*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo/C-Omradesfakta-for-Malmo/Omradesfakta-2008-rev.-areal--och-biluppgifter/Malmo-08.html>. Publicerad 2009.

Malmö stad. *Planering i Malmö: Information från Malmös stadsbyggnadskontor*. Tillgänglig på [http://www.malmo.se/Medborgare/Bo--bygga/pagefiles/PIM2010\\_webb.pdf#search=pim2010](http://www.malmo.se/Medborgare/Bo--bygga/pagefiles/PIM2010_webb.pdf#search=pim2010). Publicerad mars 2010.

Malmö stad. *Planprogram 6008 Lindängen/Södra Fosie*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Planprogram/Pp-6008-Lindangen---Sodra-Fosie.html>. Publicerad 2008-10-02.

Malmö stad. *Stadsutveckling Fosiestråket Dialog PM 2010:1*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utvecklingsomraden/Fosiestraket.html>. Publicerad februari 2010.

Malmö stad. *Statistik om Malmö*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo.html>. Hämtad 2010-08-05.

Malmö stad. *Utvecklingsområden*. Tillgänglig på <http://www.malmo.se/Medborgare/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utvecklingsomraden.html>. Hämtad 2010-08-05.

### **Statliga dokument**

SCB. *Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga efter region, lägenhetstyp och tid*. Tillgänglig på <http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/SaveShow.asp>. Publicerad 2009-12-16.

Sveriges Domstolar. *Bruksvärde*. Tillgänglig på [http://www.domstol.se/templates/DV\\_InfoPage\\_\\_\\_\\_1026.aspx](http://www.domstol.se/templates/DV_InfoPage____1026.aspx). Hämtad 2010-08-04.

### **Stena Fastigheter**

Stena Fastigheter. *Stena Fastigheter*. Tillgänglig på <http://www.stenafastigheter.se/OmStenaFastigheter/Broschyrrer.htm>. Publicerad 2007.

Stena Fastigheter. *Aktiviteter i våra områden Malmö, Lomma och Lund*. Tillgänglig på [http://www.stenafastigheter.se/NR/rdonlyres/60757C61-F063-4D32-AD5A-DBE18EC08D12/2762/Aktiviteter\\_Malmo\\_20100614.pdf](http://www.stenafastigheter.se/NR/rdonlyres/60757C61-F063-4D32-AD5A-DBE18EC08D12/2762/Aktiviteter_Malmo_20100614.pdf). Publicerad 2010-06-14.

### **Muntliga**

Celind, Mats. Fastighetsförvaltare Stena Fastigheter. Personlig kommunikation, 2010-07-06.

### **Examensarbeten**

Svensson, Linda. *Utveckling av Dalregementet i Falun: Hur blir man ett A-läge?*, Bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, 2004.

Bergsten, Emil & Josefson, Daniel. *Hyressättning enligt Malmömodellen*. Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet, 2006.

## **Övrigt**

Datscha. Marknadsanalys: Marknadsinformation för Malmö. Nätbaserat värderings- och analysverktyg. Hämtad 2010-08-11.

## Bilaga 1: Lag om ändring i hyresförhandlingslagen

### Svensk författningssamling



SFS 2010:810

Utkom från trycket  
den 6 juli 2010

#### Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304);

utfärdad den 23 juni 2010.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs att 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

21 §<sup>2</sup> I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skäligen tid eller att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

På regeringens vägnar

TOBIAS BILLSTRÖM

Lotta Hardvik Cederstierna  
(Justitiedepartementet)

<sup>1</sup> Prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2006:409.

## Bilaga 2: Lag om ändring i jordabalken

### Svensk författningssamling



SFS 2010:811

Utkom från trycket  
den 6 juli 2010

#### Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 23 juni 2010.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs att 12 kap. 55 och 55 e §§ jordabalken<sup>2</sup> ska ha följande lydelse.

#### 12 kap.

55 §<sup>3</sup> Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iaktas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämmd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller sjunde stycket, gäller de överens-

<sup>1</sup> Prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374.

<sup>2</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2006:408.



SFS 2010:811

komna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 e §<sup>4</sup> Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

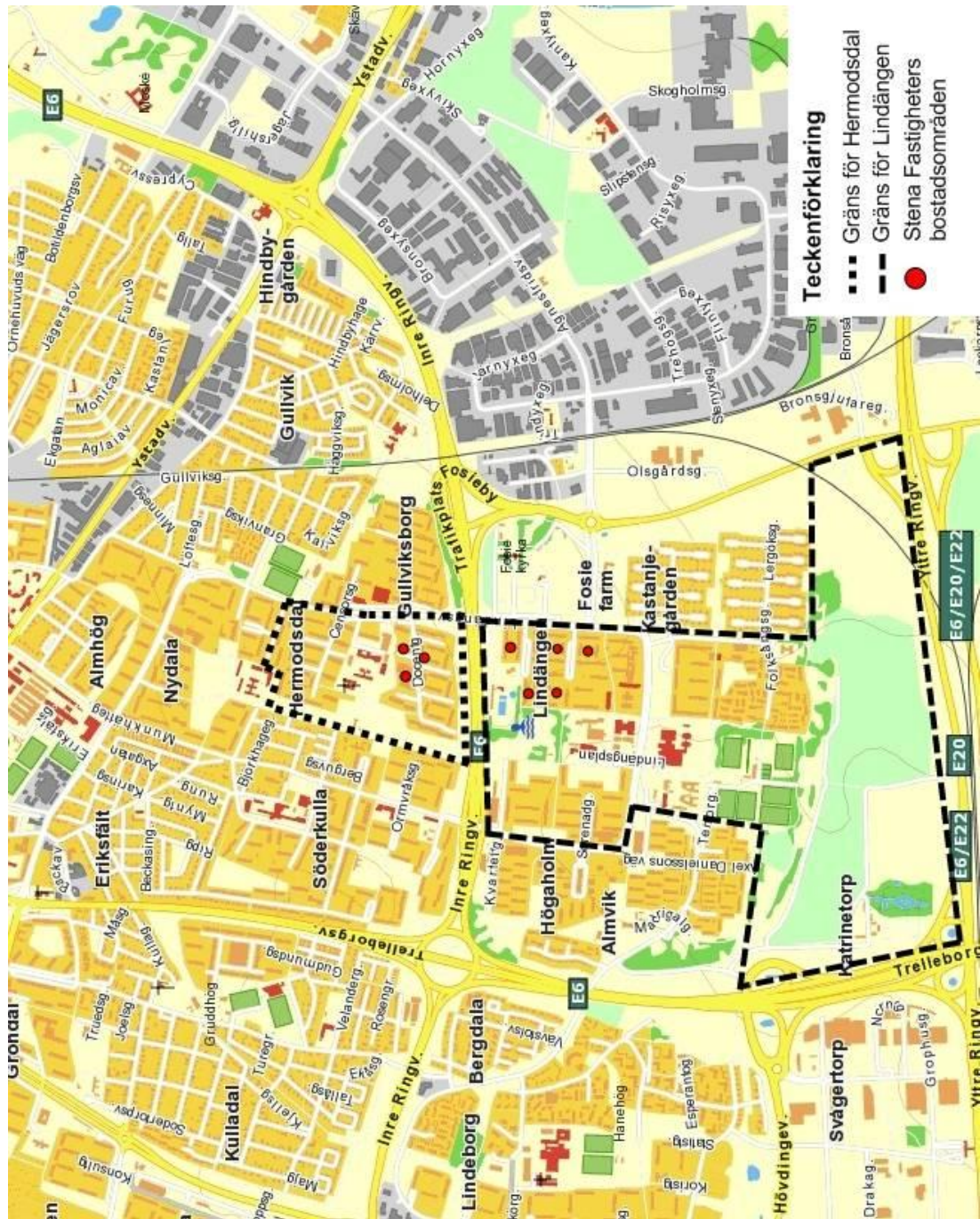
2. Hyrestvister enligt 12 kap. 55 § som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

På regeringens vägnar

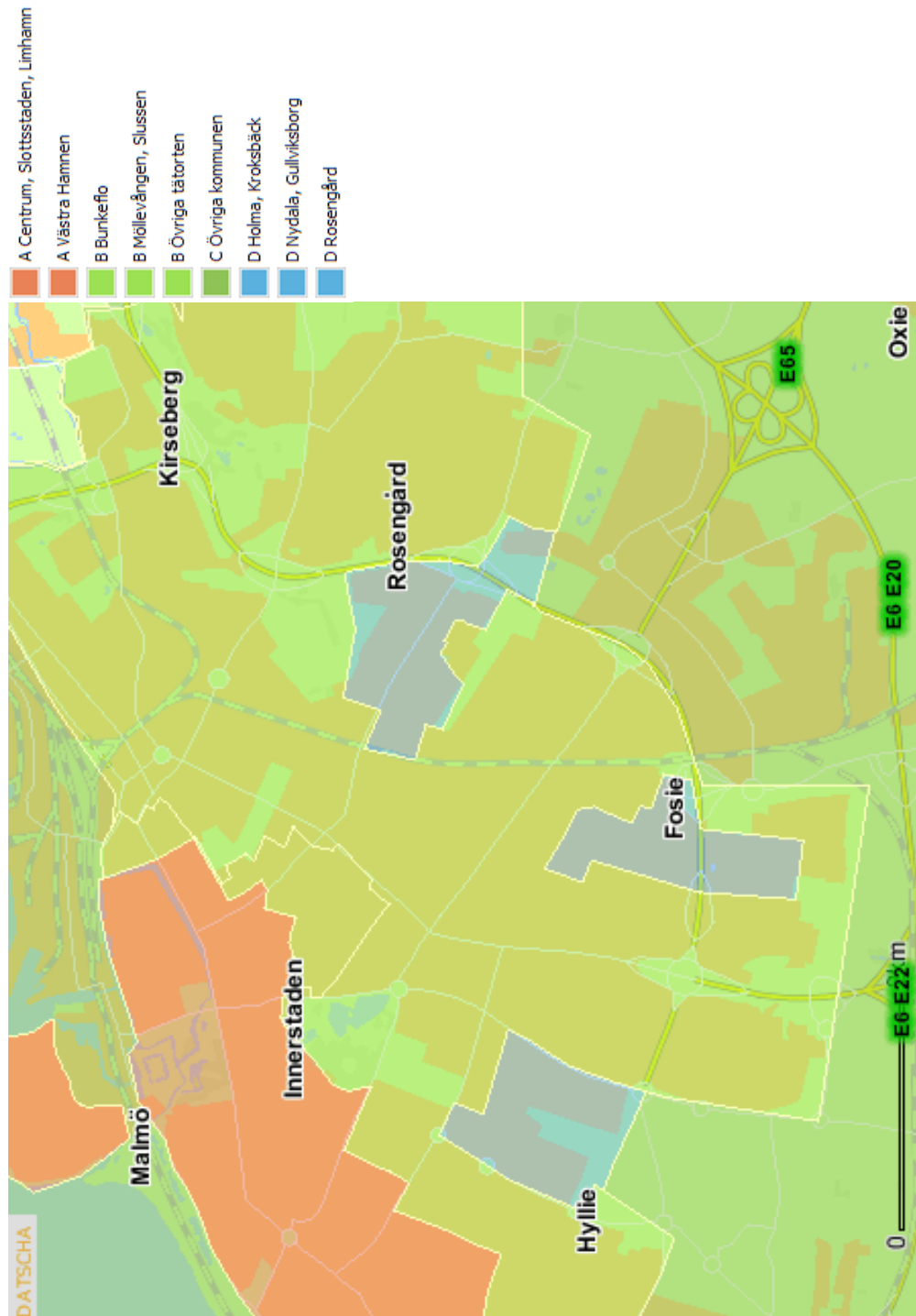
TOBIAS BILLSTRÖM

Lotta Hardvik Cederstierna  
(Justitiedepartementet)

## Bilaga 3: Karta över Lindängen och Hermodsdal



## Bilaga 4: ABC-lägen för bostäder i Malmö



## Bilaga 5: ABC-lägen för butiker i Malmö

