

”Det var vi mot dom”

Birgitta Lagerström ledde ”nej-lägret” när hennes kvarter ombildades till bostadsrättsförening för tre år sedan.

– Det var vi och dom. Jag bidrog kanske till det, men i dag är det inte så längre.

Eländet började 1998. Lobbyverksamheten var enorm, det skapades två läger och med två rösters marginal vann slutligen bostadsrättsbejakarna, varav vissa bara ville tjäna pengar. Köpet av sex huslängor från Stockholms hem blev klart år 2000.

Så beskriver hyresgästen Birgitta Lagerström ombildningen av sitt kvarter i Johanneshov i Stockholm till bostadsrättsföreningen Borggården. Bakgrunden var att Stockholms kommun beslutat att hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen skulle kunna köpa sina bostäder. Men av ideologiska och praktiska skäl ville Birgitta Lagerström inte köpa sin lägenhet, som hon bott i sedan 1989.

– För mig var det ett val att bo i hyresrätt. Tryggheten i att bo i hyresrätt hos allmännyttan är nu borta. Min lägenhet har blivit en handelsvara. Jag ville heller inte ha lån som pensionär och har inga barn som vill ärva lägenhet, berättar hon.

När köpet gick igenom ångrade hon att hon inte hade flyttat. Dels ville hon bo i hyreshus och dels miste hon sin plats i allmännyttans bostadskö. Men samtidigt ville hon bo kvar i sin lägenhet och i området. Hon bildade en lokal hyresgästförening, särskilt eftersom hon tyckte att föreningens nya styrelse saknade juridisk kompetens.

– De kunde inte hyreslagen, gjorde hyresframställan för sent så att vi hyresgäster fick betala retroaktivt i flera månader och trodde att avtalet om valfritt lägenhetsunderhåll som vi haft med Stockholms hem fortfarande gällde.

Av Borggårdens 172 lägenheter är i dag 40 hyresrätter. Sedan ett år tillbaka är Ann-Kristin Berg ny ordförande. Hon flyttade in året dessförinnan och ville engagera sig inför det förestående stambytet. Själv upplevde hon alltså inte ombildningen men förstår att det finns mycket känslor efter en sådan process. Hon tycker heller inte att det är konstigt att den grupp som sköter den krävande ombildningen inte orkar med alla bitar därefter utan släpper in nytt folk vars uppgift det blir att ta hand om och förvalta.

– Under året har vi i styrelsen försökt skapa förtroende genom samtal och information, genom att vara tydliga och stå för våra beslut. Målet är att alla ska trivas hemma och i sitt område. Vi ska inte göra åtskillnader beroende på om någon äger eller hyr sin lägenhet. Bor gör vi ju allihop och vi är grannar, säger hon.

Föreningen ger ut informationsblad till alla och har öppet i styrelserummet en gång i månaden. Ann-Kristin Berg framhåller att det gäller att lyssna på allas synpunkter och att förklara och motivera de beslut som fattas. Styrelsen måste också inse när den saknar viss kunskap och ta stöd på olika sätt så att föreningen faktiskt följer lagen. Däremot har styrelsen en restriktiv syn på andrahandsuthyrning.

– Den som hyr ska bo i sin lägenhet. Vi vill ha förstahandshyresgäster. Sedan finns det alltid speciella fall och då tar vi HSB till hjälp för beslut.

Birgitta Lagerström känner förtroende för den nya styrelsen och har bestämt sig för att situationen ska bli bra. Bitterheten handlar mest om sättet ombildningen gick till på.

– Det är inte lätt att tänka om, men jag måste gilla läget, för min egen skull om inte annat, säger hon.

Text: Jeanette Neij

Här betraktas alla lika

Gårdsfester, omfattande webbplats och bra koll på det juridiska. Det är några ingredienser som underlättar samvaron för alla hos bostadsrättsföreningen Tullstugan 3.

Skulle det bli billigare eller dyrare att bo? Var det moraliskt riktigt? Vad skulle det hela innebära?

Inför bildandet av bostadsrättsföreningen Tullstugan 3 på Södermalm i Stockholm stöttes och blöttes frågeställningarna. Det allmännyttiga bostadsföretaget Familjebostäder byggde husen 1993–94 som en första etapp i nya stadsdelen Hammarby Sjöstad. I slutet av 1990-talet började diskussionerna om ombildning. I mars 2001 bildade två gårdar med sammanlagt 263 lägenheter Tullstugan 3. Av dessa är i dag 48 hyreslägenheter.

– Inför ombildandet diskuterade vi mycket och det var säkert infekterat i vissa trappuppgångar. Vid omröstningen slog det bara på fem röster. Men om några tyckte att de blev överkörda är det inget som har märkts senare. Och alla betraktas lika oavsett om de är hyresgäster eller inte, säger styrelseordförande Monika Kageryd.

En bidragande orsak till detta är styrelsens sekreterare Anette Schierbeck, jurist på en statlig myndighet.

– Hon är nog med att vi följer lagen och påminner oss om likhetsprincipen.

Alla boende får informationsbrev, har tillgång till föreningens omfattande webbplats, kan besöka styrelsen varannan torsdag och kommer att kunna utnyttja en planerad övernattningslägenhet. Vid andrahandsuthyrning görs ingen skillnad på hyresrätt eller bostadsrätt.

– Sedan är det viktigt att visa öppenhet och tala om vad som är på gång, uppmana till feedback från alla och inte tveka att ta hjälp om det skulle behövas så att man inte klampar i klaveret av okunskap, säger Monika Kageryd.

Hon uppmanar hyresgäster hos bostadsrättsföreningar att göra sin stämma hörd och gå med i projektgrupper. Det går också att stärka sammanhållningen genom gårdsfester och liknande.

– Vi har exempelvis pratat om att vi ska ordna en loppis och har en höstillställning varje år.

Som hyresvärd i nybyggda hus behöver Tullstugan 3 inte ta itu med "oroshärdar" som stambyten och andra stora renoveringar, men det finns andra hyresärenden. Styrelsen har exempelvis godkänt de fem lägenhetsbyten som det hittills ansökts om. Ingen hyresgäst har ännu ansökt om överlåtelse av lägenhet till exempelvis en nära släkting, men Monika Kageryd säger generellt att "man inte får stirra sig blind med dollartecken i ögonen", alltså inte till varje pris se till att en lägenhet blir såld.

– Det finns också en slags magisk gräns där det lönar sig att ha kvar hyresrätter. Men dit är det långt och de lägenheter vi får in säljer vi av.

Förutom att ha förlorat sin plats i bostadskön hos allmännyttan har detta lett till ytterligare en försämring i bytesmöjlighet för Eva Steen. Hon är hyresgäst hos Tullstugan 3, bor i en 4:a med sina tre barn, men skulle gärna vilja byta till sig en 3:a i kvarteret.

– Men blir det någon fri så säljs den ju. Och vid ombildandet var det aldrig aktuellt med köp eftersom jag då just separerat. Dessutom kändes det tryggare att hyra som ensamstående mamma om något går sönder. Jag är lite bekväm helt enkelt och är gärna hyresgäst, säger hon.

Direkt efter utbildningen märkte hon viss skillnad på saker som städning i allmänna utrymmen innan de nya rutinerna hade satt sig. Annars upplever hon ingen skillnad med den nya hyresvärden eller att hyresgästerna skulle behandlas annorlunda än bostadsrättsinnehavare.

– Och när mitt kylskåp gick sönder kunde jag ju ringa jourförvaltningen som var här på en dag.

Rådet hon ger till andra hyresgäster hos bostadsrättsföreningar är att inte utgå ifrån att föreningen vill bli av med en. Man gör sig själv illa om man anammar den bilden.

– Vid utbildningen var det faktiskt banken som tryckte på mest för att man skulle låna, inte de som ville ombilda, säger hon.

Text: Jeanette Neij

Artiklarna får inte publiceras eller kopieras, vare sig helt eller delvis, utan författarens tillstånd.