

## Självförvaltning av bostadsgårdar

– en studie om fastighetsbolagens erfarenheter och  
självförvaltningens inverkan på gemenskap bland hyresgäster

*Johanna Perry*





## **Självförvaltning av bostadsgårdar – en studie om fastighetsbolagens erfarenheter och självförvaltningens inverkan på gemenskap bland hyresgäster**

Tenant involvement in managing the residential yard– a study on the real estate companies' experiences and the impact of self-management on togetherness among tenants

Johanna Perry

<b>Handledare:</b>	Christine Haaland, SLU, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning
<b>Biträdande handledare:</b>	Eva Kristensson, SLU, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning
<b>Examinator:</b>	Victoria Sjöstedt, SLU, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning
<b>Biträdande examinator:</b>	Lisa Norfall, SLU, Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

**Omfattning:** 30 hp

**Nivå och fördjupning:** A2E

**Kurstitel:** Independent Project in Landscape Architecture

**Kurskod:** EX0852

**Program:** Fristående

**Utgivningsort:** Alnarp

**Utgivningsår:** 2020

**Omslagsbild:** Johanna Perry

**Elektronisk publicering:** <http://stud.epsilon.slu.se>

**Nyckelord:** Självförvaltning, bostadsgård, gemenskap, interaktiv samhällsstyrning, fastighetsbolag

**SLU, Sveriges lantbruksuniversitet**

Fakulteten för landskapsarkitektur, trädgårds- och växtproduktionsvetenskap

Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning

## Arkivering och publicering

Godkända självständiga arbeten (examensarbeten) vid SLU publiceras elektroniskt. Som student äger du upphovsrätten till ditt arbete och behöver godkänna publiceringen. Metadata och fulltext blir då synliga och sökbara på internet. I samband med att dokumentet laddas upp arkiveras det även digitalt.

JA, jag ger härmed min tillåtelse till att föreliggande arbete publiceras enligt SLU:s avtal om överlåtelse av rätt att publicera verk.  
<https://www.slu.se/site/bibliotek/publicera-och-analysera/registrera-och-publicera/avtal-for-publicering/>

NEJ, jag ger inte min tillåtelse att publicera fulltexten av föreliggande arbete. Arbetet laddas dock upp för arkivering och metadata och abstract blir synliga och sökbara.

## Sammandrag

Syftet med denna uppsats är att utveckla kunskapsfältet inom ämnesområdet boendeinvolvering vid förvaltning av bostadsgårdar genom självförvaltning. Samtidigt som fördelarna med självförvaltning beskrivits vara flera och ett ökat intresse för boendeinvolvering inom fastighetsbolagens verksamhet har identifierats, är det förhållandevis få fastighetsbolag som implementerar självförvaltning inom den egna verksamheten. Därav är det intressant att utforska fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning av bostadsgårdar i syfte att vidga ämnesförståelsen, bidra till en nulägesbild samt identifiera behov för vidare forskning. Metoder som använts är litteraturstudier samt en intervjustudie med anställda vid fem allmännyttiga fastighetsbolag inom vilka självförvaltning bedrivs. Genom uppsatsen behandlas tre huvudfrågor: *Hur kan ett ökat intresse för självförvaltning inom fastighetsbolagens verksamhet förstås?; Hur förklaras självförvaltning av bostadsgårdar påverka gemenskapen bland hyresgästerna? Hur beskriver fastighetsbolagen sina erfarenheter av att bedriva självförvaltning?* Genom studien framkom flera drivkrafter för fastighetsbolagen att arbeta med självförvaltning, däribland initiativ från hyresgästerna, ökad gemenskap och trivsel, mer välskötta gårdar och minskad vandalisering. Att rekrytera nya hyresgäster till deltagande i självförvaltningen uttrycktes vara en utmaning för majoriteten av fastighetsbolagen. Utifrån resultatet kan slutsatsen dras att samtidigt som fastighetsbolagen ser många fördelar med att bedriva självförvaltning och upplever att hyresgästerna är positivt inställda till att deras bostadsgårdar självförvaltas, är verksamheten sårbar inför ett lågt deltagande.

Nyckelord: Självförvaltning, bostadsgård, gemenskap, interaktiv samhällsstyrning, fastighetsbolag

## Abstract

The aim of this thesis is to develop the field of knowledge within the subject area of tenant involvement in the management of residential yards through self-management. The benefits of self-management have been described to be numerous, still relatively few real estate companies in Sweden implement self-management within their own corporation. Hence, it is interesting to explore how the real estate companies experience the implementation of self-management, with the aim of widening the subject knowledge, contribute to a notion on the current state and identify the need for further research. The methods employed were studies of literature and an interview study with personnel at five municipal real estate companies that employ self-management. The thesis addresses three main questions: *How can an increased interest in self-management within the real estate companies be understood?; How is self-management explained to affect togetherness among tenants?; How do the real estate companies describe their experience of implementing self-management?* The study revealed several incitements for the real estate companies to engage in self-management, such as tenants' initiatives, increased togetherness, well-maintained residential yards and reduced levels of vandalism. The main challenge appeared to be the recruitment of tenants to participate. The results indicate that although the real estate companies find self-management to be beneficial in several ways and feel that the tenants have a positive attitude towards having their residential yard being self-managed, the process is vulnerable to low levels of participation.

Keywords: Self-management, residential yard, togetherness, governance, real estate company

# Förord

Detta arbete utgör den avslutande delen av mina studier inom masterutbildningen *Landscape Architecture for Sustainable Urbanisation* vid Sveriges lantbruksuniversitet och motsvarar 30 högskolepoäng på avancerad nivå. Jag vill tacka min handledare Christine samt min biträdande handledare Eva för inspiration, insiktsfulla kommentarer och inte minst stöd vid de utmaningar som uppstod under arbetsprocessen. Slutligen riktar jag ett stort tack till de intervjupersoner som bidragit med sin tid och delat med sig av sina erfarenheter.

Johanna Perry, Alnarp 2020

# Innehållsförteckning

<b>Tabellförteckning</b> .....	<b>1</b>
<b>Figurförteckning</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Självförvaltning av bostadsgårdar – en introduktion</b> .....	<b>3</b>
1.1. Syfte, mål och avgränsningar.....	6
<b>2. Forskningsansats, metod och material</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Vad menas med gemenskap, grönyteförvaltning och självförvaltning?</b> .....	<b>14</b>
3.1. Gemenskap i bostadsområden.....	14
3.2. Grönyteförvaltning.....	16
3.3. Självförvaltning.....	17
<b>4. Kunskapsöversikt och teori</b> .....	<b>20</b>
4.1. Från centralstyrning till interaktiv samhällsstyrning .....	20
4.2. Medborgardeltagande och interaktivt beslutsfattande .....	20
4.3. Organisation och trender inom fastighetsbolagens förvaltning .....	22
4.4. Socialt kapital och sociala nätverk.....	24
4.5. Sambandet mellan gemenskap, trygghet och upplevd kontroll .....	28
<b>5. Resultat från intervjustudien</b> .....	<b>29</b>
5.1. Fastighetsbolagen- en översikt.....	29
5.2. Fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning .....	34
5.2.1. Vilka incitament har fastighetsbolagen till att bedriva självförvaltning?.....	36
5.2.2. Vilka möjligheter innebär självförvaltning för fastighetsbolagen?.....	38
5.2.3. Vilka utmaningar innebär självförvaltningen för fastighetsbolagen? .....	39
<b>6. Diskussion</b> .....	<b>41</b>
6.1. Metoddiskussion .....	48
<b>7. Slutsatser och nya perspektiv</b> .....	<b>52</b>
<b>Referenser</b> .....	<b>56</b>
<b>Bilaga 1. Formulär för e-postintervju</b> .....	<b>59</b>
<b>Bilaga 2. Svarsfrekvens för e-postintervju</b> .....	<b>61</b>



# Tabellförteckning

Tabell 1.Översikt fastighetsbolag A.....	29
Tabell 2.Översikt fastighetsbolag B.....	30
Tabell 3.Översikt fastighetsbolag C.....	31
Tabell 4.Översikt fastighetsbolag D.....	32
Tabell 5.Översikt fastighetsbolag E.....	33

# Figurförteckning

Figur 1. Three levels of meaning of the concept togetherness.....	15
Figur 2. Park-organization-users model.....	16
Figur 3. Three levels of management.....	17
Figur 4. Gemenskap i bostadsområden .....	26

# 1. Självförvaltning av bostadsgårdar – en introduktion

Denna uppsats är förankrad i landskapsarkitektur med särskilt fokus på förvaltning av bostadsgårdar genom involvering av hyresgäster, så kallad självförvaltning. Kommunerna är viktiga aktörer i förvaltningen av städers grönska genom kommunalt ägda parker och grönområden. Lindgren och Castell (2008) belyser hur förvaltning av städers grönytor även är en fråga som till stor del berör bostadsföretagen, då en betydande andel av den totala mängden urbana öppna grönytor tillhör fastighetsägare. Därav blir bostadsföretagen betydelsefulla aktörer i utformning- och förvaltning av dessa platser. Därmed besitter de också en viktig roll i arbetet mot att säkerställa att miljöerna håller hög kvalitet och är tillgängliga för stadens invånare (Lindgren & Castell, 2008, s. 141–142).

Inom internationell forskning som berör politisk organisation och styrning belyses ofta den förändring som brukar beskrivas genom termen ”from government to governance”. Termen kan utifrån en svensk översättning förklaras som ”från centralstyrning till interaktiv styrning”. Vad som åsyftas är hur styrningen av den offentliga sektorn har förändrats, vilket inneburit en utveckling av nya former av ömsesidigt samspel mellan olika aktörer i samhället (Montin & Hedlund, 2009, s. 7). En av de mest omtalade förändringarna inom denna utveckling förklaras ibland som skiftet mot en mer inkluderande och interaktiv beslutsfattandeprocess (Åström & Granberg, 2009). Pål Castell (2016, s. 307) lyfter hur kommuner runt om i Sverige på olika samhällsnivåer, kontinuerligt arbetar med att utveckla modeller för medborgardialog med involvering av- och lyhördhet inför medborgare.

Skiftet mot en mer interaktiv beslutsfattandeprocess behandlas också av Lindgren och Castell (2008, s. 141–142) som med grund i litteraturstudier belyser tre trender som varit påtagliga bland bostadsföretag i Sverige, men även internationellt under de senaste årtiondena. Trenderna, som beskrivs kunna förklara variationer inom den organisatoriska strukturen bland bostadsföretag förklaras som (1) utläggning av förvaltningstjänster på entreprenad, (2) kundorientering och (3) ett ökat intresse för självförvaltning och andra former av boendeinvolvering. Självförvaltning innebär i denna kontext att hyresgästerna involveras i förvaltningen av bostadsgården och därmed övertar ansvaret för särskilda förvaltningsuppgifter. Författarna menar att denna tendens delvis är i linje med ett ökat intresse för kundrelationer och sociala frågor, men belyser även andra tänkbara drivkrafter såsom re-vitalisering av urbana områden, initiering av gräsrotsdemokrati samt en ökad miljömedvetenhet (Lindgren & Castell, 2008, s. 143).

Självförvaltning inom fastighetsbolag kan bedrivas i olika former, men åsyftar vanligtvis fastighetsbolagens delegering av enklare förvaltningsuppgifter till hyresgästerna i utbyte mot en hyresreduktion. De uppgifter som självförvaltningen inrymmer berör ofta både inre- och yttre underhåll samt allmän tillsyn av området och beskrivs huvudsakligen vara inriktat mot underhåll. Exempel på uppgifter kan vara att se till så att området inte är nedskräpat, utföra underhåll av utemiljöer, bedriva skötsel kopplat till bostadsgårdens växtlighet samt att se över renhållning i allmänna utrymmen. Fördelar som ofta lyfts fram av fastighetsbolag som motivering till att applicera självförvaltning av bostadsgårdar, är hur detta kan leda till olika mervärden för hyresgästerna. Det beskrivs ofta som ett verktyg för de boende att påverka sin närmiljö, reglera den enskilda hyreskostnaden, bidra till att grannar lär känna varandra samt en möjlighet att engagera sig i det egna bostadsområdet. Ett annat utfall som återkommande nämns är hur självförvaltning kan bidra till känslor av ökad trygghet och gemenskap. Samtidigt beskrivs på Sveriges allmännyttas webbsida hur självförvaltning relativt sällan appliceras inom fastighetsbolagens verksamhet (Sveriges allmännytta, u.å.).

År 2012 utfördes en fördjupad trygghetsmätning i Malmö med syfte att redogöra för- och utreda variationer av otrygghet i stadens olika områden. Resultatet skulle sedan användas inom trygghetsskapande arbete i syfte att förbättra och effektivisera kommunens insatser. Genom undersökningen framkom hur de områden som karaktäriseras av låg social sammanhållning, kontroll samt tillit också hade högre nivåer av lokala problem och otrygghet (Malmö stad, 2016, s. 120). Utifrån studiens resultat sågs en koppling mellan förekomsten av vandalisering och befintligt socialt kapital inom ett område. Det beskrivs hur det sociala kapitalet främst verkar inom mindre ytor och nivåer, exempelvis på bostadsgårdar och platser där människor möts. Genom att skapa premisser för mötesplatser, genom exempelvis självförvaltning, ansågs det sociala kapitalet göras starkare och sociala relationer och -nätverk utvecklas (ibid.).

I policydokumentet ”Planprogram för Holma och Kroksbäck” (Malmö stad, 2016) beskrivs en av strategierna genom hur självförvaltning ska vidareutvecklas med visionen om att alla de bosatta ska ges möjligheten att influera sin närmiljön:

Det är just på gårds- och trapphusnivå de viktigaste och starkaste banden mellan boende kan skapas. Ett stort antal gårdar, där grannarna känner varandra, kan tillsammans skapa ett tryggare område (Malmö stad, 2016, s. 17).

En betydande drivkraft för hyresgästföreningar liksom fastighetsbolag att engagera sig i hyresgästinvolvering kopplat till grönyteförvaltning är dess potential att adressera social motståndskraft genom att skapa gemenskap, stärka de boendes

engagemang och skapa trygghetskänslor (se exempelvis Bengtsson m.fl., 2003; Castell, 2010d).

Självförvaltning har också varit föremål för kritik. En av argumentationslinjerna är hur involvering av de boende inte automatiskt resulterar i stärkt egenmakt, utan hur detta snarare kan ses som ett sätt för bostadsbolagen att avsäga sig en del av sitt ansvar och sina skyldigheter (Lindgren & Castell, 2008, s. 143). Andra röster (Castell, 2010b; Lindgren, 2010) belyser riskerna med hur självförvaltning kan leda till känslor av exkludering och verka begränsande för en del av de boende.

Fastighetsbolagens erfarenheter av- och incitament för att tillämpa självförvaltning av bostadsgårdar samt hur gemenskapen på bostadsgården påverkas när några av de boende tillskrivs delar av förvaltningsansvaret, var en nyfikenhet som lade grunden för detta arbete.

## 1.1. Syfte, mål och avgränsningar

### Syfte och mål

Syftet med denna uppsats är att med grund i teori och empiri utveckla kunskapsfältet inom ämnesområdet självförvaltning av bostadsgårdar. Stora delar av de tidigare utförda studierna inom ämnesområdet, som refereras till i detta arbete är publicerade år 2011 eller tidigare. Samtidigt som fördelarna med självförvaltning beskrivits vara många, är det relativt få fastighetsbolag som implementerar självförvaltning inom den egna verksamheten. Därav är det relevant att utforska fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning av bostadsgårdar i syfte att vidga ämnesförståelsen, bidra med en nulägesbild samt identifiera behov av vidare forskning. Detta uppnås genom tre delmål: (1) Att utifrån teori om hur styrningen av den offentliga sektorn har förändrats, utforska ett ökat intresse för självförvaltning inom fastighetsbolagens verksamhet. (2) Att utifrån resultat från tidigare utförda forskningsstudier samt med förankring i socialt kapital som huvudsaklig teori, kartlägga vad självförvaltning kan innebära för hyresgästernas gemenskap. (3) Att genom intervjustudier undersöka fastighetsbolagens erfarenheter av att applicera självförvaltning som en del av sin verksamhet.

Utifrån ovan beskrivet syfte och målsättningar har följande frågeställningar formulerats:

- Hur kan ett ökat intresse för självförvaltning inom fastighetsbolagens verksamhet förstås?
- Hur förklaras självförvaltning av bostadsgårdar påverka gemenskapen bland hyresgästerna?
- Hur beskriver fastighetsbolagen sina erfarenheter av att bedriva självförvaltning?
  - Vilka incitament har fastighetsbolagen att bedriva självförvaltning som en del av sin verksamhet?
  - Vad beskrivs av fastighetsbolagen som utmaningar och möjligheter med att bedriva självförvaltning?

## Målgrupp

Målgruppen för detta arbete är fastighetsbolag som redan arbetar med- eller är nyfikna på erfarenheter av att bedriva självförvaltning av bostadsgårdar samt hur processen kan påverka gemenskapen i bostadsmiljön. Vidare är en målgrupp landskapsarkitekter och andra yrkesverksamma som arbetar med planering och utveckling av grönmiljöer i städer och som är intresserade av boendeinvolvering i förvaltningsskedet.

## Avgränsning

Arbetet har avgränsats till att utforska bostadsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning som en del av sin verksamhet samt hur självförvaltningen kan påverka hyresgästernas gemenskap. Arbetets empiriskt insamlade material har avgränsats till att fokusera på erfarenheter från anställda inom fastighetsbolag med insyn i bolagens arbete med självförvaltning. Därmed har inga intervjuer utförts med övriga tjänstepersoner som arbetar med grönyteförvaltning och inte heller med hyresgäster. Enbart kommunalt ägda fastighetsbolag, så kallat allmännyttiga bolag ingår intervjustudien. Urvalet är utfört med hänvisning till vilka fastighetsbolag som har haft möjlighet att medverka.

Självförvaltning så som applicerat i detta arbete, åsyftar vanligtvis skötsel av både inre och yttre miljöer i anslutning till fastigheten. Denna uppsats är avgränsad till att behandla förvaltning av bostadsgården, definierat som utemiljön i anslutning till fastigheten. Ett mål med denna uppsats är även att undersöka hur självförvaltning av bostadsgården kan påverka gemenskapen bland hyresgästerna. Aspekter utöver sociala, som ibland nämns i samband med självförvaltning, däribland ekonomiska och ekologiska aspekter är inte uppsatsens huvudsakliga fokus men kan komma att nämnas.

Den form av självförvaltning som undersöks genom uppsatsen förhåller sig till lagstiftningen om hyresrabatt vid självförvaltning enligt 8 kap. 31 § i Inkomstskattelagen (SFS 1999:1229) (se närmre beskrivning på sida 18). Internationella modeller-, former- och lagstiftning för processer kopplat till boendedeltagande i förvaltning av bostadsgårdar kommer inte att behandlas.

## 2. Forskningsansats, metod och material

*I detta kapitel presenteras forskningsansats, metod och material som har bedömts lämpliga för att uppnå uppsatsens definierade målsättningar. En fördjupad metoddiskussion presenteras i avsnitt 6.1.*

### Val av metod

Valet av metodologiskt angreppssätt vägledades ursprungligen av min ambition att lyfta hyresgästers röster och erfarenheter kopplat till självförvaltning. Under arbetsprocessens gång ändrades riktningen för arbetet till följd av utmaningar med att få tag i hyresgäster att intervjua. Vidare innebar coronavirusets utbrott och efterföljande restriktioner om social distansering, hinder för att möta människor i fält. Med anledning av detta blev fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning arbetets centrala fokus. En explorativ ansats bedömdes väl lämpad i syfte att utforska fastighetsbolagens erfarenheter samt identifiera behov för vidare forskning.

Uppsatsens insamlade empiriska data utgörs av e-postintervjuer. Insamling och analys av tidigare publicerade doktorsavhandlingar och vetenskapliga artiklar har utgjort grunden för att kartlägga det befintliga forskningsfältet. Nedan presenteras val av metoder för uppsatsen och tillvägagångssätt mer utförligt.

### Litteraturstudier

I syfte att bilda mig en djupare förståelse för ämnesområdet och befintlig litteratur, inleddes arbetsprocessen med en orientering inom fältet. Vid arbetets uppstart samtalande jag med mina handledare som framförde förslag på litteratur inom ämnet. Innan projektets uppstart hade jag tagit del av tidigare relaterade studentarbeten och doktorsavhandlingar. Med grund i det första litteratururvalet samlades ytterligare litteratur in genom snöbollsurval. Litteratursökningar utfördes även i Sveriges lantbruksuniversitets elektroniska sökmotor för litteratur med hjälp av engelska och svenska sökord som: självförvaltning (self-management), förvaltning (management/maintenance), grönyteskötsel (green space management/maintenance), bostadsgård (residential-yard), boendeinvolvering



(tenant-involvement), lokal demokrati (local governance) och socialt kapital (social capital).

Huvudsakligen har vetenskapliga forskningsartiklar och doktorsavhandlingar utgjort den teoretiska grunden för denna uppsats. Övrigt material utgörs av böcker, digitala databaser, statligt utgivna rapporter samt information från de officiella webbsidorna för respektive fastighetsbolag. Då en anonymisering utförts av fastighetsbolagens namn samt i vilken stad bolagen bedriver sin verksamhet, har inte fastighetsbolagens hemsidor kunnat anges som referens. Material från dessa källor har använts i relativt liten omfattning och i syfte att komplettera intervjuvaren och därmed utveckla förståelsen för hur verksamheten med självförvaltning bedrivs inom bolagen. Detta material har applicerats i avsnitt 5.1 *Fastighetsbolagen- en översikt*.

Särskilt betydelsefullt för uppsatsens teoretiska grund samt min förståelse för ämnet har doktorsavhandlingar publicerade av författarna Pål Castell (2010a), Therese Lindgren (2010) och Tim Delshammar (2005) varit. Litteraturen har även varit behjälplig i min tolkning av- och förståelse för det empiriskt insamlade materialet. Vidare vägledde litteraturen mig i min uppfattning av vilka spår i det empiriskt insamlade material som hade potential att vidareutveckla kunskapsfältet. Även annan forskning inom ämnesområdet har refererats till i denna uppsats. Materialet är publicerat mellan år 2003-2011. Utifrån ett tidsperspektiv är det därför relevant att diskutera hur resultat från tidigare studier förhåller sig till det empiriskt insamlade materialet i detta arbete.

## E-postintervjuer

På grund av utbrottet av coronaviruset och efterföljande rekommendationer om social distansering, men även till följd av en ökade arbetsbelastning genom verksamhetsomställning i samhället, har e-postintervjuer utförts. Ryen och Torhell (2004, s. 197) beskriver fördelar och nackdelar med att utföra intervjuer via e-post. Författarna menar att denna metod för datainsamling medför många av de utmaningarna som en traditionell intervju innebär. Några av de utmaningar som beskrivs är skapande av tillit mellan respondent och intervjuledare, säkerställande av att respondenten svarar på de ställda frågorna samt utmaningar med att uppnå tillräckligt med insamlad data.

Att kommunicera via e-mail innebär kommunikation utan direkt kontakt. Detta medför ytterligare utmaningar att ta ställning till och hantera. En av de mest centrala skillnaderna är begränsningar med att inte kunna uppfatta kroppsspråk, pauser, betoningar eller känslolägen. Detta är aspekter som vanligen utgör centrala element i den icke-verbala kommunikationen. Intervjuformen skiljer sig också från andra format, såsom brevformatet. Både form och uttryckssätt i mailkommunikation

avviker från det traditionella brevet. Kommunikationen genom e-post brukar även ske i snabbare takt. Därför menar författarna att det är legitimt att se e-postintervjun som en egen kommunikationsform men med inslag som återfinns även i de mer traditionella intervjuformerna (Ryen & Torhell, 2004, s. 197).

Utmaningarna med att bedriva intervjuer via e-post, däribland begränsningar i att inte kunna läsa av- eller uttrycka mig själv genom kroppsspråk, samt begränsningar i att inte kunna ställa uppföljande frågor, var aspekter som jag övervägde noggrant vid utformningen av mina intervjufrågor.

Fördelar med e-postintervjun som datainsamlingsmetod är exempelvis hur detta kan bidra till att geografiska begränsningarna minskar och att tids- och kostnadsmissiga barriärer överbryggas. Ytterligare en fördel är hur intervjupersonen ges utrymme att formulera materialet och tillåts att reflektera över svar på frågor som kan anses vara oväntade eller svåra att formulera svar till (Ryen & Torhell, 2004, s. 197).

Andra utmanande aspekter med att utföra intervjuer via e-post kan vara att bibehålla respondentens intresse samt att se till så att intervjupersonen svarar på samtliga av de frågor som ställs. Förmågan att uttrycka sig skriftligt är också en faktor som är individuell och något som kan forma det insamlade materialet (Ryen & Torhell, 2004, s. 199). Författarna menar att bristande systematisk debatt om denna form av datainsamling gör att man inte heller kan ge några kvalificerade råd om hur forskaren bäst kan se till att intervjupersonen svarar på de frågor som ställs. Det kan delvis handla om formuleringen men även var i sammanhanget frågan presenteras (Ryen & Torhell, 2004, s. 202). Utmaningar med bortfall genom hur respondenterna inte svarade på samtliga frågor i epost-intervjun, var något jag fick erfarenhet av (se Bilaga 2. *Svarsfrekvens för e-postintervju*). Bortfall och hur detta påverkar slutresultatet belyses mer ingående i uppsatsens metoddiskussion genom kapitel 6.1.

## Intervjufrågor

E-postintervjuerna som utfördes kan beskrivas vara av strukturerad karaktär då ett dokument med intervjufrågor har förmedlats till respondenterna (se Bilaga 1. *Formulär för e-postintervju*). Däremot var formuläret utformat på ett sätt som inte begränsade svarens omfång. Vid utformandet av intervjufrågorna har några av de rekommendationer som framförs av Merriam (2002, s. 94–95) varit vägledande. Bland annat undveks att ställa flera frågor sammanflätade i en och i största möjliga mån har ledande frågor undvikits. Detta var en utmaning då frågorna presenterades i skriftlig form, med begränsat utrymme att utveckla frågorna vid eventuell otydlighet samt begränsningar i att ställa följdfrågor. Balansgången mellan att formulera tydliga frågor och samtidigt sträva efter så öppna och icke-ledande frågor

som möjligt var en utmaning. Intervjudokumentet delades in i teman i syfte att tydliggöra frågorna och skapa en logisk frågeföljd. Frågor som enbart kunde besvaras jakande eller nekande inkluderades inte utifrån motivering att samla in ett så rikt skriftligt intervjumaterial som möjligt.

## Urval av intervjupersoner

Urvalet av intervjuperson vid fastighetsbolagen skedde genom selektivt urval. Detta då respektive bostadsbolags kundservice kontaktades för vägledning och förmedling av kontaktuppgifter till tjänstepersoner med insyn i arbetet med självförvaltning. May (2013, s. 125) menar att selektivt urval kan beskrivas genom hur urvalet bestäms utifrån redan kända egenskaper. I ett selektivt urval kan därmed färre antal respondenter motiveras genom att urvalet lämpar sig väl för ändamålet.

I sökprocessen av fastighetsbolag som arbetar med självförvaltning undersöktes systematiskt webbsidorna för allmännyttiga fastighetsbolag verksamma i Sveriges femton största städer. Flertalet privata fastighetsbolag undersöktes också, både större och mindre bolag. Vidare utfördes slumpmässiga sökningar på fastighetsbolag som var kända för mig sedan tidigare. Sökord som användes på fastighetsbolagens webbsidor var bland annat självförvaltning, boendeinflytande, socialt ansvar och förvaltning. En strikt begränsad andel av de fastighetsbolag som undersöktes föreföll applicera självförvaltning. Inom några fastighetsbolag bedrevs viss självförvaltning inom enstaka fastigheter. De fastighetsbolag som uppgav sig arbeta med självförvaltning kontaktades genom mail eller telefon. Inte alla tjänstepersoner som kontaktades hade möjlighet att delta och det slutgiltiga antalet intervjuer blev fem. Fastighetsbolagen som ingår i intervjustudien är aktiva i södra och mellersta Sverige.

Enbart allmännyttiga fastighetsbolag ingår i uppsatsens intervjustudie. Ahrne och Svensson (2011, s. 24) beskriver hur det finns fördelar med strategin att välja ut ”miljöer” att studera som är så lika varandra som möjligt. Enligt författarna kan det innebära en ökad säkerhet i resultaten. Respondenterna som ingår i denna studie har olika yrkesroller inom fastighetsbolagen. Denna aspekt är viktig att poängtera då detta är en faktor som kan forma upplevelser och intervjusvar. Nedan presenteras respondenterna från de fastighetsbolag som ingår i intervjustudien. Fastighetsbolagen beskrivs mer ingående i avsnitt 5.1.

## Beskrivning av respondenter och datum för intervjuer

*Intervjupersoner vid fastighetsbolag A* är bo-social utvecklare samt en samordnare inom självförvaltningen. Intervjuformuläret skickades till bo-social utvecklare 2020-03-19 och svar mottogs 2020-04-23.

*Intervjuperson vid fastighetsbolag B* är anställd inom fastighetsbolaget och har insyn i bolagets arbete med självförvaltning. Intervjuformuläret skickades till respondenten 2020-03-19 och svar mottogs den 2020-03-31.

*Intervjuperson vid fastighetsbolag C* är skötselansvarig samt coach- och arbetsledare för självförvaltare inom fastighetsbolaget. Intervjuformuläret skickades till en kontaktperson inom fastighetsbolaget 2020-04-06 för att sedan vidarebefordras till respondenten. Svar mottogs 2020-04-20.

*Intervjuperson vid fastighetsbolag D* är distriktschef och har svarat på intervjuformuläret i samverkan med kollegor. Intervjuformuläret skickades till distriktschef 2020-04-21 och svar mottogs 2020-04-26.

*Intervjuperson vid fastighetsbolag E* är förvaltare inom fastighetsbolaget. Intervjuformuläret skickades till respondenten 2020-04-23 och svar mottogs den 2020-04-24.

## Bearbetning av empiriskt material

Processen med att bearbeta empiriskt material innebär att man aktivt sorterar, ordnar och kategoriserar materialet för att hitta svar på de frågor man har formulerat (Ahrne & Svensson, 2011, s. 25). Som ett steg i processen att bearbeta det empiriskt insamlade materialet, har reducering av datamängden samt uppdelning i deskriptiva kategorier utförts.

Med hänsyn till intervjuernas skriftliga form ansågs den naturalistiska analysen lämplig i bearbetningen av materialet. Ryen och Torhell (2004, s. 206) beskriver hur naturalistisk analys fokuserar på innehållet i det som intervjupersonen skriver. I själva analysen använder man citat och berättelser som på ett enkelt sätt kan hämtas från e-postsvaren. Inom det naturalistiska paradigmet är en central utgångspunkt att det finns en enda sanning eller verklighet för intervjupersonen och att forskaren försöker komma i kontakt med denna genom intervjun. Därmed blir uppgiften att skildra eller representera denna så riktigt som möjligt med fokus på ord. Genom den naturalistiska analysprocessen håller forskaren fast vid skiljelinjen mellan verklighet och representation och lyssnar till intervjupersonens representation av verkligheten. Forskaren förlitar sig därmed på att respondenten

kan återge hur livet ser ut i deras värld och låter deras tolkningar representera verkligheten utifrån respondentens perspektiv.

## Tolkning

Ahrne och Svensson (2011, s. 184–185) betonar hur tolkningen utgör en viktig komponent i generering och analys av empiriskt material. Ett och samma fall kan tolkas på skilda sätt beroende på olika faktorer, däribland utformning av forskningsfrågor, forskarens förkunskaper samt val av teoretiskt ramverk.

Med lyhördhet inför att svaren på intervjufrågorna i denna studie mottagits i skriftlig form, med begränsad möjlighet till att förtydliga och ställa följdfrågor, finns det en risk att svaren tolkas och utvecklas på ett sätt som respondenterna inte instämmer med. Genom att förmedla det bearbetade resultatet till intervjupersonerna gavs de möjlighet att komma med synpunkter och anmärka på eventuella missförstånd.

## Forskningsetik och anonymisering

Vid utförandet av intervjuer har principen om informerat samtycke tillämpats. Principen om informerat samtycke innebär att respondenten informeras om vad studiens syfte är samt att intervjupersonen utifrån den givna informationen har rätt att ta ställning till medverkande (Ahrne & Svensson, 2011, s. 31). Respondenterna inom fastighetsbolagen har även erbjudits att ta ställning till hur de önskar att deras medverkan och identitet ska redogöras för.

En av de medverkande respondenterna uttryckte en tydlig önskan om att få sin identitet samt bolaget avkodat helt vid medverkan. Ytterligare en respondent uttryckte önskan om anonymisering av namn och yrkesroll inom bolaget. Med grund i att jag fann få fastighetsbolag som föreföll arbeta med självförvaltning och hur samtliga respondenters medverkan därmed bedömdes vara viktig för studiens genomförande, ansågs en anonymisering likt den utförda vara lämplig för att uppfylla önskan om anonymitet. Samtliga medverkande respondenter och bolag har anonymiserats på liknande sätt genom att de medverkandes namn samt bostadsbolagens namn har anonymiserats. Motiveringen till tillvägagångssättet var att på ett enhetligt sätt behandla och presentera materialet. I de fall då återgivande av respondenternas befattning inom fastighetsbolaget har godkänts, har detta inkluderats i studien utifrån motiveringen att respondentens yrkesroll inom bolaget kan vara en faktor som påverkar resultatet. Anonymiseringens omfattning och tänkbar påverkan på slutresultatet diskuteras närmre i avsnitt 6.1 genom uppsatsens metoddiskussion.

### 3. Vad menas med gemenskap, grönyteförvaltning och självförvaltning?

*Detta kapitel syftar till att förklara och utveckla begrepp som är centrala för uppsatsen. Avsnittet inleds med en beskrivning av konceptet gemenskap i bostadsområden, följt av en diskussion kring grönyteförvaltning. Avslutningsvis redogörs för begreppet självförvaltning.*

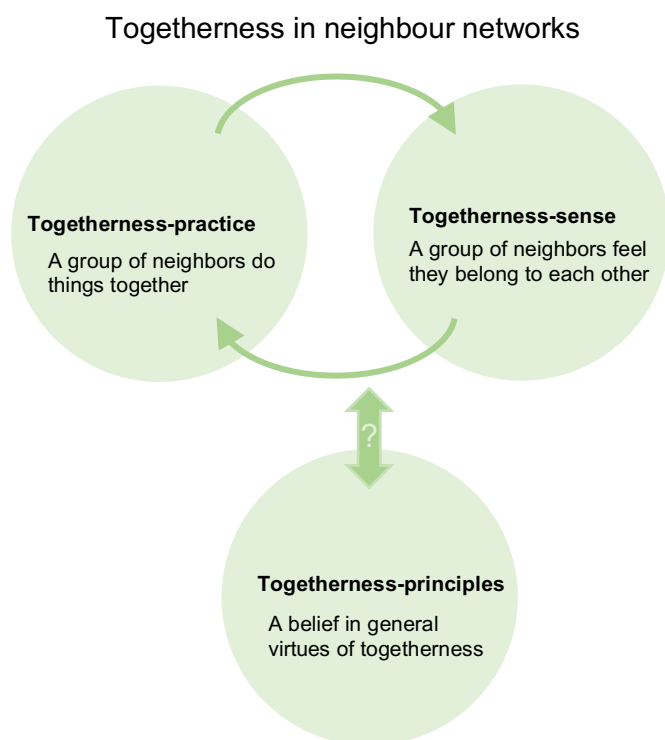
#### 3.1. Gemenskap i bostadsområden

I syfte att beskriva sociala nätverk mellan grannar, inom vilka kännedomen är hög och vilka karaktäriseras av frekventa, men inte nödvändigtvis särskilt intima möten, väljer Castell (2010d, s. 34) att använda sig av begreppet *togetherness*. Begreppet kan på svenska översättas till *gemenskap*. Det appliceras ofta för att beskriva en ömsesidig känsla av tillhörighet eller sammanhållning. Utifrån denna beskrivning kan gemenskap existera mellan två individer med gemensamma intressen eller egenskaper, men också inom en grupp människor eller i bostadsområden. Castell (2010c, s. 2) lyfter hur definitionen är väl lämpad för att analysera den särskilda typ av gemenskap som utvecklas i bostadsområden samt hur *gemenskap* tidigare inom akademien använts som analytiskt koncept för att studera grannskap (se Jacobs, 1992; Narayan & Cassidy, 2001; Smets, 2006).

I sin redogörelse över begreppet gemenskap lyfter Castell tre nivåer av mening som han sammanlänkar med konceptet. Nivåerna är (1) *togetherness-practice* (2), *togetherness-sense* (3), *togetherness-principles*. I sin mest uppenbara betydelse åsyftar gemenskap vanligen handlingen att vara tillsammans eller att tillsammans utföra aktiviteter (Castell, 2010c, s. 2). I kontexten av ett bostadsområde skulle *togetherness-practice* kunna förklaras som en gruppaktivitet som genomsyras av att deltagarna ser värde i att göra saker tillsammans snarare än enskilt. *Togetherness-sense* kan beskrivas som känslor av att ha nära relationer eller att vara sammankopplad till en specifik grupp. Gemenskap kan då referera till uppskattningen av att göra något tillsammans eller att exempelvis komma överens med sina grannar. *Togetherness-sense* innefattar känslor av emotionell band till andra gruppdeltagare men även förväntningar om särskilt uppförande vid

samarbete. Togetherness-principles innebär att konceptet kan ses ur ett etiskt eller ontologiskt perspektiv. I kontexten av att studera bostadsområden skulle detta kunna innebära föreställningen om att det finns något ”gott” i togetherness-practice och togetherness-sense (ibid.).

Castell belyser hur narrativ om framgångsrik områdesförnyelse ofta beskrivit gemenskap som både önskvärt mål och som en värdefull resurs. Det har förklarats som en stöttande faktor för ett välfungerande område men även som en hindrande faktor som kan leda till exkludering och resultera i destruktiva uppdelningar (Castell, 2010c, s. 5).



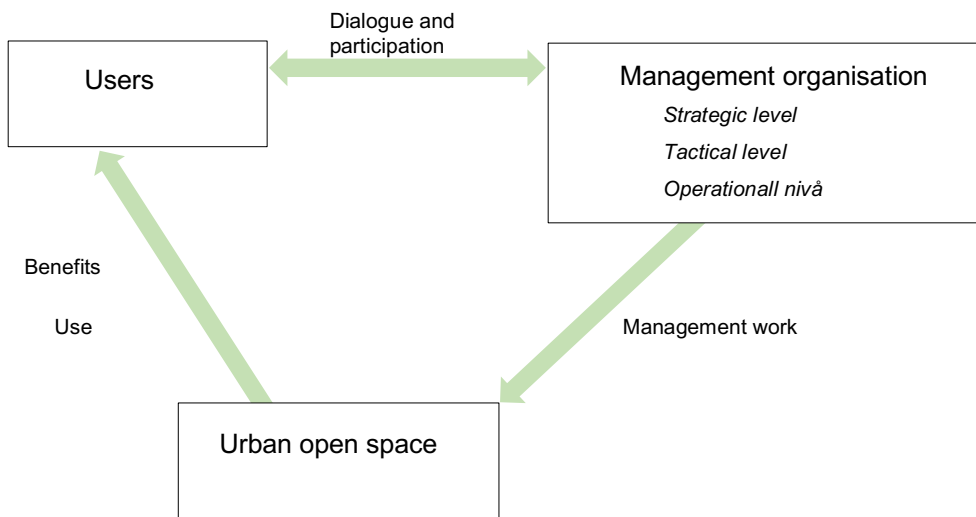
*Figur 1. Three levels of meaning of the concept togetherness*

*Efter: Castell, (2010b, s. 3).*

Togetherness-practice och togetherness-sense beskrivs av Castell som befintligt inom ett specifikt socialt nätverk som författaren benämner togetherness group. Författaren menar att de är sammanlänkade genom hur togetherness-practice kan antas utveckla togetherness-sense, liksom togetherness-sense kan antas stimulera togetherness-practice. På ett avgörande plan refererar de dock till olika saker. Togetherness-practice är konkret möjligt att observera medan togetherness-sense finns inom människor och kräver speciella metoder för att utforska. Togetherness-principles är också immateriellt men är inte alltid bundet till ett socialt nätverk (Castell, 2010c, s. 3).

## 3.2. Grönyteförvaltning

Grönyteförvaltning kan förklaras bestå av underhåll-, planering- och utveckling av grönområden. Därmed kan förvaltning betraktas som en komplex aktivitet inom vilken underhåll utgör en av komponenterna (Jansson & Lindgren, 2012, s. 143).



Figur 2. Park-organization-users model

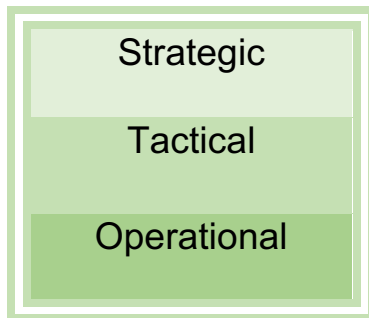
Efter: Jansson & Lindgren (2012) från Randrup & Persson (2009)

Park-organization-users model (POU) (se figur 2.) har beskrivits kunna leda till en större förståelse inför vad förvaltning av urbana landskap handlar om genom att illustrera hur förvaltning innefattar flertalet olika aktörer, element och relationer som ömsesidigt påverkar varandra (Jansson & Lindgren, 2012, s. 143).

För att tydliggöra skillnaderna mellan de engelska begreppen management och maintenance kan man se på aktiviteterna som delvis är utförda på olika organisatoriska nivåer. Nivåerna har ibland kategoriserats som strategisk, taktisk och operationell (se figur 3.). Den strategiska nivån avser den nivå inom vilken långsiktiga strategier utformas medan den operationella nivån syftar till det utvecklingsläge då uppgifterna utförs praktiskt. Den taktiska nivån kan ses utgöra en slags mellannivå inom vilken de långsiktiga strategiska besluten kan omvandlas till mer konkreta planer och prioriteringar för underhållsarbetet. Förvaltning (management) berör här alla nivåer medan underhåll (maintenance) bara inryms inom den operationella nivån. Ibland appliceras också termen förvaltning för att beskriva de mer konkreta aktiviteterna som utförs inom den operationella nivån (Lindgren, 2010, s. 20–21). Självförvaltning bedrivs i olika former. Huvudsakligen beskrivs de uppgifter som ingår i självförvaltarens uppdrag som utförda på en operationell nivå kopplat till underhåll av bostadsgården.



Tim Delshammar (2005, s. 7) belyser hur förvaltningsskedet många gånger behandlats som ett problem och en svårighet när det diskuteras. Från ett annat perspektiv menar författaren, är förvaltningen det skede som är mest tidsomfattande och inom vilket många kvaliteter kan uppnås. Sådana kvaliteter kan vara planerade för, men också uppstå i det oväntade. Vidare är det inom detta stadie som brukarna befinner sig på platsen, till skillnad från exempelvis i planeringsskedet då brukarna ofta är relativt anonyma.



*Figur 3. Three levels of management*

*Efter: Lindgren (2010) från Gustavsson et al, (2005)*

### 3.3. Självförvaltning

Självförvaltning används ibland liktydigt med andra begrepp, däribland brukarinflytande och brukarmedverkan (Delshammar, 2005, s. 57). På liknande vis kan självförvaltning som begrepp definieras och användas på olika sätt beroende på vilken kontext begreppet appliceras inom.

Pål Castell (2006) belyser genom konferensartikeln ”Space for community – the study of resident involvement in neighbourhood space management” olika former av boendeinvolvering i förvaltning av grönytor utifrån en svensk kontext. Författaren presenterar en klassificeringsmodell som syftar till att förklara, analysera och jämföra olika processer av boendeinvolvering kopplat till grönyteförvaltning i hyresbostadsområden. Modellen utgår ifrån grad av självstyre, förvaltningsuppgifter samt form för kontrakt och kompensation inom självförvaltningsprocessen (Castell, 2006, s. 704).

Kortfattat förklarar modellen tre olika former av boendeinvolvering, (a) self-management, som innebär en hög grad av självstyre samt ett omfattande ansvar över förvaltningsuppgifterna, (b) supervised self management, som innebär ett omfattande ansvar över förvaltningsuppgifterna men en lägre grad av självstyre samt (c) the garden group, vilken beskrivs i termer av att enbart vara ett komplement

till den förvaltning som bostadsbolaget bedriver. Inom varje kategori anges underkategorier som beskriver olika former och grader av kompensation, både i form av ekonomi men även andra former av stöd (Castell, 2006, s. 710).

Genom artikel ”Open space management in residential areas– how it is organized and why”, undersöker Lindgren och Castell 62 svenska bostadsföretag och hur de organiserar samt bedriver grönyteförvaltning. Genom studien framkom det hur det finns många olika former av boendemedverkan i grönyteförvaltning, från informella till småskaliga individuella initiativ och även strikt organiserade grupper inom vilka det råder stor kontroll. Studien visade också hur det finns få självförvaltningsprocesser med hög självbestämmanderätt liksom handledd självförvaltning (Lindgren & Castell, 2008, s. 148–149).

I denna studie definieras självförvaltning av bostadsgårdar som fastighetsbolagens delegering av operationella förvaltningsuppgifter till de boende i utbyte mot en hyresreduktion. Kring en sådan hyresreduktion har en lag stiftats. Denna lag innebär att:

Enligt 8 kap. 31 § i Inkomstskattelagen (SFS 1999:1229), är den ersättning genom avdrag på ordinarie hyra som en hyresgäst erhåller för att utföra enklare förvaltningsuppgifter på en hyresfastighet inom ett öppet system för självförvaltning, skattefri då de bestäms genom en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med hyresförhandlingslagen. Alternativt kan det ske i annat avtal mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta avser endast då avdraget inte överskrider den egna bostadens del av den totala omkostnaden för utförda förvaltningsuppgifter och under villkoren att samtliga deltagande hyresgäster erhåller reduktion av samma summa.

### **Varför deltar hyresgästerna i självförvaltning?–erfarenheter från tidigare utförda studier**

Genom Tim Delshammars avhandling ”Kommunal parkverksamhet med brukarmedverkan” (2005) studeras och analyseras brukardeltagande i förvaltning och underhåll av offentliga parker. Genom studiens resultat presenteras flera anledningar till engagemang och brukarmedverkan. Bland orsakerna angavs behovet av att förbättra ett områdes miljö, att skydda platser från nedstängning samt att i samverkan med andra utföra arbete i utemiljön (Delshammar, 2005, s. 130–131). Detta är även en aspekt som framkom genom forskningsrapporten ”Lokal kontroll och kollektivt handlande: En utvärdering av självförvaltning i Bostads AB Poseidon i Göteborg” (Bengtsson m.fl., 2003). Genom rapporten redovisas en treårig utvärdering av ett program för lokal demokrati och självförvaltning inom Bostads AB Poseidon i Göteborg. Författarna beskriver en av de främsta drivkrafterna för deltagande utifrån vad de kallar ”norm om områdesnyttan” med

hänvisning till viljan att förbättra det egna området (2003, s. 14). I rapporten av Bengtsson et al, (2003) framkom även hur ekonomiska incitament var av mindre betydelse för deltagandet (Bengtsson m.fl., 2003, s. 14). Genom artikeln "Space for community – the study of resident involvement in neighbourhood space management" (2006) drar Pål Castell slutsatsen att ekonomisk ersättning som drivkraft till deltagande är en faktor som varierar i betydelse. En del studier pekar på att ekonomisk kompensation är ett betydelsefullt incitament i början av processen, men hur socialt utbyte efter en tid utgör den huvudsakliga drivkraften. Vidare pekar andra studier mot att den ekonomiska ersättning som drivkraft är försumbar men också att det är en viktig aspekt även fortlöpande (Castell, 2006, s. 708).

## 4. Kunskapsöversikt och teori

### 4.1. Från centralstyrning till interaktiv samhällsstyrning

Inom internationell forskning som behandlar statlig styrning understrykes ofta det skifte som brukar benämnas ”from government till governance”. Uttrycket kan översättas till ”från centralstyrning till interaktiv styrning”. Vad som åsyftas är en utveckling av nya former av ömsesidigt samspel mellan olika aktörer i samhället med ändamål att öka kapaciteten inom den offentliga styrningen. Vidare är det en ansats till att hantera och finna lösningar på samtida komplexa samhällsproblem (Montin & Hedlund, 2009, s. 7). Montin och Hedlund (2009, s. 7) ger exempel på utmaningar som speglar ett sådant samverkansbehov genom att lyfta planeringen- och byggandet av Öresundsbron. De beskriver även hur ett sådant behov går att finna inom andra områden, exempelvis i arbetet med att motverka fattigdom och hantera utmaningar kopplat till bostadsområden i renoveringsbehov (ibid.).

Det råder något delade meningar kring vad governance, eller interaktiv samhällsstyrning står för och innebär. En del förklarar termen genom grundläggande omställningar av nationella- och globala förhållanden, medan andra ser det som en slags förskjutning av den roll som staten och politiken har i samhällsutvecklingen. Benämningen tillämpas ofta utan att preciseras närmre i syfte att beskriva ett skeende. Det associeras ibland också med något som är normativt. Detta menar författarna kan stärka en föreställning om hur styrningen borde vara utformad och i sin tur att nätverkspolitik och olika slags partnerskap anses vara en nödvändighet och något önskvärt (ibid.).

Utvecklingen kan förklaras med utgångspunkt i hur en ansvarsförskjutning skett. På nationell nivå har politiken gradvis förflyttats uppåt som resultat av europeisering och globalisering, nedåt till kommunal- och regional nivå genom delegering och decentralisering, men även i sidled genom privata företag och olika frivilliga organisationer (Montin & Hedlund, 2009, s. 11).

### 4.2. Medborgardeltagande och interaktivt beslutsfattande

Åström och Granberg (2009, s. 159) beskriver hur en av de mest omtalade förändringarna i debatten kring governance- begreppet är den förändring som innebär en mer inkluderande och interaktiv beslutsfattandeprocess. Relationen

mellan staten och medborgarnas politiska deltagande är något som kontinuerligt diskuteras inom den offentliga sektorn och inom forskning.

Åström och Granberg (ibid.) beskriver hur en av argumentationslinjerna pekar på ett minskat intresse för äldre slags former för deltagande, som innebär att människor frigör sig från de politiska partierna till följd av en stegrande misstro för partipolitik och politiska representanter. Kritiska röster menar att en sådan utveckling i Sverige, liksom i flertalet andra länder kan förklaras som ett uttryck för brister i att skapa betydelsefulla relationer mellan institutioner och medborgare. Medborgarnas bristande tillit, ett mer diversifierat samhälle samt en utveckling som erbjuder nya kommunikationsmöjligheter, kan förklara hur människor kommit att kräva en form av representation som i sin karaktär är mer omedelbar och samtalsorienterad (ibid.). Ett sådant vacklande förtroende för partipolitik och minskat deltagande i traditionella former av politiskt arbete menar Bengtsson et al, kan förklara det ökade intresset för brukarmedverkan (Bengtsson m.fl., 2003, s. 17).

Utifrån ett annat perspektiv belyses föreställningarna om en passiv välfärdsstat där den offentliga verksamheten utmålas som ineffektiv och bristande i sin förmåga att bemöta de behov som medborgarna uttrycker. Kritiker inom denna linjen anser att förklaringen går att finna i hur den offentliga sektorn utformades under förhållanden då befolkningen var av relativt homogen karaktär, till skillnad från dagens diversifierade samhälle som karakteriseras av en mångfald av levnadsvillkor. Svaret på att möta utmaningen med att förbättra kvaliteten inom offentlig service, men även stärka tilliten till de som styr, beskrivs vara att sätta medborgaren i centrum. Förutom att förvaltning ska lära av medborgarna, beskrivs medborgarna nästintill som medskapare av den offentliga servicen. För att detta ska möjliggöras krävs en kontinuerlig interaktion mellan medborgare och professionella, genom ett ömsesidigt beroende där målet innebär att hitta lösningar på gemensamma utmaningar. Tonvikten är här på effektivitetsvärden men det medför också en utvidgad syn på medborgardeltagande (Åström & Granberg, 2009, s. 160).

Khakee (2006, s. 14) lyfter liknande idéer genom att beskriva hur istället för att vara engagerad partipolitiskt eller inom andra liknande folkrörelser, syns nu ett skifte mot att finna andra alternativa vägar för påverkan, exempelvis genom att bilda bostadsrättsföreningar eller att delta i andra lokala initiativ. Detta beskriver författaren som en del i den skiftande synen på människor från medborgare till brukare. Här dras slutsatser om hur förändringarna har resulterat i att medborgare ges större möjligheter till deltagande och delaktighet utöver de vägar som erbjuds genom den representativa demokratin. Vidare lyfter författaren hur detta är något som även uppmärksammats genom revideringar av så väl plan- och bygglagen som miljöbalken. Inom båda kontexterna betraktas medborgardeltagande utgöra en

central faktor i strävan att åstadkomma en planering som leder till socialt tillfredställande resultat (Khakee, 2006, s. 14). Utvecklingen har även lett till att en ny arbetsordning uppdragats där civilsamhällets engagemang och nya former av politiskt deltagande tillskrivs en central position. En sådan utveckling innebär en mer aktiv och uppmanande roll från statens håll att bejaka engagemang på gräsrotsnivå. Dessa inryms ofta i rådande politiska administrativa institutioner och är därför till en viss grad begränsade av befintliga strukturer och omständigheter (Åström & Granberg, 2009, s. 160).

### 4.3. Organisation och trender inom fastighetsbolagens förvaltning

Lindgren och Castell (2008, s. 141–142) belyser hur det råder delade meningar kring hur förvaltningen inom fastighetsbolagen borde vara organiserad. Förankrat i litteraturstudier lyfter författarna tre trender som har varit påtagliga bland bostadsföretag under de senaste årtiondena. Trenderna beskrivs potentiellt kunna förklara variationer inom den organisatoriska strukturen. Dessa trender är (1) utläggning av förvaltningstjänster på entreprenad, (2) kundorientering och (3) ett ökat intresse för självförvaltning och andra konstellationer för boendeinvolvering.

Den första trenden förklaras som utläggning av operativa tjänster. I vissa fall läggs samtliga operativa tjänster ut på entreprenad. De företag som tilldelas uppdraget kan i sin tur anlita ytterligare parter med specialkompetens inom det specifika uppdragsområdet. Förvaltningsuppgifterna kan också vara delvis förmedlade till en utomstående part, till exempel grönyteförvaltning. Detta är en trend som är påtaglig i Sverige, men också ur ett internationellt perspektiv med det huvudsakliga motivet att öka den ekonomiska effektiviteten. Inom EU finns generella direktiv som kompletterar de nationella rättssystemen, däribland Lag om offentlig upphandling (LOU SFS 2016:1145) i Sverige (Lindgren & Castell, 2008, s. 141–142).

Ytterligare en trend innebär hur bostadsföretag i allt högre grad prioriterar personliga relationer med de bosatta samt att ett större fokus riktas mot frågor kopplat till bostadsområdets sociala miljö (Lindgren & Castell, 2008, s. 141–142). Detta är något som påverkat den övergripande organisatoriska strukturen inom många företag, något som inneburit- och möjliggjort en mer differentierad organisering av förvaltningsuppgifter bland fastighetsföretag i svenska kommuner, liksom på den europeiska bostadsmarknaden. En vanligen förekommande slutsats är hur den ökade kundorienteringen innebär ett skifte från en centraliserad- till en mer decentraliserad beslutskedja där ökat ansvar har tillskrivits förvaltningspersonal vars arbete sker i nära anslutning till det dagliga, praktiska förvaltningsarbetet. Allt vanligare är att personal tillskrivs ansvar över ett särskilt

geografiskt område. Ett skifte syns också i innebörden av personalens ansvarsroll. Förändringarna har resulterat i att personalen fått ett bredare ansvar gällande exempelvis ekonomiska aspekter samt i kontakten med hyresgästerna (Lindgren & Castell, 2008, s. 141–142).

Den tredje trenden som lyfts av författarna är ett ökat intresse för självförvaltning, vilket innebär att hyresgästerna engageras i förvaltning av grönområden och därmed övertar ansvaret för särskilda förvaltningsuppgifter. Författarna menar att denna tendens delvis är i linje med ett ökat intresse för kundrelationer och sociala frågor, men också kan kopplas samman med andra drivkrafter som exempelvis revitalisering av urbana områden samt initiering av demokrati ur ett underifrån perspektiv. Självförvaltning har också i statligt utgivna rapporter förklarats som ett medel för demokratiutveckling. Däremot menar kritiska röster att tillvägagångssättet med att engagera de boende inte alltid resulterar i stärkt egenmakt, utan att det snarare kan ses som ett sätt för bostadsföretag att avsäga sig en del av sina ansvarsuppgifter (Lindgren & Castell, 2008, s. 143).

Vidare belyser författarna hur bostadsbolagens syn på de ekonomiska effekterna av självförvaltning är omtvistad. Många av respondenterna ansåg att självförvaltning kunde leda till stora ekonomiska vinster genom hur initiativ för involvering kan resultera i minskad vandalisering samt hur bostadsbolagen inte behöver förlägga lika mycket arbete i de områden där man investerat i självförvaltning. Andra respondenter beskrev självförvaltningen som tidskrävande för personalen genom att det krävs resurser för möten, diskussioner och uppmuntrande. Vidare beskrevs utmaningar kopplat till grupsammansättning. Det förklarades att självförvaltningen många gånger bars upp av ett få antal eldsjälar och hur det innebar en utmaning att rekrytera nya hyresgäster. Utifrån detta perspektiv blir processen känslig för förändringar i den sociala sammansättningen och svår att underhålla långsiktigt (Lindgren & Castell, 2008, s. 154).

Författarna beskriver det som utmanande att identifiera specifika områdesvillkor som utgör förutsättningar- eller fördelar för närvaron av formella boendeinvolveringsprocesser. Områdena där självförvaltning bedrevs uppvisade en stor bredd, både arkitektoniskt och utifrån socio-ekonomiska indikatorer såsom demografiska strukturer, sysselsättningsgrad och etnisk bakgrund hos deltagarna. Något som framstod som ett tydligt mönster var hur den formellt bedrivna självförvaltningen enbart existerade i områden förvaltade i regi av de kommunala bostadsföretagen. Detta är något som författarna beskriver kan ha flera bakomliggande förklaringar.

Förklaringarna beskrevs som (1) att de kommunala bostadsbolagen generellt är stora och att storlek är en viktig aspekt för möjligheter att initiera och stödja olika

lokala processer, (2) att det existerar en lång tradition av samarbete mellan de kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen, ett samarbete som har resulterat i centrala och lokala överenskommelser kring boendeinflytande, (3) att kommunala bostadsbolag traditionellt sett ofta har haft politiska åtaganden för socialt ansvarstagande som uttalad målsättning. En annan upptäckt var hur formell boendeinvolvering övervägande förekom inom företag som hade lokala områdeschefer. Detta menar författarna stödjer antagandet att lokala områdeschefer ofta fyller en viktig funktion i att initiera och underlätta för lokala deltagandeprocesser (Lindgren & Castell, 2008, s. 148–149).

Några respondenter vid bostadsbolagen uttryckte hur professionell projektledning var en förutsättning för att självförvaltningen skulle fungera väl. Detta beskrevs som en möjlighet specifikt för de större bostadsbolagen som har ekonomiska medel att utföra sådana satsningar. En respondent poängterade att självförvaltning användes som ett verktyg för marknadsföring av bostadsbolaget medan andra såg det som ett mål i sig själv att hyresgästerna tillskrivs mer direkt inflytande över boendemiljön (Lindgren & Castell, 2008, s. 154).

#### 4.4. Socialt kapital och sociala nätverk

En betydande drivkraft för hyresgästföreningar, fastighetsägare och forskare att engagera sig i hyresgästinvolvering vid grönyteförvaltning är med anledning av att det besitter potential att adressera social motståndskraft genom att generera gemenskap. Därmed kan det ses som en reaktion på en rädsla inför bland annat främlingskap och brist på socialt kapital (Castell, 2010d, s. 43). Socialt kapital är ett koncept som baseras på idén om att tillgängligheten till- och deltagandet i grupper kan ge fördelar på individnivå såväl som för samhället (Gregory, 2009, s. 689). Jeppson-Grassman och Svedberg (1999) beskriver hur tanken om medborgarengagemang som något som kan generera, men också vara ett uttryck för socialt kapital är en idé som flera författare förhållit sig till och vidareutvecklat (Jeppsson-Grassman & Svedberg, 1999, s. 122). I diskussioner om otrygghet i städer framhålls ibland hur det går att se paralleller mellan låg social sammanhållning, tillit samt kontroll och högre nivåer av problem och otrygghet (se exempelvis Malmö stad, 2016, s. 120).

Begreppet socialt kapital fick ett stort genombrott inom många akademiska fält och inom beslutsfattande under 1990-talet. Betydelsefull för detta genomslag var Putnams empiriska studie av medborgarsamhället i Italien (Castell, 2010d, s. 12). Genom Putnams omtalade bok om medborgerlighet och demokrati analyseras varför somliga italienska regioner tycks utvecklas mer effektivt med en mer välfungerande lokal demokrati än andra efter en decentraliseringsreform.



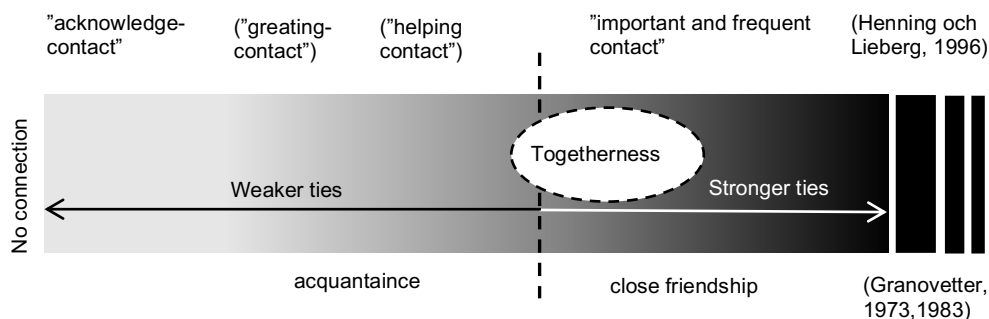
Slutsatserna blev hur det sociala kapitalet och den varierande tillgången till detta var av central betydelse. Genom det sociala kapitalet menar han att det uppstår ett sammanhållande kitt bestående av starka sociala normer om förtroende och ömsesidighet vilket möjliggör samverkan och upprätthållande av en grundläggande social tillit (Jeppsson-Grassman & Svedberg, 1999, s. 123).

Castell (2010c, s. 5) lyfter idén om hur föreningslivet ger individen möjligheter att delta i, men även bygga upp nätverk som beroende på karaktär och innehåll kan utgöra ett slags socialt kapital bestående av relationer. Författaren beskriver hur mer samtida röster har argumenterat för att främja överbryggande- snarare än bindande av socialt kapital. Detta argument baseras på det sociala kapitalets potentiella baksida, med resultat av negativa effekter för samhälle och individer (Putnam, 2000). Paralleller dras här ofta till bindings-strukturer utvecklade i homogena och inåt-centrerade nätverk. Överbryggande socialt kapital antas involvera en mer heterogen grupp med större öppenhet för kontakt med andra (Patulny & Lind Haase Svendsen, 2007; Svendsen, 2006). Ett antagande är att starka band bidrar till bindande socialt kapital medan svagare band är viktiga för överbryggande socialt kapital (Middleton 2005). Enligt Crawford (2006), kan samma slags nätverk vara både överbryggande och bindande. Vad som också har argumenterats för (Reynolds, 2006) är hur bindande socialt kapital kan resultera i positiva effekter på individ- såväl som samhällsnivå.

## Sociala nätverk

De strukturella komponenterna av socialt kapital kan beskrivas som en grupp människor och de sociala band som sammanlänkar dem (Castell, 2010d, s. 22). Castell (2010c, s. 3–4) beskriver hur graden intimitet i sociala relationer är en grundläggande del inom nätverksteori och lyfter Mark Granovetters (1973) teori om starka och svaga band i sociala relationer. Teorin kan förenklat beskrivas genom hur starka band skapar homogena nätverk medan svagare band är en viktig aspekt när det kommer till att överbrygga olika nätverk. Granovetters idéer har haft ett stort genomslag, men har också mottagit kritik. Burt (1995) argumenterade för att funktionen att överbrygga inte relaterar till graden av bandens styrka, utan enbart beror på nätverksstrukturen. Enligt denna tes har starka band lika stor potential att sammanfoga olika nätverkskluster. Vidare finns en svårighet i att konkret definiera gränser för vad som utgör svaga respektive starka band (ibid.). Inom tidigare forskning har ansatser gjorts för att hitta en lämplig definition, vilket resulterat i en uppdelning mellan kategorierna bekant och nära vän (Granovetter, 1983). Andra har definierat starka band som kontakter som är viktiga och frekventa (Henning och Lieberg, 1996), eller relationer som karaktäriseras av känslor av närhet (Hipp & Perrin, 2006). Vad Castell (2010c, s. 4) utgår ifrån är att svaga och starka band inte är absoluta begrepp. De bör snarare ses som indikatorer på relativa positioner inom

en bred skala med band av olika styrka. Som ofta beskrivet inom litteratur rörande nätverk i bostadsområden, utgörs sådana relationerna ofta av svagare band.



Figur 4. Gemenskap i bostadsområden

Efter: Castell (2010b, s.4)

Även begreppet socialt kapital är omdebatterat och en polarisering existerar mellan forskare som anser att socialt kapital underskattar betydelsen av strukturella faktorer. Emmelin och Eriksson (2012, s. 15) betonar hur forskare inom boendemiljö och hälsa, däribland MacIntyre et al, (2002) menar att intresset för socialt kapital och social sammanhållning medför en begränsning genom hur det inte tar hänsyn till andra viktiga kollektiva egenskaper i ett bostadsområde, såsom etnicitet, religion, politisk tillhörighet eller genusbaserade arbetsfördelningsnormer.

En annan aspekt som lyfts av författarna (2012, s. 16) är hur begreppet socialt kapital kritiserats utifrån dess avsaknad av entydig definition samt gångbara operationaliseringar. Samtidigt har det funnits en förståelse kring begreppets komplexitet och omöjligheten i att konstruera ett "sant" mätinstrument.

Författarna lyfter exempel på studier av socialt kapital. Bland annat belyser de resultatet från en studie av socialt kapital som utförts i ett litet samhälle med starkt civilt engagemang i norra Sverige. Resultatet visade hur det sociala kapitalet inom detta samhälle till stor del var av starkt sammanbindande karaktär. Utfallet var inte enbart att invånarna kunde gå samman för att lösa gemensamma problem, utan också starka normer för engagemang, stor social kontroll och exkludering av invånare som inte anpassade sig till de rådande normerna. Även studier från Storbritannien (Campbell m.fl., 1999) och Sydafrika (Campbell & Mzaidume, 2001) har betonat risker med social exkludering som resultat av ett starkt sammanbindande socialt kapital (Emmelin & Eriksson, 2012, s. 16). Castell (2010d, s. 33) beskriver hur utfallet av det sociala kapitalet måste relateras till den nivå som analyseras. Det sociala kapitalets utfall på individnivå överensstämmer inte nödvändigtvis med de samhällsliga utfallen eller utfallen inom en organisation.

Detta fenomen lyfts av Castell (2010b) i diskussionen kring deltagande och avståndstagande från delaktighet i självförvaltning och hur detta kan påverka de boende. Castell (2010b, s. 14) lyfter fram hur ett socialt dilemma kopplat till involvering av hyresgäster i grönyteförvaltning kan förklaras genom problematiken i att rekrytera tillräckligt många hyresgäster att delta i det kollektiva handlandet för att bibehålla ett tillräckligt högt engagemang. Utifrån utvecklade spelteorier skulle detta innebära att flertalet kommer att undvika deltagande så länge förbättringar på bostadsgården utförs av den grupp som redan deltar. Här betonas dock ett antal invändningar som kan tala emot ett sådant antagande, genom (1) att en stor andel av de potentiella fördelarna tillfaller endast de som deltar och även proportionerligt med nivån av engagemang. Exempelvis kan fördelarna utgöras av socialt kapital genom utökade kontakter, medel för inflytande över bostadsgårdens utformning och möjligheten att påverka rådande sociala normer, (2) att hyresgäster som avstår från deltagande inte enbart riskerar att förverka de ovan nämnda fördelarna, utan även riskerar att mötas av övriga restriktioner genom hur gården kan tendera att "tillfalla" de deltagande, (3) att engagemanget inte är en självklar uträkningsbar kostnad då många ser arbetet som utförs gemensamt som en direkt belöning i sin natur (Castell, 2010b, s. 14–15).

Bengtsson et al, (2003) lyfter hur det genom utvärderingen av självförvaltning i Bostads AB Poseidon i Göteborg, framkom att projektet generellt uppfattades ha en obetydlig positiv effekt på de sociala relationerna. Bland de aktiva hyresgästerna och hyresgästordförandena i studien ansågs det däremot att verksamheten hade medfört tydliga positiva effekter på såväl utemiljö som trivsel och hyresgästernas möjlighet att påverka. Genom rapporten beskrivs att hyresgästerna med särskild betoning på de som aktivt deltar, upplever stärkt kontroll över sina boendeförhållanden (Bengtsson m.fl., 2003, s. 13–14).

Castell (2010b, s. 15) lyfter hur diskussionen kring individuella resurser bland hyresgäster är en viktig aspekt i samtal kring förutsättningar för kollektivt handlande i bostadsområden. Resurser är sällan jämt fördelade mellan olika sociala grupper eller mellan olika geografiska områden. Castell belyser diskussionen kring hur det snarare är de som besitter mycket resurser som deltar i kollektivt handlande än de som har begränsade resurser, en tes som framförts av exempelvis Tiiu Soidre-Brink (1987, s. 144). Castell (ibid.) menar att det finns anledning att lyfta detta perspektiv, men att det däremot saknas belägg för att styrka påståendet om att formella involveringsprocesser uppstår i mer socio-ekonomiskt starka områden och att deltagande snarare är ett utfall av ett intresse inför att skapa nya kontakter eller resurser i form av tid att investera i bostadsområdet.

## 4.5. Sambandet mellan gemenskap, trygghet och upplevd kontroll

Bengtsson et al, (2003, s. 253) poängterar hur ett vanligt förekommande mål med projekt kopplat till boendeinvolvering är att stärka de boendes engagemang och ansvar för boendeförhållandena samt att öka trygghetskänslan i området. Författarna menar att sådana ambitioner är ömsesidigt relaterade till upplevd kontroll. Detta exemplifieras genom sambandet mellan ansvar och upplevd kontroll där tidigare forskning (Langer & Rodin, 1976) påvisar hur ökat ansvar har inverkan på upplevelserna av personlig kontroll (Bengtsson m.fl., 2003, s. 253). Författarna framhåller dock hur empiriskt grundade forskningsresultat ifrågasatt antagandet att alla individer mår bra av och önskar sig hög grad av personlig kontroll (Bengtsson m.fl., 2003, s. 258).

En annan avgörande social aspekt kopplat till upplevelser av trygghet framstod i Lindgrens studie vara relaterad till kännedomen över vilka övriga som var bosatta i området (Lindgren, 2010, s. 61–62). I en studie utförd av Lindgren och Nilsen (2012) undersöks upplevd trygghet i flerbostadsområden i svenska städer genom intervjuer med boende och personal vid fastighetsbolag. En aspekt som föreföll kunna bidra till trygghetupplevelsen bland de bosatta var kännedom över grannar i området, detta oberoende av uppfattningar om personerna ifråga (Lindgren & Nilsen, 2012, s. 204). Kärnan här beskrivs vara att kännedom över grannar bidrar till att hyresgästen kan ta ställning till vilka av grannarna som framkallar skepsis eller rädsla. En sådan kunskap kan ge de boende en känsla av kontroll och verktyg för att tolka området. Kännedom över grannar kan också bidra till känslor av tillhörighet och därmed en positiv inställning till bostadsområdet. Kännedom över vilka som är bosatta i området framstod kunna förvärfvas på olika sätt och var utifrån studiens resultat, inte knutet till exempelvis deltagande i förvaltning av bostadsgården (ibid.). Detta resultat är i linje med studier av Ross och Jang (2000, s. 401) som beskriver hur informella sociala band med grannar verkade minska nivåer av rädsla och misstro medan formellt deltagande i grannskapsorganisation inte hade någon betydande påverkan.

Delshammar (2005) refererar till Jan Gehl (1980) och Brunson et al, (2001) i diskussionen om hur brukardeltagande kan leda till ökad andel ”privata zoner”. Här lyfts argument om fördelar utifrån hur en zonerings i semi-privata, privata och offentliga platser kan leda till en rikare utemiljö som ger utrymme för en större variation av aktiviteter. Detta kan i sin tur leda till att ett större antal människor vistas i miljön, vilket kan generera en känsla av ökad trygghet (Newman, 1976) (Delshammar, 2005, s. 11). Lindgren lyfter också aspekten av privata zoner genom att belysa riskerna med att enbart en del av de boendes intressen tillgodogörs, vilket kan resultera i att andra upplever sig vara exkluderade (Lindgren, 2010, s. 27–28).

## 5. Resultat från intervjustudien

*Detta kapitel inleds med en beskrivning av de fastighetsbolag som ingår i intervjustudien samt hur självförvaltningen inom respektive bolags verksamhet är organiserad. I avsnitt 5.2 utvecklas redogörelsen för de svar som framkom genom intervjustudien.*

### 5.1. Fastighetsbolagen- en översikt

#### Fastighetsbolag A

Tabell 1. Översikt fastighetsbolag A

Respondent: Bo-social utvecklare samt Samordnare	
Fastighetsbestånd	
Bostäder	~ 24 000 st.
Kommersiella lokaler	~ 1000 st.
Självförvaltning	
Bostadsområden med självförvaltning	~ 23 st.
Självförvaltning sedan år	1993
Demografisk fördelning bland deltagare	
Kön	Varierande
Ålder	Varierande
Sysselsättning	Uppgift saknas

Inom fastighetsbolag A sprids informationen om möjligheter till deltagande i självförvaltningen från mun till mun. Informationen delges också hyresgästerna genom nyhetsbrev, mail, via anslag, i samband med inflyttning och genom sociala medier. Bo-social utvecklare och Samordnare inom fastighetsbolaget beskriver hur självförvaltningen är organiserad genom att de som är deltagande i självförvaltningen erhåller en hyresreducering vars summa beror på det specifika området där självförvaltning bedrivs. Dialogen med hyresgästerna sker genom att varje bo-social utvecklare har kontakt med antingen samordnaren för gruppen eller med varje enskild självförvaltare. De som är aktiva inom självförvaltningen har möjlighet att påverka organiseringen av verksamheten genom att lyfta fram förslag som sedan diskuteras inom förvaltningen. De hyresgäster som inte är deltagande kan ändå vara med och påverka genom exempelvis områdeskontor eller genom ett digitalt hyresgästkonto.

## Fastighetsbolag B

Tabell 2. Översikt fastighetsbolag B

Respondent: Anställd vid bolaget med insyn i självförvaltningen	
Fastighetsbestånd	
Bostäder	~ 12 000 st.
Kommersiella lokaler	Uppgift saknas
Självförvaltning	
Bostadsområden med självförvaltning	6 st.
Självförvaltning sedan år	1994
Demografisk fördelning bland deltagare	
Kön	Något fler kvinnor
Ålder	Majoritet 40-70 år Övriga 25-35 år, 70+ år
Sysselsättning	Majoritet uppskattningsvis yrkesverksamma

Hyresgästerna vid fastighetsbolag B informeras om möjligheterna att delta i självförvaltningen genom att fastighetsbolagets säljare i samband med att hyresgästen flyttar in, informerar om att det finns självförvaltning på området. Säljaren skriver sedan ett avtal med den nyinflyttade hyresgästen om deltagande i självförvaltningen. Om den nyinflyttade inte vill vara med i självförvaltningen får hen säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid, då tas även hyresrabatten bort.

Respondenten från fastighetsbolaget beskriver hur man tidigare inom bolaget haft en anställd som varit ansvarig för samtliga självförvaltningar. I självförvaltningens nuvarande form är ansvaret uppdelat på tre anställda. Inom varje självförvaltning finns samordnare och det är den personen respondenten från fastighetsbolag B har all kontakt med. Samordnaren informerar om datum för de utedagar som schemalagts, vilka är ungefär sju till nio stycken per år. Samordnaren kommunicerar också förändringar i medlemslistan samt om någon självförvaltare inte aktivt deltar på utedagarna.

Det är också samordnarens uppgift att informera ansvarig på fastighetsbolag B när utbetalningar behöver göras. Hyresrabatten delas ut varje månad som ett avdrag på hyran och varierar något mellan de olika bostadsområdena. Hyresrabatten är grundad på en skötselberäkning som i sin tur är baserad på vad det kostar fastighetsbolag B att sköta om området. I självförvaltarnas ansvar ingår: allmän tillsyn av området, pappersplockning och rensning av skräp, kontinuerlig skötsel av gångar, -gräsytor, -planteringar samt bevattning, häckklippning, säsongstädning,

yttre underhåll som målning av staket och bänkar, rensning av hängrännor på förråd och garage (där det finns, ej över 2 m), renhållning i soprum och tvättstuga, förvaring och vård av planteringslådor och trädgårdsmöbler, plantering av blommor och växter, byte av lampor och kupor (ej över 2 m) i gemensamma utrymmen samt möjlighet att inkludera trappstädning i fastigheter med trapphus.

## Fastighetsbolag C

Tabell 3. Översikt fastighetsbolag C

Respondent: Skötselansvarig/Coach- och arbetsledare för självförvaltarna	
Fastighetsbestånd	
Bostäder	~ 9000 st.
Kommersiella lokaler	~ 200 st.
Självförvaltning	
Bostadsområden med självförvaltning	1 st.
Självförvaltning sedan år	2004
Demografisk fördelning bland deltagare	
Kön	60% kvinnor 40% män
Ålder	~ 70% 65+ år Övriga jämn åldersfördelning
Sysselsättning	Majoritet pensionärer

Självförvaltningen inom fastighetsbolag C bedrivs inom ett miljonprogramsområde med cirka 1900 lägenheter. Inom bolaget sprids information om möjligheter till deltagande i självförvaltning från mun till mun, men också genom informationsblad i postboxar och genom dörknackning. Respondenten från fastighetsbolag C beskriver hur självförvaltningen är organiserad genom att skötselansvarig tar emot intresseanmälan samt ansökan om att delta i självförvaltningen. Områdeschefen godkänner ansökan och underlag skickas till hyresavdelningen för utbetalning av ersättning. Dialogen mellan fastighetsbolaget och de deltagande hyresgästerna sker genom regelbundna bostadsmöten två gånger per år och vad respondenten benämner som ”fixardag” en gång per vecka. Vid detta tillfälle är även skötselansvarig närvarande och kan bemöta eventuella frågor. Gällande möjligheter för de boende att påverka organiseringen av fastighetsbolagets självförvaltning förklaras det hur de boende ända från självförvaltningens uppstart varit delaktiga i hur verksamheten ska vara organiserad.

## Fastighetsbolag D

Tabell 4. Översikt fastighetsbolag D

Respondent: Distriktschef med kollegor
--

Fastighetsbestånd	
Bostäder	~ 18 000 st.
Kommersiella lokaler	~ 200 st.
Självförvaltning	
Bostadsområden med självförvaltning	4 st.
Självförvaltning sedan år	1992-1993, 2007
Demografisk fördelning bland deltagare	
Kön	Uppgift saknas
Ålder	Uppgift saknas
Sysselsättning	Uppgift saknas

Inom bolagets verksamhet bedrivs självförvaltning inom ett kvarter som har hand om gröna ytor, samt i ett kvarter som blockhyr en hel fastighet. Här sker dialogen mellan fastighetsbolaget och deltagande hyresgäster i det dagliga via bovärd och miljövärd. Områdeschef och distriktschef blir kallade till styrelsemöten eller andra avstämningar. Inom ett geografiskt område finns två självförvaltningar där respektive självförvaltningsförening i första hand sprider information och bjuder in till aktivitet. I den ena ansvarar hyresgästerna själva för inre såväl som yttre skötsel, avfallshantering, abonnemangskostnader med mera och har även en egen bostadskö. I den andra föreningen hyr hyresgästerna som vanligt av fastighetsbolaget men sköter själva städning i allmänna utrymmen samt skötsel av utemiljöerna. Inom detta geografiska område har föreningarna ingen direkt koppling till hyresgästföreningen. De har däremot styrelser, årsmöten och arbetsdagar där de boende har möjlighet att engagera sig och påverka.



## Fastighetsbolag E

Tabell 5. Översikt fastighetsbolag E

Respondent: Förvaltare	
Fastighetsbestånd	
Bostäder	15 000–20 000 st.
Kommersiella lokaler	Uppgift saknas
Självförvaltning	
Bostadsområden med självförvaltning	1 st.
Självförvaltning sedan år	*
Demografisk fördelning bland deltagare	
Kön	*
Ålder	Uppgift saknas
Sysselsättning	Uppgift saknas

\* Anonymisering utförd på respondentens begäran

Informationsspridning angående möjligheter till deltagande i självförvaltningen inom fastighetsbolag E sker genom hyresgästföreningen på området. Genom intervjun med en förvaltare vid bolaget, beskrivs självförvaltningen i området i termer av att inte vara ”fullständig självförvaltning”. Verksamheten förklaras snarare som en självständig skötselgrupp. Detta förtydligas genom hur exempelvis fastighetstekniker och ventilationstekniker åtgärdar ärenden vid felanmälan samt att fastighetsbolaget fortfarande ansvarar för skador, reparationer och allt underhåll.

Det ungefärliga ansvarsområde beskrivs innefatta yttre skötsel såsom gräsklippning och skötsel av buskar, men även att hålla efter i tvättstugan, samt snöröjning och städning av trapphus. Självförvaltningen är organiserad genom att det finns en arbetsledare bland hyresgästerna som sköter dialogen med förvaltaren. Arbetsledaren arbetsleder sedan skötselgruppen. Skötselgruppen har nära dialog med hyresgästföreningen i området för att kunna ta del av önskemål från områdets övriga hyresgäster. Dialogen mellan fastighetsbolaget och de deltagande hyresgästerna sker genom samrådsmöten i samband med hyresgästföreningens möten.

## 5.2. Fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning

### Hyresgästers och övriga aktörers återkoppling till fastighetsbolagen angående självförvaltningen

Bo-social utvecklare och Samordnare från fastighetsbolag A beskriver att gensvaret från hyresgästerna angående självförvaltningen har varit positivt och nämner hur en trend som under de senaste åren uppmärksammats är att fler yngre hyresgäster söker sig till självförvaltningen. Återkopplingen som fastighetsbolag B erhållit från sina hyresgäster, både deltagande och icke-deltagande, kopplat till självförvaltningen beskrivs också som positivt. Även Skötselansvarig vid fastighetsbolag C uppger att det råder en positiv syn på självförvaltningen från boende liksom övriga: ”Väldigt positivt både från boende och icke boende. Allt från politiker till andra bostadsbolag har varit och besökt oss och sett det fina resultatet”. Förvaltare vid fastighetsbolag E lyfter fram hur hyresgästerna är mycket nöjda med självförvaltningen och att de kan föra en direkt dialog med skötselgruppen på området. Respondent från fastighetsbolag B nämner att det kan uppstå irritation mellan medlemmar, men att detta är något som sällan förekommer.

### Fastighetsbolagens syn på varför hyresgästerna väljer att delta i självförvaltningen

Respondenten från fastighetsbolag B tror att hyresgästernas val att delta i självförvaltningen grundar sig i att de tycker att det är roligt att engagera sig tillsammans med sina grannar: ”Självförvaltningen bidrar till att de lär känna varandra och leder till en bra sammanhållning. Det leder även till en ökad trygghetskänsla just tack vare att man lär känna varandra”.

Respondenterna från fastighetsbolag A-, C-, D- och E nämner alla att en tänkbar drivkraft till deltagande är möjligheten att påverka sitt närområde. Detta betonar Skötselansvarig vid fastighetsbolag C genom att beskriva att många som varit med från tidpunkten då verksamheten med självförvaltning startade, har velat vara med för att förändra och förbättra. Förvaltare vid fastighetsbolag E nämner också denna aspekt men poängterar även betydelsen av ett egenintresse: ”Dels ett eget intresse, fler som gillar att hålla på i trädgården och greja utomhus samt friheten och bestämma över yttre miljö”.

Respondenterna från fastighetsbolag D nämner också det egna intresset att påverka närmiljön och intresse för trädgårdsskötsel som en tänkbar anledning, vidare nämns de ekonomiska aspekterna:

Kunna påverka hyra finns så klart också med. Men den största anledningen tror vi är viljan att påverka sin närmiljö då hyresskillnaden är liten och det kräver en egeninsats vilket gör att det i slut ändan kan vara dyrare men med större upplevda kvaliteter.–*Fastighetsbolag D*

## Fastighetsbolagens syn på varför hyresgäster avstår från deltagande i självförvaltningen

Anledningar till att hyresgäster avstår från deltagande beskrivs av Bo-social utvecklare och Samordnare vid fastighetsbolag A kunna bero på tidsbrist, avsaknad av intresse eller potentiellt att hyresgästerna inte vet vad det innebär att vara delaktig inom självförvaltningen. Tidsbrist nämns också som en tänkbar faktor av respondenten vid fastighetsbolag B, men även andra aspekter som kan bidra till att hyresgästerna avstår från att delta i självförvaltningen:

Jag tror att det är många som vill engagera sig, men som inte känner att de har tid och ork. Sen kan en anledning vara att vissa ser det som betungande och har inställningen att de inte tycker om/är bra på trädgårdsskötsel. *Fastighetsbolag B*

Förutom att deltagande i självförvaltningen är tidskrävande, nämner Skötselansvarig vid fastighetsbolag C ytterligare två aspekter genom hur det är svårare att nå invandrargrupper och hur ersättningsnivån är låg.

Förvaltaren vid fastighetsbolag E lyfter en annan tänkbar anledning genom att förklara hur ”Vissa vill ha någon annan som sköter det åt dem och är villig att betala hyra för det”. Respondenterna från fastighetsbolag D nämner också avsaknad av intresse som tänkbar anledning till avstånd från delaktighet, men även hur: ”...Många väljer hyresrätt för att slippa engagera sig i sitt boende”.

## Faktorer som respondenterna anser är viktiga för att självförvaltning ska fungera

Respondenterna från fastighetsbolag D nämner engagerade hyresgäster som ser nytta med självförvaltning som en förutsättning för en välfungerande självförvaltning. Även av respondenten vid fastighetsbolag B nämns engagemang och genuint intresse från hyresgästernas sida som viktiga aspekter: ”Det är även viktigt att de känner att de får vara med och påverka och ge förslag på hur vi kan utveckla områdena tillsammans”. En tydlig kommunikation mellan självförvaltningarna och fastighetsbolaget beskrivs som ytterligare en faktor av betydelse.

Bo-social utvecklare och Samordnare vid fastighetsbolag A lyfter liknande aspekter genom hur kommunikation, sammanhållning och engagemang från hyresgästernas sida är viktigt för att självförvaltningen ska fungera. Detta är också något som beskrivs vara en fördel för fastighetsbolagets verksamhet.

Skötselansvarig vid fastighetsbolag C belyser hur efterföljande av skötselavtal är en viktig aspekt, men också en tydlighet i vad det innebär att självförvalta. Detsamma nämner Förvaltare vid fastighetsbolag E genom att belysa vikten av tydlighet kring vad som förväntas av de hyresgästerna som deltar i skötselarbetet av bostadsområdet, liksom en tydlig ansvarsfördelning.

### 5.2.1. Vilka incitament har fastighetsbolagen till att bedriva självförvaltning?

Vad ligger till grund för fastighetsbolagens initiativ att starta självförvaltning?

På frågan vad som låg till grund för initiativen till att starta verksamheten med självförvaltning skilde sig svaren något åt. Respondenten vid Fastighetsbolag B angav att både fysiska och sociala aspekter låg till grund för initiativet:

Motiveringen till varför vi började med självförvaltning: Lite högre NKI (förf. anm. Nöjd Kund Index), områden blir finare skött, hyresgästen engagerar sig, påverkar skötselnivån på området, trygghet, grannsamja och gemenskap. –*Respondent vid Fastighetsbolag B*

Skötselansvarig vid fastighetsbolag C beskriver hur självförvaltningen uppstod som följd av hyresgästernas missnöjdhet över gårdarnas skötsel, men att hyresgästerna själva saknade förslag till förbättring.

Förvaltare vid fastighetsbolag E, beskriver att grunden till initiativet var intresset från hyresgästerna, men även hur det innebar fördelar för fastighetsbolaget: ”Bland annat intresse från hyresgäster samt att det fanns ”Win-Win” då detta bostadsområde ligger långt bort geografiskt jämfört med vår övriga verksamhet”.

Även inom fastighetsbolag D beskrivs initiativet till självförvaltning ha kommit från hyresgästernas håll men även till följd av att det från politiskt håll uttryckts önskemål om olika boendeformer genom åren.

Hur avgör fastighetsbolagen vilka områden självförvaltning ska bedrivas inom?

Gemensamt för självförvaltningen inom samtliga fastighetsbolag är hur hyresgästernas egna intresse i att delta i självförvaltning har varit en bidragande faktor i urvalet av geografiska områden att bedriva självförvaltning inom. Skötselansvarig vid fastighetsbolag C beskriver hur självförvaltningen uppstod ur det egna intresset från skötselansvariga på området. Respondenten från fastighetsbolag B förklarar att då man letar efter områden att bedriva

självförvaltning på, är juridiska gränser en av faktorerna som spelar in utifrån storleken på det område som tillhör fastigheten. Man beaktar utvecklingsmöjligheter, men även att hyresgästerna ser självförvaltningen som en lustfylld uppgift.

Bo-social utvecklare och Samordnare vid fastighetsbolag A nämner hyresgästernas intresse som en aspekt, men också marknadsföring som en avgörande faktor i valet av områden: ”Allt är upp till hur många som är intresserade av att vara med och hur marknadsföringen sker på det specifika området”.

Förvaltare vid fastighetsbolag E förklarar hur valet av geografiskt område troligtvis berodde på var bostadsområdet är beläget samt intresset från hyresgästerna. Respondenterna från fastighetsbolag D beskriver hur urvalet är ett resultat av att initiativ har kommit från hyresgästerna samt från politiskt håll.

## 5.2.2. Vilka möjligheter innebär självförvaltning för fastighetsbolagen?

### Ökad gemenskap och trygghet bland hyresgästerna

En aspekt som nämns av Skötselansvarig vid fastighetsbolag C är hur självförvaltningen leder till en förbättrad sammanhållning bland hyresgästerna och mer engagerade hyresgäster. Bo-social utvecklare och Samordnare vid fastighetsbolag A menar att fördelar för fastighetsbolaget att bedriva självförvaltning är en ökad trygghet i området där grannar lär känna varandra. Sambandet mellan grannkänedom och en ökad trygghetsupplevelse är något som även respondenterna vid Fastighetsbolag D nämner:

Vår bild är att ju mer hyresgästerna engagerar sig i sin boendemiljö, desto högre blir trivseln i området. Skadegörelsen minskar och boinflytande-index ökar. Man lär känna grannar och därmed ökar också tryggheten.–*Respondenter vid fastighetsbolag D*

Även respondenten vid fastighetsbolag B beskriver fördelarna i termer av fler nöjda hyresgäster, att hyresgästerna engagerar sig, att hyresgästerna är mer rädda om området och att självförvaltningen skapar trygghet, grannsämja och gemenskap.

### Minskad skadegörelse, ökat hyresgästinflytande och lägre kostnader för fastighetsbolagen

Som utfall av självförvaltningen beskriver Skötselansvarig vid fastighetsbolag C hur man har uppmärksammat en kraftig minskning av skadegörelse på de gårdar som självförvaltas. Detta är också något som inneburit att kostnaderna för fastighetsbolag C har blivit lägre som resultat av en lägre nivå av skadegörelse. Andra fördelar som det innebär för fastighetsbolag C att bedriva självförvaltning beskrivs vara välskötta gårdar.

Fördelarna för fastighetsbolag E att bedriva självförvaltning beskrivs i termer av fördelar för både hyresgästen som deltar i självförvaltningen såväl som för bostadsbolaget:

På detta område är det Win-Win då det blir billigare för hyresgästerna att bo i området och de har hyresgäster som tar hand om skötseln själva och det blir billigare för (fastighetsbolag E) att förvalta området. Samtidigt har hyresgästerna mer inflytande över det yttre miljön.–*Förvaltare vid fastighetsbolag E*

Respondenten från fastighetsbolag B nämner också hyresgästernas ökade inflytande i boendemiljön i positiva termer. Det förklaras hur självförvaltningen har mer ”fria tyglar” i dagsläget än tidigare och hur hyresgästernas lokalkännedom är en tillgång för bolaget: ”Hyresgästerna känner ju områdena bäst eftersom de vistas där varje dag, så att de får vara med och påverka samt utveckla områdena är bara positivt för oss”.

### 5.2.3. Vilka utmaningar innebär självförvaltningen för fastighetsbolagen?

Utmaningar med rekrytering av nya deltagare till självförvaltningen och bibehållande av engagemang

På frågan om man inom fastighetsbolag B har identifierat några aspekter inom självförvaltningen som anses vara utmanande, nämner respondenten hur det finns en självförvaltning som har väldigt få medlemmar. Där har hyresgästerna uttryckt att de har svårt att sköta om området på samma sätt som tidigare:

Här blir utmaningen för vår del hur vi går vidare om vi vill fortsätta ha kvar självförvaltningen. Ska vi försöka locka gamla medlemmar eller ska vi ta över skötseln själva? Det är ett område som har väldigt lite omflyttningar, så det är svårt att locka nyinflyttade hyresgäster till att delta. – *Respondent vid fastighetsbolag B*

Respondenten vid fastighetsbolag E uttrycker att den största utmaningen kopplat till självförvaltningen är att fortsätta ha hyresgäster som är intresserade av att sköta området. På frågan om de boende har uttryckt utmaningar kopplat till självförvaltningen beskrivs hur det ibland uppstår problem i arbetet som hyresgästerna inte kan lösa själva och att det då behövs expertis.

Ersättningsnivån som utmaning vid rekrytering av nya självförvaltare

Skötselansvarig vid fastighetsbolag C redogör för en tillbakagående trend som innebär att det är svårare att få in nya men också yngre självförvaltare. Ett motiv som ligger till grund för denna utveckling beskriver respondenten vara ersättningsnivån ”Hade vi kunnat erbjuda högre ersättning så hade vi haft lättare med tillväxt och nya självförvaltare”.

Skötselansvarig vid fastighetsbolag C uttrycker även hur det krävs nya beslut kopplat till ersättningsnivån från riksdagen. Den tid som deltagande i självförvaltningen kräver kontra ersättningen är en utmaning som också framkommit till fastighetsbolag C genom dialog med de boende.

Respondenten från fastighetsbolag B beskriver ett ärende där en medlem vid upprepade tillfällen inte dök upp på utedagar. Deltagaren utförde inte heller de tilldelade uppgifterna som resultat av frånvaro vid utedagar. Till följd av detta skickades inledningsvis ett brev om rättelse till medlemmen, följt av ett varningsbrev. Ärendet slutade i att respondenten vid fastighetsbolag B var tvungen att skicka ett brev om uppsägning: ”I detta fall handlade det om att hyresgästen inte hade tid till att delta i självförvaltningen, men hyresgästen ville ändå få hyresrabatten”.



## 6. Diskussion

*I detta kapitel förs en diskussion av det empiriskt insamlade materialet och hur det förhåller sig till studiens kunskapsöversikt och teoretiska ramverk. De befintliga studierna inom ämnesområdet, som refererats till i denna uppsats är utgivna år 2011 och tidigare. Därav är det intressant att diskuteras eventuella likheter och skillnader som framkommit genom intervjustudierna med fastighetsbolagen.*

### Fastighetsbolagens uppfattningar om varför hyresgästerna väljer att delta i självförvaltningen

#### Självförvaltning som ett verktyg att förbättra och påverka bostadsgården

Olika anledningar framfördes av respondenterna som tänkbara motiv till varför hyresgästerna deltar i självförvaltningen. Några anledningar som återkommande lyftes var viljan att påverka sin närmiljö. Delshammar (2005, s. 130) nämner också hur behovet av att förbättra ett områdes utemiljö var en av drivkrafterna till brukardeltagande som framkom genom hans studie om kommunal parkverksamhet med brukarmedverkan. Viljan att förbättra ett områdes miljö är något som även Bengtsson et al, (2003, s. 14) upptäckte som en av de främsta drivkrafterna för deltagande genom vad som beskrivs som ”norm om områdesnyttan”.

Skötselansvarig vid fastighetsbolag C beskriver hur självförvaltningen uppstod som en reaktion på hyresgästernas missnöjdhet över gårdarnas skötsel, men att hyresgästerna själva saknade förslag till förbättring. Lindgren och Castell (2008, s. 143) lyfter hur kritiska röster menar att boendeinvolvering inte automatiskt genererar en större egenmakt, utan kan ses som en ansats för bostadsföretagen att avsäga sig skyldigheter och ansvar. Utifrån ett annat perspektiv lyfter Khakee (2006, s. 14) hur deltagande i forum likt självförvaltningsgrupper kan ses som ett skifte och en ansats till att hitta alternativa vägar för att påverka, som alternativ till traditionella påverkanskanaler. Denna förändring menar författaren, har medfört att medborgaren ges större utrymme att påverka.

Bengtsson et al, (2003, s. 253) lyfter att ett mål med projekt för boendeinvolvering är att stärka engagemanget hos de boende samt öka trygghetskänslor i området. Författarna menar att sådana mål relaterar till upplevd kontroll genom att betona sambandet mellan ansvar och upplevd kontroll där tidigare forskning (se exempelvis Langer & Rodin, 1976) visar hur ett större ansvar har inverkan på upplevelserna av den personliga kontrollen (Bengtsson m.fl., 2003, s. 253). Utifrån denna tes kan deltagande i självförvaltning vara ett resultat av hyresgästens önskan

och behov om utökad upplevd kontroll, något som i sin tur kan generera känslor av ökad trygghet.

### Självförvaltning för ökad grannkänedom och trygghet

En aspekt som särskilt tydligt uttrycktes av respondent från fastighetsbolag B är hur: ”Självförvaltningen bidrar till att de lär känna varandra och leder till en bra sammanhållning. Det leder även till en ökad trygghetskänsla just tack vare att man lär känna varandra”. Viljan att utföra aktiviteter tillsammans med andra i utemiljön framkom som en drivkraft till deltagande genom Delshammars studie (2005, s. 131). Resultatet som framkom genom Lindgrens studie (2010, s. 61–62) styrker utsagan från fastighetsbolag B utifrån hur Lindgrens resultat visade att en avgörande social aspekt som relaterade till trygghetsupplevelsen var vetskapen om vilka som är boende i området. Även studien av Lindgren och Nilsen (2012, s. 204) utförd med boende och personal vid fastighetsbolag visade hur ett av elementen som föreföll kunna bidra till trygghetsupplevelsen bland de bosatta var kännedom över grannar i området. Författarna menar att denna kännedom kan ge de boende en känsla av kontroll och medel att tolka området. Däremot framstod en sådan kännedom inte vara begränsad till exempelvis deltagande i processer likt självförvaltning (ibid.). Ett sådant påstående har tidigare framförts av Ross och Jang (2000, s. 401) som menar att informella sociala band med grannar framstod minska nivåer av rädsla och misstro, medan mer formellt deltagande i grupper och organisationer inte visade sig ha någon betydande påverkan. Samtidigt framkom genom utvärderingen utförd av Bengtsson et al, (2003) hur det var övervägande de hyresgäster som aktivt deltog i självförvaltningen som upplevde tydliga positiva effekter på gemenskap och trivsel (Bengtsson m.fl., 2003, s. 13).

Delshammar (2005) lyfter en annan tanke om hur brukardeltagande kan leda till zonerings i semi-privata, privata och offentliga platser vilket kan resultera i en rikare utemiljö, något som i sin tur kan resultera i att fler människor brukar platsen och hur detta kan stärka trygghetsupplevelsen (Delshammar, 2005, s. 11).

### Deltagande i självförvaltning med ekonomi som incitament

En annan aspekt som nämns som ett tänkbart incitament till att hyresgästerna deltar i självförvaltning menar respondenterna från fastighetsbolag D, kan vara ekonomiskt grundad, även om det nämns hur hyresskillnaden är liten:

Kunna påverka hyra finns så klart också med. Men den största anledningen tror vi är viljan att påverka sin närmiljö då hyresskillnaden är liten och det kräver en egeninsats vilket gör att det i slut ändan kan vara dyrare men med större upplevda kvaliteter. *Fastighetsbolag D*

Inom tidigare studier är ersättningsnivåns betydelse för hyresgästernas deltagande omdebatterad. Genom utvärderingen utförd av Bengtsson et al, (2003, s. 14) framgick ekonomisk ersättning vara av mindre betydelse som motivation till deltagande. Castell (2006) beskriver hur en del studier pekar på att ekonomisk kompensation är ett betydelsefullt incitament vid processens uppstart, något som efter en tid utvecklas till att det sociala utbytet utgör den huvudsakliga drivkraften. Vidare pekar en del studier mot att den ekonomiska ersättning som drivkraft är försumbar medan andra indikerar att det är en viktig aspekt även under längre tid (Castell, 2006, s. 708).

Detta perspektiv är intressant att lyfta då Skötselansvarig vid fastighetsbolag C nämner en låg ersättningsnivå som en tänkbar anledning till varför hyresgäster avstår från deltagande i självförvaltning. Den tidsåtgång som deltagande i självförvaltningen kräver kontra ersättningen som delas ut är en utmaning som även framförts till fastighetsbolag C vid dialogen med de boende. Även respondenten vid fastighetsbolag B berör frågan om ekonomisk motivation utifrån hur en deltagare inte dök upp vid gemensamma aktiviteter: ”I detta fall handlade det om att hyresgästen inte hade tid till att delta i självförvaltningen, men hyresgästen ville ändå få hyresrabatten”.

En tolkning som kan göras utifrån ovan beskrivna erfarenheter, är hur hyresrabatten trots mindre summa, är en betydelsefull anledning till deltagande för några av hyresgästerna.

### Fastighetsbolagen syn på varför hyresgäster avstår från deltagande i självförvaltningen

Aspekter som återkommande nämns av respondenterna som tänkbara anledningar till varför hyresgästerna avstår från deltagande i självförvaltningen är brist på tid och intresse.

Förvaltare vid fastighetsbolag E uttrycker hur vissa önskar att någon annan ansvarar för skötseln åt dem och också är villiga att betala för det. Liknande resonemang för respondenterna från fastighetsbolag D som påpekar hur många väljer hyresrätt som boendeform just med anledning av att slippa engagera sig i boendet. Castell (2010b, s. 15) vidrör också detta tema genom att nämna hur de som inte deltar i självförvaltningen har ett starkt argument för detta eftersom att de betalar hyra till fastighetsbolaget som bär ansvaret för förvaltningen.

Bengtsson et al, (2003, s. 19) lyfter en intressant aspekt kopplat till hur man traditionellt inom psykologin ansett att valmöjligheter medför att individer upplever sig ha personlig kontroll, vilket i sin tur är en bidragande faktor för välbefinnande. Andra resultat har däremot påvisat situationer i vilka personlig kontroll inte

eftersträvas och inte heller resulterar i ökat välbefinnande. Utifrån detta resonemang är det intressant att återgå till respondenternas erfarenheter och upplevelser. Förvaltare vid fastighetsbolag E beskriver vad som skulle kunna förklara att hyresgäster avstår från att delta i självförvaltning: ”Vissa vill ha någon annan som sköter det åt dem och är villig att betala hyra för det”. Ett annat i sammanhanget intressant svar gavs av respondenterna för fastighetsbolag D som nämnde avsaknad av intresse att engagera sig i trädgårdsarbete samt hur: ”Många väljer hyresrätt för att slippa engagera sig i sitt boende”. Respondenternas svar kan tolkas som att den personliga kontrollen kopplad till möjligheten att påverka bostadsmiljön inte är eftertraktad av alla hyresgäster och att ökad kontroll över bostadsgårdens förvaltning inte för alla är en källa till välbefinnande.

Diskussionen kring individuella resurser bland hyresgäster är en viktig aspekt i samtal kring förutsättningar för kollektivt handlande i bostadsområden. Resurser är sällan jämt fördelade mellan olika sociala grupper eller mellan olika geografiska områden. Castell lyfter idén om hur det snarare är de som besitter mycket resurser som deltar i kollektivt handlande än de med begränsade resurser, en idé som framförts av bland annat Tiiu Soidre Brink (1987, ss. 144). Utifrån denna argumentationslinjen är det relevant att nämna tanken om ömsesidigheten i hur socialt kapital kan generera medverkan i processer likt självförvaltning, men även hur deltagande kan generera ökat socialt kapital (Jeppsson-Grassman & Svedberg, 1999, s. 122).

Castell (2010b, s. 14–15) menar att det finns anledning att lyfta detta perspektiv, men att det saknas belegg för att styrka påståendet om att formella involveringsprocesser uppstår i mer socio-ekonomiskt starka områden och att deltagande snarare är ett utfall av intresse inför att skapa nya kontakter samt tidsmässiga resurser att investera i bostadsområdet. Detta menar också Lindgren och Castell (2008, s. 148–149) som betonar utmaningen i att presentera specifika områdesvillkor som utgör fördelar eller förutsättningar för närvaron av en formell process för boendeinvolvering. Författarna kom fram till att de områdena där självförvaltning tillämpades påvisade en stor bredd, arkitektoniskt såväl som med grund i socio-ekonomiska indikatorer samt sysselsättningsgrad och etnisk bakgrund.

Utifrån detta resonemang är det intressant att analysera den demografiska strukturen bland de deltagande i självförvaltningen, så som förmedlats av respondenterna. Inom fastighetsbolag A beskrevs åldern bland deltagarna vara varierande. Inom självförvaltningen som bedrivs i fastighetsbolag B beskrevs majoriteten vara mellan 40-70 år och yrkesverksamma. Skötselansvarig vid fastighetsbolag C beskrev hur ungefär 70% av deltagarna var 65 år eller äldre.

Skötselansvarig vid fastighetsbolag C beskrev hur en utmaning var att locka nya självförvaltare till deltagande, men också att nå ut till invandrargrupper. Samtidigt beskrev Bo-social utvecklare och Samordnare från fastighetsbolag A, en trend som kunnat ses inom deras verksamhet vilket innebar att en ökad andel yngre hyresgäster anslutit sig till verksamheten. Utifrån min egna tolkning sammanvägd med respondenternas beskrivningar, är också bostadsområdena där fastighetsbolagen bedriver självförvaltning av olika karaktär. Vad resultatet visar är hur både deltagande i självförvaltningen och karaktären på områden där självförvaltning bedrivs, påvisar en variation.

## Faktorer som respondenterna anser är viktiga för att självförvaltning ska fungera

### Hyresgästernas engagemang

Ett perspektiv som nämndes av majoriteten respondenter som en viktig faktor för att självförvaltningen ska fungera, relaterade till hyresgästernas engagemang. Exempelvis nämnde respondenterna från fastighetsbolag D hur en viktig aspekt är ”Engagerade hyresgäster som ser nyttan med självförvaltning”.

Åström och Granberg (2009, s. 160) beskriver hur civilsamhället i en samhällsstyrning som är av interaktiv karaktär har tillskrivits en mer central roll som innebär uppmuntran och bejakande av gräsrotsengagemang. Vad som också belyses är hur dessa engagemang till en viss grad är formade av befintliga strukturer. Respondenten från fastighetsbolag B belyser vikten av att deltagarna känner att deras deltagande kan göra skillnad, med betoning på det ömsesidiga samarbetet mellan fastighetsbolag och deltagare: ”Det är även viktigt att de känner att de får vara med och påverka och ge förslag på hur vi kan utveckla områdena tillsammans”.

### Tydlig kommunikation och ansvarsfördelning

Kommunikation och tydlighet kring ansvarsfördelning samt tydlighet kring fastighetsbolagens förväntningar på självförvaltarna nämndes också uppreparande av respondenterna. Förvaltare vid fastighetsbolag E beskriver detta genom: ”Tydlig ansvarsfördelning och tydlighet kring vad som förväntas av hyresgästerna som sköter skötseln av bostadsområdet”. I Lindgren och Castells studie (2008) vidrörs detta tema genom att några av respondenterna vid fastighetsbolagen uttryckte att professionell projektledning var en förutsättning för att självförvaltningen skulle vara välfungerande (2008, s. 154).

## Incitament för fastighetsbolagen att bedriva självförvaltning

Lindgren och Castell (2008, s. 143) lyfter ett ökat intresse för självförvaltning som en av tre trender som författarna pekat ut som påtagliga bland bostadsföretagen. Detta menar författarna delvis kan kopplas till ett ökat intresse för sociala frågor och kundrelationer, men också i fråga om upprustning av områden och att främja demokrati på lokal nivå.

Samtliga respondenter nämner att hyresgästernas engagemang och intresse har varit en stor drivkraft till att starta upp verksamheten med självförvaltning. Vidare nämner respondenterna olika fördelar som det innebär för bolagen att bedriva självförvaltning, några i linje med vad Lindgren och Castell (2008) också nämnt. Upprepande betonas minskad skadegörelse på de gårdar där självförvaltning bedrivs, men även mer välskötta miljöer på ett generellt plan. En ökad kännedom mellan grannar samt bättre sammanhållning, engagemang och nöjdare kunder framkommer också genom respondenternas svar. Respondenterna från fastighetsbolag D nämner sambanden mellan engagerade hyresgäster och högre trivsel:

”Vår bild är att ju mer hyresgästerna engagerar sig i sin boendemiljö, desto högre blir trivseln i området. Skadegörelsen minskar och boinflytande-index ökar. Man lär känna grannar och därmed ökar också tryggheten”. –respondent vid fastighetsbolag D

Till följd av minskad skadegörelse nämns av Skötselansvarig från fastighetsbolag C hur kostnaderna blivit lägre för fastighetsbolaget. De ekonomiska fördelarna för fastighetsbolagen att bedriva självförvaltning är omdiskuterat i tidigare studier. Lindgren och Castells studie (2008, s. 154) visar att en del respondenter uttryckte hur självförvaltning är tidskrävande med motivering att personalen måste närvara vid möten, diskussioner samt bidra med uppmuntran. I studien framkom också hur en del anställda inom fastighetsbolagen menade, i likhet med beskrivningen från Skötselansvarig vid fastighetsbolag C, att självförvaltning kunde leda till ekonomiska vinster som resultat av minskad vandalisering.

En annan aspekt kopplat till ekonomi som framkom genom Lindgren och Castells studie (2008, s. 154) var hur bostadsbolagen inte behöver lägga lika mycket tid på förvaltningsarbetet inom de områden där självförvaltning finns. Liknande beskrev Förvaltare vid fastighetsbolag E utifrån hur självförvaltningen genererar fördelar för både hyresgästen som deltar i självförvaltningen liksom för bostadsbolaget:

På detta område är det Win-Win då det blir billigare för hyresgästerna att bo i området och de har hyresgäster som tar hand om skötseln själva och det blir billigare för (fastighetsbolag E)

att förvalta området. Samtidigt har hyresgästerna mer inflytande över det yttre miljön. – fastighetsbolag E

Paralleller går här att dra till Åström och Granberg (2009, s. 160) som nämner hur svaret på att stärka kvaliteten inom offentlig service i en interaktiv samhällsstyrning, liksom öka tilliten till de som styr är att sätta medborgaren i centrum. Författarna beskriver hur medborgarna därtill inte bara ses som människor att lära ifrån, utan snarare ses som medskapare av servicen. Förutsättningar här beskrivs vara kontinuerlig interaktion mellan professionella och medborgare genom ömsesidigt beroende i syfte att hitta lösningar på gemensamma utmaningar med fokus på effektivitetsvärden, men också genom en bredare syn på medborgardeltagande.

### Utmaningar som fastighetsbolagen upplever att självförvaltningen medför

En övervägande majoritet av respondenterna nämner utmaningar med att rekrytera nya självförvaltare. Några av respondenterna nämner även svårigheter kopplat till att hålla engagemanget levande bland de aktiva deltagarna. Det är relevant att diskutera med tanke på hur hyresgästernas engagemang och genuina intresse beskrivs som en av de viktigaste aspekterna för en fungerande självförvaltning. Respondenten vid fastighetsbolag B beskriver svårigheterna med att rekrytera nya deltagare och lyfter hur hyresgäster uttryckt att det är svårt att sköta om området på samma sätt som tidigare med få medlemmar. Detta har lett till en diskussion om huruvida man ska försöka involvera fler medlemmar, något som kan vara svårt när omflyttningen är låg, alternativt ta över skötseln själva.

Skötselansvarig från fastighetsbolag C beskriver utmaningar med att locka ny- men även yngre deltagare. En sådan utmaning nämns också genom Lindgren och Castells studie (2008, s. 154) där en utmaning beskrevs genom hur självförvaltningen ofta är beroende av engagemang från ”eldsjälar” och att det kan var svårt att rekrytera nya deltagare. Detta innebär en sårbarhet genom hur självförvaltningen blir känslig för förändringar i gruppens sociala sammansättning, något som i sin tur kan leda till att verksamheten blir svår att underhålla långsiktigt.

Castell (2010b, s. 14) lyfter fram hur ett socialt dilemma kopplat till involvering av hyresgäster i grönyteförvaltning kan förklaras som utmaningar med att rekrytera tillräckligt många hyresgäster att delta i det ”kollektiva handlandet” och därmed att ett tillräckligt högt engagemang bibehålls. Författaren framlägger hur detta skulle kunna förstås utifrån att flertalet kommer att undvika deltagande så länge som skötselarbetet som de redan deltagande utför upplevs som tillfredsställande för samtliga boende. Utifrån detta resonemang skulle respondenternas erfarenheter kunna tolkas som att dilemmat med att rekrytera nya deltagare kan komma att

fortsätta så länge som kvaliteten på skötseln utförd av självförvaltarna upplevs vara god samtidigt som fördelarna tillfaller alla hyresgäster.

Castell (2010b) menar dock att det finns ett antal invändningar som kan tala emot en sådan hypotes. Bland annat nämns hur en stor del av de potentiella fördelarna endast tillfaller de deltagande självförvaltarna. Här lyfts fördelar kopplat till socialt kapital utifrån utökade kontakter och medel för inflytande att påverka bostadsgårdens utformning såväl som sociala normer (Castell, 2010b, s. 14). Detta belyses i studien av Bengtsson et al, (2003, s. 13) genom vilken det framgick hur de socialt förknippade fördelarna i större grad upplevdes av deltagande hyresgäster.

Vidare beskrivs av Castell (2010b, s. 14) hur hyresgäster som avstår från deltagande även riskerar att mötas av restriktioner genom hur gården kan tendera ”tillfalla” de deltagande. Detta är ett tema som diskuteras av Delshammar (2005, s. 133) samt av Lindgren som belyser riskerna med att enbart en del av de boendes intressen tillgodogörs, vilket kan resultera i att andra upplever sig vara exkluderade (Lindgren, 2010, s. 27–28). En annan aspekt är hur engagemanget i självförvaltningen inte är en självklar uträkningsbar kostnad. Vilket skulle kunna innebära att många ser det gemensamt utförda arbetet som en direkt premie (Castell, 2010b, s. 14–15).

## 6.1. Metoddiskussion

Ursprungsidén med denna uppsats var att utföra intervjuer med hyresgäster inom fastigheter där självförvaltning av bostadsgården bedrivs. Det var en utmaning att komma i kontakt med bosatta inom sådana områden. Med anledning av dataskyddsförordningen (GDPR) saknade kontaktpersonerna på fastighetsbolagen befogenhet att delge mig information om aktiva hyresgäster inom självförvaltningen. Däremot förmedlas mina uppgifter via dem till berörda personer som därmed gavs möjlighet att själva ta kontakt vid eventuellt intresse att delta i studien.

Något som ytterligare försvårade utförandet av min ursprungsidé var direktiv om social distansering till följd av utbrottet av coronaviruset. Detta begränsades mina möjligheter att hitta intervjupersoner genom att vistas i områden där självförvaltning bedrivs och på den vägen skapa kontakt med de boende. Försök gjordes att kontakta en självförvaltningsgrupp genom sociala medier, något som inte resulterade i återkoppling. Trots att kontaktpersonerna inom bostadsbolagen bistod med att förmedla min förfrågan om intervjuer till samordnare inom självförvaltningen, var gensvaret lågt.



Utmaningen med att komma i kontakt med personer att intervjua påverkade arbetsprocessen och krävde en anpassning av mitt arbete. Som en del av anpassningen kom det empiriskt insamlade materialet att fokusera på fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning av bostadsgårdar samt deras syn på hyresgästernas deltagande- och avstånd från deltagande. Detta är något som kan problematiseras på olika sätt. Bland annat kan tillförlitligheten ifrågasättas genom risken att de boende känner sig begränsade att uttrycka sig fritt i dialogen med bostadsbolaget. Det är viktigt att betona att det inte är hyresgästernas erfarenheter som lyfts genom denna uppsats, utan erfarenheter så som förmedlade genom fastighetsbolagen. Ytterligare en aspekt som är av relevans att nämna är tanken om att inte alla hyresgäster har vana av att förmedla åsikter och förslag till fastighetsbolagen. Detta riskerar att medföra att enbart en andel av hyresgästernas ståndpunkter synliggörs.

## Insamling av empiriskt material

Ryen och Torhell (2004, s. 44–45) beskriver hur en fördel med semi-strukturerade intervjuer är att de möjliggör för specifika teman att behandlas, samtidigt som respondenten ges ökad frihet och utrymme att uttrycka sig obundet. Därmed kan forskaren få sina specifika frågor besvarade, samtidigt som annan värdefull information ges utrymme att synliggöras och relevanta spår i samtalet kan vidareutvecklas. De e-postintervjuer som utförts inom ramen för denna uppsats är strukturerade i sin karaktär. En semi-strukturerad form av intervju, med möjligheten att ställa fler uppföljande frågor hade antagligen resulterat i annan, och gissningsvis en mer rik data. Detta kan ses som en nackdel med metoden som applicerats för att samla in empiriskt material i denna uppsats, utifrån aspekten att respondenterna begränsas i sina svar samt att värdefull information riskerar att falla bort.

Vidare belyser Ryen och Torhell (2004, s. 199) hur en utmaning med att utföra intervjuer via e-post är att säkerställa så att samtliga frågor besvaras. Detta var en utmaning jag ställdes inför, detta trots att jag var medveten om risken då jag utformade intervjuformuläret och vidtog särskilda åtgärder för att uppnå en så hög svarsfrekvens som möjligt. Då några av respondenterna inte svarade på samtliga intervjufrågor, innebar det en del utmaningar i sammanställningen av resultatet. Bland annat försvårades en tydlig och jämförbar sammanställning och redovisning av det empiriska materialet när inte samtliga intervjufrågor var besvarade. Detta är något som inte går att kontrollera då intervjuformuläret fylls i av respondenten under frånvaro av intervjuledaren. Om respondenterna hade haft mer tid för att delta i studien hade en tänkbar metod kunnat vara att dela in e-postintervjun i två delar. Därmed kan uppföljande frågor på materialet ställas, både kopplat till materialet som kommer in, men också rörande de frågor som lämnats obesvarade.

## Anonymisering

Då en relativt omfattande anonymisering utförts i denna uppsats, är det relevant att diskutera hur tillvägagångssättet påverkar slutresultatet. Den utförda anonymiseringen har inneburit att delar av den insamlade informationen har exkluderats från resultatet. Detta är information som hade kunnat bidra till en större förståelse för materialet samt möjliggjort för utförandet av en mer ingående tolkning och analys. Exempel på sådan information är de geografiska områden som fastighetsbolagen är verksamma inom samt en mer detaljerad beskrivning av områdeskaraktär där självförvaltning bedrivs. Vidare hade en mindre omfattande anonymisering kunnat underlätta utförandet av en mer ingående jämförelse mellan fastighetsbolagens verksamhetsstruktur och självförvaltningens organisatoriska former. En mer transparent presentation av det empiriskt insamlade materialet hade även kunnat skapa en större förståelse, - trovärdighet och tydligare sammanhang för de som tar del av arbetet.

Jag fick ingen förklaring till varför anonymitet önskades helt och delvis av två av respondenterna. En hypotes är att informationen kan anses vara känslig när det genom respondenternas svar går att utläsa vilket självförvaltnings-område som information delges kring. Ett urval av frågorna (se Bilaga. 1 *Formulär för e-postintervju*), exempelvis rörande vilka utmaningar som självförvaltningen innebär, kan anses vara känslig att svara på, särskilt om detta är något som inte framförts i dialog med de som deltar i självförvaltningen.

Då anonymiseringen präglat arbetsprocessen och slutresultatet på olika sätt, går det att ifrågasätta beslutet att prioritera ett större antal deltagande fastighetsbolag under förutsättningarna att materialet anonymiserats. Kanske hade slutresultatet gynnats av att enbart inkludera svaren från de respondenter som godkänt delgivande av ett bredare material. Detta hade dock resulterat i ett lägre deltagande. Vidare vore ett tillvägagångssätt att presentera det empiriskt insamlade materialet på olika sätt, beroende på graden av respondenternas medgivande. Detta var en metod jag övervägde, men avstod ifrån då jag strävade efter att redovisa det empiriska materialet så enhetligt som möjligt.

## Generaliserbarhet

Forskningens trovärdighet kopplas ibland samman med möjligheterna att generalisera resultatet. Detta kan förklaras som studiens förmåga att säga något om en större population eller en annan kontext än den som studerats i forskningen. Generaliserbarheten kan också påverka hur relevant studien upplevs. Bristande generaliserbarhet brukar användas som ett argument för svagheter inom den kvalitativa forskningen. Ahrne och Svensson (2011) lyfter en strategi för att påvisa generaliserbarheten inom kvalitativa studier, som innebär att en jämförelse utförs av den genomförda studien med annan utförd forskning av liknande karaktär

(Ahrne & Svensson, 2011, s. 28–29). I denna uppsats har resultat från tidigare utförda studier inom ämnesområdet eller liknande områden applicerats i syfte att möjliggöra en komparativ analys. De tidigare publicerade studierna har möjliggjort jämförelser, slutledningar och till viss del generalisering av den data som samlats in under arbetsprocessen. Teoretisk generalisering syftar till att relatera studiens resultat till mer allmänna teoretiska ramverk (Ahrne & Svensson, 2011, s. 28–29). Arbetets kunskapsöversikt och teori är ett verktyg för att förstå och förklara olika processer och samband och därmed till viss grad öka resultatets applicerbarhet utanför den givna kontexten.

## 7. Slutsatser och nya perspektiv

*I detta kapitel presenteras slutsatser och nya perspektiv som framträtt under arbetsprocessen. Detta är även aspekter som ligger till grund för områden som jag anser skulle gynnas av framtida forskning. De målsättningar som inledningsvis formulerades för denna uppsats var: (1) Att utifrån teori om hur styrningen av den offentliga sektorn har förändrats, utforska ett ökat intresse för självförvaltning inom fastighetsbolagens verksamhet. (2) Att utifrån resultat från tidigare utförda forskningsstudier samt med förankring i socialt kapital som huvudsaklig teori, kartlägga vad självförvaltning kan innebära för hyresgästernas gemenskap. (3) Att genom intervjustudier undersöka fastighetsbolagens erfarenheter av att applicera självförvaltning som en del av sin verksamhet.*

Skiftet från en centralstyrning till en interaktiv samhällsstyrning förklarar Montin och Hedlund (2009, s. 11) med utgångspunkt i hur en ansvarsförskjutning skett som på nationell nivå inneburit att politiken gradvis förflyttats uppåt till följd av bland annat globalisering, nedåt till kommunal- och regional nivå genom överflyttning av befogenheter och decentralisering, men också i sidled genom privata företag och olika frivilliga organisationer. Åström och Granberg (2009, s. 159) beskriver hur en av de mest omtalade förändringarna i debatten om begreppet governance, är en utveckling som medfört en mer inkluderande och interaktiv beslutsfattandeprocess. En utveckling som också kan ses inom fastighetssektorn. Lindgren och Castell (2008, s. 141–142) nämner en av de trender som under de senaste årtiondena framträtt bland bostadsbolagen i termer av ett ökat intresse för självförvaltning och andra former av hyresgästinvolvering. Castell (2010d, s. 43) lyfter hur ett starkt incitament för fastighetsägare att intressera sig för hyresgästinvolvering vid grönyteförvaltning är dess potential att stärka gemenskapen i områden. Genom uppsatsens teori och empiri har jag fått en större förståelse för komplexiteten i vad självförvaltning kan innebära för hyresgästernas gemenskap. Jag har även förstått att det är fortsatt relevant att undersöka vilka effekter självförvaltningen har på hyresgästernas gemenskap och vilka av hyresgästerna som eventuella fördelar- och nackdelar tillfaller.

Utifrån resultatet från intervjustudierna framgår det hur fastighetsbolagen upplever att hyresgästerna ser positivt på arbetet med självförvaltning. Självförvaltningens uppstart inom samtliga fastighetsbolag beskrivs helt eller delvis vara grundat på initiativ och intresse från hyresgästerna. Hyresgästernas engagemang är också något som beskrivs vara en betydande faktor för att självförvaltningen ska fungera, men även kommunikation och en tydlighet kring vad som förväntas av de som deltar i självförvaltningen.

Bland de fördelar som det innebär för fastighetsbolagen att bedriva självförvaltning beskrivs många olika aspekter. Nöjdare kunder och ökad trygghet förklarades som ett resultat av att grannar lär känna varandra. Bland fördelarna nämndes också lägre nivåer av vandalisering samt trevligare utemiljöer. Ytterligare en fördel för bolagen som synliggjordes genom intervjustudien var lägre kostnader. Detta beskrevs delvis som ett utfall av minskade kostnader för att hantera skadegörelse. Vidare var en ekonomisk fördel som nämndes av Förvaltare vid fastighetsbolag E kopplad till lägre kostnader för skötselarbete som resultat av områdets geografiska läge i förhållande till bolagets övriga verksamhet.

Den främsta utmaningen som uttrycktes, relaterad till verksamheten med självförvaltning, var att rekrytera nya deltagare. Tänkbara anledningar som lyftes av respondenterna var brist på tid och intresse. En aspekt som av Skötselansvarig vid fastighetsbolag C förklarades som en hindrande faktor för tillväxt inom självförvaltningen, var den ersättningsnivå som deltagarna erhåller. Skötselansvarig menar att det krävs nya beslut om ersättningsnivå i samband med deltagande för att locka fler hyresgäster till medverkan.

En hypotes som jag hade i uppsatsens inledande stadie var att en större andel av deltagarna inom självförvaltningen skulle utgöras av yngre hyresgäster. En föreställning var också att deltagandet i självförvaltningen skulle vara högt, kanske på grund av min egen önskan om möjlighet till odling i min boendemiljö. Vidare hade jag en idé om inom vilken typ av stadsmiljö jag skulle finna självförvaltningsgrupper. En insikt jag erhållit genom detta arbete är att självförvaltningen skiljer sig åt mellan fastighetsbolagen, både beträffande deltagarnas åldrar och utifrån karaktären på de miljöer inom vilka självförvaltning bedrivs. Denna slutsats kan tolkas som att intresset- och utvecklingspotentialen för självförvaltning ur en synvinkel är bred. Samtidigt beskrivs det vara utmanande att rekrytera nya hyresgäster, något som kan göra självförvaltningen sårbar för förändringar i grupsammansättningen.

## **Rekommendationer för fortsatt arbete med självförvaltning inom fastighetsbolagen**

Resultatet som framkom genom denna studie tror jag kan vara betydelsefullt för fastighetsbolag som bedriver verksamhet med självförvaltning, men även för andra bolag som är intresserade av bo-sociala frågor. Det är värdefullt att undersöka utmaningar och möjligheter, samt ta lärdom av varandras erfarenheter för att vidareutveckla och upprätthålla verksamheten på ett framgångsrikt sätt. En majoritet av fastighetsbolagen nämnde utmaningar med att rekrytera nya deltagare till självförvaltningen, men tankarna om vad som låg bakom denna utmaning skilde sig åt.

För att självförvaltningen ska kunna fortsätta att generera de värden som gavs uttryck för, kan en viktig aspekt vara att utvärdera verksamheten och de olika formerna för denna, inte minst genom fördjupad dialog med hyresgästerna. Några av respondenterna belyste tanken om ointresse som grund till avstånd från deltagande. Detta är en faktor som eventuellt inte kan- eller bör påverkas. Andra aspekter, liksom hyresgästernas brist på tid eller att tillräckligt med information inte når ut till hyresgästerna skulle däremot kunna åtgärdas genom förbättrad informationsspridning angående möjligheter för deltagande, alternativt genom en större variation av former för deltagande, anpassad efter hyresgästens behov. Vidare skulle en form av självförvaltning som är mer individuellt utformad kunna minska eventuell social press vid deltagande och minska den höga tröskel som därtill kan uppstå.

### **Ett bidrag till forskningsfältet**

Som landskapsarkitekt är det av stor vikt att ha de skeden som följer efter planering, design och implementering i åtanke. Förvaltningsskedet pågår under en lång tid och det är också i detta skede som platsen formas av brukarna. En aspekt som fyra av fem respondenter angav som tänkbar drivkraft till att hyresgästerna deltar i självförvaltningen av bostadsgården, var möjligheten att influera sin närmiljö. Om respondenternas uppfattning är i linje med hyresgästernas faktiska upplevelser, är detta en viktig lärdom att ta med sig vid utformningen av bostadsgårdar. Det kan finnas skilda bakomliggande motiv till önskan om att påverka en miljö. En tänkbar anledning, som också förklarades av Skötselansvarig vid fastighetsbolag C som en bidragande faktor till självförvaltningens uppstart, var en missnöjdhet över befintlig skötsel. Andra anledningar kan vara intresse för trädgårdsarbete, engagemang i bostadsområdet eller att deltagandet genererar en ökad känsla av personlig kontroll. Oberoende av anledning är det viktigt att vara lyhörd inför hur platsen kan komma att användas, vilka redan befintliga kvaliteter som är viktiga för brukarna och hur platser kan utformas för att ge utrymme för användarna att själva sätta sin prägel.

### **Förslag till framtida forskning**

I denna studie har enbart allmännyttiga fastighetsbolag och deras erfarenheter av att bedriva självförvaltning undersökts. Ahrne och Svensson (2011, s. 42) beskriver hur en strategi vid urval av miljöer att studera är att välja fall som i något avseende skiljer sig åt. Genom denna strategi är målet att skapa en variation och därmed utforska om skillnaderna i miljöer ger upphov till olika resultat. För framtida studier vore det intressant att undersöka även privata fastighetsbolag som arbetar med självförvaltning. Lindgren och Castell (2008, s. 148–149) beskriver hur ett tydligt mönster som framkom genom deras studie, var hur den formellt bedrivna självförvaltningen bara fanns i områden som var förvaltade av de kommunala bostadsföretagen. Detta är något som jag uppmärksammat har förändrats.

Det vore intressant att genom framtida studier undersöka vilka likheter och skillnader som finns i såväl erfarenheter som incitament för fastighetsbolagen. En annan intressant aspekt vore att undersöka om inställning till att delta i självförvaltning varierar beroende på om lägenheten ägs eller hyrs. Är känslor av ansvarstagande kopplat till boendemiljön samt relationer till grannar starkare då man äger sin bostad? Är den sociala kontrollen bland grannarna större?

Vidare vore det spännande att undersöka varför förhållandevis få fastighetsbolag arbetar med självförvaltning av bostadsgårdar. Beror det på avsaknad av kunskap?, intresse från hyresgästerna?, brist på resurser?, eller finns det alternativa former för boendedeltagande som av fastighetsbolagen bedöms mer lämpliga? Genom intervjun med fastighetsbolag C, framkom hur såväl politiker som bostadsbolag besöker området som självförvaltas för att se resultatet. Därmed kan man dra slutsatsen att intresse för självförvaltningen framstår finnas. Vidare bedrivs självförvaltning idag även inom privata fastighetsbolag. Därav vore det spännande att undersöka vad som gör att inte fler fastighetsbolag investerar i hyresgästdeltagande vid förvaltning av bostadsgården.

Det vore även intressant att forska mer ingående på hur hyresgästerna upplever självförvaltningen. Fastighetsbolagen nämner många fördelar som självförvaltningen innebär och att responsen från deltagande- och icke deltagande är positiv. Samtidigt beskrevs både i teori, tidigare forskning och genom uppsatsens insamlade empiri hur den största utmaningen med självförvaltning är få deltagare, vilket utgör en sårbarhet.

Genom denna uppsats har jag stillat delar av den nyfikenhet som lade grunden till detta arbete. Jag har haft förmånen att ta del av fastighetsbolagens erfarenheter av att bedriva självförvaltning som en del av sin verksamhet. Jag har fått svar på vilka utmaningar liksom möjligheter självförvaltning av bostadsgårdar innebär för bolagen. En stor nyfikenhet hos mig var även hur gemenskapen bland grannar kan förklaras påverkas till följd av att självförvaltning bedrivs på området. Inom detta område har tidigare studier, teori och de deltagande respondenternas erfarenheter bidragit med många insikter, insikter som påvisat komplexiteten i frågan men också stärkt min nyfikenhet och drivkraft att lära mig mer.

# Referenser

- Ahrne, G., & Svensson, P. (2011). *Handbok i kvalitativa metoder*. Liber AB.
- Bengtsson, B., Berger, T., Fransson, N., Lind, J.-E., & Modh, B. (2003). *Lokal kontroll och kollektivt handlande: En utvärdering av självförvaltning i Bostads AB Poseidon i Göteborg*. Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Brunson, L., Kuo, F. E., & Sullivan, W. C. (2001). Resident Appropriation of Defensible Space in Public Housing: Implications for Safety and Community. *Environment and Behavior*, 33(5), 626–652.
- Burt, R. S. (1995). *Structural holes: The social structure of competition* (1:a uppl.). Harvard Univ. Press.
- Campbell, C., & Mzaidume, Z. (2001). Grassroots Participation, Peer Education, and HIV Prevention by Sex Workers in South Africa. *American Journal of Public Health*, 91(12), 1978–1986.
- Campbell, C., Wood, R., & Kelly, M. (1999). *Social capital and health*. Health Development Agency.
- Castell, P. (2010a). *Managing yards and togetherness: Living conditions and social robustness through tenant involvement in open space management* [Diss]. Chalmers Univ. of Technology.
- Castell, P. (2010b). Participation, local control and collective action. I *Managing yards and togetherness: Living conditions and social robustness through tenant involvement in open space management* (s. 1–19, tematisk artikel C). Chalmers Univ. of Technology.
- Castell, P. (2010c). The ambiguity of togetherness: Experiences from a participative open space management initiative in a residential area. I *Managing yards and togetherness: Living conditions and social robustness through tenant involvement in open space management* (s. 1–21, IV). Chalmers Univ. of Technology.
- Castell, P. (2010d). The community quest. I *Managing yard and togetherness: Living conditions and social robustness through tenant involvement in open space management* (s. 1–49, tematisk artikel B). Chalmers Univ. of Technology.
- Castell, P. (2016). Institutional framing of citizen initiatives: A challenge for advancing public participation in Sweden. *International Planning Studies*, 21(4), 305–316.
- Castell, P. (2006). Space for community—The study of resident involvement in neighbourhood space management. *The Sustainable City IV: Urban Regeneration and Sustainability*, 1, 703–712.
- Crawford, A. (2006). "Fixing Broken Promises?": Neighbourhood Wardens and Social Capital. *Urban Studies*, 43(5–6), 957–976.
- Delshammar, T. (2005). *Kommunal parkverksamhet med brukarmedverkan* [Diss]. Dept. of Landscape Management and Horticultural Technology, Swedish University of Agricultural Sciences.
- Emmelin, M., & Eriksson, M. (2012). *Kan socialt kapital "byggas in" i våra bostadsområden och därmed förbättra invånarnas upplevda och mentala hälsa?* [Vetenskaplig underlagsrapport framtagen för Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö].



- Gehl, J. (1980). *Livet mellem husene: Udeaktiviteter og udemiljøer*. Arkitektens Forlag.
- Granovetter, M. (1983). The Strength of Weak Ties: A Network Theory Revisited. *Sociological Theory*, 1, 201.
- Granovetter, M. S. (1973). The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology*, 78(6), 1360–1380.
- Gregory, D. (Red.). (2009). *The dictionary of human geography* (5th ed). Blackwell.
- Gustavsson, R., Steidle-Schwahn, A., Konijnendijk, C., & Hermy, M. (2005). Management of Urban Woodland and Parks—Searching for Creative and Sustainable Concepts. I C. Konijnendijk, K. Nilsson, T. Randrup, & J. Schipperijn (Red.), *Urban Forests and Trees* (s. 369–397). Springer-Verlag.
- Henning, C., & Lieberg, M. (1996). Strong ties or weak ties? Neighbourhood networks in a new perspective. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 13(1), 3–26.
- Hipp, J. R., & Perrin, A. (2006). Nested Loyalties: Local Networks' Effects on Neighbourhood and Community Cohesion. *Urban Studies*, 43(13), 2503–2523.
- Jacobs, J. (1992). *The death and life of great American cities* (Vintage Books ed). Vintage Books.
- Jansson, M., & Lindgren, T. (2012). A review of the concept 'management' in relation to urban landscapes and green spaces: Toward a holistic understanding. *Urban Forestry & Urban Greening*, 11(2), 139–145.
- Jeppsson-Grassman, E., & Svedberg, L. (1999). Medborgarskapets gestaltningar: Insatser i och utanför föreningslivet. I E. Amnå (Red.), *Civilsamhället* (Vol. 1999, s. 121–180).
- Khakee, A. (2006). Medborgardeltagande i samhällsplaneringen. I G. Blücher, G. Graninger, & Stiftelsen Vadstena forum för samhällsbyggande (Red.), *Planering med nya förutsättningar: Ny lagstiftning, nya värderingar* (s. 11–23). Stiftelsen Vadstena forum för samhällsbyggande ; Linköpings universitet.
- Langer, E. J., & Rodin, J. (1976). The effects of choice and enhanced personal responsibility for the aged: A field experiment in an institutional setting. *Journal of Personality and Social Psychology*, 34(2), 191–198.
- Lindgren, T. (2010). *Green space management & residents' benefits a study of Swedish rental multi-family housing areas* [Diss]. Department of Landscape Management, Design and Construction, Swedish University of Agricultural Sciences.
- Lindgren, T., & Castell, P. (2008). Open space management in residential areas—how its organised and why. *International Journal of Strategic Property Management*, 12(3), 141–160.
- Lindgren, T., & Nilsen, M. R. (2012). Safety in residential areas: Safety in residential areas. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 103(2), 196–208.
- Macintyre, S., Ellaway, A., & Cummins, S. (2002). Place effects on health: How can we conceptualise, operationalise and measure them? *Social Science & Medicine*, 55(1), 125–139.
- Malmö stad. (2016). *Planprogram för Holma och Kroksbäck i Hyllie Malmö*. Malmö stad.
- May, T. (2013). *Samhällsvetenskaplig forskning*. Studentlitteratur.

- Merriam, S. B. (2002). *Fallstudien som forskningsmetod*. Studentlitteratur.
- Middleton, A., Murie, A., & Groves, R. (2005). Social Capital and Neighbourhoods that Work. *Urban Studies*, 42(10), 1711–1738.
- Montin, S., & Hedlund, G. (2009). Governance som interaktiv samhällsstyrning-gammalt eller nytt i forskning och politik? I G. Hedlund & S. Montin (Red.), *Governance på svenska* (s. 7–36). Santerus Academic Press.
- Narayan, D., & Cassidy, M. F. (2001). A Dimensional Approach to Measuring Social Capital: Development and Validation of a Social Capital Inventory. *Current Sociology*, 49(2), 59–102.
- Newman, O. (1976). *Defensible space: People and design in the violent city*. Architectural Press.
- Patulny, R. V., & Lind Haase Svendsen, G. (2007). Exploring the social capital grid: Bonding, bridging, qualitative, quantitative. *International Journal of Sociology and Social Policy*, 27(1/2), 32–51.
- Putnam, R. D. (2000). *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. Simon & Schuster.
- Reynolds, T. (2006). Family and community networks in the (re)making of ethnic identity of caribbean young people in Britain. *Community, Work & Family*, 9(3), 273–290.
- Ross, C. E., & Jang, S. J. (2000). Neighborhood Disorder, Fear, and Mistrust: The Buffering Role of Social Ties with Neighbors. *American Journal of Community Psychology*, 28(4), 401–420.
- Ryen, A., & Torhell, S.-E. (2004). *Kvalitativ intervju: Från vetenskapsteori till fältstudier*. Liber ekonomi.
- SFS 1999:1229. (1999). *Inkomstskattelagen*. Finansdepartementet.
- SFS 2016:1145. (2016). *Lag om offentlig upphandling*. Finansdepartementet.
- Smets, P. (2006). Living apart or together? Multiculturalism at a neighbourhood level. *Community Development Journal*, 41(3), 293–306.
- Soidre-Brink, T. (1987). *Boendets förändring och kollektivt handlande*. T. Soidre-Brink : Distribution, Sociologiska institutionen, Göteborgs universitet.
- Svendsen, G. L. H. (2006). Studying social capital in situ: A qualitative approach. *Theory and Society*, 35(1), 39–70.
- Sveriges allmännyttan. (u.å.). *Boinflytande*. sverigesallmannytta.se. Hämtad 17 april 2020, från <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannytta/allmannytta-viktigare-an-nagonsin/boinflytande/>
- Åström, J., & Granberg, M. (2009). Medborgerligt deltagande och interaktivt beslutsfattande: Kontinuitet och förändring inom fysisk planering. I G. Hedlund & S. Montin (Red.), *Governance på svenska* (s. 159–178). Santerus Academic Press.

# Bilaga 1. Formulär för e-postintervju

Namn	
Befattning inom bostadsbolaget	

## Organisation

- 1) Hur länge har du varit involverad i \_\_\_\_ arbetet med att bedriva självförvaltning?
- 2) När startade arbetet med självförvaltning inom \_\_\_\_?
  - a. Vad låg till grund för initiativet?
- 3) Inom vilka bostadsområden bedriver \_\_\_\_ självförvaltning?
  - a. På vilka grunder baseras urvalet av bostadsområden där självförvaltning bedrivs?
- 4) Hur är självförvaltningen inom \_\_\_\_ organiserad (ansvarsfördelning, hyresrabatt, arbetsuppgifter etc.)?
  - a. Hur sker dialogen mellan \_\_\_\_ och de deltagande hyresgästerna?
  - b. Hur sprids informationen om möjligheter att delta i självförvaltning?
  - c. Hur ser möjligheterna ut för de boende att påverka organiseringen av självförvaltningen?
- 5) Vilka faktorer anser \_\_\_\_ vara viktiga för att självförvaltningen ska fungera?

## Deltagande

- 6) Hur ser den demografiska fördelningen ut bland dem som deltar i självförvaltningen (t.ex. ålder, kön, sysselsättningsgrad)?
- 7) Vilket gensvar har \_\_\_\_ fått från sina hyresgäster angående självförvaltningen (både deltagande och icke deltagande)?
  - a. Varför tror du att hyresgästerna väljer att delta i självförvaltningen?
  - b. Varför tror du att hyresgäster avstår från deltagande i självförvaltningen?

## Självförvaltningens utfall

*Inom litteratur angående självförvaltning av bostadsgårdar framhävs det ibland hur självförvaltning kan ha olika utfall, sociala liksom kopplade till den fysiska miljön.*

- 8) Har \_\_\_\_ identifierat liknande eller andra utfall som resultat av den självförvaltning som bedrivs - Om ja, hur tar detta sig uttryck?
  - a. Om ja, har dessa utfall utvärderats av \_\_\_\_?
  - b. Om ja, vad tror du att självförvaltningens utfall kan vara ett resultat av?
- 9) Finns det några aspekter som \_\_\_\_ anser vara utmaningar inom självförvaltningen- Om ja, hur ser utmaningarna ut?
  - a. Har de boende rapporterat om utmaningar kopplat till självförvaltningen - Om ja, vilka?
- 10) Vilka fördelar innebär det för \_\_\_\_ att bedriva självförvaltning?

## Utveckling

- 11) Hur har självförvaltningen inom \_\_\_\_ utvecklats under de senaste åren?
  - a. Om utveckling skett, vilka motiv ligger till grund för denna?
- 12) Har \_\_\_\_ identifierat några områden och/eller aspekter inom självförvaltningen där det finns potential för utveckling?
  - a. Har de boende framfört åtgärdsförslag kopplat till utveckling av självförvaltningen- Om ja, vilka?

## Bilaga 2. Svarsfrekvens för e-postintervju

